

te koop



Holtgesbroek 1103

Nijmegen

Vraagprijs € 595.000 k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

\\ Mariënborg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

Ca. 148 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

277 m²

INHOUD

Ca. 598 m³

AANTAL SLAAPKAMERS

3 + royale 2e verdieping

BOUWJAAR

1993

ENERGIELABEL

A

ZONNEPANELEN

15

GARAGE

Inpandig



Omschrijving

Ben jij op zoek naar een riante en energiezuinige geschakelde 2-onder-1-kapwoning op een geliefde locatie?

Fraai gelegen aan een waterpartij bevindt zich deze uitgebouwde woning met vrij uitzicht aan de voorzijde en een prettig open karakter. De woning beschikt over drie volwaardige slaapkamers en een riante tweede verdieping met de mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer. Daarnaast is de woning voorzien van een inpandige garage, een royale oprit en maar liefst 15 zonnepanelen. De ligging aan het water, gecombineerd met het vrije uitzicht en de groene woonomgeving, zorgt voor een ruimtelijk en aangenaam woongevoel. Het buurtwinkelcentrum ligt op korte loopafstand en zowel NS-station Dukenburg als winkelcentrum Dukenburg zijn binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Alle benodigde voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving en ook de stad Nijmegen is uitstekend bereikbaar. De combinatie van ruimte, privacy en een groene woonomgeving maakt deze woning tot een bijzonder prettige en kindvriendelijke plek om te wonen. Zodra je binnenstapt, voel je het direct: dit is een ruim familiehuis waar iedereen zich snel thuis zal voelen.

Indeling:

Begane grond:

Entree en hal met meterkast, toiletruimte voorzien van closet en fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot zowel de garage als de woonkamer met open keuken. De sfeervolle L-woonkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en biedt uitzicht op de waterpartij. Aansluitend bevindt zich de aanbouw met de royale woonkeuken. De woonkeuken is voorzien van een grote pui met directe toegang tot de achtertuin, een praktische wandkast, airconditioning en diverse inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, combimagnetron, koel-vriescombinatie, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat en afzuigkap. De woonkeuken is afgewerkt met een PVC-vloer; de overige ruimtes op de begane grond zijn voorzien van een tegelvloer.

1e verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer, welke is voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet en twee separate wastafelmeubels. Twee slaapkamers zijn gesitueerd aan de voorzijde van de woning en bieden uitzicht op het water. De derde slaapkamer is, evenals de badkamer, aan de achterzijde gelegen. Nagenoeg de gehele verdieping is afgewerkt met een tapijtvloer.

2e verdieping:

De tweede verdieping betreft een volwaardige multifunctionele ruimte, thans ingericht als vierde slaapkamer. Dankzij de royale dakkapel met uitzicht over de waterpartij geniet deze verdieping van een prettige lichtinval en een fraai, ruimtelijk uitzicht. De verdieping biedt daarnaast volop praktische bergruimte en is voorzien van een airconditioning, een vaste kast, de cv-opstelling, aansluitingen voor witgoed en een Velux-dakraam. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

Tuin:

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, voorzien van een fraai terras en biedt directe toegang tot de ruime garage. De voortuin is verzorgd aangelegd met een royale plantenborder en beschikt over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's. Daarnaast is er in de directe omgeving ruim voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Garage:

De ruime garage is bereikbaar via de elektrische garagedeur aan de oprit, inpandig vanuit de woning en via de achtertuin. De garage is voorzien van elektra en biedt ruimte voor het parkeren van één auto, alsmede voldoende bergruimte.

Locatie:

De wijk Holtgesbroek is een zeer geliefde en kindvriendelijke woonomgeving in Lindenholt en kenmerkt zich door een verkeersluw karakter en een ruime opzet. Dit zorgt voor een veilige en rustige leefomgeving. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. In de directe omgeving vind je onder meer diverse winkels, parkjes, speeltuinen, kinderopvang, basis- en middelbare scholen, een bushalte, NS-station Dukenburg, sportverenigingen en een gezondheidscentrum. Daarnaast is er volop groen aanwezig, wat de wijk een prettige en natuurlijke uitstraling geeft. Ook de fraaie fiets- en wandelpaden in Lindenholt, met talloze vijvers, sportvelden en een kinderboerderij, evenals het nabijgelegen recreatiegebied De Berendonck, maken de omgeving bijzonder aantrekkelijk. Het centrum van Nijmegen ligt op circa 15 minuten rijden en binnen enkele minuten ben je op de uitvalswegen richting het landelijke wegennet, waaronder de A50 en A73. Ook Nijmegen-Noord en Arnhem zijn via de Oversteek snel en eenvoudig te bereiken. Kortom, een ideale woonlocatie voor wie rustig en ruim wil wonen, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en voorzieningen.

Kenmerken:

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 148 m²
- Inhoud ca. 598 m³
- Perceeloppervlak 277 m²
- Bouwjaar 1993
- 3 slaapkamers
- 4e slaapkamer mogelijk
- Aanbouw 2016
- Keuken 2016
- Garage inpandig
- 15 zonnepanelen (2018)
- Cv-ketel 2014
- 2 airco's 2021
- Platte daken 2018
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- Schilderwerk buiten 2020
- Royale oprit
- Achtertuin op het zuidwesten
- Nabij winkelcentrum Leuvenbroek
- Nabij winkelcentrum Dukenburg
- Nabij bus-/NS-station Dukenburg
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles

Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Meetinstructie:

Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de op te stellen koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.























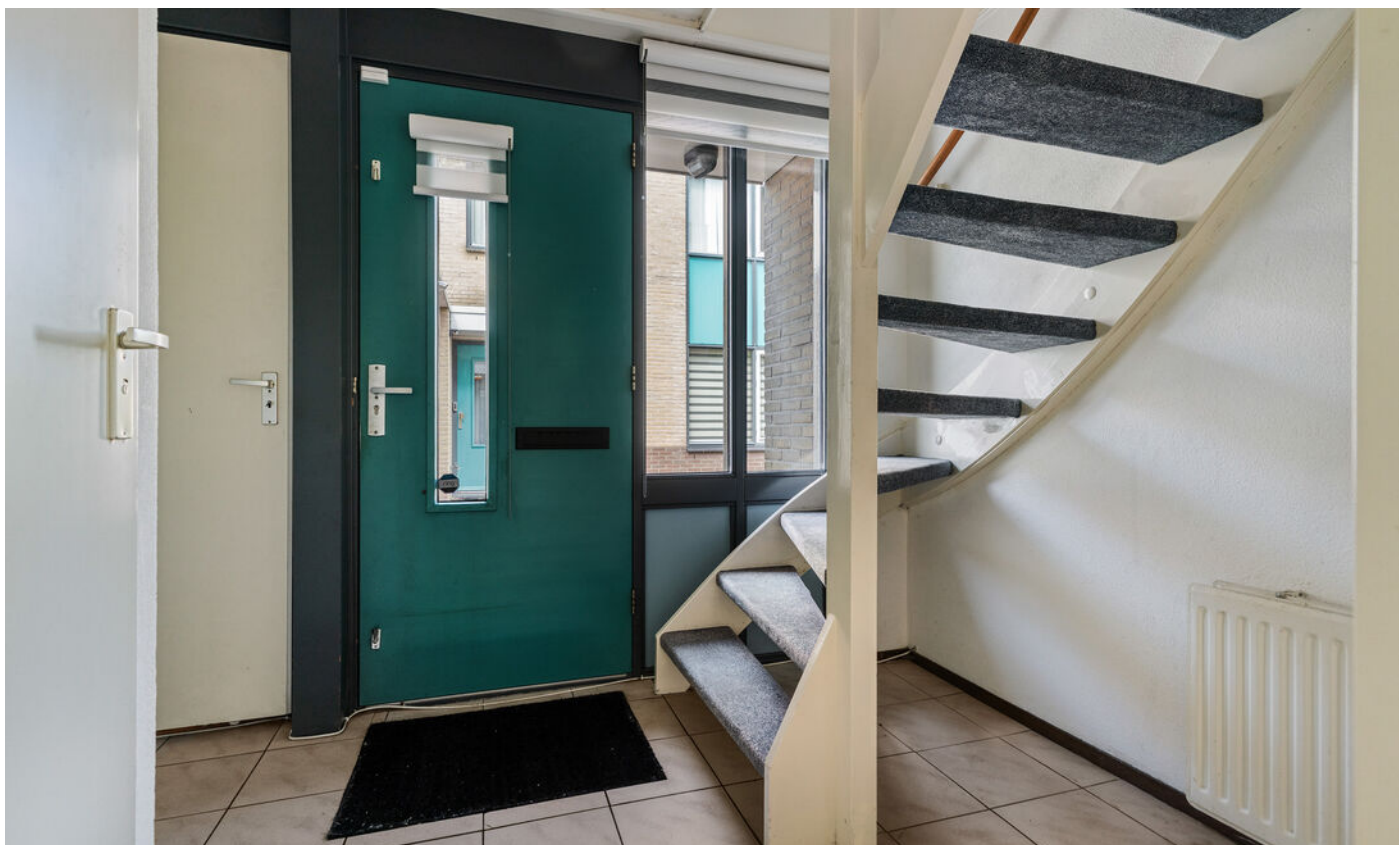


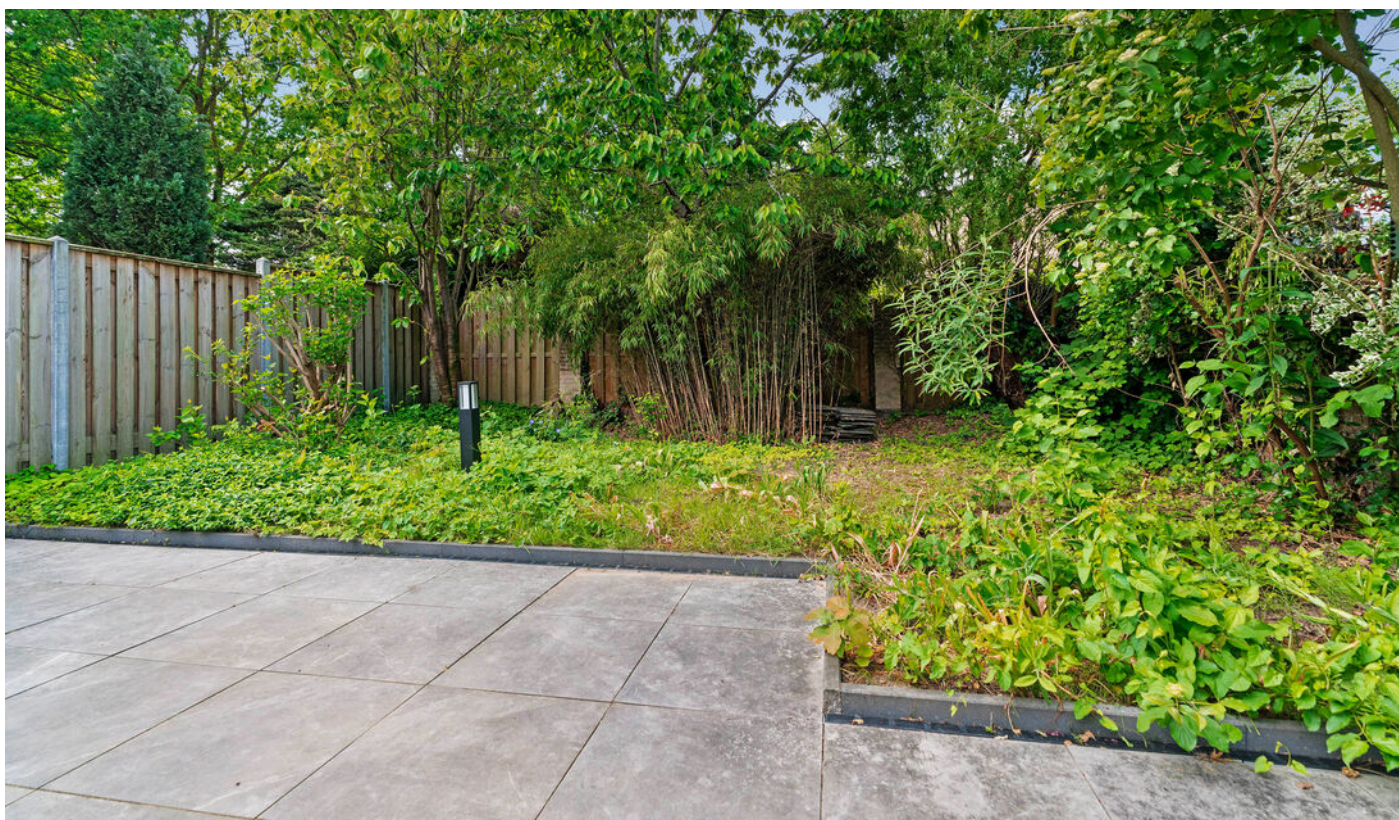


















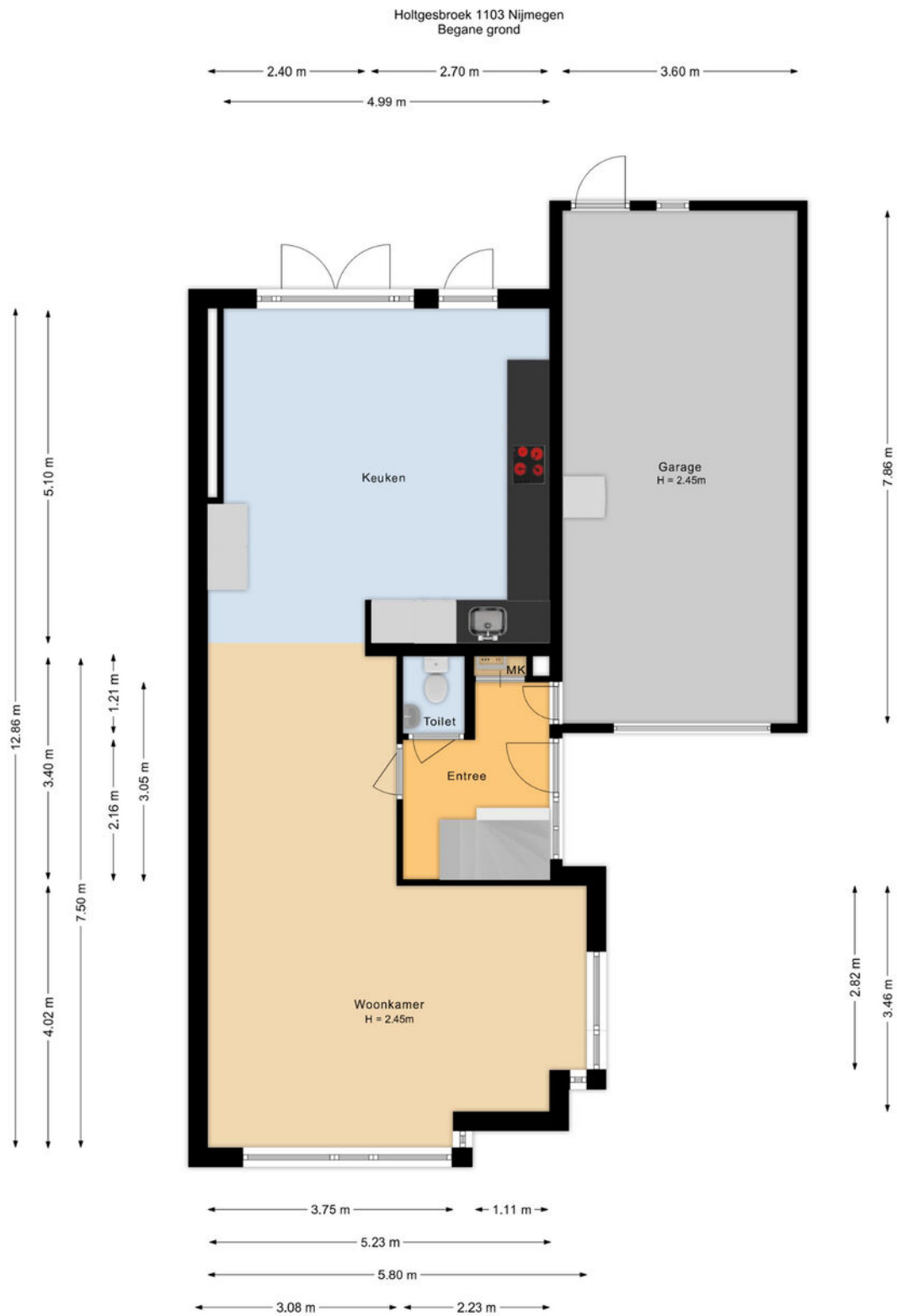






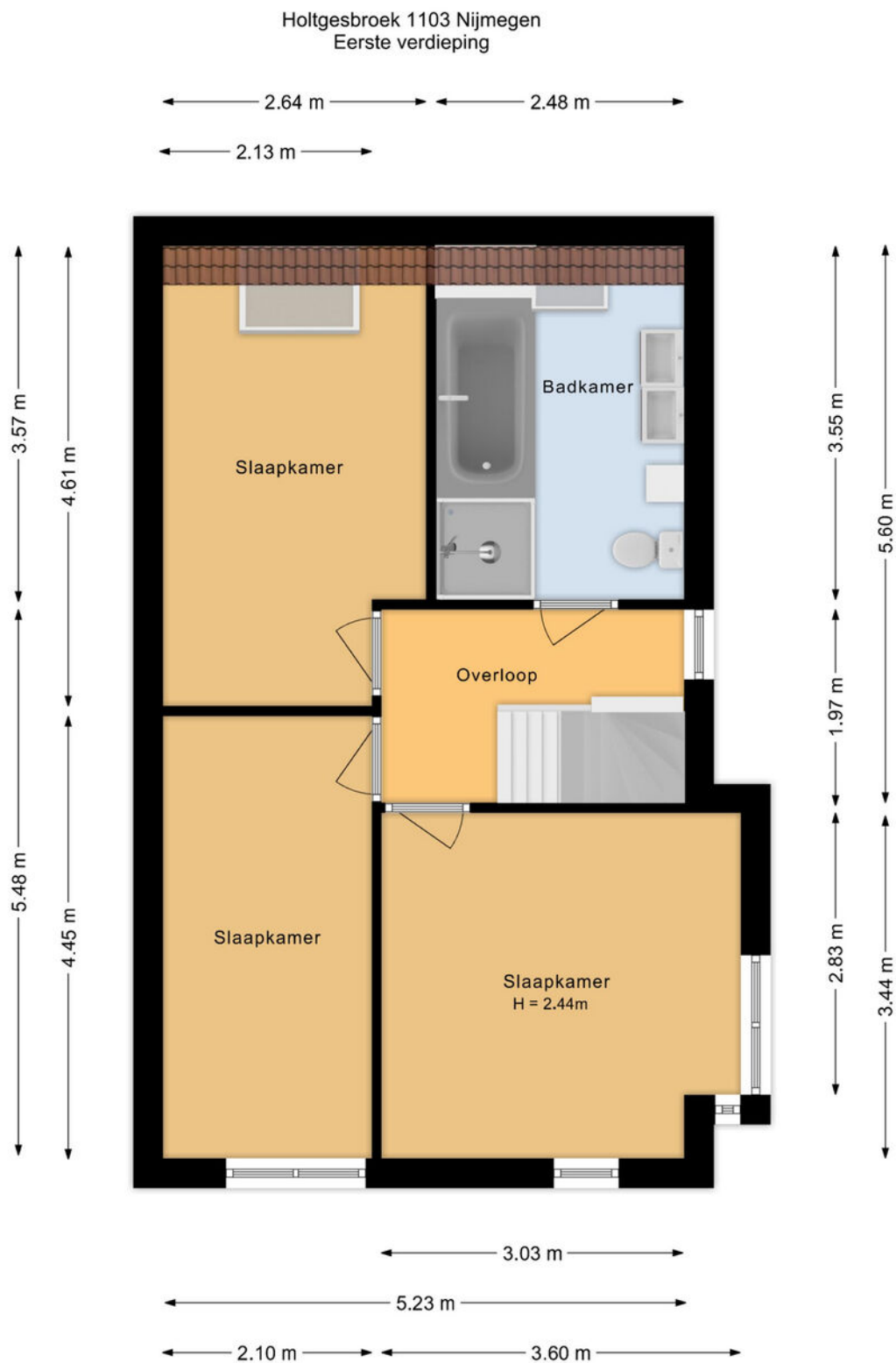


Plattegrond



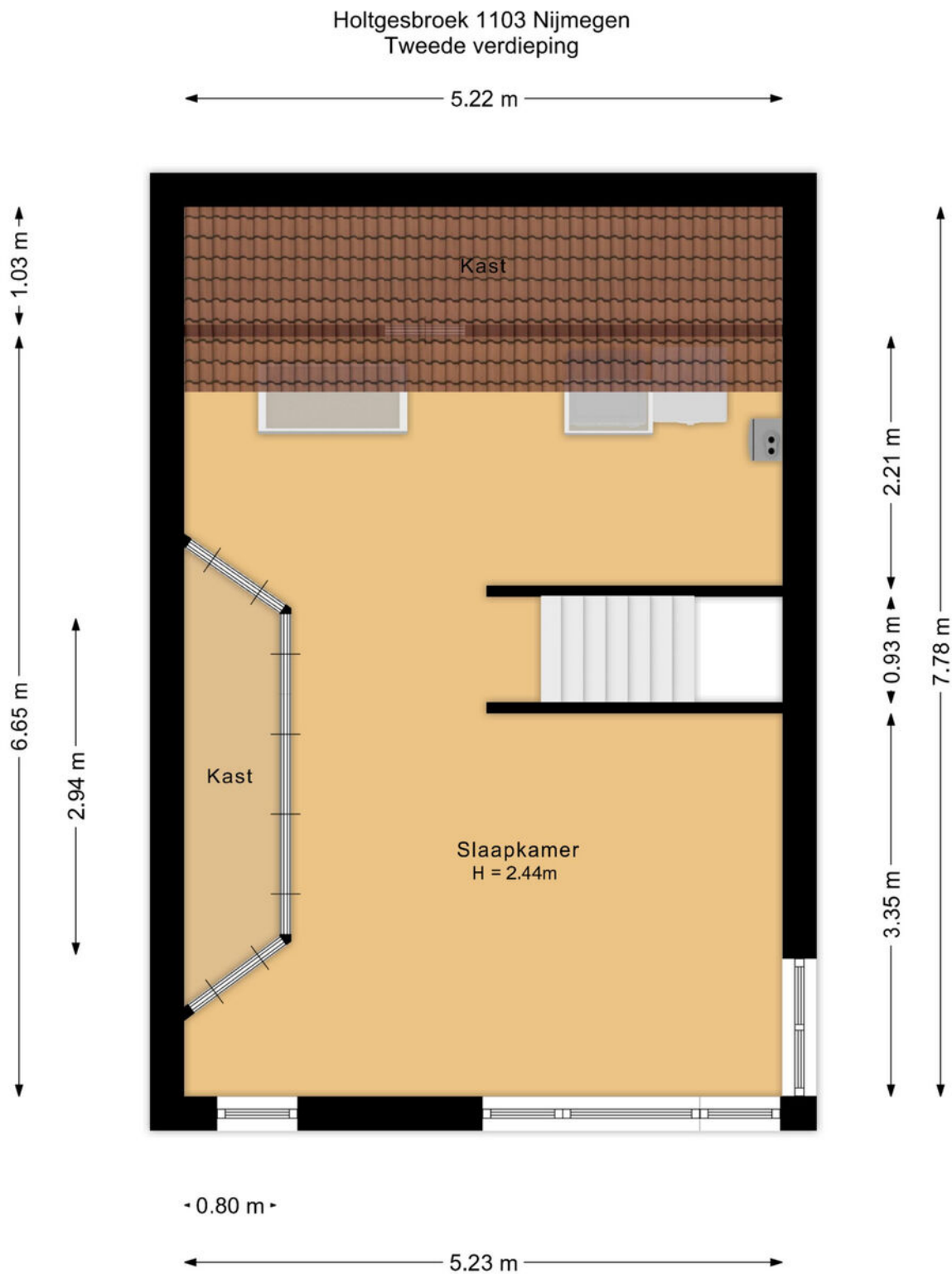
'De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



'De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

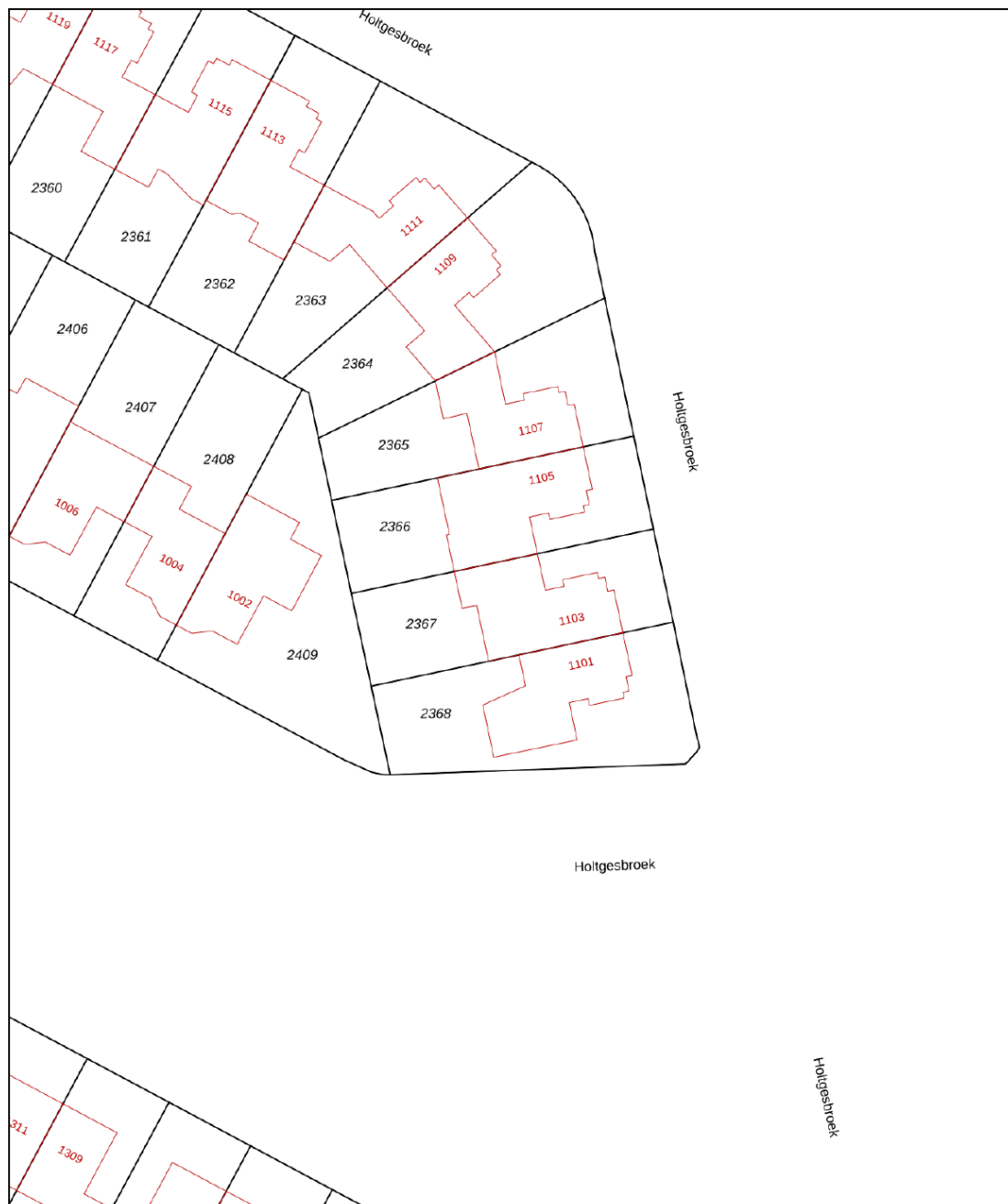



'De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

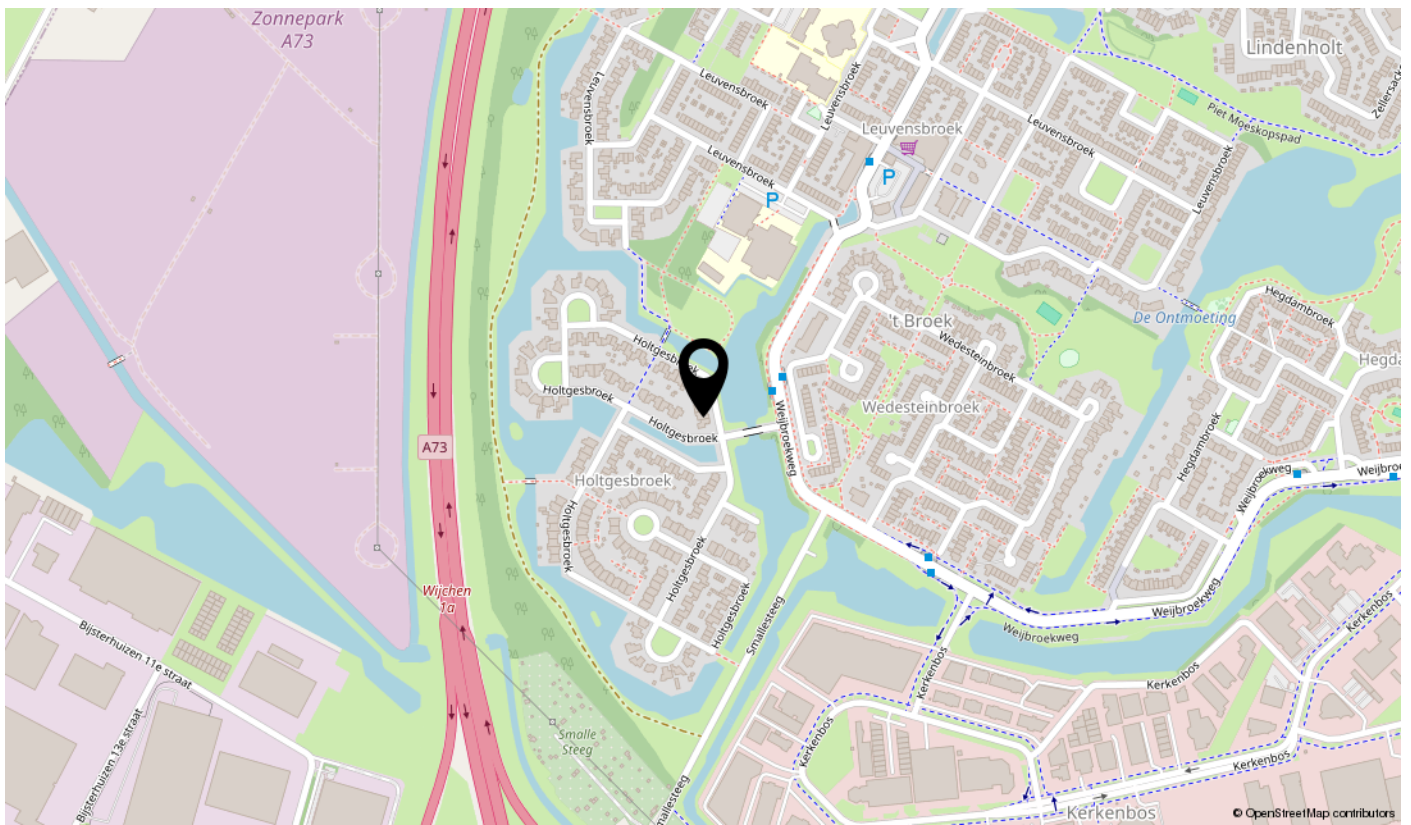
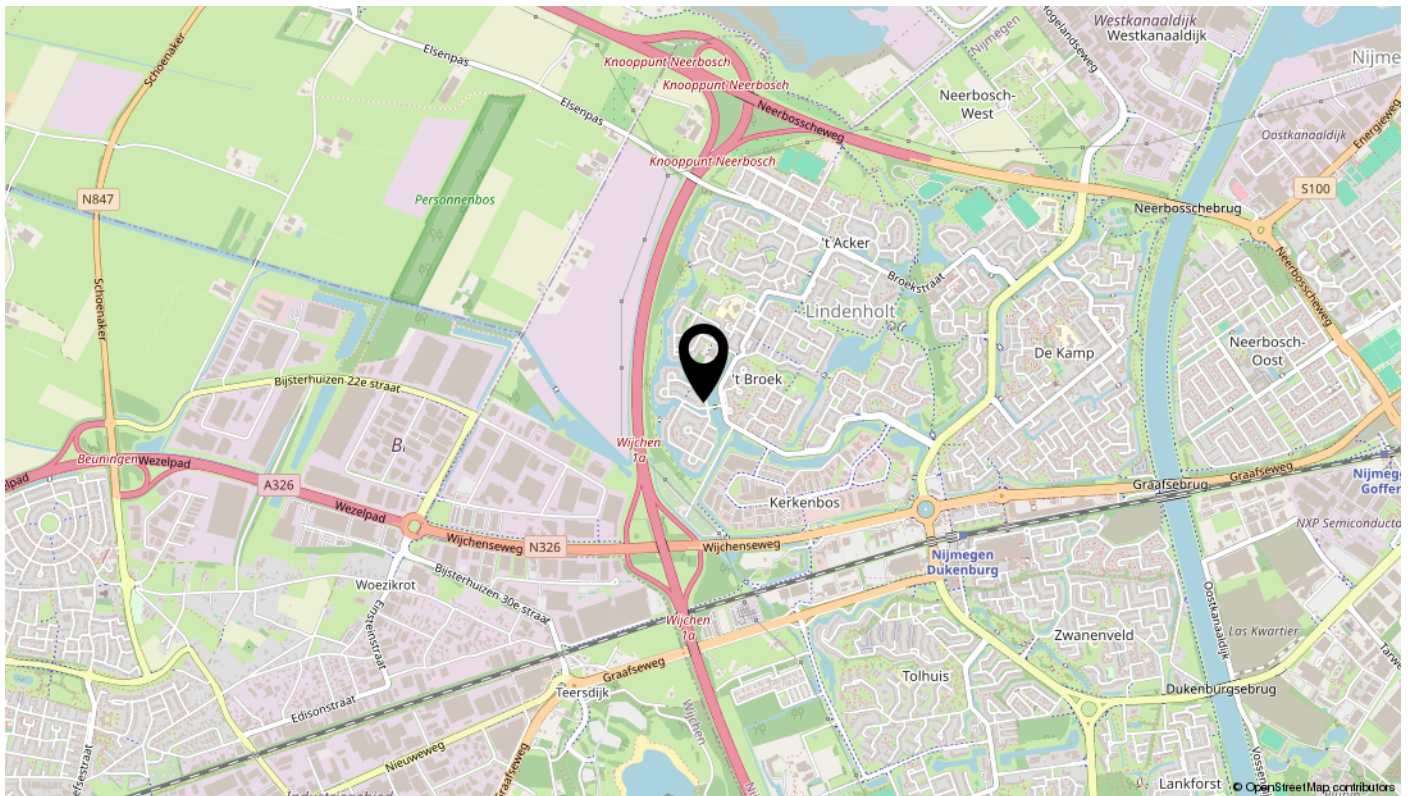
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Neerbosch Sectie E Perceel 2367</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	---

Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Losse keukenkast	X			
- Philips Hue		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- Combi oven/stoomoven	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- hangende keukenplanken, keukenhangers	X			
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Rubber tuintegels, reserve dakpannen en bakstenen	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie woning?



Pulles
MAKELAARDIJ

\\ Mariënborg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pulsesmakelaardij.nl \\ www.pulsesmakelaardij.nl \\