

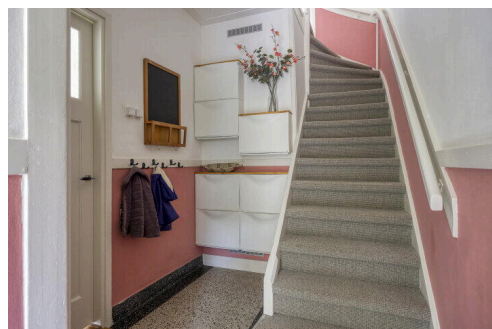
Nijmegen

Hatertseveldweg 290 | Vraagprijs € 589.000 k.k.

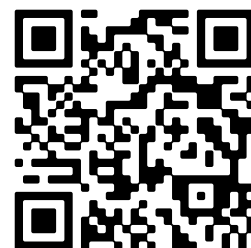


BESCHIKBAAR

WWW.HATERTSEVELDWEG290.NL



Type object:	Geschakelde 2 onder 1 kapwoning...
Bouwjaar:	1933
Woonoppervlakte:	114 m ²
Perceeloppervlakte:	147 m ²
Inhoud:	459 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.hatertseveldweg290.nl



Omschrijving

Hatertseveldweg 290, 6532 XX Nijmegen

Een jaren dertig-woning pur sang.

Af en toe komt er iets bijzonders te koop... Deze jaren '30-woning pur sang tikt werkelijk alle boxen aan. Het betreft de linkerhelft van een geschakelde twee-onder-een-kapwoning, compleet met voor- en achtertuin, berging en achterom. De kenmerkende fraaie bakstenen uit deze bouwperiode hebben inmiddels de juiste patina. De rode pannen van het zadeldak vormen, samen met de royale dakoverstekken en de luifel boven de voordeur, een prachtige belichaming van de zo geliefde jaren '30-architectuur.

Modern comfort in een traditioneel gebouwd huis, met behoud van veel originele details.

Denk aan paneeldeuren, plafondornamenten en fraai granito op de vloer van de hal en keuken. Ook aan verduurzaming is al de nodige aandacht besteed. Zo beschikt de woning over 10 zonnepanelen, dak- en vloerisolatie en dubbele beglazing.

De woning ligt zowel aan de voor- als aan de achterzijde vrij, waardoor er in huis én tuin veel privacy is. Het achterom is daarbij werkelijk iets bijzonders. Via een eigen pad en een onderdoorgang — zie ook de foto — bereik je de zijstraat. Dit volledig eigen achterom is bovendien afgesloten met een poort.

Ook qua ruimte en indeling is de woning zeer compleet. Van onder naar boven beschikt het huis over een kelder, woonkamer met open keuken, drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en daarboven een ruime, volwaardige zolderetage. Hier is volop ruimte voor de cv-opstelling, wassen, opbergen én een flinke vierde (slaap)kamer met dakkapel.

Een gezin met meerdere kinderen kan hier uitstekend uit de voeten, maar ook de combinatie van wonen met een thuiswerkplek, hobbyruimte of andere wensen behoort zonder meer tot de mogelijkheden. Alle denkbare combinaties zijn hier te maken.

De omgeving

De omgeving is lommerrijk en rustig, terwijl veel voorzieningen zich op korte afstand bevinden. Dankzij de uitstekende ligging zijn zowel station Nijmegen Centraal als station Goffert binnen tien minuten fietsen bereikbaar en zijn de belangrijkste uitvalswegen snel te bereiken. Het nabijgelegen Goffertpark biedt volop ruimte voor ontspanning. Deze woning combineert het beste van twee werelden: een rustige woonomgeving met de dynamiek en voorzieningen van de stad binnen handbereik. Ook de universiteit, hogeschool, ziekenhuizen liggen op comfortabele fietsafstand.

Indeling

Begane grond:

Entree; hal met fraaie granito vloer, trap naar de verdieping en een modern toilet met hangend closet en handwasbakje. Het toilet beschikt over zowel natuurlijk licht als natuurlijke ventilatie via een klapraam.

De doorzonwoonkamer met massief eikenhouten vloer is heerlijk licht en speels van opzet. De nog aanwezige

schouw en toog zorgen voor extra sfeer en karakter. De hoge plafonds met ornamenten en de openslaande deuren naar de achtertuin maken het geheel compleet.

De open keuken is vanuit de zithoek grotendeels aan het zicht onttrokken. De achterkamer vormt hierdoor samen met de van oorsprong gesloten keuken een sfeervolle woonkeuken. De keuken beschikt over een granito vloer, een dubbele opstelling met kook- en spoeldeel en een praktische kastenwand. Aan apparatuur zijn aanwezig: een ingebouwde gaskookplaat met vijf pitten, afzuigkap, combioven, vaatwasser en koelkast.

Vanuit de keuken is de ruime provisie-/bergkelder bereikbaar. Lekker veel opbergruimte en mogelijkheden voor schappen en stellingkasten.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle slaapkamers en de badkamer.

De twee ruime slaapkamers van circa 14 en 11 m² zijn beide voorzien van een vaste muurkast en bevinden zich direct boven de woonkamer. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, boven de entree, en is circa 5 m² groot. Deze kamer is uitstekend geschikt als eenpersoons slaapkamer, maar kan natuurlijk ook dienstdoen als werk- of hobbykamer.

De badkamer is functioneel ingericht met een ligbad waarin tevens kan worden gedoucht, een wastafel en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

Ruime voorzolder met dakkapel, veel bergruimte, de opstelling van de cv-ketel en aansluitingen voor het witgoed.

De zolderkamer is royaal dankzij de grote dakkapel en de hoge nok. Achter de knieschotten bevindt zich veel extra bergruimte en daarnaast is er een praktische ingebouwde kastenwand.

Bijzonderheden:

- Jaren '30-woning met veel karakteristieke, originele details.
- Centrale verwarming via een Intergas HR-combiketel.
- Dak- en vloerisolatie.
- Dubbele beglazing.
- 10 zonnepanelen.
- Energielabel C.
- Goed onderhouden.
- Voor- en achterzijde vrij gelegen, met veel privacy.
- Eigen achterom met pad en onderdoorgang naar de zijstraat.
- Centraal gelegen aan een fietsstraat; auto's zijn hier te gast.
- Goede aansluiting op de uitvalswegen richting het landelijke wegennet.
- Ziekenhuizen, universiteit en HAN op fietsafstand.
- Goffertpark en station Goffert op loopafstand.
- Winkels en dagelijkse voorzieningen op korte afstand.

Een fijn en karaktervol huis met veel licht, ruimte en privacy. Een echte jaren dertig-woning met modern comfort én een bijzonder goede ligging.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 589.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, geschakelde 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1933
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	114 m²
Perceeloppervlakte:	147 m²
Inhoud:	459 m³
Overige inpandige ruimte:	16 m²
Externe bergruimte:	6 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,wastafel
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel,glasvezel kabel,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,vloerisolatie,dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hreco 36 combiketel gas gestookt uit 2015 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk,vrij uitzicht
Tuin:	Achtertuint,voortuin
Achtertuint:	52 m² (8.5 meter diep en 6.1 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noorden

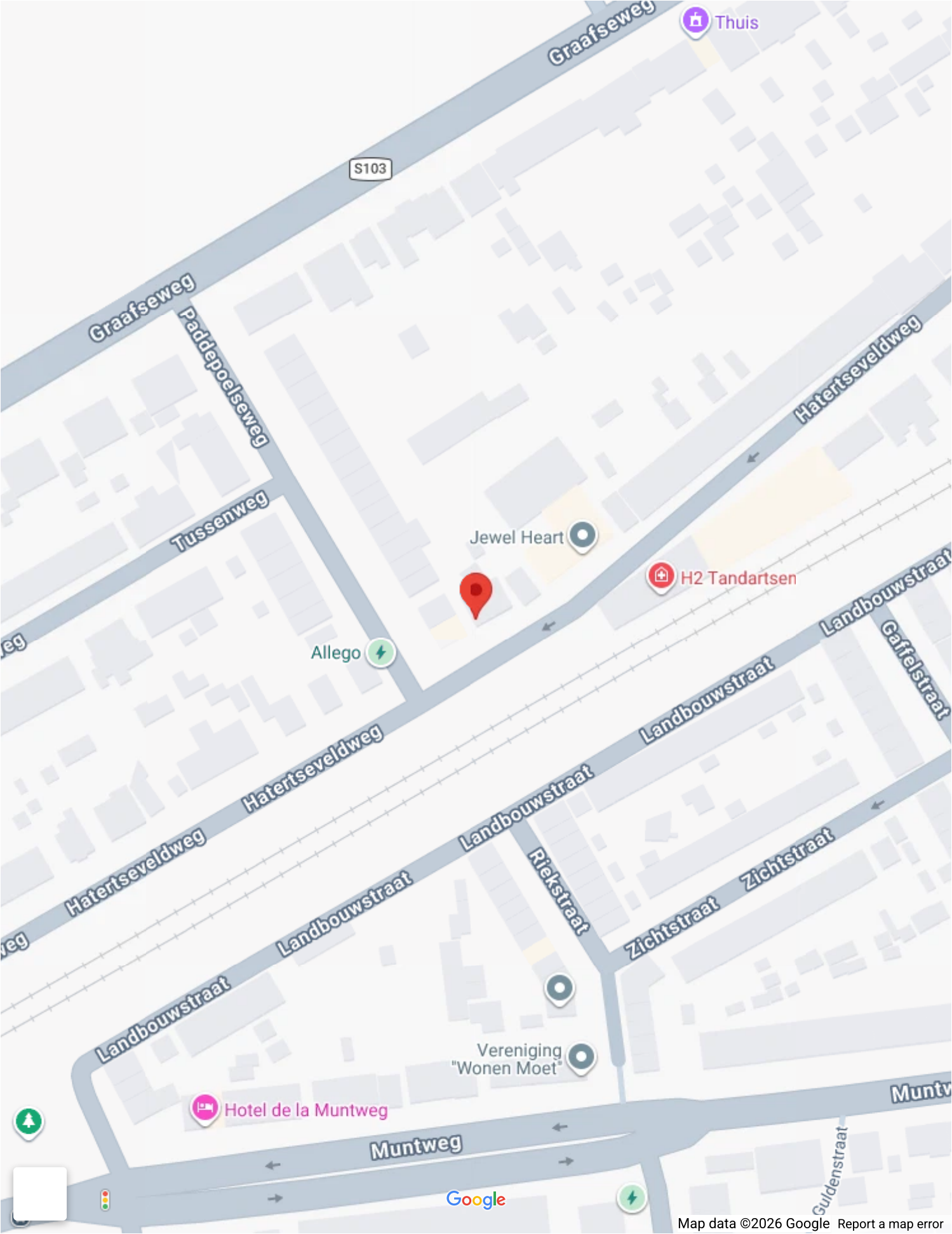
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

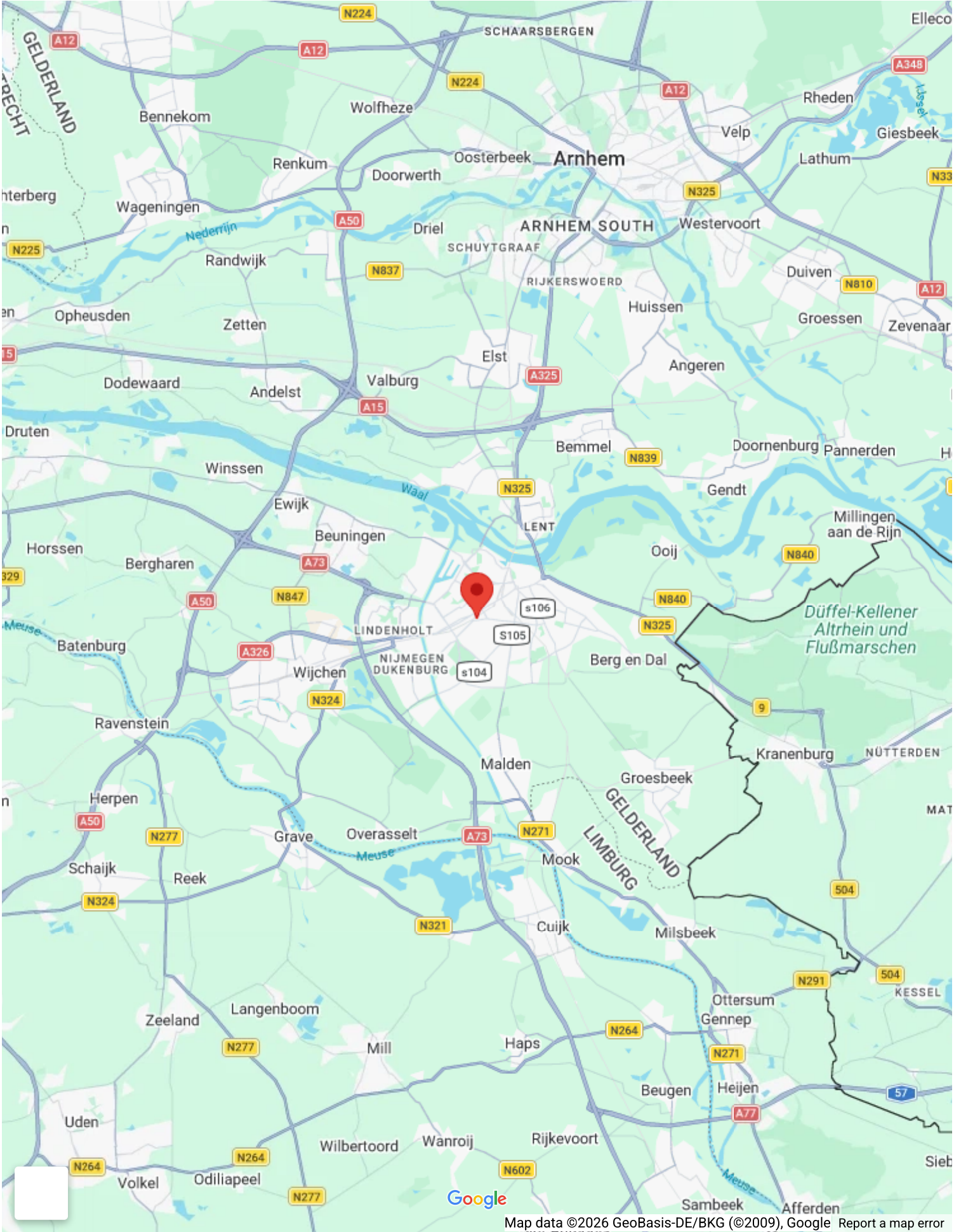
Garage

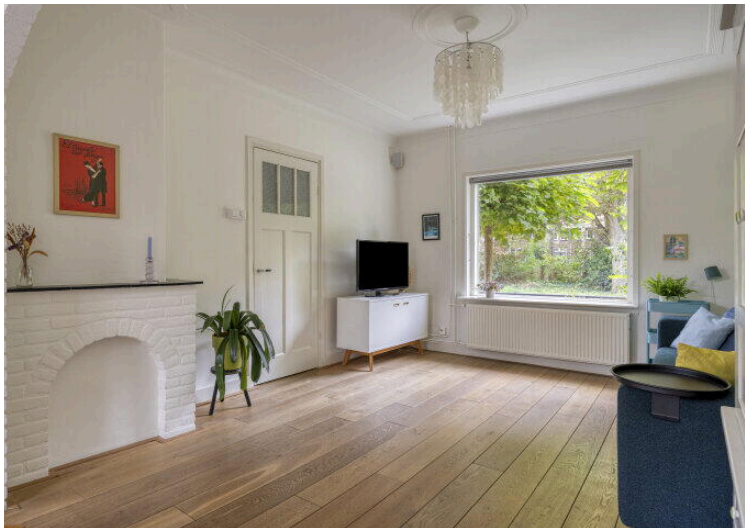
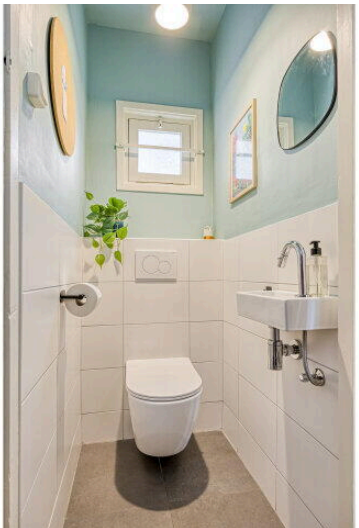
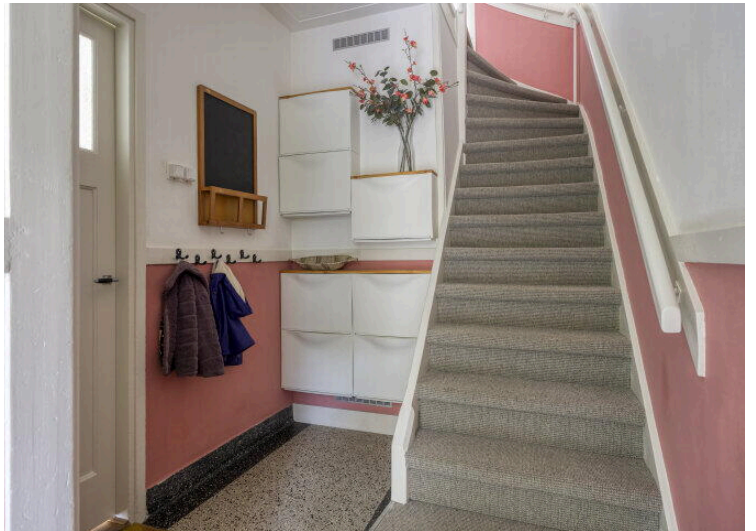
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

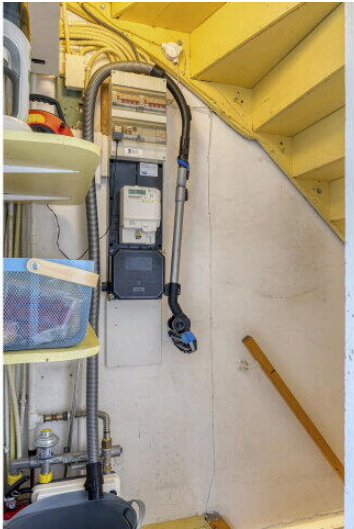
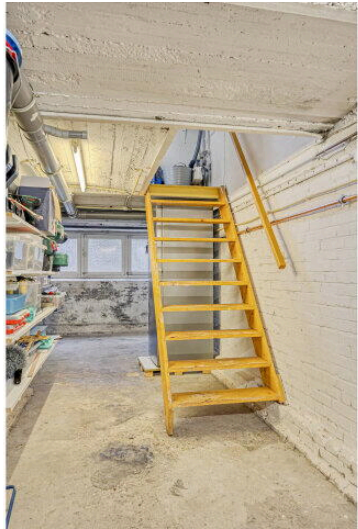
Op de kaart

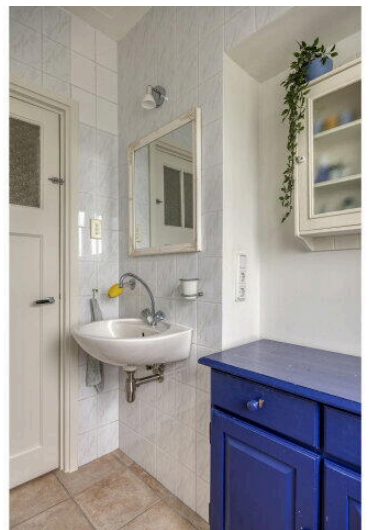


Op de kaart



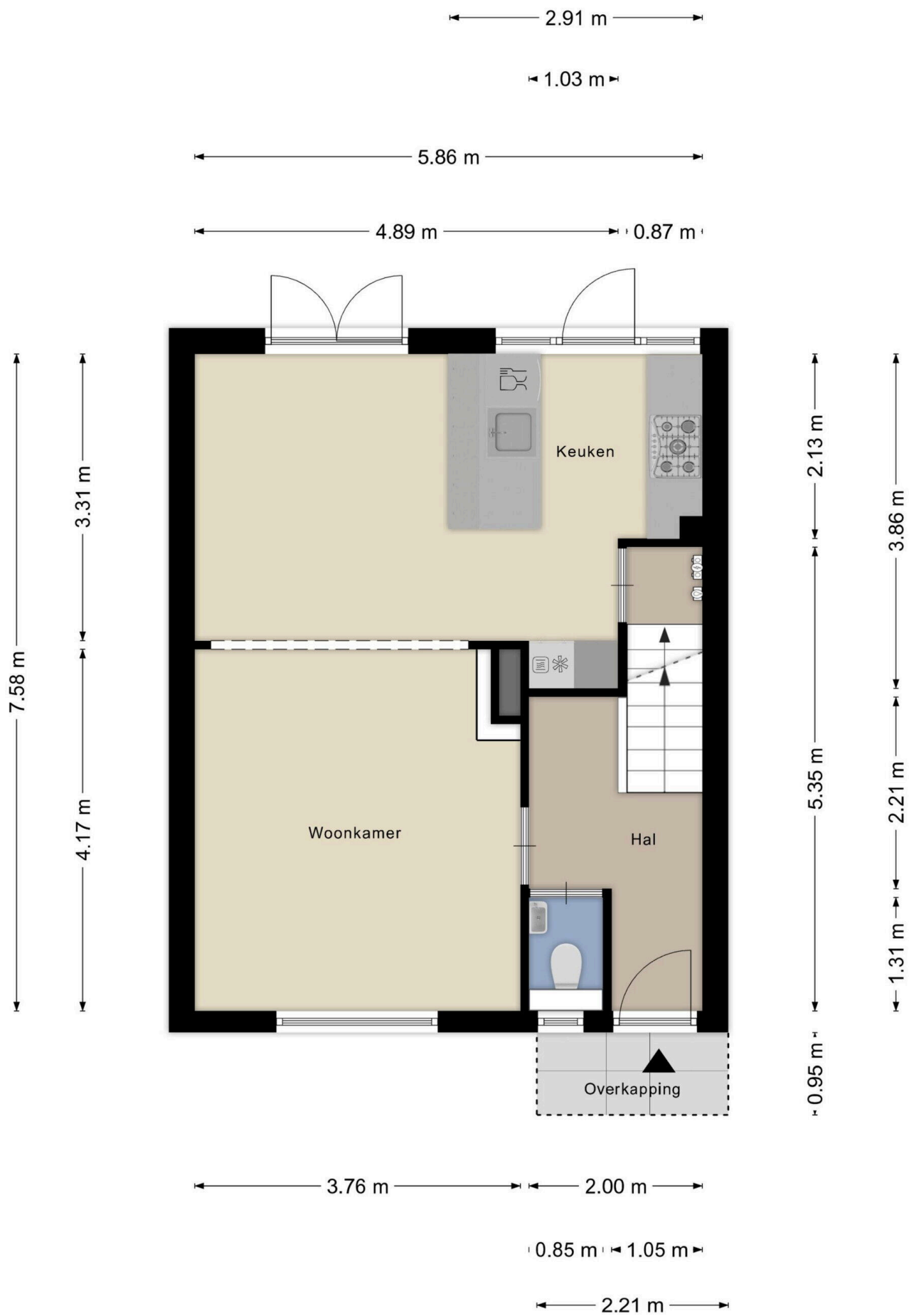






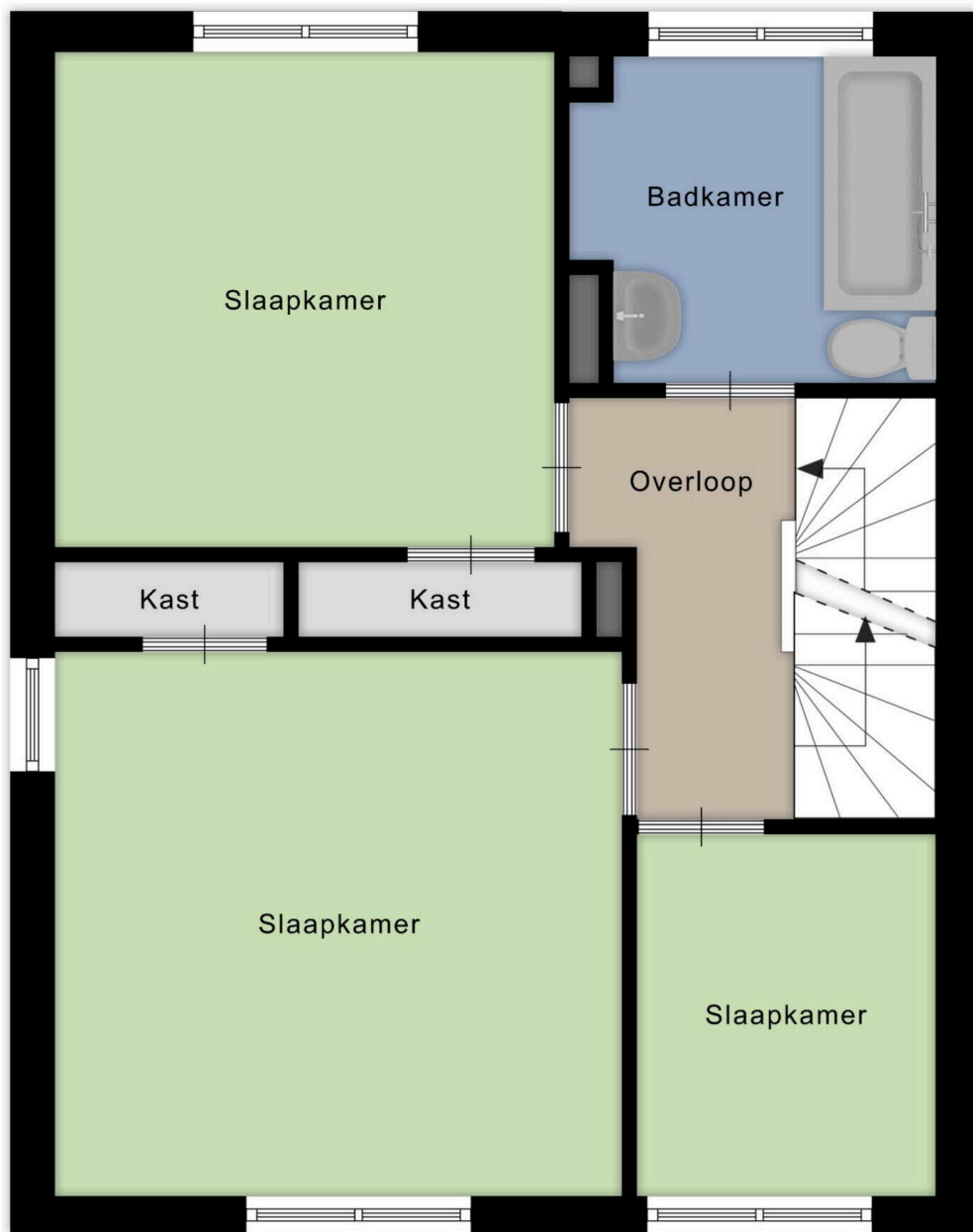




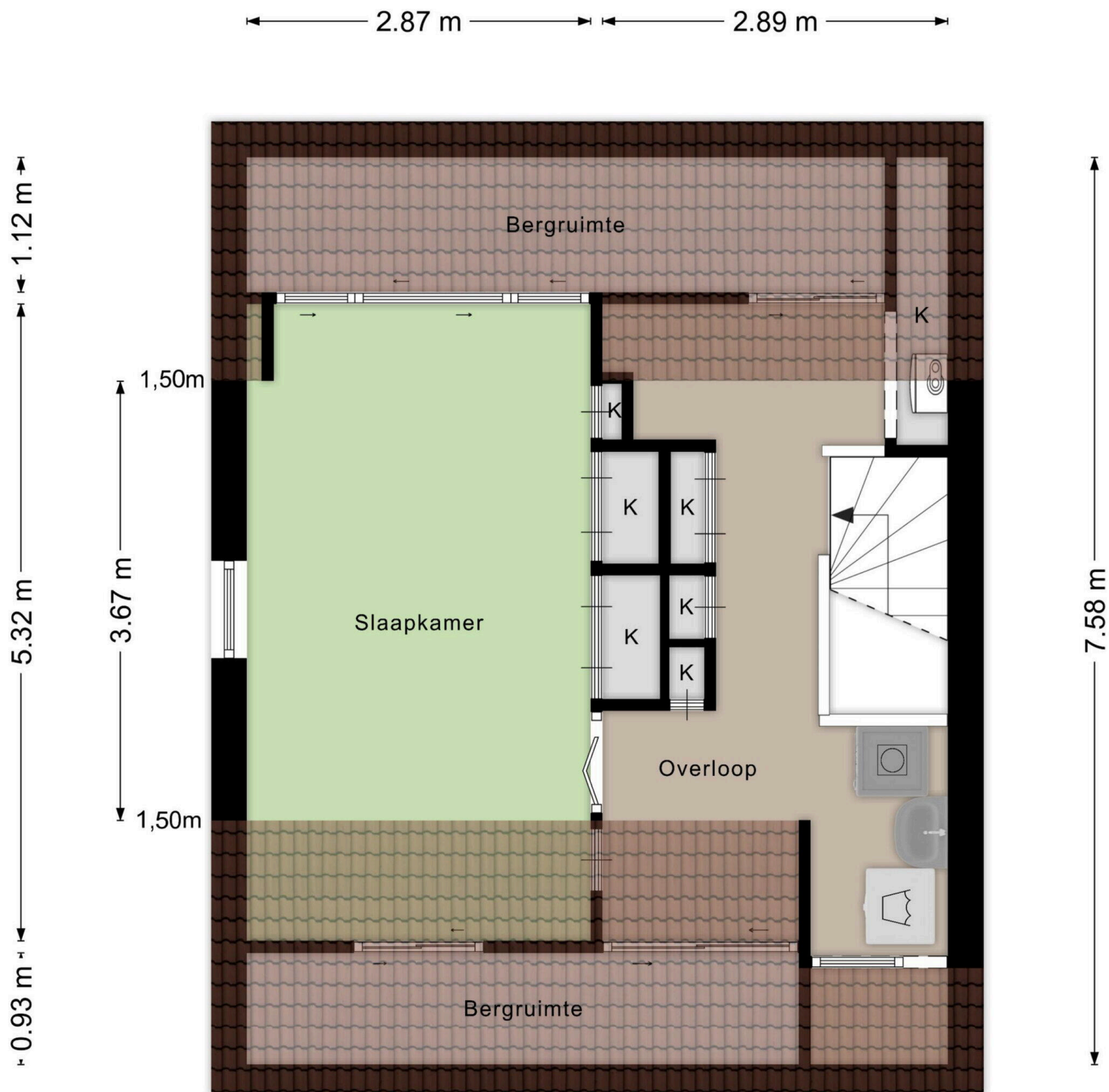


5.86 m

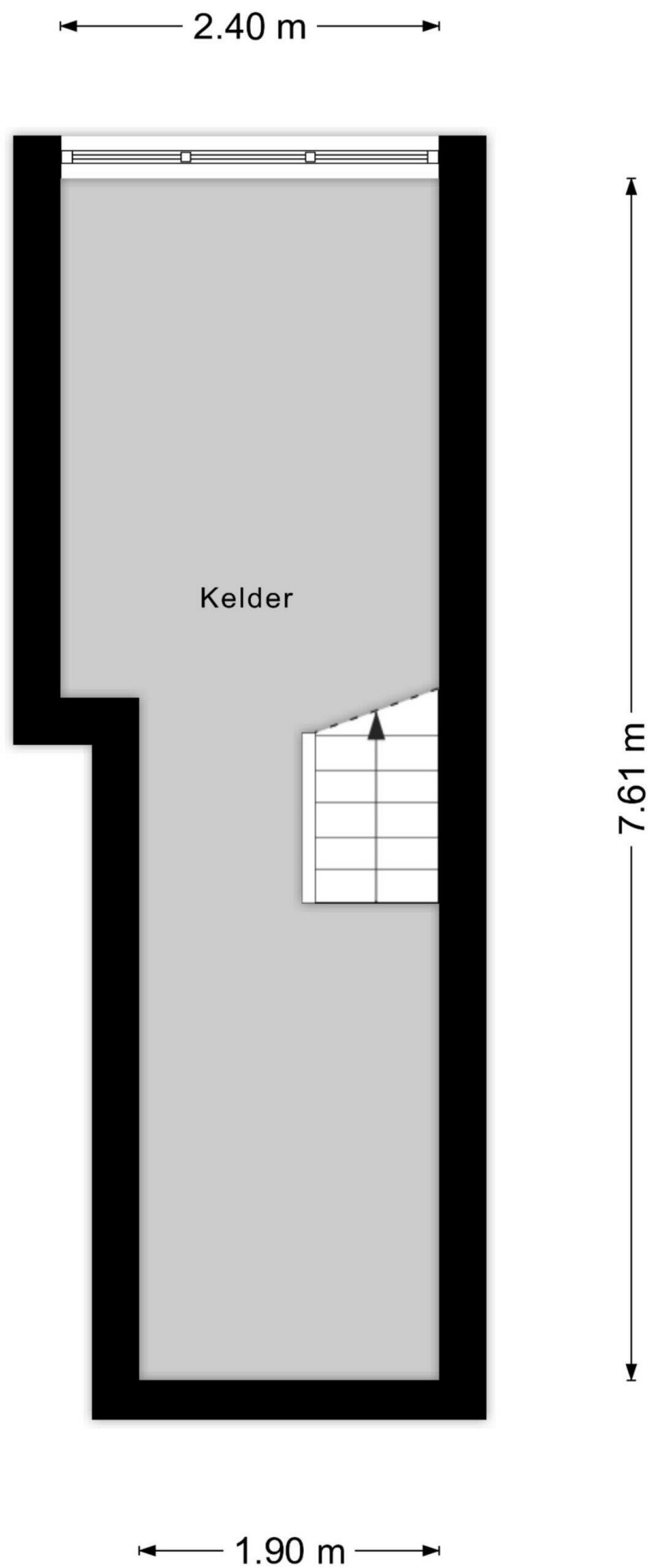
3.32 m 2.44 m



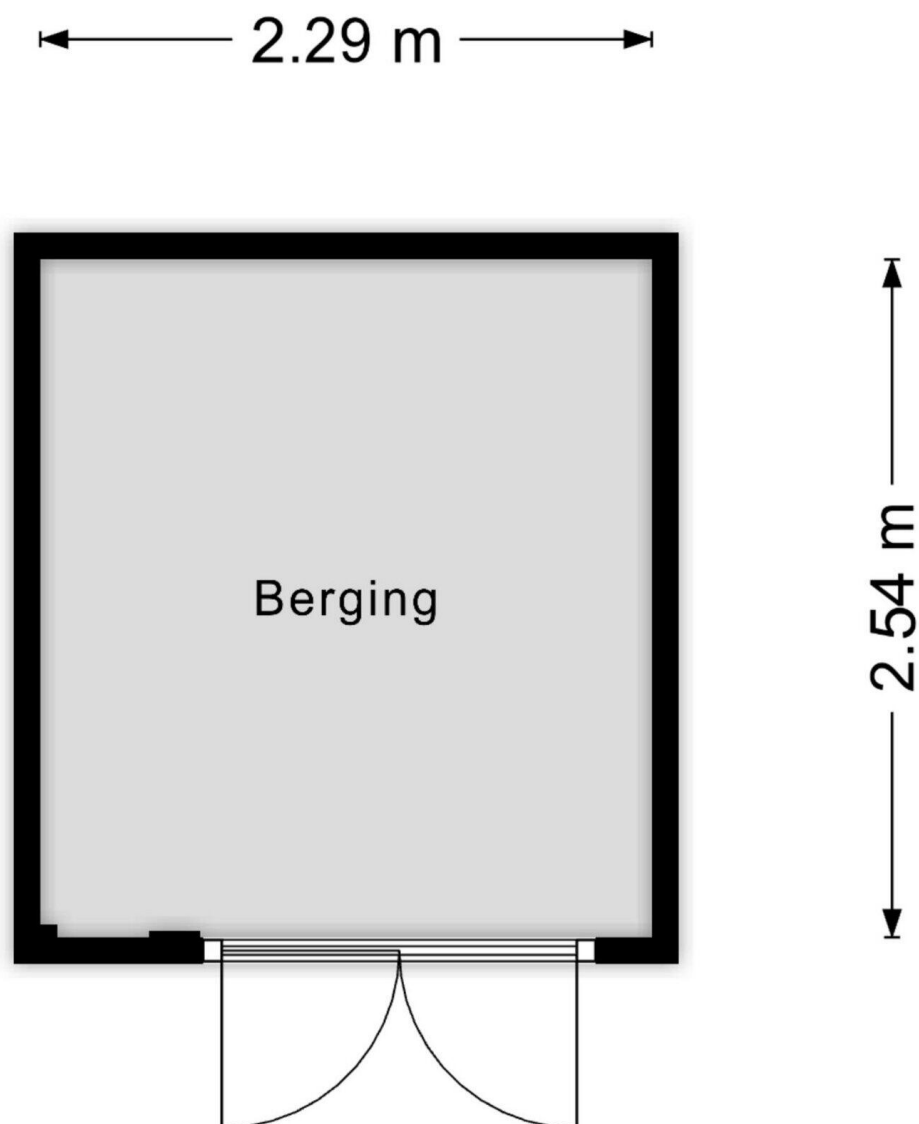
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



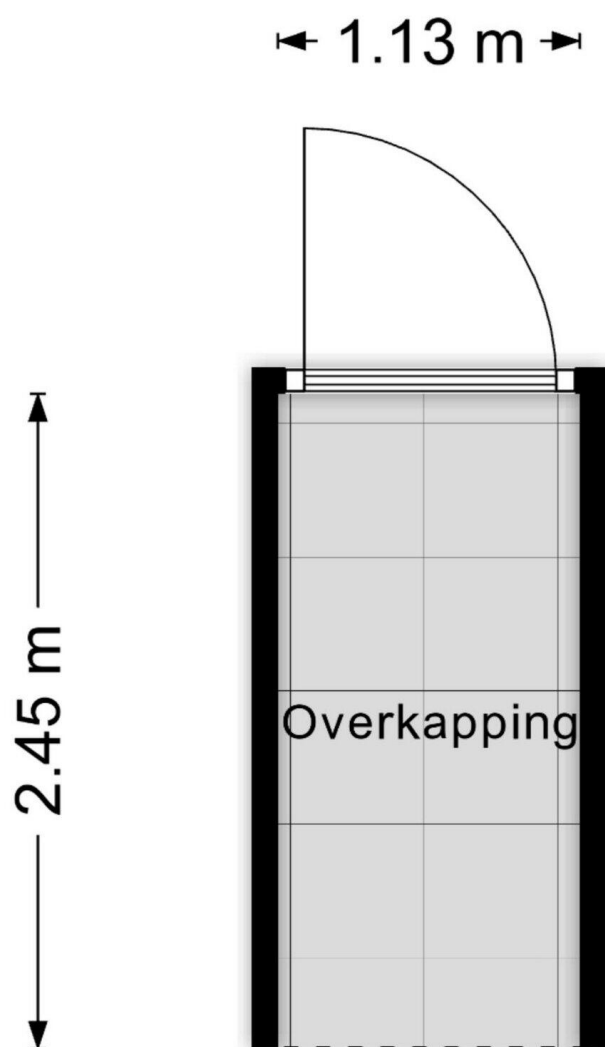
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Hatertseveldweg 290

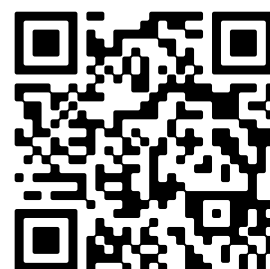
www.hatertseveldweg290.nl



Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18
6524 GC, Nijmegen

www.driessenmakelaardij.nl
024 360 7055



Scan Mij!