

te koop



Dennenstraat 22

Nijmegen

Vraagprijs € 475.000 k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

Ca. 107 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

150 m²

INHOUD

Ca. 371 m³

AANTAL SLAAPKAMERS

4

BOUWJAAR

1959

ENERGIELABEL

C

DAKKAPELLEN

2026

TUIN

Noordoosten



Omschrijving

Verhuisdozen uitpakken en genieten!

Deze goed onderhouden en tussenwoning combineert verrassend veel leefruimte met eigentijds wooncomfort. Met maar liefst 4 slaapkamers, een royale serre en veel privacy is dit een heerlijk gezinshuis op een bijzonder prettige en praktische locatie. Aan de voorzijde geniet je van een vrij uitzicht, terwijl de achterzijde nagenoeg vrij is van inkijk. De woning heeft een fijne, ruime indeling met volop plek voor het hele gezin. De lichte woonkamer vormt samen met de open keuken een aangename leefruimte, terwijl de royale serre een waardevolle verlenging van het woongedeelte vormt. Hier lopen binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar over en geniet je optimaal van het contact met de achtertuin.

Ook de ligging maakt het woonplaatje compleet. Je woont hier rustig én centraal, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, horeca en overige voorzieningen bevinden zich op korte afstand, terwijl je ook het bruisende stadscentrum van Nijmegen, het NS-station, de ziekenhuizen en de Radboud Universiteit binnen enkele minuten fietsen bereikt. Bovendien is er in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid. Zodra je de woning binnenstapt, voelt het als thuiskomen.

Indeling:

Begane grond:

Entree, gang met trapkast, toiletruimte met fonteintje, trapopgang naar de verdiepingen en toegang tot de woonkamer met open keuken. De sfeervolle en lichte woonkamer is afgewerkt met een fraaie lamelparketvloer en beschikt over een houtkachel, die bijdraagt aan de warme en aangename sfeer. Aansluitend bevindt zich de royale aangebouwde serre, die de leefruimte op natuurlijke wijze vergroot en een prettige verbinding vormt tussen binnen en buiten. Vanuit de serre biedt een schuifpui directe toegang tot de achtertuin. De moderne open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Daarnaast is er een vrijstaande koel-/vriescombinatie aanwezig.

Verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte met hangcloset en de vaste trap naar de zolderverdieping. Slaapkamer I (ca. 12 m²) is gelegen aan de voorzijde. Slaapkamer II (ca. 5 m²) en slaapkamer III (ca. 14 m²) bevinden zich aan de achterzijde van de woning. De moderne badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, voorzien van zowel een regendouche als een handdouche, en een extra breed wastafelmeubel.

Zolderverdieping:

De overloop biedt praktische bergruimte en beschikt over de aansluitingen voor het witgoed en de opstelplaats van de cv-ketel. Vanuit de overloop is slaapkamer IV bereikbaar. Deze royale slaapkamer beschikt over twee recent geplaatste dakkapellen, die zorgen voor extra ruimte en een aangename lichtinval.

Tuin:

De onderhoudsarm aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het noordoosten en biedt veel privacy met nauwelijks inkijk. De tuin beschikt over een praktische achterom met een brede toegangspoort. Daarnaast bevindt zich in de tuin een vrijstaande stenen berging, voorzien van elektra en volop praktische bergruimte voor onder meer fietsen en tuingereedschap.

Locatie:

Je woont hier in een prettige, groene en kindvriendelijke woonomgeving, ideaal voor gezinnen en voor wie rustig wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. De straat is ingericht als 30 km-zone, waarbij de auto te gast is, wat bijdraagt aan het rustige en aangename woonkarakter. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. NS-station Nijmegen Goffert ligt op loopafstand en binnen korte fietstijd bereik je het bruisende stadscentrum, Nijmegen Centraal, de ziekenhuizen en de Radboud Universiteit. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen zijn ook de snelwegen en omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1959
- Woonoppervlakte ca. 107 m²
- Inhoud ca. 371 m³
- Perceel 150 m²
- 4 slaapkamers
- Keuken 2017
- Badkamer 2020
- Dakkapellen 2026
- Dakisolatie
- Energielabel C
- Cv-ketel 2009
- Stayer houtkachel
- Serre
- Schilderwerk buiten 2022
- Tuin op noordoosten
- Berging in achtertuin
- Buitenzonwering
- Glasvezel
- Achterom
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij Nijmegen centrum
- Gunstige ligging t.o.v. ziekenhuizen en universiteit
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles

















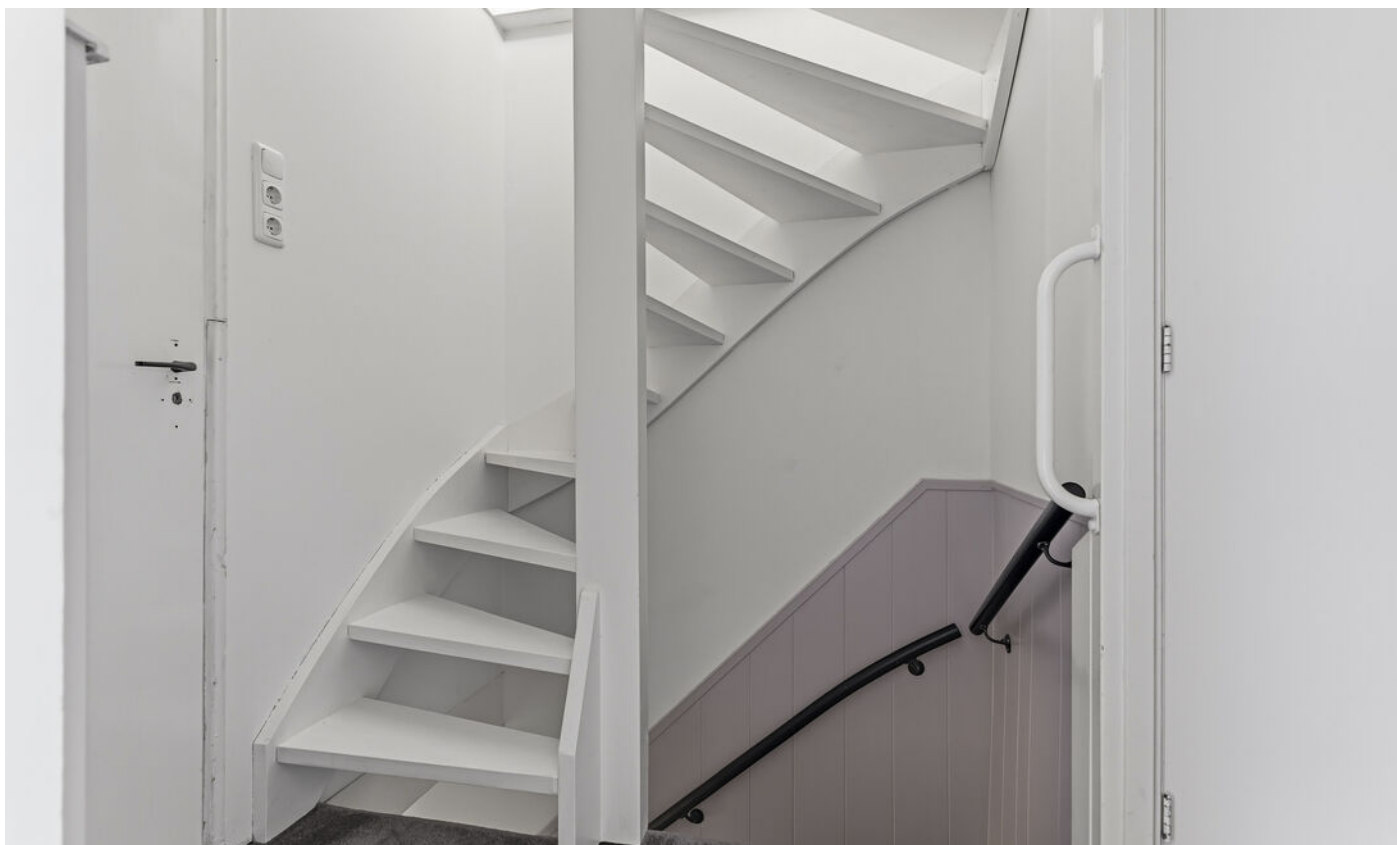










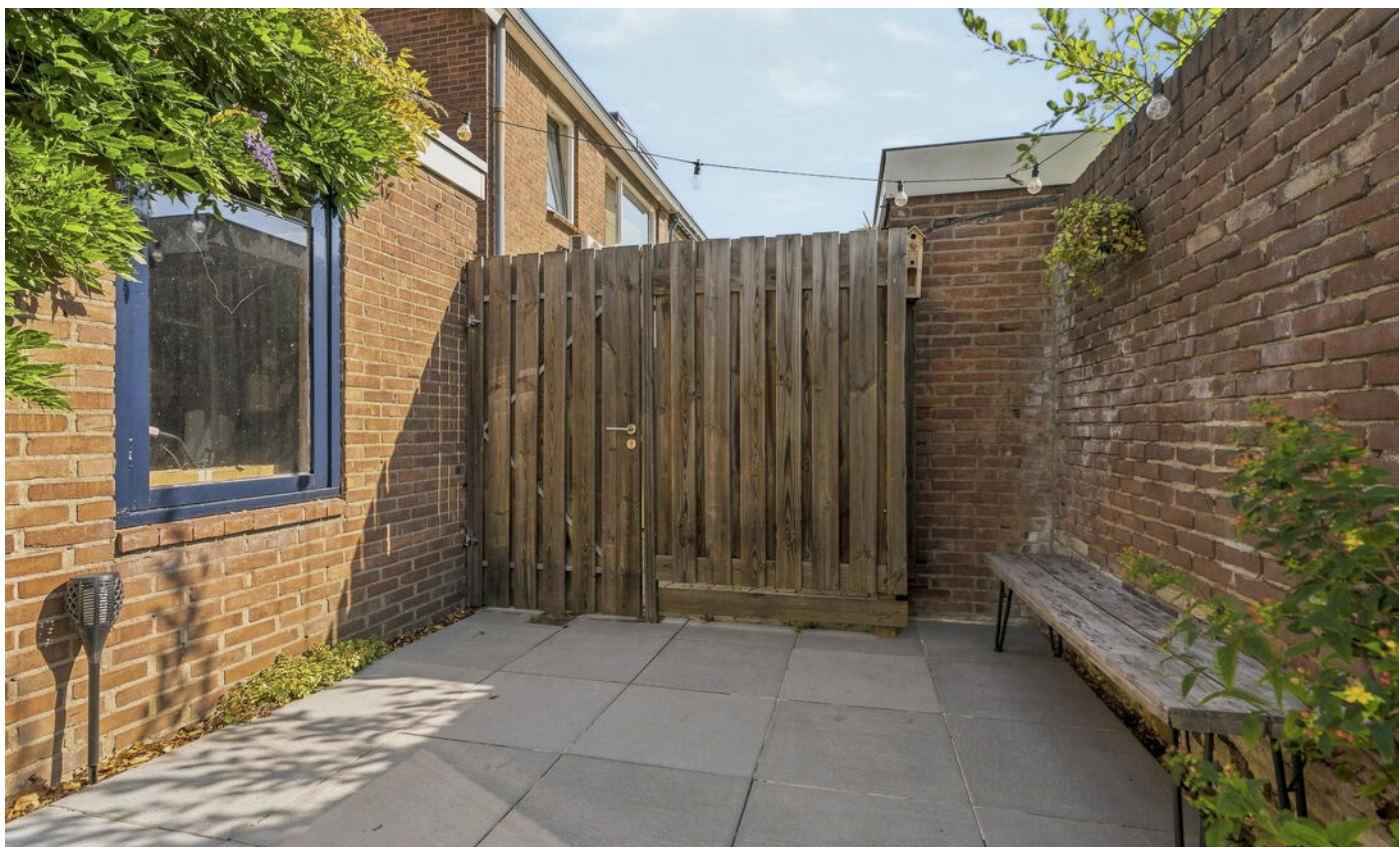
























Plattegrond



Dennenstraat 22 Nijmegen
Situatie



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

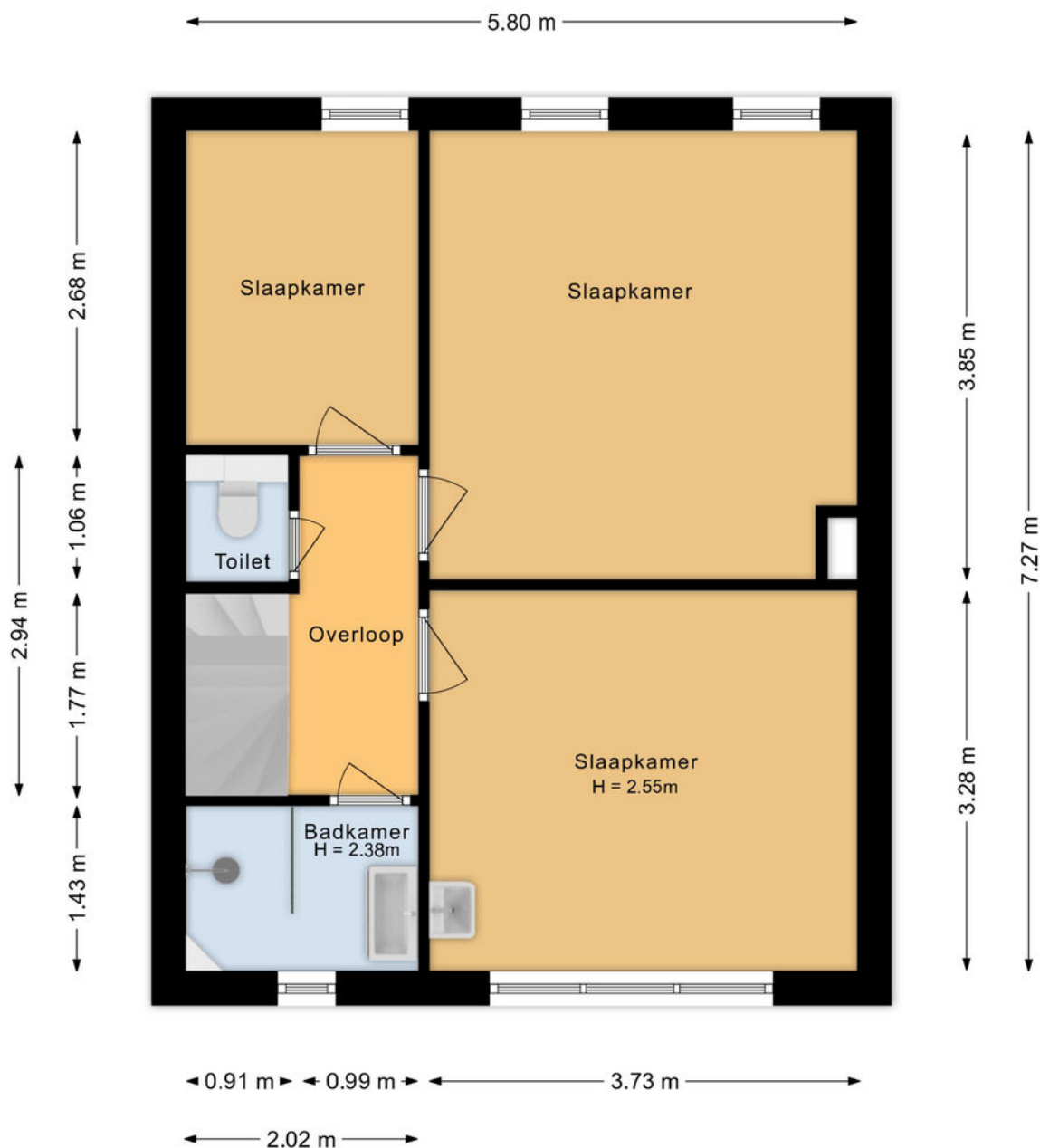
Plattegrond



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

Plattegrond

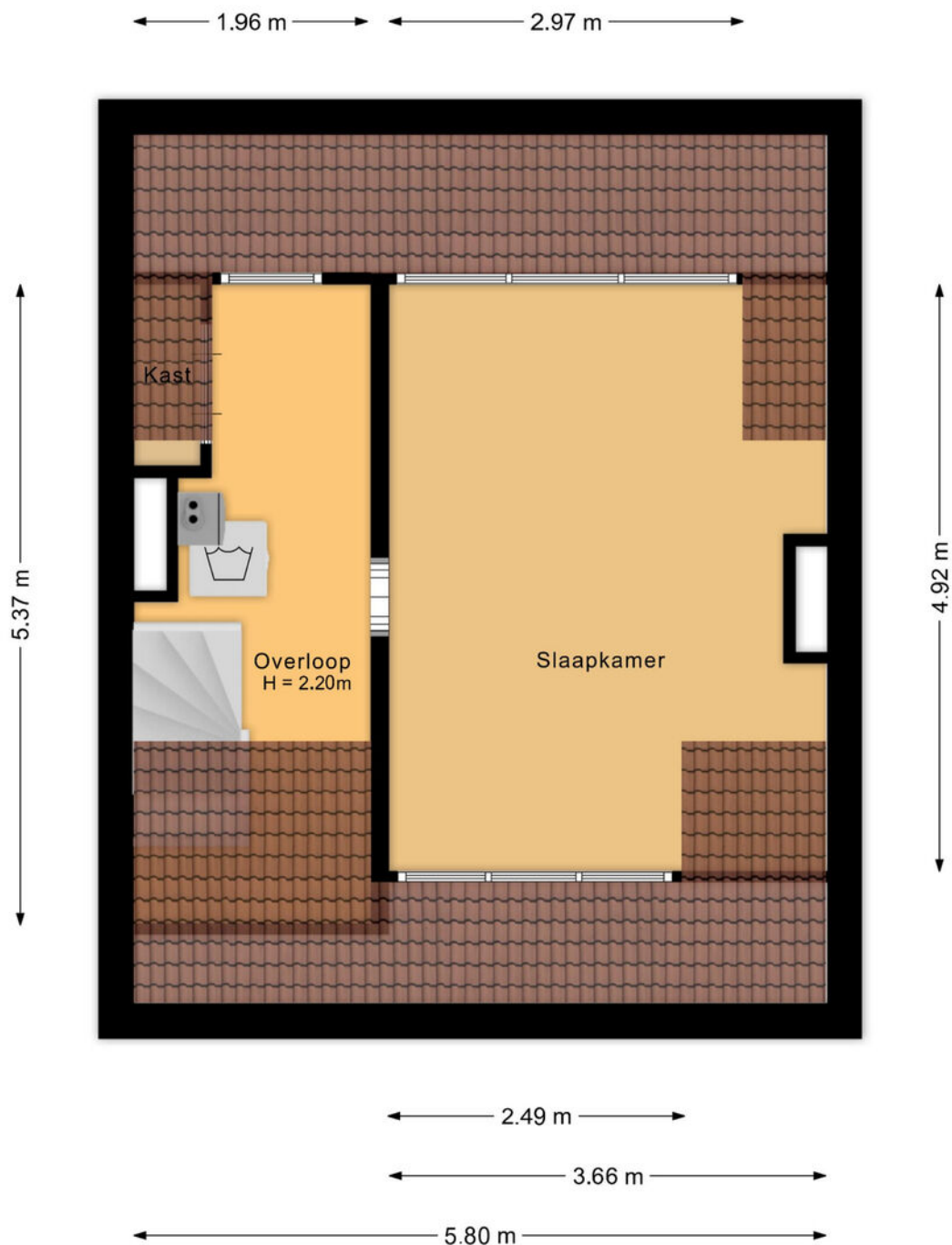
Dennenstraat 22 Nijmegen
Eerste verdieping



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

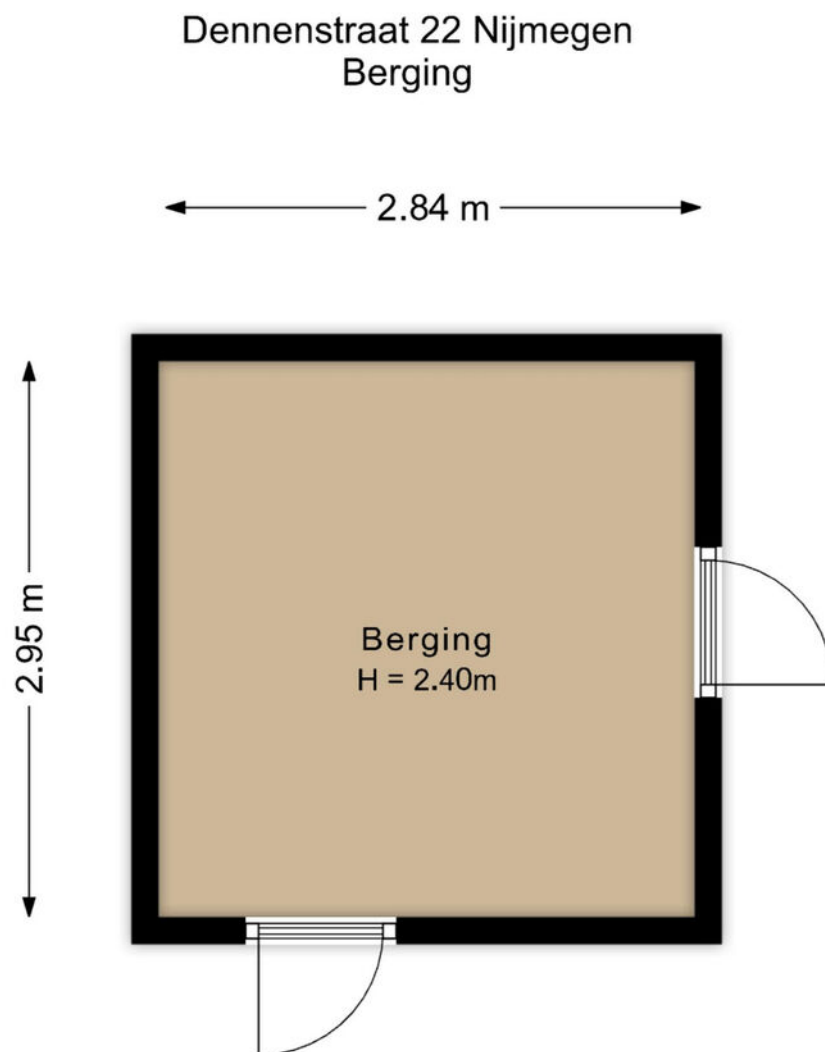
Plattegrond

Dennenstraat 22 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.

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
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

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- 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
- 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
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 - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Mogelijk neem ik 1 van de 2 vijgenbomen mee		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				

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 65 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 de op te stellen 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.

Verkoopinformatie:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoopprocedure te wijzigen, de inschrijving eerder te beëindigen of een bod vóór de sluitingsdatum te accepteren.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Neerbosch

Sectie H

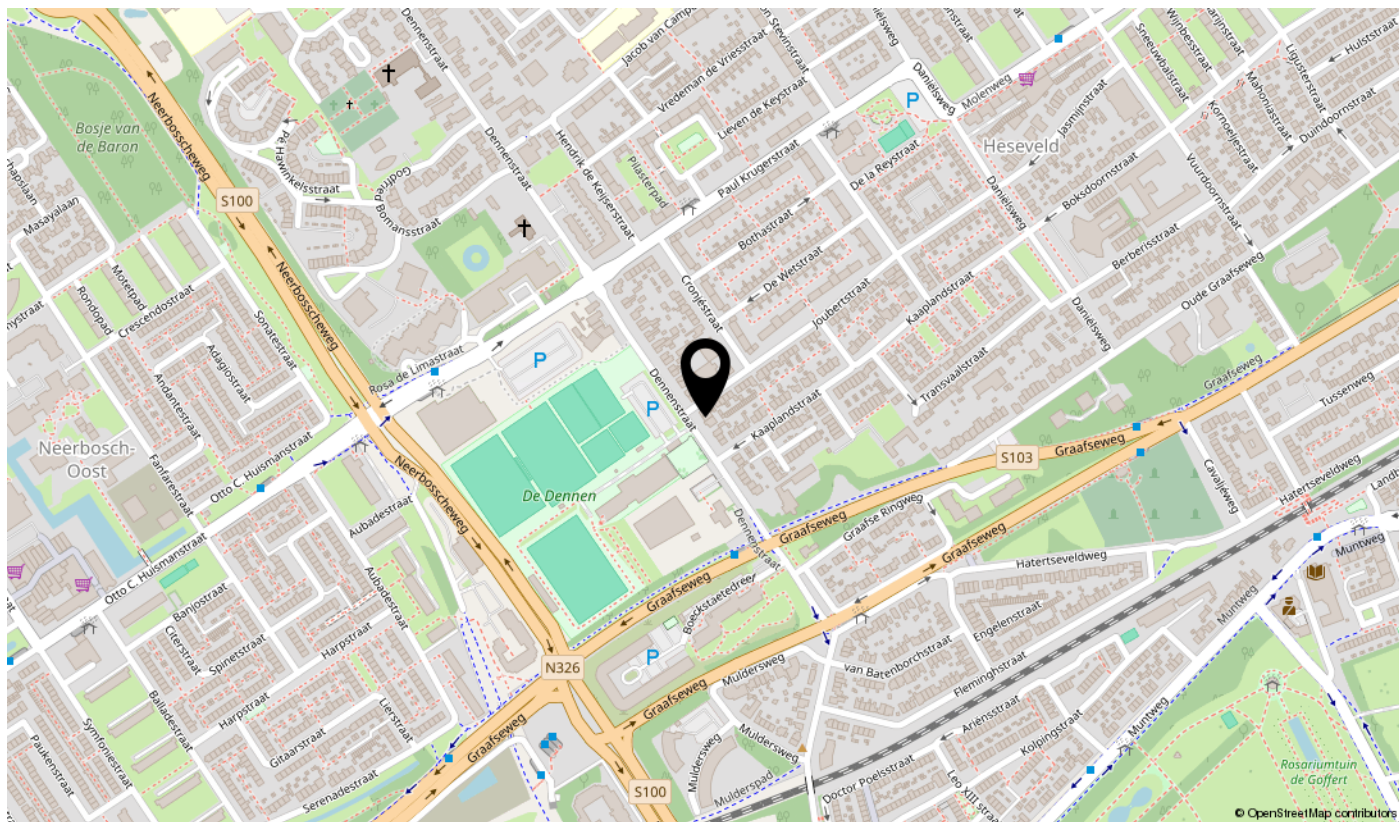
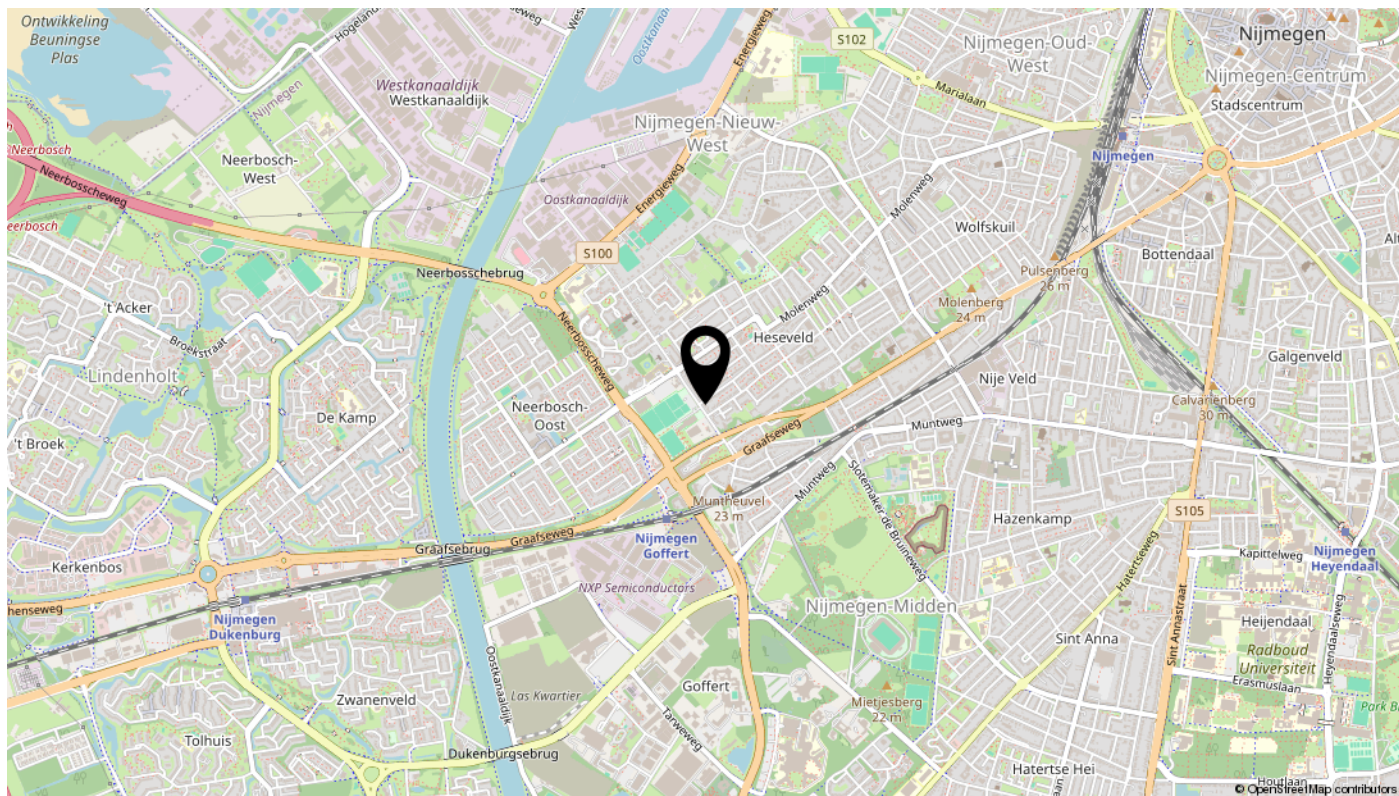
Perceel	1175
---------	------

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



Locatie



interesse

in deze mooie woning?

