HOMAN
MAKELAARDIJ



Tolhuis 3128

6537 NC Nijmegen

NVM

Zwanenveld 8403D tel.: (024) 344 84 97 info@homanmakelaardij.nl www.homanmakelaardij.nl

Een verrassend ruime gezinswoning op een groene en rustige locatie, met volop ruimte om te wonen én te genieten. Deze instapklare middenwoning aan het Tolhuis combineert een royale woonkamer, een moderne keuken, drie ruime slaapkamers en een extra diepe achtertuin met een fijne ligging in het groen. De ruime op de tuin gerichte woonkamer zorgt voor veel licht en een goede verbinding met de moderne keuken welke in 2021 volledig vernieuwd is. Wonen in Tolhuis betekent verder wonen in het groen en dat alle denkbare voorzieningen dichtbij zijn. Denk aan Winkelcentrum Dukenburg, sportclubs & verenigingen, bus– en treinverbindingen en de A73. Alles is op steenworp afstand binnen handbereik. In het weekend fiets of wandel je zo de natuur in bij bijvoorbeeld de Berendonck of ga je op stap naar het centrum van Nijmegen.

Begane grond:
Hal, berging, gang, toilet, trapkast met meterkast, trap naar de 1e verdieping, open keuken en woonkamer. De woonkamer is voorzien van een nette laminaatvloer, glazen deur naar de gang en heeft in 2021 een gloednieuwe keuken met inbouwapparatuur gekregen.

1e verdieping:
Overloop, berging, 3 slaapkamers *(23 m², 11 m², 9,5m²)* badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en wand closet. De slaapkamer aan de achterzijde is met ca 23 *m²* zeer royaal te noemen en geeft ruimte voor een grote kledingkast.

Keuken:
U-vorm keuken met inbouwapparatuur, oven, magnetron, afzuigkap, en gasfornuis. Voldoende opbergruimte en plaats voor een losse koel-vries combinatie. De keuken is volledig vernieuwd in ca 2021.

Sanitair:
Toilet met fonteintje op de begane grond. Badkamer voorzien van een douchecabine, wandcloset en wastafel.

Tuin en schuur:
Grote berging aan de voorzijde van de woning voor opslag van bijvoorbeeld uw fietsen.
Ruime achtertuin welke door de aankoop van een stuk gemeente grond extra diep is geworden.

Bijzonderheden:
- Woning voorzien van kunststof kozijnen op de 1e verdieping en houten op de begane grond. Dubbel glas.
- Bouwjaar 1967
- Energielabel C
- Combiketel merk Valliant bwjr 2004.
- Woonoppervlak ca 120 m². Overig inpandig ca 8 m²

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.





Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.





Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.





Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.

HOMAN
MAKELAARDIJ



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.





Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.





Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.





Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.





Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.





Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.





Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.

HOMAN
MAKELAARDIJ





Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.

HOMAN
MAKELAARDIJ





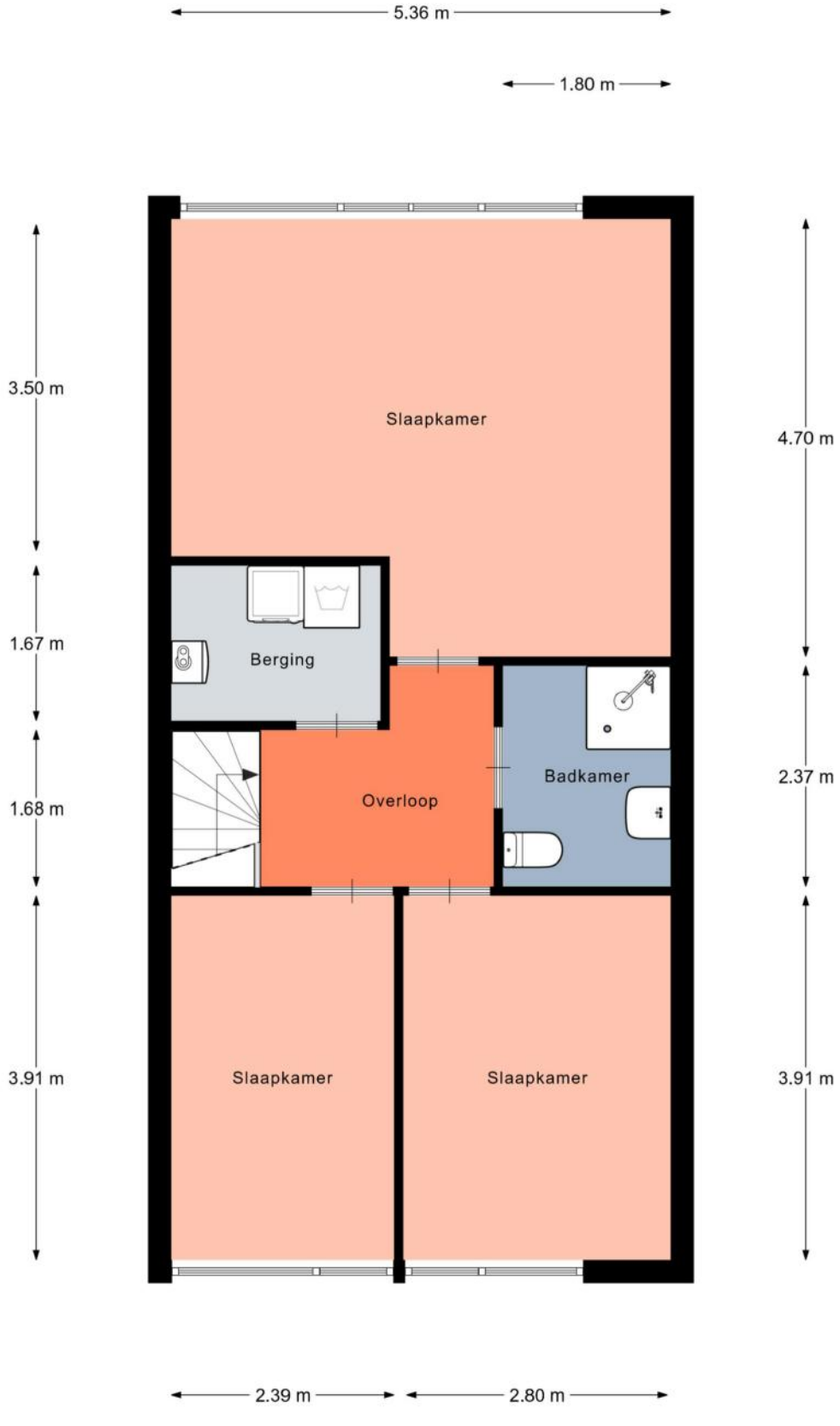
Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.



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

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.

HOMAN
MAKELAARDIJ



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

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.

HOMAN
MAKELAARDIJ

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	Hatert
Sectie	N
Perceel	2134

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 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.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Tolhuis 3128, 6537 NC Nijmegen
Datum:	26-08-2026

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.

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
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	☐	☐	☐	☒

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.

HOMAN
MAKELAARDIJ

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.

HOMAN
MAKELAARDIJ

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
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	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.

HOMAN
MAKELAARDIJ

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.

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:

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.

Voor inlichtingen kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Homan Makelaardij

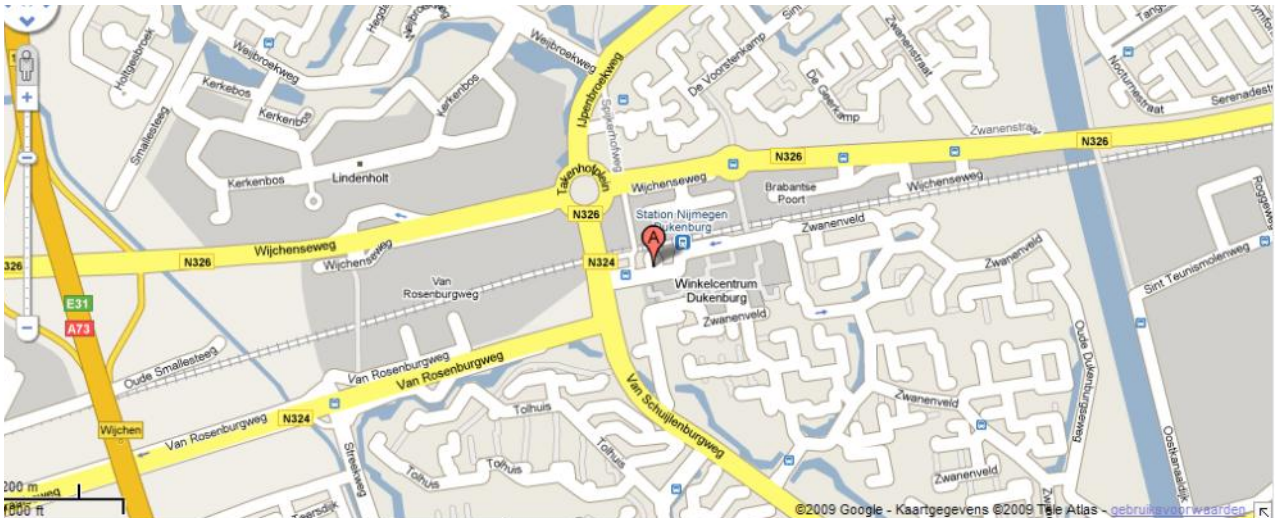
Zwanenveld 8403D

Postbus 6828, 6503 GH Nijmegen

www.homanmakelaardij.nl

info@homanmakelaardij.nl

Hier vindt u ons:



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor meer info zie de algemene informatie.

Algemene informatie

Vrijblijvende aanbieding

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,