



Ackerbroekweg 25

6546 HX Nijmegen

Prachtig uitgebouwde instapklare middenwoning met carport op de Ackerbroekweg te Nijmegen.



Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.

 **122 m²** wonen

 **4 slaapkamers**

 **151 m²** perceel

 **B** energielabel

Ackerbroekweg 25

Prachtige uitgebouwde middenwoning met carport op de Ackerbroekweg
Deze woning heeft een goede indeling met grote kamers en uitstekende ligging.
Je kunt parkeren op eigen terrein onder de carport en er is een fijne tuin met een achterom.
De woning heeft 4 mooie slaapkamers, een moderne keuken en een balkon voor 2 slaapkamers.
Wonen in Lindenholt betekent verder dat scholen, sportverenigingen, groen/natuur allemaal aanwezig is. Een goede aansluiting naar de snelweg en stad in combinatie met een ruim winkelaanbod maakt dat je hier met veel plezier zult wonen.

Begane grond:
Entree, meterkast, toilet, bergkast, uitgebouwde en tuingerichte woonkamer, halfopen keuken, bijkeuken/berging.
De begane grondvloer is voorzien van een mooie PVC vloer met vloerverwarming, wandafwerking stucwerk.

1^e Verdieping:
Overloop met bergkast, 3 slaapkamers waarvan 2 kamers toegang hebben tot een balkon, badkamer.
De ouderslaapkamer is voorzien van een kastenwand.
Deze verdieping is voorzien van laminaat, wandafwerking stucwerk.

2^e verdieping:
Ruime vierde slaapkamer met bergkast voor de CV ketel.
Deze zolderverdieping heeft aan de achterzijde een grote dakkapel.

Keuken:
Halfopen keuken dubbele rechte opstelling en voorzien van grote koelkast, inductie kookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser en magnetron.

Sanitair:
Toilet met fonteintje op de begane grond.
Badkamer met ligbad, wastafel en toilet op de verdieping.

Tuin, berging en parkeerplaats:
Verzorgde tuin met straatwerk op het zuidoosten gelegen.
Er is een en berging voor de fietsen aan de voorzijde en er is gelegenheid voor het parkeren van de auto op eigen grond

CV.:
Verwarming middels combiketel merk Intergas bwjr 2024.
De ketel heeft een lease contract voor € 36,29 per maand.

Algemeen:
- Woning voorzien van airconditioning in de woonkamer/slaapkamer/zolderkamer.
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen (behoudens de schuurdeur)
- Verzorgde en onderhoudsarme tuin.
- Energielabel B
- Fantastische woonkamer met schuifpui en vloerverwarming
- Rustige woonomgeving en alle denkbare voorzieningen onder handbereik.
- Bouwjaar: ca. 1981
- Woonoppervlakte: ca. 122 m2, inpandige berging 6m² en 8m² balkon
- Perceeloppervlak 151 m2

Vraagprijs € 400.000,- k.k.



Instapklare woning met 4 slaapkamers en label B.

Ruime eengezinswoning met 4 slaapkamers, uitbouw, moderne keuken en carport gelegen in de groene wijk Lindenholt.

 **122 m²** wonen

 **3** slaapkamers

 **151 m²** perceel

 **B** energielabel



De woonkamer

Ruime uitgebouwde woonkamer voorzien van airco en schuifpui.

De moderne woonkamer biedt veel ruimte door de uitbouw aan de achterkant, is voorzien van een moderne PVC vloer mét vloerverwarming, airco en schuifpui.



De keuken.

Moderne keukens van alle gemakken voorzien.

Half open keuken met dubbele rechte opstelling voorzien van een afzuigkap, vaatwasser, inductiekookplaat, elektrische oven, magnetron en grote inbouw koelkast.



Aansluitende bijkeuken voor opslag en witgoed.

Plek voor je fietsen, wasmachine, droger en andere opslag.





1e verdieping

3 slaapkamers, badkamer en balkon

Op de 1e verdieping vinden we 3 slaapkamers met gedeeltelijk airco, de badkamer en balkon.

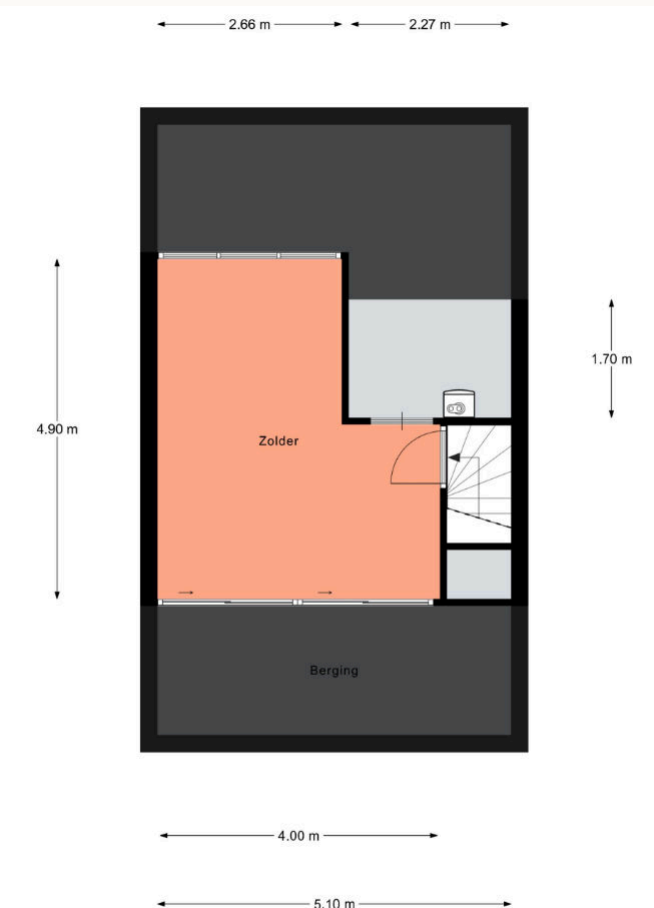






Ruime zolder met dakkapel voor een extra slaapkamer en opslagruimte.

De zolder is voorzien van dakkapel wat zorgt voor veel licht en heeft een airco.

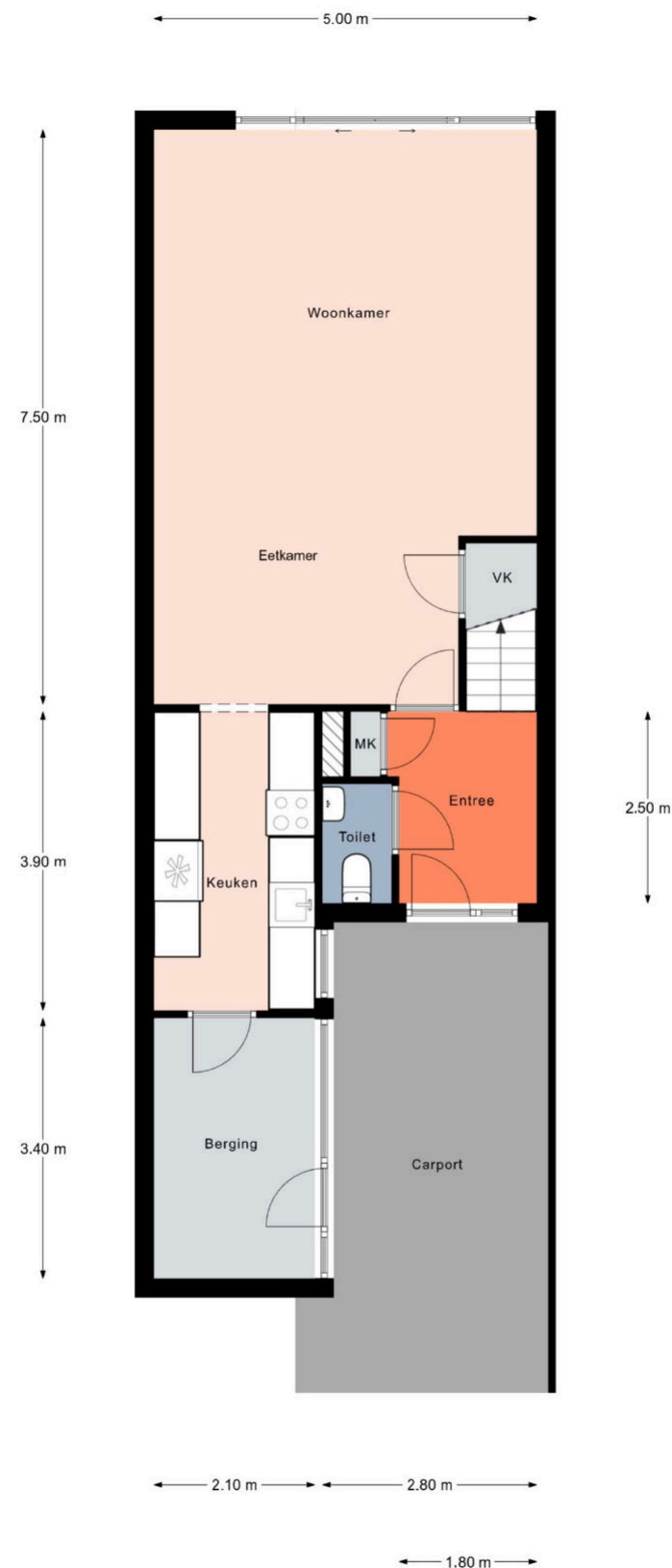


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Woonkamer, keuken, bijkeuken, berging en toilet.

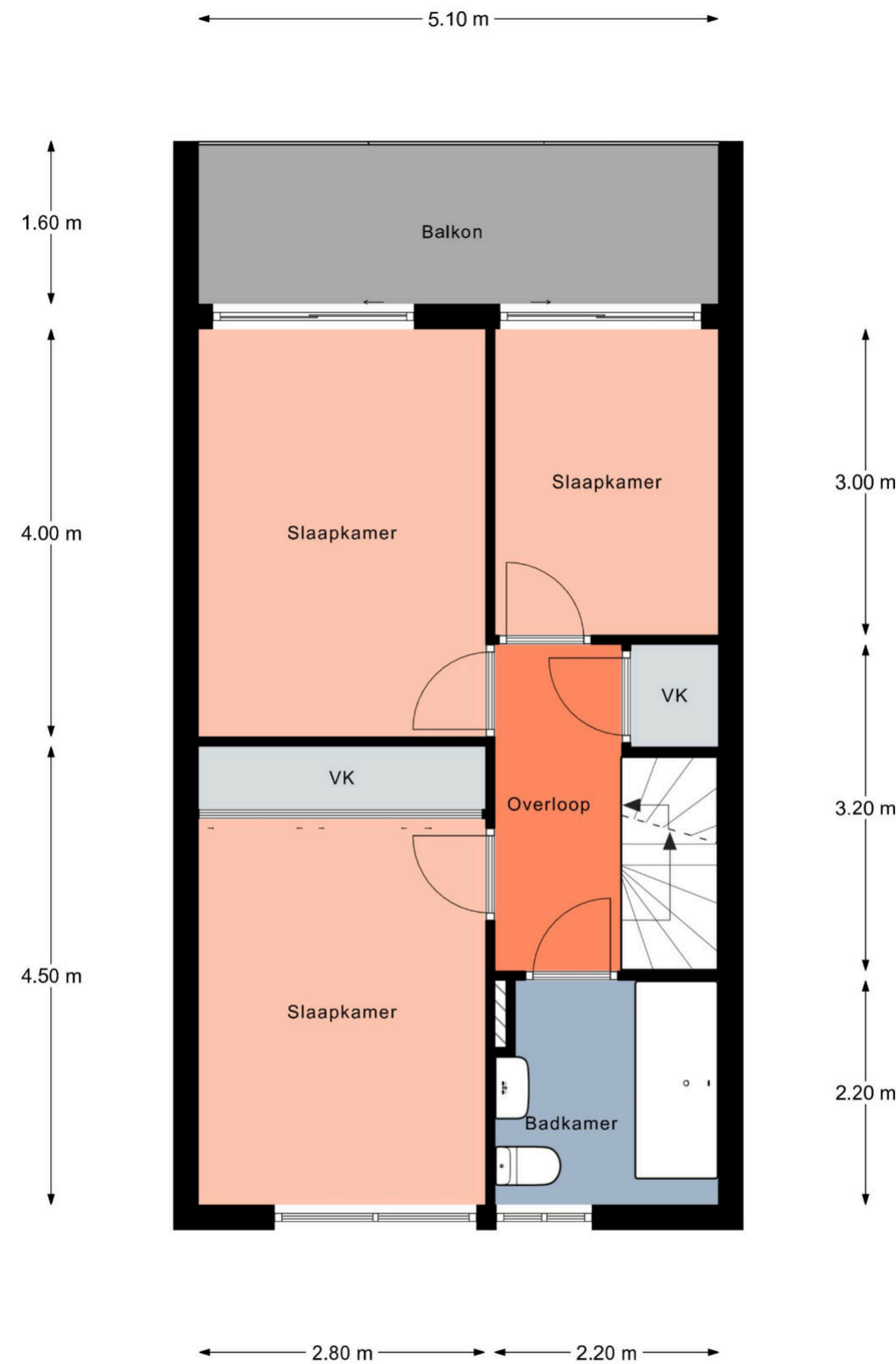
De begane grond.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

3 slaapkamers, badkamer en berging.

De 1e verdieping.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

De 2e verdieping



Kadaster



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Ackerbroekweg 25, 6546 HX Nijmegen
Datum: 17-09-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☒	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Tuin</i>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.

Homan Makelaardij Nijmegen

Voor inlichtingen kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Contactgegevens

info@homanmakelaardij.nl
www.homanmakelaardij.nl

Adresgegevens

Zwanenveld 8403 D
6538 TL Nijmegen



Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.

Algemene informatie

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en / of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om tot een onderhandeling over te gaan en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Onderzoeksplicht koper:

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 verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoek plicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Het nalaten van dit onderzoek komt geheel voor eigen risico van de koper. Wij adviseren dan ook de aspirant-kopers een deskundige (b.v. een NVM makelaar) mee te nemen, ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is.

In woningen die ouder zijn dan bouwjaar 2000 wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte.

Wet Koop onroerende zaken:

Deze wet geeft de koper recht op 3 dagen bedenktijd. De bedenktijd begint om 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de door beide partijen getekende koopakte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd.

Roerende goederen:

Wanneer u als koper een waarde toekent aan de roerende goederen, dient u dit tijdens de onderhandeling kenbaar te maken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.



Bezichtiging plannen?

Neem contact op met ons kantoor.

Wil je meer zien van deze woning? Neem contact met ons op voor het maken van een afspraak.