



Heinrich Bollstraat
Nijmegen **26**

MAKELAAR
BROEX 

Heinrich Bollstraat 26 Nijmegen

De perfecte combinatie tussen hedendaags wooncomfort, duurzaamheid en de geliefde architectuur van de jaren 30. In de prachtige nieuwbouwwijk 'Grote Boel' in Nijmegen Noord staat deze zeer ruime twee-onder-een kapwoning van circa 180 m² met een oprit, vier slaapkamers, een werk-/speelkamer en een tuin op het zonnige zuiden. Van top tot teen is dit een huis met de wow-factor. Vloerverwarming, een moderne keuken, zeer complete badkamer en een aparte wasruimte (mogelijk tweede badkamer) zorgen ervoor dat het je aan niets ontbreekt. Op de oprit kunnen twee auto's staan en ook aan een laadpaal is gedacht.

Jouw droomhuis staat op een mooie plek in deze rustige straat, schuin tegenover een plantsoen met speeltuin en de achtertuin grenst aan een rustig binnenterrein met parkeergelegenheid. In de wijk zie je veel groen, volop speelgelegenheid voor de kinderen en aan de noordkant is een park aangelegd. De basisschool is op loopafstand en je kunt lopend naar de Oosterhoutse Plas, waar het terras van Brass lonkt voor een hapje en een drankje. Ook de bioscoop, openbaar vervoer, sportfaciliteiten en polikliniek CWZ Waalsprong bevinden zich in de nabijheid. Met de fiets is het iets meer dan een kwartier naar de prachtige binnenstad van Nijmegen en uitvalswegen, waaronder de A15, A50 en A325, zijn goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Aan de rechterzijde, bij de oprit, is de entree van dit zeer ruime en sfeervolle familiehuis. Vanuit de mooie hal zijn de woonkamer, meterkast en de toiletruimte met fonteintje te bereiken.

Loop verder naar de woonkamer met een mooie erker, open keuken en een schuifpui naar de achtertuin. Met een totale oppervlakte van circa 58 m² is dit een leefruimte van formaat. Grote ramen zorgen voor veel lichtinval en onder de pvc-vloer met houtpatroon ligt vloerverwarming. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde en het eetgedeelte vormt één geheel met de moderne keuken.

Hou je van koken en bakken in stijl, dan is dit een fantastische keuken voor jou. Stucwerk is gecombineerd met geglazuurde groene tegels die, heel speels, verticaal zijn geplaatst. De wandopstelling en het grote eiland bieden veel bergruimte en de inductie kookplaat, afzuiging, vaatwasser, combi-oven en koel-/vriescombinatie zijn ingebouwd.

Verrassend is de speelkamer, te bereiken vanuit de keuken. Deze fijne ruimte met deur naar de tuin kan ook als thuiswerkplek of hobbyruimte worden gebruikt. De inpandig te bereiken berging met dubbele deuren naar de oprit biedt ruimte voor opslag, voorraad, vriezer etc.

Eerste verdieping:

Ruimte, sfeer en comfort zijn ook aanwezig op de eerste verdieping. Hoogwaardige pvc-vloer en ook hier zie je een strakke wandafwerking. Vanaf de lichte overloop zijn drie slaapkamers te bereiken; twee aan de achterzijde en de master bedroom met inloopkast bevindt zich aan de voorzijde. De op maat gemaakte kastenwand met schuifdeuren blijft achter, dus je kunt direct beginnen met inrichten.

De zeer ruime badkamer is fraai ingedeeld met een ligbad, inloopdouche, wandcloset, tweepersoons wastafelmeubel, spiegelkast en een wandkast. Mooie elementen zijn de kranen, rvs-accessoires en de nisjes bij het bad.

Heinrich Bollstraat 26 Nijmegen

Tweede verdieping:

Deze woning heeft geen drie, maar vijf slaapkamers. Kamer nummer vier en vijf zijn op de tweede verdieping en worden nu als tweepersoons logeerkamer annex werkkamer en de andere als kinderslaapkamer gebruikt. Beide kamers zijn voorzien van een dakkapel en dezelfde pvc-vloer als op de eerste verdieping. Ook is er op deze verdieping een wasruimte met een groot dakraam, wastafelmeubel en de opstelling van de wasapparatuur. De aanwezigheid van warm water en afvoer maakt het mogelijk om een doucheruimte of badkamer te realiseren.

Tuin:

Dit fantastische huis met klassieke architectuur heeft een mooi aangelegde voor- en achtertuin, waarbij de achtertuin op het zuiden gesitueerd is. In de voortuin zie je een lage beukenhaag en twee leibomen. Op de oprit met laadpaal is parkeergelegenheid voor twee auto's. Vanuit de woonkamer en speelkamer is de achtertuin te bereiken. Grote tegels zijn gecombineerd met schuttingen, mooie beplanting en een stijlvolle houten overkapping met pergola. In het schuurtje is onder andere ruimte voor de fietsen. Ook is er een poort naar het achtergelegen binnenterrein met parkeergelegenheid.

Bijzonderheden:

- Tuin op het zuiden;
- Laadpaal aanwezig;
- Stadsverwarming;
- Energielabel A.



























"HAK

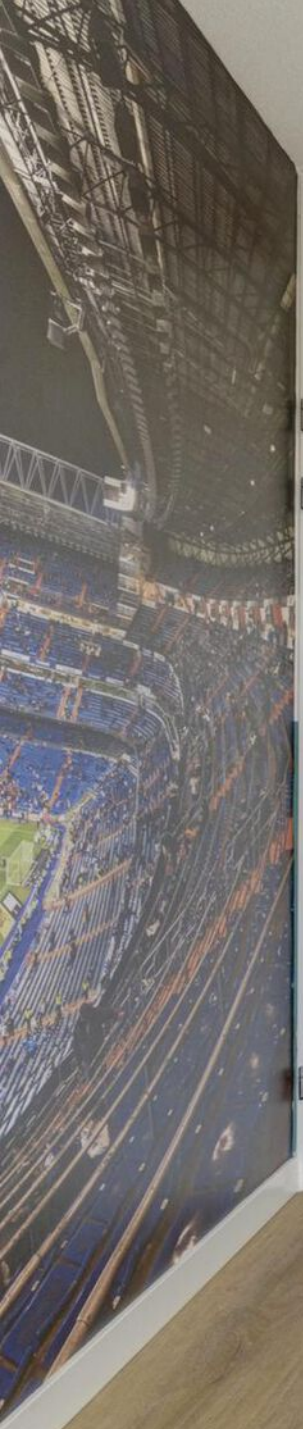


































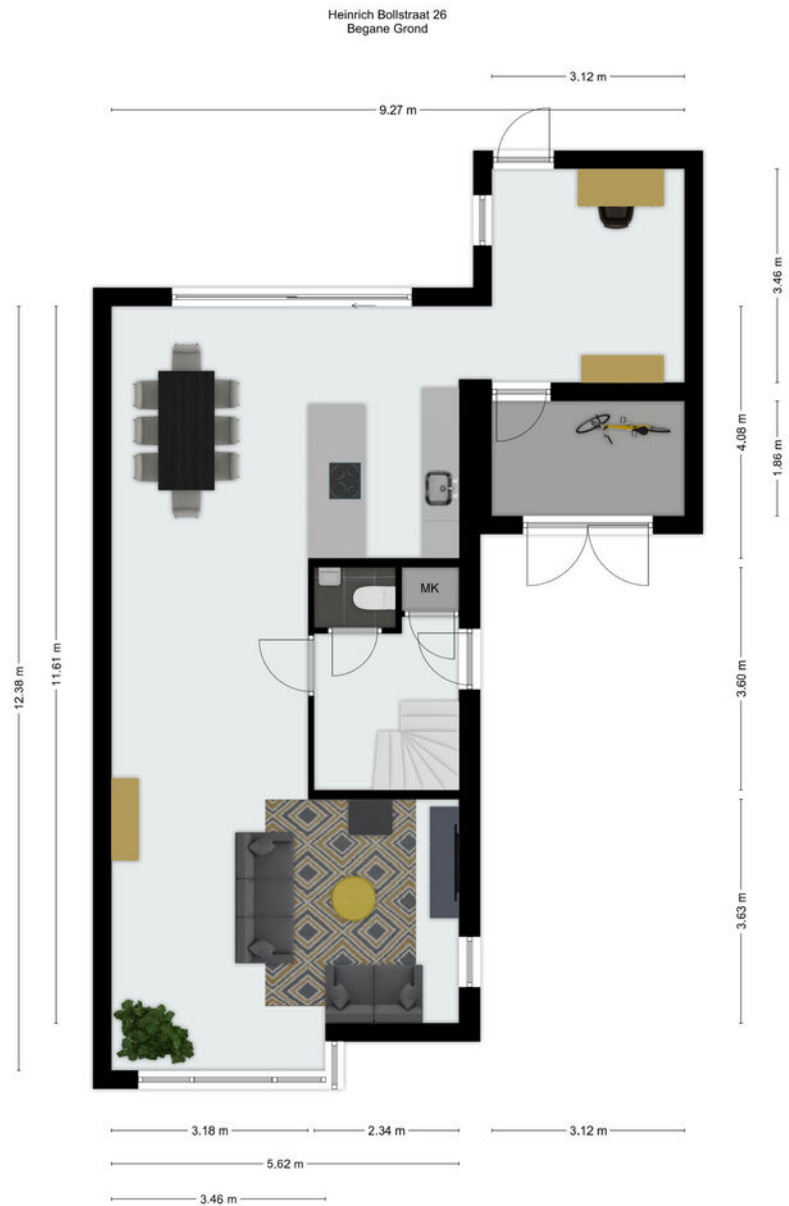






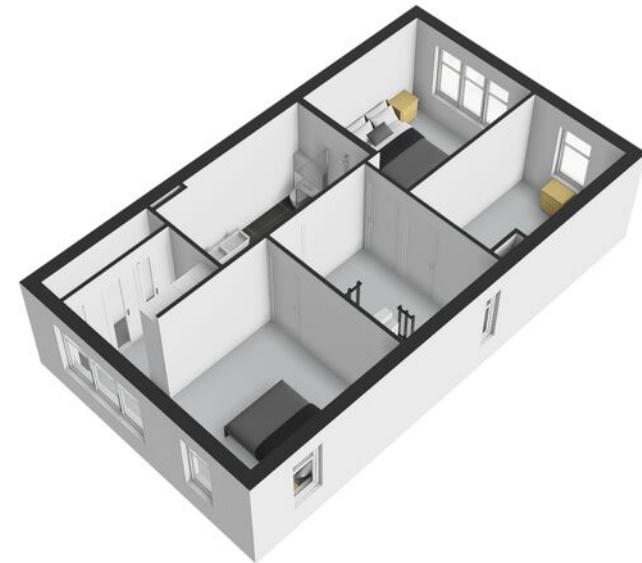
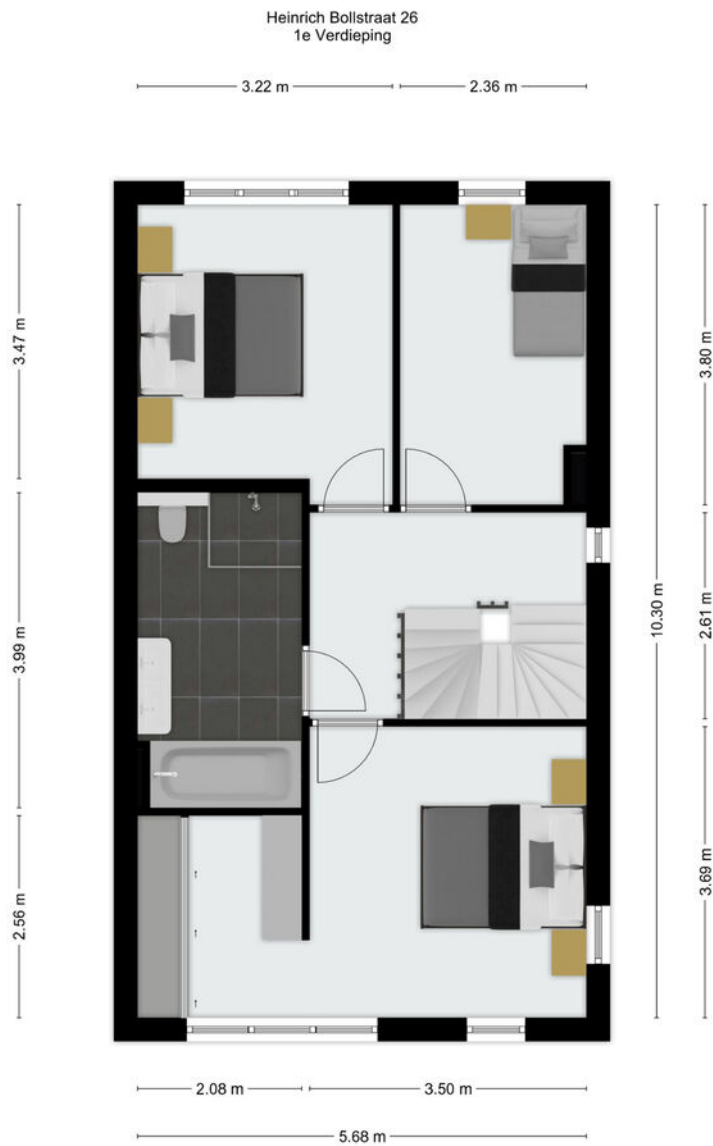


Plattegronden



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

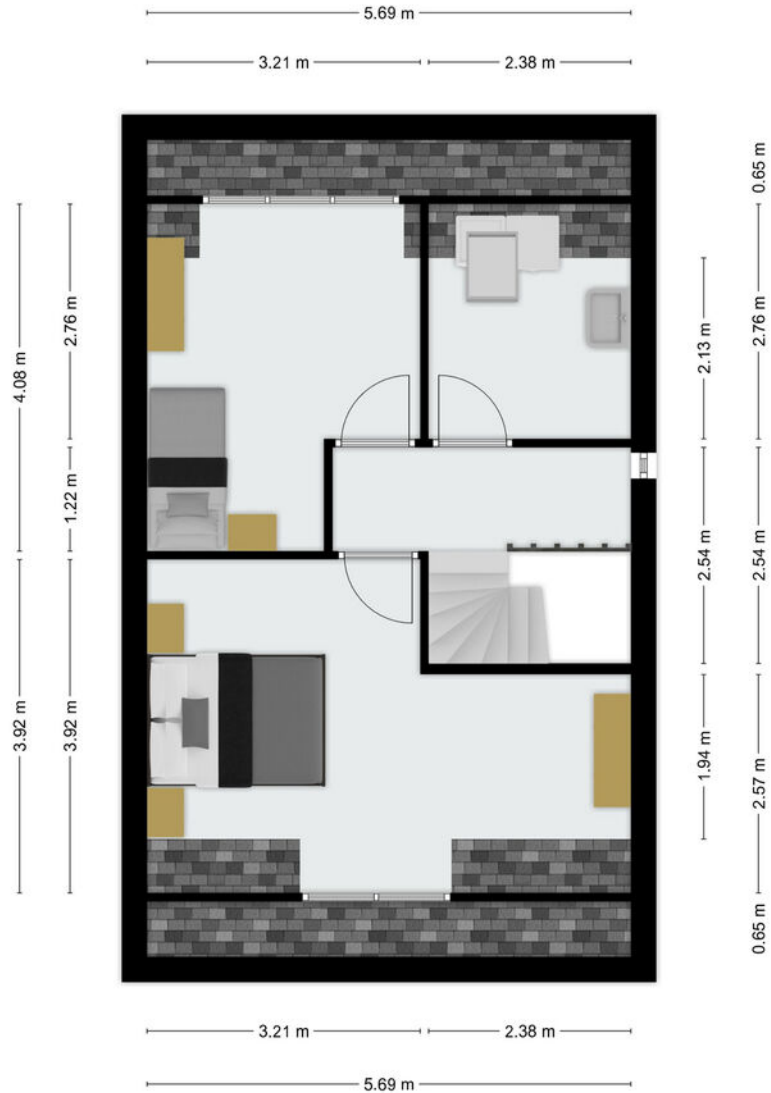
Plattegronden



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

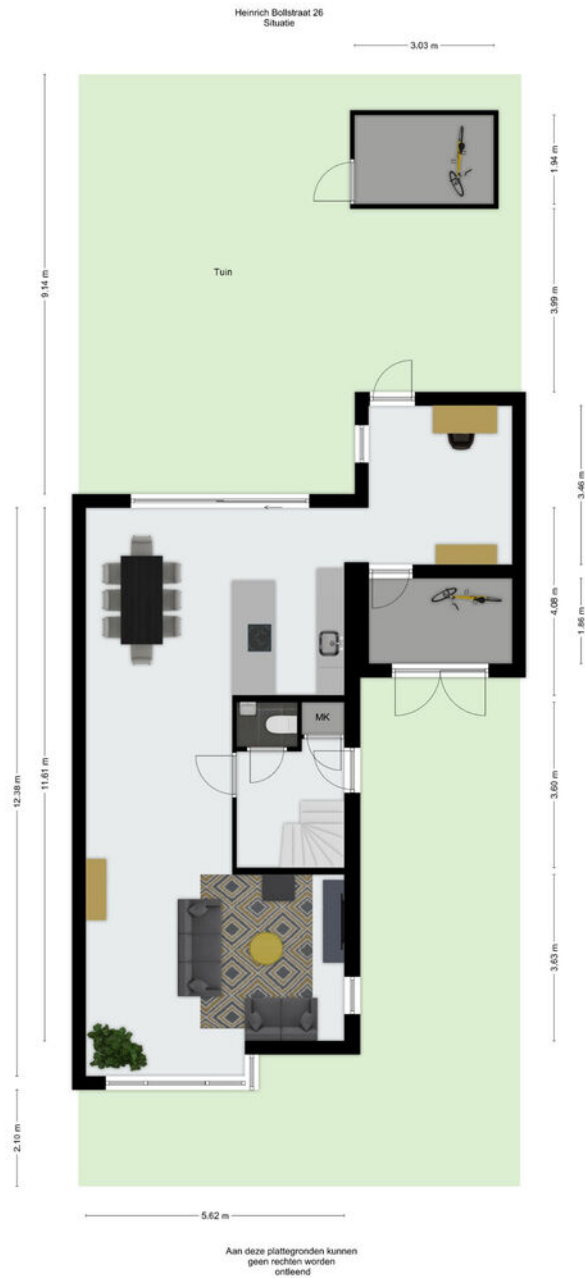
Plattegronden

Heinrich Bollstraat 26
2e Verdieping



Aan deze plattegronden kunnen
geen rechten worden
ontleend

Plattegronden

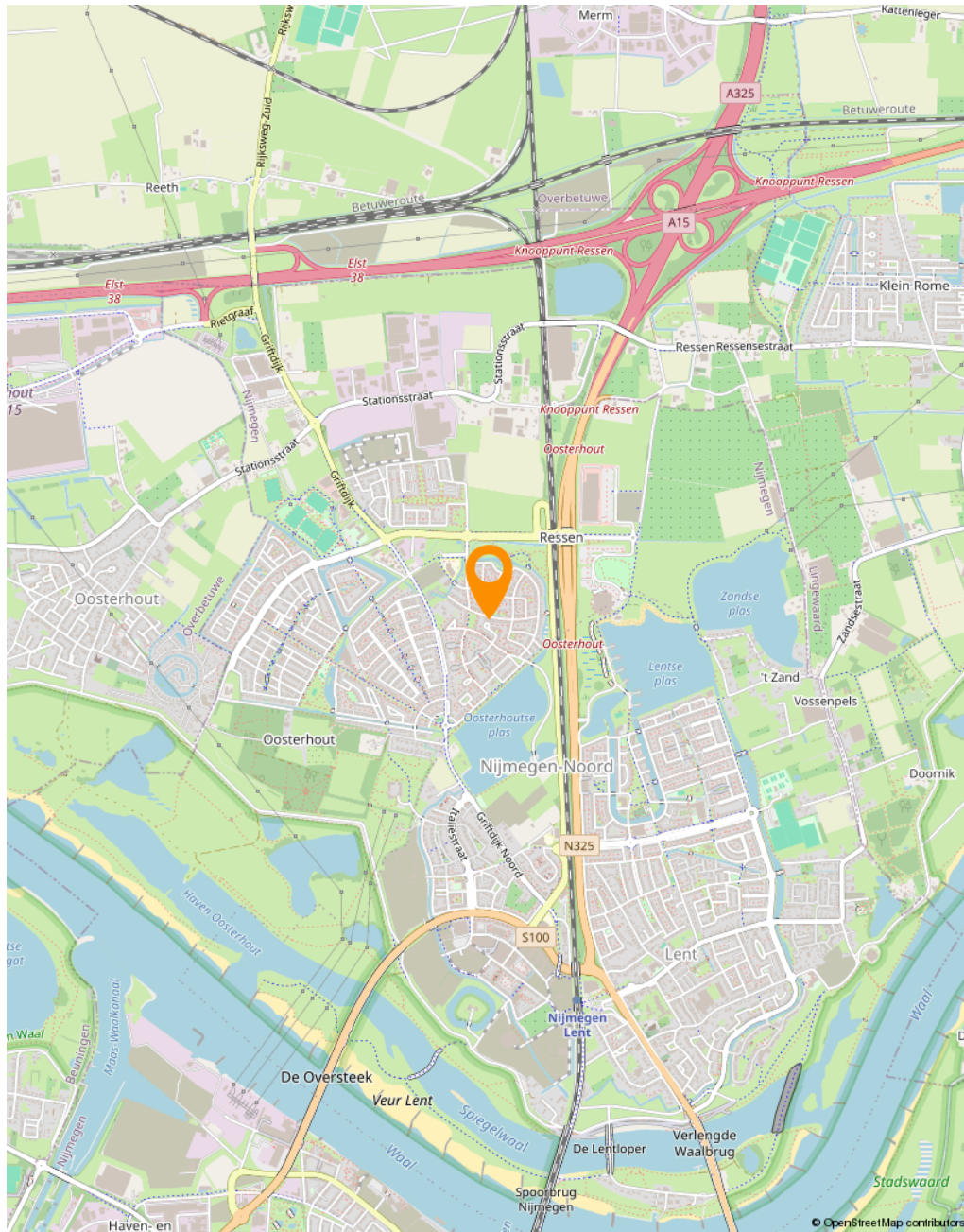


Kenmerken

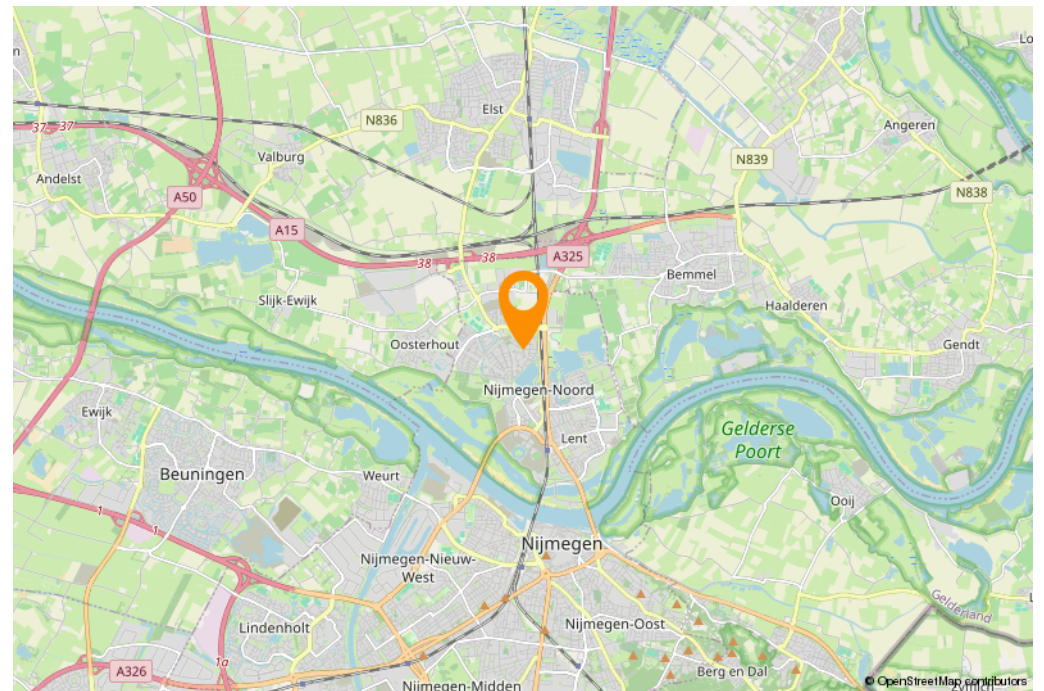
Soort	Bestaande bouw
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Inhoud woning	674 m ³
Perceel oppervlakte	235 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	180 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	2017
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	stadsverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie



Locatie op de kaart



Heinrich Bollstraat 26 te Nijmegen & omgeving



Belangrijke informatie behorende bij de verkoopinformatie



Plicht onderzoek koper

De eigenaar/verkoper van een onroerende zaak heeft een mededelingsplicht, het Burgerlijk Wetboek vermeldt 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



Raadpleeg dé expert:
een NVM-aankoopmakelaar



W. www.funda.nl/makelaars

Notaris

Notariskantoor Van Schaik

Deken Dokter Mulderstraat 8b
6681 AB Bommel

T. 0481-461 226

E. info@notarisbommel.nl

W. www.notarisbommel.nl

Ten Berge notarissen

Berg en Dalseweg 9
6521 JA Nijmegen

T. 024-322 82 77

E. kantoor@tenbergenotar.nl

W. 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

W. www.teelker.nl

Peters Bouwkundig Adviesbureau

Sprokkelveld 52
6596 DM Milsbeek

T. 0485-516 775

E. info@petersbouwadvies.nl

W. www.petersbouwadvies.nl

Hypotheek & Verzekeringen

Huijding Hypotheken & Financieel advies

Kerkenbos 10-32
6546 BA Nijmegen

T. 06-54 66 06 01

E. info@hhfa.nl

W. www.hhfa.nl

Van Heck Advies

Van Welderenstraat 106
6511 MT Nijmegen

T. 024-323 27 73

E. info@vanheckadvies.nl

W. www.vanheckadvies.nl

Financieel Fit Apeldoorn

Asselsestraat 63
7311 ED Apeldoorn

T. 055-3034924

E. apeldoorn@financieelfit.nl

W. www.financieelfit.nl/vestigingen/apeldoorn

Schaars Verzekeringen

van der Mondeweg 26
6685 BP Haalderen

T. 0481-465222

E. info@schaarsverzekeringen.nl

W. www.schaarsverzekeringen.nl



06 - 29 25 96 97
085 - 401 05 46

www.makelaarbroex.nl
info@makelaarbroex.nl

