



Vraagprijs € 995.000 k.k.

NIJMEEGSEBAAN 130
HEILIG LANDSTICHTING

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	292 m ²
Perceeloppervlakte	948 m ²
Inhoud	1014 m ³
Bouwjaar	1966
Energie label	B





OMSCHRIJVING

Aan de geliefde Nijmeegsebaan in Heilig Landstichting staat deze royale twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van ca. 292 m². Met maar liefst 10 (slaap)kamers, een moderne keuken en badkamer én bovendien nog een volwaardige woonruimte in het souterrain met eigen entree is het hier comfortabel wonen. De woning beschikt over energielabel B en is voorzien van 20 zonnepanelen. De diepe en verzorgd aangelegde, groene achtertuin met garage, berging en kas maakt het plaatje compleet. Hier woon je op een unieke locatie tussen bos, heuvels en stad, met volop leefruimte voor een groot gezin, werken aan huis of dubbele bewoning.

Thuiskomen in het groen

Via de diepe voortuin bereik je de entree van deze goed onderhouden en gemoderniseerde woning. De groene omgeving zorgt voor een rustige en prettige sfeer. Parkeren kan op de eigen oprit en voor de woning op eigen terrein. In de ruime hal vind je het toilet, garderoberuimte en toegang tot de woonkamer, keuken, het souterrain en de eerste verdieping.

Aan de linker voorzijde bevindt zich een fijne extra kamer met inbouwkast die perfect geschikt is als kantoor, speelkamer of tv-kamer.

Licht, ruimte en uitzicht

De woonkamer aan de rechtervoorzijde is heerlijk licht dankzij de grote ramen aan de voor-, achter- en tevens zijkant. Het uitzicht op het groen rondom de woning en de privacy die het biedt maken het leefgedeelte extra prettig. De houten visgraatvloer, strakke wandafwerking en sfeervolle gashaard geven de woonkamer een warme en moderne uitstraling. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel met zicht op de diepe achtertuin.

Moderne open keuken

De open keuken is in 2022 vernieuwd en vormt het hart van de woning. De keuken is uitgevoerd in een moderne donkere kleurstelling met een strak kookeiland en de opstelling biedt veel werk- en bergruimte. Met moderne inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, stoomoven, combi-oven, vaatwasser en koelkast is het een fijne plek om je maaltijden te bereiden.

Vanuit de keuken loop je door naar de praktische bijkeuken met vriezer en aansluitingen voor witgoed en extra bergruimte in de mooie kastenwand. De brede raampartijen en deuren naar het balkon toe verbinden binnen en buiten op een natuurlijke manier. Het balkon beslaat meer dan de breedte van de woning en dankzij de vrije ligging en de vele bomen voelt het hier heerlijk rustig. Je geniet hier van de ochtendzon. Het balkon geeft middels een trap toegang tot de tuin. De keuken en bijkeuken zijn evenals de hal voorzien van een PVC vloer.

Eerste verdieping met 4 slaapkamers en badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich 4 lichte slaapkamers, allemaal voorzien van een handige inbouwkast. De 2 grootste slaapkamers hebben een eigen wastafel en de slaapkamers aan de achterzijde geven toegang tot het tweede balkon. De gehele verdieping is voorzien van een lichte houtkleurige laminaatvloer.

Op de overloop bevindt zich het tweede toilet en de toegang tot de badkamer. De badkamer is in 2017 vernieuwd en netjes afgewerkt met een ligbad met douche, een inlopdouche met regendouche en een dubbele wastafel met wastafelmeubel. Dankzij het raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie aanwezig.

Tweede verdieping met 2 (slaap)kamers

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met nog eens 2 ruime (slaap)kamers onder de schuine kap, ideaal als slaapkamer, hobbyruimte of werkplek. De zolder biedt diverse bergruimtes voor zaken die je niet dagelijks nodig hebt en is grotendeels voorzien van een laminaatvloer.

Volwaardige woonlaag in souterrain

Heel interessant bij deze woning is de volwaardige woonlaag in het souterrain met een stahoogte van 2.40 meter en veel daglicht. Deze woonruimte is te bereiken via de hal op de begane grond en via de eigen entree beneden in de achtertuin. Hier vind je een grote multifunctionele leefruimte, een keukenblokje, toilet, berging en nog twee extra kamers die uitstekend gebruikt kunnen worden als slaapkamer, praktijkruimte, gastenverblijf of atelier. Dankzij de eigen toegang zijn hier volop mogelijkheden voor werken aan huis, inwonende kinderen of ouders.

Genieten in het groen

De woning is gelegen op een riant perceel van 948m² dat groen is aangelegd en waar je altijd wel een plekje in de zon of schaduw vindt. Je hebt ruimte voor het plaatsen van meerdere zitjes en kinderen hebben volop de ruimte om buiten te spelen. Achter in de tuin bevinden zich een garage, een berging én een kas. Vogels, groen en privacy zorgen voor een ontspannen sfeer.

Omgeving en faciliteiten

Heilig Landstichting staat bekend om haar groene en rustige woonomgeving aan de rand van Nijmegen. Aan de overzijde van de weg bevinden zich diverse sportverenigingen, waaronder tennis, hockey en voetbal. Ook scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar. De buurt bestaat uit een prettige mix van jonge gezinnen en oudere bewoners en er worden regelmatig activiteiten georganiseerd vanuit de actieve dorpsvereniging. Vanuit de woning wandel of fiets je zo richting de bossen, heide en natuurgebieden rondom Berg en Dal. Tegelijkertijd ligt het centrum van Nijmegen op slechts een kwartiertje fietsen.





































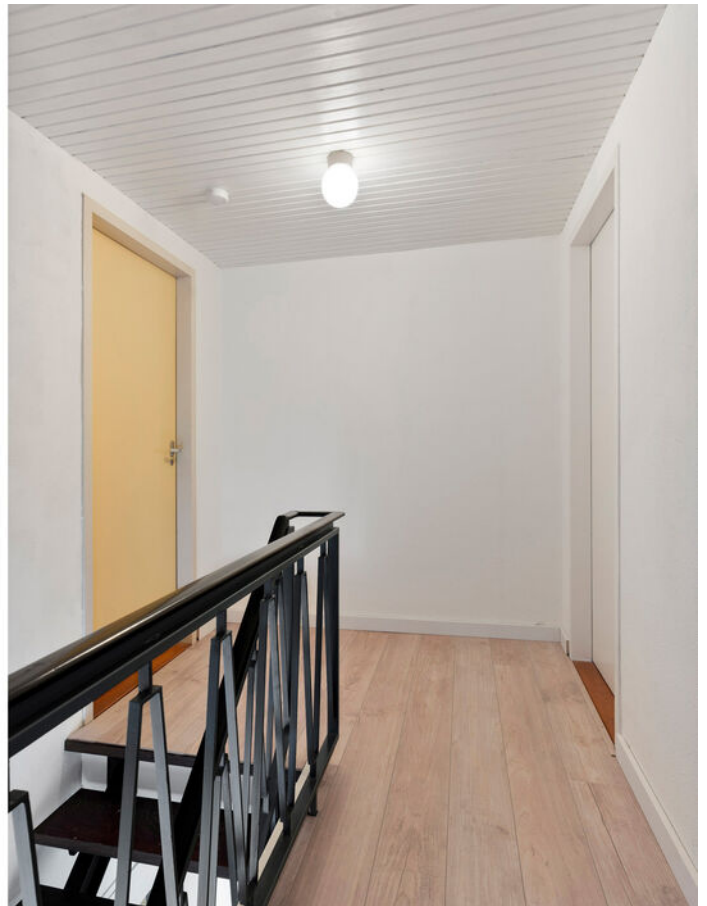
































PLATTEGROND

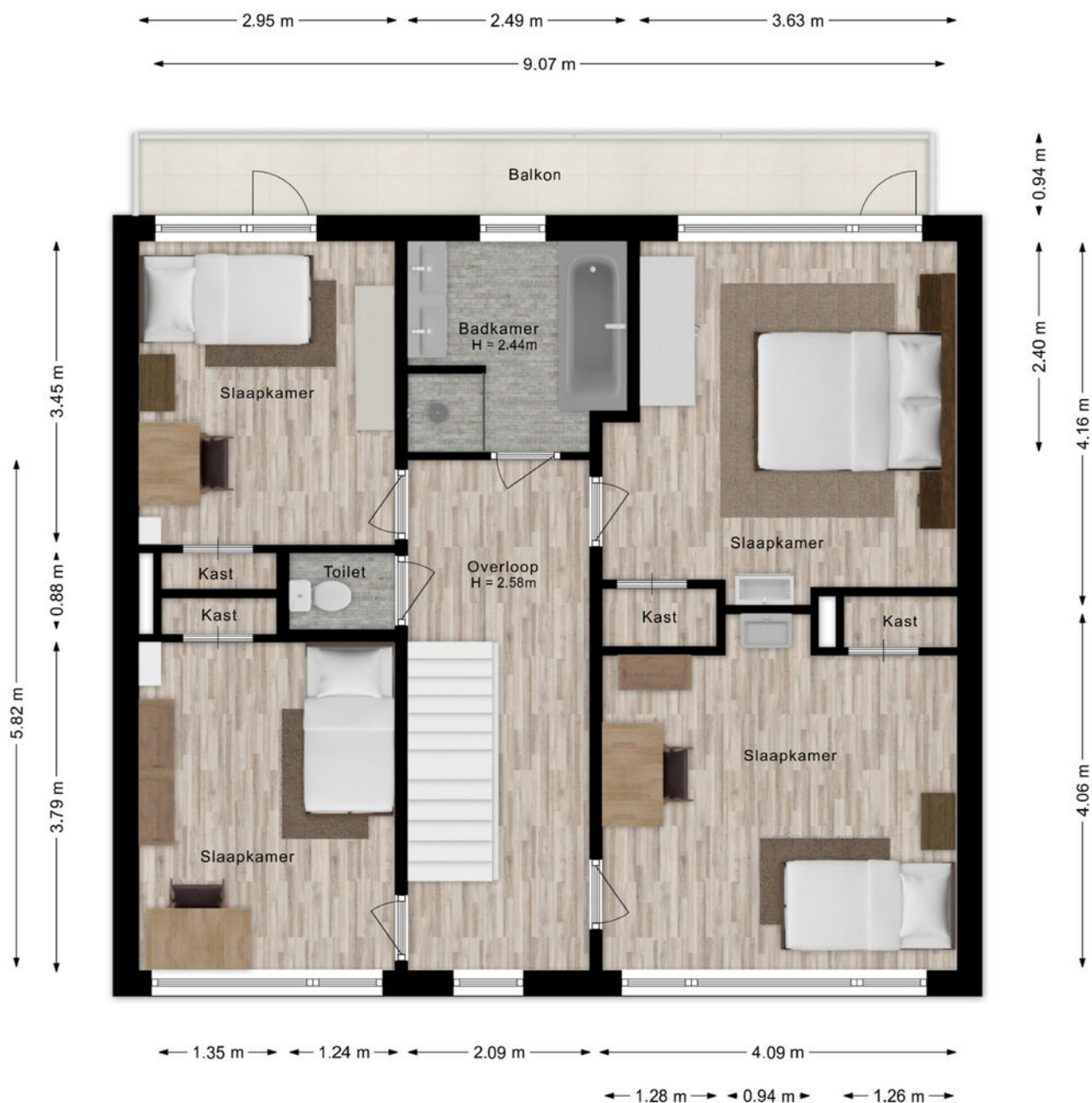
Nijmeegsebaan 130 Heilig Landstichting
Begane grond



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

PLATTEGROND

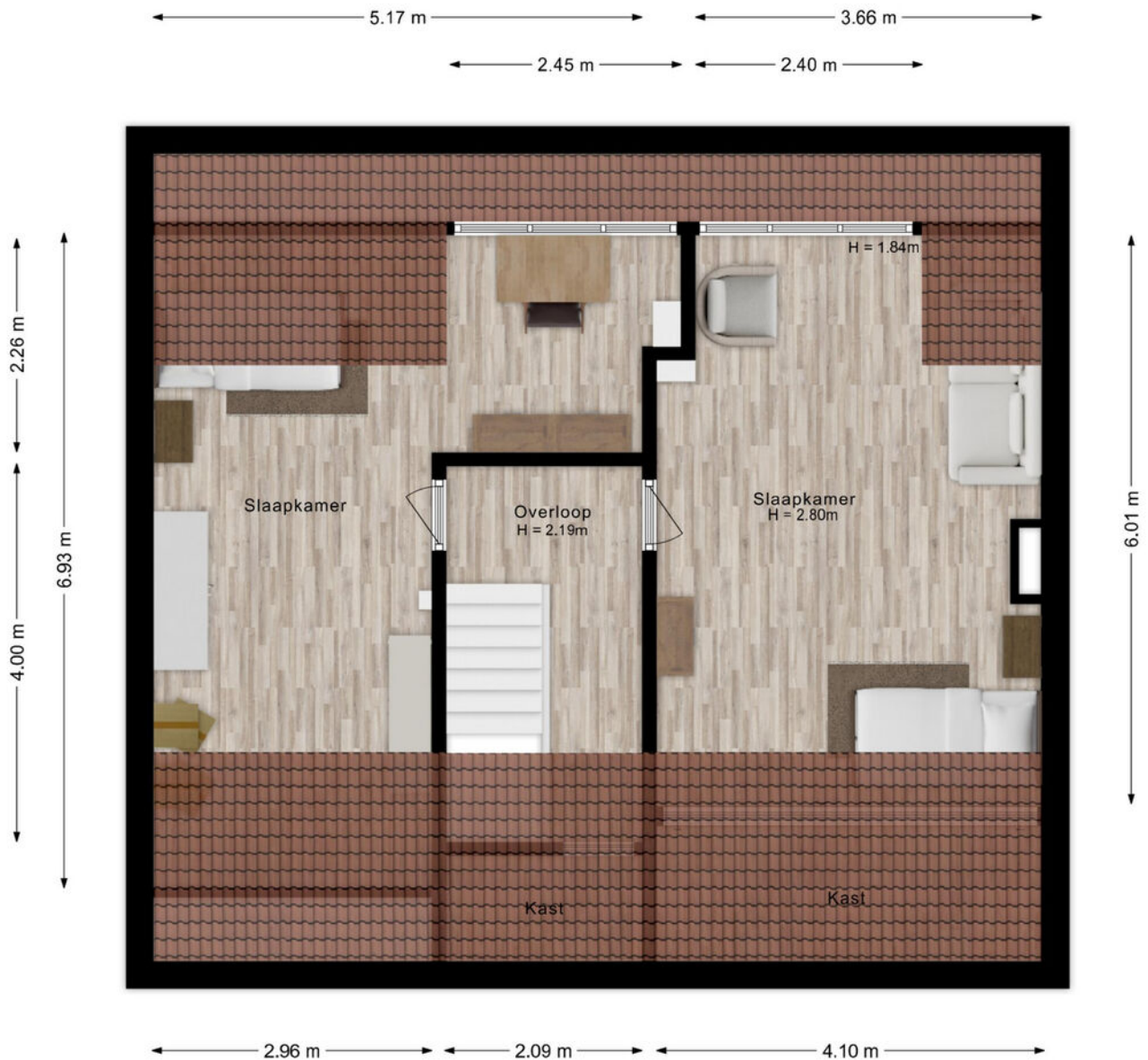
Nijmeegsebaan 130 Heilig Landstichting
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

Nijmeegsebaan 130 Heilig Landstichting
Tweede verdieping



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

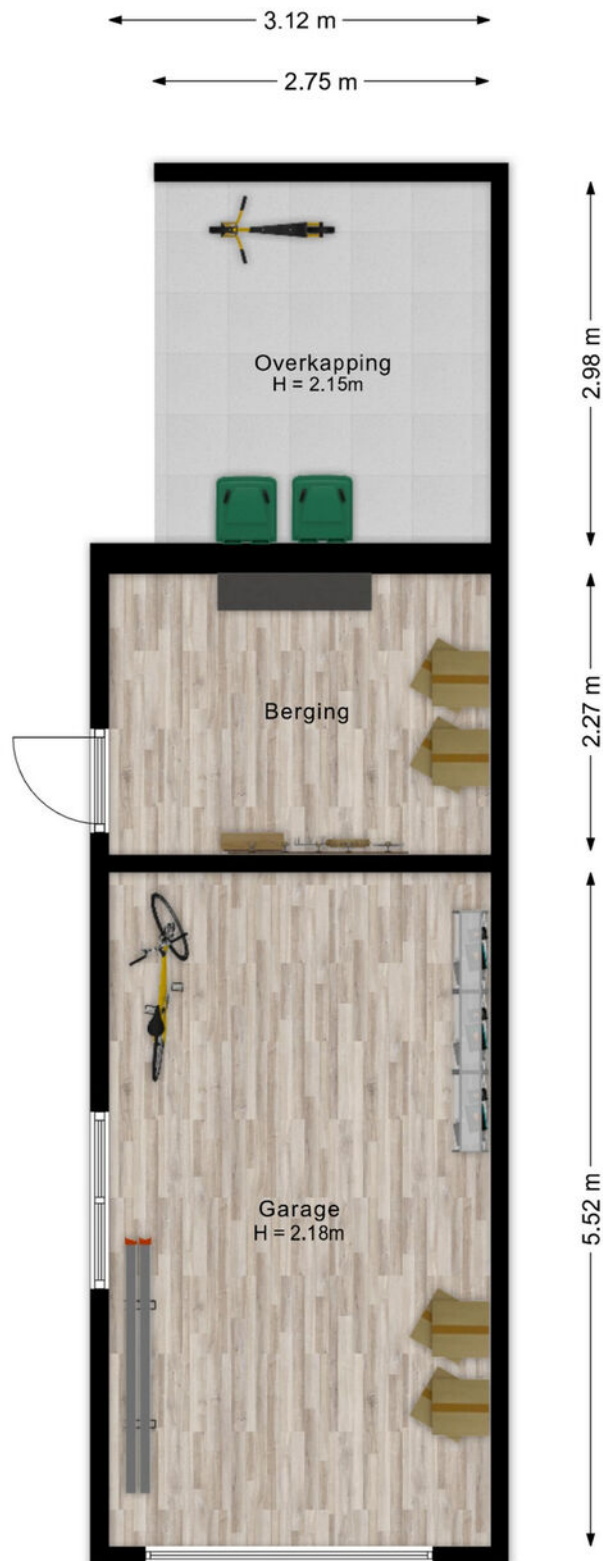
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

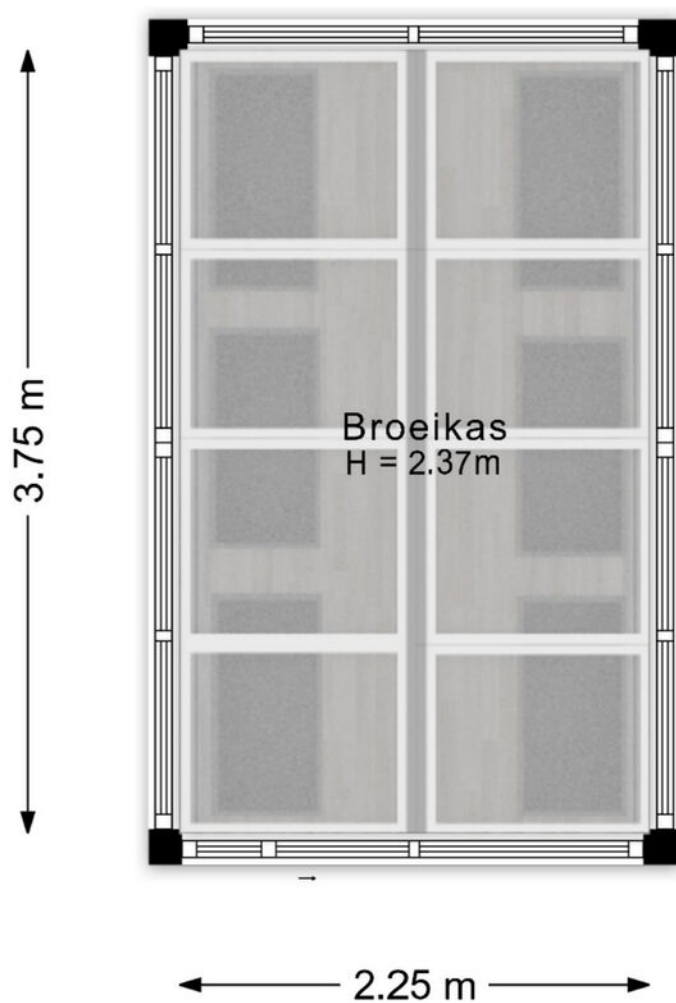
Nijmeegsebaan 130 Heilig Landstichting
Garage



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

PLATTEGROND

Nijmeegsebaan 130 Heilig Landstichting
Boreikas



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

PLATTEGROND

Nijmegenbaan 130 Heilig Landstichting
Stalle



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



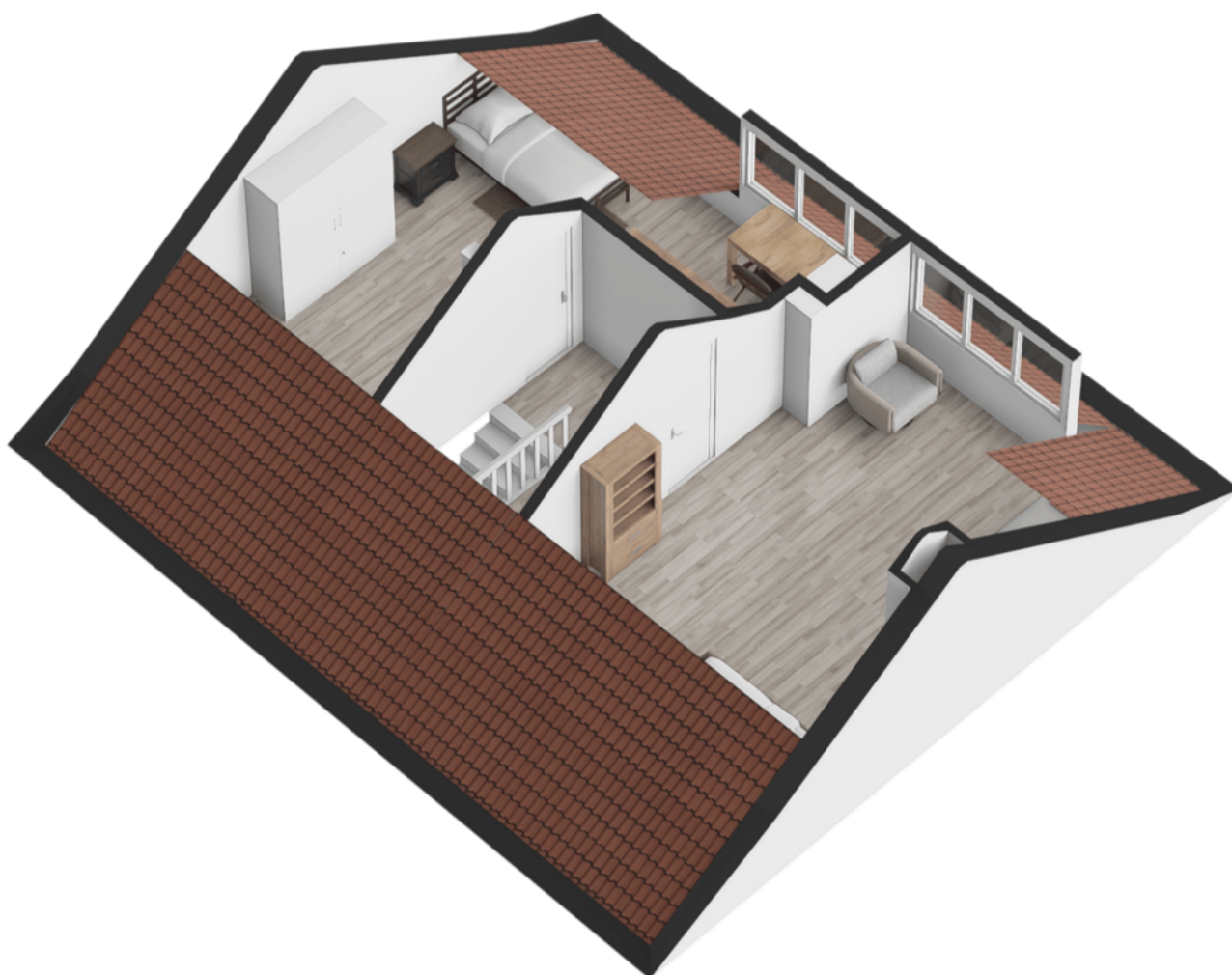
PLATTEGROND



PLATTEGROND



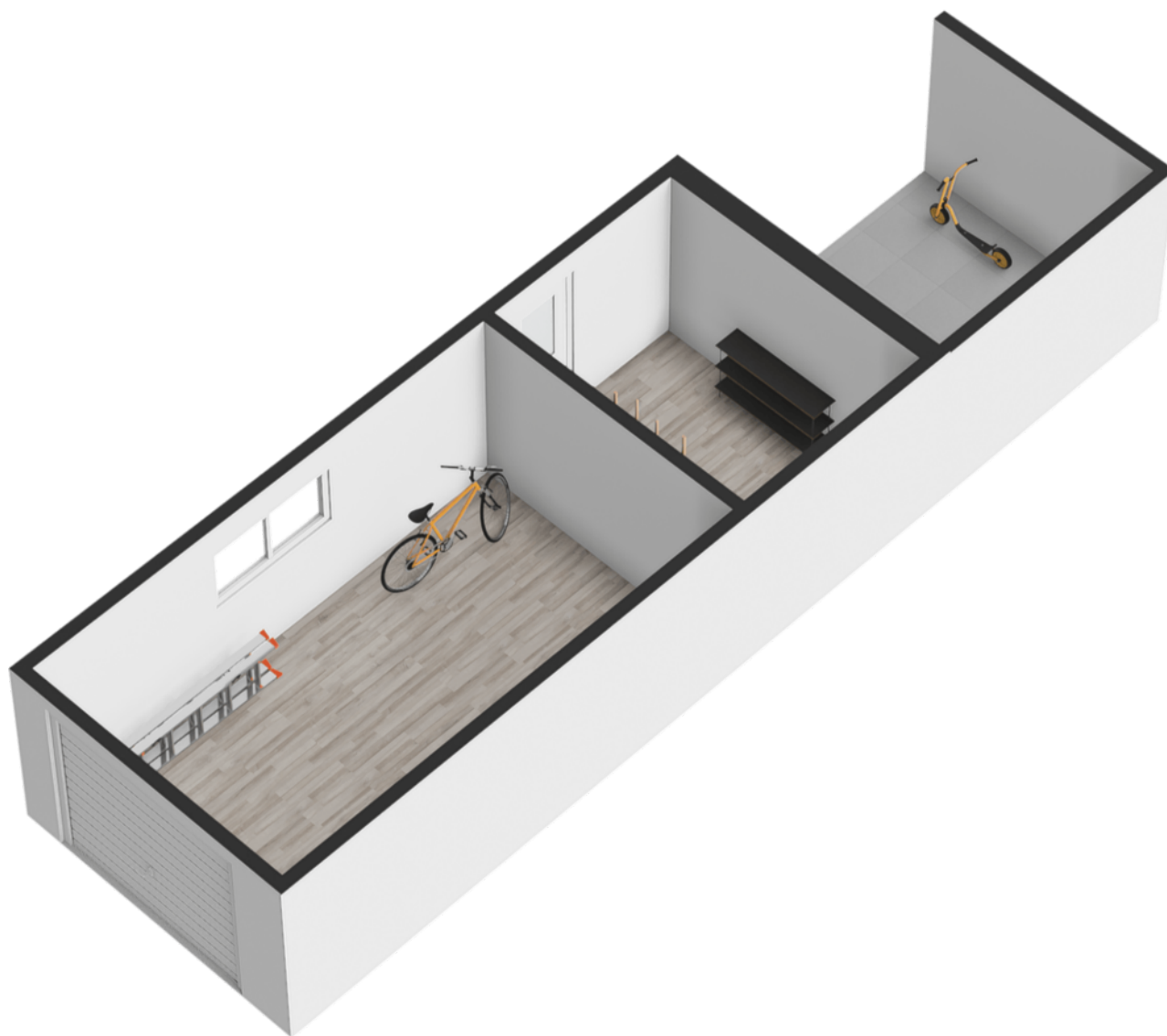
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Groesbeek	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2571	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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		
-				X
-				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			
- plavuizen				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(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			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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 WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

