



Egelstraat 9  
Nijmegen

MAKELAAR  
BROEX 

## Egelstraat 9 Nijmegen

Op een perceel van maar liefst 492m<sup>2</sup> staat deze geheel onderkelderde, geschakelde woning met vijf slaapkamers, een grote woonkamer met keuken en een garage met bijkeuken. De inhoud is meer dan 840m<sup>3</sup>, uitzonderlijk ruim en naar eigen smaak in te richten. Een thuisbioscoop of fitnessruimte in de kelder, een kantoor/werkkamer en een enorme tuin aan de voor- en achterzijde zijn de ingrediënten voor jouw woongeluk.

De woning staat in de gewilde woonwijk De Hazenkamp met de winkels aan de Steenbokstraat om de hoek. Verder zijn stadspark de Goffert, scholen, een kinderboerderij, sportfaciliteiten en openbaar vervoer in de directe omgeving. Met de fiets ben je snel in het centrum en de woning heeft een gunstige ligging ten opzichte van het Radboud UMC, het CWZ ziekenhuis en de universiteit.

Indeling:

Begane grond:

Parkeer je auto op de oprit en loop naar de voordeur van deze zeer ruime woning. Links in de hal zijn de toiletruimte met fonteintje en de meterkast en aan de rechterzijde is de hardhouten trap naar de eerste verdieping. De Leisteen-vloer en Travertin vensterbanken zijn typische element uit de jaren '70 maar past ook goed in een hedendaags interieur. Deze mooie vloer ligt op nagenoeg de hele begane grond. De woonkamer is een grote leefruimte met het zitgedeelte aan de voorzijde, plek voor een grote eettafel aan de achterzijde en in het midden een open haard. Er is een deur naar de achtertuin en het middelste deel van de woonkamer is naar eigen wens in te delen; een werkplek, speelhoek voor de kinderen of misschien zoek je een plek voor een grote (servies)kast.

In de hoek van het eetgedeelte is de doorgang naar de keuken, ingedeeld met een aanrecht en een bureaugedeelte. Door de grote ramen kijk je naar de achtertuin en de ruimte leent zich voor diverse indelingen. In de hoek van de keuken is een deur naar de bijkeuken met aansluitend de garage en een deur naar de achtertuin.

Kelder:

De woning is geheel onderkelderd en heeft een hoogte van 2,20 meter. Via de trap in de keuken loop je naar de kelder, deze is verdeeld in drie ruimtes. Op de vloer liggen plavuizen en de kelder is voorzien van elektra en verwarming.

Eerste verdieping:

Niet alleen beneden maar ook boven is de ruimte aanzienlijk. Er zijn vier ruime slaapkamers, een terras en een badkamer op de eerste verdieping. Twee slaapkamers hebben een gezamenlijke dakkapel aan de achterzijde, de kamer aan de rechterzijde heeft een deur naar het terras en de kamer aan de voorzijde heeft een vaste kast met schuifdeuren. Op alles slaapkamers en de overloop ligt een laminaatvloer.

De jaren '70 badkamer is ingedeeld met een ligbad, aparte douche, een tweede toilet, wandradiator en een wastafel met spiegel.

### Tweede verdieping:

Op de bovenste verdieping zijn de overloop en de vijfde slaapkamer welke naar wens te splitsen is in twee (slaap)kamers; aan ruimte geen gebrek. De nokhoogte is maar liefst 3,66 meter waarbij een gedeelte is verlaagd ten gunste van een bergzolder. De slaapkamer heeft een groot dakraam aan de voorzijde en een wastafel. Op de overloop hangt de cv-ketel en staat de zonneboiler die samen met de zonnecollectoren zorgt voor warm water. Ook op deze verdieping ligt laminaat op de vloer.

### Exterieur:

De achtertuin ligt op het zuidoosten, tevens bereikbaar via de zij-ingang en is ingedeeld met een terras, gazon en een brede border met diverse beplantingen. Rechts in de tuin staat een kas en opvallend is de privacy in de tuin; hier kom je echt tot rust. Dankzij de diepe voortuin woon je wat verder van de straat af, heb je in de woonkamer veel privacy heb je het grote voordeel van een diepe oprit voor meerdere auto's. De tuin heeft een gazon en mooie, diverse beplantingen in de borders.

### Bijzonderheden:

- Zonnepanelen en zonnecollectoren aan de achterzijde;
- Vijf (mogelijk zes) slaapkamers;
- Diepe voortuin met oprit voor meerdere auto's;
- Achtertuin met veel privacy en zij-ingang middels poort;
- Ruim perceel van 492m<sup>2</sup>;

Aanvaarding: in overleg.

























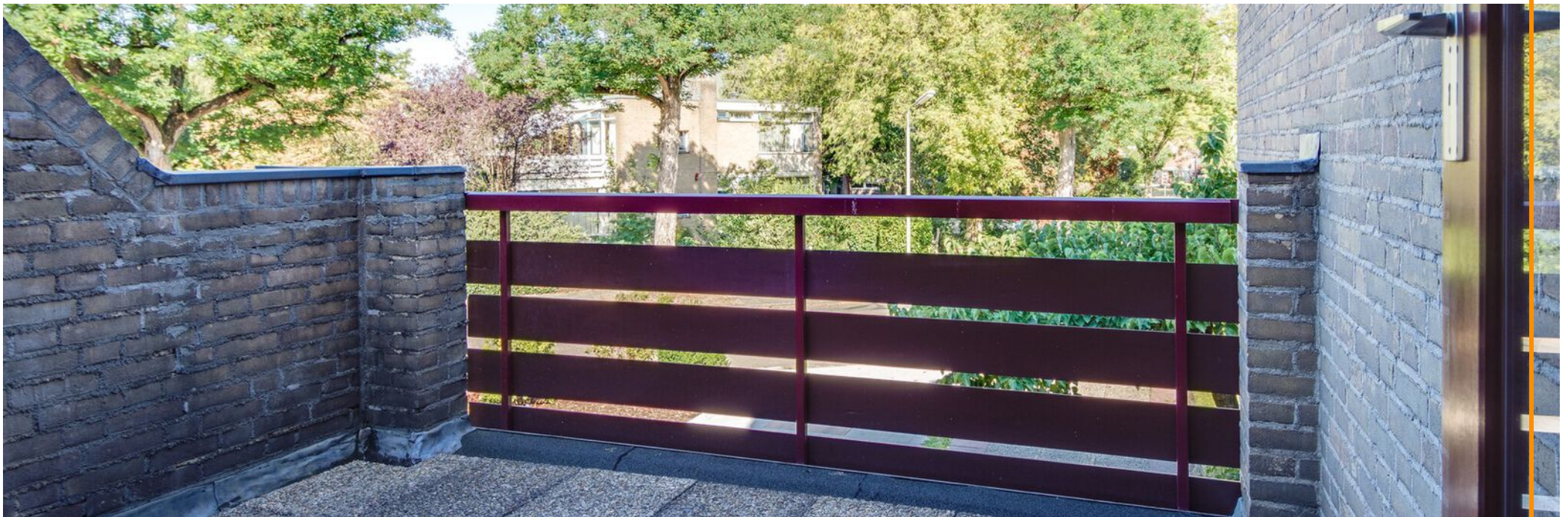


























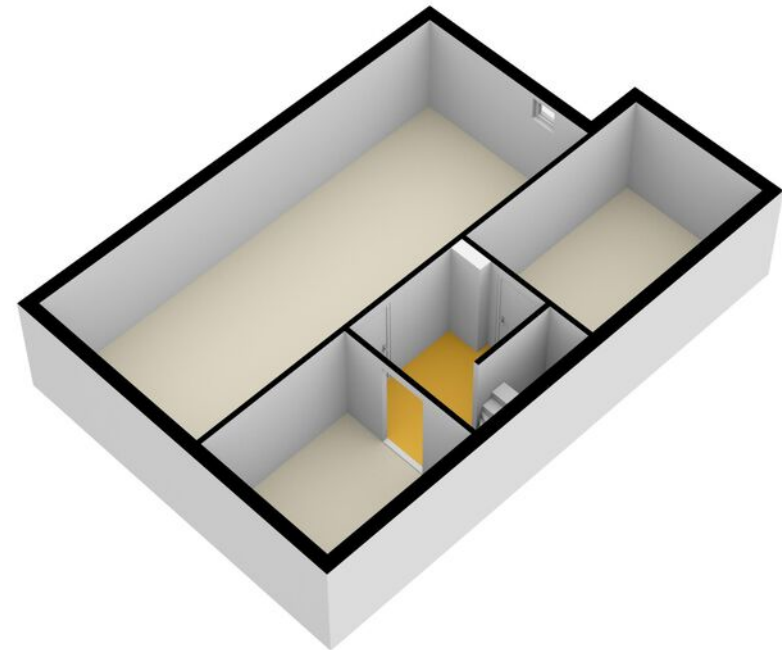




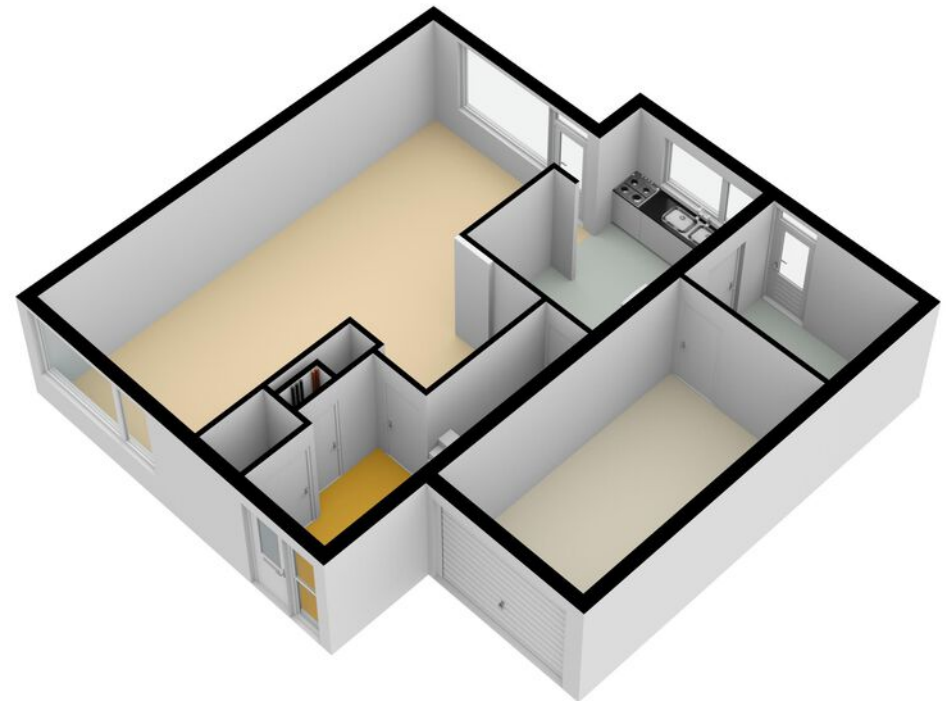
# Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegronden



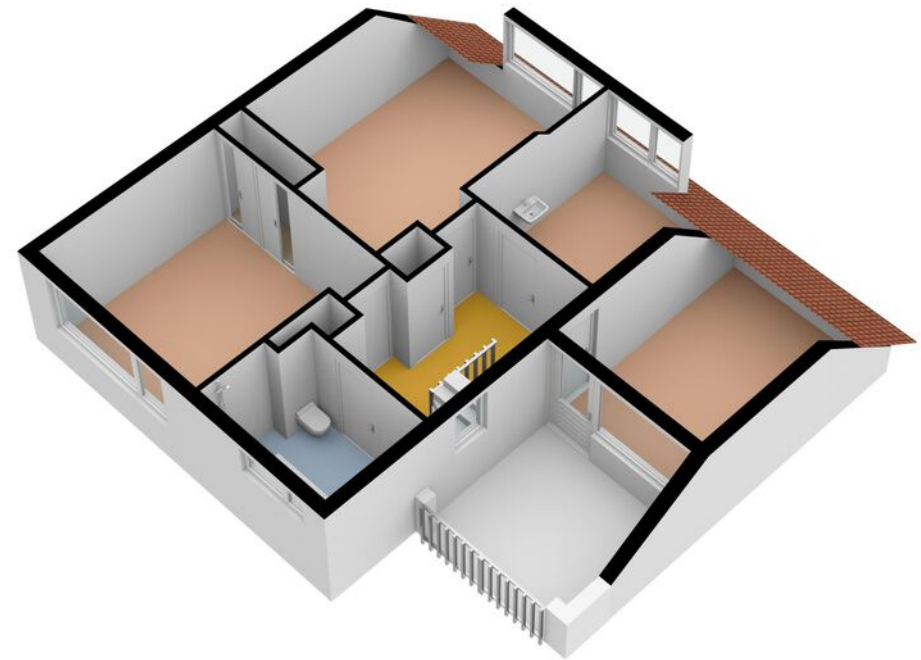
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegronden

Egelstraat 9 - Nijmegen  
Eerste Verdieping

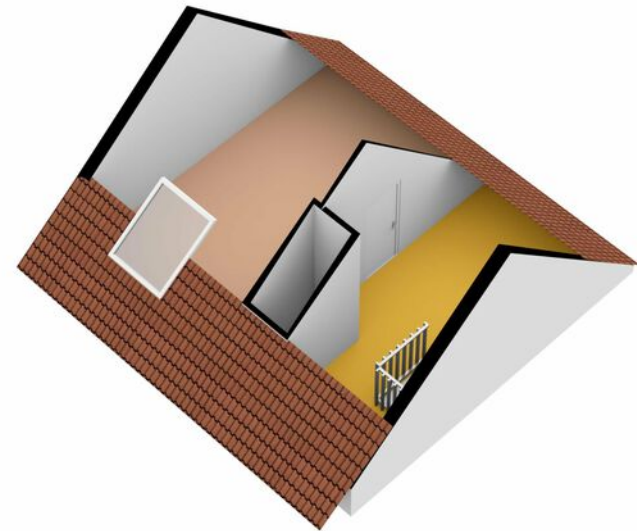
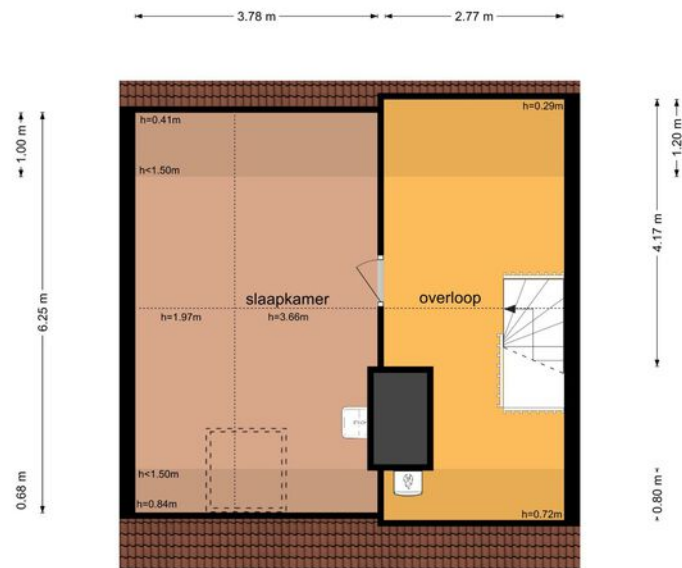


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



# Plattegronden

Egelstraat 9 - Nijmegen  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Kenmerken

Kadastrale kaart Uw referentie: uittreksel en kaart

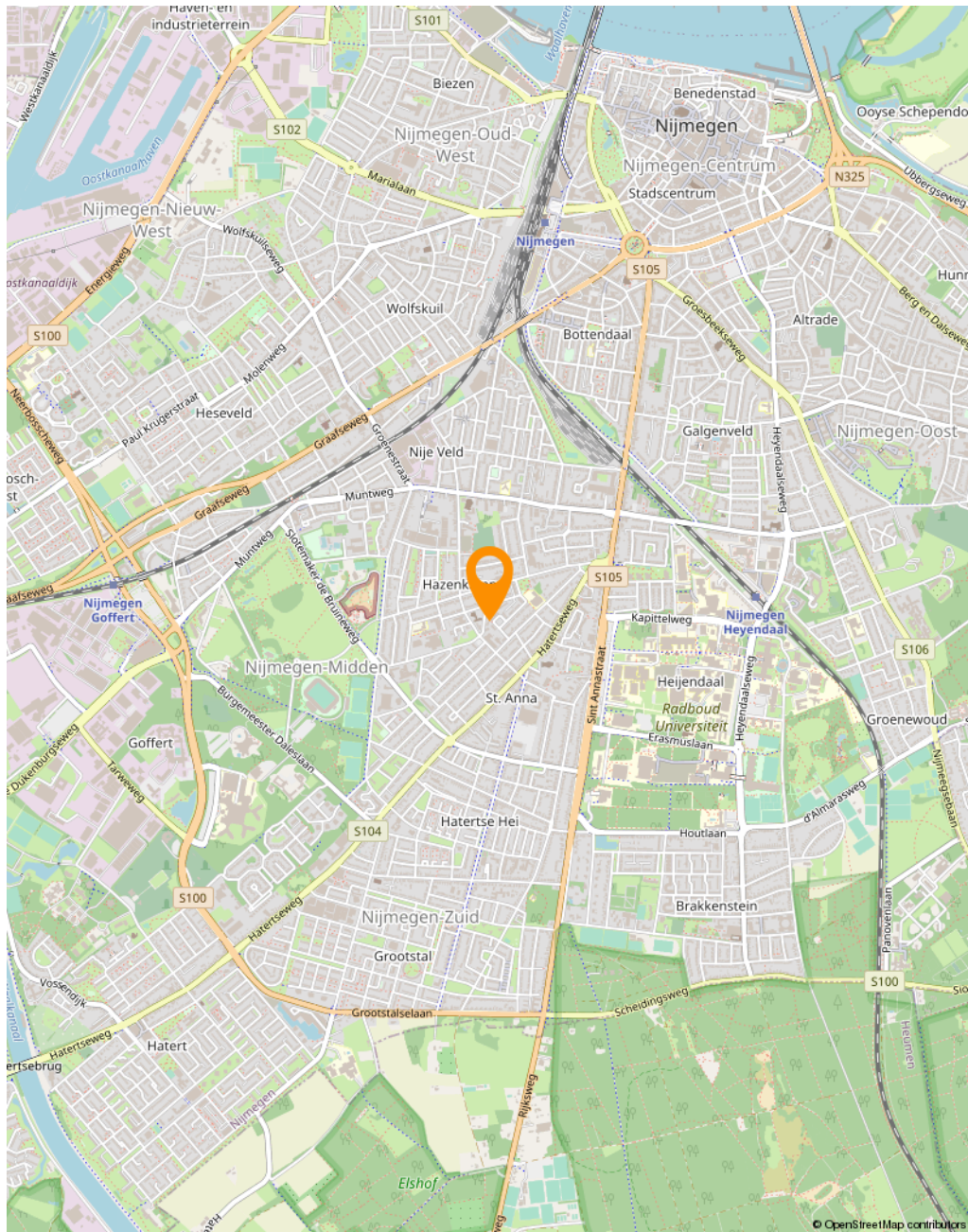


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 4244</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	--

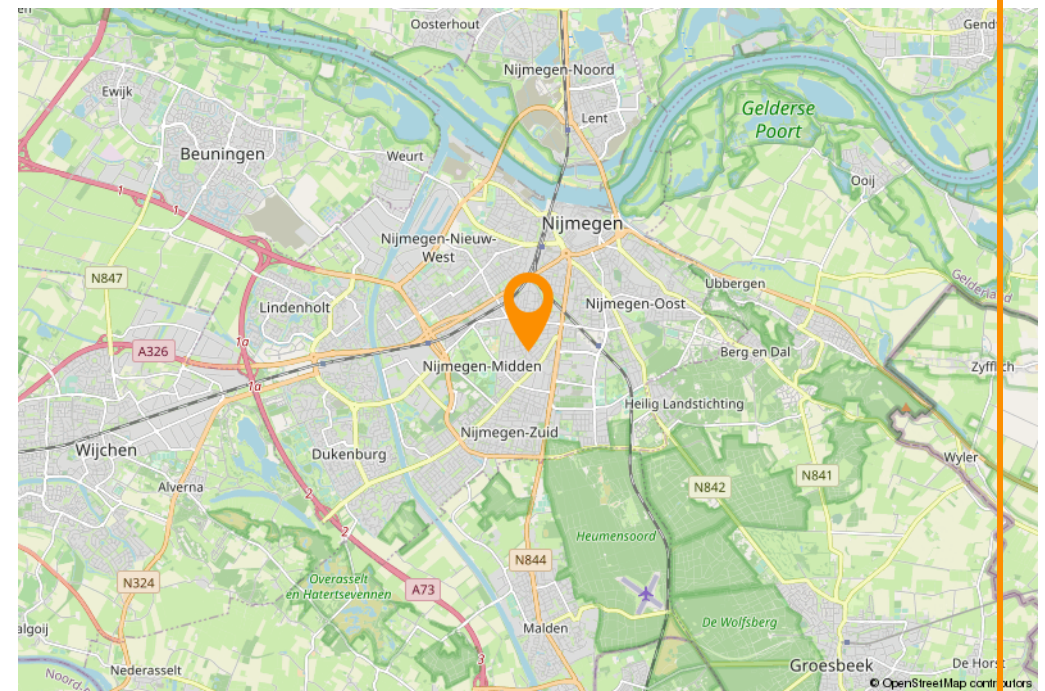
Soort	Bestaande bouw
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6
Inhoud woning	841 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	492 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	168 m <sup>2</sup>
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1977
Ligging	in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas



# Locatie op de kaart



Egelstraat 9 en omgeving



# Belangrijke informatie behorende bij de verkoopinformatie

## Plicht onderzoek koper

De eigenaar/verkoper van een onroerende zaak heeft een mededelingsplicht, het Burgerlijk Wetboek vermeld ook de onderzoekplicht van de koper! Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoekplicht heeft m.n. betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-aankoopmakelaar).

## Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

## Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

## De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen huis". Indien wenselijk kan in deze koopakte door de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG), voor de periode van circa 5 weken na overeenkomst.

In ieder geval zal in de koopakte eveneens een waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen, binnen circa 6 weken na overeenkomst.

Wij wijzen er met nadruk op dat verkoper bedingt dat zolang er nog geen door koper ondertekende koopakte is, verkoper niet verplicht is mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

# Een huis kopen, wie kan u helpen bij het aankoopproces?



## Aankoopmakelaar

**Een huis  
kopen is een  
kunst apart**



Raadpleeg dé expert:  
een NVM-aankoopmakelaar



W. [www.funda.nl/makelaars](http://www.funda.nl/makelaars)

## Notaris

### **Notariskantoor Van Schaik**

Deken Dokter Mulderstraat 8b  
6681 AB Bommel

T. 0481-461 226

E. [info@notarisbommel.nl](mailto:info@notarisbommel.nl)

W. [www.notarisbommel.nl](http://www.notarisbommel.nl)

### **Ten Berge notarissen**

Berg en Dalseweg 9  
6521 JA Nijmegen

T. 024-322 82 77

E. [kantoor@tenbergenotar.nl](mailto:kantoor@tenbergenotar.nl)

W. [www.tenbergenotar.nl](http://www.tenbergenotar.nl)

## Bouwkundige keuring

### **Teelker Bouwkundig Advies**

Schijndelstraat 20  
6844 GM Arnhem

T. 026-381 53 90

M. 06-28 70 34 19

E. [info@teelker.nl](mailto:info@teelker.nl)

W. [www.teelker.nl](http://www.teelker.nl)

### **Peters Bouwkundig Adviesbureau**

Sprokkelveld 52  
6596 DM Milsbeek

T. 0485-516 775

E. [info@petersbouwadvies.nl](mailto:info@petersbouwadvies.nl)

W. [www.petersbouwadvies.nl](http://www.petersbouwadvies.nl)

## Hypotheek & Verzekeringen

### **Huiding Hypotheken & Financieel advies**

Kerkenbos 10-32  
6546 BA Nijmegen

T. 06-54 66 06 01

E. [info@hhfa.nl](mailto:info@hhfa.nl)

W. [www.hhfa.nl](http://www.hhfa.nl)

### **Van Heck Advies**

Van Welderenstraat 106  
6511 MT Nijmegen

T. 024-323 27 73

E. [info@vanheckadvies.nl](mailto:info@vanheckadvies.nl)

W. [www.vanheckadvies.nl](http://www.vanheckadvies.nl)

### **Digitale Tussenpersoon**

Kerkenbos 10 - 32  
6546 BA Nijmegen

T. 024-845 20 84

E. [info@digitaletussenpersoon.nl](mailto:info@digitaletussenpersoon.nl)

W. [www.digitaletussenpersoon.nl](http://www.digitaletussenpersoon.nl)

### **Schaars Verzekeringen**

van der Mondeweg 26  
6685 BP Haalderen

T. 0481-465222

E. [info@schaarsverzekeringen.nl](mailto:info@schaarsverzekeringen.nl)

W. [www.schaarsverzekeringen.nl](http://www.schaarsverzekeringen.nl)



06 - 29 25 96 97

085 - 401 05 46

[www.makelaarbroex.nl](http://www.makelaarbroex.nl)

[info@makelaarbroex.nl](mailto:info@makelaarbroex.nl)



vastgoedcert  
gecertificeerd

