



# de Gildekamp 4105

Nijmegen



A

Scan mij voor meer info!



  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*



# Kenmerken en verdere gegevens



Rustig aan autoluwe straat gelegen, verspringende tussenwoning met een prima staat van onderhoud en keurig aangelegde voor- en achtertuin. De woning is effectief ingericht en ingedeeld en geeft je, mede door de goede daglichttoetreding, een ruimtelijk gevoel. Aan de voorzijde is een grote (fietsen)berging en een parkeerplaats op eigen terrein.

Energielabel A is in deze tijden natuurlijk erg prettig. Je kunt als koper met dit label méér lenen en zelfs korting op je rente krijgen. Direct merkbaar is het lage energieverbruik dat mede wordt bewerkstelligd door de 9 zonnepanelen. Het gasgebruik blijft onder een keurige 800 m<sup>3</sup> per jaar en de panelen wekken gemiddeld zo'n 3.000 Kwh per jaar op.

De voorzieningen in de woning zijn comfortabel. De keuken is voorzien van alle denkbare, relatief recent vernieuwde, inbouwapparatuur en de badkamer en het toilet zijn vernieuwd in een moderne stijl. Je kunt zeggen dat de woning instapklaar is.

Dit deel van De Gildekamp is rustig, royaal opgezet en kent gevarieerde bebouwing. Op korte afstand zijn een aantal buurtwinkels gelegen en met de fiets ben je in enkele minuten in winkelcentrum Dukenburg. Daar is tevens een bus- en treinstation. De centrale ligging maakt dat je snel aansluiting hebt op uitvalswegen richting de A73 en A50. Bovendien ben je via de nieuwe stadsbrug in no-time aan "de overkant".



# Kenmerken en verdere gegevens

## Indeling:

Begane grond: overdekte entree; ruime en lichte hal met vide, vaste kast en voldoende garderoberuimte onder de trap; luxe en modern toilet (2017) met hangend closet en handwasbakmeubel.

Tuingerichte woonkamer met deur naar terras en aan de voorzijde de open keuken met een in hoekopstelling geplaatste keuken. De keuken is voorzien van ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, stoomoven, koel/vries-combinatie en natuurlijk een vaatwasser.

De aan de voorzijde gepositioneerde berging is via de overdekte entree bereikbaar. De berging is prima geschikt voor een combinatie van fietsenstalling en hobby-werkruimte; tevens is hier de aansluiting voor de wasmachine.

Eerste verdieping: overloop met vide en vaste kast waarin de c.v.-ketel is opgesteld. Er zijn drie slaapkamers waarvan de twee aan de achterzijde respectievelijk 13 en 8 m<sup>2</sup> meten en de slaapkamer aan de voorzijde is ruim 9 m<sup>2</sup>.

De in 2016 vernieuwde badkamer is modern en sluit qua stijl aan bij het toilet van de begane grond. Er is een royale inloopdouche met drain en thermostatische kraan, een wastafelmeubel met praktische lades, een bijpassend spiegelkastje en een tweede hangend toilet.





# Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1980

Woonoppervlakte: 96 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 174 m<sup>2</sup>

## Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Intergas HR-combiketel.
- Dak- en muurisolatie en geheel voorzien van HR++ isolatieglas.
- 9 zonnepanelen met een gemiddelde opbrengst van ca. 3.000 Kwh.
- Energielabel A!
- Goed onderhouden; schilderwerk 2020.
- In elke kamer minimaal 2 UTP aansluitingen (internetkabel).
- Rustig gelegen, veel vrijheid en privacy.
- Ruimte om één auto op eigen oprit te parkeren.
- Diverse winkelvoorzieningen makkelijk en snel bereikbaar.
- Trein- en busstation en uitvalswegen "om de hoek".
- Moderne badkamer en modern toilet.
- Instapklaar.





# Plattegrond

## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

## 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Foto's



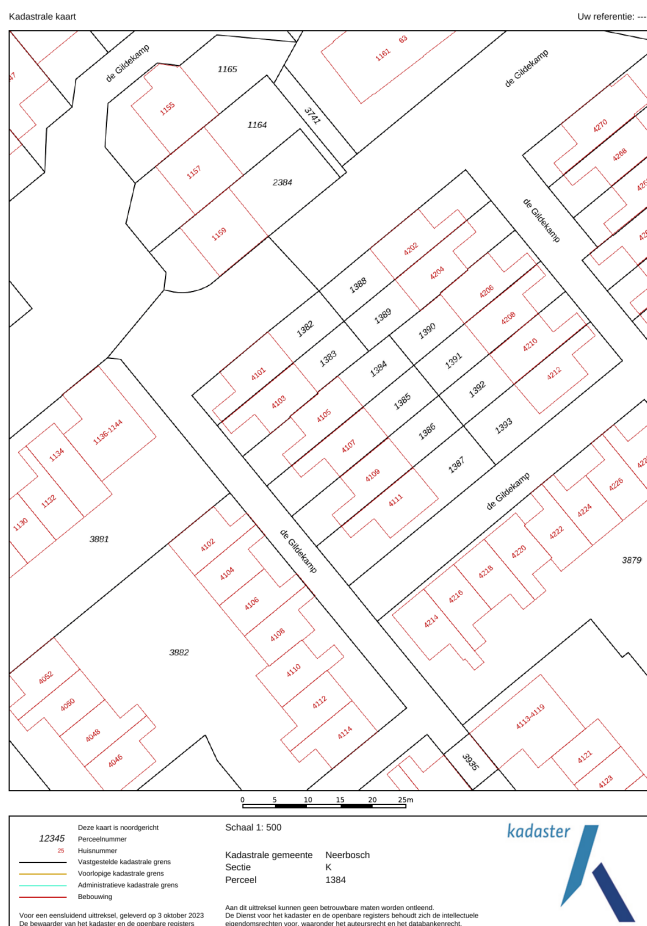


# Foto's





# Kadastrale kaart Neerbosch



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

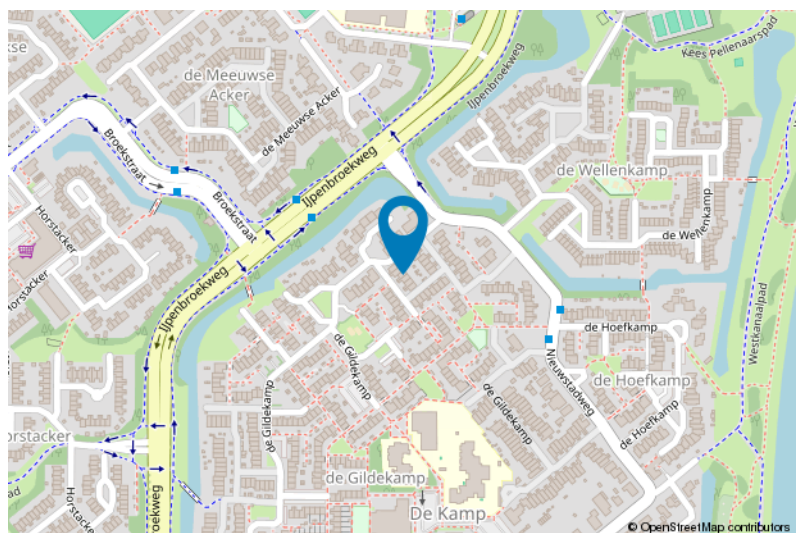
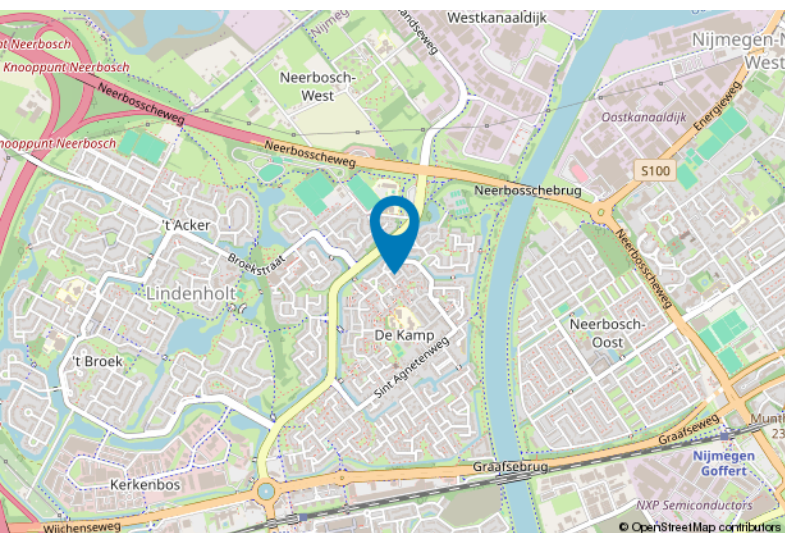
**Kadastrale gemeente:** Neerbosch  
**Sectie:** K  
**Perceelnummer:** 1384  
**Perceeloppervlakte:** 174 m<sup>2</sup>

**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoffervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2x stelling berging			X
- linnenkasten slaapkamers voor en achter			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- fonteinkastje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens			X
Zonnepanelen	X		
Velux rolgordijnen slaapkamers	X		
Velux muggenhorren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**Driessen Makelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Sint Annastraat 18 6524 GC Nijmegen  
T (024) 360 7055  
nijmegen@driessenmakelaardij.nl

## DE HYPOTHEEK SHOP

Altijd dichtbij met financieel totaal advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

Maak ook gebruik van het beste financiële advies in Nijmegen. Neem vrijblijvend contact op met De Hypotheekshop Nijmegen, telefoon (024) 3999933.



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!