



# de Kluijskamp 1408

Nijmegen



B

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Kenmerken en verdere gegevens



Ruimte en licht, dat zijn de kenmerken van deze eengezinswoning! Niet onbelangrijk deze dagen is het energielabel; de woning heeft label B en kan nog opschuiven naar A wanneer er zonnepanelen worden geplaatst! Een woning die in zijn huidige vorm al veel te bieden heeft maar met nog veel potentie; aan de achterzijde is er meer dan voldoende mogelijkheid voor een uitbouw of serre (er zijn in de straat diverse voorbeelden).

De woning beschikt over 2 (voorheen 3) slaapkamers op de eerste verdieping en twee op de zolderetage met daarboven nog een flinke vliering. Daarnaast beschikt deze tussenwoning over een voortuin met parkeergelegenheid en een op het zuidoosten gelegen achtertuin met stenen berging en achterom.

De Kluijskamp is een wijk die door de bewoners goed gewaardeerd wordt. Rustig, royaal opgezet, voldoende parkeergelegenheid en 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 woonboulevard is makkelijk te bereiken via de trap aan het einde van de Zwanenstraat. De aansluiting op de uitvalswegen naar het landelijk wegennet is prima.

Indeling:

Begane grond: entree; hal met bergkast, trap naar verdieping en toilet met fonteintje; tuingerichte woonkamer met deur naar de zonnige tuin met terras; aan de voorzijde de open keuken met een in hoek opgestelde inrichting met ingebouwde kookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie en vaatwasser.



# Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1978

Woonoppervlakte: 116 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 137 m<sup>2</sup>

Eerste verdieping: overloop met vaste kast waarin opstelling witgoed; twee slaapkamers van 11 en 21 m (voorheen drie kamers en weer op te delen in originele indeling); badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel.

Tweede verdieping: twee ruime (slaap)kamers waarvan de kamer aan de achterzijde met dakkapel en die aan de voorzijde met dakraam; voorts diverse bergruimte en kast met opstelling cv-ketel.

Vliering: bergvliering.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Intergas combiketel uit 2019.
- De ketel betreft een huurketel met een maandelijkse vergoeding van € xx,xx.
- De woning is voorzien van muur- en dakisolatie vanuit de bouw.
- Er is een mix van houten en kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR en HR+).
- Energielabel B!
- Parkeren op eigen terrein in de voortuin (vergunning aanwezig).
- De begane grond is voorzien van een praktische siergrindvloer.
- Centrale ligging; goede bereikbaarheid.
- In nabijheid van alle denkbare voorzieningen.





# Plattegrond

## Begane grond



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



# Foto's





# Plattegrond

## 1e verdieping



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



# Foto's





# Plattegrond

## 2e verdieping



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







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- woonkamer		X	
- Zolder, Slaapkamers, Overloop, Hal	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast spiegeldeur wit - kledingkast schuifdeuren incl legplanken slaapkamer	X		
- Legplanken gangkast / zolder werkblad incl alle schappen op zolder / 4 stoelen / kast met schappen naast CV ketel	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hordeur naar tuin en horren op de slaapkamers	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- siergrindvloer en op etages kurkvloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	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		
- Schap toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- aparte boiler keuken	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetraam voordeur	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			
Huur van de CV ketel kan worden overgenomen door koper of de resterende huurschuld wordt afgelost, zodat de CV ketel eigendom wordt	Ja		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*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.



DUIDELIJK VERHAAL

Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!