



NIJMEGEN
Tolhuis 6142

Vraagprijs
€ 395.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1973

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
566 m³

Woonoppervlakte:
135 m²

Perceeloppervlakte:
180 m²

Overige inpandige ruimte:
18 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
11 m²

Externe bergruimte:
4 m²

Energie label
B



Omschrijving

Ruime splitlevelwoning met tuin & 2 balkons in rustige, kindvriendelijke buurt

Stap binnen in deze charmante splitlevelwoning, verdeeld over vier woonlagen, waar licht, ruimte en sfeer samenkomen. Geniet van een zonnige tuin, twee balkons en een garage met eigen oprit. Met drie slaapkamers is deze woning ideaal voor gezinnen die comfort, privacy en een rustige woonomgeving waarderen.

Ligging

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt, met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum Dukenburg, NS-station Dukenburg en de snelwegen A73/A50 zijn binnen vijf minuten bereikbaar. Het centrum van Nijmegen bereikt u in ongeveer 15 minuten met de auto. Natuurliefhebbers en sportievelingen zullen de locatie waarderen: recreatiegebied De Berendonck en het natuurreservaat Hatertse Vennen liggen op loopafstand en bieden volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en ontspanning in de buitenlucht.

Begane grond

Entree/hal met toilet, meterkast en toegang tot de garage, kelder en de woonkamer. De lichte woonkamer beschikt over grote raampartijen en een openslaande deur naar de tuin. Een gezellige haard maakt de ruimte compleet.

Level 1

Moderne woonkeuken met kookeiland. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt veel opbergruimte. Dankzij de grote ramen is er volop lichtinval. Vanuit deze ruimte is via een openslaande deur toegang tot het eerste balkon met uitzicht op de tuin.

Level 2

Overloop met een ruime slaapkamer en toegang tot het tweede balkon.

Level 3

Overloop met twee slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, aparte douche, toilet en wastafelmeubel. Daarnaast bevindt zich op de overloop een praktische bergkast met de cv-ketel.

Buitenruimte

De ruime achtertuin ligt op het zonnige zuiden en is voorzien van een verhoogd terras direct aan de woning. Vanaf het terras leidt een trapje met pergola verder de tuin in. Achterin de tuin bevindt zich een overkapping met lichtstraat en berging. De tuin is afgewerkt met groene borders en een afscheiding van houten schuttingen en natuurlijke beplanting.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: ca. 135 m²
- Perceel: 180 m²
- Garage 18 m²

- 2 Balkons: 11 m²
- Berging: 4 m²
- Inhoud: ca. 566 m³
- Bouwjaar: 1973

Extra bijzonderheden en upgrades:

- Energielabel B)
- Bitumen dak vernieuwd (2021)
- Schoorsteenpijp vervangen (2021)
- Kunststof kozijnen op de bovenverdiepingen
- Houten kozijnen beneden geschilderd (2018)
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Traprenovatie open trap (2023)
- Nieuwe opdekdeuren (2023)
- Cv-ketel Intergas (2024, eigendom)
- Badkamer (2005)
- Keuken met heet waterkraan en inbouwapparatuur (2021)
- Meterkast en aansluiting vernieuwd door Liander (2020)
- 18 zonnepanelen (eigendom)
- Dubbel glas HR++
- Airco (single split, 2023)
- Garage met eigen oprit
- Berging met overkapping in de achtertuin















































Plattegrond



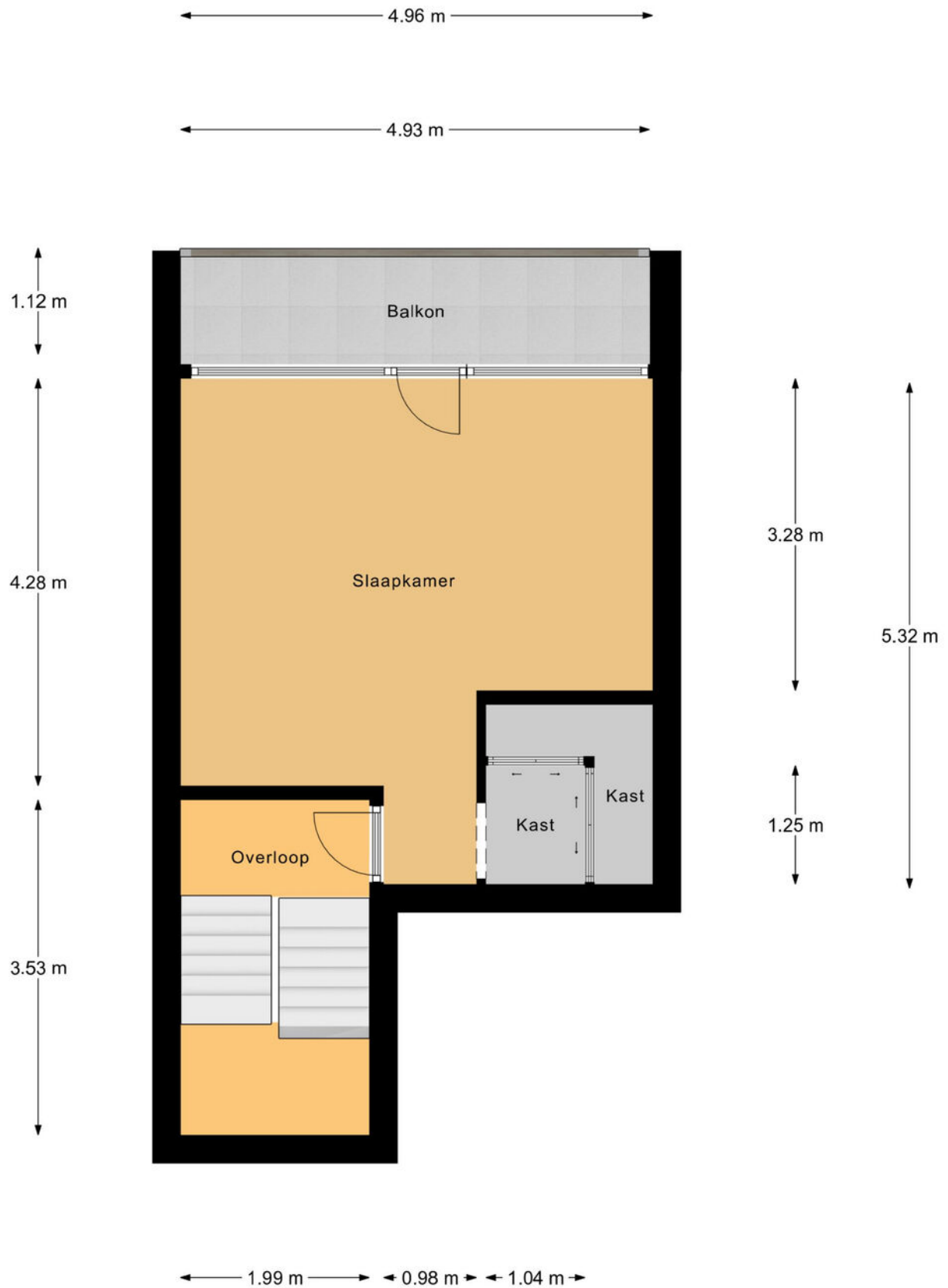
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



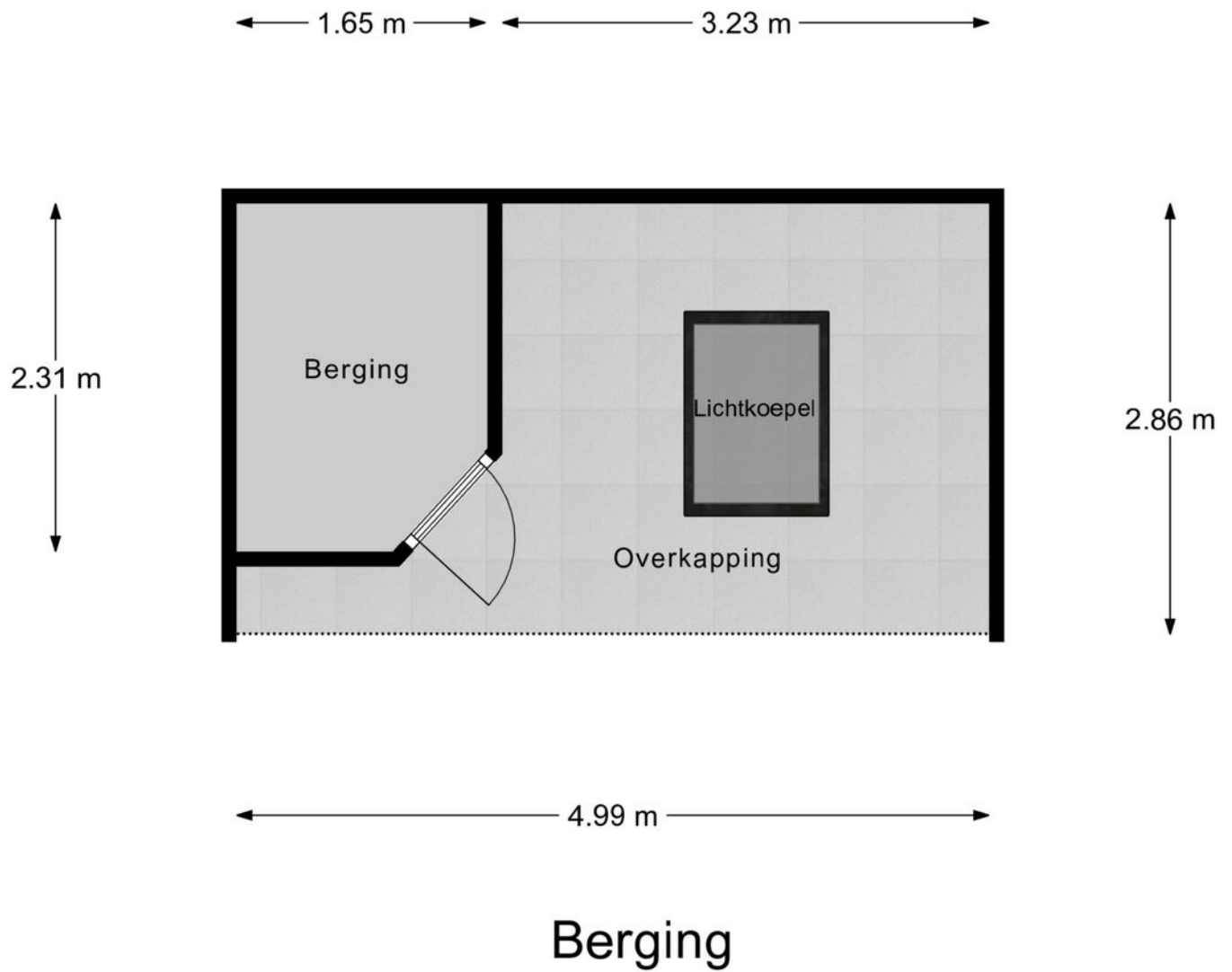
2e Verdieping

Plattegrond

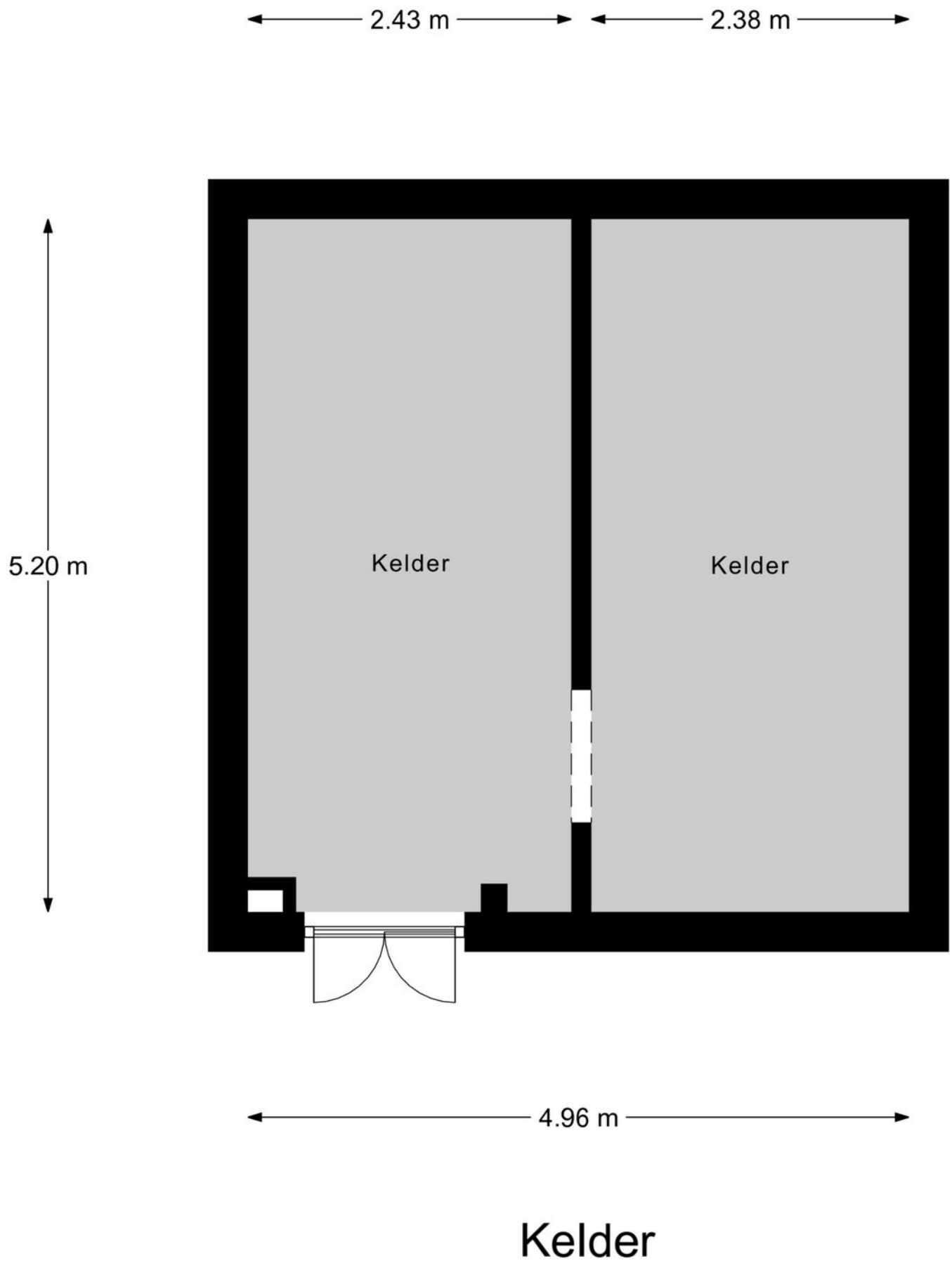


3e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tolhuis 6142 nijmegen



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hatert

N

1065

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

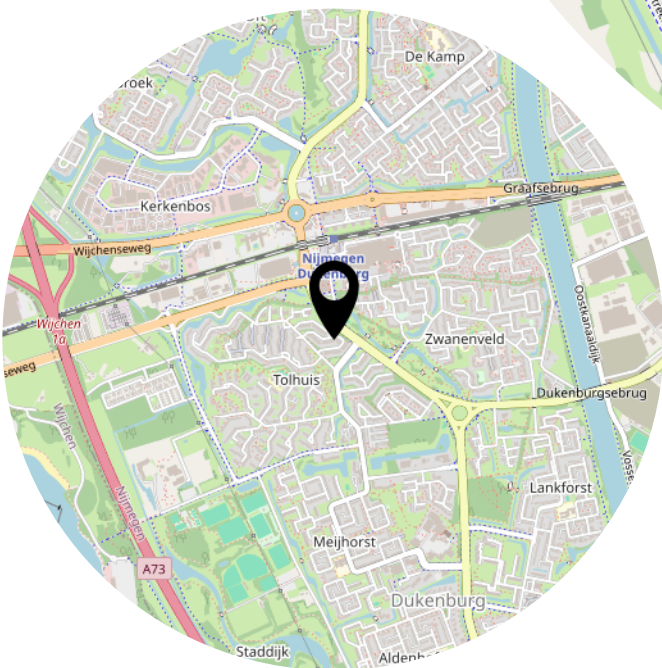
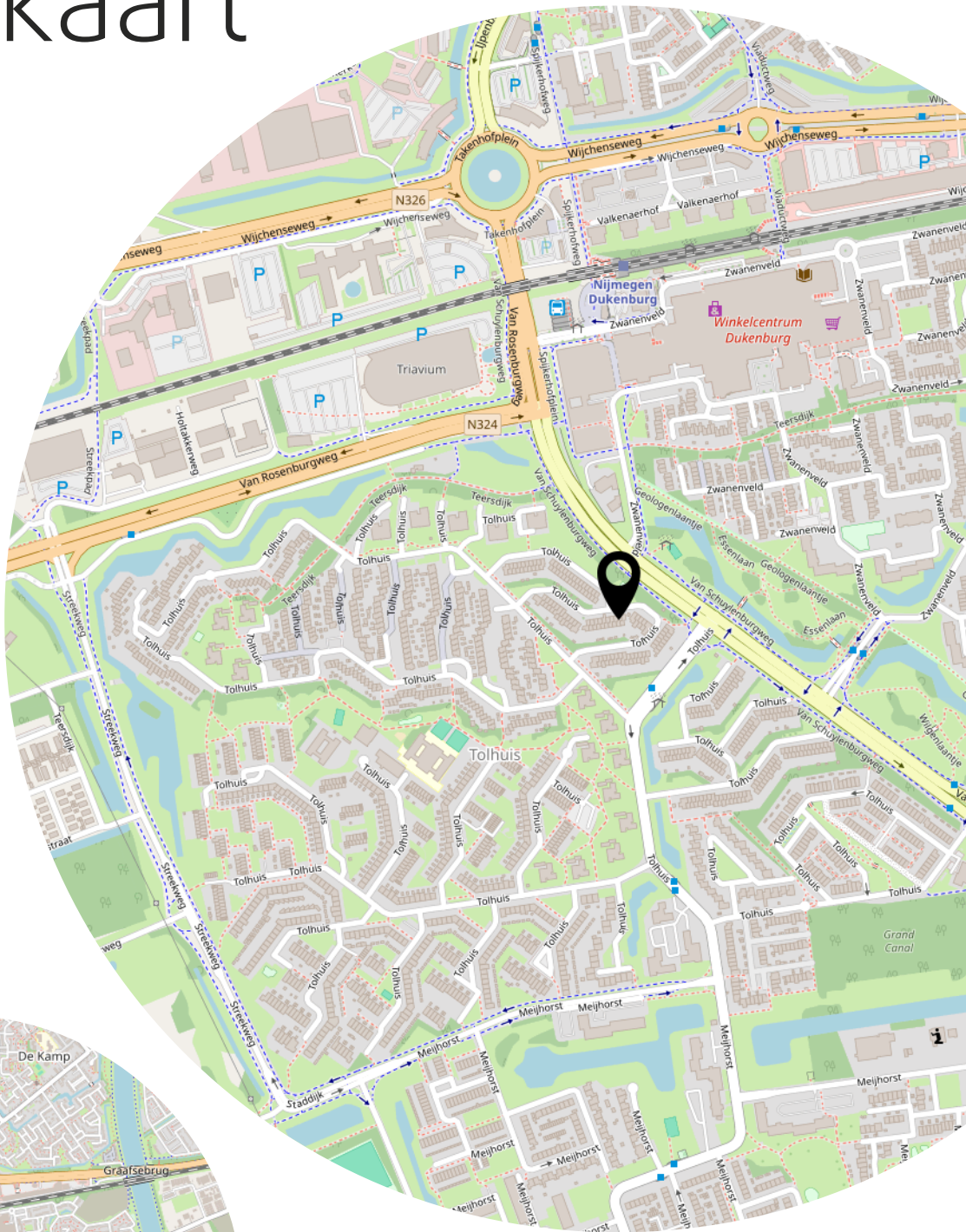
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Vakkenkast garage	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Aanvullende clausules op koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:

Notariskosten

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Aanvulling artikel 15.3

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn - goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

Asbest

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 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 deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Machtiging notaris

Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

026-2053000
info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl