



Groenestraat 164  
Nijmegen

MAKELAAR  
BROEX 

## Groenestraat 164 Nijmegen

Achter deze prachtige gevel uit 1912 gaat een verrassend ruime woning met een diepe uitbouw, drie slaapkamers, twee badkamers, een werkkamer en veel sfeer verborgen. De meer dan 50 meter (!) diepe achtertuin is een groen paradijs met meerdere terrassen, bomen en biedt volop ruimte voor de tuinliefhebber. Dankzij de werkkamer (mogelijk slaapkamer) en badkamer op de begane grond kun je gelijkvloers wonen. Op de eerste verdieping zijn drie sfeervolle slaapkamers en een tweede badkamer. Dit is een woning die je verrast, verleidt en waar je fantastisch kunt wonen.

De woning staat aan de rand van de wijk Hazenkamp op minder dan 2 kilometer fietsen van het Keizer Karelplein en het centrum. Iets verder in de straat zijn diverse winkels, horecagelegenheden en de bushalte van lijn 8. In een straat achter de Groenestraat is een supermarkt en na een kwartier lopen sta je in het Goffertpark en bereik je het terrein van de Radboud Universiteit en het Radboud UMC.

Indeling:

Begane grond:

Open de voordeur naar de mooie hal met een lichte lambrisering, tegelvloer, een bijna 3 meter hoog plafond en de trap naar de eerste verdieping. Ook is hier een trap naar de koele wijn-/provisiekelder met een hoogte van 1.83 meter. Doordat de keuken naar de uitbouw is verplaatst, heeft de woonkamer een ruime maatvoering. De grote ramen in de erker zorgen voor veel lichtinval bij het eetgedeelte en het zitgedeelte met houtkachel grenst aan de tuin en keuken. De houten vloer, kleurrijke glas-in-loodramen, de paneeldeur naar de hal en de kleuren op de muren zorgen voor een woonkamer met karakter.

De keuken vormt de verbinding tussen de woonkamer en een tweede hal, waaraan een badkamer en werkkamer grenzen. In de keuken zie je grote ramen aan de tuinzijde en een op maat gemaakte keukenopstelling met een massief blad van een gezaagde boomstam. Onder het raam zie je drie planken, eveneens gezaagd uit een boomstam. In de tweede hal is onder andere ruimte voor de wasmachine en een koel-vriescombinatie. De aangrenzende badkamer is ingedeeld met een douche en wastafel. Aan de tuinzijde is een gezellige werkkamer met een raam aan de achterzijde en een deur naar de tuin. Als je deze kamer inricht als slaapkamer kun je gelijkvloers wonen.

### Eerste verdieping:

Niet alleen de begane grond maar ook de eerste verdieping heeft veel karakter. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers te bereiken. De slaapkamer aan de voorzijde heeft openslaande deuren naar het balkon en aan de achterzijde zijn twee slaapkamers met een gezamenlijke dakkapel. Een van de slaapkamers heeft een grote, vaste kast met schuifdeuren en in alle slaapkamers ligt een houten vloer. Verrassend is de ruimte op de overloop, waar je een kast neer kunt zetten en een vaste kast met schuifdeuren is gemaakt. De badkamer is ingedeeld met een kwartronde douche, toilet (sanibroyeur), een groot wastafelmeubel en vloerverwarming met thermostaat. De overloop, de slaapkamers en badkamer wordt verwarmd door elektrische verwarming, noodzakelijk bij een lage temperatuur buiten..

### Exterieur:

Deze charmante woning staat op een perceel van maar liefst 460m<sup>2</sup>. De voortuin is ingedeeld met een grote variatie aan beplanting die je vanuit de woonkamer kunt bewonderen. Vanuit de tweede hal en werkkamer is de meer dan 50 meter diepe tuin te bereiken. Hier kun je kiezen tussen zon en schaduw op een van de terrassen. Regenwater van het platte dak wordt opgevangen in een grote regenton, waarmee je de tuin een deel van het jaar van water kunt voorzien. Terwijl je door de tuin loopt zie je een grote variatie aan planten, struiken en bomen waar vogels en insecten maar al te graag verblijven. Er staan meerdere bijgebouwen in de tuin: twee bergingen, een kas en een overkapping op een verhoogd terras.

### Bijzonderheden:

- Charmante, meer dan 100 jaar oude woning boordevol karakter;
- Vier (slaap)kamers en twee badkamers;
- Mogelijkheid voor gelijkvloers wonen;
- Meer dan 50 meter diepe tuin met veel privacy;
- Energielabel D
- Zonnepanelen, 12 stuks (circa 1500/200 kwh)
- Zonneboiler (300 liter)

















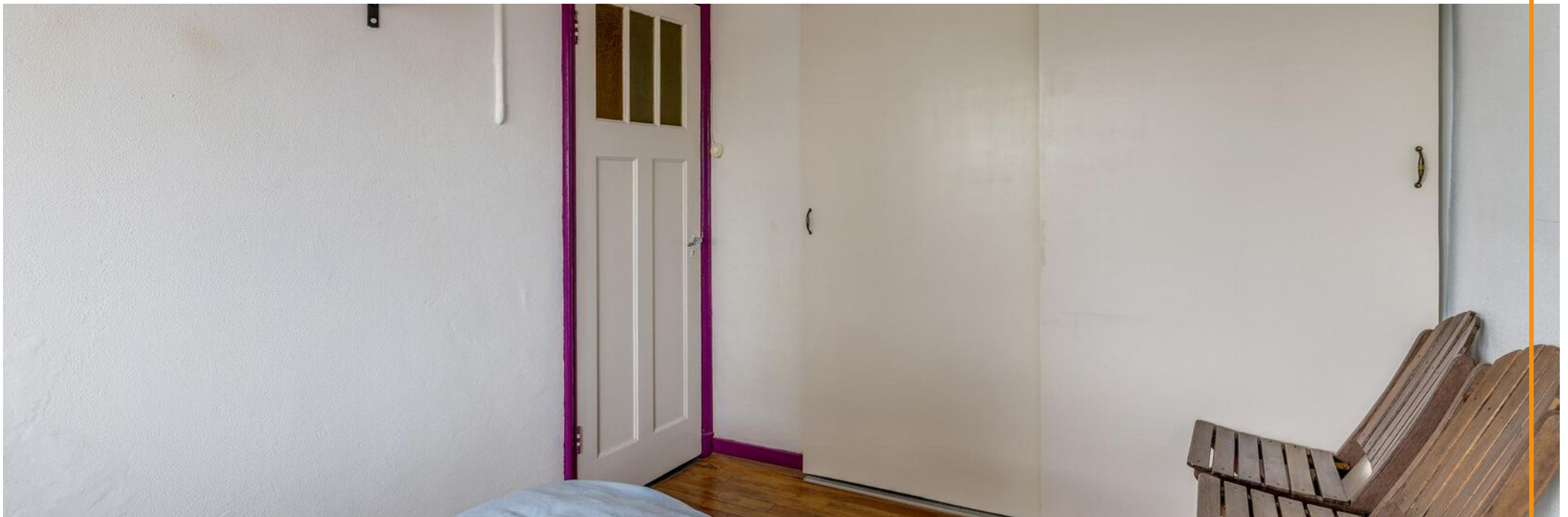
LE CAFÉ



























































NIEEGSE VERFABRIK

CAR

# Plattegronden



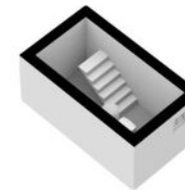
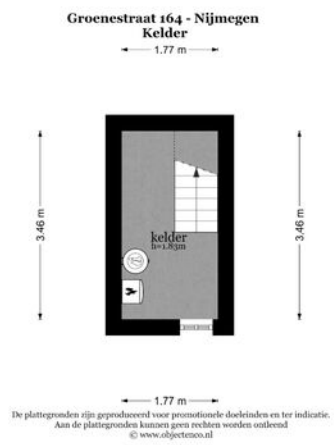
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



# Plattegronden



# Plattegronden



# Kenmerken

Soort	Bestaande bouw
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5
Inhoud woning	428 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	460 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	110 m <sup>2</sup>
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1912
Ligging	in woonwijk
Tuin	achtertuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel, elektrische verwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie



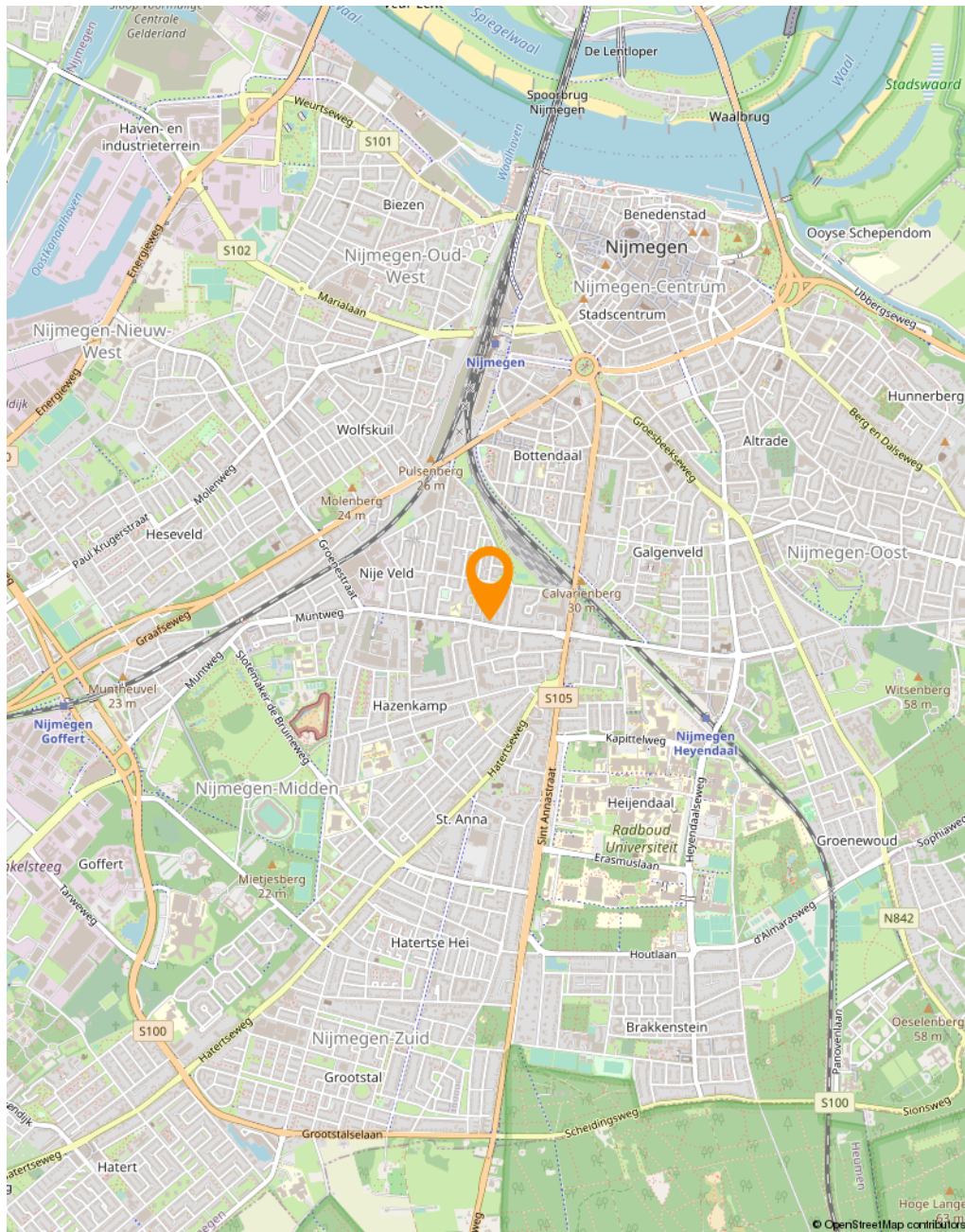
<p>12345</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 944</p>	
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

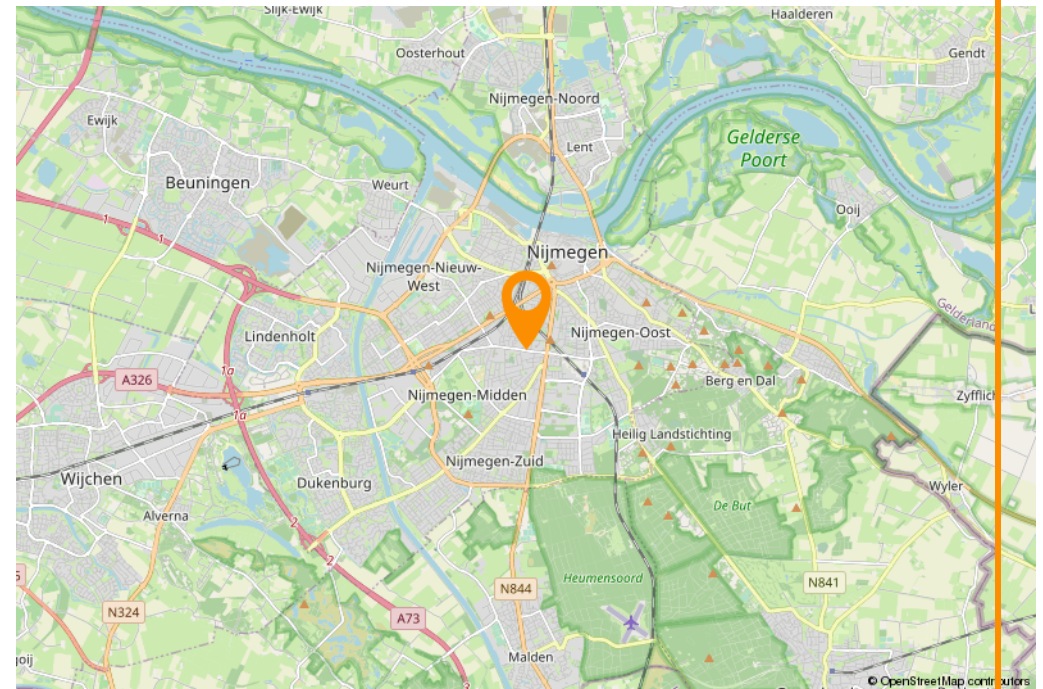
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Locatie op de kaart



Groenestraat 164 te Nijmegen 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)

### Financieel Fit Apeldoorn

Asselsestraat 63  
7311 ED Apeldoorn

T. 055-3034924

E. [apeldoorn@financieelfit.nl](mailto:apeldoorn@financieelfit.nl)

W. [www.financieelfit.nl/vestigingen/apeldoorn](http://www.financieelfit.nl/vestigingen/apeldoorn)

### 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)

