

te koop



de Gildekamp 2219

Nijmegen

Vraagprijs € 550.000 k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

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

Omschrijving

Uniek wonen op verschillende niveaus, waar ruimte, comfort en een bijzondere indeling op een fraaie manier samenkomen. Deze verrassend ruime drive-in hoekwoning beschikt over een eigen wellness, een royale inpandige garage en een zonnige achtertuin op het westen, direct grenzend aan een sfeervolle waterpartij.

De goed onderhouden woning onderscheidt zich door haar speelse split-level indeling, waardoor de verschillende woonlagen ieder een eigen karakter en functie hebben. Dit zorgt niet alleen voor een prettige scheiding tussen wonen, ontspannen en slapen, maar geeft de woning ook een bijzonder ruimtelijke woonbeleving. De woning beschikt onder meer over 3 slaapkamers en een wellnessruimte met sauna. Op de eigen oprit is parkeergelegenheid voor meerdere auto's en de inpandige garage biedt volop ruimte voor parkeren, opslag of andere gebruiksmogelijkheden. Ook buiten is het comfortabel wonen. De achtertuin ligt gunstig op het westen en grenst direct aan het water: een fijne en beschutte plek om van de middag- en avondzon te genieten.

De woning ligt aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, in een groene en kindvriendelijke woonomgeving. Tegelijkertijd bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen ligt een supermarkt op korte afstand en Winkelcentrum Dukenburg biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het NS-station Nijmegen Dukenburg en het aangrenzende busstation bevinden zich op korte afstand en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A73 en A50 snel bereikbaar. Het centrum van Nijmegen, de Radboud Universiteit, de HAN en de ziekenhuizen zijn bovendien goed bereikbaar per fiets, auto en openbaar vervoer.

Kortom: een verrassend ruime en veelzijdige woning met een bijzondere indeling, volop comfort, parkeergelegenheid op eigen terrein en een heerlijke ligging aan het water.

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 158 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
218 m²

INHOUD
Ca. 602 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1981

ENERGIELABEL
B

ACHTERTUIN
Westen

GARAGE
Inpandig



Indeling:

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal, voorzien van een garderobekast, meterkast en een modern uitgevoerde toiletruimte met hangcloset en fonteintje. Vanuit de hal zijn zowel de bovengelegen verdiepingen en de inpandige garage als het lager gelegen woonniveau bereikbaar. De inpandige garage is voorzien van een elektrisch bedienbare roldeur en biedt plaats aan één auto. Via een luik is de ondergelegen technische kelder bereikbaar. Hier bevinden zich de cv-installatie en het hydraulische systeem voor de drie automatisch verzinkbare beveiligingspalen op de oprit.

Level 1:

De sfeervolle woonkamer van circa 25 m² vormt het hart van de woning en is voorzien van vloerverwarming. Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van een prettige lichtinval en een fraai vrij uitzicht over de aangrenzende waterpartij. De gashaard zorgt voor extra sfeer, terwijl het elektrisch bedienbare zonnescherf op warme dagen voor aangename verkoeling zorgt.

Level 2:

De verhoogd gelegen woonkeuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De keuken is compleet uitgerust met vloerverwarming en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, koffiemachine, combimagnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken stap je direct het balkon op, dat zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische bergkast.

Level 3:

De overloop biedt toegang tot een slaapkamer aan de achterzijde, momenteel ingericht als kleedkamer. Verder bevindt zich op deze verdieping de complete badkamer, voorzien van vloerverwarming, een ligbad, douchecabine, dubbel wastafelmeubel en een separate toiletruimte. Vanuit de overloop is tevens de technische ruimte bereikbaar.

Level 4:

De bovenste verdieping is ingericht als royale hoofdslaapkamer. De grote dakkapel zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht en een ruimtelijk gevoel. Daarnaast beschikt deze verdieping over airconditioning, vloerverwarming en een sfeervolle gashaard, waardoor een bijzonder comfortabele master bedroom is ontstaan.

Level - I:

Op deze woonlaag bevindt zich een royale multifunctionele kamer met vloerverwarming en directe toegang tot de achtertuin. Deze ruimte is momenteel ingericht als kantoor, maar is eveneens uitstekend geschikt als slaapkamer, hobbyruimte of praktijk-/kantoorruimte aan huis. Een bijzonder pluspunt van deze woning is de wellnessruimte. Hier geniet je van een eigen sauna, douchecabine en wastafelmeubel, waardoor je thuis over een heerlijke plek beschikt om volledig tot rust te komen. Aansluitend bevindt zich een royale wasruimte met de witgoed aansluitingen en volop praktische bergruimte.

Tuin en oprit:

De fraai aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het westen en biedt volop privacy. Het royale terras, het grote elektrisch bedienbare zonneschermbalk en de verzorgde beplanting maken dit tot een heerlijke plek om in alle rust van de middag- en avondzon te genieten. De tuin grenst direct aan een sfeervolle waterpartij en beschikt over een eigen vlinder, waardoor je ook direct aan het water een fijne plek hebt om te ontspannen. Aan de zijkant van de woning is een praktische berging gerealiseerd, met voldoende ruimte voor onder meer fietsen en tuingereedschap. Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De oprit is bovendien voorzien van drie hydraulisch verzinkbare beveiligingspalen, waarmee het terrein eenvoudig kan worden afgesloten. Een comfortabele combinatie van privacy, parkeergemak en veiligheid.

Locatie:

De woning is gelegen in een groene en ruim opgezette woonwijk in het stadsdeel Lindenholt. De wijk kenmerkt zich door een aangename combinatie van royale groenvoorzieningen, fraaie waterpartijen en een rustige woonomgeving, waardoor het hier prettig wonen is voor jong en oud. Ook op het gebied van voorzieningen is de ligging bijzonder praktisch. In de directe omgeving bevinden zich meerdere kinderdagverblijven, basisscholen, een middelbare school, diverse medische voorzieningen en verschillende sportverenigingen. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de nabijgelegen supermarkt. Winkelcentrum Dukenburg ligt eveneens op korte afstand en biedt een uitgebreid en gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. De bereikbaarheid is uitstekend. NS-station Nijmegen Dukenburg en het aangrenzende busstation bevinden zich op korte afstand, terwijl de nabijgelegen uitvalswegen een vlotte aansluiting bieden op de A50 en A73. Ook het centrum van Nijmegen is goed bereikbaar: in circa 20 minuten fiets je naar de bruisende binnenstad.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1981
- Woonoppervlakte ca. 158 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 37 m²
- Perceeloppervlakte 218 m²
- 3 slaapkamers
- Wellnessruimte met sauna
- Energielabel B
- Cv-ketel 2023
- Airco
- Vloerverwarming
- Dubbel glas
- Rolluiken
- Buitenzonwering
- Glasvezel
- Balkon
- Achtertuin westen
- Inpandige garage
- Oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Centrum Nijmegen op 20 min fietsen
- Nabij Winkelcentrum Dukenburg
- Nabij NS-station Nijmegen Dukenburg
- Aanvaarding in overleg
- Projectnotaris
- Makelaar: Raymond Pulles





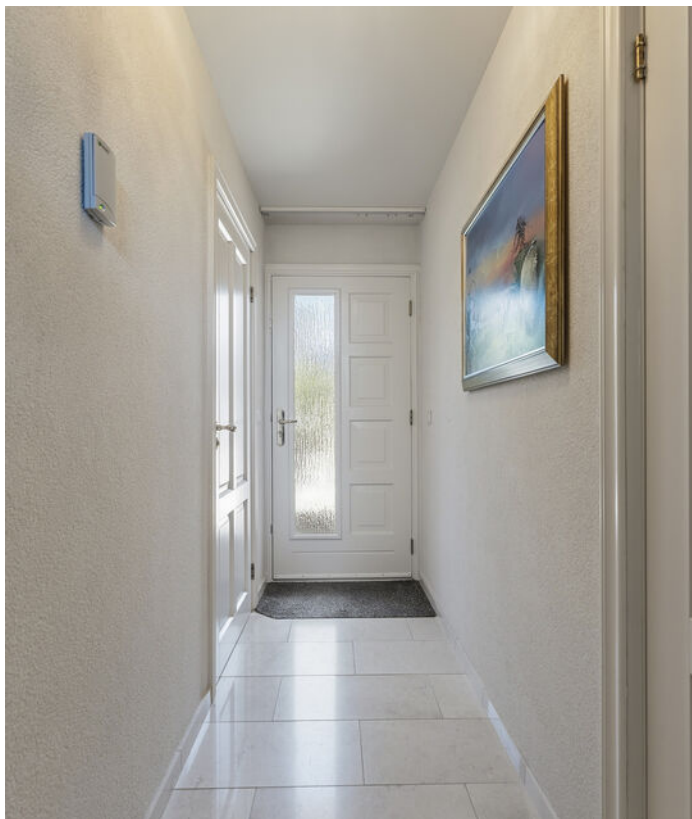


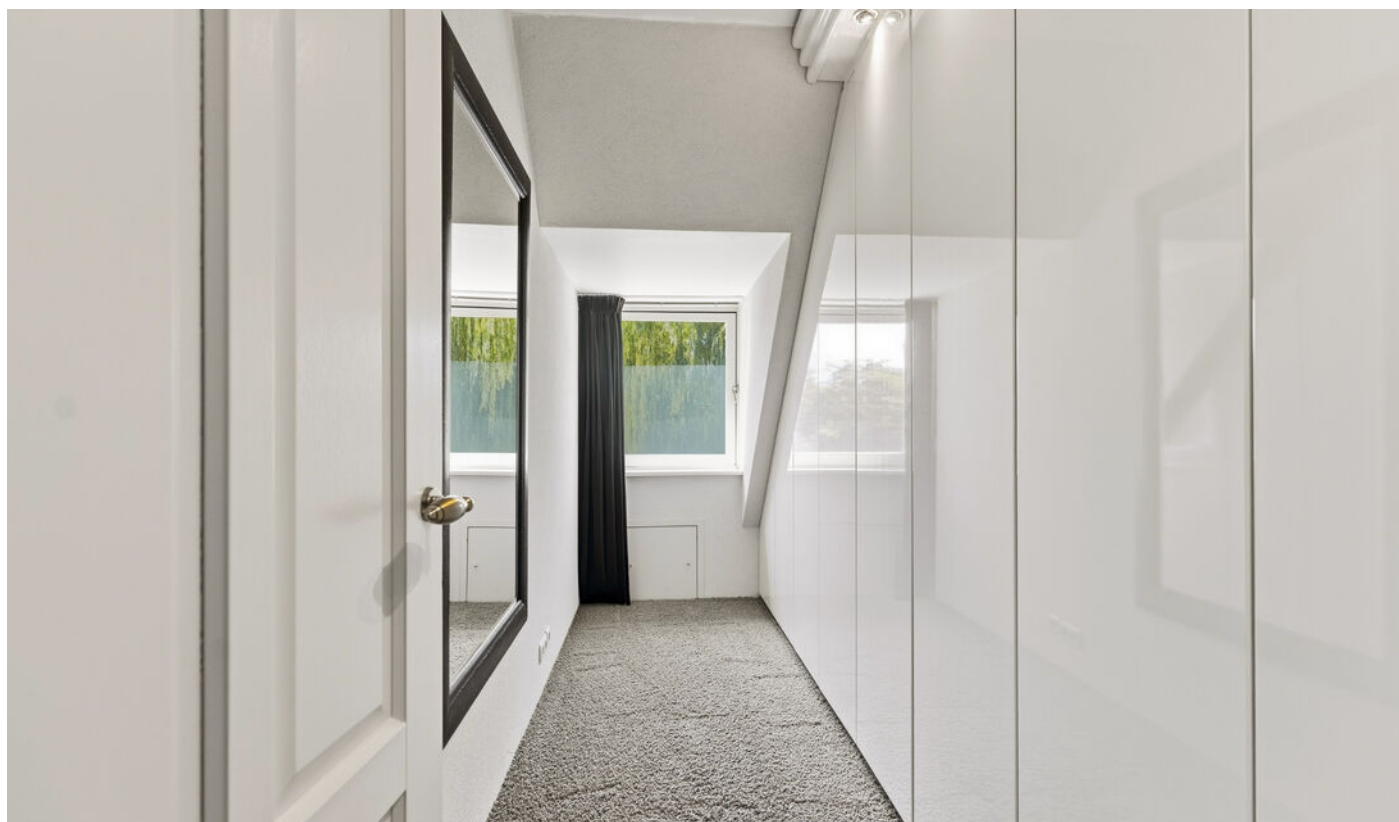












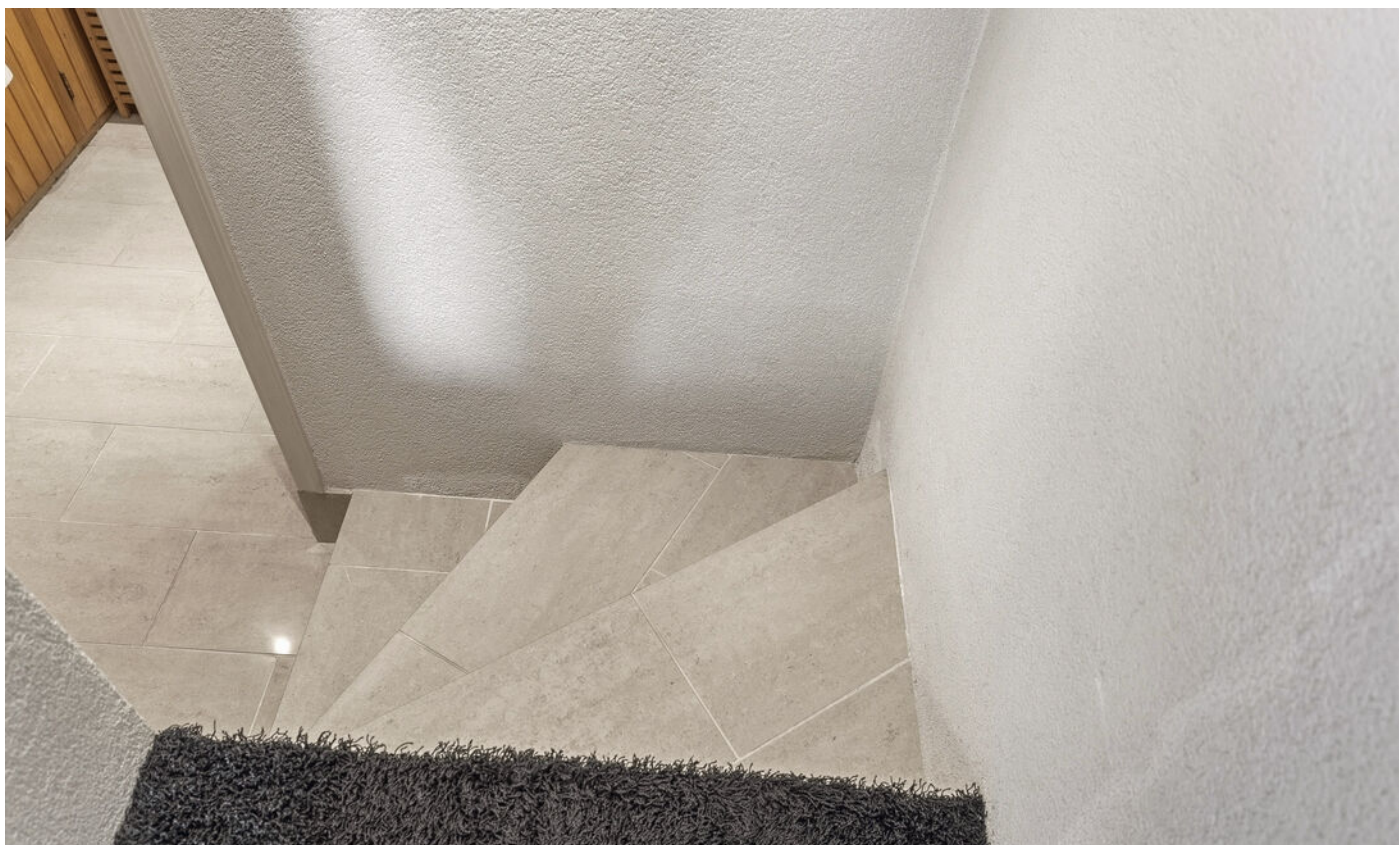


































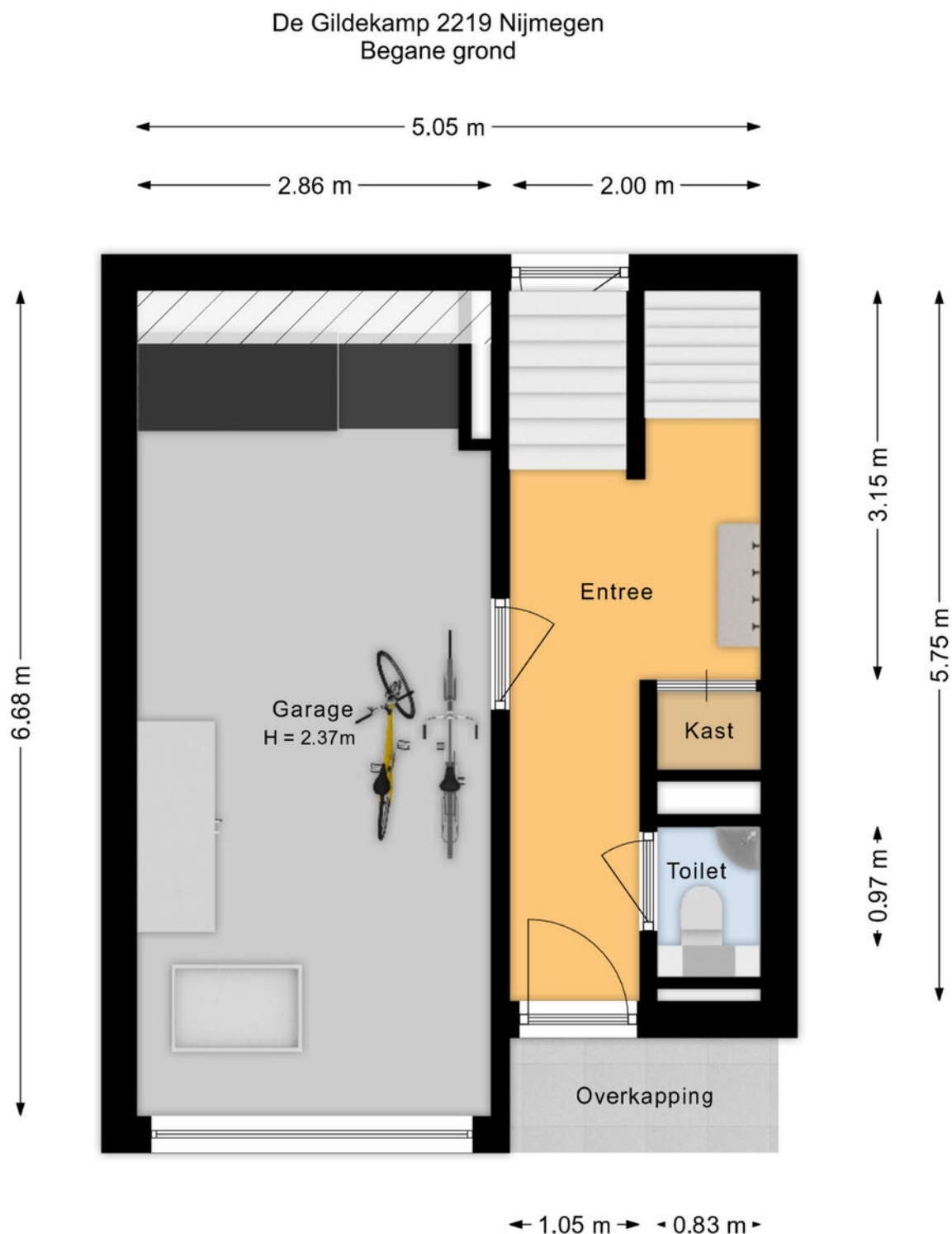




Plattegrond

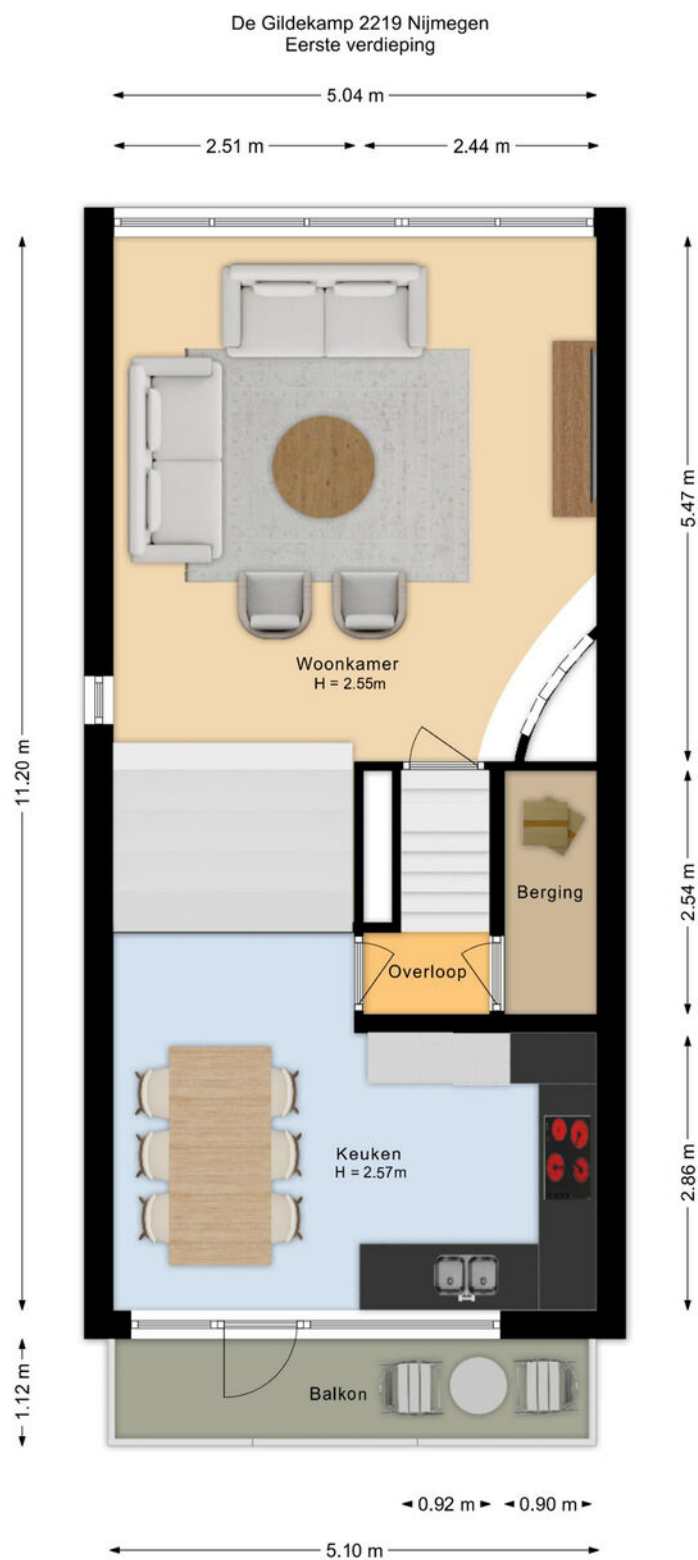


Plattegrond



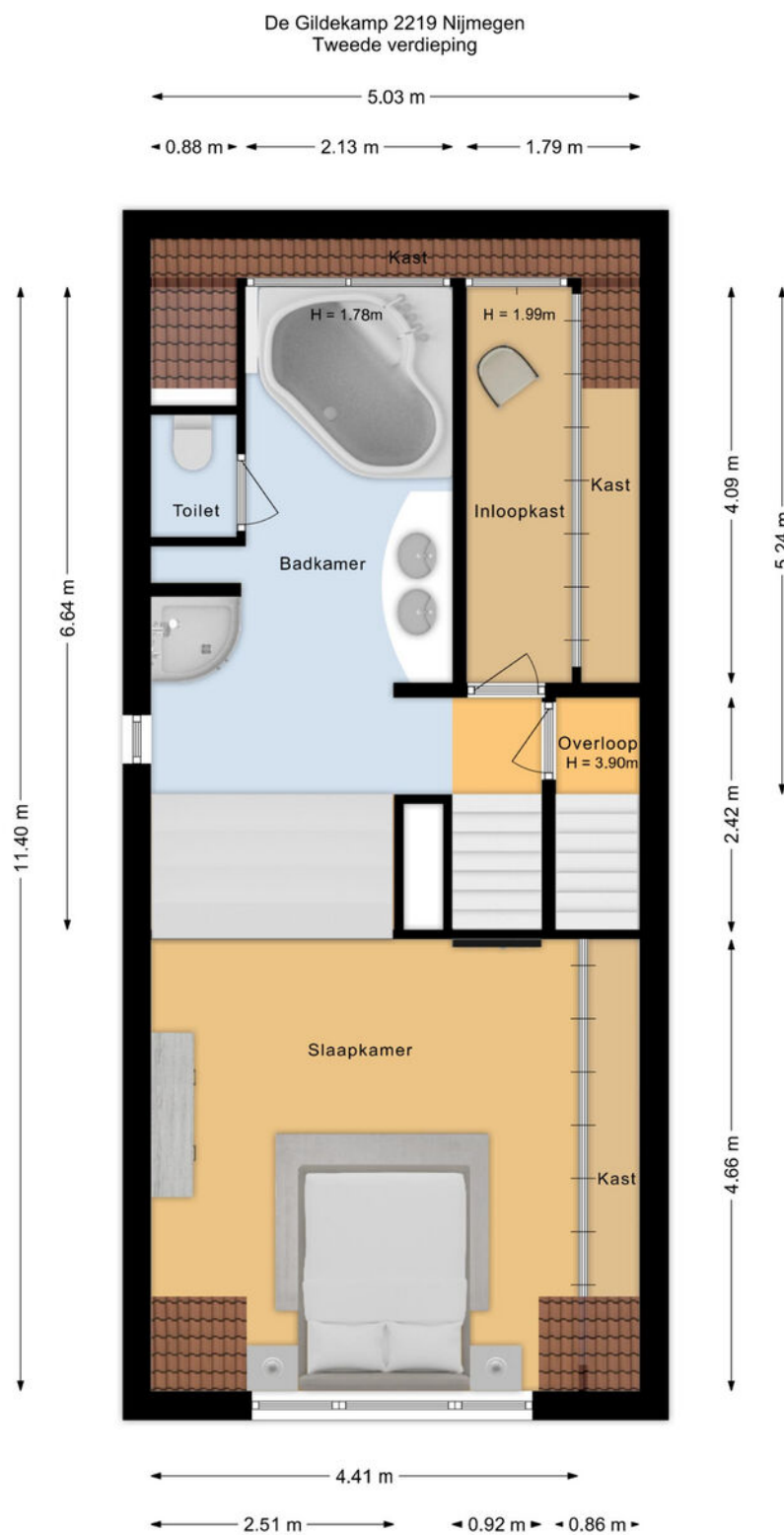
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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



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				
- Legplanken berging en keuken	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			
- Mameren vloer gang	X			
- Tegels garage	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				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
Wasmachine		X		
Droger		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.
				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
- Anti diefstal palen			X	
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Notariskeuze:

Partijen komen overeen dat de juridische levering van het verkochte zal plaatsvinden ten overstaan van een notaris verbonden aan LV Notarissen te Nijmegen, zijnde de door verkoper aangewezen projectnotaris. Koper verklaart uitdrukkelijk met deze notariskeuze in te stemmen. De kosten verband houdende met het opstellen en passeren van de akte van levering, alsmede de daarmee samenhangende gebruikelijke notariskosten en kadastrale kosten, komen voor rekening van 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 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.

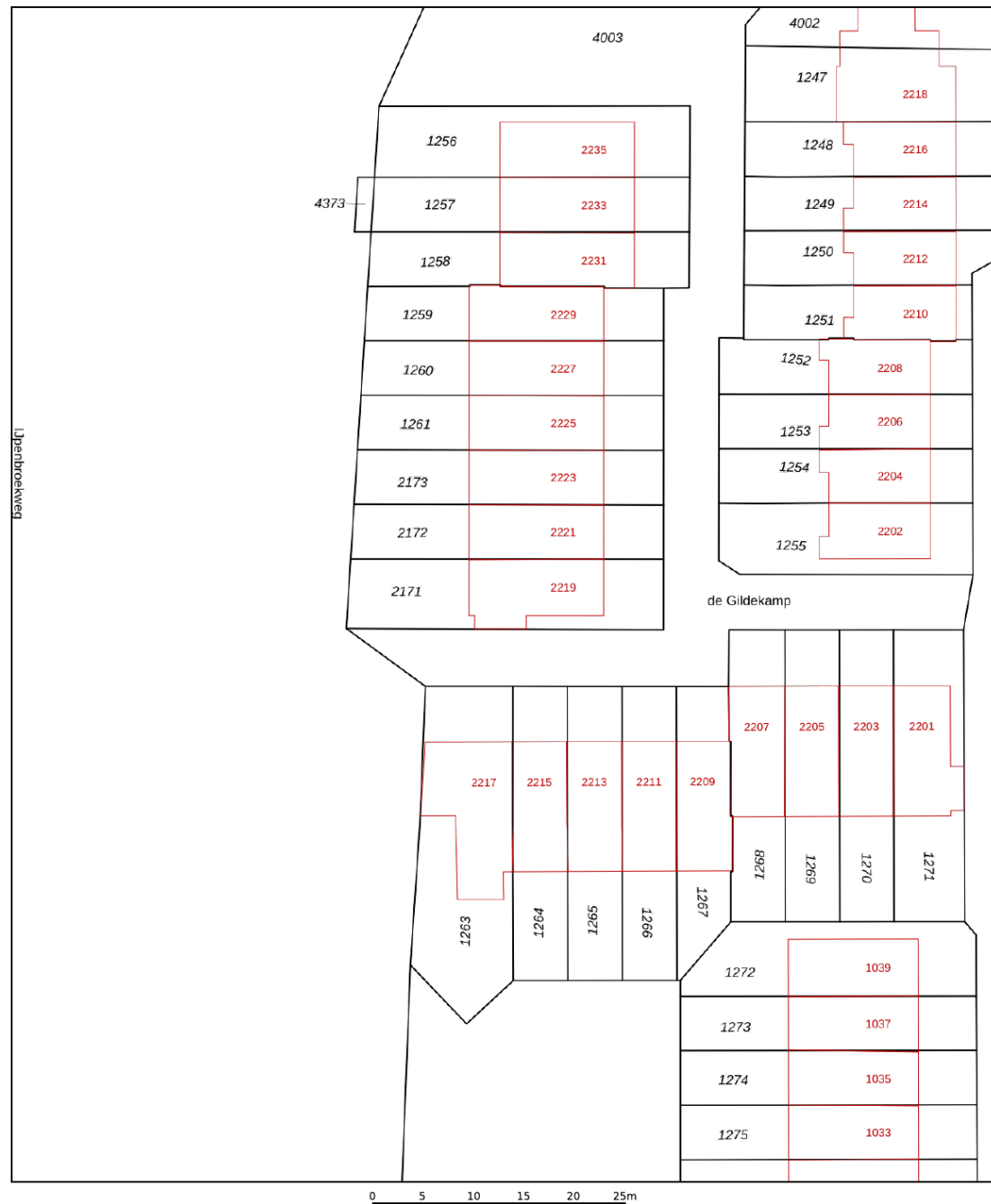
Verkoopinformatie:

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: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

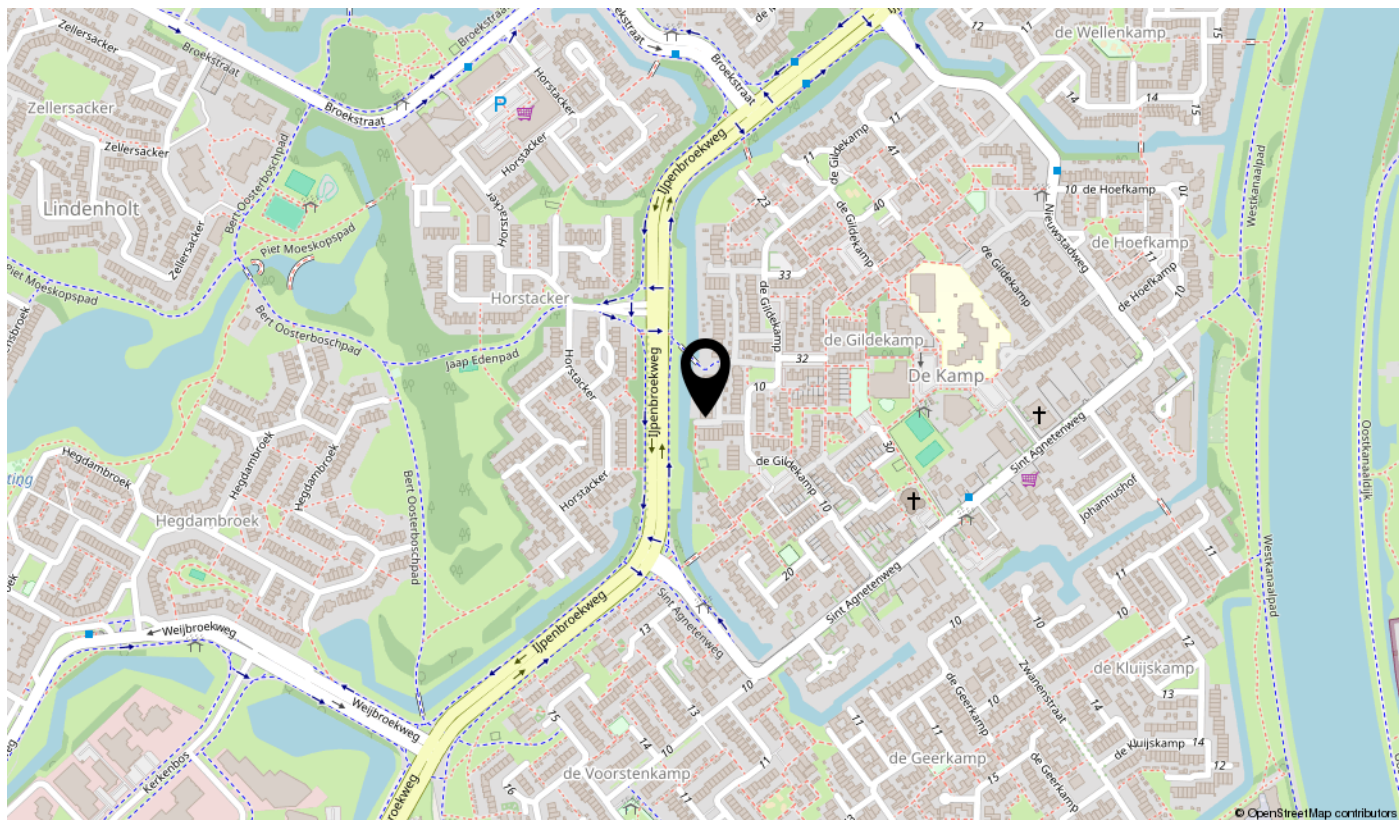
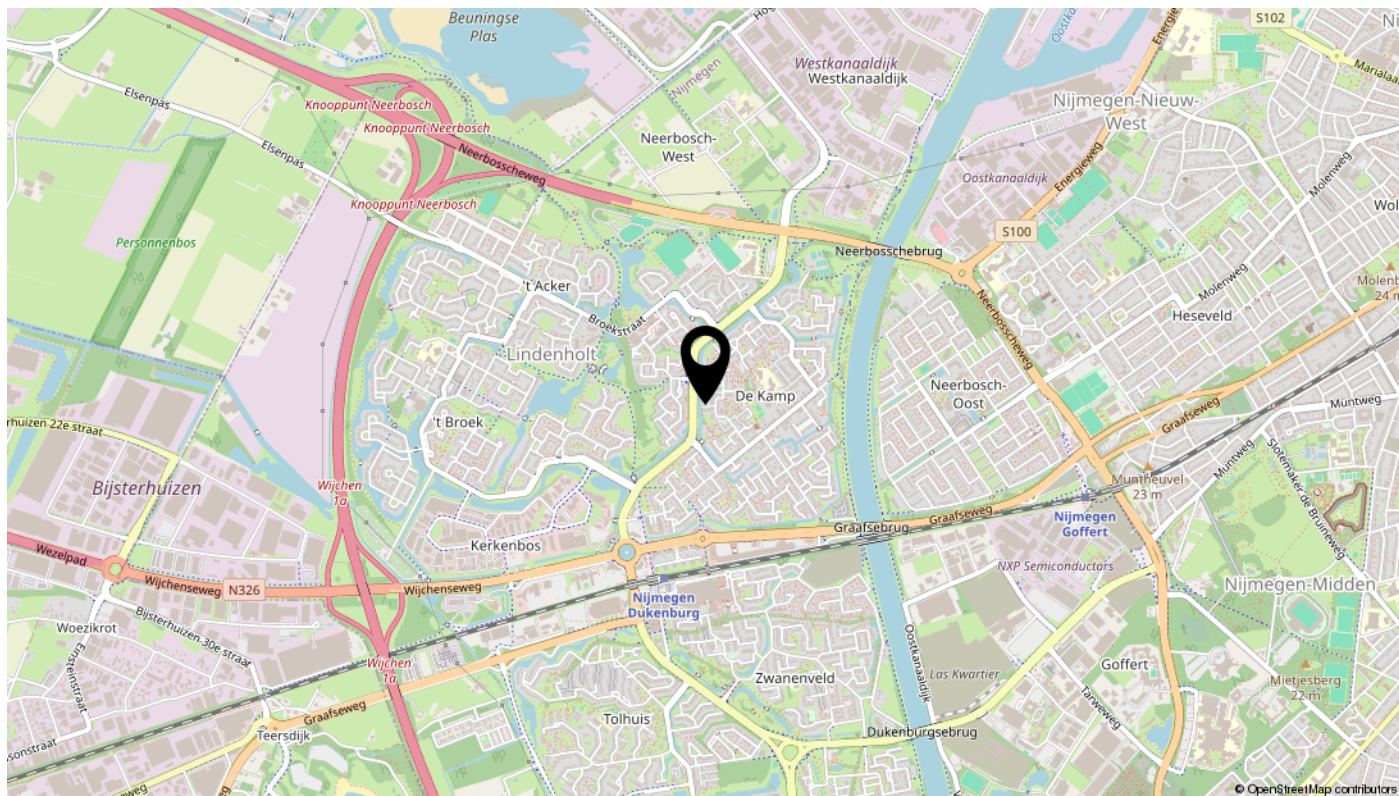
Kadastrale gemeente	Neerbosch
Sectie	K
Perceel	2171

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?

