



Ewartstraat 10

Nijmegen



A+



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerken en verdere gegevens



Het "eiland" was één van de eerst bebouwde locaties van "Plan Oosterhout", inmiddels beter bekend als Nijmegen Noord. Hier ligt aan een royale groenstrook waarop je vanuit deze woning vrij uitkijkt, deze goed onderhouden, uitgebouwde en recent gemoderniseerde tussenwoning. De keurig aangelegde voor- en achtertuin, de dakkapel op de zolder mét extra vliering en de ruime berging maken het plaatje compleet.

Deze jonge woning, bewoond door de eerste eigenaar is recent alweer gemoderniseerd. Eigentijdse luxe en comfort in de vorm van een in 2021 nieuw geplaatste keuken, een badkamer uit 2022 en vernieuwde tuinrichting uit 2021.

Rustig maar toch volop beweging in een relatief jonge woonomgeving die inmiddels door alle tot wasdom gekomen groen een eigen identiteit heeft gekregen. De locatie is perfect: parkeren achter je woning, goede bereikbaarheid en aansluiting op het wegennet, dichtbij de stad en natuurlijk het rivierenlandschap op loopafstand.

In de wijk zelf is op loopafstand onder andere een AH, Kruidvat en een bakker. Openbaar vervoer is goed geregeld met een bushalte op korte afstand en natuurlijk NS-station Lent. In de buurt van dat station is een geheel nieuw stadsdeel in ontwikkeling alwaar nu al een uitbreiding op het winkel- en voorzieningenpakket gerealiseerd wordt.

Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast en toilet met hangend closet en handwasbakmeubel. De tuingerichte woonkamer is uitgebouwd en gesitueerd op de zonzijde. Voorzien van een provisiekast onder de trap, keurige laminaatvloer, een grote raampartij en deur naar de achtertuin. Aan de voorzijde een recent vernieuwde inbouwkeuken met hoek- en wandopstelling.



Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 2000

Woonoppervlakte: 122 m²

Perceeloppervlakte: 134 m²

Ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers van respectievelijk 14, 10 en 7 m². De moderne en frisse badkamer is geheel eigentijds ingericht met een ruime inloofdouche, ruim wastafelmeubel en een hangend tweede toilet.

Tweede verdieping: voorzolder met dakraam, bergruimte, aansluiting witgoed, de opstelling van de mechanische ventilatie en voorts een luik naar een (extra) bergvlising.

Twee slaapkamers met aan de voorzijde één kamer met dakraam en aan de achterzijde een grote L-vormige zolderkamer met riante dakkapel.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming en warmwater via stadsverwarming.
- Dak-, muur- en vloerisolatie.
- Geheel voorzien van isolerende beglazing.
- Energielabel A+.
- Centrale ligging, goede aansluiting met uitvalswegen en landelijk wegennet.
- Prima verbindingen met openbaar vervoer.
- Op korte afstand van natuur, sportfaciliteiten, winkels en diverse openbare voorzieningen.

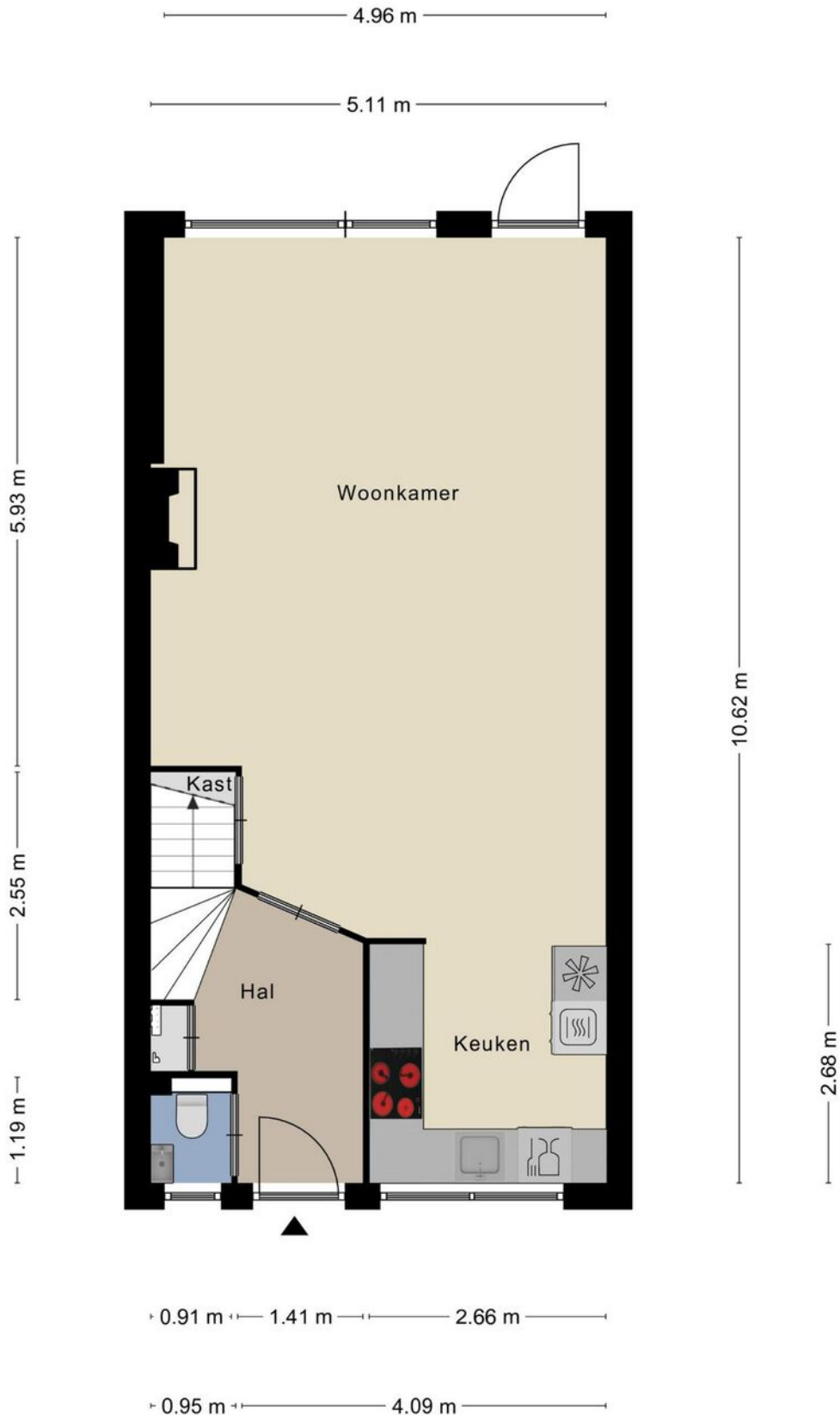
Instapklaar!





Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



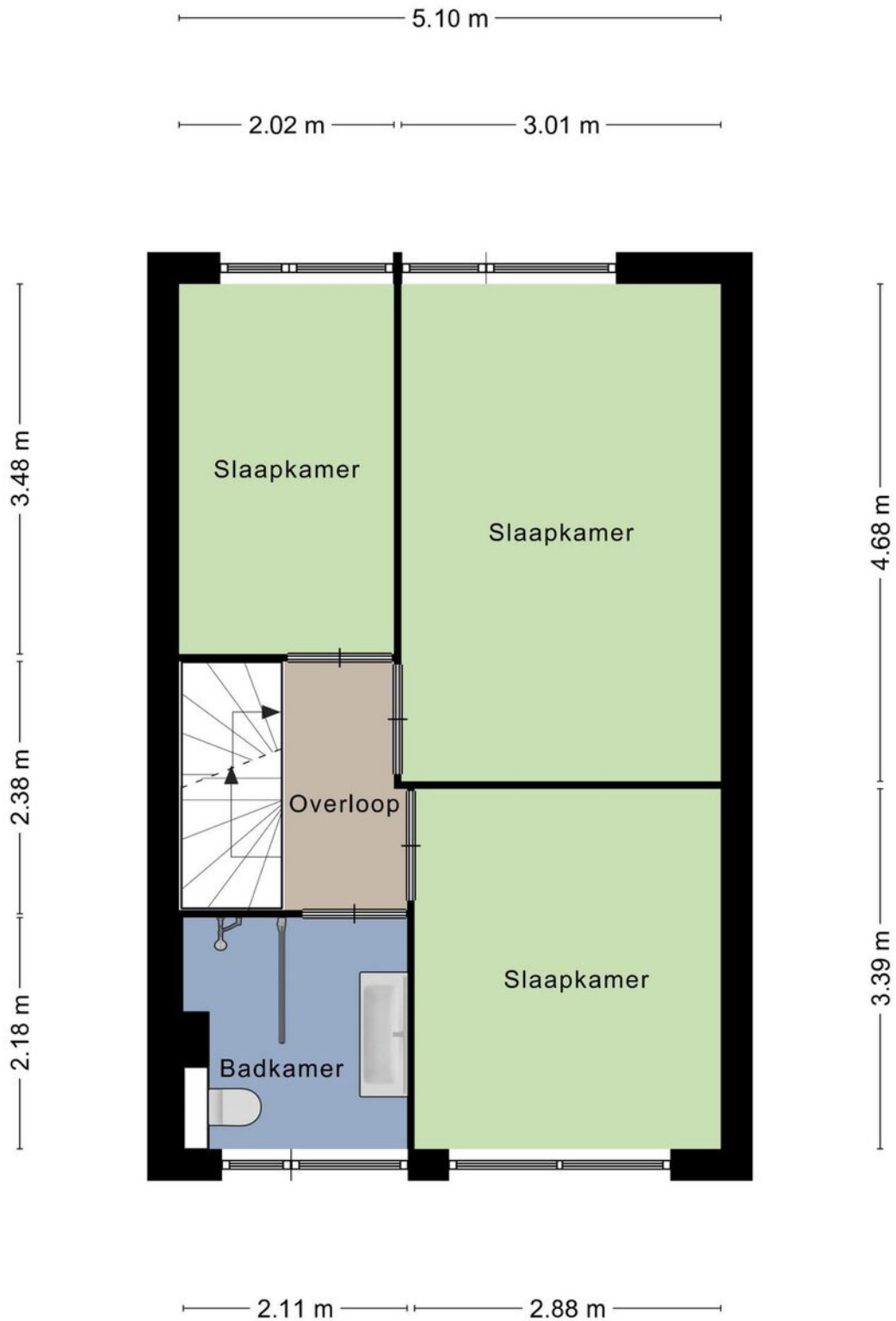
Foto's





Plattegrond

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



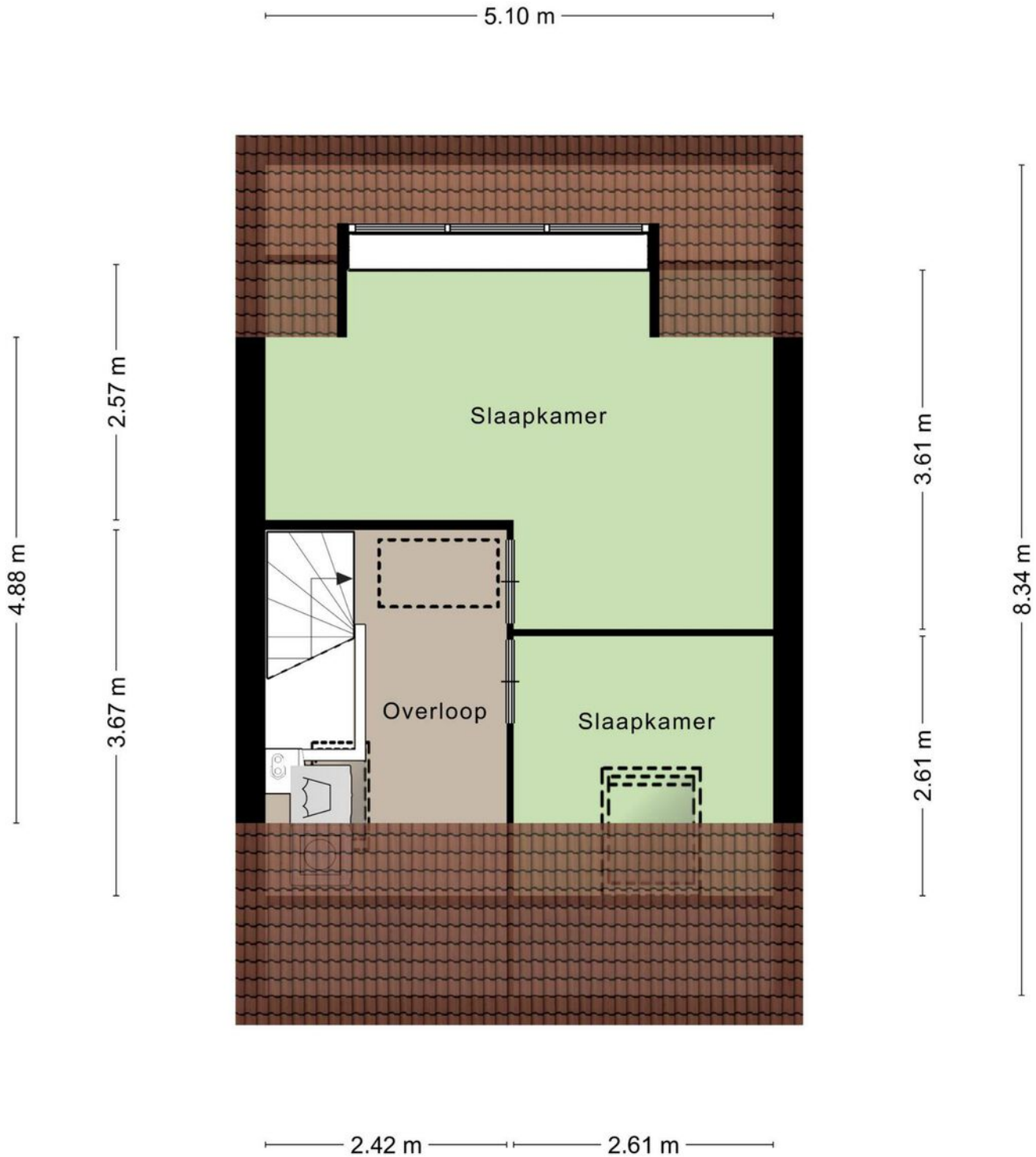
Foto's





Plattegrond

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart Nijmegen



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.

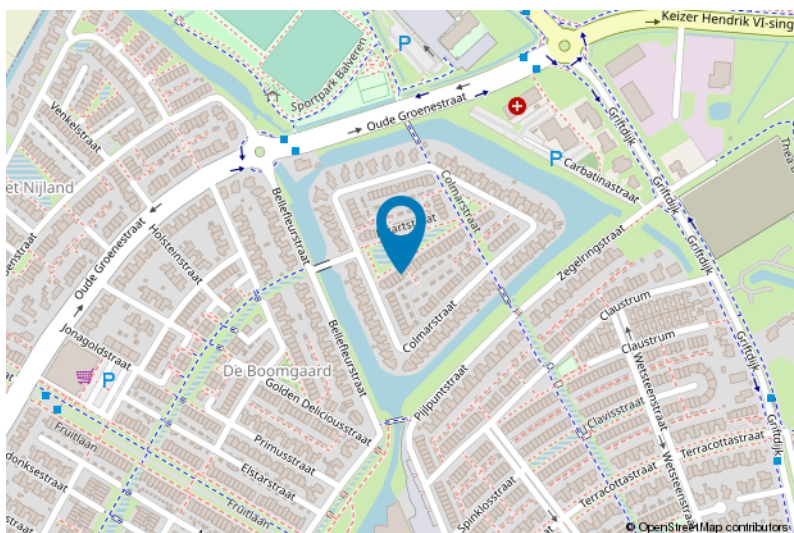
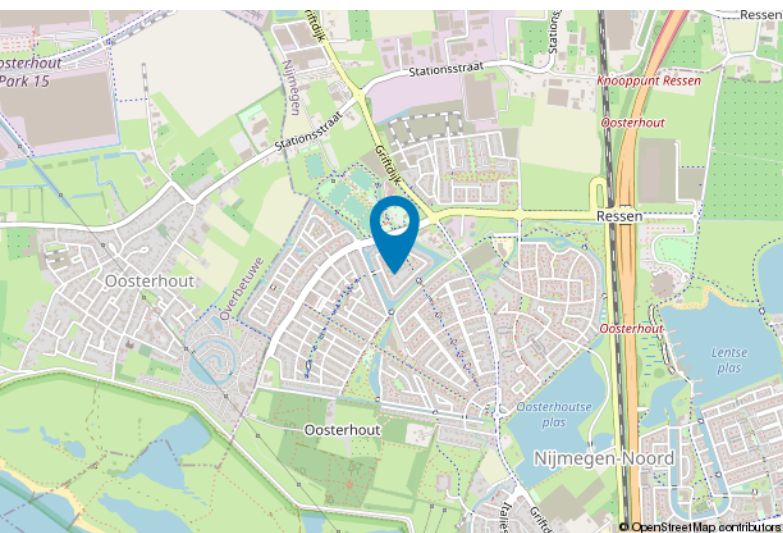
Kadastrale gemeente: Nijmegen
Sectie: D
Perceelnummer: 310
Perceeloppervlakte: 134 m²

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 gebruiksoverlakte. 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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Grindvloer keuken en hal	X		
- Grindvloer op de trap	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen			X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
- sedum op het dak aanbouw	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
overkapping bij de schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

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!