



De Landerije<sup>®</sup>  
makelaars en adviseurs

Vrijstaande villa op royaal  
perceel en met vleugel  
voor praktijk aan huis of  
mantelzorgwonen.

Nijmegen  
Vossenhof 46

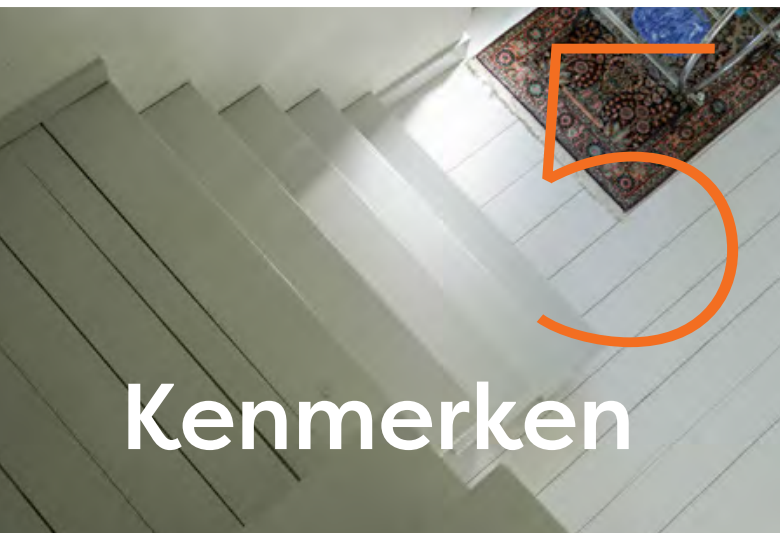
Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking



Nijmegen



Kenmerken



Bouwkundige gegevens



Indeling



Plattegronden





# Nijmegen

## Vossenhof 46

Vraagprijs € 1.575.000,- k.k.

### Vrijstaande villa met mogelijkheid voor praktijk-/kantoorruimte of mantelzorgwonen

Half verscholen tussen prachtige, volwassen bomen ligt deze vrijstaande villa uit 1926. Het witte huis komt schitterend uit in het groene decor op dit heerlijk ruime perceel. In de tuin met volop privacy geniet u van het buitenleven pur sang. Zoete kersen plukken uit de oude hoogstamboom, of de heerlijke vruchten uit de oude peer- of moerbeiboom. De indrukwekkende rode en groene beuk zorgen voor een warme ontvangst. Hier trekt u zich na een dag hard werken even heerlijk terug. Comfort karakteriseert ook de villa die in de loop der jaren, met oog voor detail, is uitgebouwd en verbeterd. Met als resultaat een goed geïsoleerd huis met negen kamers, waarvan vier slaapkamers en twee badkamers. Kenmerkend is de fijne lichtinval in de vertrekken. Zo ademt er door de living een vrolijke, zachte sfeer. Het licht valt ook speels door de fraaie, stalen taatsdeuren die de woonkamer van de woonkeuken scheiden. Deze, in 2002 aangebouwde woonkeuken, heeft openslaande deuren naar de tuin. In de woonkeuken bevindt zich ook de doorgang naar het achterhuis, de voormalige praktijkruimte.

*Comfort, ruimte  
en privacy in een  
groene oase*

### Werk en hobbyruimte

Vrij wonen op een groen en riant perceel met volop ruimte. Door de indeling zijn er goede mogelijkheden voor het houden van praktijk, kantoor, B&B of mantelzorgwonen. Daarnaast is er ook ruimte voor het ontplooiën van uw hobby's. Achter in de tuin is in 2017 een fraaie schuur op traditionele wijze gebouwd. Hier vindt u een fijne hobbyruimte (atelier/werkplaats) of een stalling voor een auto, of de mogelijkheid tot het houden van hobbydieren.

### Maas-Waal kanaal-Vossendijk

De Vossenhof is een doodlopende straat, waarbij u bij het binnenrijden wordt verwelkomd door het zicht op het fraaie 'Huis Hatert'. Een lommerrijk gebied, met op steenworp afstand een prachtig looppad langs het Maas-Waal-kanaal en de Vossendijk. Verder ligt er ook een winkelcentrum op loopafstand van de woning en zijn NS-station Goffert, de Universiteit en ziekenhuizen binnen 2 á 4 kilometer afstand gelegen. Hartje centrum ligt op 20 minuten fietsen.





# Nijmegen

Nijmegen is een stad met ruim 190.000 inwoners. Daarmee is het de grootste stad van Gelderland en de negende stad van Nederland. De stad ligt prachtig aan de zuidelijke oever van de Waal. Nijmegen is een oud-Romeinse stad en kent een rijke geschiedenis, nog steeds zijn er veel Romeinse gebouwen te vinden. In 1230 werd Nijmegen vrije rijksstad en in 1402 Hanzestad. Nadat Nijmegen tussen 1655 en 1679 al eens een Kwartierlijke Academie huisvestte, is de stad sinds de komst van de Katholieke Universiteit in 1923 een universiteitsstad. Nog steeds is het een echte studentenstad met veel cultuur en festivals. De Vossen Hof is daarentegen erg rustig gelegen.

## Rijk van Nijmegen

Het gebied tussen Maas en Waal is een dunbevolkt en natuurlijk gebied. Kenmerkend is het rivierenlandschap met dijken en polders. Een schitterende natuurlijke omgeving, gelegen in het grensgebied van het Rijk van Nijmegen en het Land van Maas en Waal. Natuur en landbouw, waaronder weidepercelen, fruitteelt en (richting Groesbeek) wijnbouw en aspergeteelt, wisselen elkaar af. De relatieve rust, het water

## *Tussen heuvels en polders*

en de ruimte bieden ook mogelijkheden voor recreatieve doeleinden en watersport. Naar het oosten toe ligt het kenmerkende heuvelachtige landschap (Berg en Dal) dat in het noorden overgaat in de prachtige Ooijpolder, een waar eldorado voor natuurliefhebbers. Ten zuidwesten liggen de Haterse en Overasseltse Vennen, een heerlijk wandelgebied.

## Snelle ontsluiting

Met de A73 in de buurt heeft Nijmegen een snelle ontsluiting. Den Bosch ligt op 40 autominuten en Arnhem is in een half uur rijden bereikbaar. Daarnaast heeft Nijmegen maar liefst vijf treinstations.



# Kenmerken

Aanvaarding	Voorkeur oplevering mei 2027.
Soort woonhuis	Villa
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1926, praktijk 1986 aangebouwd en achterhuis 2002
Ligging	Aan een doodlopende straat met voorzieningen zoals (basis)scholen, winkels, sportfaciliteiten en ziekenhuizen op korte afstand. Ook natuur is nabij met het Maas-Waalkanaal op de hoek en op fietsafstand van de Hatertse en Overasseltse Vennen.
Bereikbaarheid	De Vossenhof in Nijmegen is goed bereikbaar via Rijksweg A73 of via openbaar vervoer. NS-station Goffert is op 2,5 kilometer afstand gelegen.
Gebruiksoppervlakte	
- wonen	289 m <sup>2</sup>
- overige inpandige ruimte	14 m <sup>2</sup>
- gebouwgebonden buitenruimte	3 m <sup>2</sup>
- externe bergruimte	88 m <sup>2</sup>
Inhoud	995 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	4.100 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	9 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	2 + Kelder
Bijzonderheden	Vrijstaande villa met mogelijkheid voor praktijk-/kantoorruimte of mantelzorgwonen.
Unique buying reasons (UBR)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Heerlijk ruim perceel met veel privacy, op korte afstand van winkels en natuur. Ziekenhuizen, NS-station en hartje centrum zijn op vijf tot twintig fietsen gelegen;</li><li>• Door de ruimte en de indeling zijn er goede mogelijkheden voor het houden van praktijk, kantoor, B&amp;B of mantelzorgwonen;</li><li>• De vrijstaande schuur is in 2017 op fraaie en traditionele wijze gebouwd en biedt een fijne hobbyruimte (atelier/werkplaats) of ruimte voor het stallen van de auto of zelfs het houden van hobbydieren; De volwassen bomen in de tuin, zoals oude hoogstamfruitbomen en een fraaie rode en groene beuk, geven een prachtig zicht in de tuin. Heerlijk om u hier na een dag hard werken terug te trekken;</li><li>• De woning is in de loop der jaren uitgebouwd en verbeterd, waardoor er een heerlijk ruime, goed geïsoleerde en comfortabele woning is ontstaan.</li></ul>



# Globale gegevens

Parterre	Hal, woonkamer met werkhoeek, woonkeuken, bijkeuken, toilet, tussenhal, voormalige praktijkruimte met wachtruimte, behandelruimtes en bergruimte
Eerste verdieping	Dubbele overloop, twee badkamers, vier slaapkamers, badkamer
Tuin	Oprit, schuur met overstek en tuinhuis/atelier, royale en omheinde siertuin



# Indeling

## Begane grond

### Hal

Lichte, royale entree met plankenvloer en een fraaie trapopgang. Ook de toegang tot de kelder bevindt zich in de hal.







## Woonkamer

De fijne lichtinval combineert prachtig met de geïsoleerde plankenvloer. Stijlvolle stalen taatsdeuren scheiden de woonkamer en -keuken.



## Werk- of leeshoek

De open werk- of leeshoek is een heerlijke plek om, met een oog op het huiselijke leven, even te werken.









## Woonkeuken

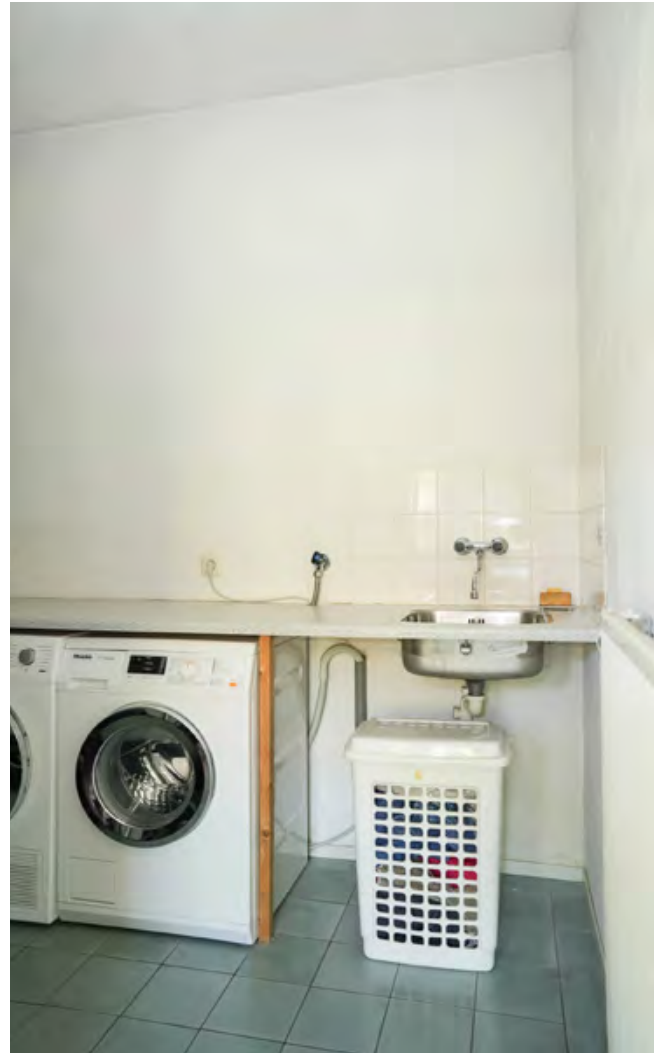
Deze royale woonkeuken is in 2002 aangebouwd. Hier kunt u heerlijk koken met zicht op de tuin. De wandopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De openslaande deuren geven toegang tot de tuin.











### **Toilet**

Met voorportaal.

### **Bijkeuken**

Handige ruimte voor proviand en voorzien van wasaansluiting.



### **Tussenhal**

Doorgang naar de voormalige praktijkruimte. Deze ruimte wordt op dit moment gebruikt als werkkamer en fitnessruimte, maar kan prima veranderd worden in een mantelzorgwoning of B&B of weer in gebruik genomen worden als kantoor/ praktijkruimte.

### **Entree/Wachtruimte**

Royale, lichte entree met verhoging in het plafond. Hier was de voormalige wachtruimte. Een eigen pad vanaf de straat leidt naar de entree.

### **Toilet**

Met voorportaal. Hier is ook een kast met cv-ketel.





## Spreekkamer

Riante ruimte met pantry en veel lichtinval. Vanuit de spreekkamer heeft u via de tussenhal toegang tot het woonhuis. Ook is er een doorgang naar de tuin en de tweede trapopgang.

## Aangrenzende ruimte

Voorheen was dit een behandel-/operatieruimte. De ruimte is voorzien van twee vaste kasten en een berging.

## Achterentree

De ruime achterentree heeft witgoed aansluitingen, een extra deur naar de tuin en biedt opbergruimte.







# Eerste verdieping

## Overloop

In het voorhuis.

## Twee badkamers

De badkamer in het voorhuis is voorzien van een dakraam, inloopdouche met glazen douchedeur, wastafelmeubel en toilet. De badkamer-en-suite in het achterhuis is uitgerust met douche, wastafel en toilet.

## Vier slaapkamers

Twee slaapkamers bevinden zich in het voorhuis, één slaapkamer is voorzien van een vaste kast. Ook de twee slaapkamers in het achterhuis bieden zicht naar de tuin, hiervan heeft één slaapkamer een badkamer-en-suite.













# Buiten

## Oprit

De oprit bij de woning biedt plaats aan enkele auto's. Aan de andere zijde van de villa is een eigen poortje met pad naar de voormalige praktijk. Aan deze zijde van de woning is voldoende ruimte om eventueel extra parkeergelegenheid op eigen terrein te maken.

## Tuin

Een tuin die bruist van het buitenleven. De rode en groene beuk zijn indrukwekkend. Samen met enkele andere volwassen/oude bomen creëren ze een groene oase. Bij het zien van de rijpe

kersen aan de oude hoogstamkersenboom loopt het water u al in de mond. In de geheel omheinde tuin groeit een diversiteit aan planten. Ook is er een tuinkas.

## Schuur

Deze traditioneel gebouwde schuur met overstek en pen-en-gat-verbindingen is in 2017 gebouwd. Vanaf de veranda kijkt u uit over de tuin. Heerlijk om weg te dromen of het lonken van het voorjaar in de tuin ontdekken. Het tuinhuis is nu in gebruik als atelier.











# Bewoners vertellen

Waar vind je nog zo'n plek, landelijk wonen en tegelijkertijd inwoner zijn van de mooie bruisende stad Nijmegen! We genieten hier dagelijks van al het groen en de vele soorten vogelgeluiden. Om een idee te geven: we zijn omzoomd door volkstuintjes en ook de andere burens, waaronder die van Huize ("kasteel") Hatert, zorgen met liefde en aandacht voor hun tuin. We genieten van de aanwezigheid van zoveel licht in ons huis met rondom zicht op de tuin en uitzicht op de appel-, peren-, kersen-, perziken- en moerbeibomen.

De voormalige praktijk is een verrijking voor het woonplezier; ook hier is er rondom zicht én aan alle zijden toegang tot de tuin. Nu gebruiken we deze ruimte als fijne plek om je terug te trekken en als fitnessruimte, vroeger was het ideaal om zo dicht bij huis te werken en toch een goede afscheiding met privé te hebben.

De woonkeuken is voor ons de centrale plek in het huis, koken/thee- en koffiezetten en tegelijkertijd gesprekken voeren met je bezoek, de openslaande deuren naar het terras en de tuin maakt het gevoel van buitenleven compleet.

In 2023 hebben we een grote renovatie gehad, waarbij het dak volledig is geïsoleerd. We ervaren nu nog meer comfort, ook genieten we van de nieuwe badkamer.

We hebben het als een enorm voorrecht ervaren om hier op deze plek 40 jaar te hebben mogen wonen. We hopen dat onze opvolgers dit net zo gaan ervaren, we wensen hun op deze plek alle geluk toe!





















# Bouwkundige gegevens

Structuur	Het woonhuis bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen en kelder onder een mansardekap en aangebouwd (voormalig) praktijkgedeelte van één bouwlaag met grotendeels plat dak.
Fundering	De woning is gefundeerd 'op staal' (vaste grondslag).
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn grotendeels van beton en deels van hout. De verdiepingsvloeren zijn deels van hout en deels voorzien van een breedplaatvloer.
Gevels en binnenmuren	De gemetselde gevels zijn deels opgetrokken in een (geïsoleerde) spouwmuurconstructie.
Kap	De geïsoleerde kap is vernieuwd in 2023/2024 en gedekt met pannen. Het platte dak is van 2006.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn deels in 2003/2023 vernieuwd en geheel bezet met dubbele beglazing.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels de cv-installatie (twee cv-ketels, Nefit 2004 en 2016). De woonkeuken heeft vloerverwarming.
Isolatie	Het huis beschikt over dakisolatie en deels over vloer- en gevelisolatie. Geheel voorzien van dubbele beglazing.
Energie label	C (geldig tot 19-05-2035)
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het oorspronkelijke woonhuis is in 1926 gebouwd en in 1986 en 2002 uitgebreid, volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riolering, telefoon en internet/glasvezel.





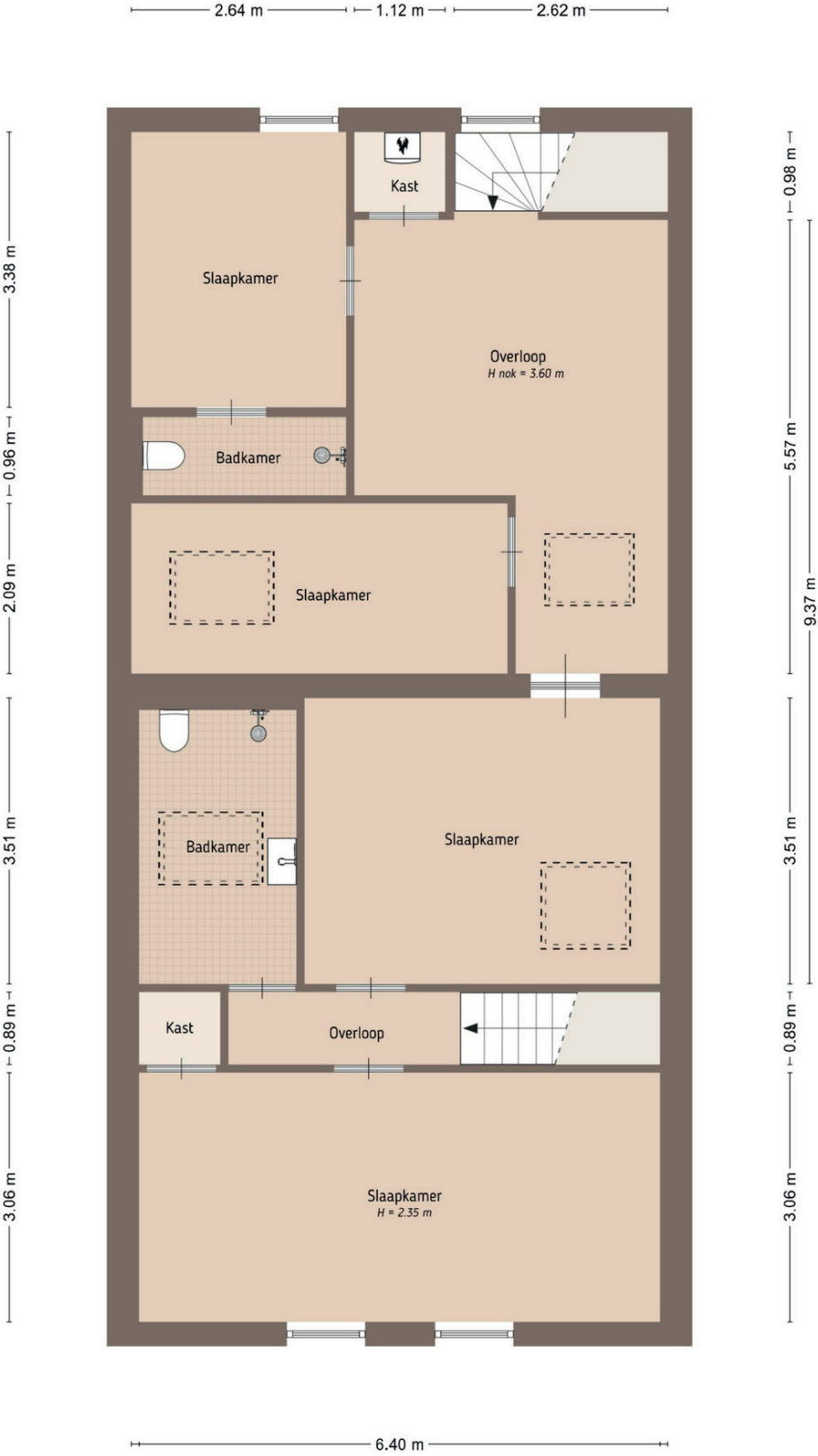
# Plattegronden

Begane grond



# Plattegronden

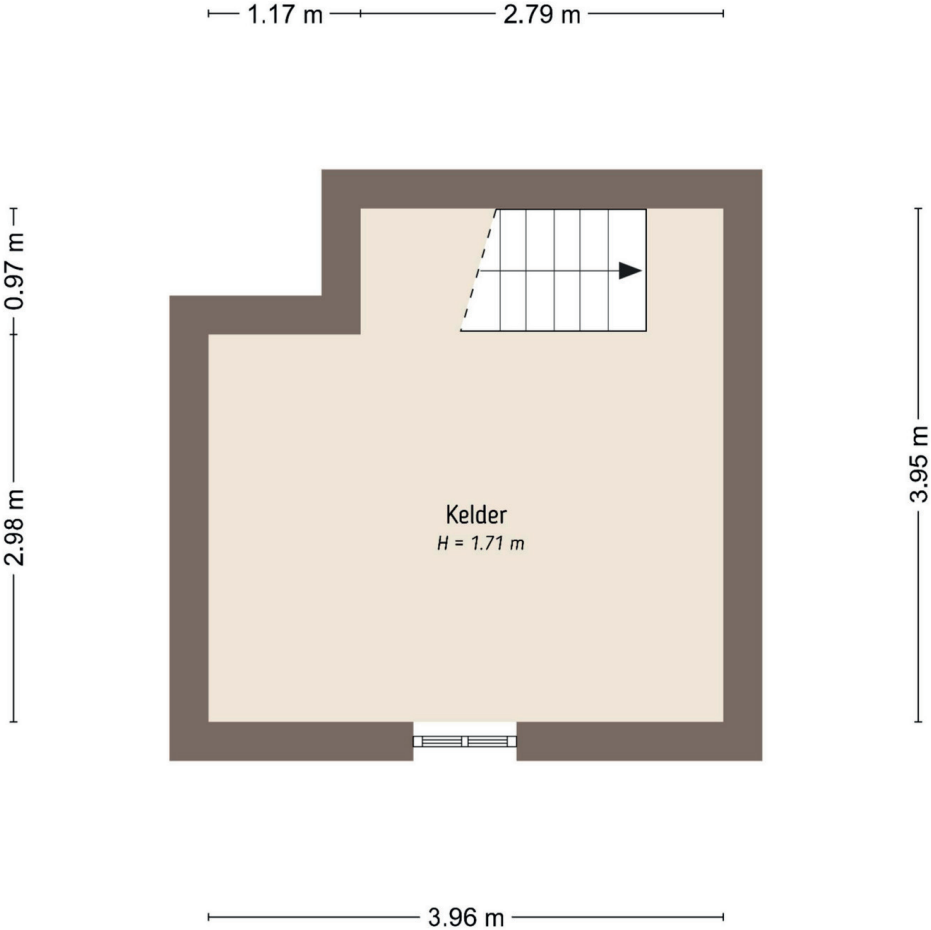
Eerste verdieping



# Plattegronden

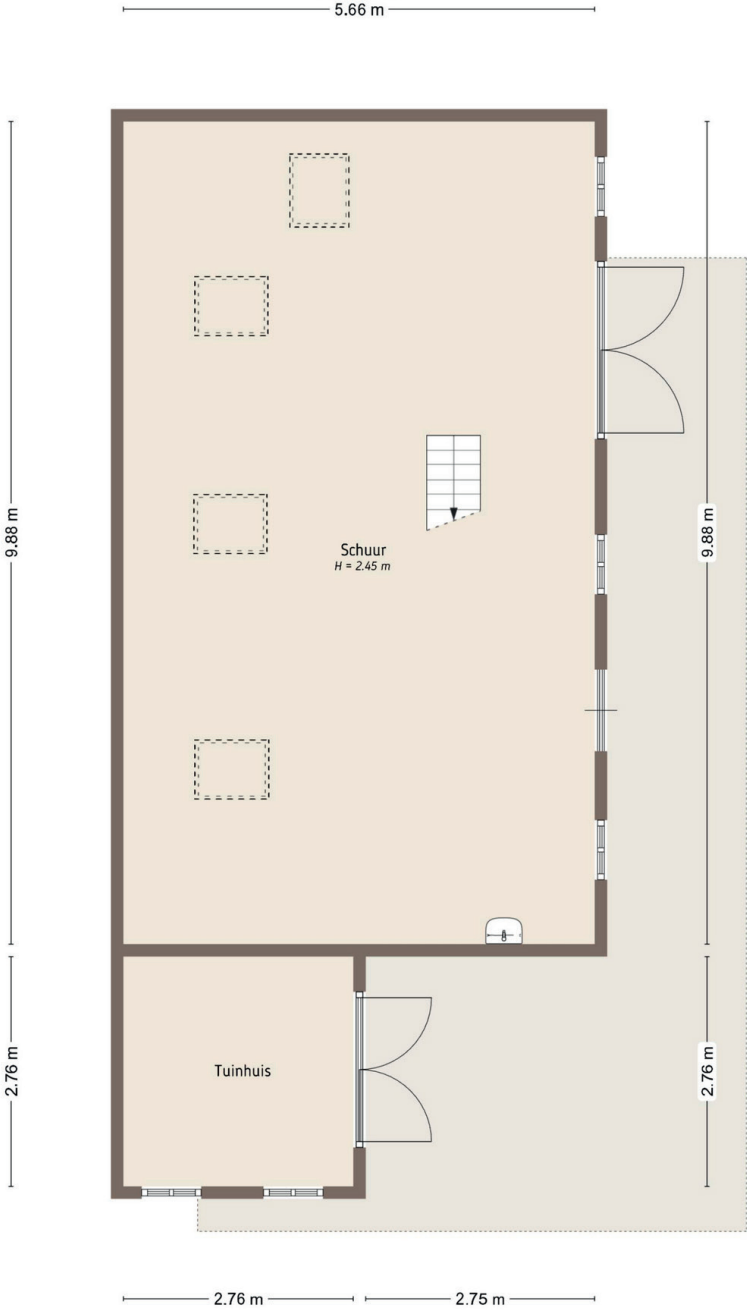
Kelder

---



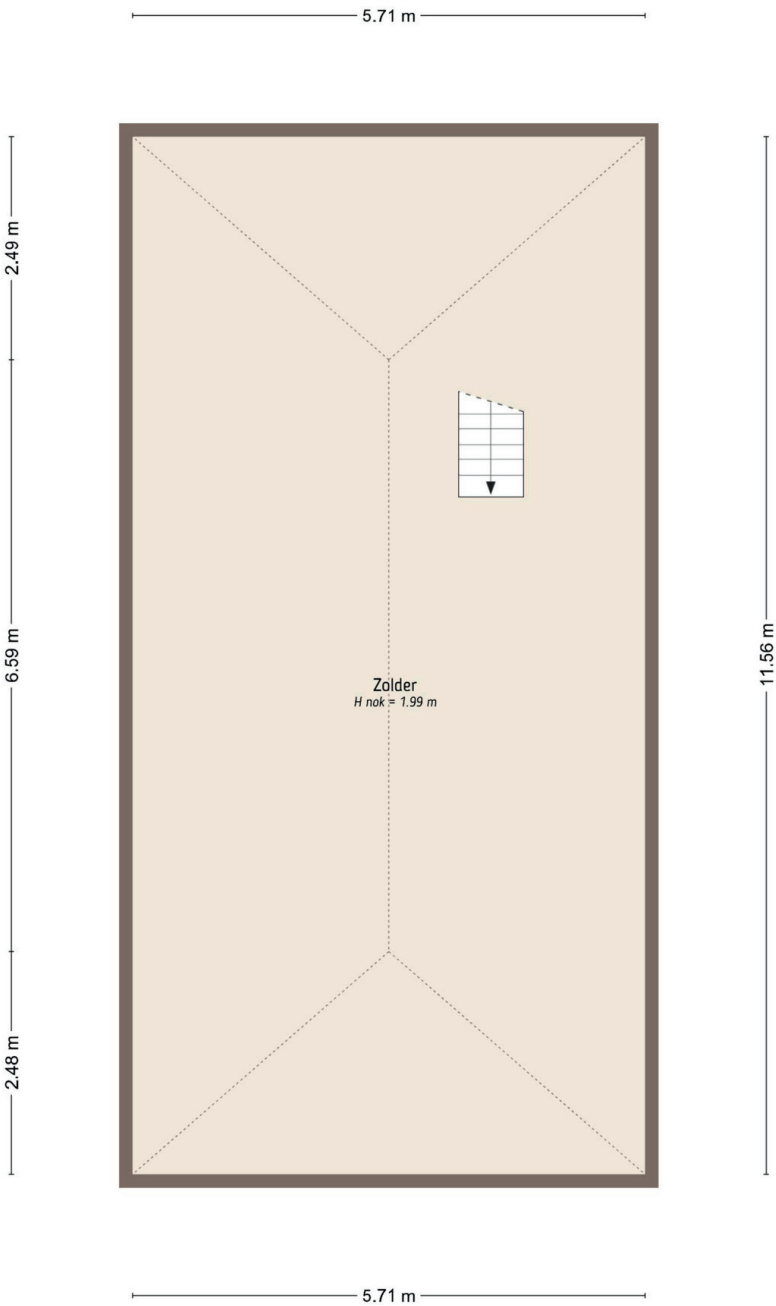
# Plattegronden

Schuur begane grond



# Plattegronden

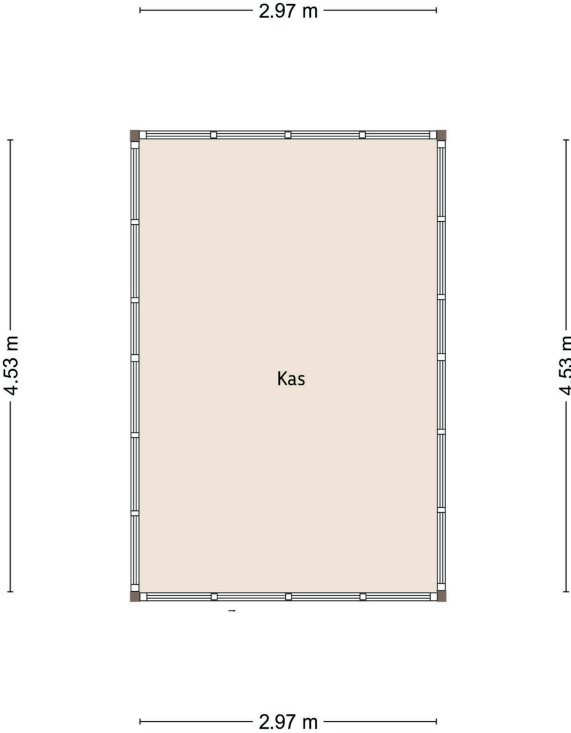
Schuur verdieping



# Plattegronden

Kas

---



# Interesse? Neem contact op met:

## Hilde Kuus

NVM Register Makelaar Taxateur

088 - 00 44 2 44

info@landerije.nl



## Algemeen

### Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

### Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Nijmegen, tel. 14 024, [www.nijmegen.nl](http://www.nijmegen.nl).

### Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

### Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





# De Landerije<sup>®</sup>

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Heerwaardenstraat 34A  
6624 KK Heerwaarden

088 00 44 2 44  
info@landerije.nl

www.landerije.nl  
KvK 73447307

IBAN NL73KNAB0258204540  
BTW NLO01929266B67