

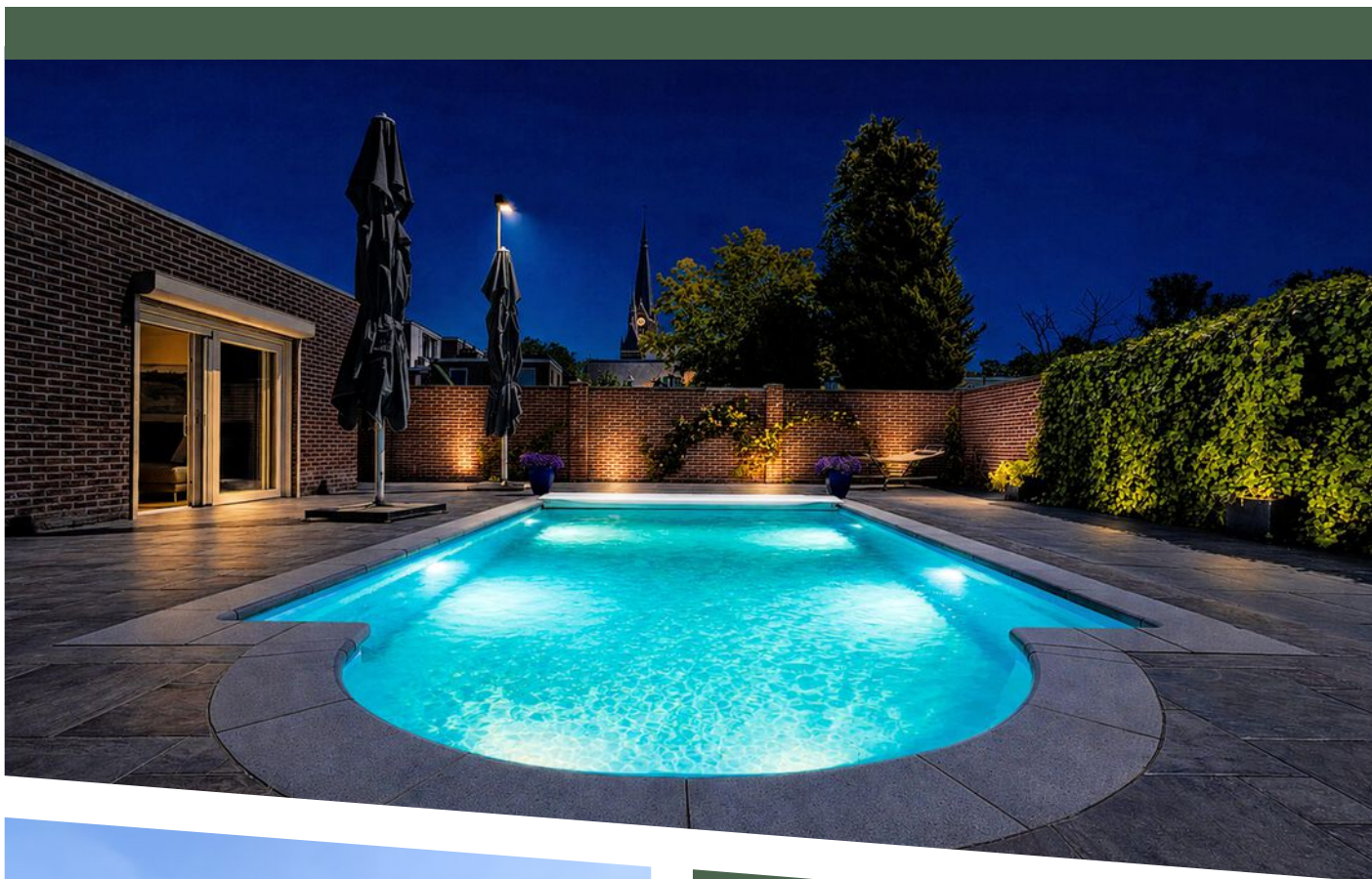


GROENESTRAAT 253 & 251

NIJMEGEN

VRAAGPRIJS € 1.100.000,- K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

296 m²

PERCEELOPPERVLAKE

587 m²

INHOUD

1152 m³

BOUWJAAR

1928

ENERGIELABEL

A & B



OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een solide investering met direct rendement, een uniek transformatieobject of de perfecte locatie voor de combinatie van wonen en werken aan huis? Dit markante, vrijstaand herenhuis aan de levendige Groenestraat in de gewilde wijk Hazenkamp biedt het allemaal. Met een rijke historie – het pand huisvestte ooit de allereerste scharrelslagerij van Nederland – en biedt vandaag de dag een zee aan functionele ruimte.

Het totale object bestaat uit twee appartementsrechten en biedt een unieke mix van direct renderende verhuur op de verdiepingen en een flexibel te aanvaarden, veelzijdige benedenwoning. Dit alles is gelegen op een riant perceel van maar liefst 587 m² inclusief een zonnige, privacy biedende achtertuin mét verwarmd zwembad en parkeergelegenheid op eigen terrein.

De indeling en mogelijkheden per appartementsrecht:

Groenestraat 253: Benedenwoning met multifunctionele ruimte. De begane grond is momenteel in gebruik als zelfstandige benedenwoning door de huidige eigenaar, maar biedt dankzij de formele woonbestemming en de voormalige winkelruimte talloze mogelijkheden. Denk aan een riante stads-benedenwoning, een atelier, of een praktijk/kantoor aan huis.

- Indeling: voormalige winkelruimte (geschikt voor meerdere doeleinden) voorzien van een keukenblok, opstelplaats voor witgoed en toegang tot de ruime meterkast en diverse kelderruimtes (met een comfortabele stahoogte van 2 meter). Hal naar twee goed bemeten (slaap)kamers, tussenhuis naar de badkamer en een separate toiletruimte. Tweede hal naar slaapkamers 3 en 4, en de technische ruimte voor de cv-ketel en de zwembadinstallatie. De tuingerichte woonkamer is uitgerust met een luxe open keuken in eilandopstelling en een grote schuifpui die direct toegang biedt tot de achtertuin.

Groenestraat 251: Bovenwoning (Feitelijk opgesplitst in 5 units) De bovenwoning fungeert momenteel als een uitstekend renderend beleggingsobject met een actuele jaarhuur van circa € 57.000,-. De verdiepingen zijn feitelijk opgesplitst in 5, zelfstandige wooneenheden (2 appartementen en 3 studio's), elk voorzien van een eigen keukenblok,

badkamer en toilet.

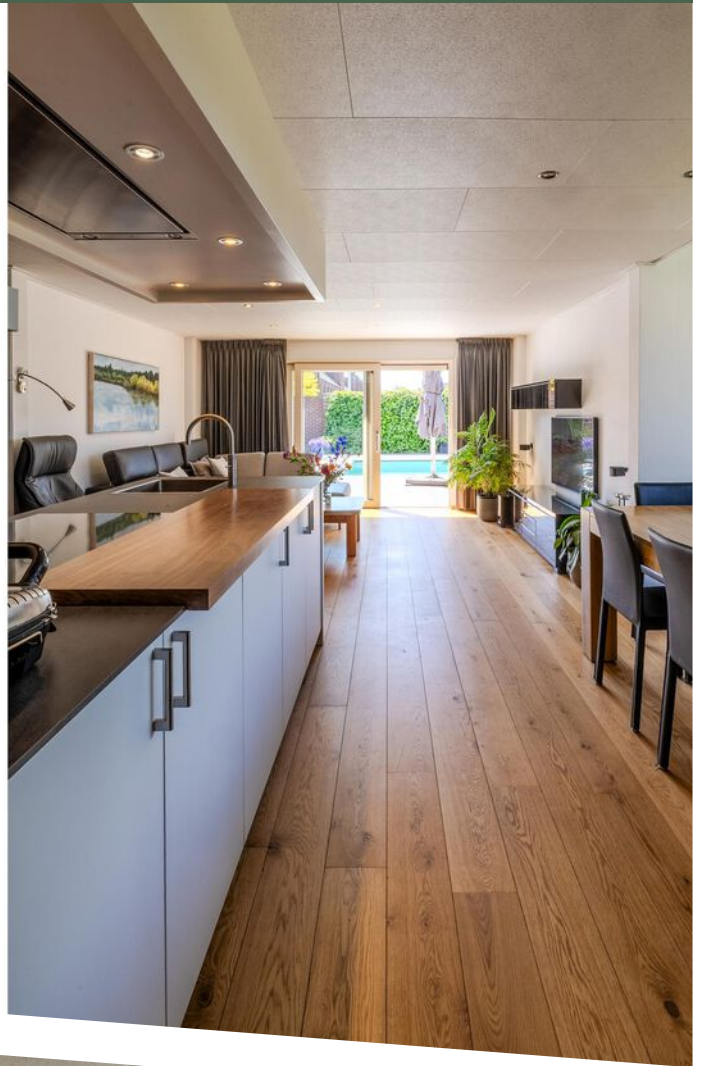
- Begane grond: eigen entree, hal met cv-opstelling, waskast en groeppenkast. Vaste trap naar de verdiepingen.
- 1e verdieping: overloop met toegang tot appartement B en C. Appartement B 26,7 m² (voorzijde) beschikt over een woonkamer met keukenblok, aparte slaapkamer, douche met wastafel en een separaat toilet. Appartement C 32,2 m² (achterzijde) beschikt over een woonkamer met open keuken, slaapkamer, badkamer en biedt als absolute bonus toegang tot een fraai dakterras van ca. 16 m².
- 2e verdieping: overloop met toegang tot drie studio's (D 21,6 m², E 17,7 m² en F 17,5 m²), elk efficiënt ingedeeld met een eigen kamer, ingebouwd keukenblok en een nette, compacte doucheruimte met toilet.

Tuin & Buitenruimte

De goed bemeten en onderhoudsvriendelijke achtertuin is perfect op het zuiden gesitueerd. De tuin is geheel omsloten, biedt veel privacy en beschikt over een heerlijk verwarmd zwembad. Aan de voorzijde bevindt zich een compacte, volledig bestrate voortuin die zorgt voor een bescheiden buffer vanaf de openbare weg. Daarnaast is er een praktische stenen berging voorzien van elektra, een overkapping voor fietsen en een parkeerplaats op eigen terrein.

Bijzonderheden

- Uniek en multifunctioneel vrijstaand herenhuis (ca. 316 m² woonoppervlakte);
- Riant perceel van 646 m² met zonnige achtertuin (zuid) en een verwarmd zwembad;
- Duurzaam geïnvesteerd: voorzien van 33 zonnepanelen en gunstige energie labels A & B;
- Directe en stabiele huuropbrengst van € 57.000,- per jaar via de bovenwoning;
- Bouwtechnische keuring is reeds uitgevoerd en ter inzage beschikbaar;
- NEN-2580 meetrapport aanwezig;
- Formeel/juridisch betreft het één appartementsrecht met één huisnummer (het gebruik als bovenwoning met meerdere units is separaat geregistreerd in het BAG). Alle units voldoen aan de huidige bouw- en brandveiligheidseisen.



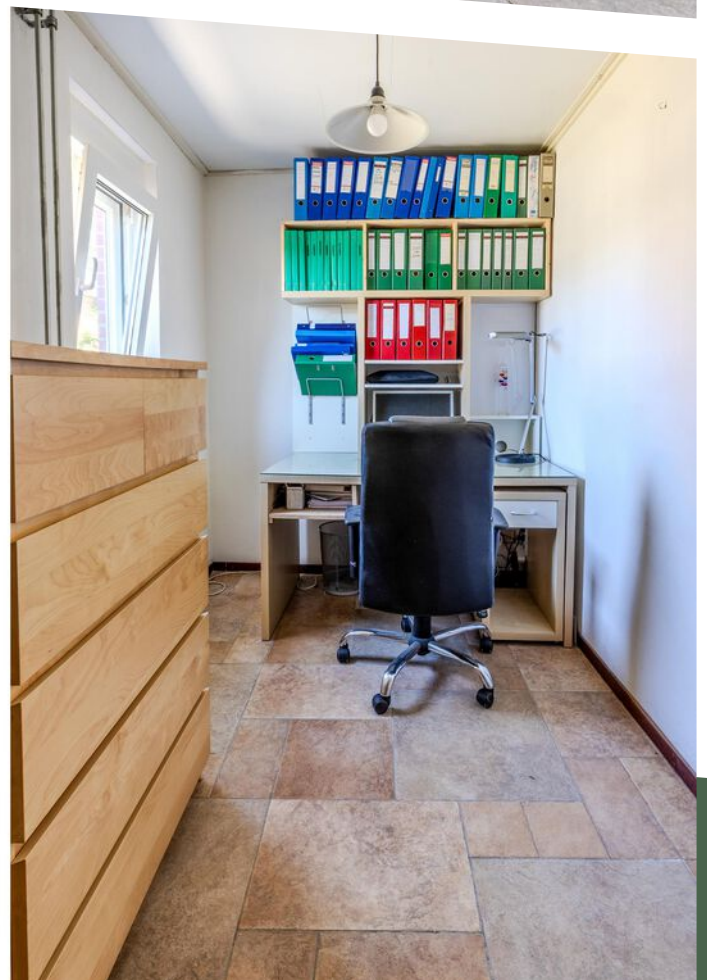


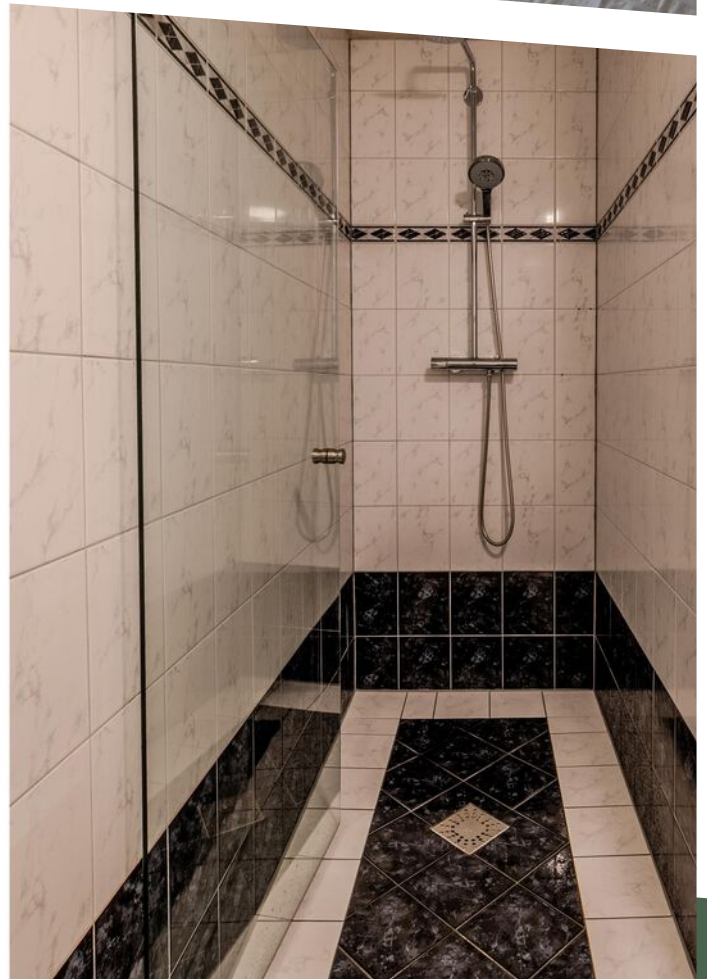


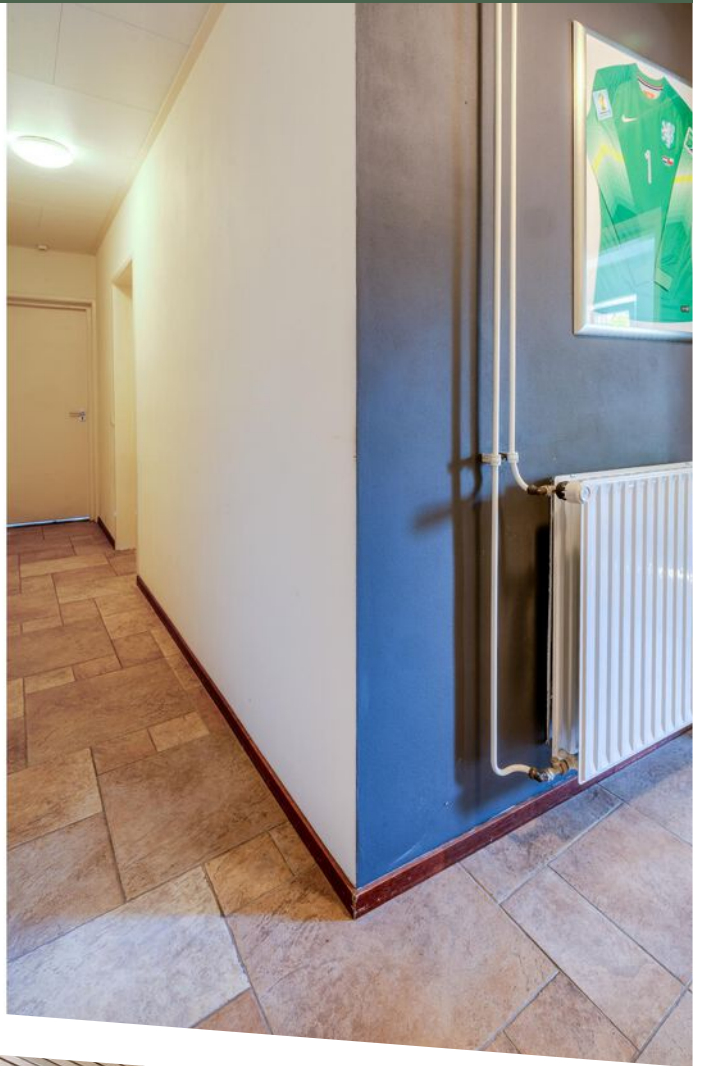




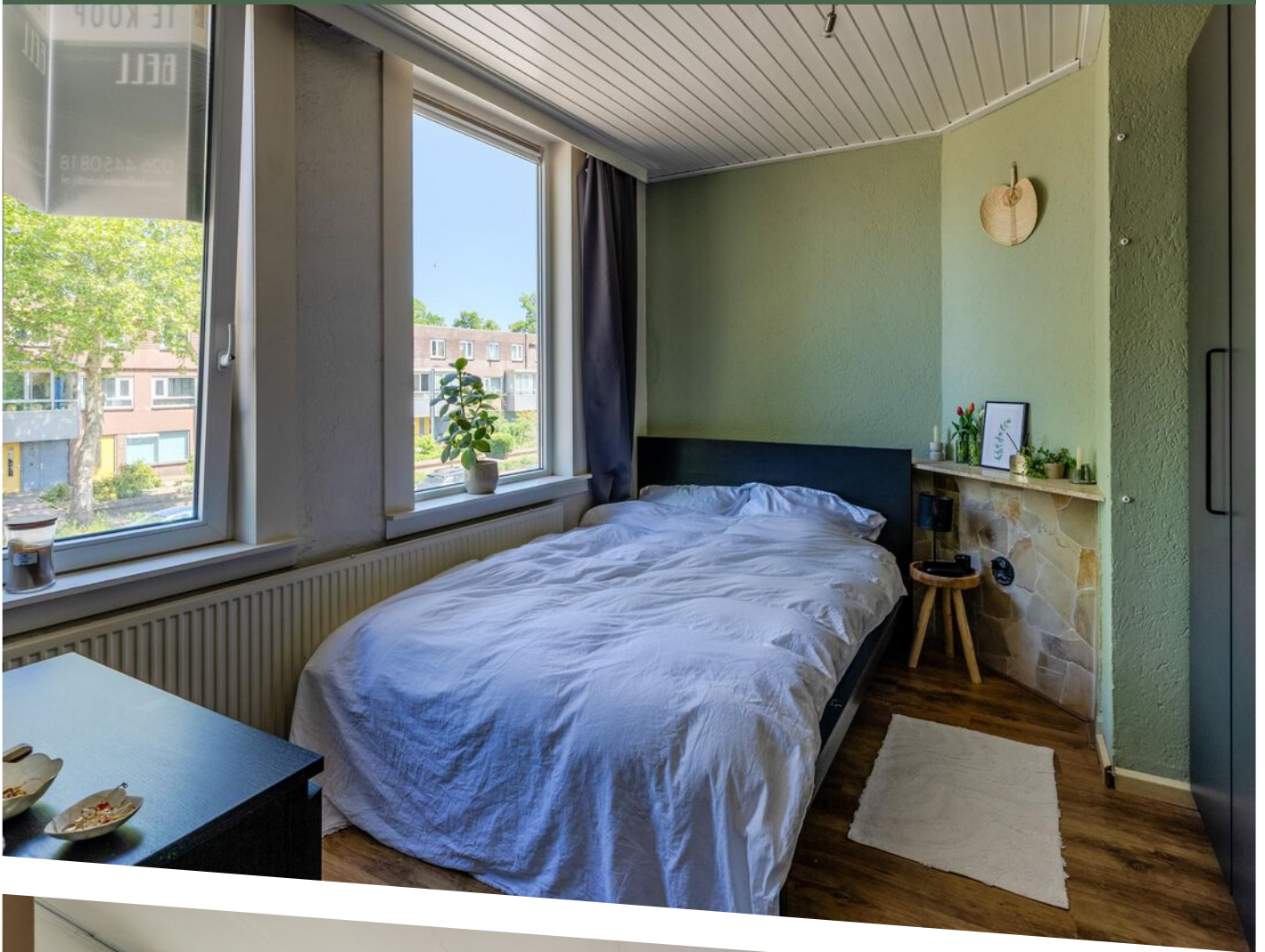


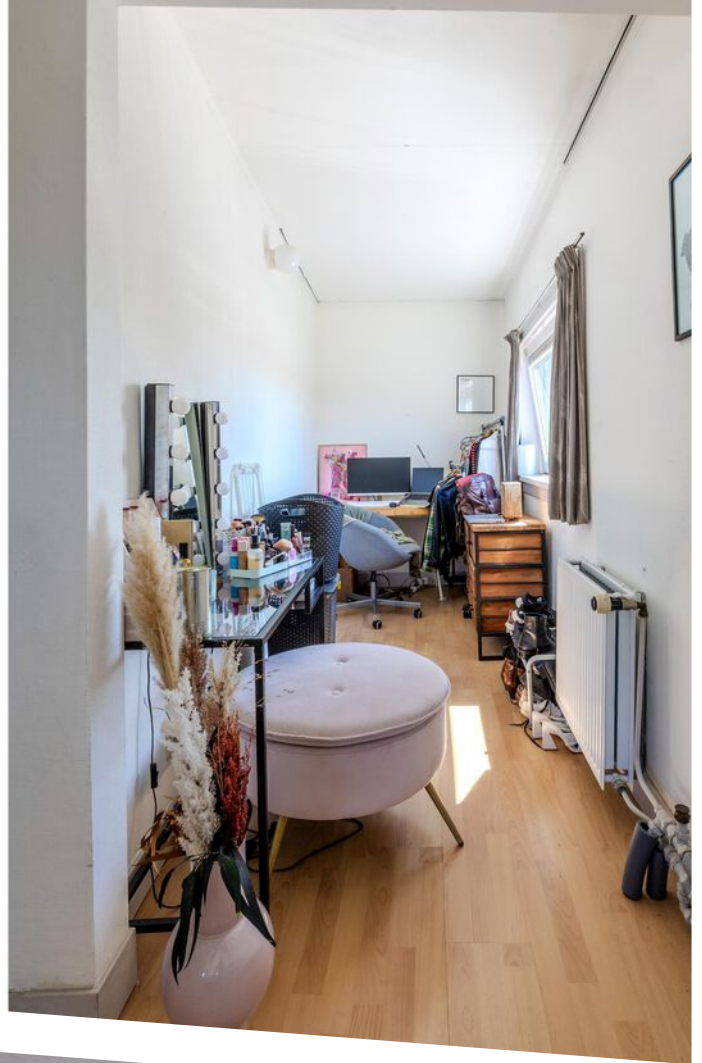




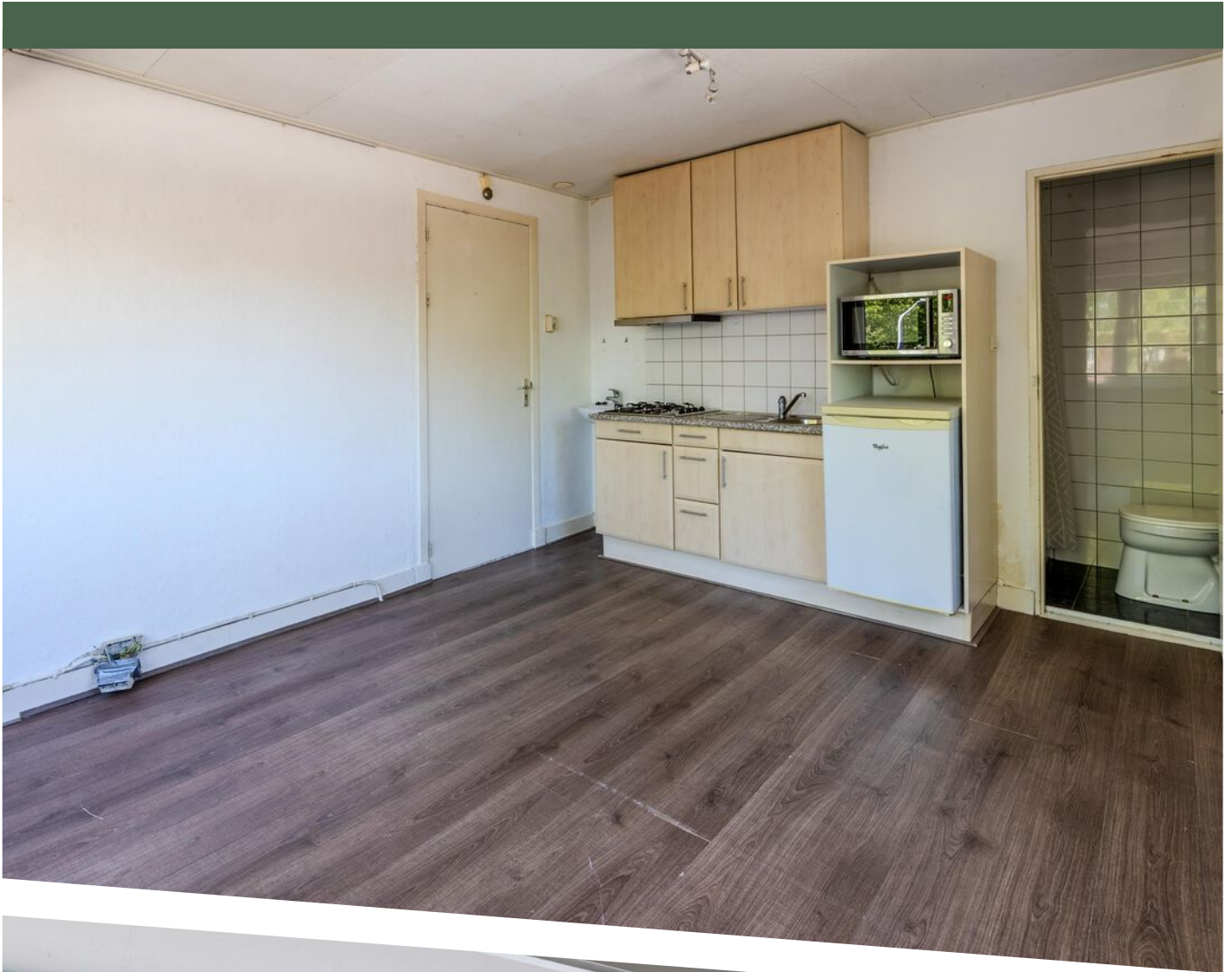






















Lijst (on)roerende zaken

Adres: Groenestraat 253 te Nijmegen

	Blijft achter	Gaat mee	Overname bedrag €	N.V.T.
Elektrische installaties:				
Mechanische ventilatie	☒	☐		☐
Deurbel	☒	☐		☐
Airco	☒	☐		☐
Zwembad (installatie)	☒	☐		☐
Zonnepanelen 33 en 26 in gebruik	☒	☐		☐
Beveiliging				
Alarminstallatie	☒	☐		☐
Rookmelders	☒	☐		☐
Koolmonoxidemelders	☒	☐		☐
Verwarming en installaties				
Keukenboiler	☒	☐		☐
Houtkachel + attributen	☐	☐		☒
Badgeiser	☐	☐		☒
Elektrische kachel	☐	☐		☒
Cv-installatie met toebehoren (ketel+ radiatoren+ thermostaat)	☒	☐		☐
Raamattributen				
Zonwering	☒	☐		☐
Gordijnrails	☒	☐		☐
Gordijnen	☒	☐		☐
Luxaflex	☒	☐		☐
Rolgordijnen	☒	☐		☐
Vitrage	☒	☐		☐
Horren	☒	☐		☐
Vloerbedekking				
Vloerbedekking	☒	☐		☐
Parketvloer	☒	☐		☐
Houtenvloerdelen	☒	☐		☐
Tegels	☒	☐		☐
Laminaat	☒	☐		☐
Linoleum	☒	☐		☐
Keuken				
Keukenblok met kasten	☒	☐		☐
Koelkast	☒	☐		☐

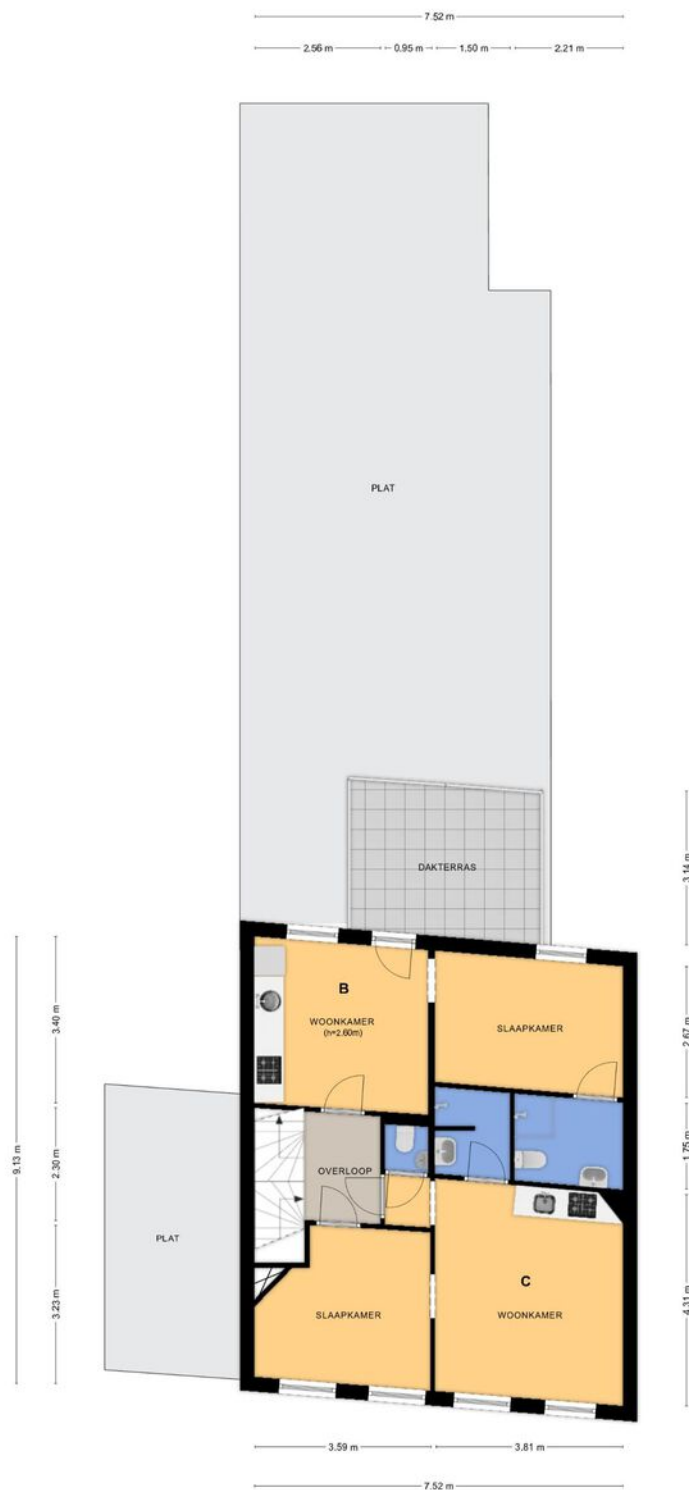
Afwasmachine	☒	☐		☐
	Blijft achter	Gaat mee	Overname bedrag €	N.V.T.
Fornuis	☒	☐		☐
Oven	☒	☐		☐
Magnetron	☐	☐		☒
Afzuigkap	☒	☐		☐
Overige keukenapparatuur: Alles wat los staat dus de vriezers en koelkasten die los staan gaan mee, inbouw blijft	☒	☐		☐
Sanitair				
Wastafel(s) en planchet	☒	☐		☐
Toiletrolhouder(s)	☒	☐		☐
Badkameraccessoires	☒	☐		☐
Spiegels	☒	☐		☐
Tuin				
Broeikas	☐	☐		☒
Beplanting	☒	☐		☐
Tuinhuis	☐	☐		☒
Kasten in berging	☐	☐		☒
Werkbank in berging	☒	☐		☐
Houthok	☐	☐		☒
Dierenverblijf	☐	☐		☒
Objecten exterieur				
Buitenverlichting	☒	☐		☐
Brievenbus	☐	☐		☒
Zonwering	☒	☐		☐
Rolluiken	☒	☐		☐
Tuinmeubels	☐	☒		☐
Lopende contracten				
Geiser/ boiler	☐	☐		☒
Cv-ketel	☒	☐		☐
Algemeen				
Kelder schappen	☒	☐		☐
Overige schappen: gereedsschapswand in schuur gaat mee, of ter overname	☐	☐		☐
Radiatorafwerking	☒	☐		☐
Schilderij-ophangsysteem	☐	☐		☒
Vast bureau	☒	☐		☐
Binnenlampen: gedeelte gaat mee of evt. in overleg ter overname	☐	☐		☐
Kapstokken	☐	☒		☐

Groenestraat 251 en 253 te Nijmegen
Begane grond



PLATTEGROND

Groenestraat 251 en 253 te Nijmegen
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Teneerplan Vastgoedprojecten

0m 5m

PLATTEGROND

Groenestraat 251 en 253 te Nijmegen
Tweede verdieping

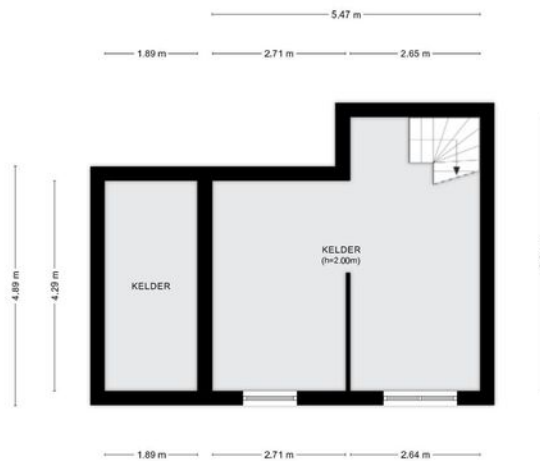


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tulpstudio Vrijgeboordemakers



PLATTEGROND

Groenestraat 251 en 253 te Nijmegen
Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekampioen Vastgoedpresentatie



PLATTEGROND



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hatert

Sectie M

Perceel 6077

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

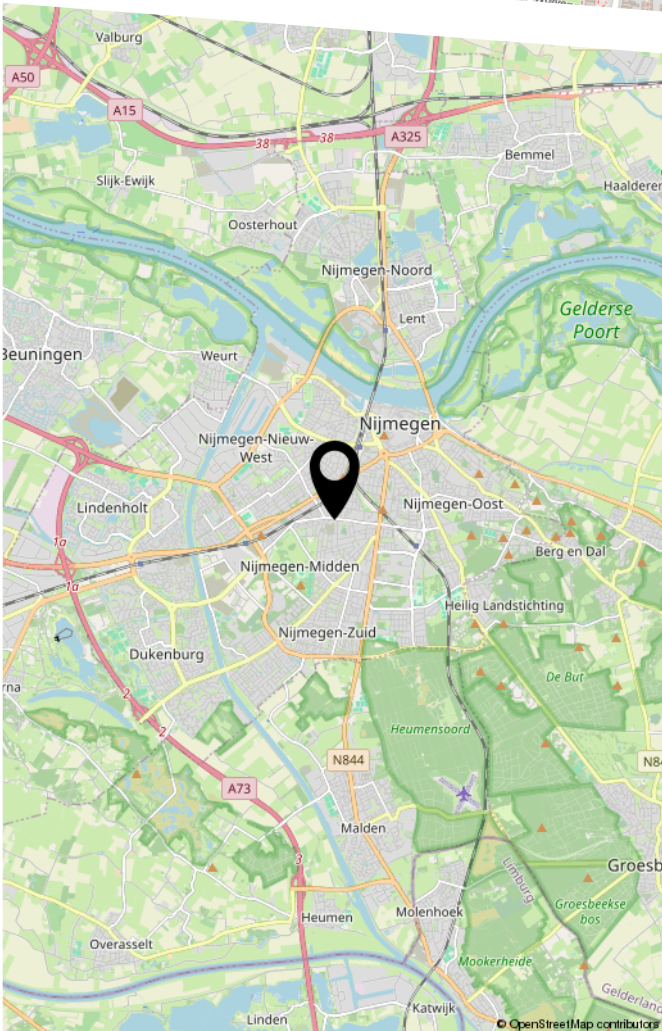
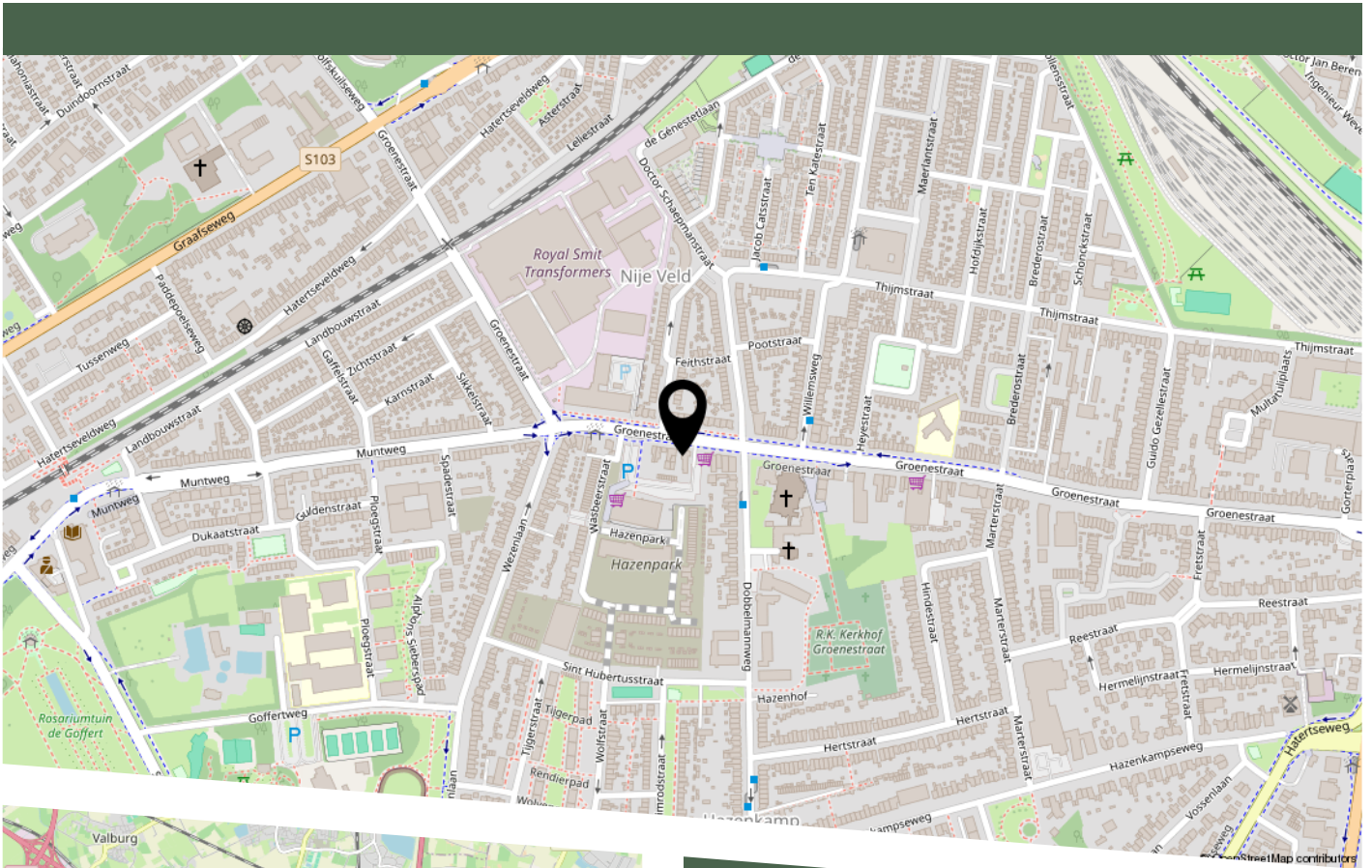
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Locatie & Bereikbaarheid

De wijk Hazenkamp is een absolute toplocatie in Nijmegen: dynamisch, groen en zeer geliefd bij zowel gezinnen, starters als professionals. De bereikbaarheid is uitstekend. Het gezellige Nijmeegse stadscentrum, de Radboud Universiteit en het Radboudumc liggen op korte fietsafstand. Voor de dagelijkse boodschappen hoeft u de straat niet eens over: de Albert Heijn ligt direct naast de deur.

Het pand ligt aan een levendige, centrale doorgaande weg met een mix van wonen en lokale bedrijvigheid. Parkeren in de straat is gratis en vergunningsvrij, al parkeert u uw eigen auto natuurlijk comfortabel op uw eigen terrein.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

groenestraat253.nl

BELL WAKELAARDIJ

Groenestraat 253 & 251, Nijmegen



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

BELL MAKELAARDIJ B.V.
Hertogstraat 31
6881 ML, Velp

026-4450818
info@bellmakelaardij.nl
www.bellmakelaardij.nl