

TE KOOP



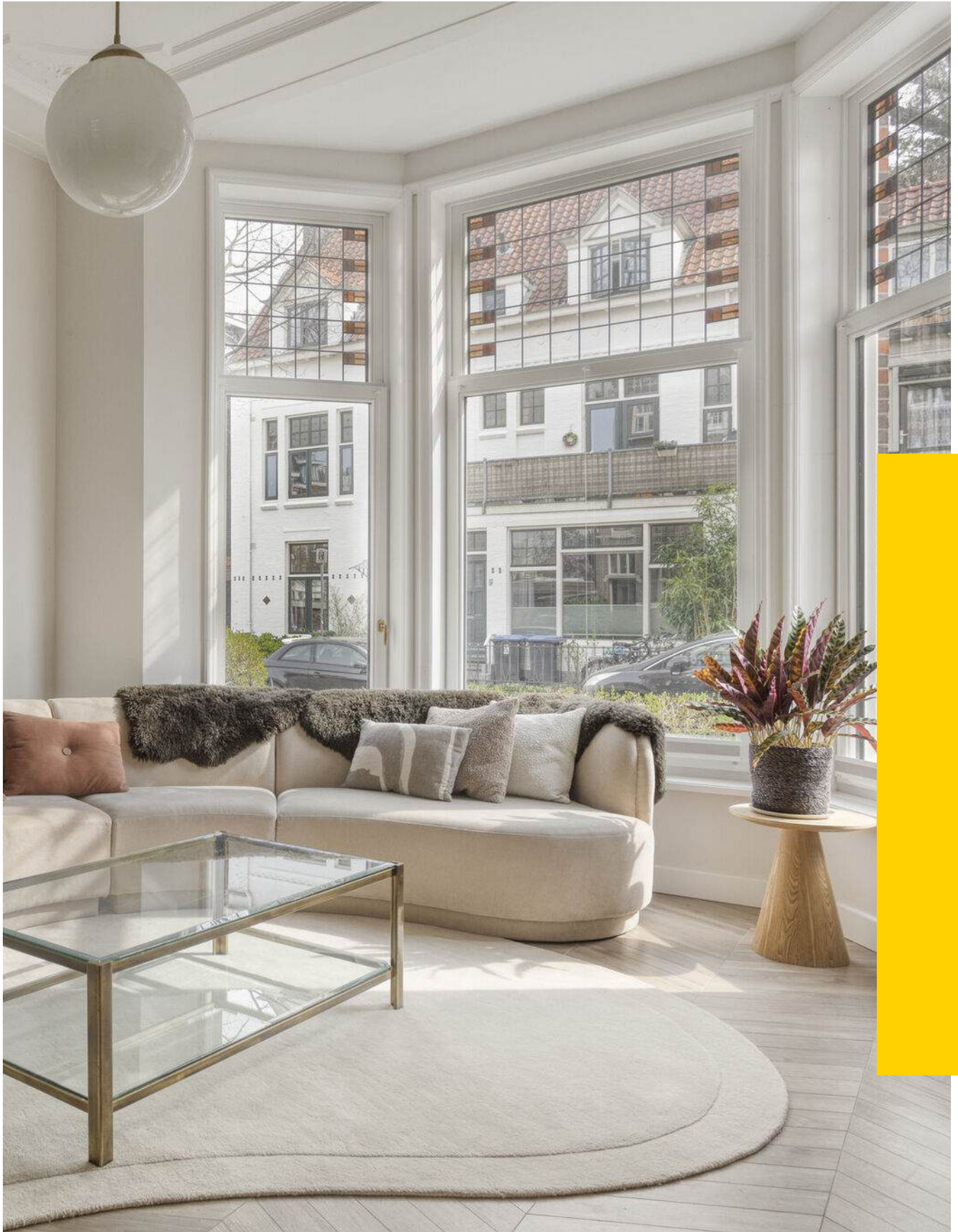
Heydenrijckstraat 4, Nijmegen

Vraagprijs € 1.075.000 k.k.

Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl





Authentiek wonen met hedendaags comfort



> Kenmerken

Woonoppervlakte
200 m²

Perceeloppervlakte
174 m²

Inhoud
846 m³

Bouwjaar
1903

Energie label
A+++

> Omschrijving

Soms komt alles samen. De charme van een karakteristiek herenhuis uit 1903 in combinatie met het wooncomfort van een nieuwbouwwoning. Dit is zo'n woning waar je binnenstapt en direct voelt: hier klopt alles.

Om te beginnen is de woning uitzonderlijk ruim met een netto woonoppervlak van maar liefst 200 m², aangevuld met 40 m² aan inpandige bergruimte. Dit resulteert in een indrukwekkend totaalvolume van circa 850 m³. De woning is in 2022 in zijn geheel gerenoveerd waarbij authentieke details zoals glas in lood, ornamentenplafonds, en suite deuren en snijvoegen met zorg zijn behouden of stijlvol zijn teruggebracht. Naast het behoud van karakter speelt ook duurzaamheid een belangrijke rol. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van nieuwe kozijnen met triple glas, 17 zonnepanelen, een lucht-water warmtepomp en een sedumdak. Daarnaast zijn de begane grond, eerste en tweede verdieping volledig voorzien van vloerverwarming met koelfunctie. Dit alles resulteert in een nagenoeg energieneutrale woning met energielabel A+++.

Kortom: een optimale combinatie van karakteristiek wonen en hedendaags wooncomfort. Zo kom je ze maar zelden tegen.





De markante voorgevel, rijk aan authentieke details, vormt een prachtig visitekaartje. De woning is gelegen in een gezellige straat in het populaire Nijmegen-Oost met alle voorzieningen op 5 minuten lopen en het stadscentrum en de Ooijpolder om de hoek. De voortuin heeft een prettig formaat en biedt de ideale plek om 's ochtends in alle rust te genieten van de eerste zonnestralen.

Via de statige hal met originele marmeren vloer en nieuwe vestibule, treed je het hart van het huis binnen: de luxe woonkeuken die is afgewerkt met o.a. een groot kookeiland met zitje, natuurstenen blad, eikenhouten fronten, hoogwaardige inbouwapparatuur, een Quooker en koffiecormer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime woonkamer met originele en-suite deuren, natuurstenen schouw, inbouwkasten en grote erker. Aan de achterzijde, eveneens verscholen achter originele en-suite deuren, bevindt zich een royale, nieuw aangebouwde leefruimte waar heerlijk kan worden getafeld. Door de indrukwekkende plafondhoogtes van ca. 3.60 meter ervaar je door de gehele woning een zee van ruimte.

Ook op de eerste verdieping zien we veel karakter terug. Deze verdieping is smaakvol afgewerkt met eiken vloer en ornamentenplafonds. Er bevinden zich hier twee ruime slaapkamers, een apart toilet en luxe badkamer voorzien van ruime inloopdouche en ligbad. De keramische travertin tegels en het notenhouten badmeubel geven de badkamer een eigentijdse uitstraling. De tweede verdieping is op dezelfde wijze afgewerkt. Ook hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en een luxe, tweede badkamer die is voorzien van ruime inloopdouche en toilet. Kosten noch moeite zijn gespaard: ook deze badkamer is op dezelfde, smaakvolle wijze, afgewerkt.

De achterzijde van de woning is minstens zo indrukwekkend. De nieuwe, wit gestucte aanbouw vormt een stijlvol contrast met de authentieke gevel, waarbij ook hier de snijvoegen fraai zijn vernieuwd. De tuin is verrassend compleet ingericht met maatwerk Cortenstaal borders en biedt ruimte voor alles wat je je kunt wensen: een comfortabele loungeplek, een royale eettafel, speelruimte voor de kinderen en opbergmogelijkheden. Dankzij de achterom is de tuin bovendien goed bereikbaar. Het vrije uitzicht zorgt voor een gevoel van rust en privacy terwijl je hier tot in de late uurtjes kunt genieten van de middag- en avondzon.

> Overige kenmerken

Soort woning	herenhuis
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	6 waarvan 4 slaapkamers
Ligging	in woonwijk
Tuin	achtertuint, voortuin
Verwarming	vloerverwarming geheel



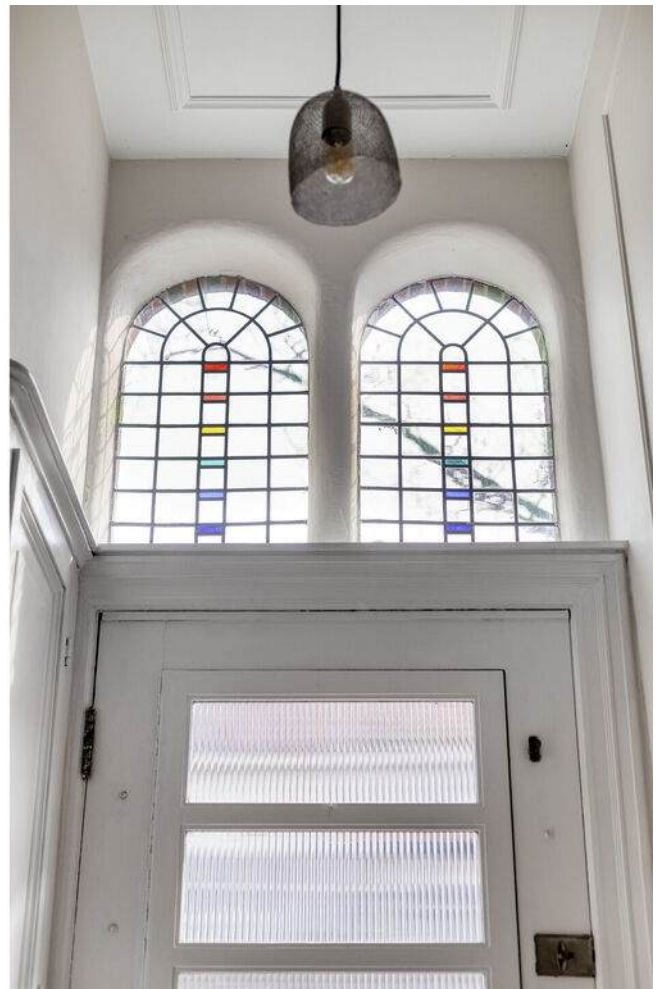
> Bijzonderheden

Bijzonderheden:

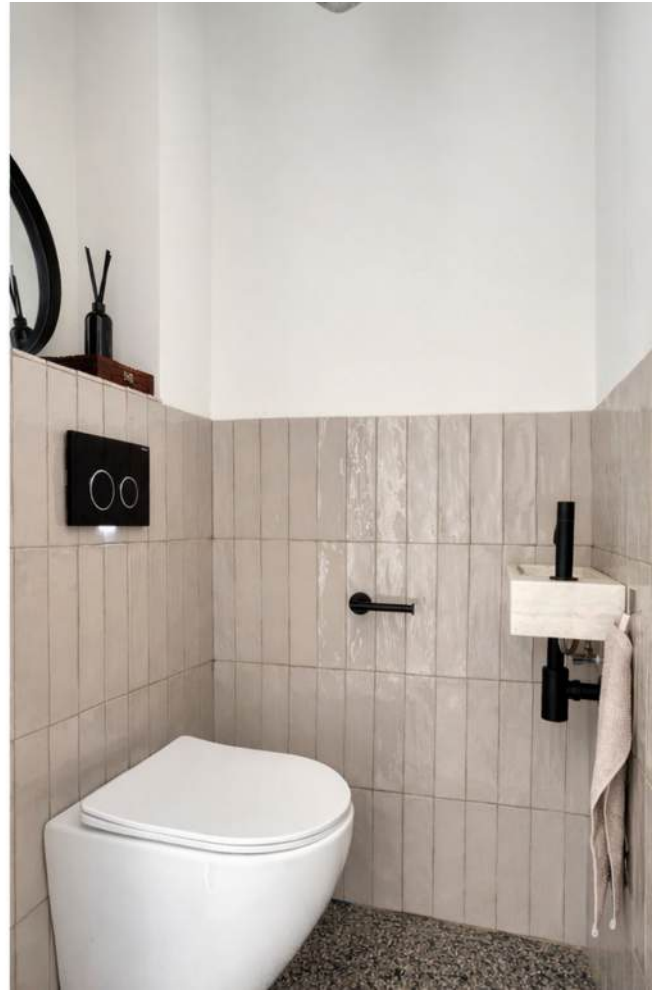
- Karakteristiek herenhuis (1903), volledig en hoogwaardig gerenoveerd in 2022
- Instapklaar en nagenoeg energieneutraal (energielabel A+++). Hierdoor zeer lage energielasten (ca. €200,- per jaar).
- Drie royale leefverdiepingen met indrukwekkende plafondhoogtes van ca. 3.60 meter
- Luxe keuken (2022) met kookeiland, natuurstenen blad en hoogwaardige inbouwapparatuur
- 4 ruime slaapkamers en 2 luxe badkamers (waarvan één met ligbad)
- Authentieke details behouden of stijlvol teruggebracht (o.a. en-suite deuren en ornamenten)
- Vernieuwde installaties, elektra, riolering en isolatie
- Vloerverwarming én koeling op alle verdiepingen (per ruimte regelbaar)
- Voorzien van lucht-water warmtepomp, 17 zonnepanelen en sedumdak
- Nieuwe kozijnen met triple glas
- Voor- en achtergevel gereinigd, nieuwe snijvoegen en geïmpregneerd
- Zonnige, privacyvolle achtertuin op het westen met achterom

Locatie:

- Gelegen in het populaire Nijmegen-Oost met parkeervergunning mogelijk
- Alle belangrijke voorzieningen (winkels, scholen, sport, medisch centrum, kapper etc.) op korte loop- of fietsafstand
- Stadscentrum om de hoek
- Natuur binnen handbereik: Patersbosje op 3 minuten lopen en Ooijpolder om de hoek
- Goede verbindingen met alle andere grote steden van Nederland per auto en per openbaar vervoer
- De A15 loopt ten noorden van de Waalsprong Nijmegen en geeft verbinding in de richting van de A325 en de A50
- De A73/E31 loopt ten westen van Nijmegen en geeft verbinding met de A50









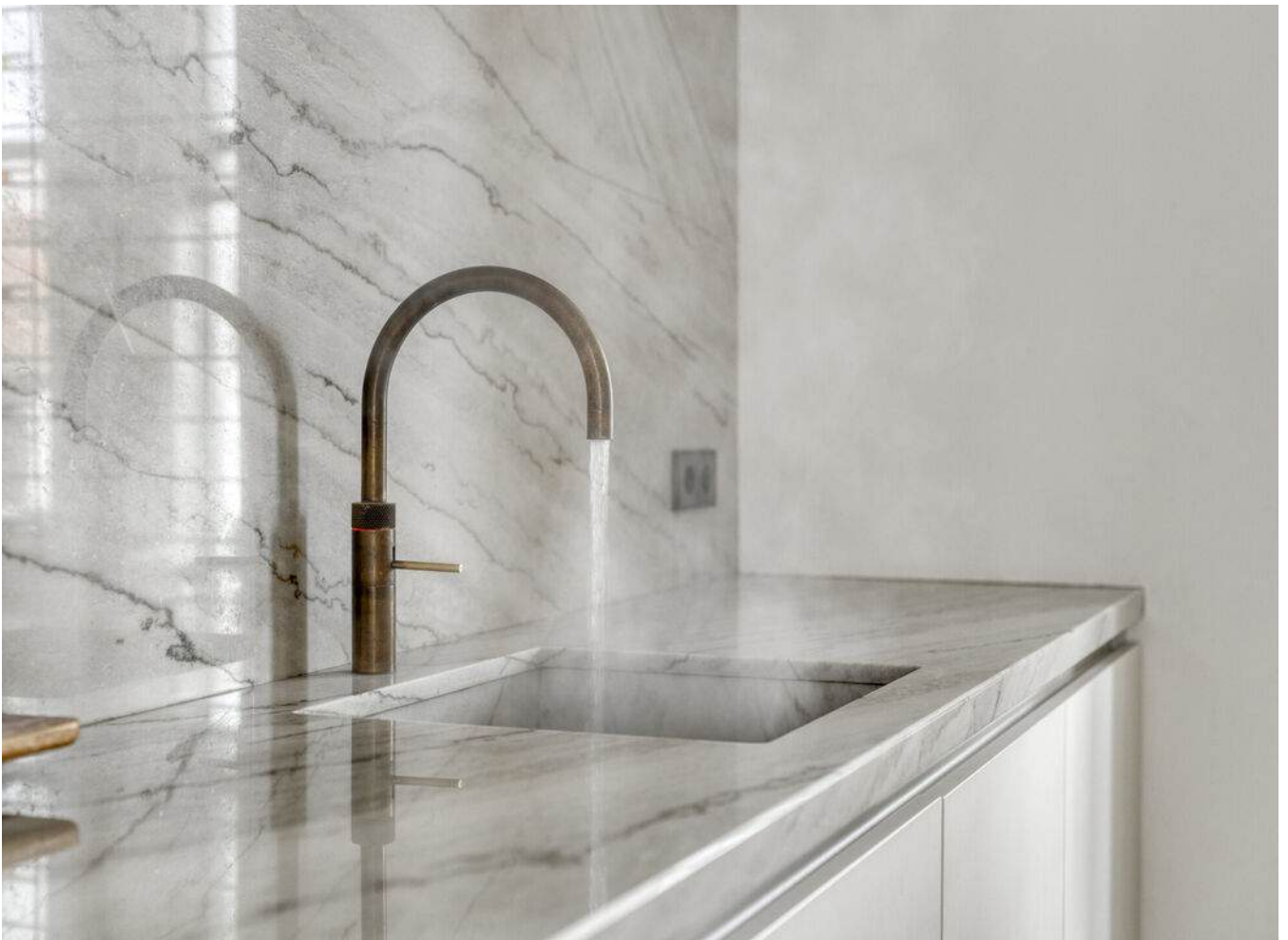










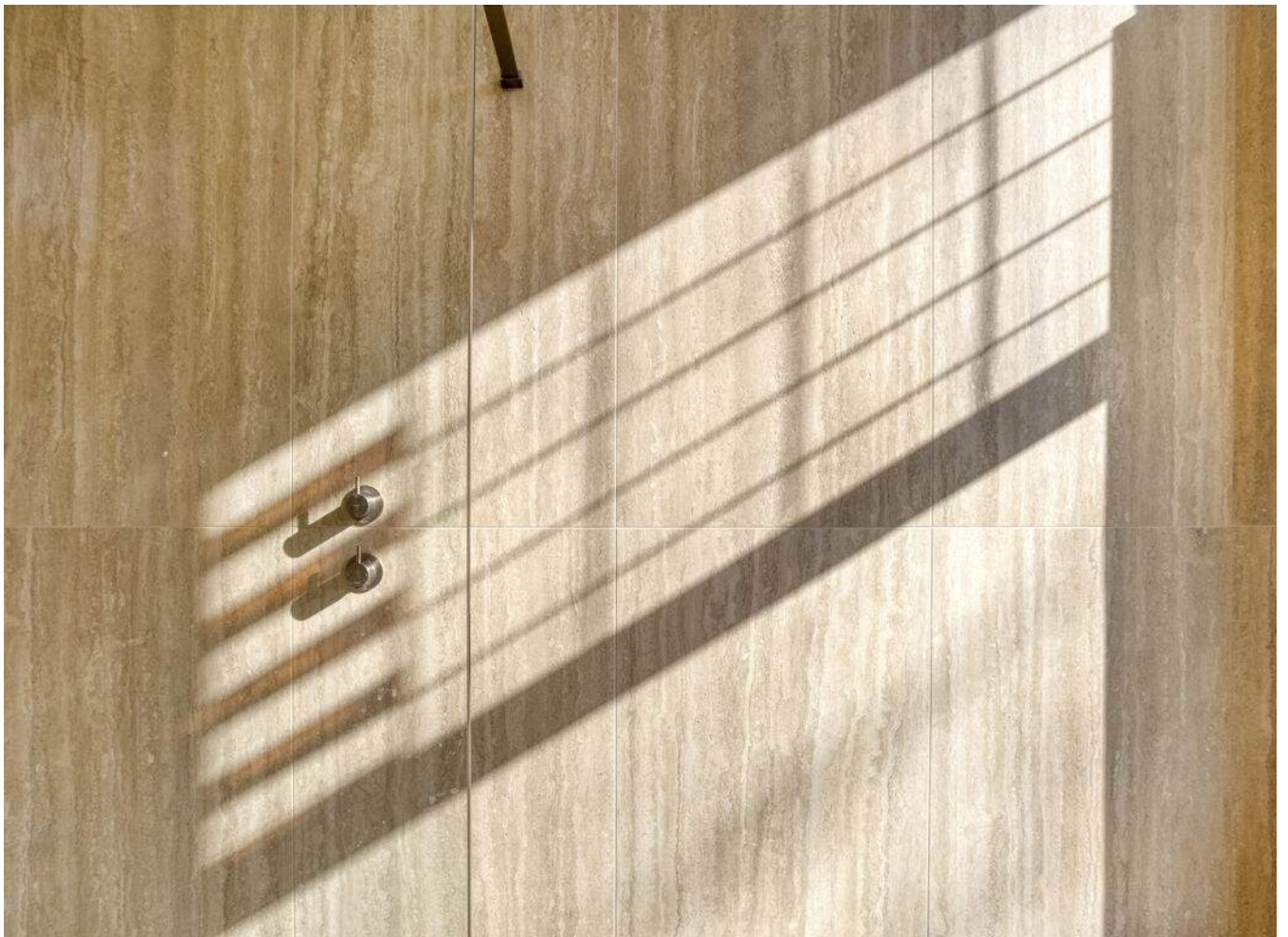


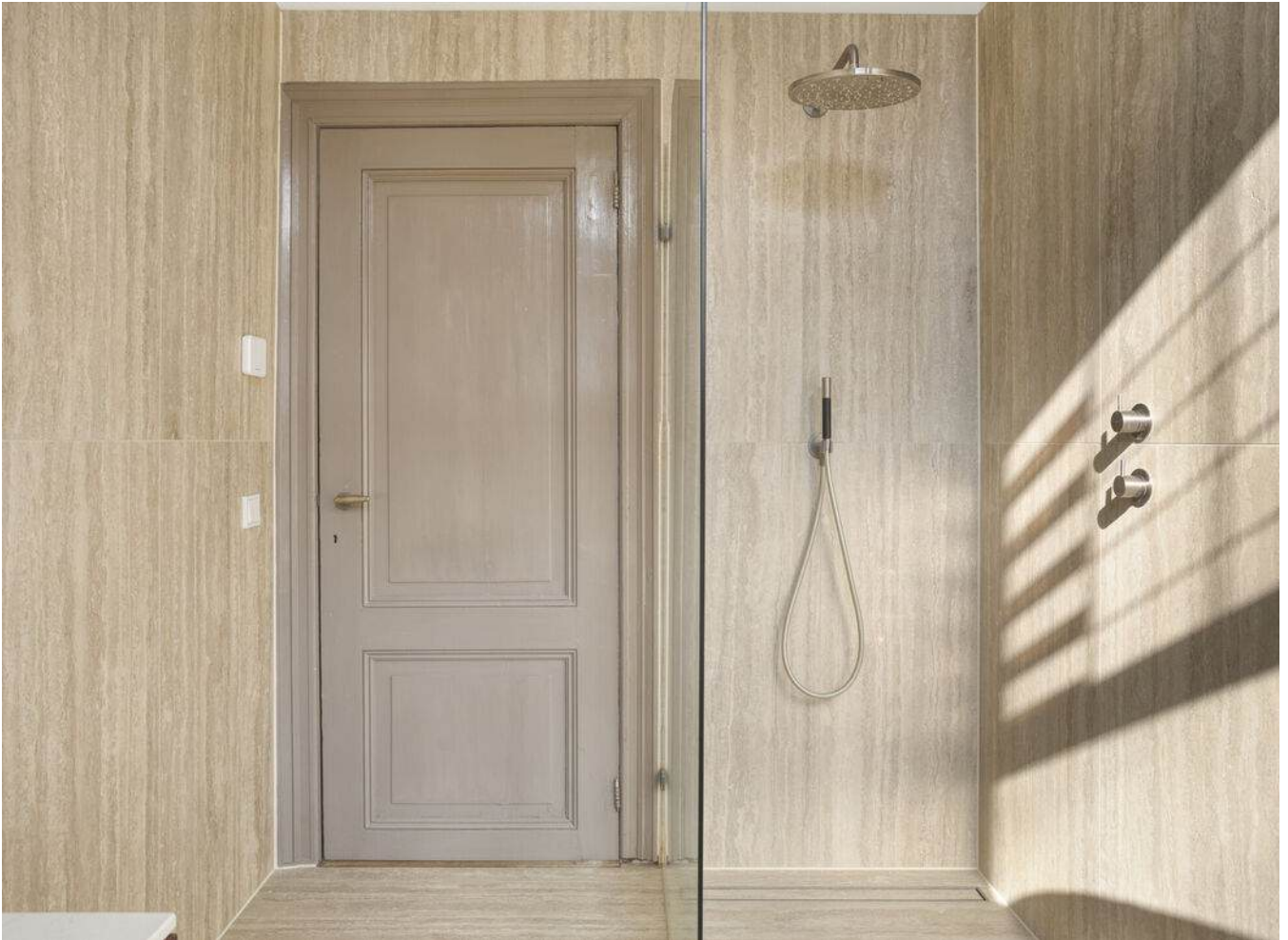








































> Plattegrond



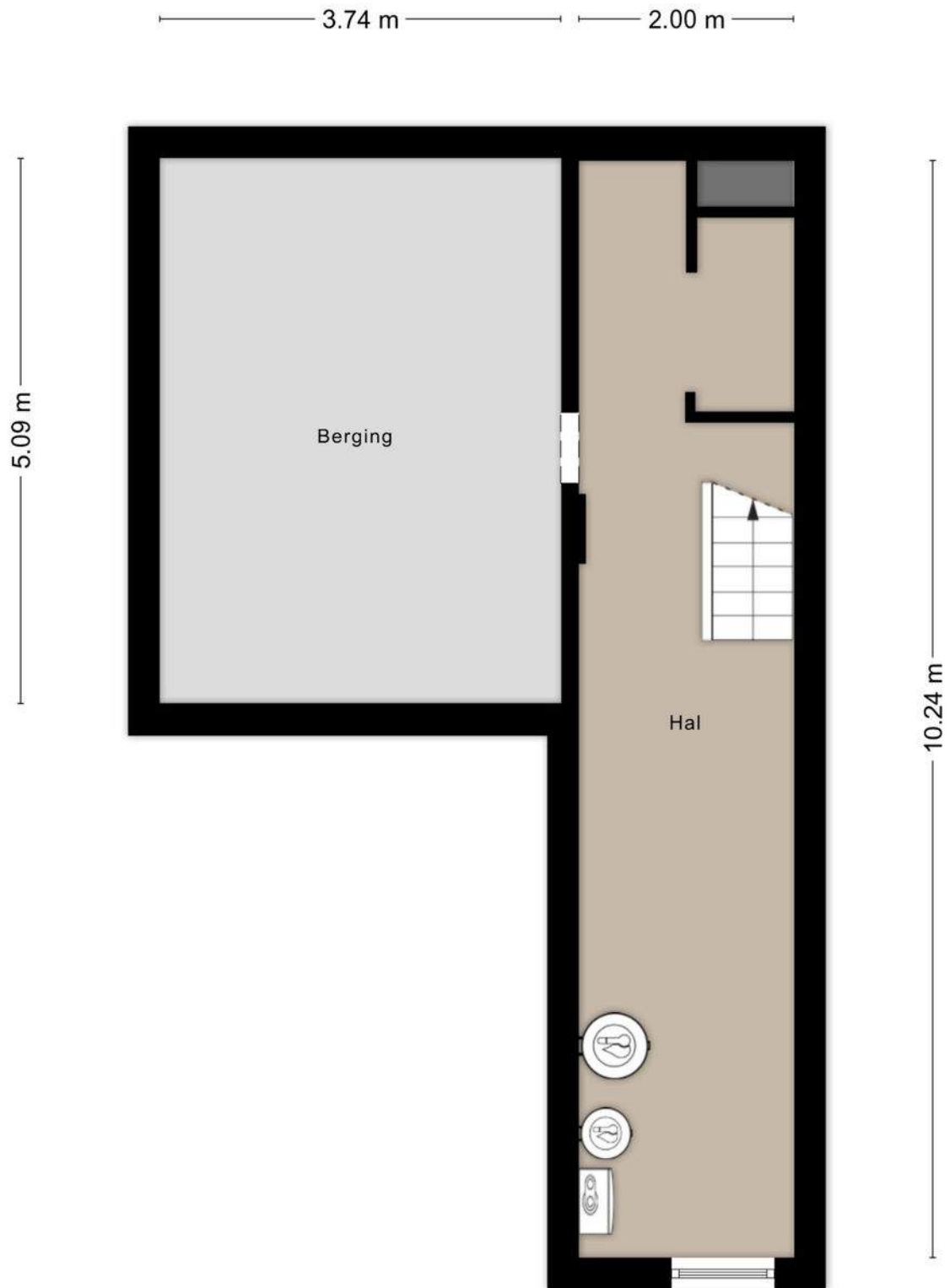
> Plattegrond



> Plattegrond



> Plattegrond



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Heydenrijckstraat 4



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Hatert Sectie A Perceel 7945	
25	Perceelnummer			
	Huisnummer			
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 december 2025 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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- 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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat			X	
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				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			

> Lijst van zaken

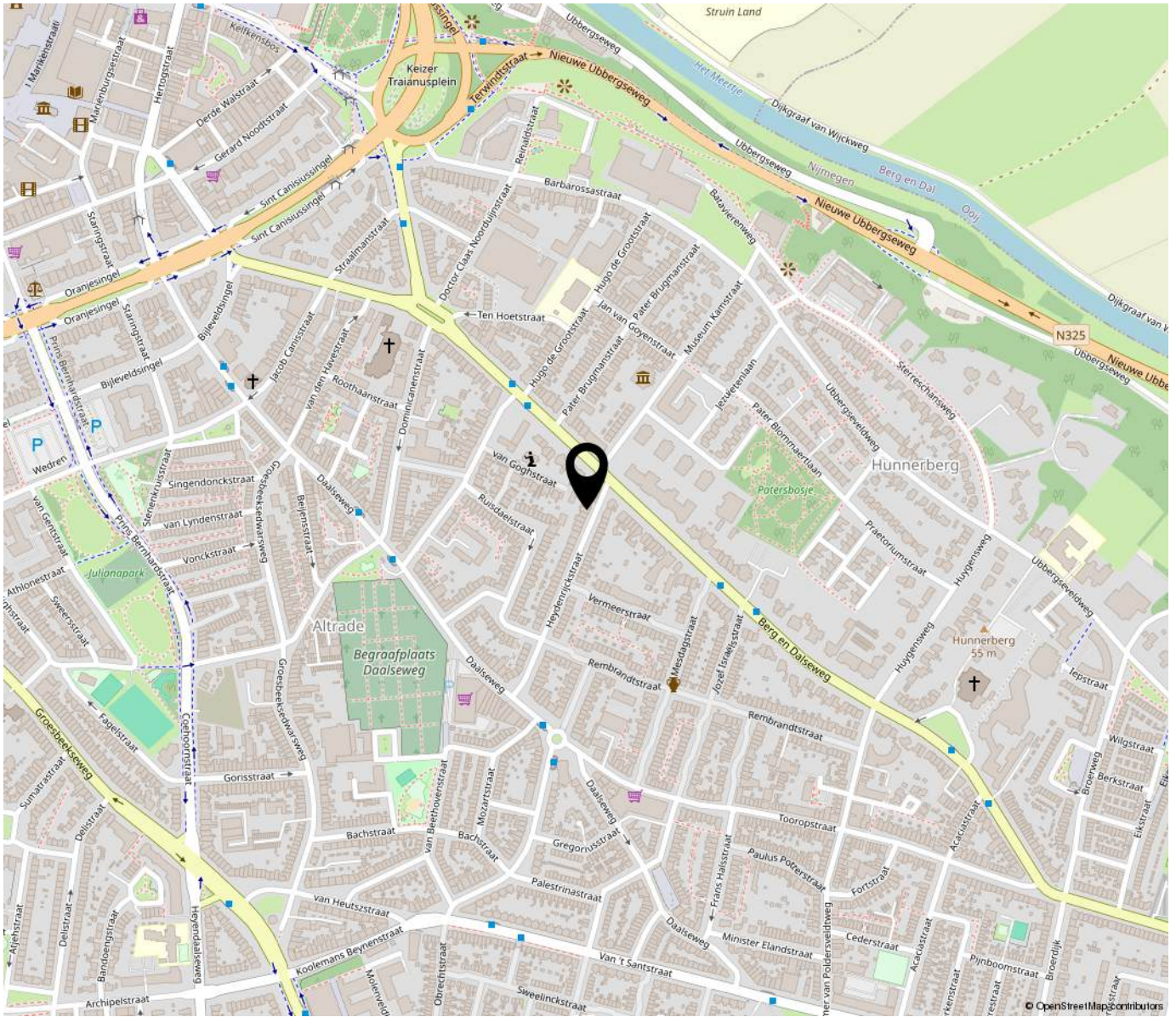
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

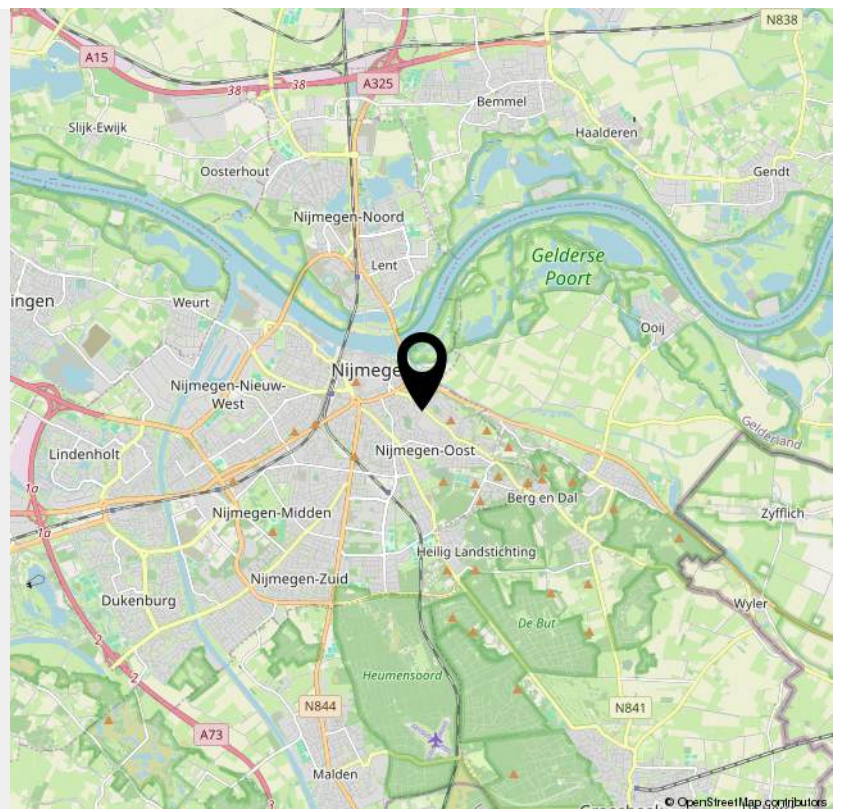
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				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				



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



> Extra informatie

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere verkoper en een 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 overeenkomst per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Kosten koper (k.k.) / vrij op naam (v.o.n.)

De kosten koper (k.k.) houden in dat aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadasterkosten, notariskosten (akte van levering/ inschrijving hypotheekakte). Een deel is fiscaal aftrekbaar. Indien vrij op naam (v.o.n.) wordt verkocht, komen deze kosten grotendeels voor rekening van verkoper. Bij kosten koper zijn de enige kosten die de notaris in rekening mag brengen bij de verkoper, de kosten voor doorhaling inschrijving hypotheek bij het kadaster voor maximaal € 250,- (incl. BTW) per doorhaling.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement, komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten e.d., met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Koopovereenkomst

Indien een (mondelinge) koopovereenkomst tot stand komt, wordt deze door ons kantoor schriftelijk vastgelegd in een koopakte conform het VBO-model. In de koopovereenkomst wordt een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Ter zekerheid van de koper kan koper de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het kadaster.

Asbest

Woningen van vòòr 1 juli 1993 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve wordt in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen, welke inhoudt dat koper de eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Keuze van notaris

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet binnen twee weken na het tekenen van de koopovereenkomst een notaris heeft gekozen, heeft verkoper het recht een notaris te kiezen. Indien de door koper gekozen notaris meer dan 20 km van het gekochte pand kantoor houdt, heeft verkoper het recht bij volmacht te passeren. De kosten voor deze volmacht zijn voor rekening van koper.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, dient koper bij de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom te storten of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat partijen elkaar in gebreke kunnen stellen indien een der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Bij ontbinding van de overeenkomst kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Los van het feit dat verkoper een mededelingsplicht heeft, wordt in het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoekspflicht van de koper vermeld. Dit betekent dat ook koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoekspflicht heeft m.b.t. datgene wat voor hem belangrijk is bij de aankoop.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen niet volledig uit, door bijv. interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper kan hieraan geen enkel recht ontleiden, de makelaar c.q. verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele verschillen.

Algemeen

Op al onze activiteiten zijn de VBO-voorwaarden van toepassing. Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de brochure aanwezig zijn. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd dat ook een opsomming van eventuele gebreken niet betekent dat de eigenaar en/of verkopende makelaar garandeert dat het object voor het overige vrij is van gebreken.

Neem voor vragen contact met ons op!

Telefoon: 0412-474687

info@akkermakelaardij.nl

www.akkermakelaardij.nl

VOEL JE THUIS

bij Akker Makelaardij



GRATIS WAARDEBEPALING

Misschien wil je weten wat jouw huidige woning opbrengt. Wij maken graag een afspraak met je voor een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling, zodat je weet welke vervolgstappen je kunt zetten.

Bel of mail ons voor een afspraak, of stuur een whatsapp bericht op het moment dat het jou uitkomt.



Telefoon:
0412-474687



Whatsapp:
06 14 92 02 83



of mail ons op:
info@akkermakelaardij.nl



Volg ons op facebook:
facebook.com/akkermakelaardij



Volg ons op Instagram:
instagram.com/akkermakelaardij



Akker Makelaardij
Telefoon: 0412-474687
info@akkermakelaardij.nl

't Dorp 13, 5384 MA Heesch
Geurdenhof 46, 5345 BB Oss
www.akkermakelaardij.nl

