




Profetenlaan 11

6564 BM Heilig Landstichting | € 1.650.000 k.k.

Kenmerken


 225 m²

 2670 m²

 6 Slaapkamers

 Groesbeek

Welkom in uw nieuwe thuis

 (024) 365 10 10

 info@s-t.nl

www.stmakelaars.nl





” Wij maken van deze prachtige villa uw nieuwe thuis.

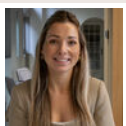
Uw contactpersonen



Harry van Loon
Makelaar/Taxateur Wonen RMT

☎ 06 53 76 42 87

✉ vanloon@s-t.nl



Robin Derksen
Commercieel medewerker
Woningmakelaardij

☎ 024-3651010

✉ info@s-t.nl



Inhoud

- 04** De woning
- 06** Begane grond
- 12** 1ste verdieping
- 20** Tuin
- 25** Plattegrond
- 28** Kadastrale kaart
- 30** Nijmegen, de oudste stad van Nederland
- 31** Het dorp
- 32** Extra informatie
- 36** Onze dienstverlening
- 37** Hypotheek
- 38** Klanttevredeheid
- 39** Ons team

De woning

Aan de rustige Profetenlaan in het groene Heilig Landstichting staat deze vrijstaande villa op een royaal perceel, omgeven door rust en privacy. De woning biedt een fijne combinatie van ruimte en comfort, met een karaktervolle basis en volop mogelijkheden om het geheel naar eigen wens te moderniseren. Dankzij de aanwezigheid van drie slaapkamers en een badkamer op de begane grond is de woning bovendien levensloopbestendig en geschikt voor gelijkvloers wonen.

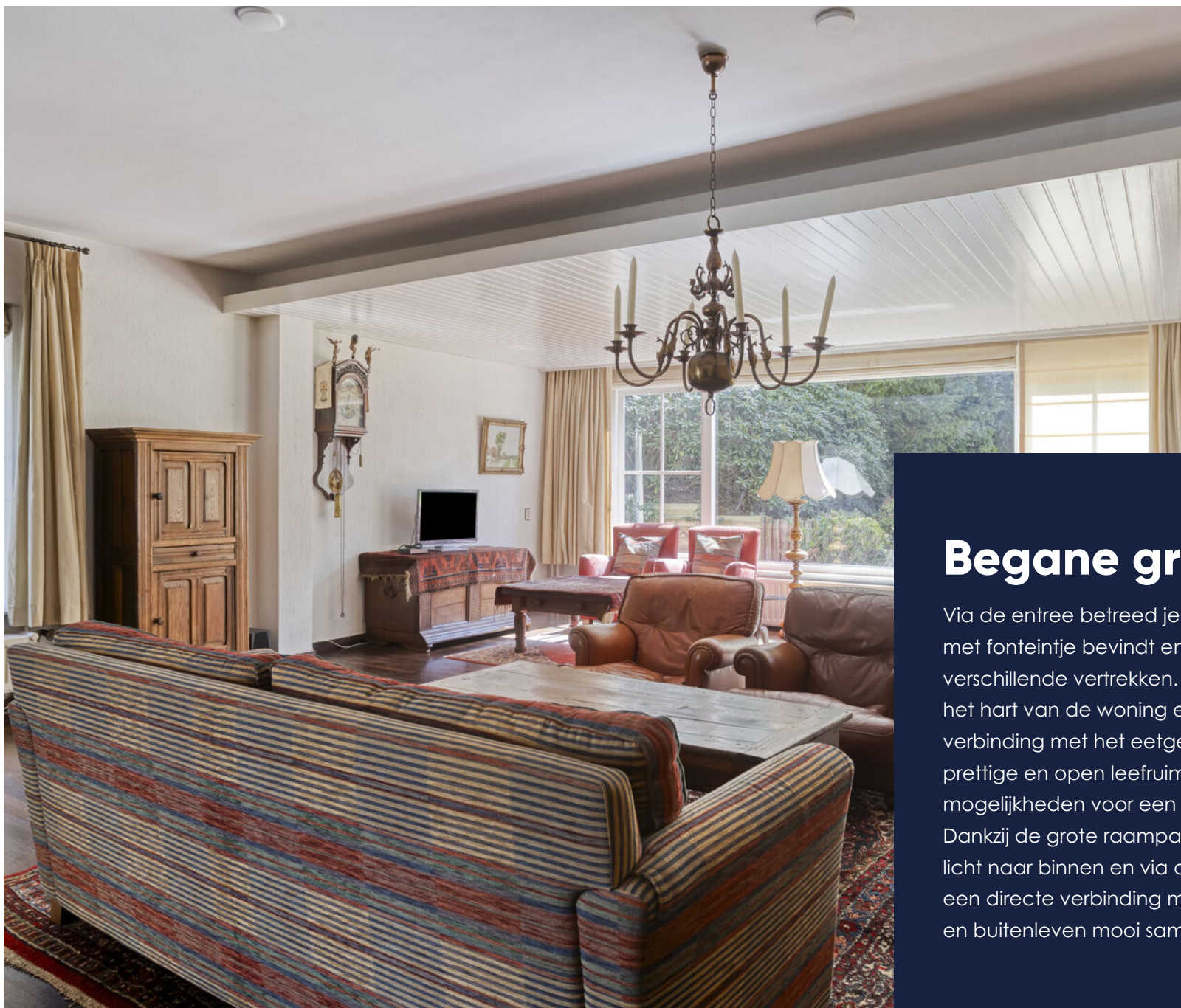
Heilig Landstichting staat bekend om zijn bijzondere, parkachtige karakter en rijke historie, wat het dorp een unieke en sfeervolle uitstraling geeft. Natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen met prachtige gebieden zoals De Duivelsberg en de N70 Natuurwandelroute op korte afstand. Tegelijkertijd ligt de stad Nijmegen dichtbij, waardoor alle dagelijkse voorzieningen, winkels en horeca eenvoudig bereikbaar zijn.





Specificaties

| | | | |
|---------------------|---------------------|---------------------|-----------|
| Vraagprijs: | € 1.650.000,- k.k. | Aantal kamers: | 7 |
| Soort woning: | villa | Aantal slaapkamers: | 6 |
| Bouwjaar: | 1950 | Aantal woonlagen: | 2 |
| Woonoppervlakte: | 225 m ² | | |
| Perceeloppervlakte: | 2670 m ² | Wijk: | Groesbeek |
| | | Energie label: | G |



Begane grond

Via de entree betreed je de hal, waar zich het toilet met fonteintje bevindt en die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. De ruime woonkamer vormt het hart van de woning en staat in directe verbinding met het eetgedeelte, waardoor een prettige en open leefruimte ontstaat met volop mogelijkheden voor een gezellige zit- en eethoek. Dankzij de grote raampartijen valt er veel natuurlijk licht naar binnen en via de openslaande deuren is er een directe verbinding met de tuin, wat het binnen- en buitenleven mooi samenbrengt.





























De tuin

De tuin rondom de woning is zeer ruim opgezet en ligt volledig rondom het huis, waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw kunt vinden.



met zwembad



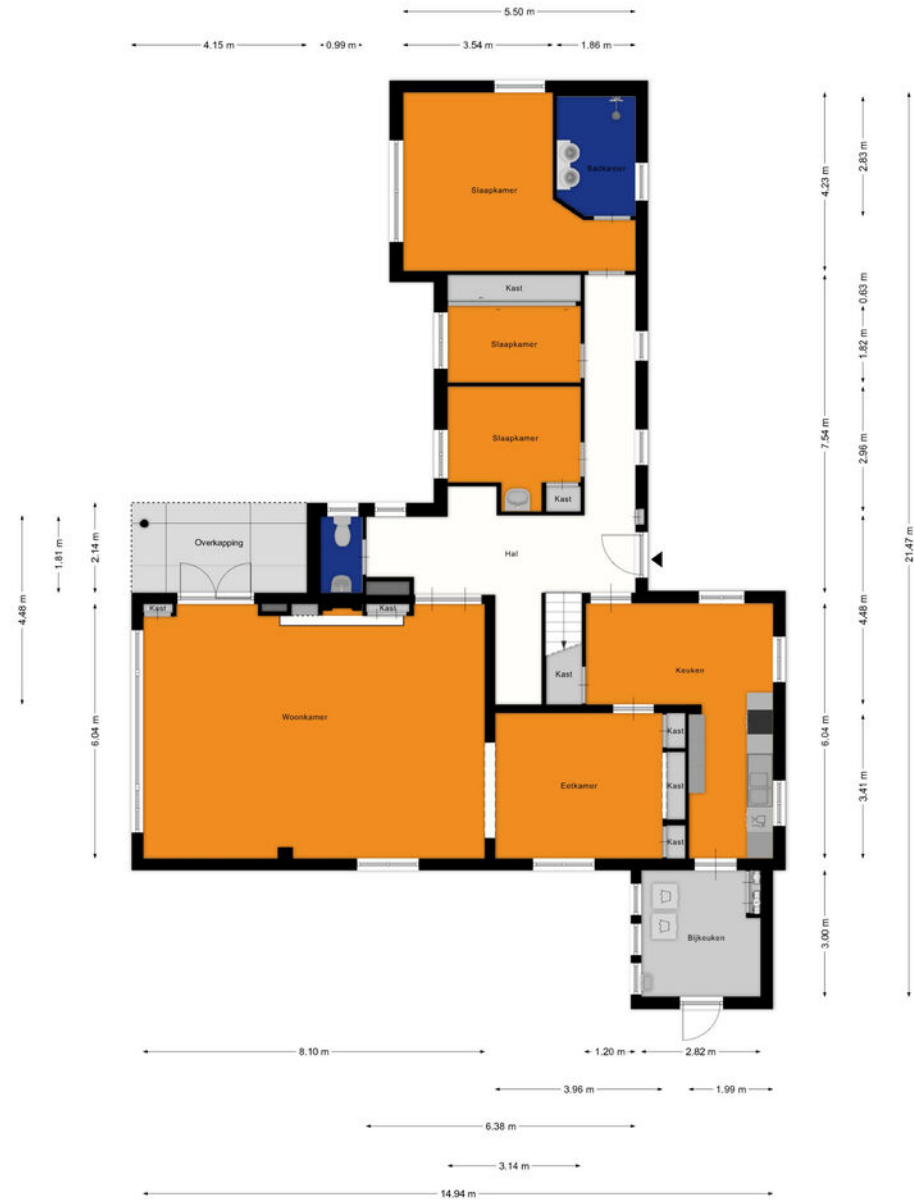






Plattegrond

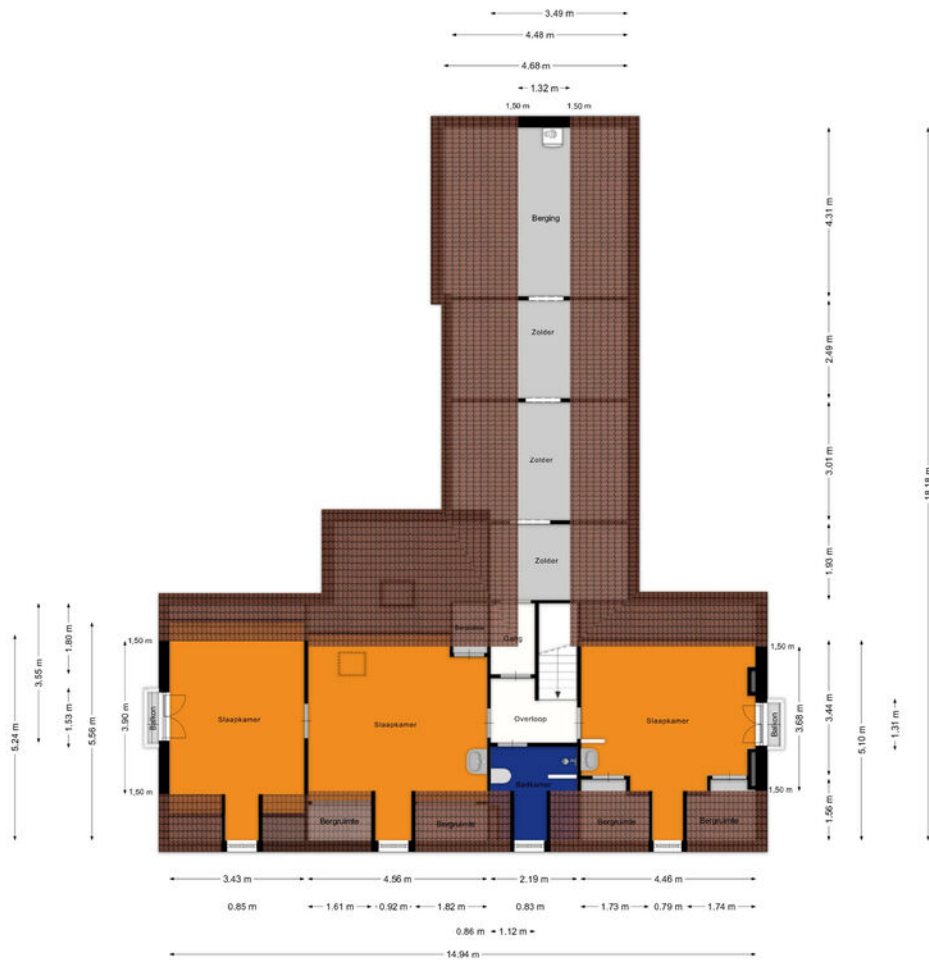
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zöber www.zöber.nl

Plattegrond

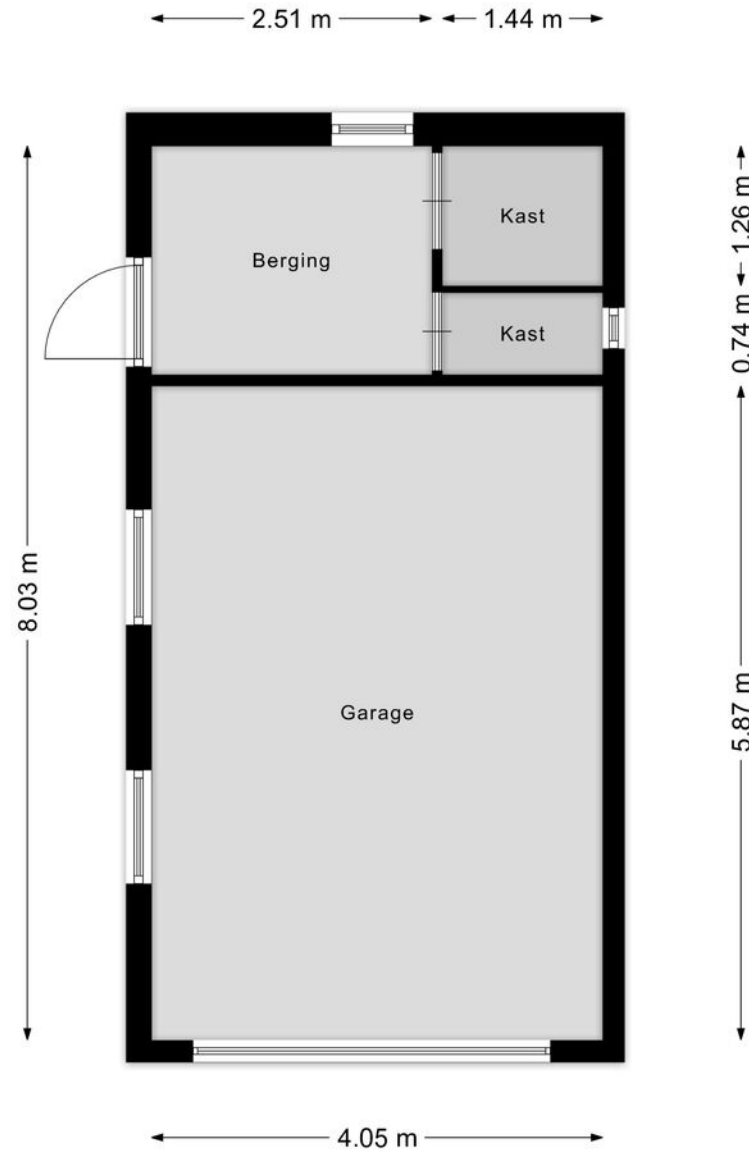
Eerste verdieping



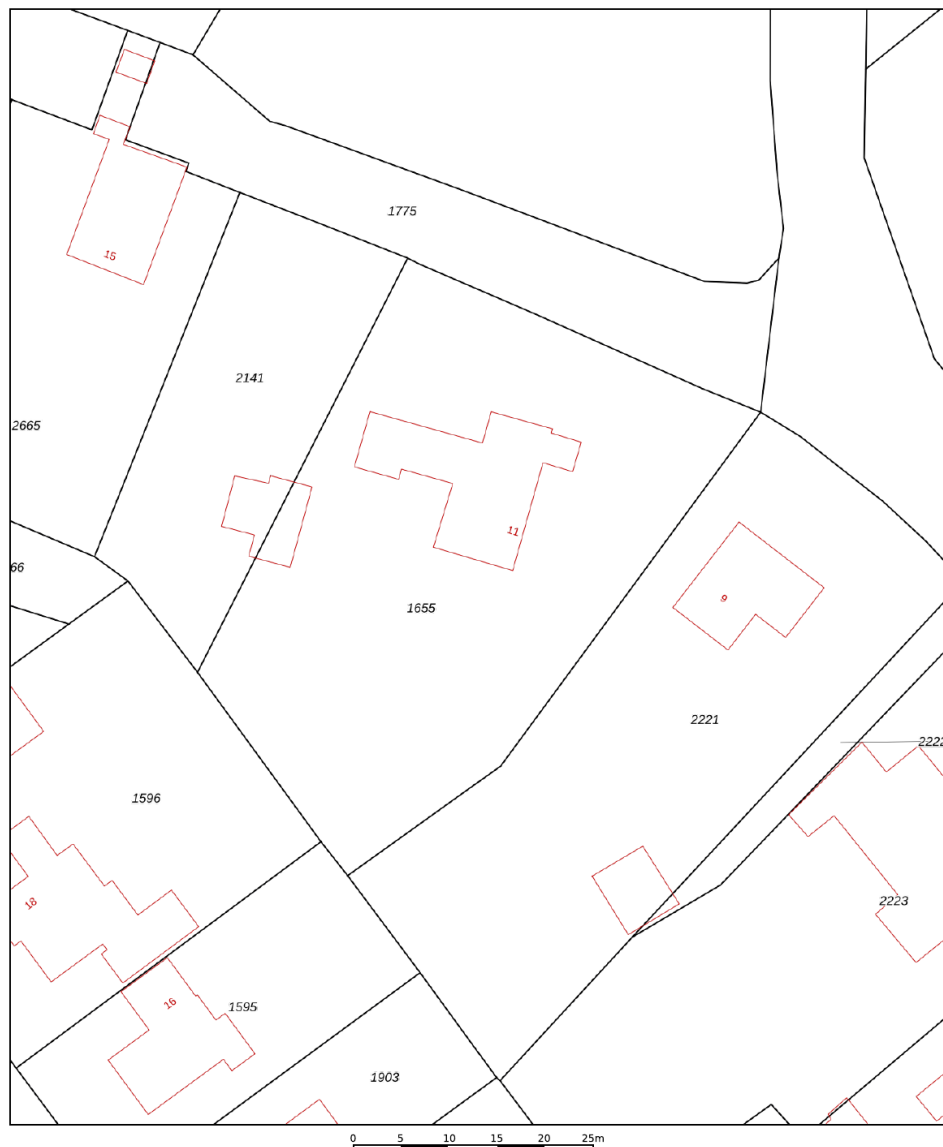
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Garage en berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



12345
25
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Groesbeek
Sectie H
Perceel 1655



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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Gemeente: Groesbeek
Sectie: H
Huisnummer: 11
Perceelnummer: 1655 en 2141
Grootte: 2670 m²



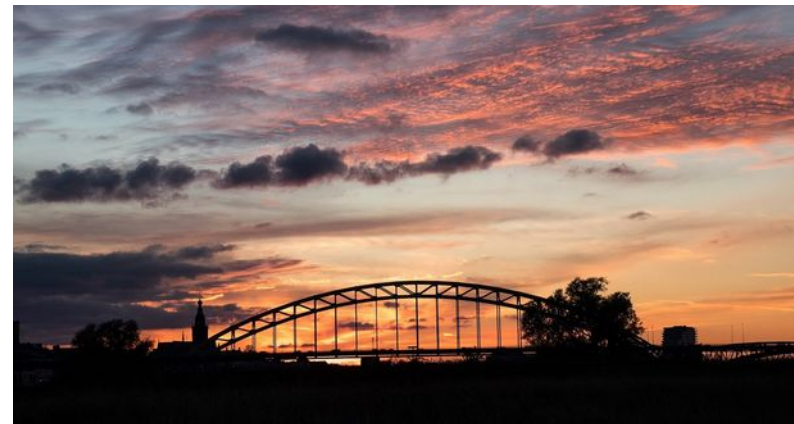
Wonen in Nijmegen



Over de stad

De oudste stad van Nederland ligt in de provincie Gelderland, dichtbij de grens met Duitsland. De gemeente telt ongeveer 176.707 inwoners en is qua inwonertal de grootste stad van Oost-Nederland en de tiende van heel Nederland. De stad ligt grotendeels op de zuidelijke oever van de Waal, aan de voet van een stuwwal. Een deel van de gemeente ligt aan de overzijde van de rivier. Het betreft hier de zogenaamde Waalsprong, een geannexeerd gebied waarin zich het dorp Lent en een deel van Oosterhout bevinden. Van oudsher maakt Nijmegen met enkele andere gemeentes in de omgeving, zoals Wijchen, Beuningen en Berg en Dal, deel uit van het Rijk van Nijmegen. Nijmegen heeft een lange geschiedenis, die meer dan 2000 jaar teruggaat.

Strijbosch Thunnissen Makelaars richt zich niet alleen op Nijmegen. Wij zijn ook werkzaam in de omstreken van Nijmegen: Beek-Ubbergen, Bemmelen, Berg en Dal, Beuningen, Cuijk, Druten, Elst, Grave, Groesbeek, Heilig Landstichting, Lent, Malden, Millingen aan de Rijn, Milsbeek, Molenhoek, Mook, Oosterhout, Overasselt, Plasmolen, Weurt en Wijchen



Het dorp

Berg en Dal - Heilig Landstichting

Het dorpje Heilig Landstichting maakt deel uit van de geliefde gemeente Berg en Dal. Het dorp kenmerkt zich door de groene en bosrijke omgeving. Een unieke locatie voor de mensen die zowel in de natuur als nabij de bewoonde wereld willen wonen.

Heilig Landstichting is zeer gunstig gelegen, grenzend aan de villawijk Kwakkenberg en de bebouwde kom van Nijmegen. Het ligt prachtig in het groen en in de rust, maar toch bent u binnen een paar minuten in het bruisende stadscentrum. Binnen enkele wandelminuten bevindt u zich in het bos dat zich uitstrekt tot Berg en Dal en Groesbeek.

In de directe nabijheid bevinden zich diverse sportvelden van o.a. de Radboud Universiteit, NMHC en SV Orion. Daarnaast zijn de Nijmeegse Scholengemeenschap, Montessori College en de bekende speeltuin de Leemkuil op korte afstand gelegen. Het Afrika Museum, Museumpark Orientalis en de Cenakelkerk mogen natuurlijk niet ontbreken uit deze fraaie lijst van bezienswaardige locaties.



”

Wonen in een
rustige en bosrijke
omgeving.

- Harry van Loon



Extra informatie

Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!

Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, model 2018. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

Vorbehoud/aansprakelijkheid

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er worden uitgegaan dat het bovenstaande slechts indicatief is. De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Waarborgsom

Om de mondelinge koopovereenkomst schriftelijk vast te leggen maken wij gebruik van de koopakte welke is vastgesteld door de NVM in samenwerking met de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Hypotheek

Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Asbest

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgsmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

Algemene ouderdomsclausule is van toepassing

Indien de woning meer dan 20 jaar oud is zal de volgende ouderdomsclausule worden opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 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 deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Keuring zonder voorbehoud

Koper verklaart dat hij door verkoper, voor het sluiten van deze

Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!

koopovereenkomst, in de gelegenheid is gesteld om de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. Koper verklaart het gekochte middels een bouwtechnische keuring voldoende bouwkundig te hebben geïnspecteerd en bekend te zijn met de onderzoeksresultaten welke uit de bouwkundige keuring bekend zijn geworden en accepteert deze als zodanig.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (t.b.v. financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat mondeling overeenstemming is bereikt over de koopsom en overige voorwaarden. De partij die de overeenkomst wenst te ontbinden op grond van een (eventuele) ontbindende voorwaarde dient deze mededeling schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te doen aan de wederpartij of diens makelaar. Indien koper ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering dient onder 'goed gedocumenteerd' te worden verstaan: een schriftelijke afwijzing van een erkende geldverstrekking met daarin de vermelding van het bedrag waarop de aanvraag is afgewezen en een vermelding van het adres van het gekochte object en een kopie van de hypotheekaanvraag. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft de verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper;
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper;
3. De vestigingsplaats van de notaris dient binnen een half uur rijden van de verkochte woning te zijn gelegen. In het belang van zowel koper als verkoper, dient de keuze van de notaris bepaald te worden bij het tekenen van de koopakte. Indien er geen notariskeuze gemaakt wordt, zal de notariskeuze van de koper komen te vervallen. De verkoper zal dan een notariskeuze maken.

De niet-bewoningsclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn beide partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid

Extra informatie

Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!

gesteld een (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Van deze gelegenheid is wel / geen gebruik gemaakt.

Schriftelijkheidsvereiste

De (ver)koop door een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Vragenlijst

Een eventuele vragenlijst met extra informatie over het desbetreffende object is op verzoek via ons kantoor verkrijgbaar.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Bezichtiging

Het verkopen van een woning is een spannende aangelegenheid. De verkopers en Strijbosch Thunnissen Makelaars stellen het daarom zeer op prijs als u een reactie geeft na enkele dagen op de bezichtiging van de woning. Ook wanneer u verder geen interesse in de woning heeft.

Toelichtingsclausule NEN2580

De betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Evt. maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Geldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Energiemaatschappij

Uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht dienen de energimaatschappijen op de hoogte te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantie. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energimaatschappijen.

Let op deze artikelen zijn niet bij iedere woning/appartement van toepassing!

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Bodemverontreiniging

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Leonie Rutgers
NVM Register Makelaar/Taxater

☎ 06 30 28 19 84
✉ l.rutgers@s-t.nl



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Pieter de Kraker
NVM Makelaar

☎ 06 12 65 64 11
✉ dekraker@s-t.nl



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!



Harry van Loon
NVM Register Makelaar/Taxateur

☎ 06 53 76 42 87
✉ vanloon@s-t.nl

Maakt u zich vooral géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan

- ✓ Onafhankelijk financieel dienstverlener
- ✓ Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- ✓ Altijd uw eigen, vaste adviseur
- ✓ Lokale betrokkenheid



Nieuwsgierig naar de werkwijze?



Ben Roelofs

☎ (024) 356 10 10

✉ roelofs@s-t.nl

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



"Ontzettend fijne ervaring gehad met ST. makelaars. Professionaliteit en oprechte, persoonlijke hulp gaan hand in hand."

10 **Dhr. de Jonge**
Geschreven op 13 november 2025

"Met vertrouwen hebben we de verkoop van het huis in handen geven van ST. Makelaars. Deskundig, betrouwbaar, vriendelijk en bereikbaar karakteriseren hun aanpak. Dankzij deze makelaar hebben we een heel goed verkoopresultaat"

9,3 **Dhr. Kam**
Geschreven op 10 november 2025

Klantenbeoordeling verkoop

9,3
van onze verkoper

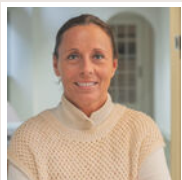


Klantenbeoordeling aankoop

9,5
van onze kopers



Ons team

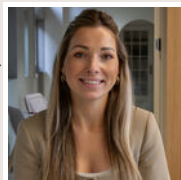


Leonie Rutgers

NVM Register Makelaar/Taxateur

☎ 06 30 28 19 84

✉ l.rutgers@s-t.nl



Robin Derksen

Commercieel medewerker
woningmakelaardij

☎ 024 365 10 10

✉ derksen@s-t.nl

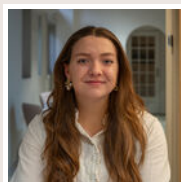


Pieter de Kraker

NVM Makelaar

☎ 06 12 65 64 11

✉ dekraker@s-t.nl



Aylin Ince

Aankoopcoördinator

☎ 024 365 10 10

✉ ince@s-t.nl



Harry van Loon

NVM Register Makelaar/Taxateur

☎ 06 53 76 42 87

✉ vanloon@s-t.nl

Wordt Heilig Landstichting uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

ST Makelaars

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen

Riet van Alebeekstraat 31
6663 RB Lent

 (024) 365 10 10

 info@s-t.nl

www.stmakelaars.nl

