te koop



Groesbeekseweg 376

NIJMEGEN

Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.

\\ Mariënburg 98, 6511 PS NIJMEGEN \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 161 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
548 m²

INHOUD
Ca. 723 m³

BOUWJAAR
1922

AANTAL SLAAPKAMERS
4

AANTAL BADKAMERS
2

ENERGIELABEL
F

ACHTERTUIN
Zuidwesten



Omschrijving

Een pareltje aan de Groesbeekseweg!

Sommige huizen vallen meteen op. Dit is zo'n huis dat je niet elke dag tegenkomt!

Een prachtige, uitgebouwde vrijstaande woning uit 1922, met een fraaie erker, markante daklijnen, glas-in-loodramen en zelfs een eigen torentje. Een huis waarin de sfeer van vroeger nog altijd voelbaar is, met authentieke details, royale leefruimtes en een schitterende tuin.

De ligging is minstens zo bijzonder. Op een geliefde, groene plek in Nijmegen, met het bos letterlijk om de hoek en het bruisende stadscentrum op fietsafstand. Een heerlijke combinatie! Je woont hier in alle rust en privacy, midden in het groen, terwijl de gezellige winkels, restaurants en levendigheid van de binnenstad altijd dichtbij zijn.

Achter de karakteristieke gevel schuilt een verrassend ruim en licht huis. Hoge plafonds en vele oorspronkelijke details geven de woning een geheel eigen sfeer. De veelzijdige indeling, 4 slaapkamers en 2 badkamers maken het tot een heerlijk familiehuis.

En dan de tuin! Uitzonderlijk diep, heerlijk groen en met een bijzondere geschiedenis.
Ooit maakte deze plek deel uit van een appelboomgaard en ook vandaag de dag kun je hier nog genieten van heerlijke appels en walnoten uit eigen tuin. Tussen de volwassen bomen, fraaie beplanting en verschillende terrassen is altijd wel een fijn plekje te vinden. Je begint de dag ontspannen met een kop koffie op het charmante bordes, terwijl je uitkijkt over de tuin waarin steeds weer iets nieuws in bloei staat. 's Avonds geniet je van een glas wijn op een van de terrassen, terwijl de laatste zonnestralen door de bomen vallen. Een heerlijke plek om lange zomerdagen door te brengen, uitgebreid te tafelen en volop te genieten van het buitenleven.

Een woning met een eigen signatuur, waar karakter, ruimte en verfijning samenkomen. Een bijzonder woonhuis voor wie waarde hecht aan kwaliteit, rust en privacy, zonder concessies te doen aan een centrale ligging.

Enthousiast? We laten je deze bijzondere woonplek graag zien!

Indeling

Begane grond:
Via de overdekte entree bereik je de vestibule met meterkast, die toegang biedt tot de centrale hal.
Vanuit deze hal zijn de woonkamer, de eetkamer, de keuken, het separate toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar. De sfeervolle woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een karakteristieke erker, die zorgt voor een fraaie lichtinval. De gezellige houthaard vormt een warm en sfeervol middelpunt van de ruimte. Via de karakteristieke kamer-en-suite-indeling staat de woonkamer in verbinding met de royale eetkamer aan de achterzijde. Hier bieden openslaande deuren direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op aangename wijze in elkaar overlopen. De authentieke keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde van de woning en beschikt over volop kastruimte. Vanuit de keuken leidt een trap naar de lager gelegen aanbouw, waar zich een verrassend royale multifunctionele ruimte bevindt. Deze bijzondere ruimte onderscheidt zich door een indrukwekkende plafondhoogte van circa 4 meter, vloerverwarming en twee dubbele openslaande deuren naar de tuin. Momenteel is de ruimte in gebruik als slaapkamer, maar dankzij de royale afmetingen en het veelzijdige karakter zijn ook andere invullingen uitstekend denkbaar, zoals een atelier, kantoor aan huis of hobbyruimte.
Aan de voorzijde bevindt zich eveneens een aanbouw, waarin een ruime badkamer is ondergebracht. Deze is voorzien van een ligbad met douchevoorziening, een wastafel en de opstelling van de cv-installatie. Bovendien beschikt de badkamer over een eigen toegang tot de voortuin.

Verdieping:
De overloop is afgesloten met een fraaie glazen pui en biedt toegang tot twee royale slaapkamers (voorheen drie), de tweede badkamer en een praktische bergkast. De bijzonder ruime slaapkamer aan de voorzijde is ontstaan door het samenvoegen van twee oorspronkelijke slaapkamers en kenmerkt zich door een speelse indeling en een aangename lichtinval. Daarnaast beschikt deze kamer over een vaste kast. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens voorzien van een vaste kast en een luik dat toegang biedt tot de vliering.
Beide slaapkamers hebben bovendien toegang tot het balkon aan de zijgevel. De tweede badkamer is ingericht met een ligbad met douchevoorziening, een toilet en een dubbele wastafel. Via de badkamer bereik je de 3e slaapkamer, die zich onderscheidt door haar karakteristieke vormgeving en uitzonderlijke plafondhoogte van circa 4,50 meter. Deze bijzondere ruimte heeft de uitstraling van een authentieke torenkamer, waarbij de hoge raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een indrukwekkend gevoel van ruimte. Het fraaie uitzicht over de groene achtertuin geeft deze slaapkamer een geheel eigen karakter.

Kelder:
Via een vaste trap bereik je de zeer royale kelderverdieping. Deze bestaat uit meerdere berggedeelten.
De kelder biedt volop praktische opslagmogelijkheden.

Tuin en parkeren:
Een van de blikvangers van deze unieke woning is de uitzonderlijk diepe achtertuin. Volwassen bomen, gevarieerde beplanting en fraai aangelegde borders zorgen voor een groene, beschutte omgeving met veel rust en privacy. Direct achter de woning bevindt zich een royaal terras, waar volop ruimte is voor een comfortabele loungehoek en een grote eettafel. De openslaande deuren vanuit de woning zorgen voor een aangename verbinding tussen binnen en buiten. Verderop strekt zich een ruim gazon uit, omgeven door bomen, heesters en groenblijvende beplanting. De verschillende terrassen en zitplekken bieden volop gelegenheid om op verschillende momenten van de dag van de tuin te genieten. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervol aangelegd gedeelte met een pergola, een beschutte zitplek en een vrijstaande houten overkapping met elektra, die onder meer ruimte biedt voor het stallen van (elektrische) fietsen. De ruime voortuin vormt een fraaie entree en biedt bovendien ruime parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

Locatie:
De Groesbeekseweg is een van de geliefde woonlocaties van Nijmegen, met haar karakteristieke woningen, prachtige bomen en groene omgeving. Hier woon je op een fijne plek waar rust, natuur en het stadsleven dicht bij elkaar liggen. De uitgestrekte bossen in de omgeving nodigen uit tot lange wandelingen, een rondje hardlopen of een mooie fietstocht. Een heerlijke woonomgeving voor wie graag buiten is, maar ook de gezelligheid van de stad binnen handbereik wil hebben. Ook aan voorzieningen ontbreekt het niet. In het nabijgelegen Nijmegen-Oost vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, gezellige cafés en restaurants. Scholen, sportvelden, het Radboudumc en de Radboud Universiteit liggen eveneens op korte afstand. Het bruisende centrum van Nijmegen en het NS-station zijn bovendien in circa tien minuten per fiets bereikbaar.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1922
- Vele authentieke elementen
- Woonoppervlakte ca. 161 m²
- Inhoud ca. 723 m³
- Perceeloppervlakte 548 m²
- 4 slaapkamers
- 2 badkamers
- Aanbouw
- Energielabel F
- Achtertuin op het zuidwesten
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij hartje centrum Nijmegen
- Nabij NS-station
- Nabij ziekenhuizen en Radboud Universiteit
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles

Niet-zelfbewoningsclausule / verkoop door erfgenamen:
Het is koper bekend dat verkopers de onroerende zaak krachtens erfrecht hebben verkregen als gevolg van het overlijden van hun ouder. Hoewel verkopers in de woning hebben gewoond, zijn zij niet verantwoordelijk geweest voor het beheer, het onderhoud of de uitvoering van eventuele verbouwingen en beschikken zij slechts over zeer beperkte kennis van de bouwkundige en technische staat, het onderhoudsverleden en eventuele gebreken van de woning. Koper is ermee bekend dat verkopers hierdoor niet over dezelfde kennis van de onroerende zaak beschikken als van een eigenaar die de woning zelfstandig heeft bewoond en onderhouden.
In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en, voor zover wettelijk toegestaan, artikel 7:17 leden 1 en 2 BW, komen het geheel of gedeeltelijk ontbreken van eigenschappen die voor normaal of bijzonder gebruik van de onroerende zaak noodzakelijk zijn, alsmede het eventueel anderszins niet beantwoorden van de onroerende zaak aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper. Koper verklaart hiermee bekend te zijn, deze risicoverdeling uitdrukkelijk te aanvaarden.









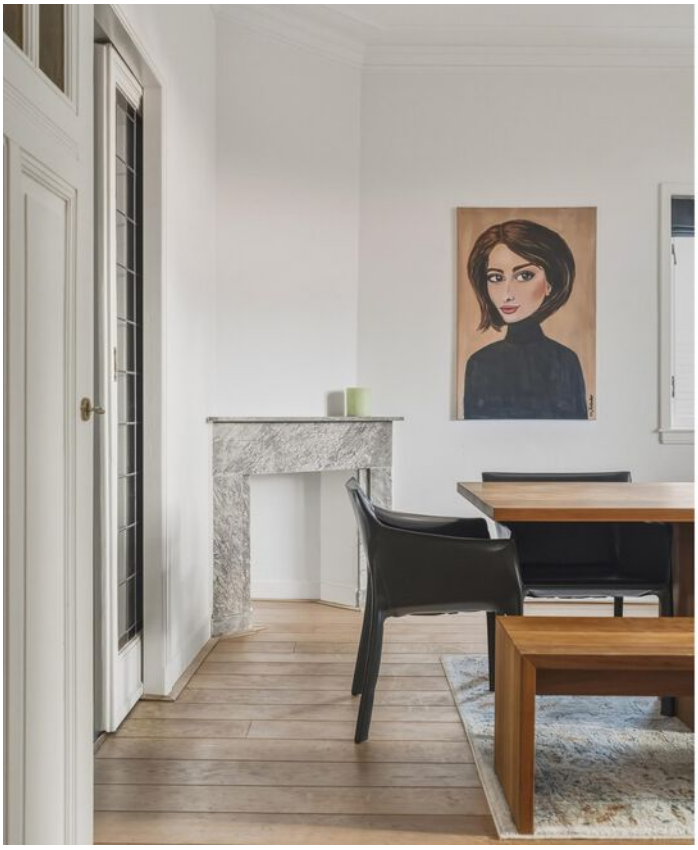


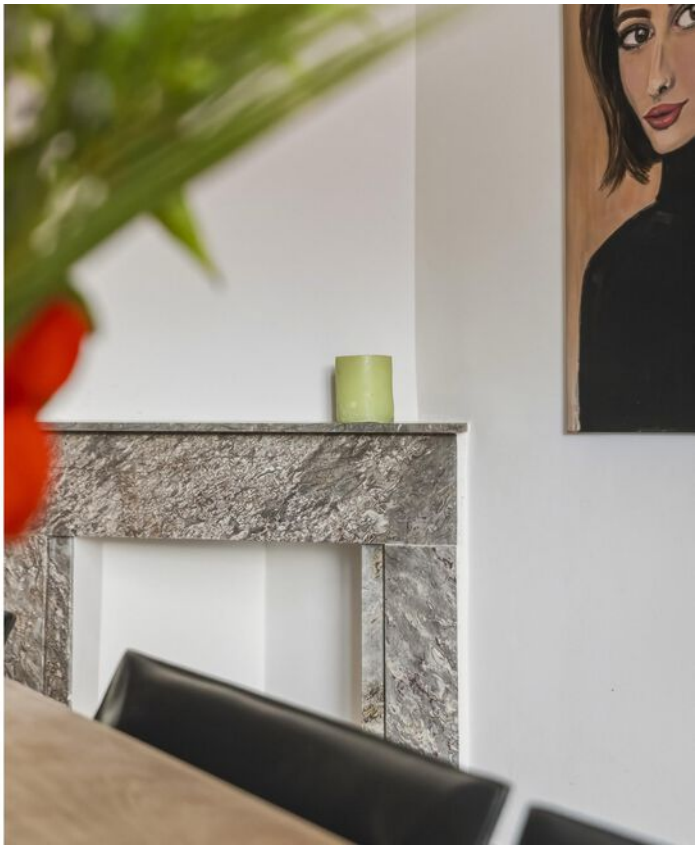








































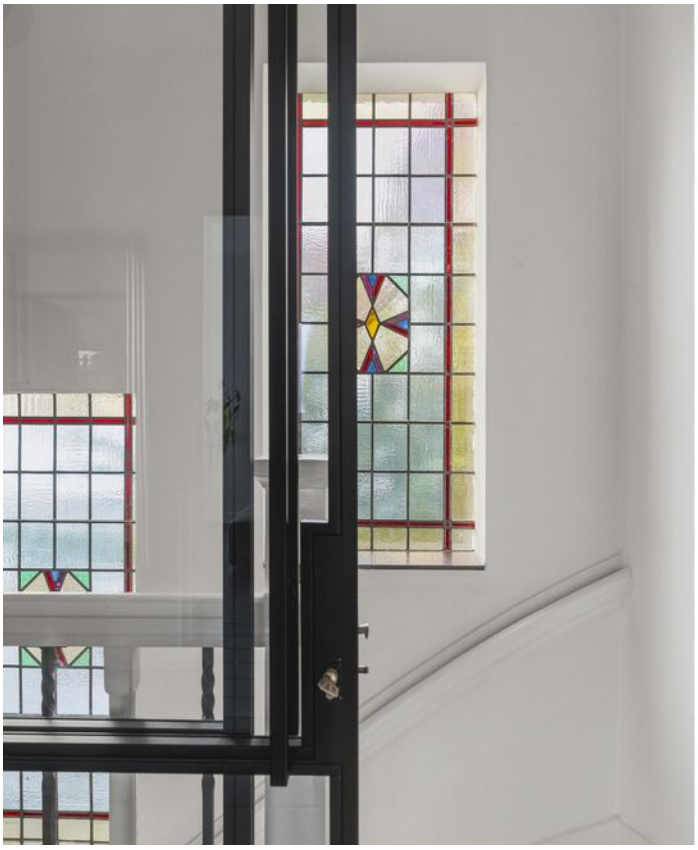


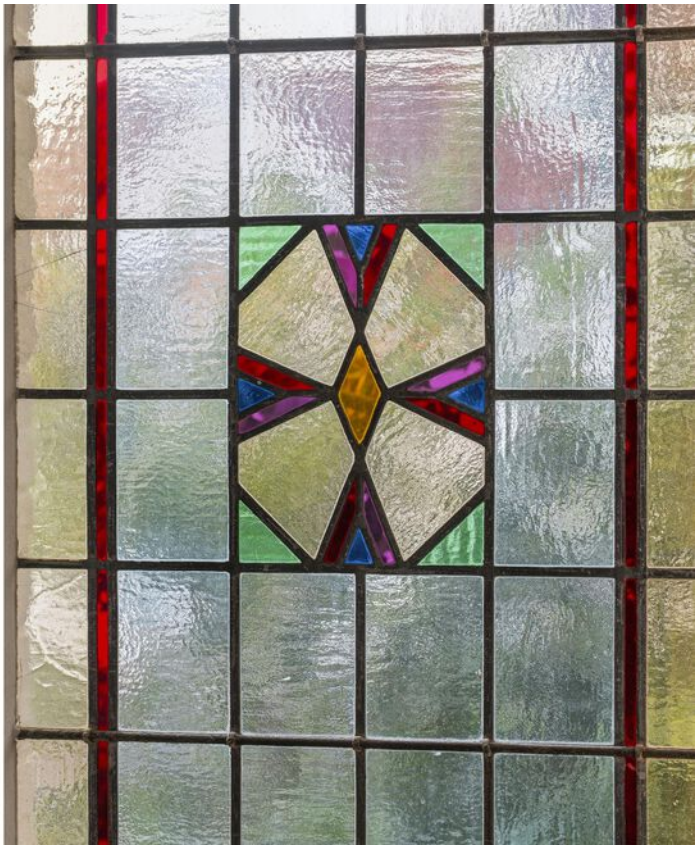

































































376





























Notariskeuze:
De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de 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.

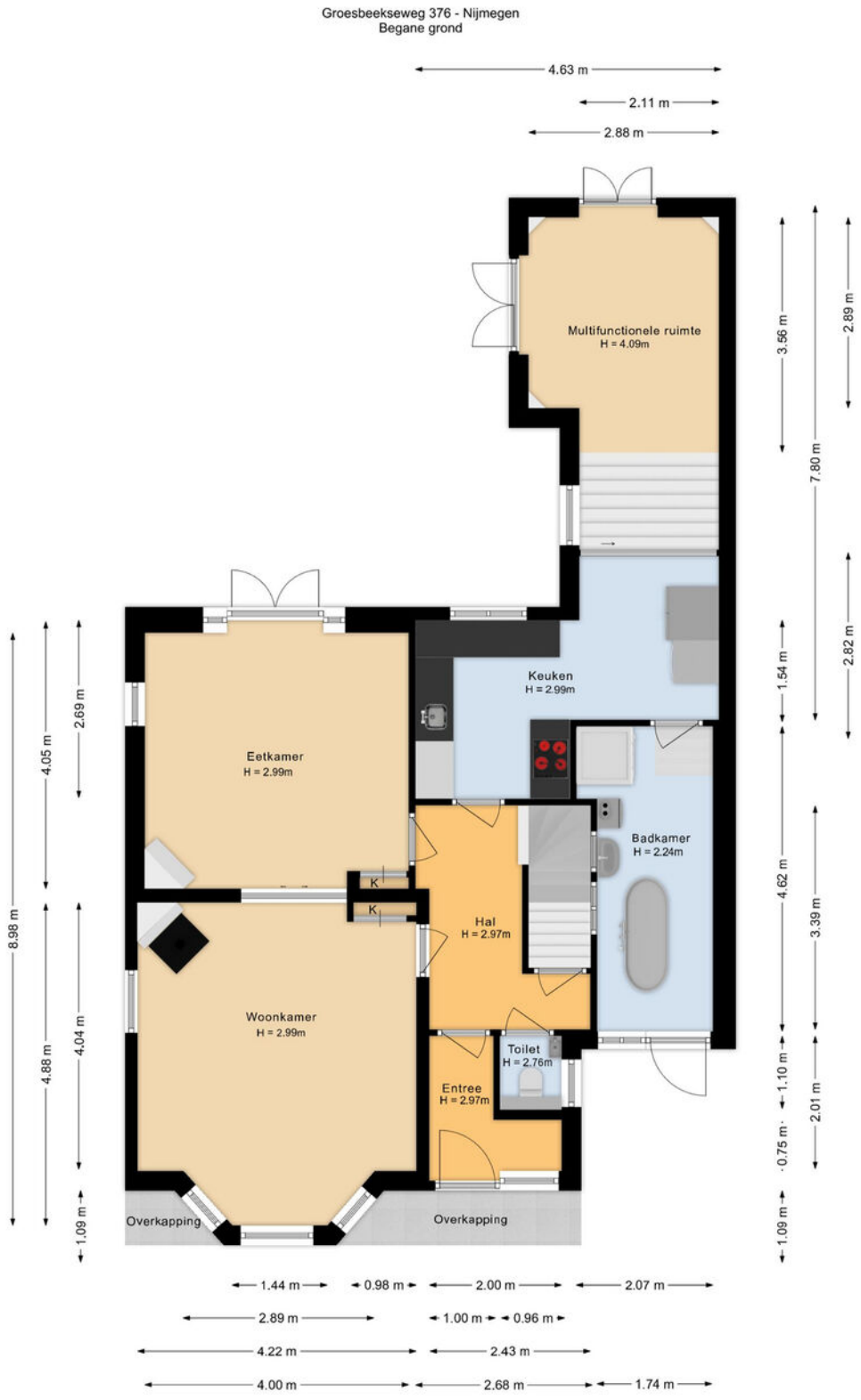
Ouderdomsclausule:
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de op te stellen koopovereenkomst komt het geheel of ten dele 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.

Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond



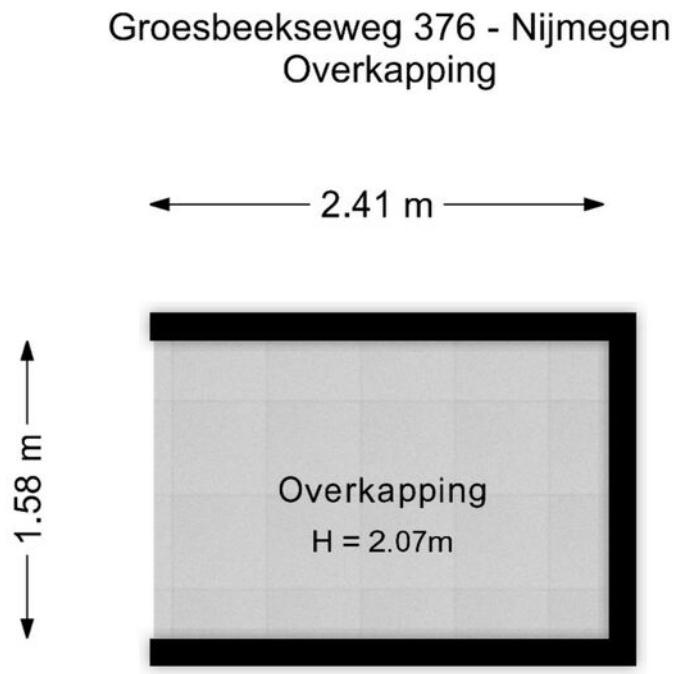
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

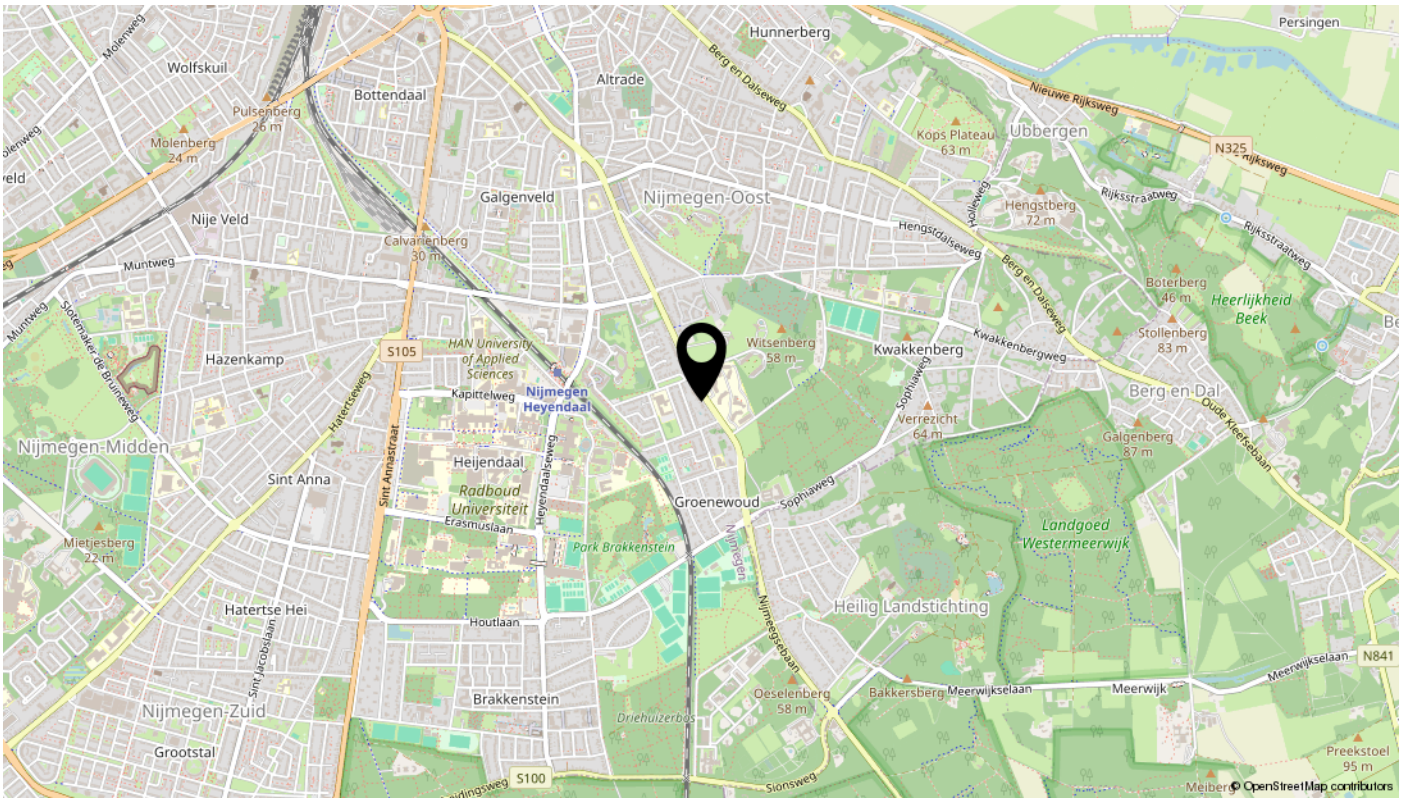
Kadastrale gemeente	Hatert
Sectie	B
Perceel	2409

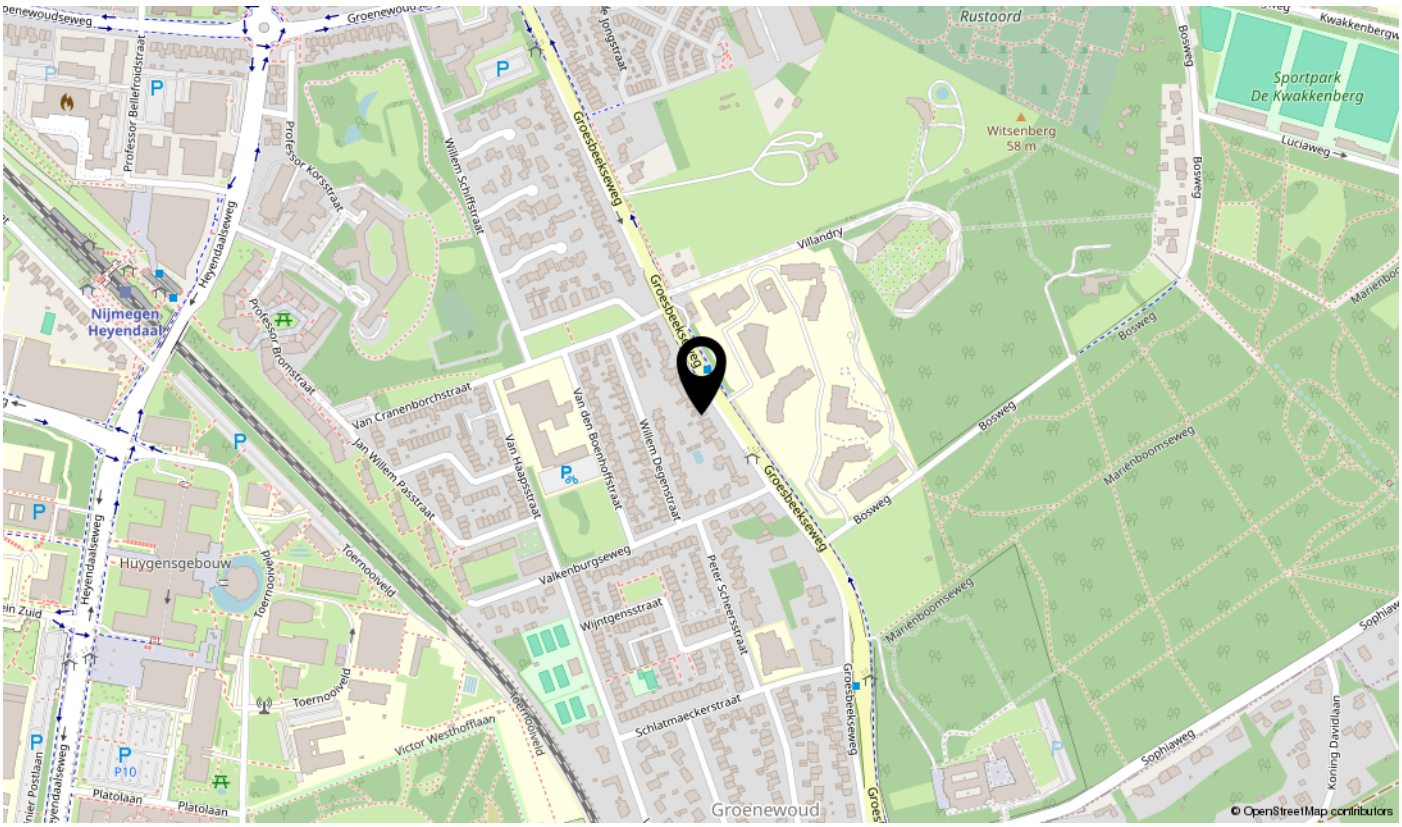
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie


Hunnerberg
Persingen
Wolfskuil
Bottendaal
Altrade
Pulsenberg
26 m
Molenberg
24 m
Berg en Dalseweg
Nieuwe Rijksweg
Ubbergen
Kops Plateau
63 m
N325
Galgenveld
Nijmegen-Oost
Nije Veld
Calvarienberg
30 m
Hengstberg
72 m
Rijksstraatweg
Hengstdalseweg
Muntweg
Boterberg
46 m
Heerlijkheid Beek
Stollenberg
83 m
Kwakkenberg
Kwakkenbergweg
Witsenberg
58 m
Hazenkamp
S105
HAN University of Applied Sciences
Kapittelweg
Nijmegen Heyendaal
Sophiaweg
Verrezicht
64 m
Berg en Dal
Nijmegen-Midden
Heijendaal
Galgenberg
87 m
Sint Anna
Radboud Universiteit
Erasmuslaan
Heyendaalseweg
Groenewoud
Landgoed Westermeerwijk
Park Brakkenstein
Mietjesberg
22 m
Heilig Landstichting
Hatertse Hei
Houtlaan
Nijmeegsebaan
N841
Meerwijk
Meerwijkselaan
Bakkersberg
Oeselenberg
58 m
Brakkenstein
Nijmegen-Zuid
Driehuizerbos
Grootstal
S100
Sionsweg
Preekstoel
95 m
© OpenStreetMap contributors


Rustoord
Sportpark De Kwakkenberg
Witsenberg
58 m
Luciaweg
Bosweg
Villandry
Groesbeekseweg
Professor Bellefroidstraat
Professor Korsstraat
Willem Schiffstraat
Heyendaalseweg
Nijmegen Heyendaal
Professor Bronsstraat
Van Cranenborchstraat
Jan Willem Passtraat
Van Haapsstraat
Van den Boenhofstraat
Willem Degenstraat
Marienboomseweg
Huygensgebouw
Toernooiveld
Valkenburgseweg
Peter Scheersstraat
Wijntgensstraat
Schlatmaeckerstraat
Victor Westhoffiaan
Platolaan
P10
Groenewoud
Sophiaweg
Koning Davidlaan
© OpenStreetMap contributors

interesse

in deze unieke woning?



PullES
MAKELAARDIJ

\\ Mariënburg 98, 6511 PS NIJMEGEN \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\