

Contact vestiging Gennepe

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennepe gennepe@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 389.000,-- k.k.

 Dingostraat 28 | 6531 PB Nijmegen



Ons *kantoor*

Ons verhaal

Is je hart verkocht aan de omgeving bij ons in de regio Land van Cuijk en Noord-Limburg, maar heb je nog niet de juiste voordeur gevonden? Geen zorgen. We helpen je graag om jouw ideale woning te vinden, waarin jouw dromen en toekomst samenkomen.

Aangenaam, wij zijn Makelaardij Twan Poels en bij ons vind je bestaande en nieuwbouwwoningen in de mooiste regio van Nederland. Van pittoreske boerderijen tot moderne appartementen en van dorpen tot grote kernen: we hebben voor iedere smaak, elke droom en verschillende budgetten een mooi woningaanbod.

Bij het kopen van een huis willen we niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Ontdek of deze woning voldoet aan jouw dromen en toekomstbeeld. Vraag jezelf daarom vooral af: "Is deze woning de juiste stap voor mij?" Denk aan de juiste prijs, de juiste woonomgeving en de juiste omstandigheden.

Zo zet jij met zekerheid de volgende stap. En als je je nieuwe voordeur opent? Dan voel je niets anders dan pure positiviteit.

Want we zijn gezamenlijk onderweg naar jouw woondromen.

Team Makelaardij Twan Poels

Meet the *team*



Twan Poels

*Directeur Gennep en Cuijk
NVM Makelaar & taxateur*



Erwin Kersten

*Directeur Cuijk
NVM Makelaar & taxateur*



Femke Vendel

NVM makelaar & taxateur



Martijn van Ooij

NVM Makelaar & taxateur



Vincent Visscher

Assistent makelaar



Claudia Tillemans

Officemanager / verhuurassistent



Kimber Heere

Nieuwbouwassistent



Moniek Kersten

*Binnendienst- en
marketingmedewerkster*



Niki Boumans-Janssen

Binnendienstmedewerkster



Petra van der Laan

Binnendienstmedewerkster



Annabelle Poels

Directiesecretaresse



Wilmien Poels

Backoffice manager

Over *de woning*

Wonen in een prachtig appartement in hartje Nijmegen in de super geliefde wijk Hazenkamp? Dit is je kans!

Omschrijving van het appartement:

Prachtig appartement gelegen op de 3e woonlaag aan de Dingostraat 28 te Nijmegen. Modern afgewerkt en keurig verzorgd, kenmerken deze woning. Het zeer ruime 4-kamerappartement heeft een speelse indeling en is volledig levensloopbestendig. Het gehele woonprogramma bevindt zich dan ook op één niveau en is van alle gemakken voorzien! Op loopafstand bevinden zich alle voorzieningen die men nodig heeft. Denk hierbij aan verschillende winkels, gezellige eet- en drinkgelegenheden, gezondheidscentra, scholen/ opvang en sportlocaties bevinden zich op een steenworp afstand. Ruim en goed onderhouden appartement met 3 slaapkamers, lichte woonkamer en een balkon (gelegen op het zonnige westen), recent vernieuwde keuken en een fijne badkamer. Alle voorzieningen zijn nabij of binnen handbereik, denk hierbij aan ziekenhuizen, supermarkten, scholen, de universiteit, Hogeschool en het Goffertpark. Het centrum van Nijmegen is gelegen op ca. 10 fietsminuutjes.

Tegenover het complex is een heerlijk groen parkje gelegen met tevens voldoende parkeergelegenheden.

De wijk Hazenkamp is levendig en bijzonder prettig om te wonen. Enerzijds door de korte afstand ten opzichte van de diverse voorzieningen, anderzijds vanwege de levendige en toch rustige woonomgeving.

Meerdere uitvalswegen zijn binnen 10 autominuten bereikbaar (A73/ S100/ A50/ N844/ N325).

Souterrain:

Onder het appartementencomplex bevindt zich in het souterrain een privéberging (ca. 5 m²), voorzien van stroom waar ook de fietsen kunnen worden gestald.

Begane grond:

Centrale entree met brievenbussen, intercom met camera en toegang tot het trappenhuis.

Derde verdieping:

Woning op de 3e verdieping. Entree met hal van waaruit alle vertrekken bereikbaar zijn. De woonkamer is ruim en licht en kijkt uit op het groen. De achterkamer heeft een deur naar het

balkon en biedt vrij uitzicht.

Middels het verwijderen van de tussenmuur is de oorspronkelijke doorzonwoonkamer te realiseren, waardoor vrij uitzicht naar zowel voor- als achteren mogelijk is en er een prachtige woonkamer van ca. 38 m² ontstaat!

Het balkon, dat tevens vanuit de keuken bereikbaar is, is op het zuidwesten gericht en beschikt over een vaste (werk)kast. De dichte moderne keuken is voorzien van hoogwaardige apparatuur: gaskookplaat, oven, afzuigkap, vaatwasser, spoelbak, koelkast, vriezer, wasmachine en wasdroger.

Er zijn 3 slaapkamers met fijne maatvoeringen van ca. 10, 11 & 18 m².

De badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche en een wastafel. Separaat toilet met een fonteintje.

Parkeren is mogelijk in de straat en gratis voor de deur (géén (bewoners)vergunning nodig).

Het appartement is voorzien van laminaat en parketvloeren en in de badkamer + het toilet ligt een fijne tegelvloer.

Algemeen:

Vraagprijs: € 389.000,- k.k.;

Bouwjaar: 1963;

Woonoppervlakte: ca. 84,5 m²;

Cv: centrale verwarming via blokverwarming en warm water middels een elektrische boiler;

Actieve VvE thans actief bezig met verduurzaming, bijdrage maandelijks ad € 307,86 (€ 224,18 servicekosten & € 83,68 voorschot stookkosten)

Energie label: C (wordt nog definitief opgesteld).

Bijzonderheden:

- Prachtig appartement in een gewilde woonomgeving hartje Hazenkamp;
- Voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing;
- Alle voorzieningen binnen handbereik;
- Uitvalswegen A73/ S100/ A50/ N844/ N325 zijn zeer snel te bereiken;
- Vlakbij fiets- en wandelgebied "De Goffert";
- Eetcafé Valdine, CWZ, Sanadome supermarkten Jumbo, Albert Heijn, Aldi en Lidl, restaurants en diverse medische centra en scholen om de hoek;
- Aan de voorzijde van het complex is veel gratis parkeergelegenheid aanwezig;

Over *de woning*

- Vanuit het appartement en het zonnige balkon is er vrij uitzicht;
- Lichte woonkamer met vrij uitzicht op het groen;
- Doorstroomboiler voor warm water;
- Goed functionerende VvE actief bezig met verduurzaming;
- Aanvaarding per 01-06-2025 mogelijk.

De *kenmerken*

Bouwvorm

Soort woning	Bovenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1963
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk

Indeling

Woonoppervlakte	85 m ²
Inhoud	276 m ³
Externe bergruimte	5 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	1

Energie

Energieklasse	C
Warmwater	Doorstroomboiler
Verwarming	Blokverwarming

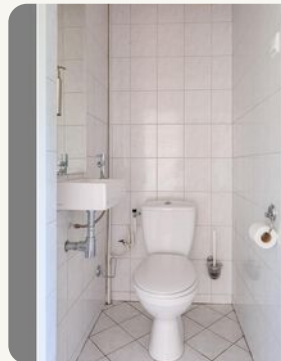
Buitenruimte

Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
----------------------------	-------------------















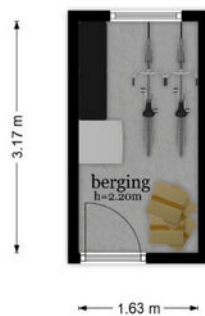
Dingostraat 28 - Nijmegen
Appartement



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



Dingostraat 28 - Nijmegen
Berging

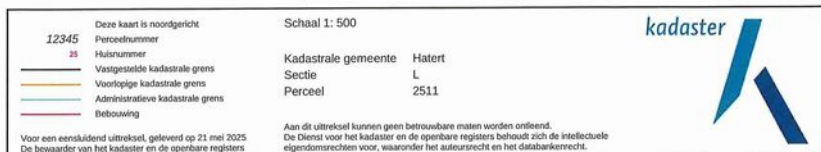


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



Kadastrale kaart

Uw referentie: Genrep



Energie label woningen

Registratienummer
935955148Datum registratie
21-05-2025Geldig tot
07-05-2035Status
DefinitiefDeze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	-	+/-	+	++
3 Daken	n.v.t.			
4 Vloeren	n.v.t.			
5 Ramen	-	-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Dingostraat 28
6531PB Nijmegen
BAG-ID: 026801000077073

Detailaanduiding

Bouwjaar 1963
Compactheid 0,66
Vloeroppervlakte 81m²Woningtype
Tussenwoning op
tussenverdieping

Opnamedetails

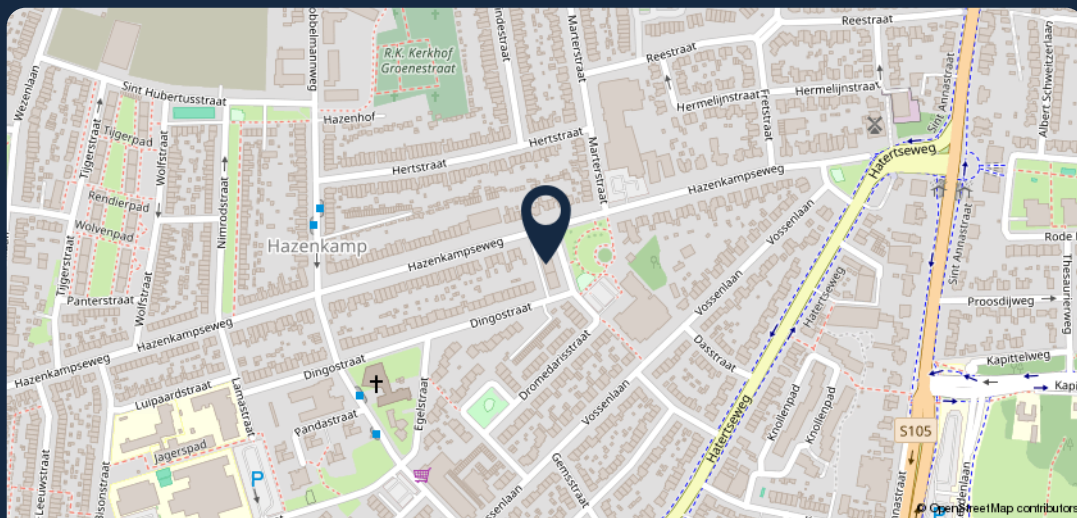
Naam P Hermesen
Vakbekwaamheidsnummer 9798.8512.6515Certificaathouder
Prosperos B.V.Inschrijfnnummer SKGIKOB 012201
KvK-nummer 76685756Certificerende instelling
SKGIKOBSoort opname
Basisopname

Lijst *van zaken*

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Losse kasten, legplanken	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Vaatwasser	x		
Wasmachine	x		
Droger	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Boiler	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Tuin			

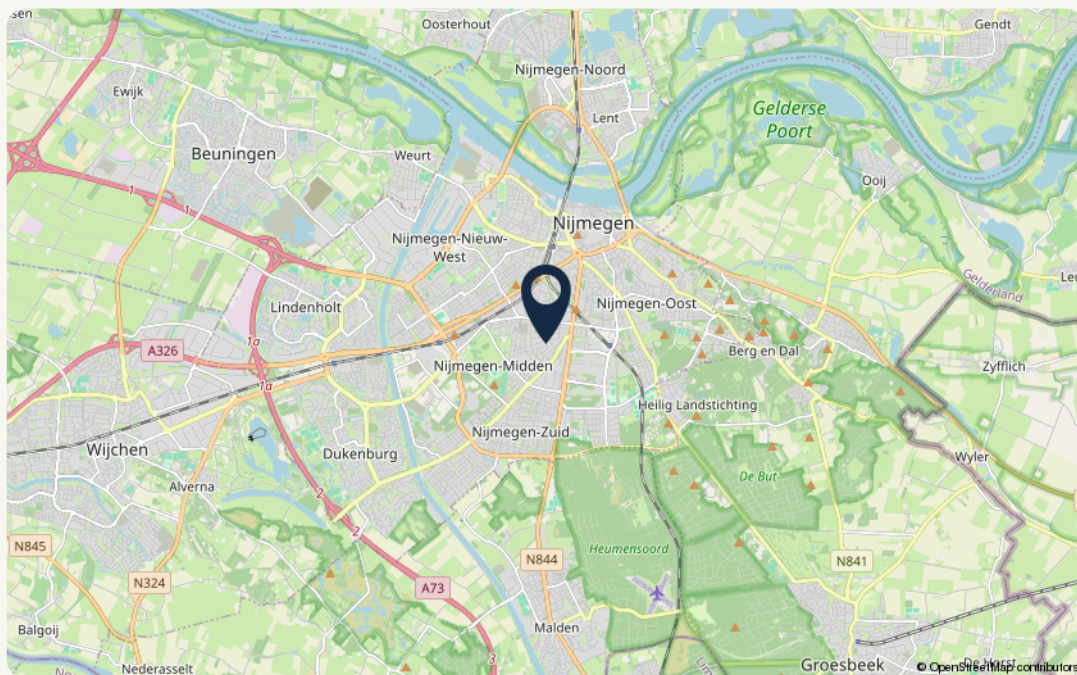
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



Object gegevens

Straat	Dingostraat 28
Postcode	6531 PB
Plaats	Nijmegen

Kadastrale gegevens

Gemeente	Hatert
Sectie	L
Perceelnummer	2596
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Over *Makelaardij Twan Poels*

“Wie ben je, wat wil je in de toekomst en wat zijn je verwachtingen?

Je antwoorden bepalen ons advies en met ons advies weet je zeker dat je bewust de juiste keuzes maakt.

Want samen komen we er zeker.”



Zo kunnen we jou helpen

Verkoop

Wij helpen je bij de verkoop van je woning, zodat je weet welke richting het beste bij je past om met zekerheid de volgende stap te zetten. In de gemeente Land van Cuijk en Noord-Limburg.

Aankoop

Zoek je een woning in de gemeente Land van Cuijk of Noord-Limburg? Wij helpen je bij het vinden en kopen van jouw droomwoning. Zodat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Taxaties – De deur veranderen

Wat je situatie ook is: wij helpen je met een vakkundig en gevalideerd taxatierapport. Zodat jij verder kunt met het zetten van de volgende stap.

Over ons

Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw.

Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces.

Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting.

Want we doen dit samen.

Onze *vestigingen*



Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens

Spoorstraat 131
6591 GT Gennepe

☎ 0485-550450

✉ gennepe@twanpoels.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.



Makelaardij Twan Poels

Adresgegevens

Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

☎ 0485-319220

✉ cuijk@twanpoels.nl

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande en nieuwbouwwoningen, maar vooral voor jou. Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw. Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan

dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces. Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting. Want we doen dit samen.

Contact vestiging Gennep

Spoorstraat 131 0485-550450
6591 GT Gennep gennep@twanpoels.nl

Contact vestiging Cuijk

Stationsplein 86 - 88 0485-319220
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande
en nieuwbouwwoningen,
maar vooral voor jou.

99

Klaar om de *volgende stap*
te zetten? Neem contact
met ons op, we bespreken
de *mogelijkheden* graag.

