

# te koop



## Horstacker 2034

Nijmegen

Vraagprijs € 400.000 k.k.



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**Ca. 120 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**189 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**Ca. 448 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**4**

BOUWJAAR  
**1981**

ENERGIELABEL  
**A**

DAK  
**2024**

ZONNEPANELEN  
**10 stuks 2024**



# Omschrijving

Ben jij die handige aanpakker die van deze woning een waar droomhuis weet te maken?

Met een solide basis, vier slaapkamers, energielabel A, een recent vernieuwd dak, zonnepanelen, een eigen parkeerplaats op eigen terrein en een gunstige ligging biedt deze woning alles om jouw woonwensen werkelijkheid te maken.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke omgeving. In de directe omgeving vind je alle dagelijkse voorzieningen: basisscholen, sportfaciliteiten en een winkelcentrum liggen op loopafstand. Daarnaast bevinden ziekenhuizen, de universiteit en NS-station Nijmegen Goffert zich op korte afstand. Het stadscentrum van Nijmegen en het centraal station bereik je binnen circa tien minuten per fiets.

Kortom, een functionele en veelzijdige woning op een gunstige locatie, waar jij comfortabel kunt wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Enthousiast? Kom snel kijken!

Indeling:

Begane grond:

Via de entree bereik je de hal met de aansluiting voor witgoed. Vanuit de gang heb je toegang tot de meterkast, de toiletruimte, een praktische trapkast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer. De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer. Via een deur heb je direct toegang tot de achtertuin. De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is voorzien van een gaskookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Hiermee vormt de begane grond een comfortabele basis met volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren.

1e verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer I (ca. 9 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Slaapkamer II (ca. 15 m<sup>2</sup>) en Slaapkamer III (ca. 8 m<sup>2</sup>) bevinden zich aan de achterzijde. De badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, een wastafelmeubel, een hangcloset en een designradiator.

Zolderverdieping:

De zolderverdieping biedt verrassend veel ruimte en tal van gebruiksmogelijkheden. Hier bevindt zich een volwaardige 4e slaapkamer, voorzien van een Velux dakraam, een laminaatvloer, praktische kastruimte en een wastafel. Daarnaast beschikt de verdieping over een separate berging met de cv-installatie, de omvormer van de zonnepanelen en een keukenblok. Een extra bergruimte maakt deze praktische verdieping compleet.

#### Tuin:

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en grenst direct aan een groene omgeving, waardoor je geniet van veel privacy en een vrij gevoel. De tuin biedt directe toegang tot de houten berging en dankzij de eigen oprit aan de voorzijde zijn zowel parkeren op eigen terrein als het opbergen van fietsen en tuinspullen bijzonder praktisch. Een zonnescherm aan de achtergevel zorgt bovendien voor extra comfort op zonnige dagen.

#### Locatie:

De woning is gelegen in de ruim opgezette en groene wijk Horstacker, in het oostelijk deel van stadsdeel Lindenholt. Deze rustige en kindvriendelijke woonomgeving biedt alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Scholen, sportfaciliteiten, winkels, medische voorzieningen en het trein- en busstation Dukenburg bevinden zich op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend dankzij de nabijgelegen uitvalswegen. Voor ontspanning en recreatie liggen recreatiegebied De Berendonck, de meubelboulevard en winkelcentrum Dukenburg in de directe omgeving. Bovendien bereik je de bruisende binnenstad van Nijmegen al binnen 15 autominuten.

#### Kenmerken:

- Bouwjaar 1981
- Woonoppervlakte ca. 120 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 448 m<sup>3</sup>
- Perceel 189 m<sup>2</sup>
- 4 slaapkamers
- Achtertuin op het noordoosten
- Energielabel A
- 10 zonnepanelen 2021
- Cv-ketel 2012
- Dak 2024
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Houten tuinhuis
- Stenen berging voorzijde
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Opkoopbescherming
- 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:

Verschil 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 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze 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.

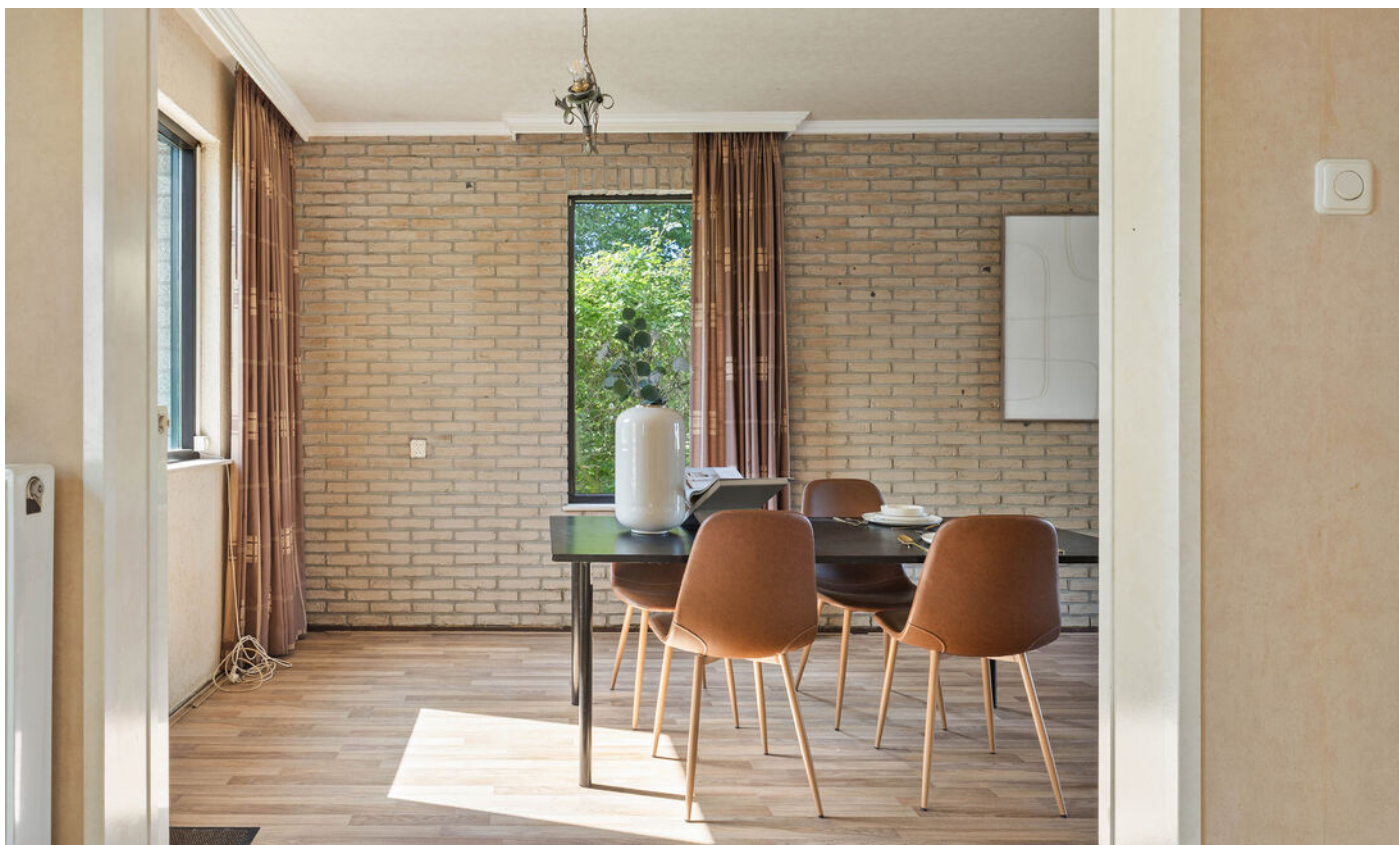
#### Niet bewoners clausule:

Het is koper bekend dat de verkoper niet in de woning heeft gewoond. In afwijking van artikel 6.3 in de van de op te maken 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 voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

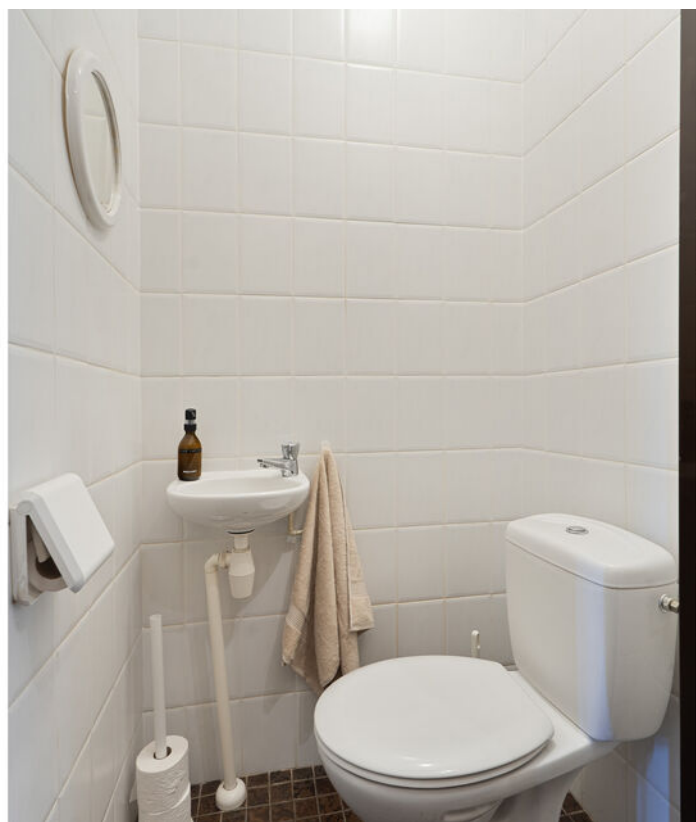
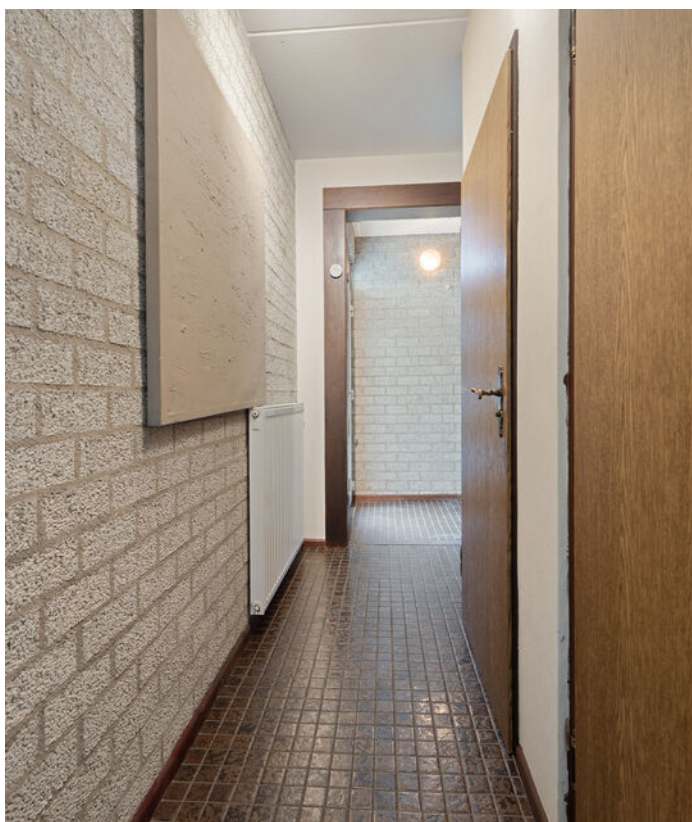
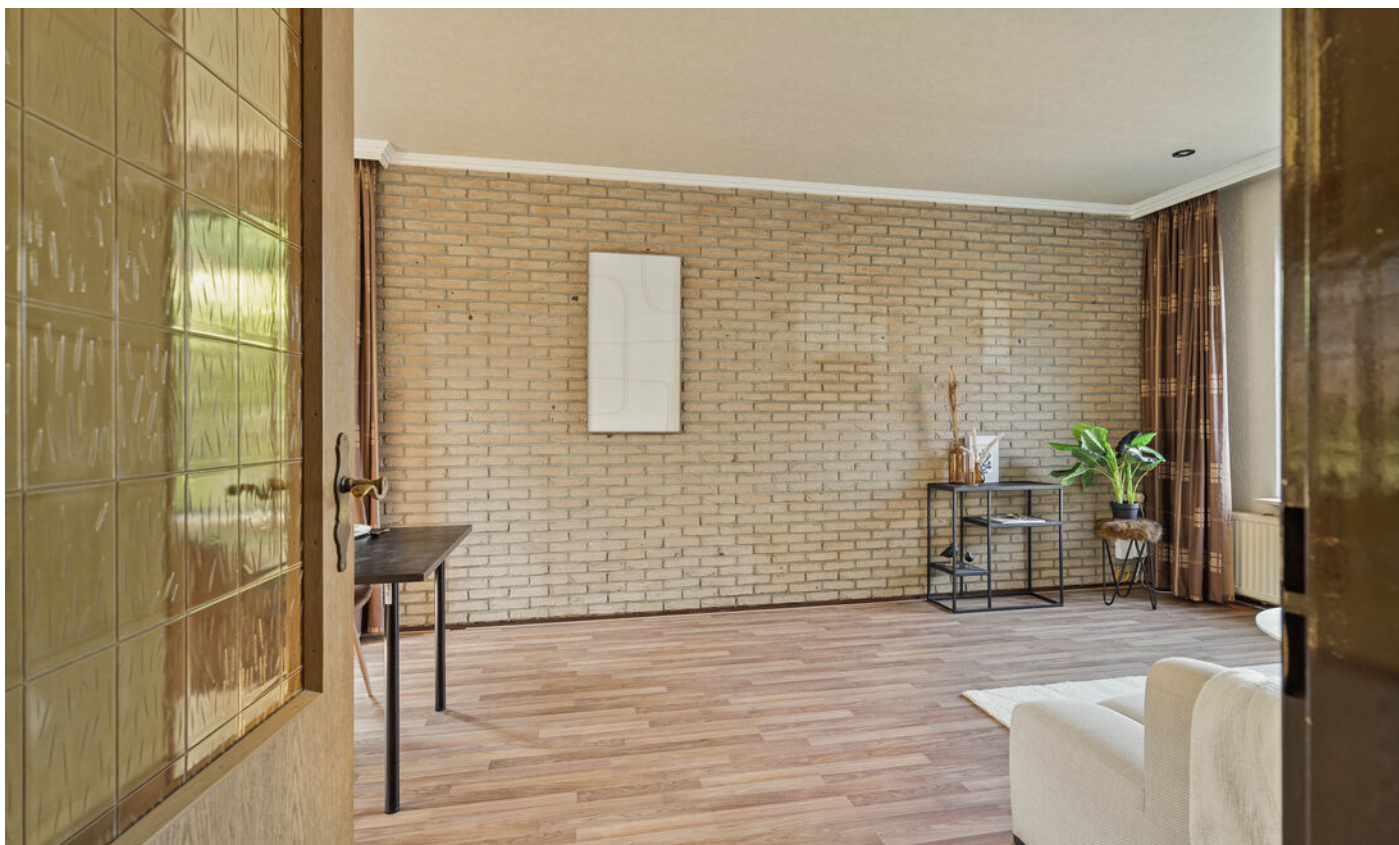




































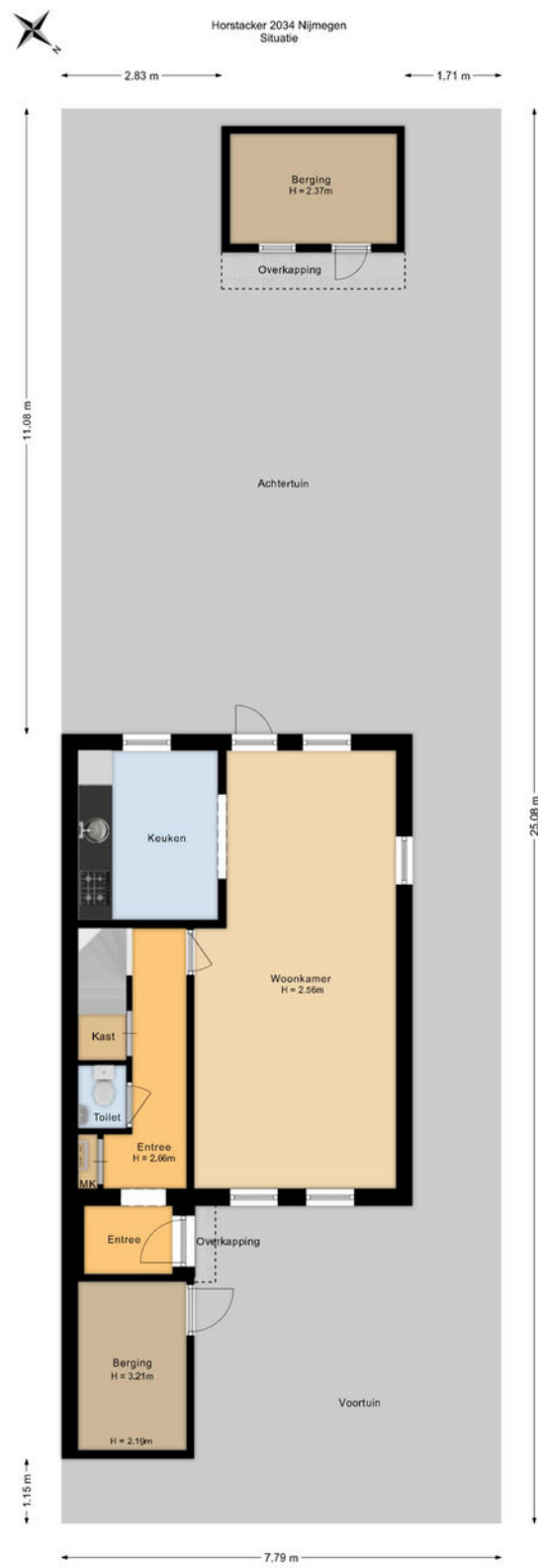






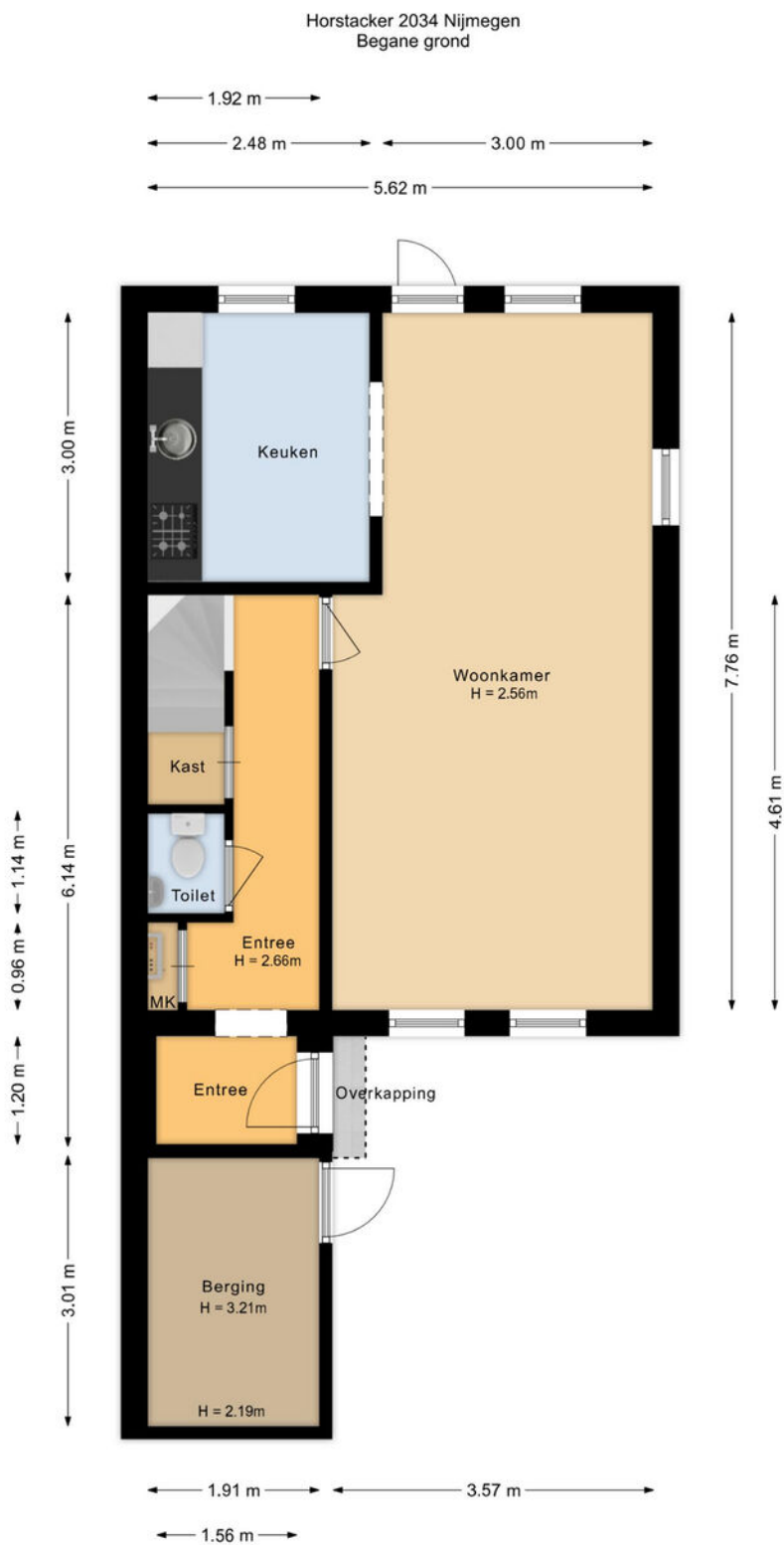


# Plattegrond



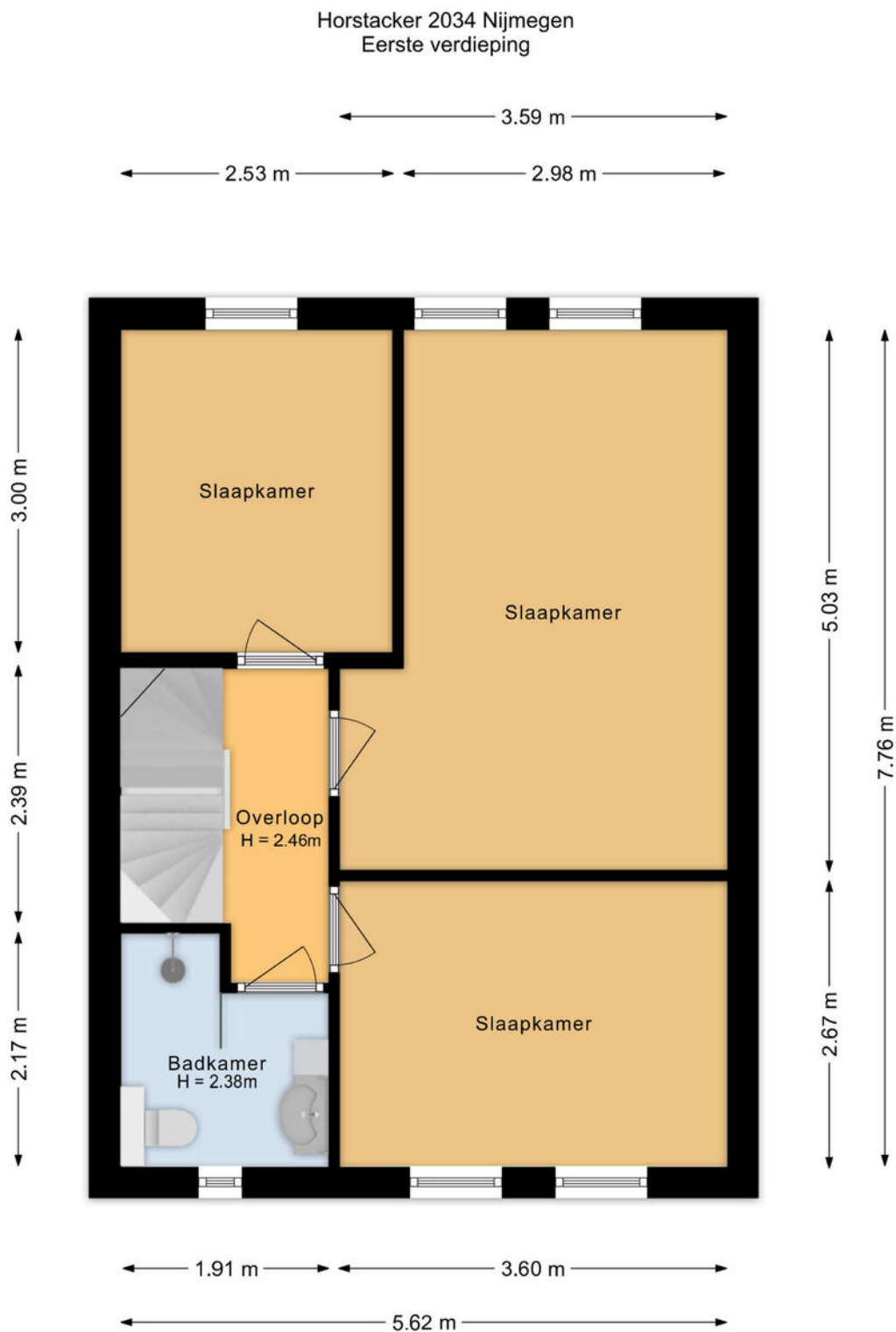
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



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

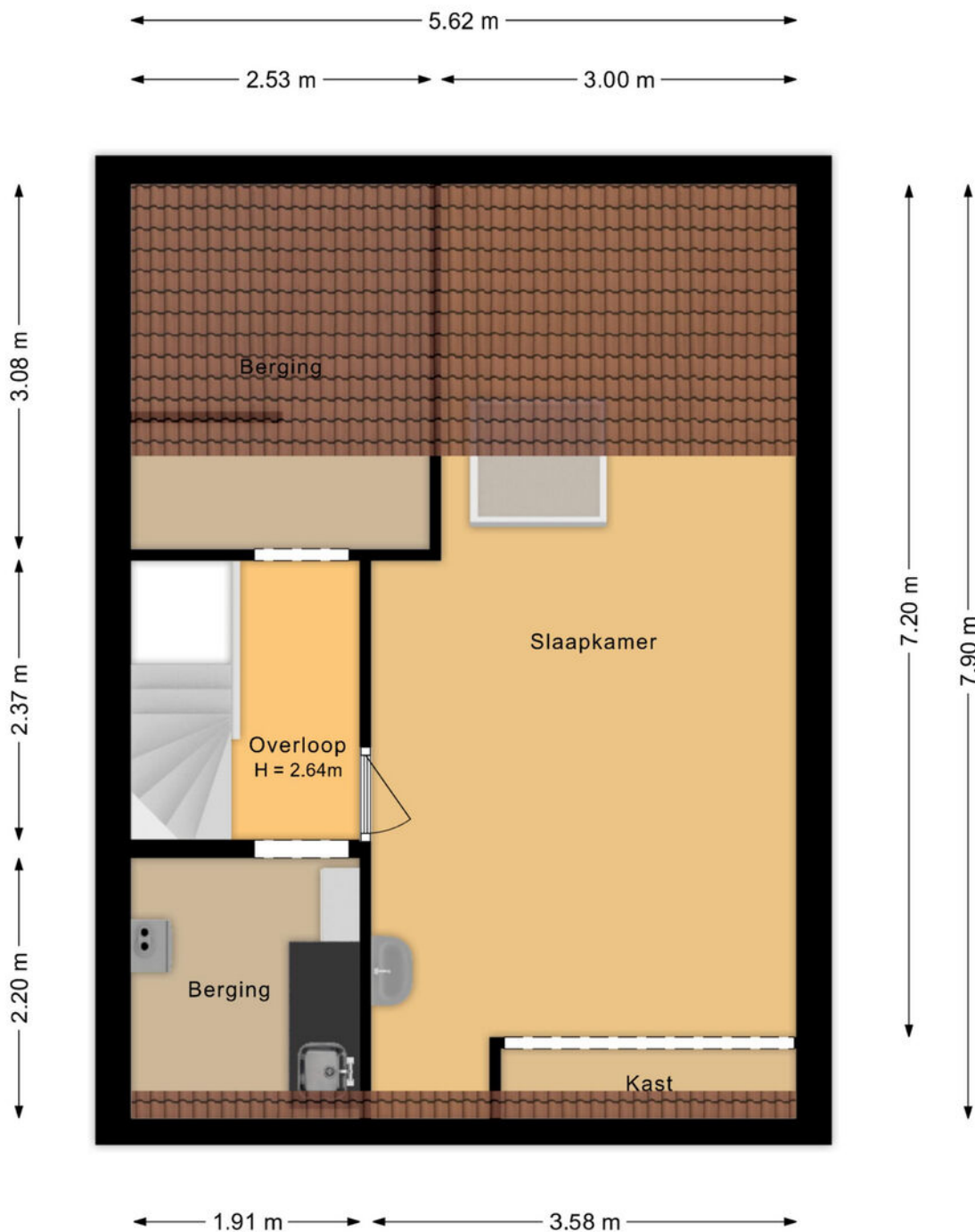
# Plattegrond



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

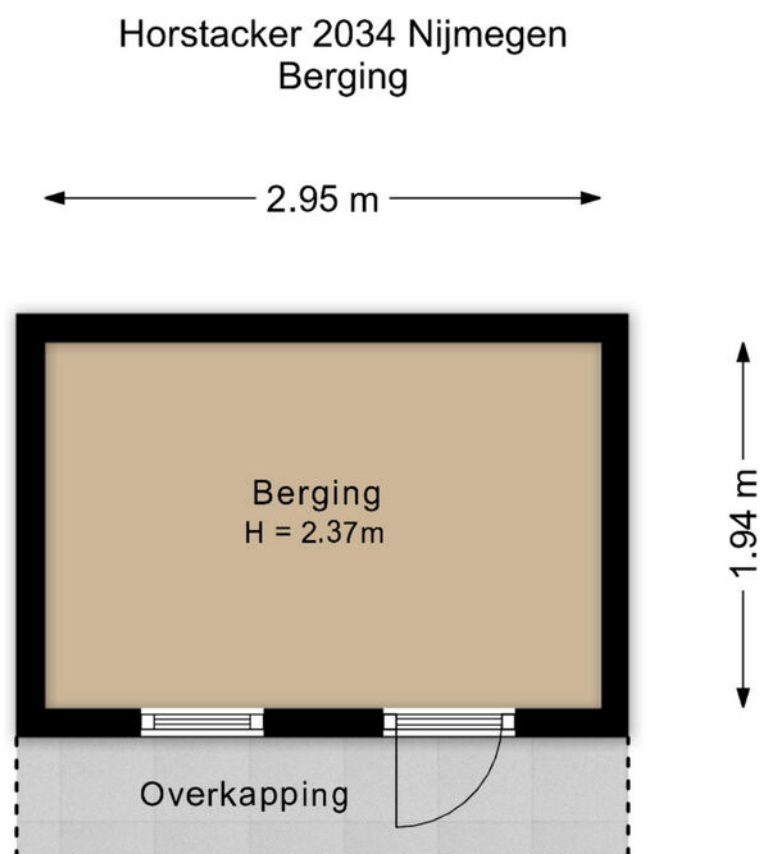
# Plattegrond

Horstacker 2034 Nijmegen  
Tweede verdieping



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

# Plattegrond

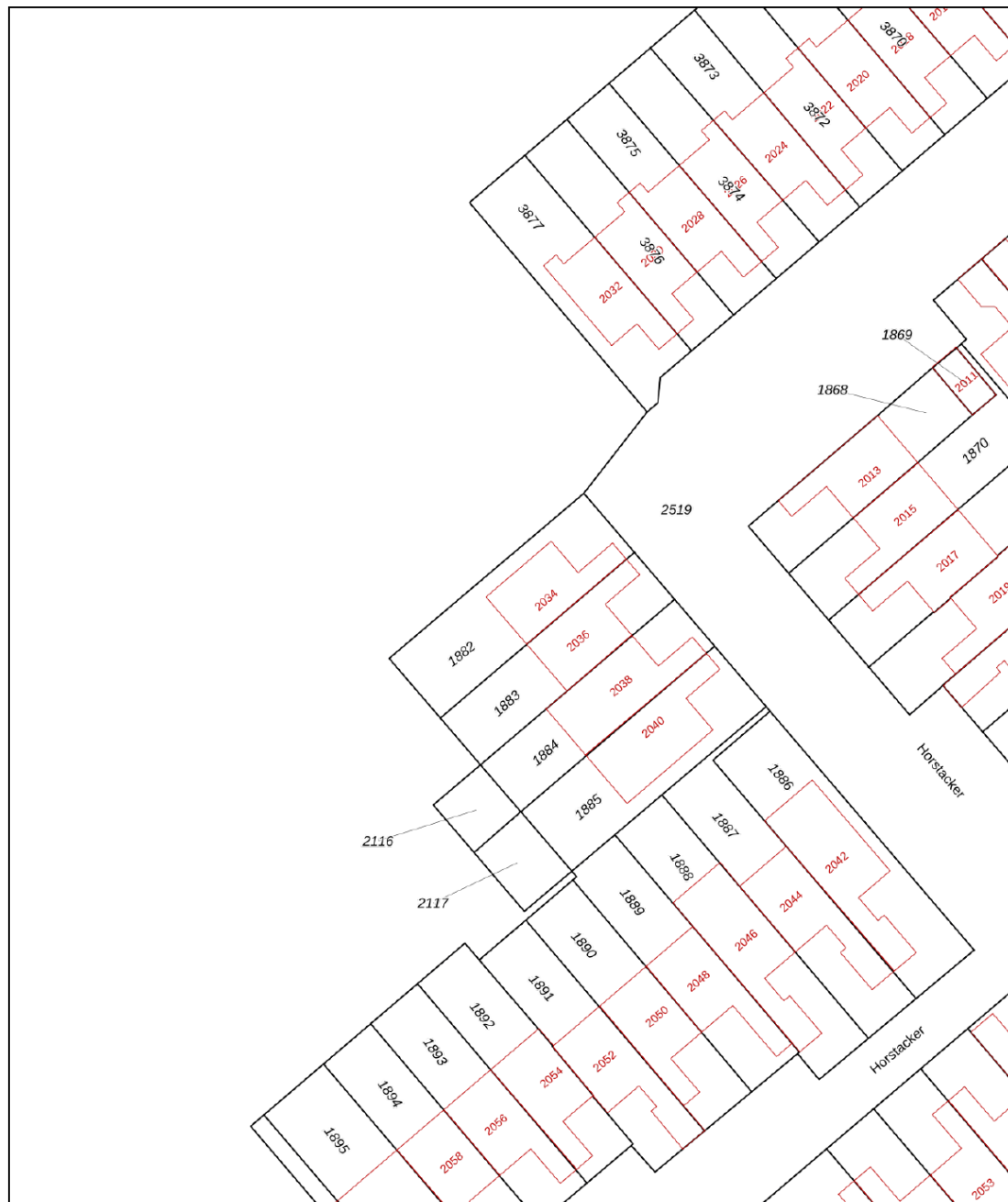



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart

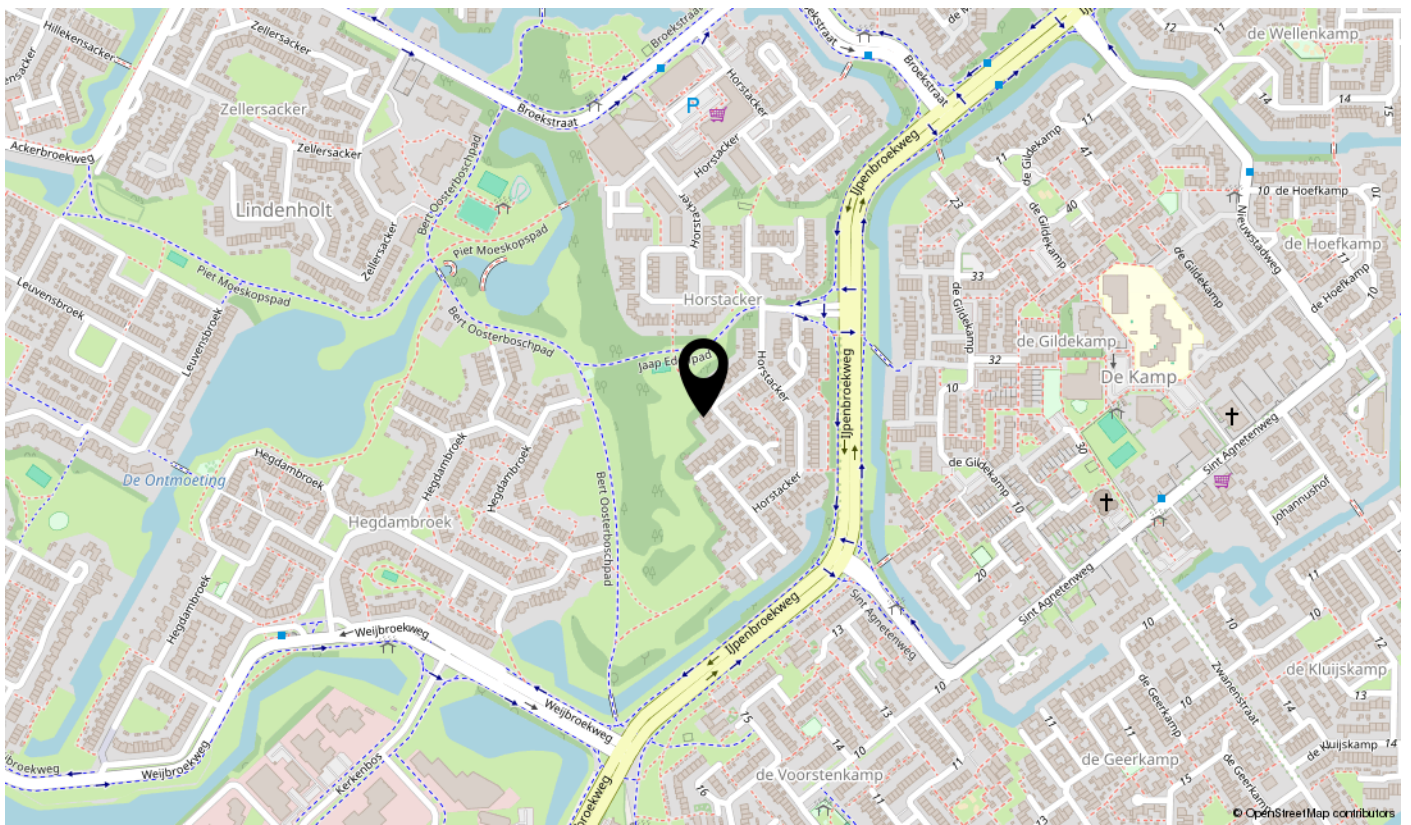
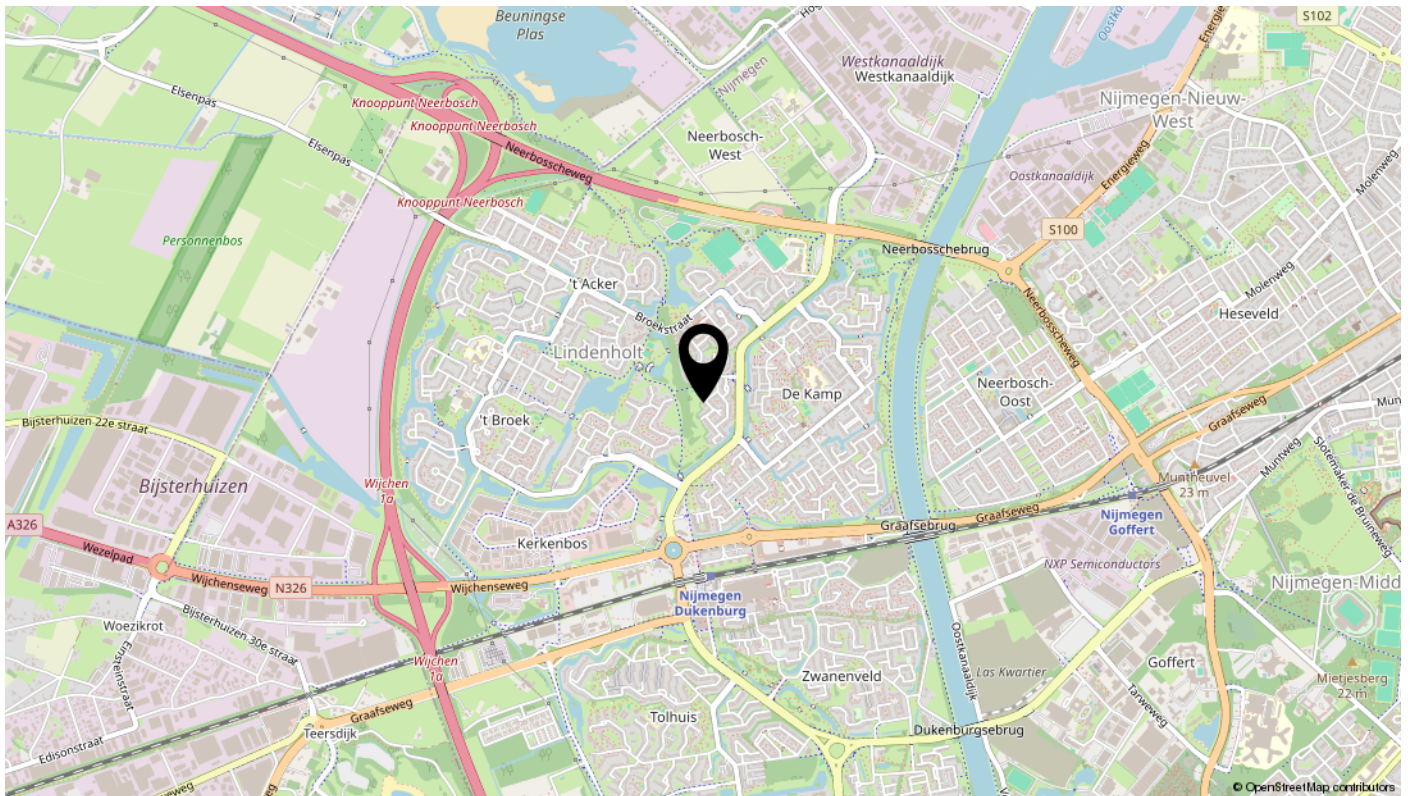
Kadastrale kaart

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 19 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Neerbosch Sectie K Perceel 1882</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.
<b>Woning - Interieur</b>				
(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

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
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
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

# Lijst van zaken

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

# interesse

in deze fijne woning?



**Pulles**  
MAKELAARDIJ

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