



Tweede Oude Heselaan 450

6542 VK Nijmegen

Jaren 30 woning met karakter, 4 slaapkamers en een moderne afwerking.



Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.

 **112 m²** wonen

 **4 slaapkamers**

 **202 m²** perceel

 **B** energielabel

Tweede Oude Heselaan 450

Van deze woning word je blij! Deze sfeervolle woning combineert karakteristieke details met modern wooncomfort. De moderne, complete keuken, de fraaie eiken parketvloer in visgraatmotief en de strakke wandafwerking zorgen voor een verzorgde uitstraling. In combinatie met de gezellige stadstuin, de authentieke glas-in-loodramen en de houten vloerdelen op de verdieping is dit een huis met volop sfeer en karakter. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping, een ruime zolderverdieping met vierde (slaap)kamer, een complete badkamer en energielabel B biedt de woning bovendien veel wooncomfort.

Ook de ligging maakt dit huis bijzonder aantrekkelijk. Je woont hier in een gezellige straat waar burens naar elkaar omkijken. Scholen, sportverenigingen en winkels liggen op korte loopafstand, evenals het centrum van Nijmegen en het centraal station. Een fijne plek voor wie sfeervol wil wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik!

Begane grond

De begane grond ademt sfeer en karakter. De woonkamer is verdeeld in een voor- en achterkamer, met fraaie en-suite deuren. In de voorkamer vormt de schouw met kleine houtkachel een extra sfeervol detail. De moderne halfopen keuken sluit mooi aan op de woonkamer en biedt volop mogelijkheden om comfortabel te koken. De praktische bijkeuken vormt een fijne aanvulling op de leefruimte.

Indeling: Entree/vestibule, gang, toilet, trapopgang, provisiekelder, woonkamer verdeeld in voor- en achterkamer met suite deuren, halfopen keuken, bijkeuken met witgoedaansluiting.

Keuken

De keuken staat in een hoekopstelling en is voorzien van een oven, inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser en koelkast.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie mooie slaapkamers en een complete badkamer. De ouderslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een balkon en een praktische kastenwand. De houten vloerdelen, de strakke wandafwerking en de glas-in-loodramen geven deze verdieping een warme, karakteristieke uitstraling. Een fijne verdieping met ruimte voor het hele gezin.

Indeling: Overloop, drie slaapkamers en een badkamer.

Tweede verdieping

De ruime en hoge zolderverdieping biedt volop praktische bergruimte of is te gebruiken als vierde slaapkamer. Dankzij het dakraam komt er natuurlijk daglicht binnen en achter de knieschotten is ruimte om spullen netjes op te bergen. Een handige aanvulling op de woonruimte.

Indeling: Ruime en hoge zolderverdieping met dakraam, cv-ketel en veel bergruimte achter de knieschotten.

Sanitair

De woning beschikt over een toilet met wandcloset en fonteintje op de begane grond en een complete badkamer op de verdieping. De moderne badkamer bevindt zich op de eerste verdieping en is voorzien van inloofdouche, wandcloset en wastafelmeubel.

Provisiekelder

Een praktische extra ruimte voor het bewaren van proviand en voorraad.
Ideaal om boodschappen overzichtelijk op te bergen en langer te bewaren.

Verwarming & zonnepanelen

De woning wordt verwarmd middels een combiketel van Nefit uit 2020. Op het dak liggen 8 zonnepanelen.

Tuin, berging en parkeren

De verzorgde stadstuin is een fijne plek om buiten te genieten. Het terras biedt ruimte om lekker te zitten, terwijl het grasperk en de borders met planten zorgen voor een groene uitstraling. Dankzij de achterom is de tuin praktisch bereikbaar en in de berging is ruimte voor fietsen en tuinspullen. Ook het parkeren op eigen terrein is een prettig pluspunt.

Algemeen

Gewilde woonomgeving dicht bij het centrum en het centraal station met alle denkbare voorzieningen binnen handbereik.

- Energielabel B.
- Zonnepanelen aanwezig (8 stuks).
- Diverse ramen met glas-in-lood (uitgevoerd in dubbel glas).
- Bouwjaar: circa 1932.
- Woonoppervlakte: circa 112 m² en 6 m² berging.
- Perceeloppervlakte: 202 m².

Vraagprijs € 615.000,- k.k.



Instapklare jaren 30-woning met vier slaapkamers.

Deze ruime, op een hoek gelegen woning combineert de charme van de jaren 30 met modern wooncomfort.



112 m² wonen



4 slaapkamers



202 m² perceel



B energielabel



HOMAN
MAKELAARDIJ

Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.



De woon- en eetkamer.

Sfeervolle woonkamer met karakter.

De sfeervolle woonkamer bestaat uit een karakteristieke voor- en achterkamer, verbonden door stijlvolle en-suite deuren. De eiken parketvloer en het gladde stucwerk zorgen voor een warme, tijdloze uitstraling. In de voorkamer vormt de schouw met kleine houtkachel een sfeervol middelpunt en draagt deze bij aan het karakter van de woning.





De keuken.

Moderne halfopen keukens van alle gemakken voorzien.

De moderne halfopen keuken is praktisch ingericht met een ruime hoekopstelling. De keuken is compleet uitgerust met een oven, inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Dankzij de halfopen opstelling staat de keuken in prettige verbinding met de woonkamer.





Aansluitende bijkeuken met extra bergruimte

De praktische bijkeuken sluit direct
aan op de keuken en biedt volop
ruimte voor extra opslag en

Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.


HOMAN
MAKELAARDIJ





Eerste verdieping

Drie slaapkamers, badkamer en balkon

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop, drie slaapkamers en een verzorgde badkamer. De royale ouderslaapkamer aan de achterzijde biedt extra comfort dankzij het eigen balkon en de praktische kastenwand. De houten vloerdelen, de glad gestucte wanden en de glas-in-loodramen geven de verdieping een warme, karakteristieke uitstraling.





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

Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.


HOMAN
MAKELAARDIJ









Ruime zolder met witgoedaansluiting, ideaal als extra slaapkamer, hobbyruimte of waskamer

De ruime zolder biedt volop mogelijkheden en beschikt over een witgoedaansluiting en voldoende ruimte voor het opbergen van spullen.

Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.

HOMAN
MAKELAARDIJ

De tuin.

Sfeervolle stadstuin met terras en groen.

De verzorgde stadstuin biedt een fijne combinatie van terras, gazon en groene borders. Dankzij de achterom is de tuin praktisch bereikbaar. De vrijstaande berging biedt volop ruimte voor fietsen en tuinspullen. Ook het parkeren op eigen terrein is een prettig pluspunt.



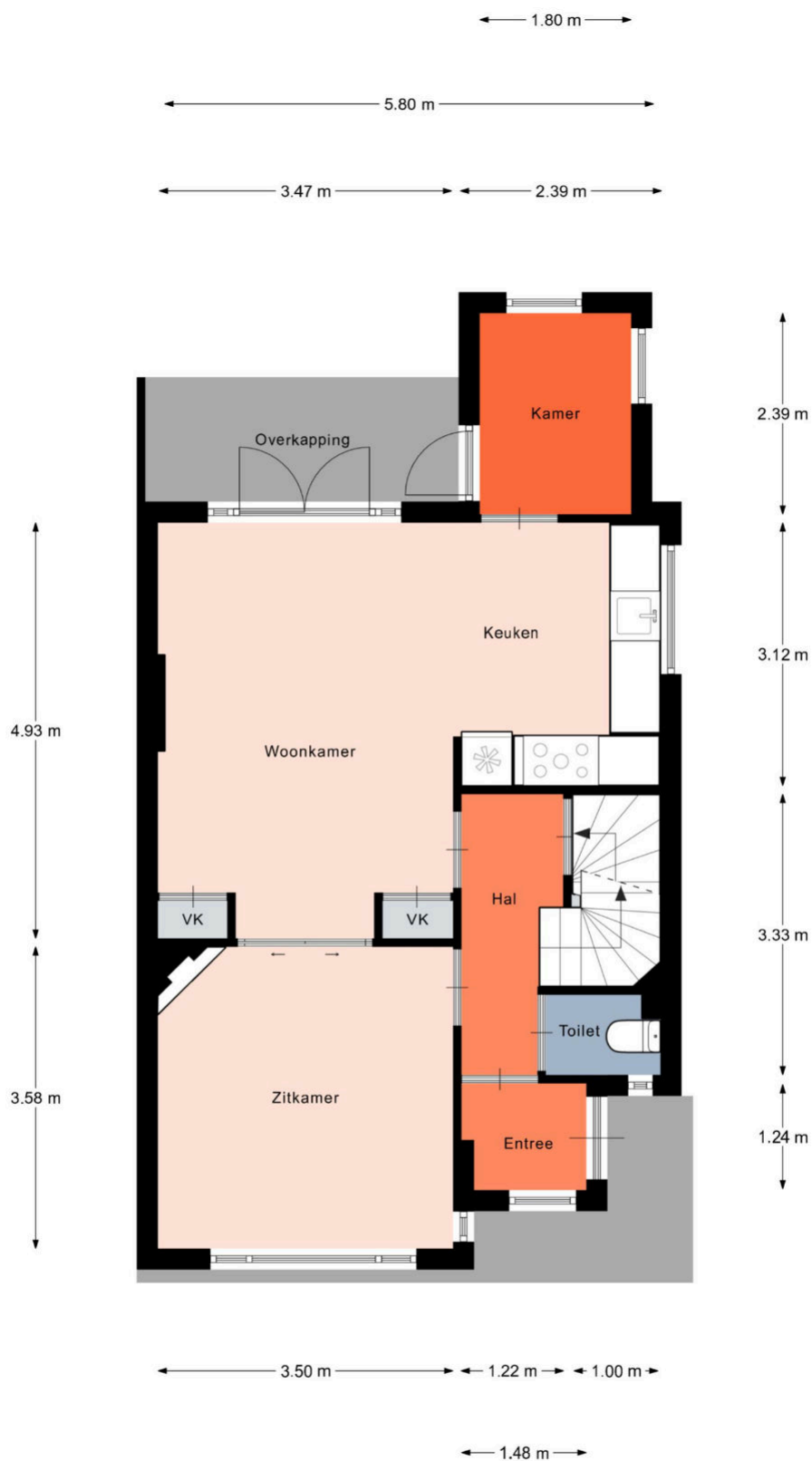
Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.





Woonkamer, keuken, bijkeuken, hal, keldertrap en toilet.

De begane grond



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

Drie slaapkamers, badkamer en trap naar zolder.

De 1^e verdieping



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

Zolder met berging en witgoed aansluiting.

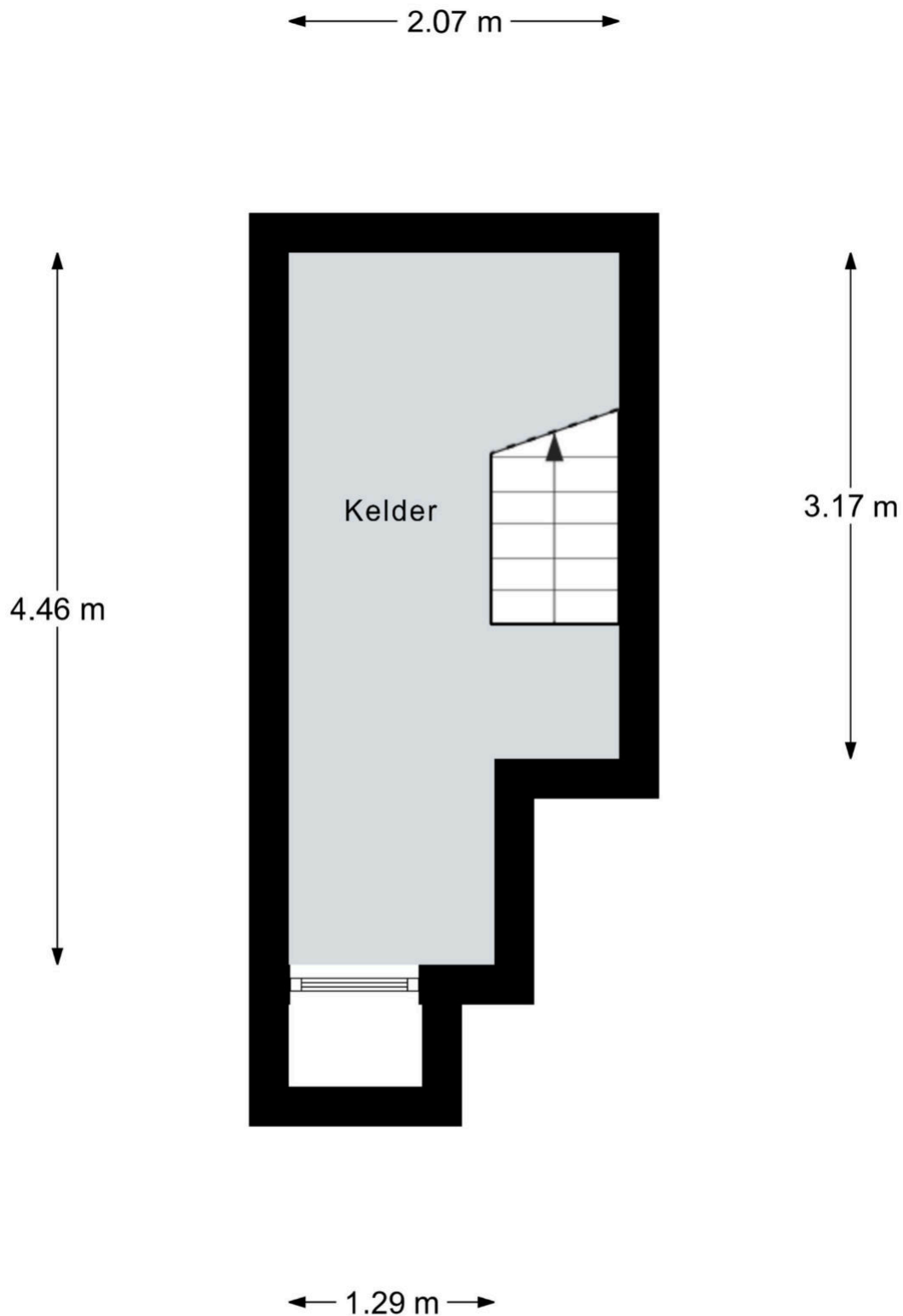
De 2^e verdieping



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

Kelder met koekoek voor opslag.

De kelder

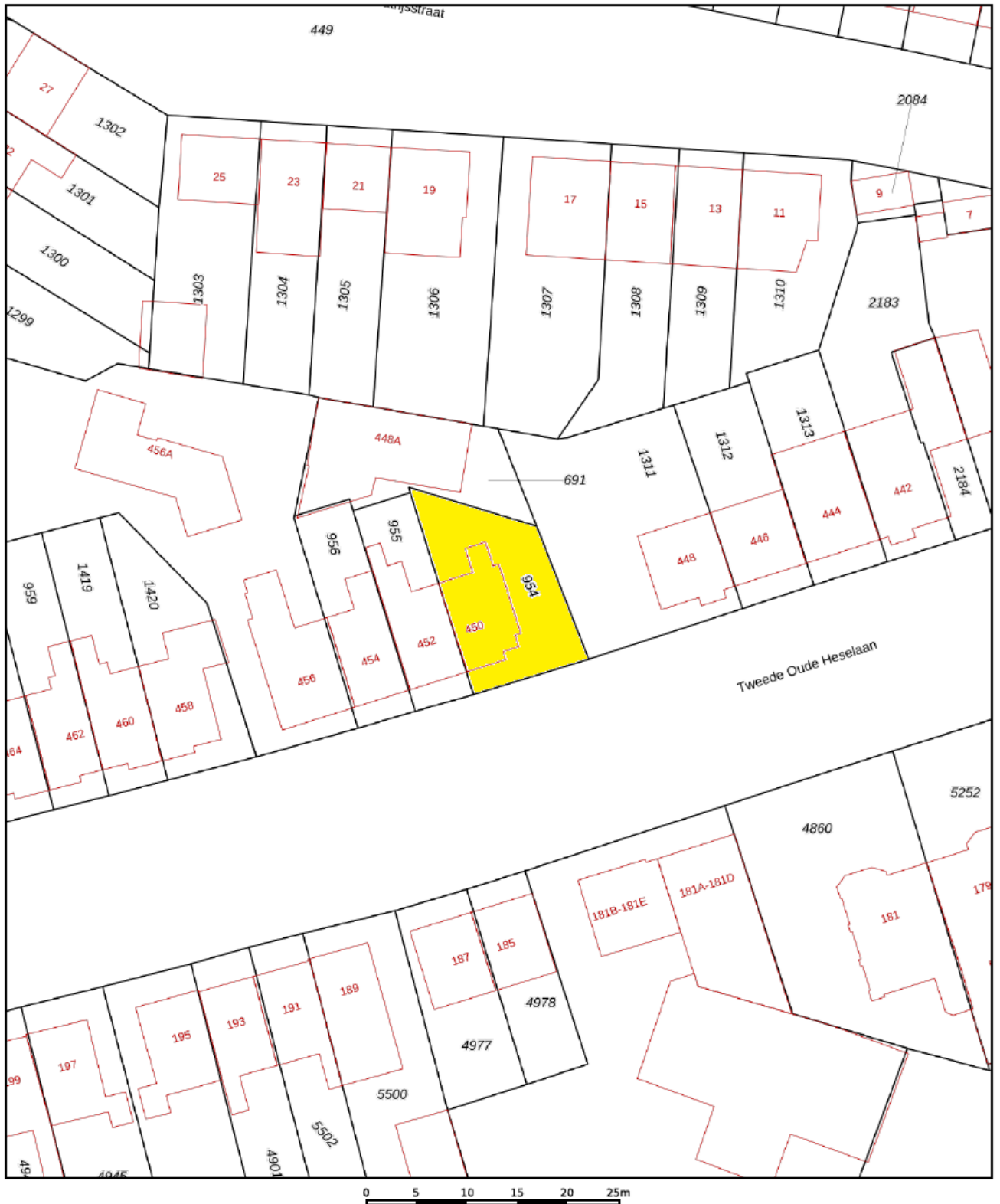


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hom



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Neerbosch
Sectie	I
Perceel	954

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 17 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Tweede Oude Heselaan 450, 6542 VK Nijmegen
Datum: 04-10-2026

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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
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:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
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/scherm)	☒	☐	☐	☐
- 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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<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:

Adresgegevens

Zwanenveld 8403 D

6538 TL Nijmegen

Contactgegevens

info@homanmakelaardij.nl

www.homanmakelaardij.nl

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.

info@homanmakelaardij.nl

024 344 84 97


HOMAN
MAKELAARDIJ