



DE LORIJN

—makelaars o.g.—



Vraagprijs
€ 525.000 k.k.

1044

DE HOEFKAMP

NIJMEGEN

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl

Kenmerken

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
162 m²

INHOUD:
574 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
223 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
5



BOUWVORM
TYPE WONING
ENERGIELABEL
BOUWJAAR
WARM WATER

Bestaande bouw
tussenwoning
A
1980
c.v.-ketel

LIGGING:

aan rustige weg, in
woonwijk, vrij uitzicht

TUIN:

126 m²

VERWARMING:

c.v.-ketel

ISOLATIE:

dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
HR++ glas, volledig
geïsoleerd

Omschrijving

Ruim wonen met vijf slaapkamers en een vrije ligging

Op zoek naar ruimte, een fijne tuin en een rustige, groene ligging? Aan de Hoefkamp 1044 in Nijmegen staat deze ruime en uitgebouwde tussenwoning met 162 m² woonoppervlakte. De woning beschikt over vijf slaapkamers, een luxe keuken met bar, een lichte woonkamer en een royale achtertuin van circa 18 meter diep.

Aan de achterzijde kijk je volledig vrij uit over het groen. Geen directe achterburen dus, maar een park waar kinderen kunnen spelen en waar je heerlijk kunt wandelen. Een fijne combinatie van ruimte, rust en groen.

Hoofdpunten van de woning

- Luxe keuken met bar;
- Gietvloer op de gehele begane grond;
- Lichte woonkamer met veel daglicht;
- Multifunctionele ruimte met witgoed aansluiting;
- 5 slaapkamers;
- Royale achtertuin van circa 18 meter diep;
- 3 terrassen, waarvan 1 overkapt;
- Volledig vrij uitzicht aan de achterzijde;
- Gehele woning voorzien van kunststof kozijnen;

Begane grond – licht, ruim en praktisch

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot het toilet, de multifunctionele ruimte en de woonkamer.

De woonkamer is ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen heerlijk licht. De gietvloer loopt over de gehele begane grond door en zorgt voor een rustige en moderne basis. Vanuit de woonkamer heb je direct contact met de achtertuin en kijk je vrij uit over het groen.

Aan de achterzijde bevindt zich de luxe keuken. De keuken beschikt over een bar en biedt volop ruimte om te koken en samen te zijn. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijf je tijdens het koken gewoon in contact met de rest van het gezin. De lichttube zorgt via de spiegel voor extra daglicht in zowel de keuken als de woonkamer.

De voormalige inpandige garage is inmiddels ingericht als multifunctionele ruimte. Deze ruimte kun je op verschillende manieren gebruiken, bijvoorbeeld als werkplek, hobbyruimte, speelkamer of extra bergruimte. De aansluiting voor de wasmachine bevindt zich hier. Een praktische extra ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt gebruiken.

Eerste verdieping – drie slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim en licht en kunnen uiteraard ook worden gebruikt als werk-, hobby- of studeerkamer.

De badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een douche, toilet en dubbele wastafel.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Tweede verdieping – twee extra slaapkamers

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers. Hierdoor beschikt de woning in totaal over maar liefst vijf slaapkamers.

Bij de trap zorgt een lichtkoepel voor extra natuurlijke lichtinval. De verdieping biedt daarnaast praktische ruimte voor bergruimte en de technische voorzieningen.

Vervolg omschrijving

Tuin – royaal, groen en vrij gelegen

De achtertuin is met circa 18 meter diep en 7 meter breed bijzonder ruim. Er zijn drie verschillende terrassen aangelegd, waarvan één overdekt. Hierdoor is er altijd wel een fijne plek om buiten te zitten.

Het grote pluspunt is de vrije ligging aan de achterzijde. Direct achter de tuin ligt een groene parkstrook waar kinderen alle ruimte hebben om te spelen en waar je heerlijk kunt wandelen. De bomenlaan langs het kanaal zorgt voor een groene en rustige omgeving.

Of je nu uitgebreid wilt tafelen, de kinderen buiten wilt laten spelen of gewoon met een kop koffie van de rust wilt genieten: deze tuin biedt er alle ruimte voor.

Wonen in Nijmegen

De Hoefkamp is een ruim opgezette en groene woonwijk aan de westzijde van Nijmegen. De wijk heeft een rustige en gemoedelijke uitstraling, met veel groen en parkeergelegenheid. Vanuit de woning wandel je zo het park in en ook het Maas-Waalkanaal ligt dichtbij.

Voor de dagelijkse boodschappen ligt een groot winkelcentrum op korte afstand, met onder andere een Albert Heijn XL en HEMA. Ook scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar.

Station Nijmegen Dukenburg ligt eveneens in de buurt. Daarnaast zijn de A73, A50 en A15 snel bereikbaar, waardoor ook omliggende plaatsen en steden goed aan te rijden zijn.

Kortom: een royale en uitgebouwde woning met maar liefst vijf slaapkamers, circa 162 m² woonoppervlakte, een multifunctionele ruimte en een heerlijke diepe tuin met vrij uitzicht. Vooral de combinatie van ruimte en de groene ligging maakt dit een woning die je echt even gezien moet hebben.



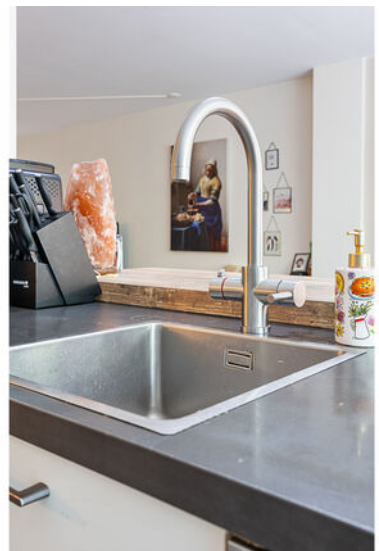
Woonkamer





Keuken met bar

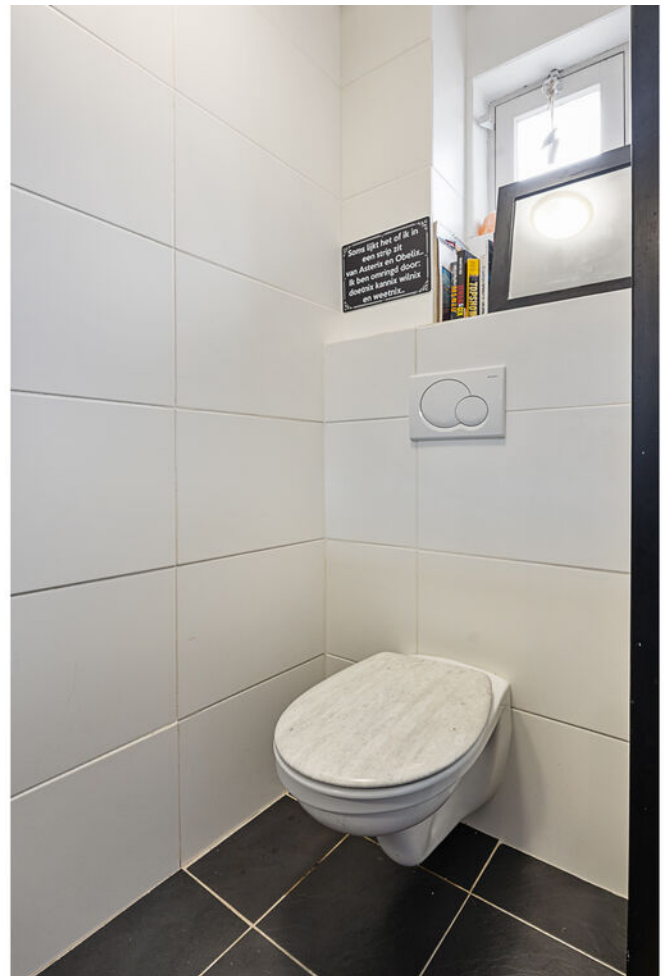




Multifunctionele ruimte



Toilet begane grond



Overloop eerste verdieping



Slaapkamers



Slaapkamer + balkon

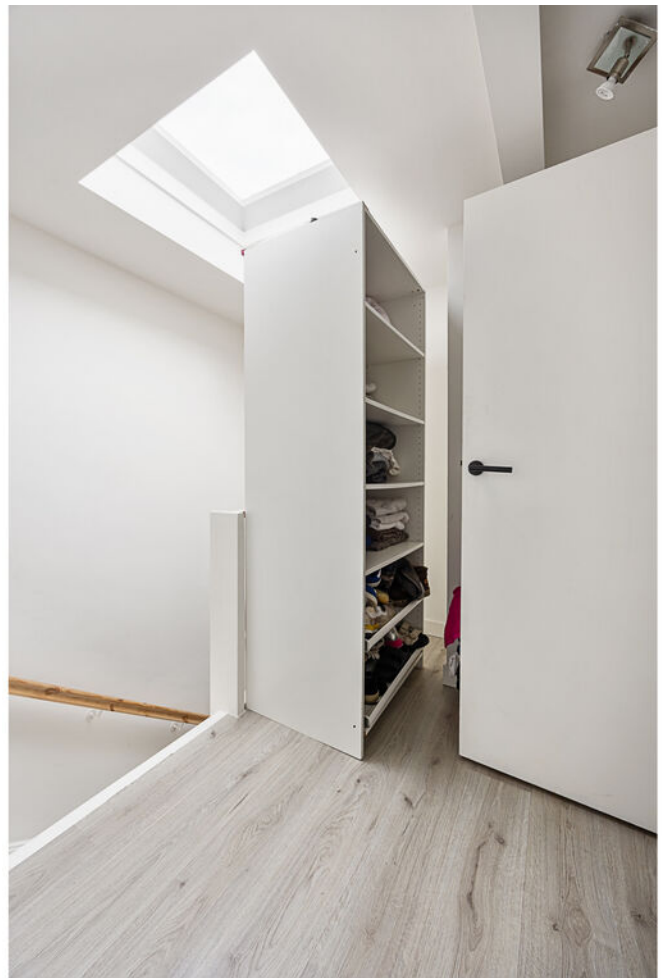




Badkamer



Overloop tweede verdieping

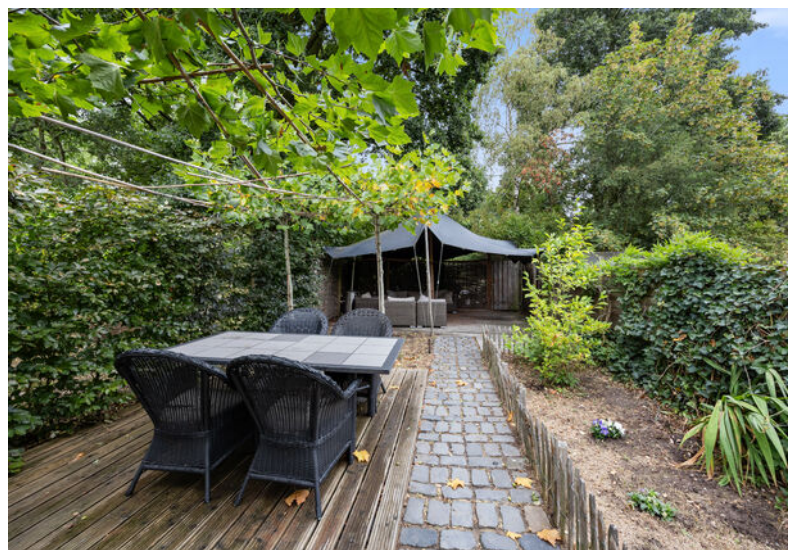
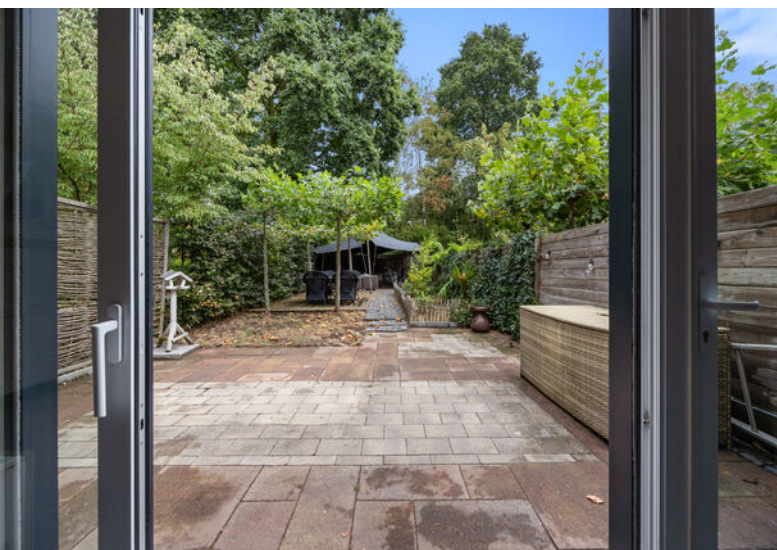


Slaapkamers





Achtertuin





Aanzicht woning



Begane grond



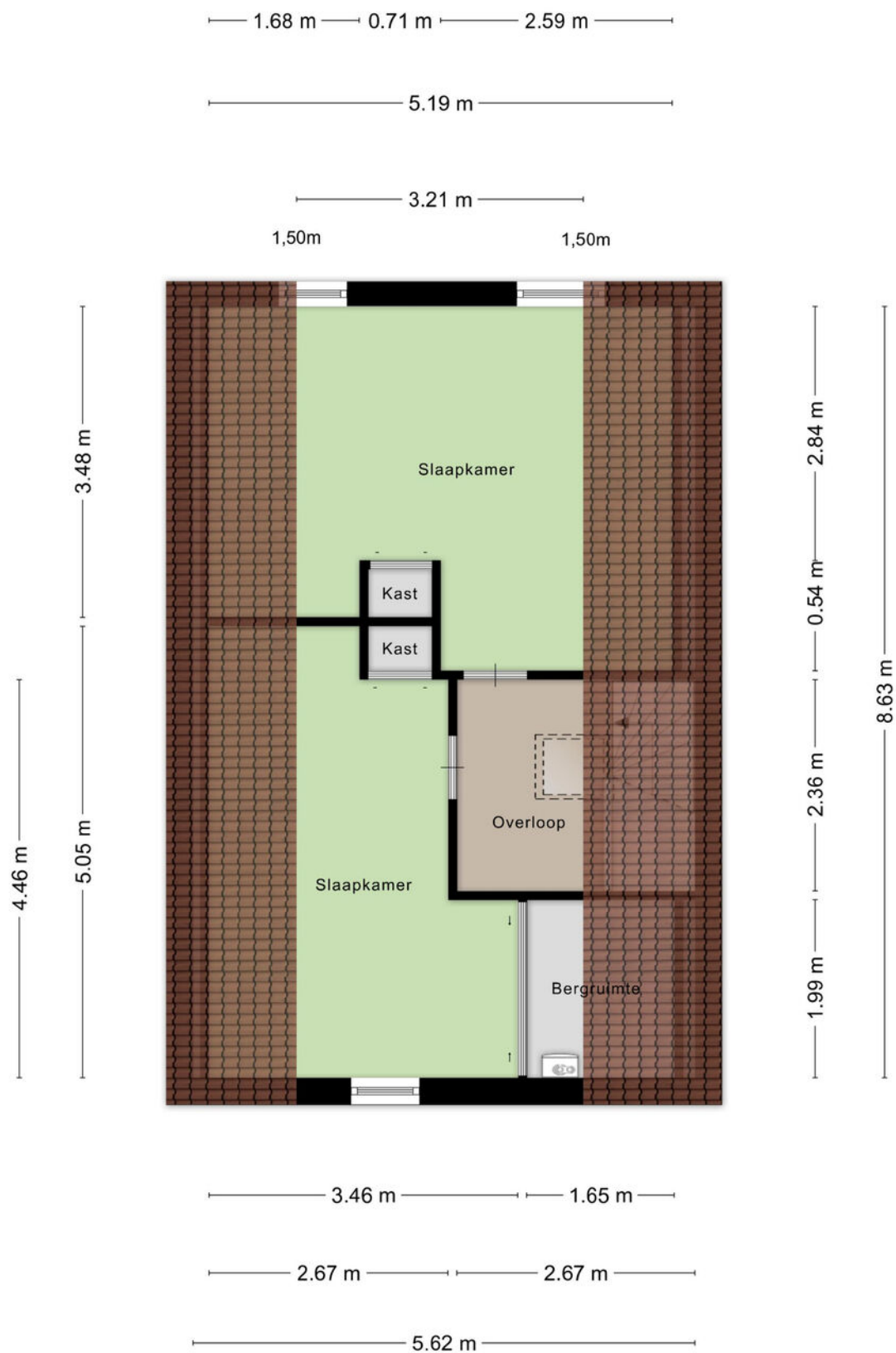
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van De Lorijn Makelaars o.g. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	de Hoefkamp 1044
Postcode/plaats	6545MC, Nijmegen
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	11-08-2026
------------------	------------

Datum meetrapport	12-08-2026
-------------------	------------

Certificaatnummer	1675075
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	162,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	5,90	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	210,20	M ²
Bruto inhoud woning	574,46	M ³

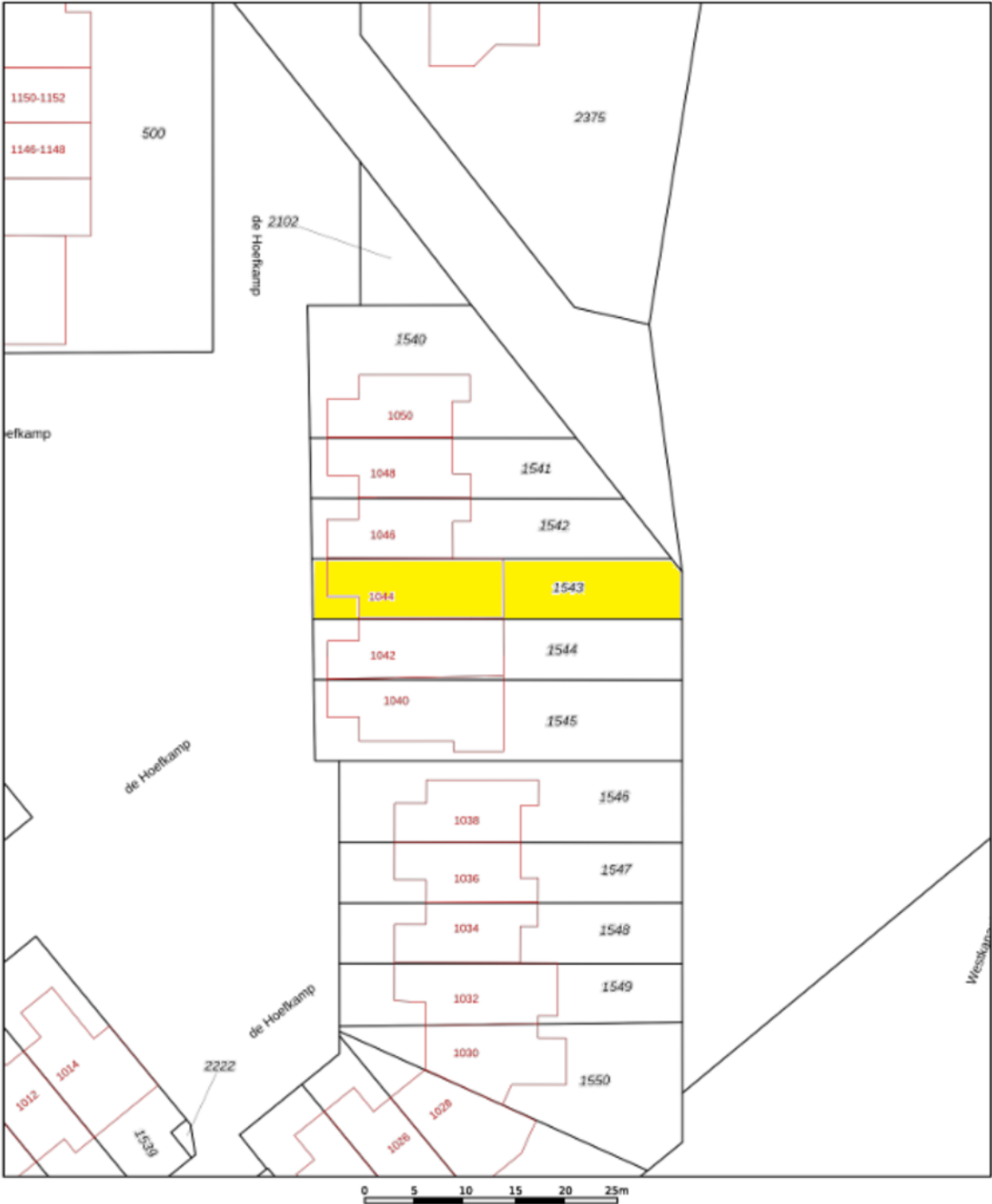
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: rp-v



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Neerbosch

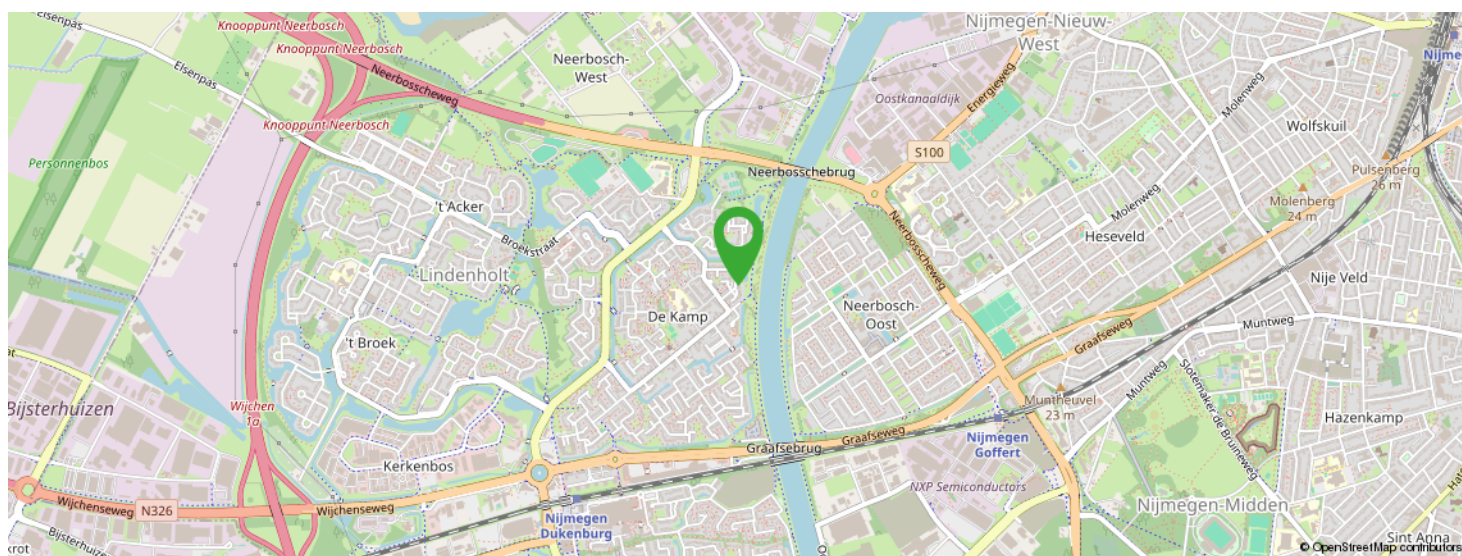
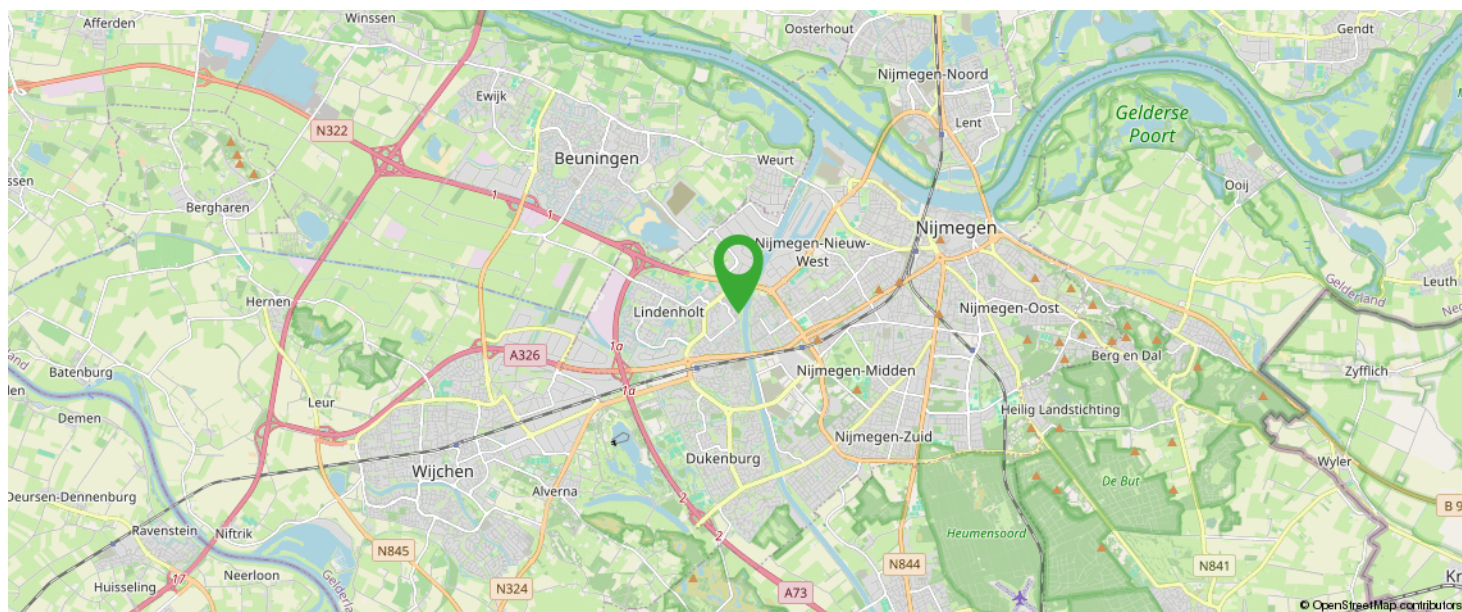
Sectie K

Perceel 1543

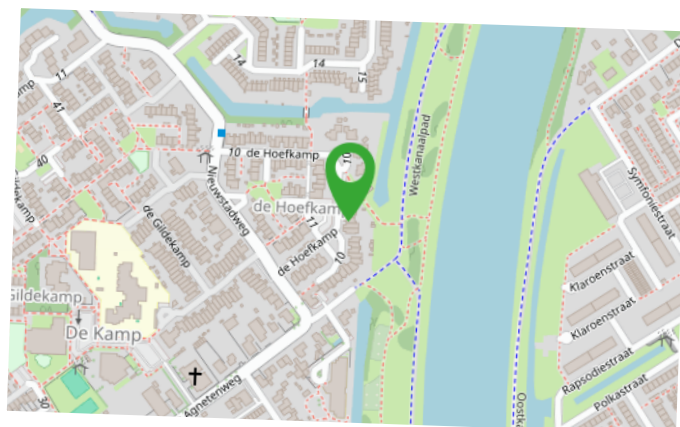
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster

Locatie op de kaart



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



Meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is.

De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopend partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopend partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopend partij. Dus ook als de partijen naar elkaar toekomen in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar natuurlijk in overleg met de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezegging na te komen.

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met zijn makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Extra informatie

Geachte mevrouw, mijnheer,

Hierbij treft u informatie aan over het door u bezichtigde of nog te bezichtigen object. U kunt dit thuis nog eens rustig bekijken. Mocht u aanvullende informatie wensen, dan kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor of kijken op www.delorijn.nl.

Onderzoeksplicht en Mededelingsplicht

Deze object informatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in het object. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar / verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van het object een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van het bestemmingsplan van het object en eventuele plannen in de directe omgeving cq. of het object die eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal beoogd gebruik. Het verdient dan ook aanbeveling een ter zake deskundig bouwkundige en / of een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Indien koper niet besluit tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze object informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving staan. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge) koop. Als bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Over ons



De Lorijn makelaars is gespecialiseerd in de particuliere woningmarkt in Druten en West Maas en Waal.

Wilt u een woning verkopen, aankopen of laten taxeren? Onze ervaren makelaars zullen u met raad en daad bijstaan en u behoeden voor kostbare fouten. Kwaliteit en service staan centraal in onze dienstverlening.

Op deze website vindt u een overzicht van wat wij zoal voor u kunnen betekenen. Graag lichten wij nog het een en ander persoonlijk toe. Neem gerust contact op of loop eens binnen bij ons kantoor in Druten. De koffie staat voor u klaar!

0487-518930
info@delorijnmakelaars.nl
www.delorijnmakelaars.nl

Interesse in deze woning?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

De Lorijn Makelaars O.G.

Hogestraat 46A

6651 BM Druten

0487-518930

info@delorijnmakelaars.nl

www.delorijnmakelaars.nl



DE LORIJN
—makelaars o.g.—