



Vraagprijs € 795.000 k.k.

ELZENSTRAAT 4 E
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	153 m ²
Perceeloppervlakte	115 m ²
Inhoud	552 m ³
Bouwjaar	2023
Energielabel	A+++





OMSCHRIJVING

Een unieke eindwoning op een toplocatie in Nijmegen-Oost! Deze net opgeleverde woning in het woonproject CPO Elzendal is op een mooie hoek gelegen en biedt volop mogelijkheden om helemaal naar eigen wens af te werken. Met een royaal leefgedeelte, maar liefst 6 slaapkamers en een ruime badkamer is er volop ruimte. De vele ramen zorgen voor veel licht en zijn voorzien van elektrische zonnescreens. Aan de achterzijde geniet je bovendien van ruim 85 meter vrij zicht over de gemeenschappelijke tuin. Daarnaast beschik je over een eigen parkeerplaats in de parkeergarage, een fietsenstalling en een privéberging. Dankzij energielabel A+++, 6 zonnepanelen en moderne duurzame installaties woon je hier energiezuinig. De woning is zo duurzaam ontworpen, dat deze het officiële keurmerk 'biobased' heeft gekregen. De ligging is ideaal: vlakbij het centrum, de universiteit, het ziekenhuis en alle dagelijkse voorzieningen.

Royaal en licht

Je woont hier in de ruim opgezette, groene buurt Hengstdal en de woning is onderdeel van het wooncomplex Elzendal. De houten gevelafwerking geeft de woning een rustige en natuurlijke uitstraling. Via de voortuin bereik je de voordeur met overkapping. Door de hele woning ligt vloerverwarming met ruimteregeling per verblijfsruimte, die ook kan koelen en er is een warmte-terugwinningssysteem geïnstalleerd.

De woning is luxe afgewerkt. Zo is er o.a. gekozen voor een uitgebreid extra pakket aan stopcontacten en lichtpunten, houten binnendeuren en kozijnen, een buitenkraan en verkleinde leidingkoven voor extra ruimte. De keuken, vloer en afwerking van de wanden is nog zelf in te vullen/uit te voeren.

In de hal bevinden zich de meterkast en het toilet en vanuit hier heb je toegang tot het royale leefgedeelte. Het toilet is reeds ingericht en betegeld in mooie groentinten. Aan de voorzijde is ruimte voor het plaatsen van een keuken en de woonkamer bevindt zich aan de achterzijde. De verschillende raampartijen en de grote glazen schuifpui aan de tuinzijde zorgen voor volop daglicht en maken de woonkamer licht en ruimtelijk. Vanuit de woonkamer leidt de trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping met 3 slaapkamers en badkamer

De royale eerste verdieping is uitgerust met 3 slaapkamers en een ruime badkamer. De slaapkamers op beide verdiepingen zijn dankzij de raampartijen heerlijk licht. De masterbedroom bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

De badkamer is luxe afgewerkt met een tweede toilet, een groot ligbad, een glazen douchecabine en een combinatie van okergele en crèmekleurige Italiaanse designtegels. Alleen een wastafel met eventueel meubel ontbreekt in deze ruimte nog.

Drie slaapkamers en technische ruimte op tweede verdieping

Ook de tweede verdieping is met 3 slaapkamers en een technische ruimte zeer royaal. De masterbedroom beschikt over een extra gevelhoog zijraam van maar liefst 1.80 m breedte. Een van de slaapkamers is voorzien van extra leidingwerk om eventueel een extra badkamer te realiseren. In de technische ruimte bevinden zich de technische installaties en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Tevens is hier een extra grote boiler (300 L) geplaatst voor het ligbad.

Fraaie achtertuin, berging en parkeerplaats

Bijzonder bij deze woning is de op het westen gelegen achtertuin. Naast een privégedeelte van ca. 20 m² geniet je hier van ruim 85 m vrij zicht over de gemeenschappelijke tuin, die professioneel wordt aangelegd. Zelf heb je alle ruimte voor het plaatsen van een lounge- of tuintafelset. In de gevels van de woning zijn op verschillende plekken natuurvriendelijke maatregelen genomen zoals vlinderstenen en nestkasten voor vogels. Bij thuiskomst parkeer je de auto op de eigen parkeerplaats in de parkeergarage of zet je je fiets in de gezamenlijke fietsenstalling. In de parkeergarage beschik je bovendien over een privéberging. Kortom, aan opbergruimte geen gebrek!

Faciliteiten en omgeving

Je woont hier midden in Nijmegen-Oost, een van de meest geliefde en bruisende buurten van de stad. De straat zelf is heerlijk rustig, ruim opgezet en met mooie karakteristieke gevels. Binnen een paar minuten lopen sta je in het Limospark, wandel je door de Ooijpolder of duik je het bos in. Ideaal als je graag buiten bent. Ook het centrum van Nijmegen ligt vlakbij, net als supermarkten, winkels, scholen én een groot aanbod aan horeca. Qua bereikbaarheid zit je hier ook goed. Het station is dichtbij en er zijn meerdere busverbindingen in de buurt. Met de auto ben je zo op de N325, A15, A50 of A73. Kortom: een heerlijke plek om te wonen, waar alles dichtbij is en waar je je snel thuis voelt.

Toelichting wonen bij CPO project Elzendal

De woning maakt deel uit van een bijzonder CPO project. Hier combineer je de privacy van je eigen woning met een betrokken manier van samenwonen. Aandacht voor elkaar, duurzaamheid, diversiteit en samen delen staat centraal. Als bewoner ben je mede-eigenaar van diverse gemeenschappelijke voorzieningen. Denk aan een grote gemeenschappelijke ruimte met logeerkamer, keuken en badkamer. Deze kan worden gebruikt voor vergaderingen, het ontmoeten van burens, maar ook voor privégebruik. Daarnaast is er een gemeenschappelijke parkeergarage met fietsenstalling, een klusruimte, voordelig internet en gezamenlijke was voorzieningen.

Heel aantrekkelijk is de grote gemeenschappelijke tuin met terrassen, speelplekken, ruimte voor een kas en volop groen. De tuin is professioneel ontworpen en wordt nog aangelegd.

CPO Elzendal bestaat uit 22 woningen met een diverse groep bewoners, van gezinnen en stellen tot alleenstaanden van verschillende leeftijden. Binnen de VvE worden het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, de buitenzijde van de woningen en de verwarmingsinstallatie in de woning geregeld. Ook zijn er werkgroepen voor onder andere de tuin en gezamenlijke ruimtes. Gezien de samenstelling van de bewonersgroep en het type woning gaat de voorkeur uit naar een gezin met kinderen. Andere geïnteresseerden zijn uiteraard ook van harte welkom om te reageren.

Praktische info:

- Bouwjaar 2025 - 2026
- Woonoppervlakte ca. 153 m²
- Perceeloppervlakte 115 m²
- Energielabel A+++
- Woning met appartementsrecht
- Naar eigen wens af te werken
- Voorzien van elektrische zonnecreëns
- Met aansluitingen voor tweede badkamer
- 6 Slaapkamers
- Privétuin ca. 50 m²
- Gemeenschappelijke tuin ca. 1820 m²
- Voorzien van zonnepanelen
- Meer informatie over CPO Elzendal vind je op de website (<https://www.elzendal.nl/>)
- VvE bijdrage € 334,- p.m. (o.a. voor opstalverzekering, schilderonderhoud buiten, tuinonderhoud, onderhoud WKO)
- Als onderdeel van het verkoopproces vindt een kennismakingsgesprek plaats met een afvaardiging van de CPO

Nieuwsgierig geworden? Download de brochure via Funda en bel of mail ons gerust voor meer info of een bezichtiging.



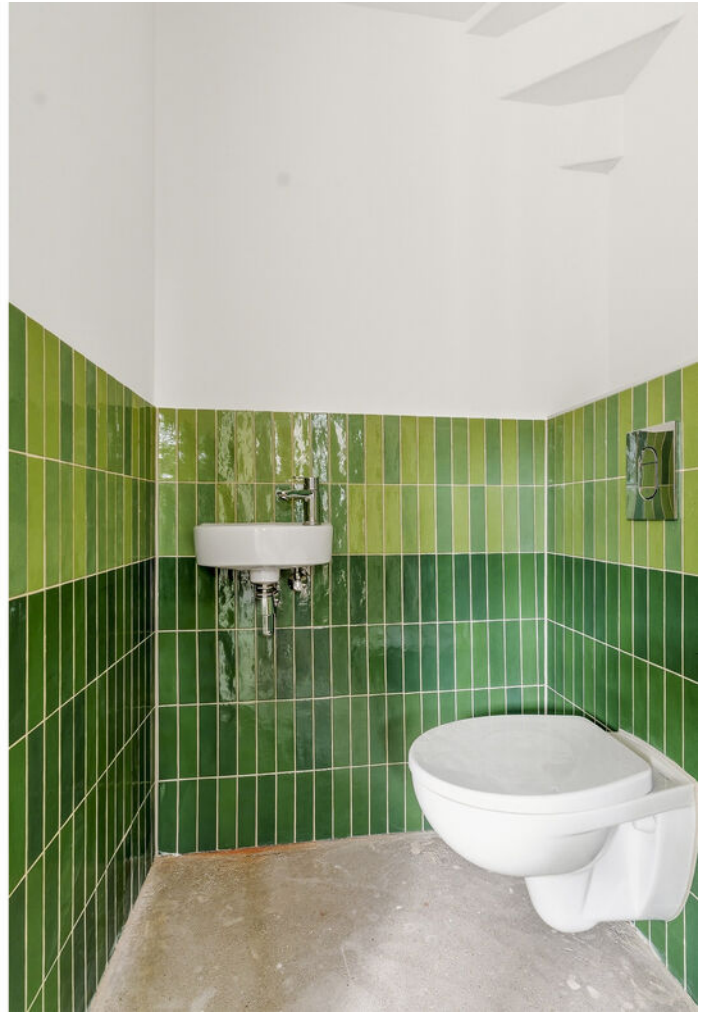
















































PLATTEGROND



Elzenstraat 4e Nijmegen
Begane grond



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

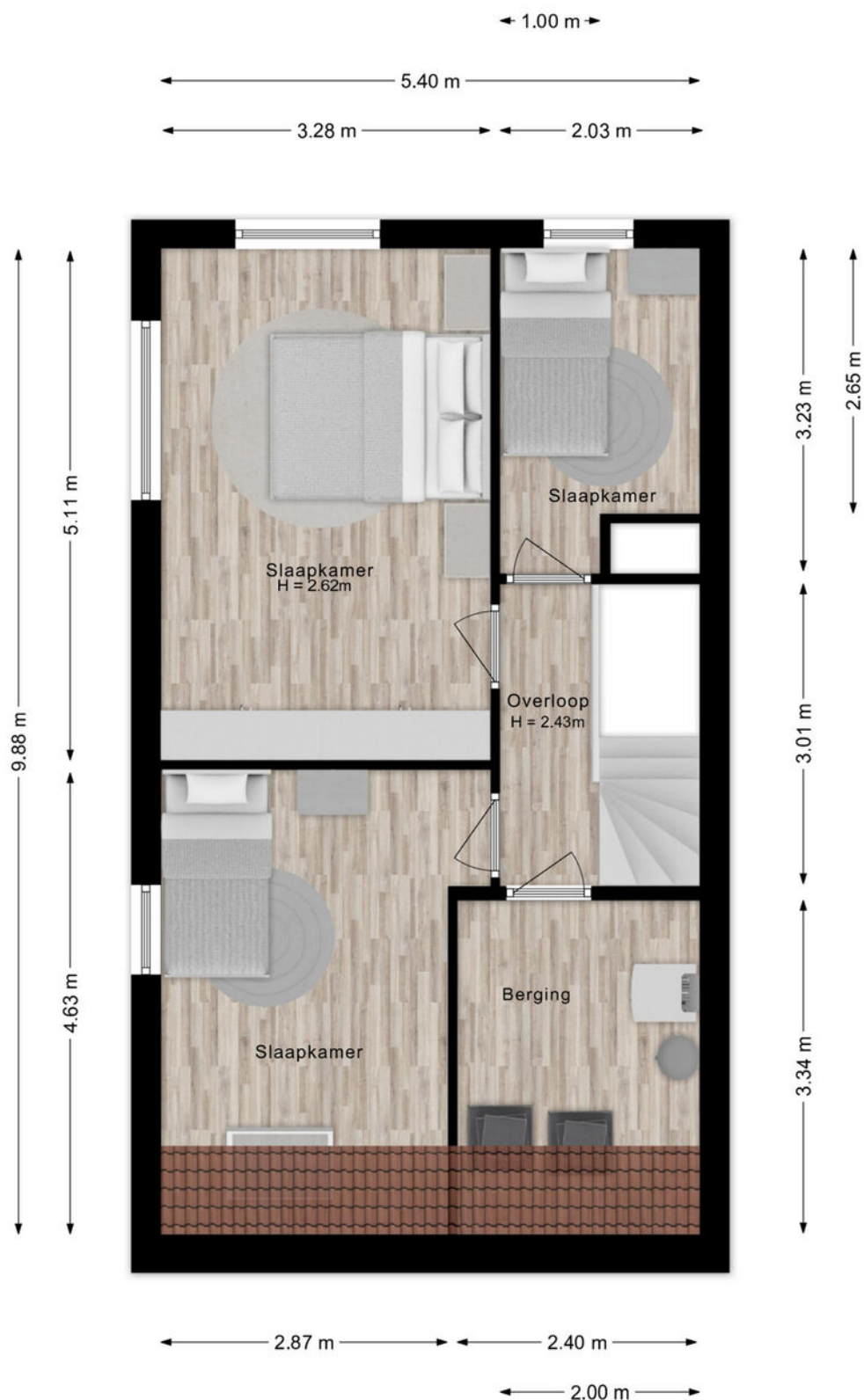
PLATTEGROND



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

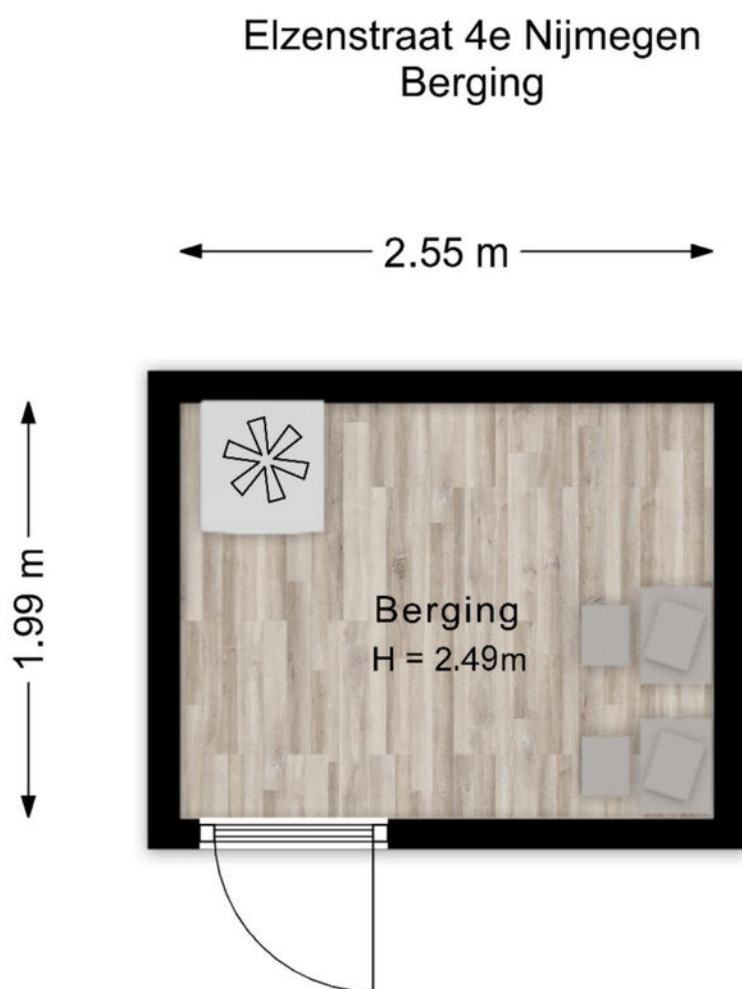
PLATTEGROND

Elzenstraat 4e 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.

PLATTEGROND



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

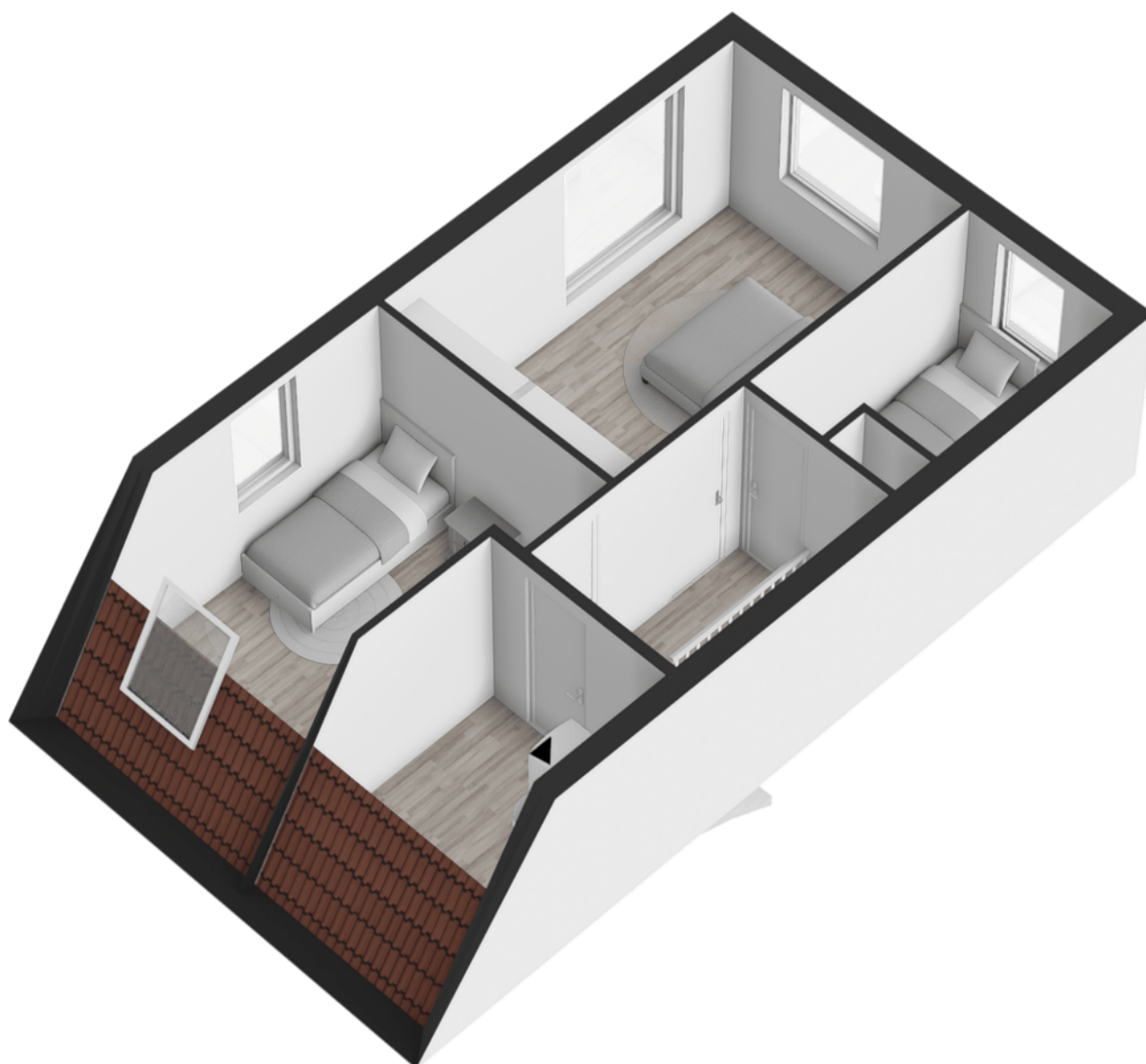
PLATTEGROND



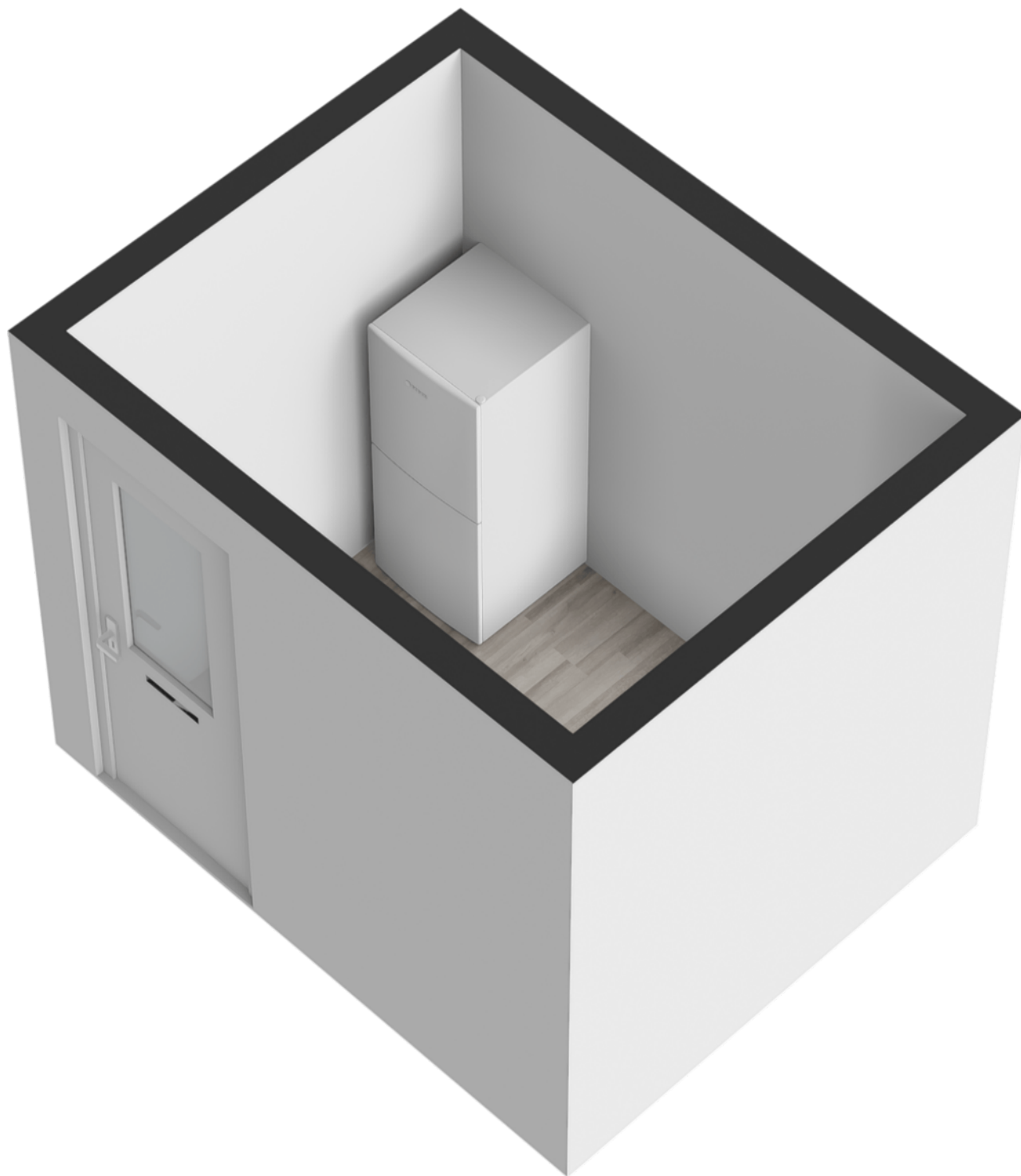
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

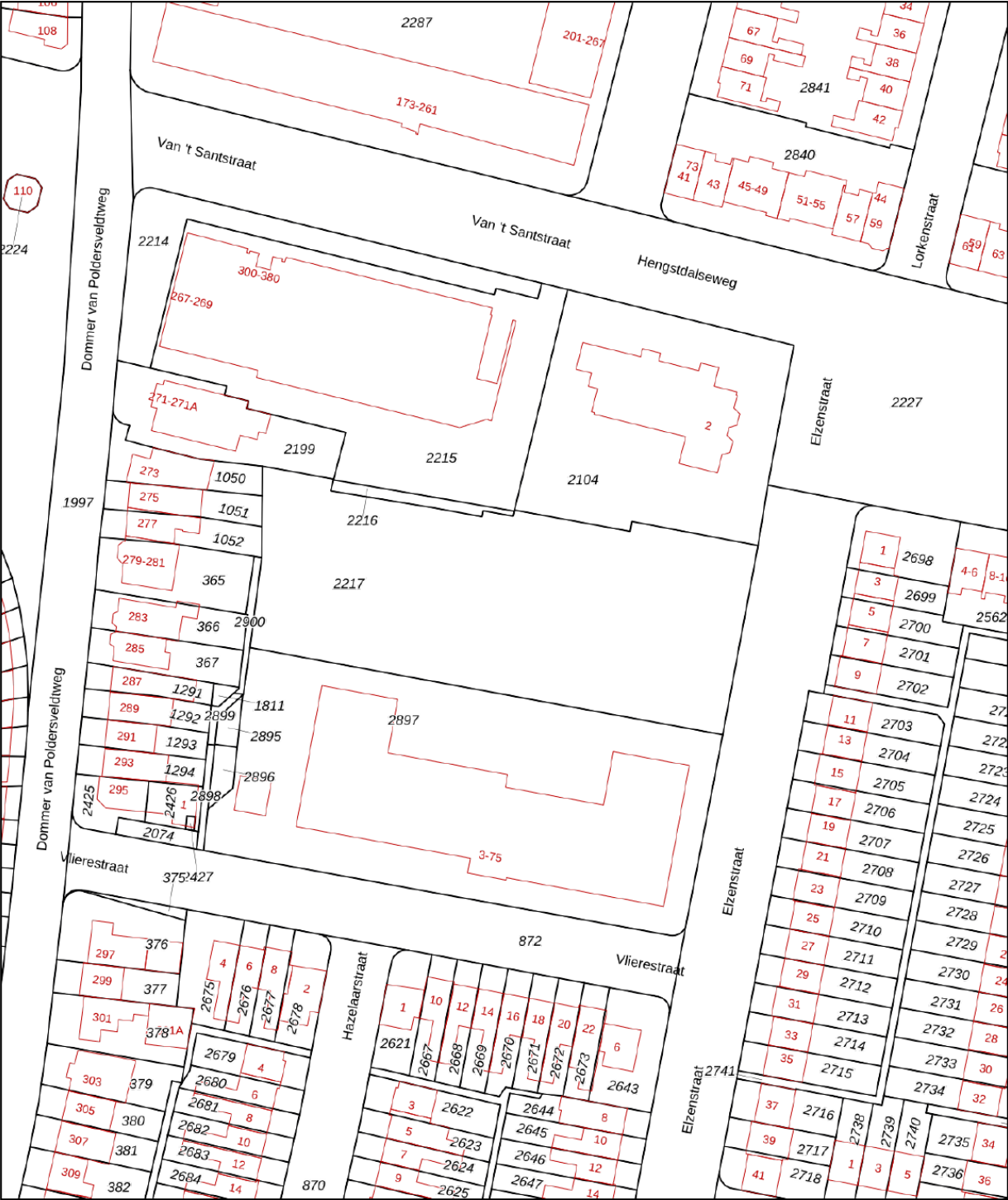


PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 1000

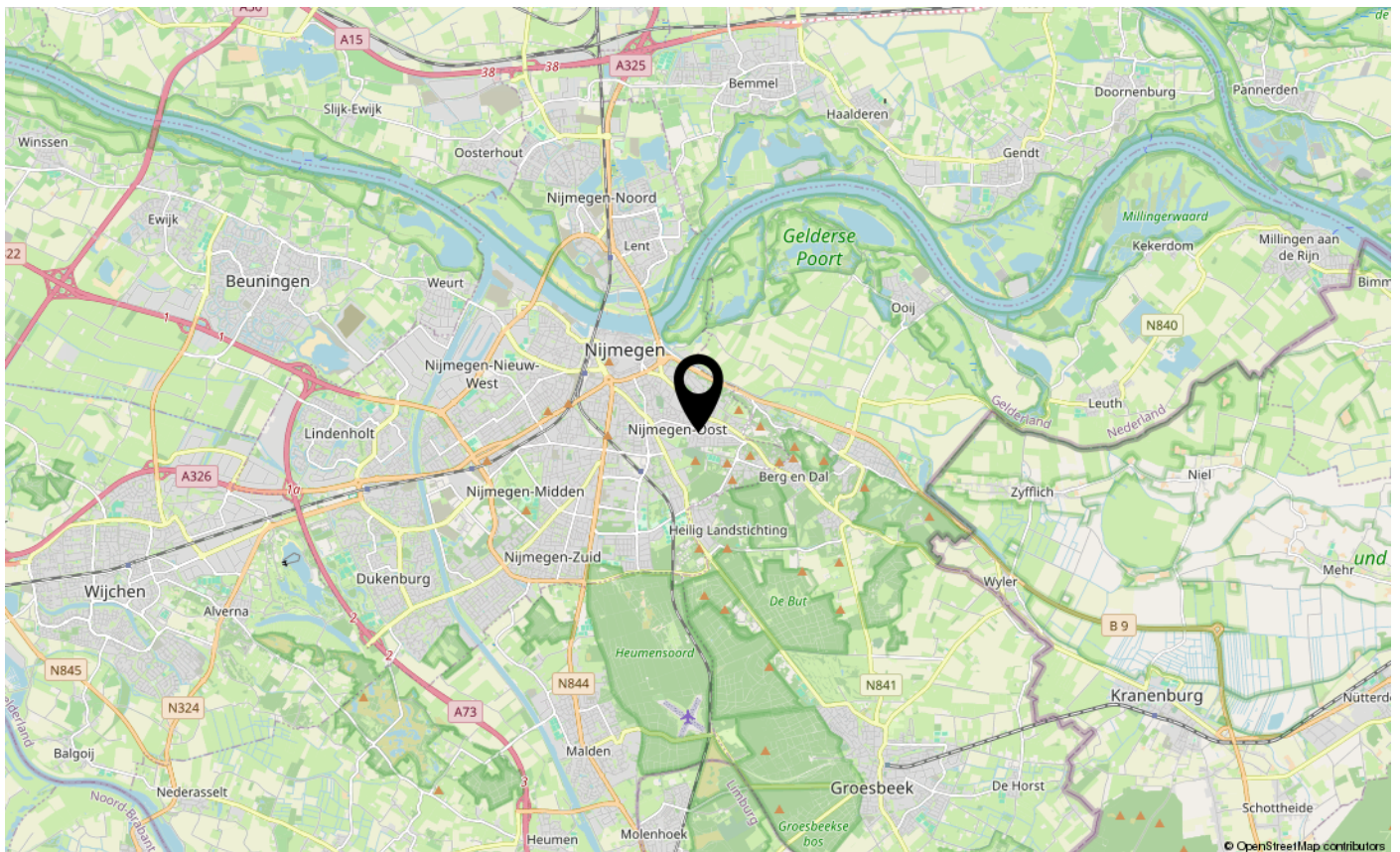
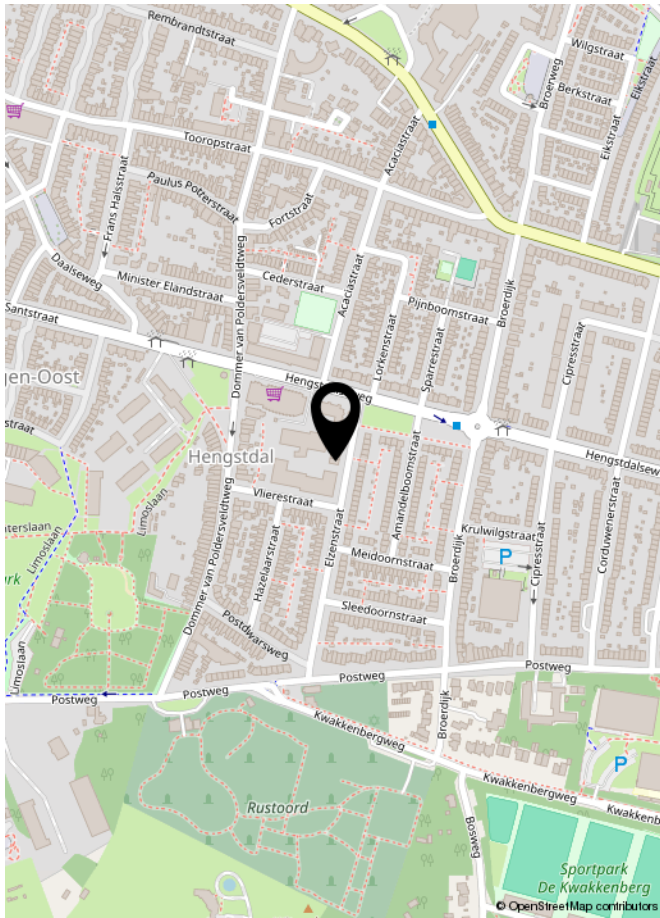
Kadastrale gemeente Hatert
Sectie H
Perceel 2217

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
- plavuizen				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

[illegible]

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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 - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(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
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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				



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

