

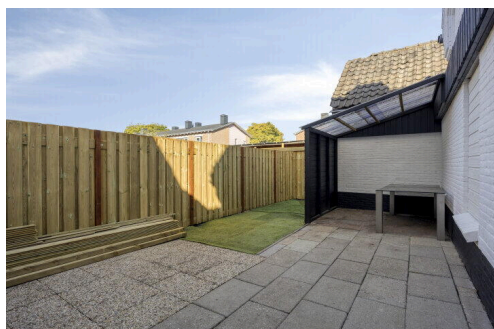
Nijmegen

Kanaalstraat 26 | Vraagprijs € 425.000 k.k.

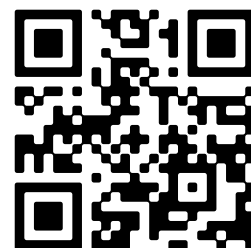


BESCHIKBAAR

WWW.KANAALSTRAAT26.NL



Type object: Tussenwoning
Bouwjaar: 1922
Woonoppervlakte: 86 m²
Perceeloppervlakte: 143 m²
Inhoud: 305 m³
Aantal kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
Website: www.kanaalstraat26.nl



Omschrijving

Kanaalstraat 26, 6541 XM Nijmegen

Een leuke en compacte tussenwoning met volop mogelijkheden. Midden in dit bruisende stadsdeel, dat volop in ontwikkeling is, ligt deze leuke tussenwoning. De woning beschikt over een voor- en achtertuin. In de achtertuin bevindt zich een praktische overkapping die je kunt gebruiken als fietsenstalling. Daarnaast is er een officieel recht van overpad om de openbare weg te bereiken.

De woning is compact, compleet en goed onderhouden en biedt bovendien volop mogelijkheden om in de toekomst verder uit te breiden. Denk bijvoorbeeld aan een uitbouw aan de achterzijde en/of het realiseren van een vaste trap naar de zolder. Daarmee kan extra woonoppervlak worden gecreëerd.

De woning beschikt over prima en functionele voorzieningen en vormt daarmee een uitstekende basis om prettig te wonen en op termijn geheel naar eigen wens aan te passen en uit te breiden.

Alle denkbare voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Winkels, scholen en andere openbare voorzieningen zijn gemakkelijk lopend of per fiets bereikbaar. Ook het stadscentrum ligt praktisch om de hoek. De universiteit, ziekenhuizen en diverse natuurgebieden zijn eveneens snel te bereiken.

Nijmegen binnen handbereik. Nijmegen heeft natuurlijk veel te bieden. De Waal met haar uiterwaarden, de Waalkade met haar horeca en evenementen, maar ook het brede aanbod aan cultuur, natuur, gastronomie en sportvoorzieningen maken de stad tot een aantrekkelijke woonomgeving.

Indeling

Begane grond: entree/hal met meterkast en trapkast. De doorzonwoonkamer is voorzien van een laminaatvloer en beschikt momenteel over een praktische roomdivider.

De dichte keuken heeft een rechte opstelling en is voorzien van een ingebouwde gaskookplaat en afzuigkap. Ook de cv-ketel bevindt zich in de keuken, strategisch gesitueerd tussen de spoelbak van het aanrecht en de badkamer, waardoor warm water snel beschikbaar is.

Aansluitend bevindt zich de achterentree met een separaat toilet en een doucheruimte. Deze is voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan en een wastafelmeubel.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot de slaapkamers. Oorspronkelijk waren hier vier slaapkamers aanwezig; momenteel zijn deze gekoppeld tot twee ruime slaapkamers. Hierdoor is er bijvoorbeeld ruimte om een deel van een slaapkamer in te richten als walk-in closet of thuiswerkplek. Allen reeds voorzien van een laminaatvloer.

De oorspronkelijke indeling is uiteraard weer eenvoudig terug te brengen, de verdieping is dus flexibel in te delen. Daarnaast biedt deze verdieping voldoende mogelijkheden voor het realiseren van bijvoorbeeld een badkamer en/of toilet. Ook bestaat de mogelijkheid om een vaste trap naar de zolder te realiseren.

Zolder: een zeer ruime en bijzondere zolderetage met diverse mogelijkheden. De zolder is momenteel in gebruik als bevloerde bergruimte en beschikt via een klein dakraam al over daglicht. Met bijvoorbeeld een groter dakraam of een dakkapel kan deze ruimte verder worden benut.

Bijzonderheden

- Centrale verwarming middels een Remeha-combiketel.
- Uit het energielabel blijkt enige vorm van dakisolatie.
- Goed onderhouden.
- Functionele voorzieningen.
- Woonkamer en slaapkamers voorzien van laminaat en plavuizen in keuken en badkamer.
- Veel daglicht.
- Nabij het stadscentrum gelegen.
- Winkels, scholen, universiteit, ziekenhuizen en natuur op korte afstand;
- Voor- en achtertuin.
- Praktische overkapping/fietsenstalling in de achtertuin.
- Recht van overpad naar de openbare weg.
- Diverse mogelijkheden om de woning verder uit te breiden en naar eigen wens aan te passen.

Let op: het betreft een deelperceel. Kadastrale inmeting loopt en de kosten daarvan zijn voor rekening verkoper. Het thans aangegeven oppervlak van 143 m² is een indicatie. Het perceel is plaatselijk al gescheiden door o.a. een schutting in de achtertuin en een voetsmuurtje in de voortuin.

Kortom: gewoon een heel leuke woning met een praktische basis, een fijne ligging en volop mogelijkheden om er in de toekomst helemaal je eigen plek van te maken!

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 425.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1922
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	86 m²
Perceeloppervlakte:	143 m²
Inhoud:	305 m³

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche,wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel,glasvezel kabel

Energie

Energielabel:	D
Isolatie:	Dakisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha combiketel gas gestookt uit 2013 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Tuin:	Achtertuin,voortuin
Achtertuin:	67 m² (12 meter diep en 5.55 meter breed)

Ligging tuin:

Gelegen op het noorden en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:

Inpandig

Soort parkeergelegenheid:

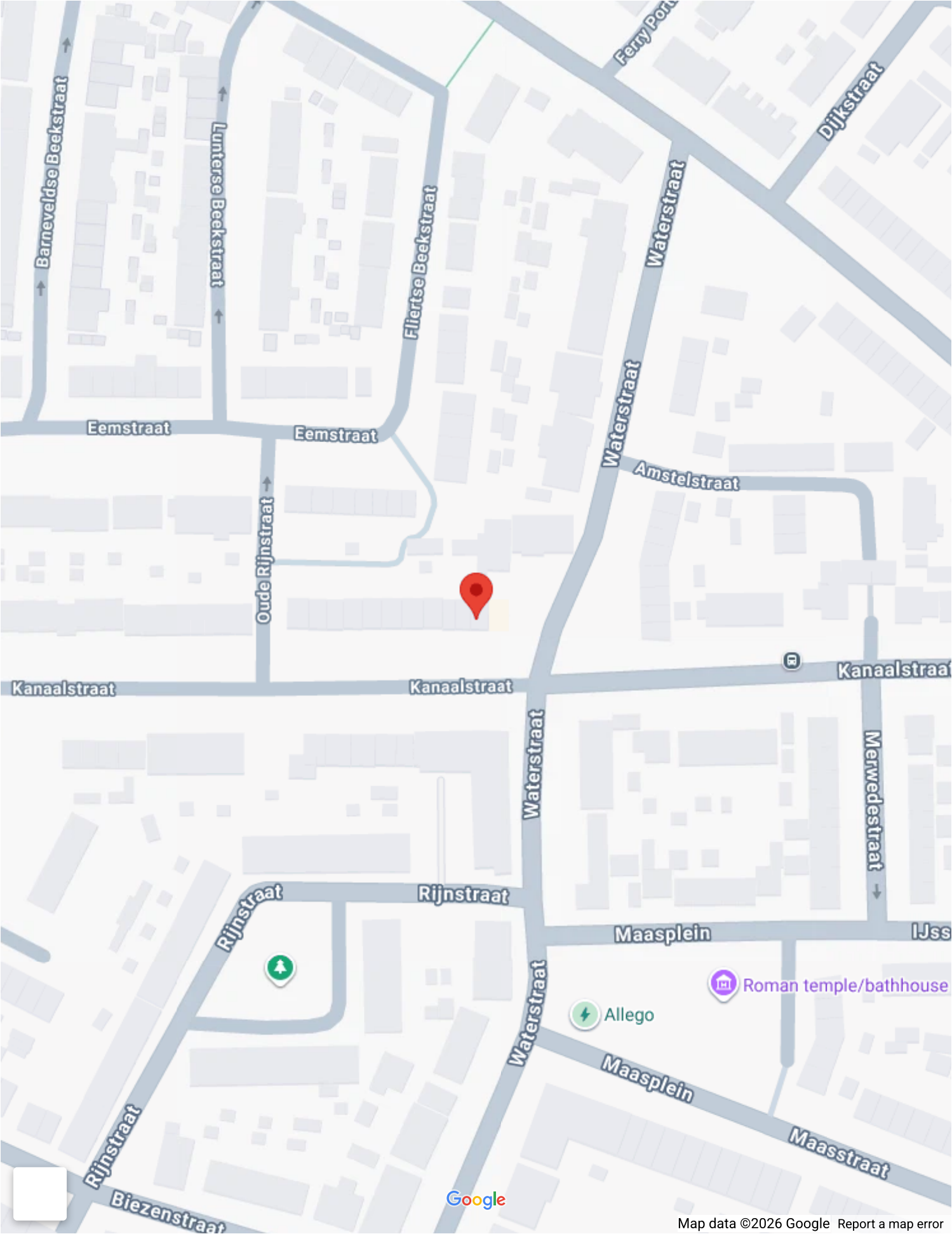
Openbaar parkeren

Garage

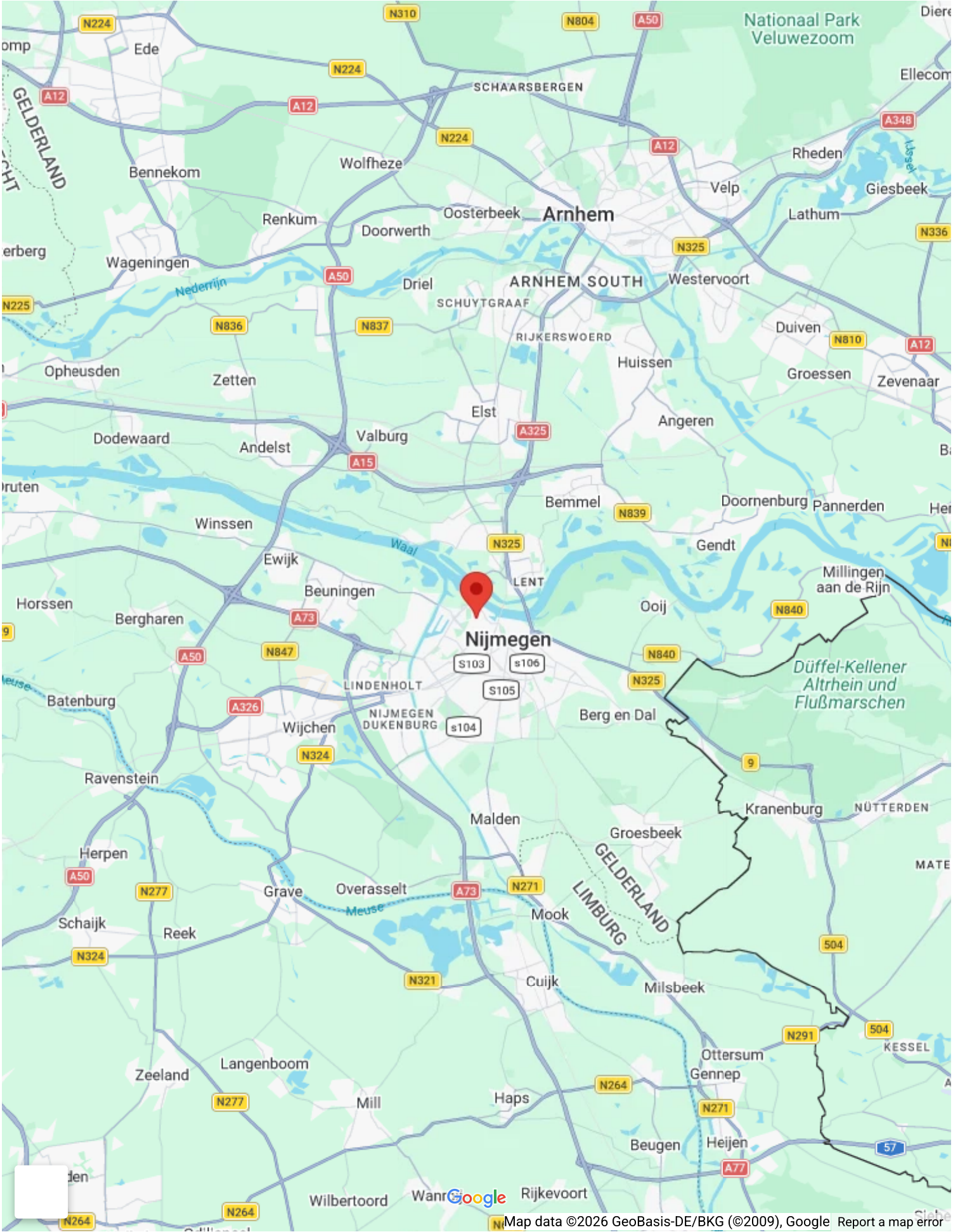
Soort garage:

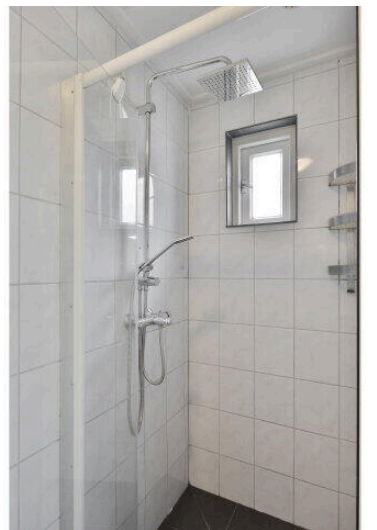
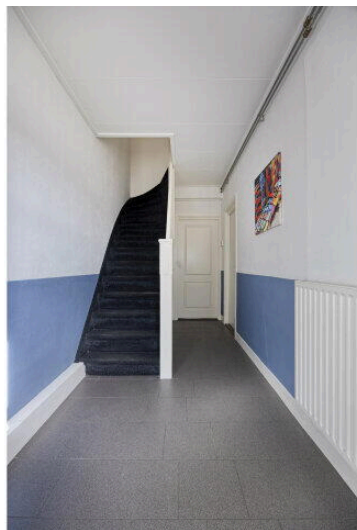
Geen garage

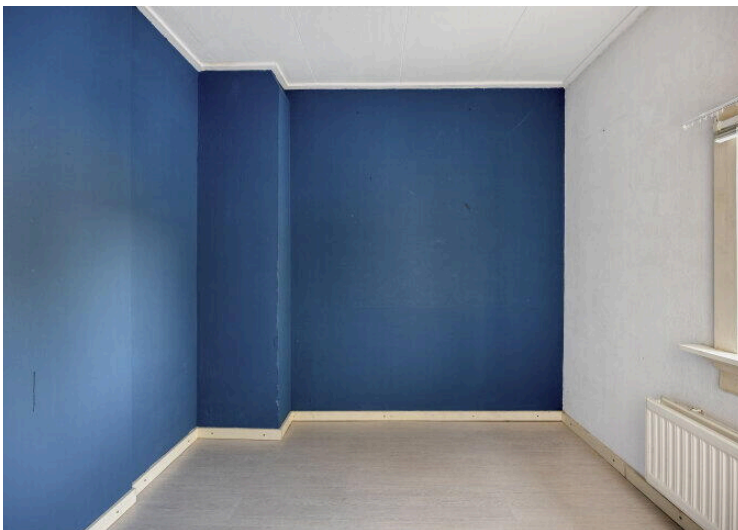
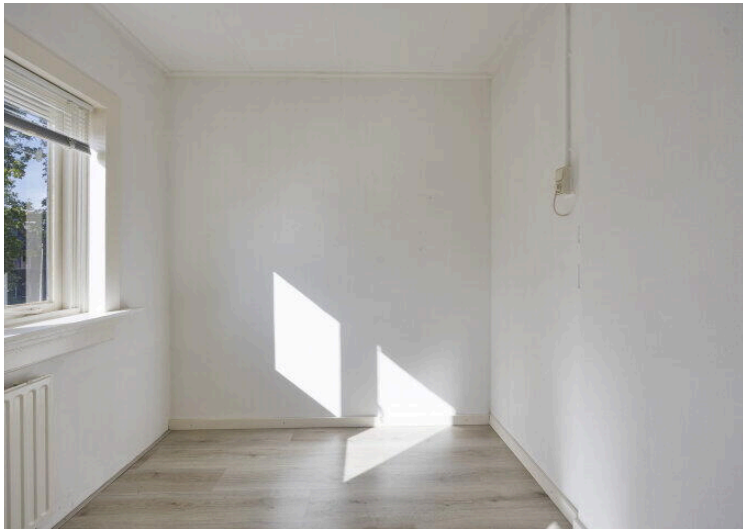
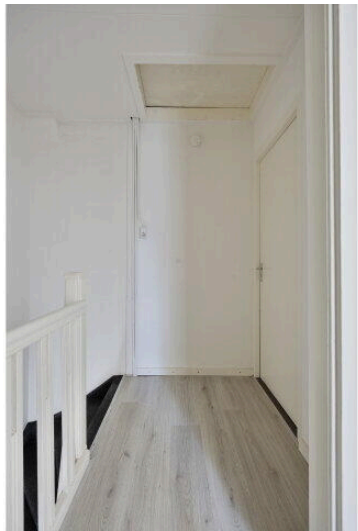
Op de kaart



Op de kaart













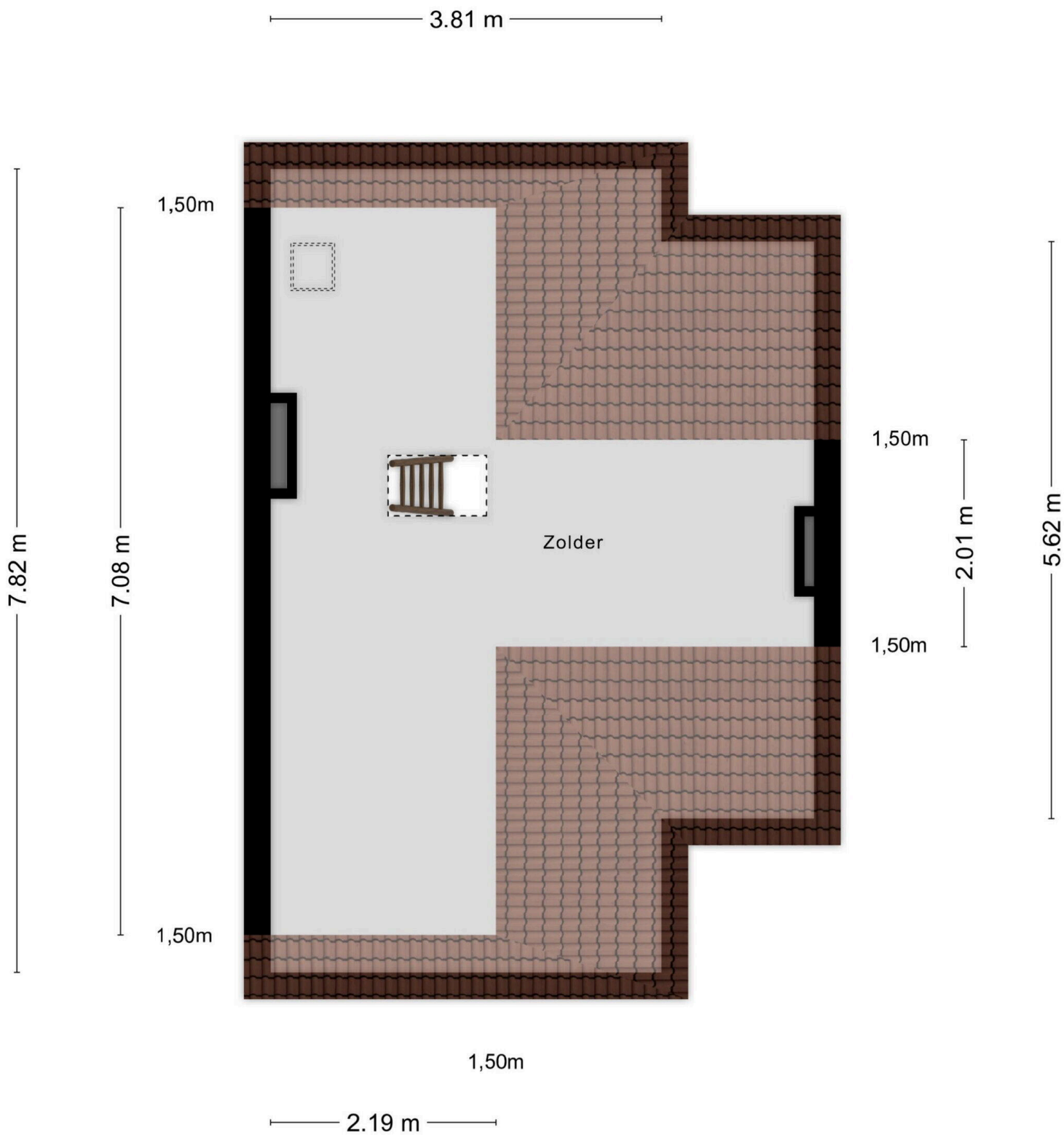


2.48 m



2.36 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

Kanaalstraat 26

www.kanaalstraat26.nl



Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18
6524 GC, Nijmegen

www.driessenmakelaardij.nl
024 360 7055



Scan Mij!