



Goeman Borgesiusstraat 34

Nijmegen



B

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Comfortabel wonen in Hatert



Aan de rustige Goeman Borgesiusstraat staat deze ruime en nette tussenwoning met drie slaapkamers, een lichte woonkamer en een zonnige tuin met ruime berging en achterom. Een ideale gezinswoning op een prettige locatie, centraal gelegen en op 5 minuten loopafstand van het Elshof bos en met het nieuw aan gelegde wandelpad langs de Malder-burchtstraat om de hoek.

De basis van de woning is planmatig altijd goed onderhouden door de vorige eigenaar (een woningstichting) en ook de huidige eigenaresse heeft uitstekend voor de woning gezorgd. In de loop van de jaren zijn bijvoorbeeld alle kozijnen vervangen en voorzien van dubbel glas en op de eerste verdieping zelfs met HR++ glas. Ook aan verduurzaming is gedacht. De woning is inmiddels voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en dat resulteert samen met 6 zonnepanelen in een niet onverdienstelijk energielabel B.

Bij binnenkomst voelt het direct prettig. De indeling en routing in de woning, de lichtinval, de ruime vertrekken en de vrijheid die je zowel aan de voor- (geen overburen) als achterzijde ervaart. De wijk is ruim opgezet met in dit deel louter laagbouw en dat versterkt het gevoel van ruimte en vrijheid.

De woning beschikt over drie volwaardige slaapkamers, waardoor er voldoende ruimte is voor een gezin of andere gezinssamenstelling. Een fijne thuiswerkplek en/of hobbykamer is allemaal in te richten. De achtertuin ligt op het noordwesten maar vanwege de diepte is er de gehele dag zon. Daarnaast beschikt de tuin over een handige achterom en een ruime berging, ideaal voor fietsen en extra opslagruimte.



Woonkamer vol daglicht

Bouwjaar: 1966

Woonoppervlakte: 80 m²

Perceeloppervlakte: 157 m²

De wijk Hatert maakt al lange tijd positieve ontwikkelingen door. Niet alleen omdat er nu al een goede verhouding tussen koop- en huurwoningen is gekomen, maar zeker ook door diverse nieuwbouw, herontwikkeling en het feit dat er ook in de bestaande woningvoorraad wordt geïnvesteerd.

Het stadscentrum van Nijmegen, de ziekenhuizen en de universiteiten zijn prima met auto, OV en fiets te bereiken. Op enkele minuten afstand bevindt zich een basisschool en het voortgezet onderwijs. Via de nabijgelegen uitvalswegen is er een perfecte aansluiting op het landelijk wegennet (A73 en A50). Wie van natuur houdt, zit hier perfect. Via de Elshof loop of fiets je zó Heumensoord in.

Begane grond: entree, hal met toilet en gecombineerde trap-/meterkast met provisieruimte en opstelling van de groepenkast en omvormer van de zonnepanelen.

Ruime en lichte doorzon woonkamer van meer dan 25 m² met alle privacy (geen inkijk) en met openslaande deuren naar het terras van de achtertuin.

Dichte keuken met eenvoudige opstelling voorzien van ingebouwde inductie kookplaat en afzuigkap en losse koelkast. Ook vanuit de keuken heb je direct toegang tot de diepe achtertuin.

Eerste verdieping: overloop voorzien van een vaste kast met daarin de opstelling van de cv-ketel (type Ecotec classic van Vaillant) en aansluiting voor de wasmachine. De slaapkamer aan de voorzijde meet 10 m²; de twee (slaap)kamers aan de achterzijde respectievelijk 12 en ruim 5 m²; de grootste twee kamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten. De dit jaar gerenoveerde badkamer bestaat uit een inloopdouche met thermostaatkraan en wastafelmeubel.





Gezellige woonkamer met openslaande deuren

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Vaillant combiketel uit 2014.
- Voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie én met 6 zonnepanelen uitgerust.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met op de begane grond dubbel glas en op de verdieping recent vervangen kozijnen met HR++ beglazing.
- Energielabel B (nieuw model label). Goed voor meer leencapaciteit en mogelijk duurzaamheidskorting op de rente bij enkele geldverstrekkers.
- In 2021 is de groepenkast vernieuwd en zijn er extra groepen toegevoegd.
- De begane grond en de eerste verdieping zijn voorzien van een laminaatvloer.
- Prima wijkvoorzieningen als winkels, scholen, bibliotheek etc.
- Prima OV-verbinding en aansluiting op A73 En A50.
- Centraal gelegen t.o.v. ziekenhuizen, universiteit, stadscentrum.
- Natuur en water makkelijk en snel bereikbaar.

Een comfortabele en goed onderhouden woning met veel licht, praktische ruimte en een fijne tuin op een aantrekkelijke locatie in Nijmegen.





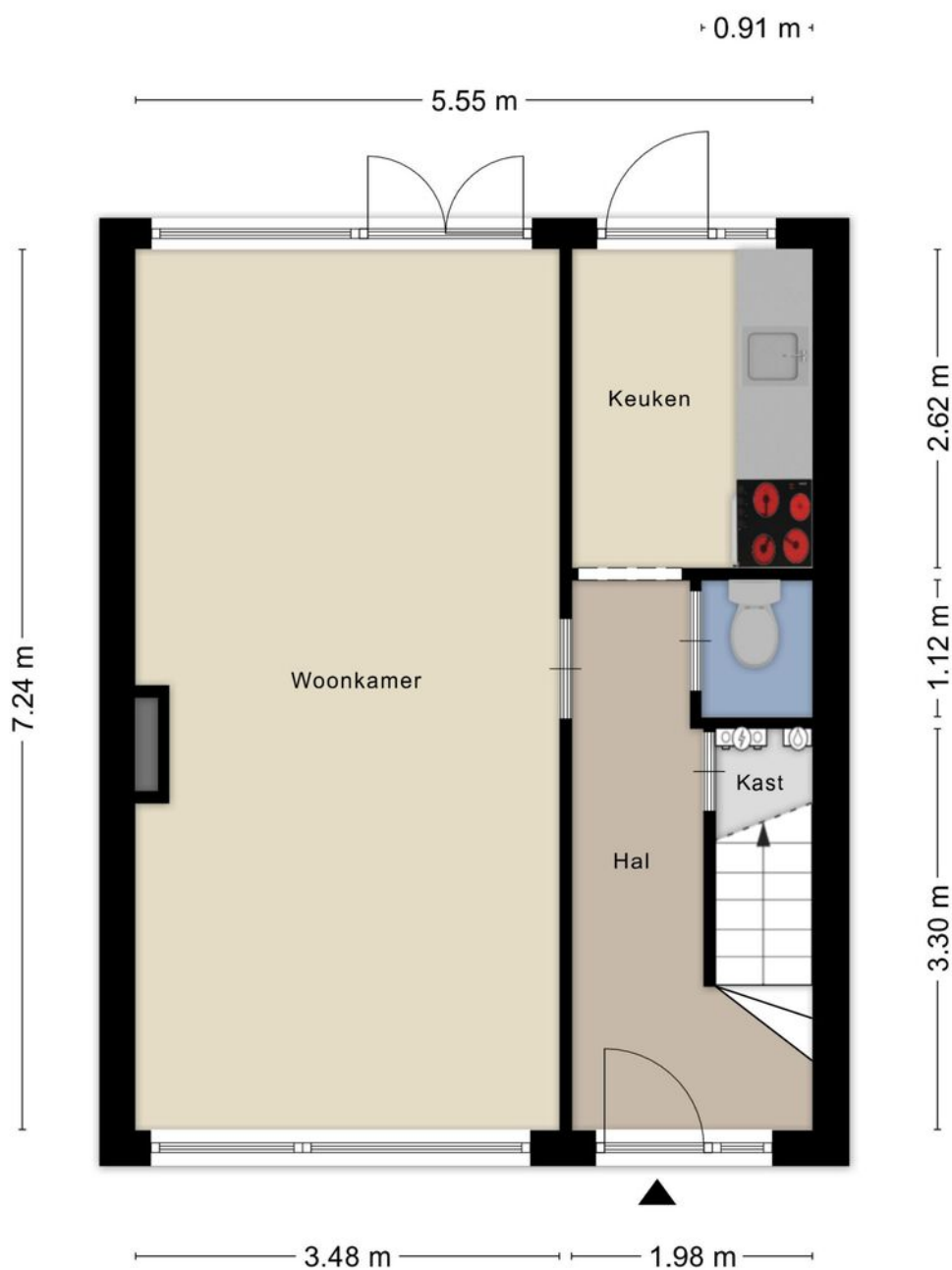
Keuken met directe tuinverbinding





Plattegrond

Begane grond





Centrale overloop met vaste kast





Plattegrond

1e verdieping





Gerenoveerde badkamer en ruime kamers





Plattegrond

Berging

2.01 m



4.47 m



Diepe tuin met berging





Nabij Elshof en Heumensoord



Kadastrale kaart

Hatert



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.

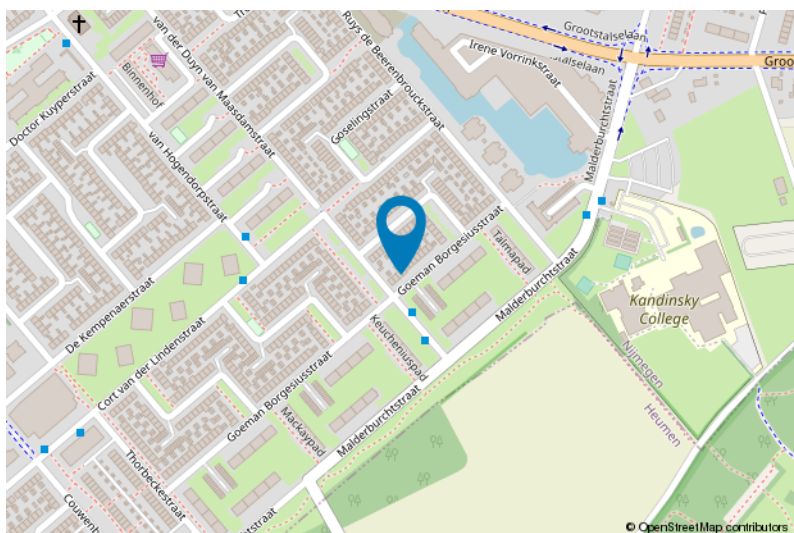
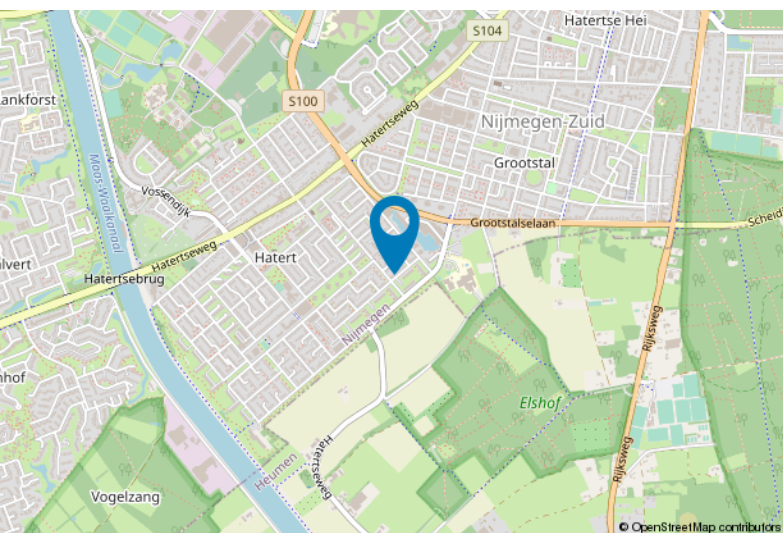
Kadastrale gemeente: Hatert
Sectie: D
Perceelnummer: 4591
Perceeloppervlakte: 157 m²

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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Wandrek aan woonkamerzijde met 5 planken, 1 rek en 2 ophangstangen blijft achter	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Plank in toiletruimte	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Rekje in de douche	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Koolmonoxidemelder naast CV	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie, tochtstrips	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houthok achter de schuur blijft leeg achter	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
Al 50 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!