

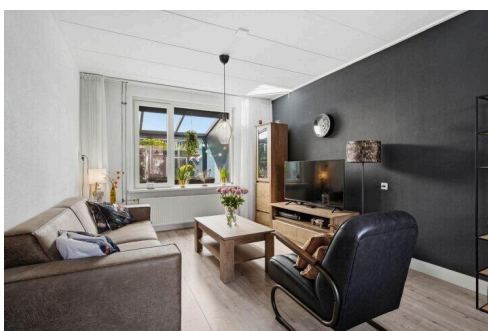
Nijmegen

Klaverstraat 7 | Vraagprijs € 450.000 k.k.

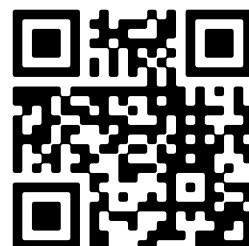


BESCHIKBAAR

WWW.KLAVERSTRAAT7.NL



Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1948
Woonoppervlakte:	76 m ²
Perceeloppervlakte:	135 m ²
Inhoud:	341 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.klaverstraat7.nl



Omschrijving

Klaverstraat 7, 6542 MD Nijmegen

Ben je op zoek naar een fijne instapklare hoekwoning met drie slaapkamers, een moderne keuken en een onderhoudsvriendelijke tuin met tuinkamer? Dan is deze charmante woning aan de Klaverstraat in Nijmegen absoluut een bezichtiging waard!

Met een lichte woonkamer, een in 2022 vernieuwde keuken, drie slaapkamers en een heerlijke tuinkamer biedt deze woning verrassend veel mogelijkheden. De tuinkamer vormt een prachtige verlenging van het woongenot, waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk kunt ontspannen. Ook de onderhoudsvriendelijke achtertuin met stenen berging en achterom is een fijne toevoeging.

Omgeving:

De woning is gelegen in de geliefde Nijmeegse wijk Wolfskuil, een fijne woonomgeving waar het stadse leven met gezelligheid van een echte buurt. De Klaverstraat is een prettige straat met voldoende gratis openbare parkeergelegenheid.

Voor gezinnen met kinderen is dit een heerlijke plek om op te groeien. In de directe omgeving bevinden zich maar liefst drie basisscholen, kinderopvang en diverse leuke speelgelegenheden. Zo is kinderboerderij Kobus een geliefde plek waar kinderen kennis kunnen maken met geitjes, konijntjes, kippen en andere dieren. Ook wijkspeeltuin 't Veldje biedt volop ruimte om lekker buiten te spelen en nieuwe vriendjes te maken. Aan het Azaleaplein vind je bovendien een gezellig speeltuintje met een voetbalkooi en basketbalveldje.

Voor een ontspannen wandeling of een moment in het groen ligt het Florapark dichtbij. Ook de karakteristieke Witte Molen, een van de twee nog bestaande windmolens van Nijmegen waar nog altijd graan wordt gemalen, is een bijzonder herkenningspunt in de omgeving.

Alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. Winkels, openbaar vervoer en diverse andere voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het bruisende stadscentrum van Nijmegen, met zijn gezellige terrassen, restaurants en uitgebreide winkelaanbod, en het centraal station zijn gemakkelijk bereikbaar. Daarnaast zorgen de nabijgelegen uitvalswegen S100, S102 en S103 voor een goede verbinding met de rest van Nijmegen en de omliggende regio.

Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de praktische kelder, ideaal voor extra voorraad- en bergruimte, en waar ook een aansluiting is voor de wasmachine en de droger.

De woonkamer vormt een gezellige plek om samen te komen en biedt ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek.

De keuken is in 2022 vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, diepvries, gaskookplaat, combioven en afzuigkap.

Vanuit de keuken bereik je de heerlijke tuinkamer, een echte meerwaarde van deze woning! Dankzij de grote glazen schuifwand geniet je hier van veel daglicht en een prettig uitzicht op de achtertuin. Op mooie dagen schuif je de glazen wand eenvoudig open en betrek je de tuin bij deze fijne plek. Een heerlijke ruimte voor een gezellige borrel, een lange zomeravond of gewoon om lekker te ontspannen.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is ingericht met een inloopdouche en een wastafel. Op de overloop is bovendien een airconditioning aanwezig, die op warme dagen voor extra comfort zorgt.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap bereik je de praktische bergzolder. Deze verdieping is voorzien van een dakraam en biedt extra ruimte voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere benodigdheden.

Tuin:

Ook buiten is het heerlijk vertoeven! De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is modern en onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote grijze terrastegels, waardoor een strakke en verzorgde uitstraling is ontstaan.

De combinatie van de tuin en de aangrenzende tuinkamer maakt dit een bijzonder fijne plek om gezellig samen te zitten. Of je nu wilt barbecueën, ontspannen met een goed boek of genieten van een kop koffie, hier kan het allemaal.

De tuin is bovendien bereikbaar via een praktische achterom.

Bijgebouwen:

Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

Overige informatie:

- Energielabel E
- Kunststof kozijnen, houten voordeur en -kozijn
- Beglazing: HR++ beglazing
- Cv-installatie: Atag 2021
- Airco op de overloop van de eerste verdieping
- Voorzieningen: glasvezel
- Keuken: 2022
- Badkamer: 1998
- Schilderwerk buiten: 2022
- Parkeergelegenheid: openbaar

een sfeervolle woning met verrassend veel mogelijkheden, een heerlijke tuinkamer en een fijne ligging in Nijmegen! Een plek waar je je al snel thuis zult voelen.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 450.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1948
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	76 m²
Perceeloppervlakte:	135 m²
Inhoud:	341 m³
Overige inpandige ruimte:	18 m²
Externe bergruimte:	5 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	15 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche en wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen:	Airconditioning, dakraam, en glasvezelkabel

Energie

Energielabel:	E
Isolatie:	Hr+ glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Atag (gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

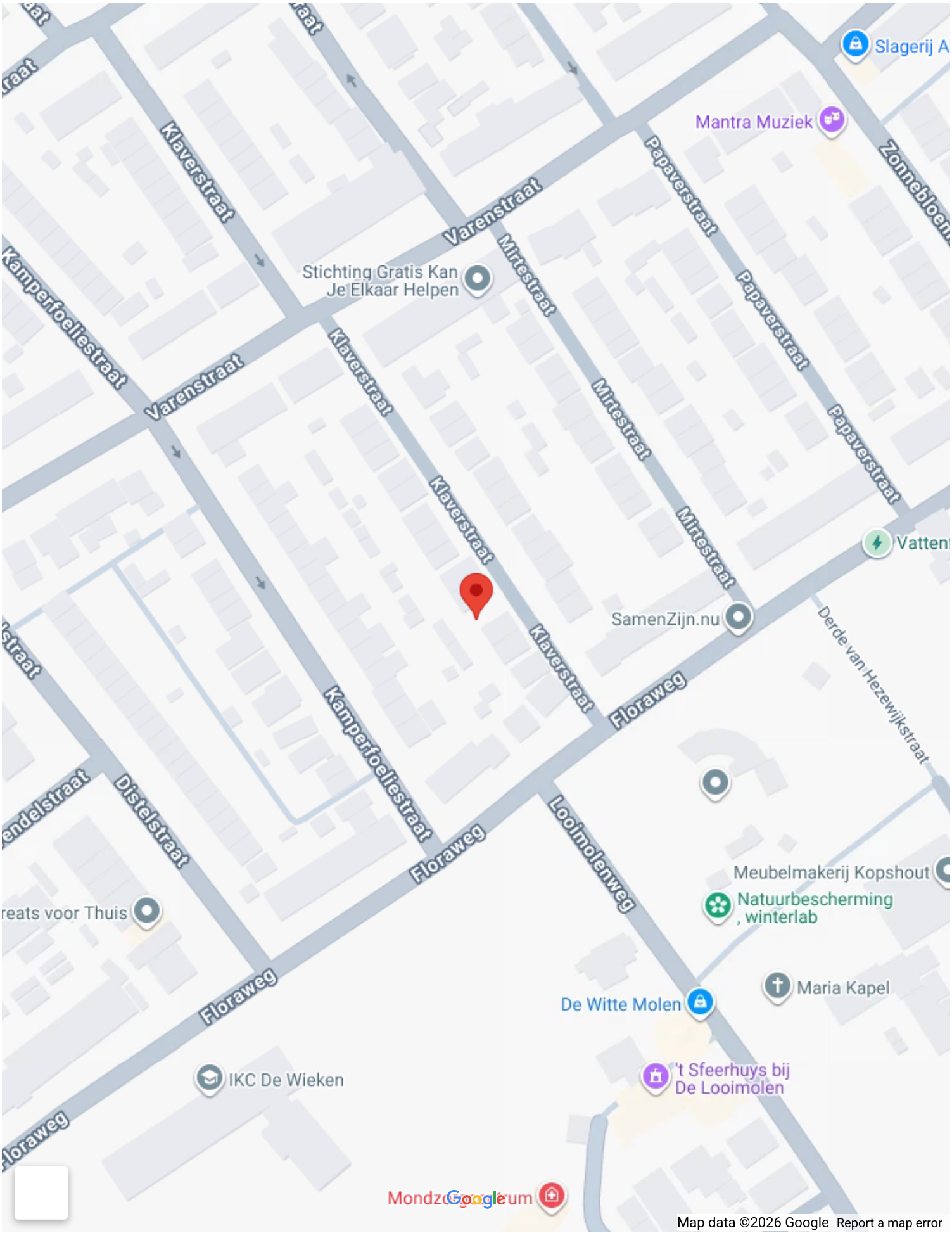
Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin:	Achtertuintuin en voortuin 42 m²
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten bereikbaar via achterom

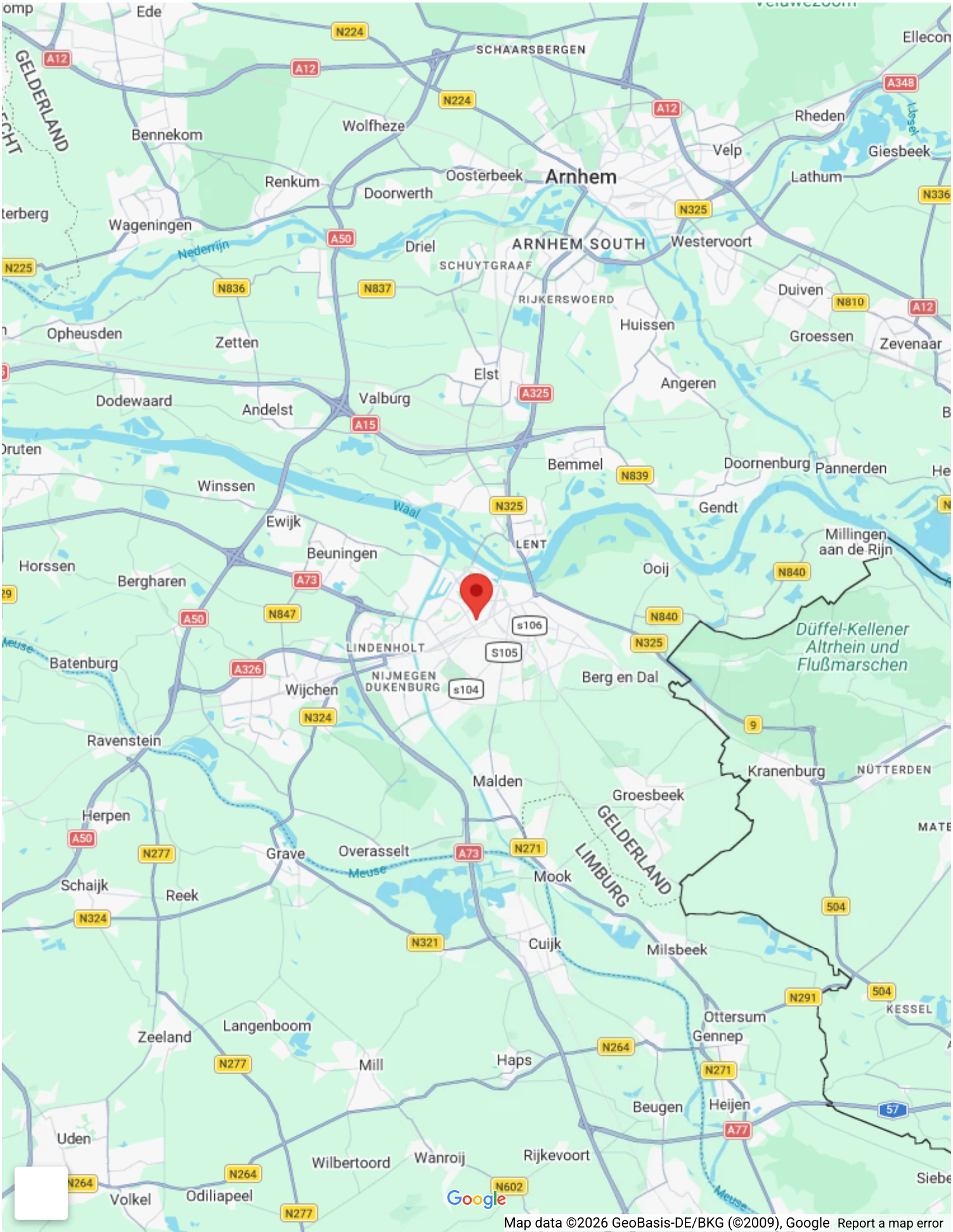
Bergruimte

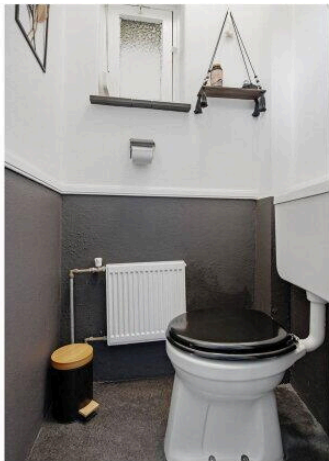
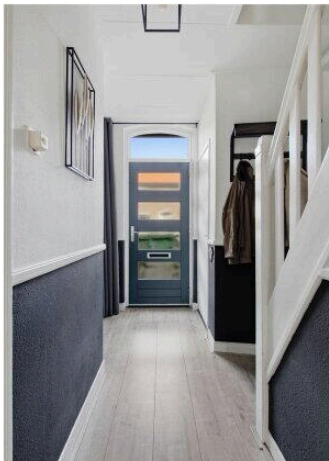
Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

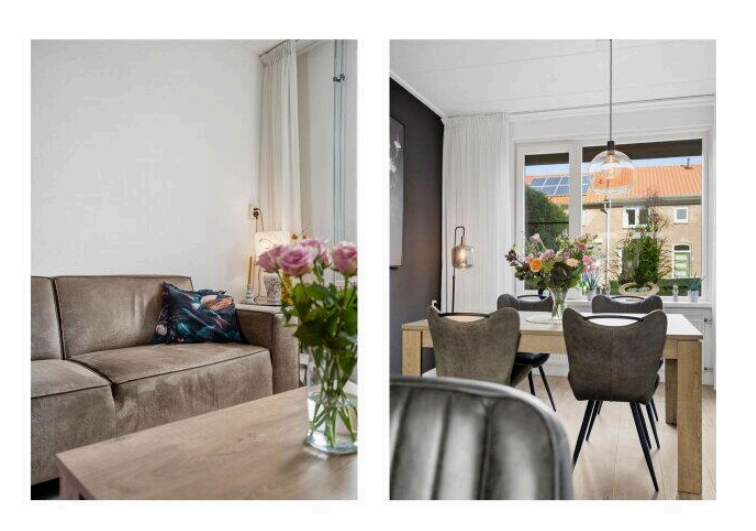
Op de kaart

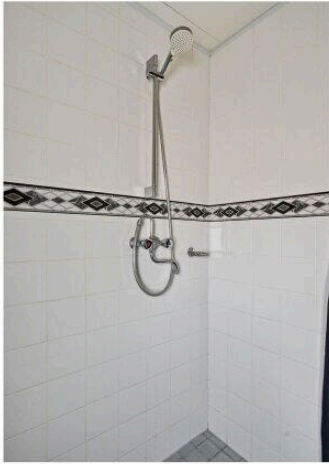


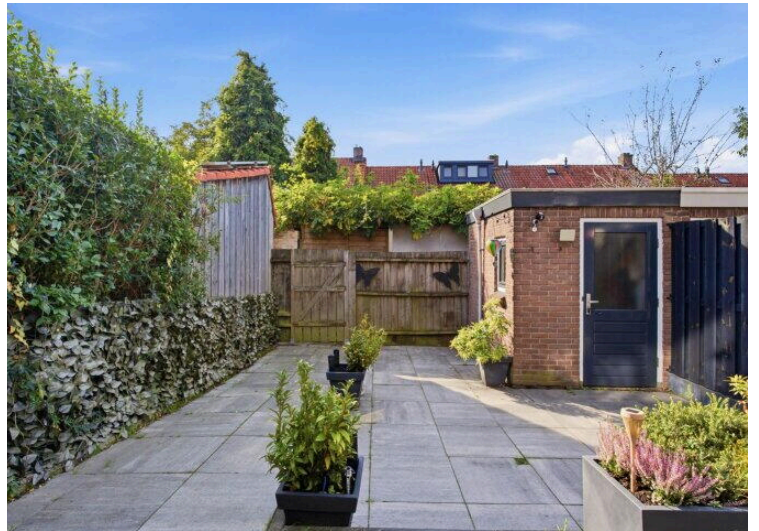
Op de kaart





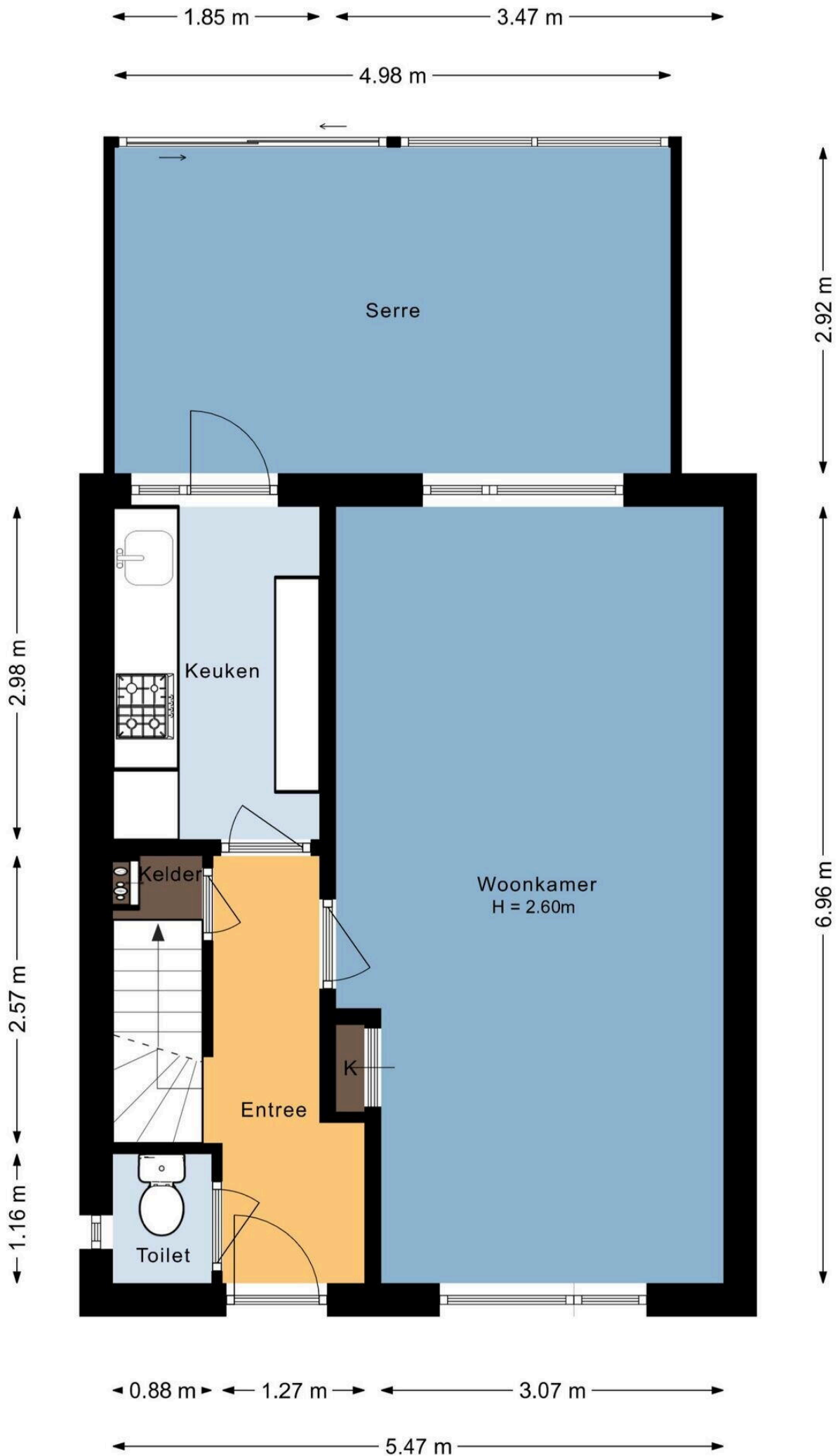


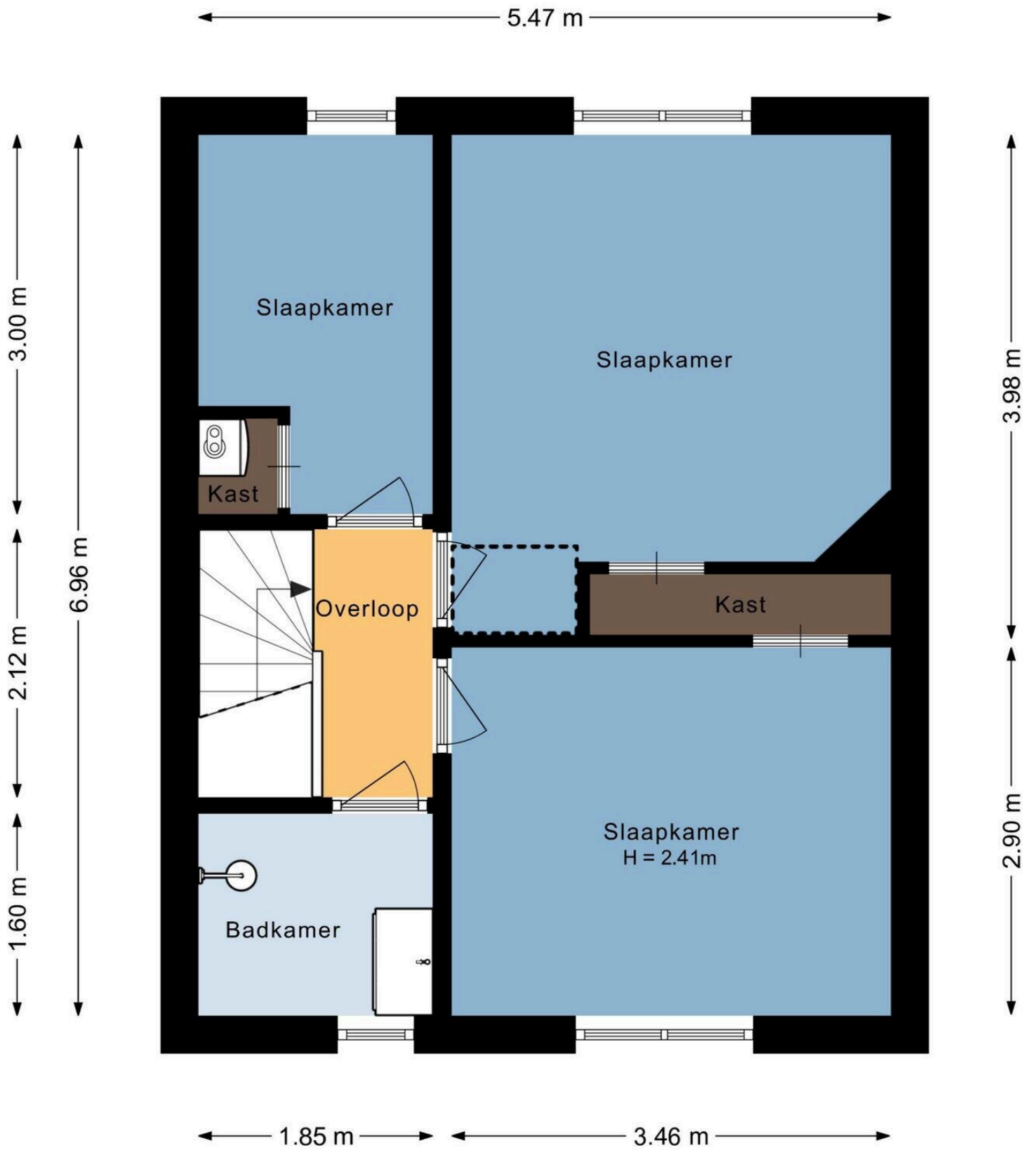






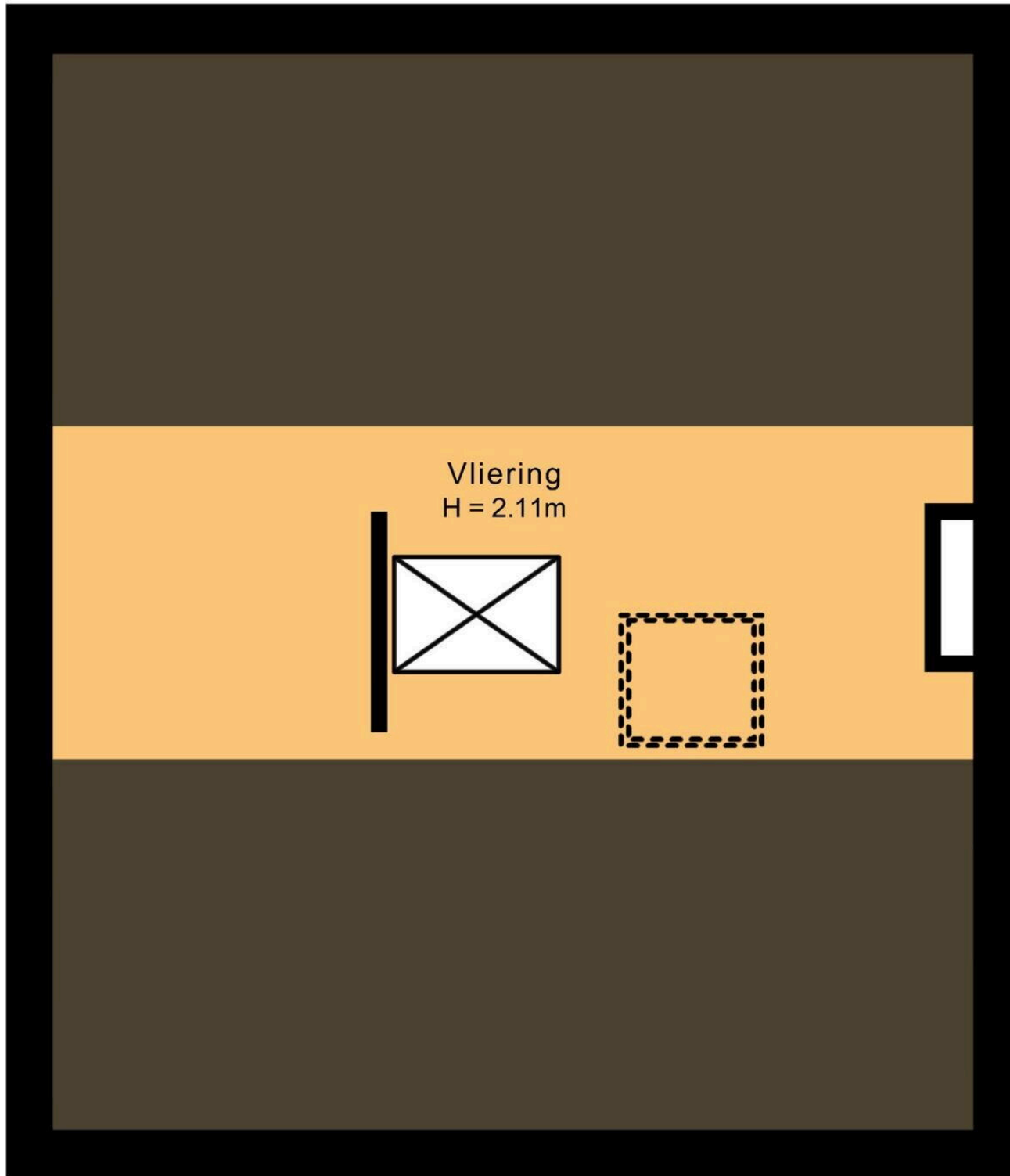






3.25 m

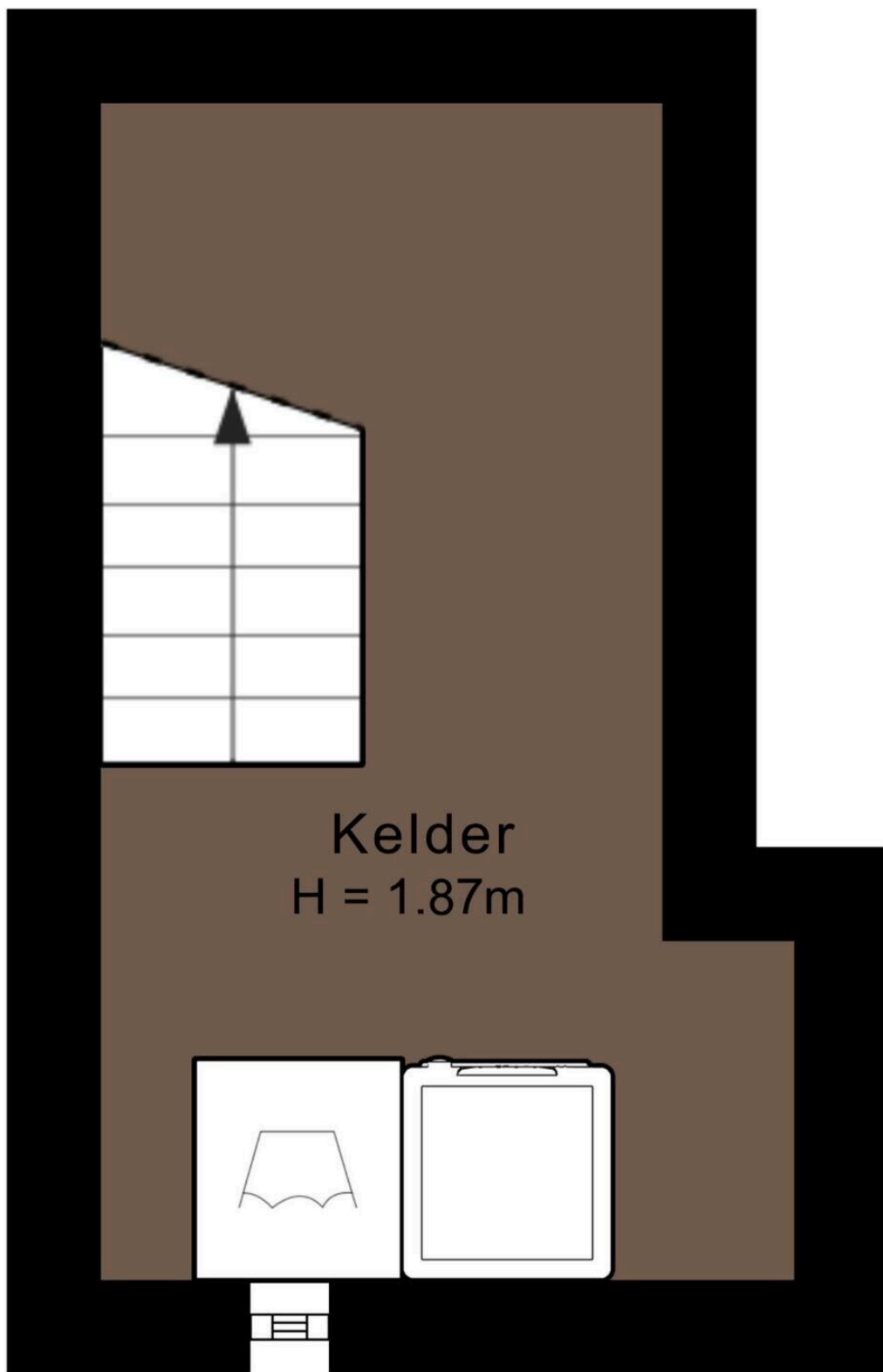
5.52 m



6.45 m

← 1.79 m →

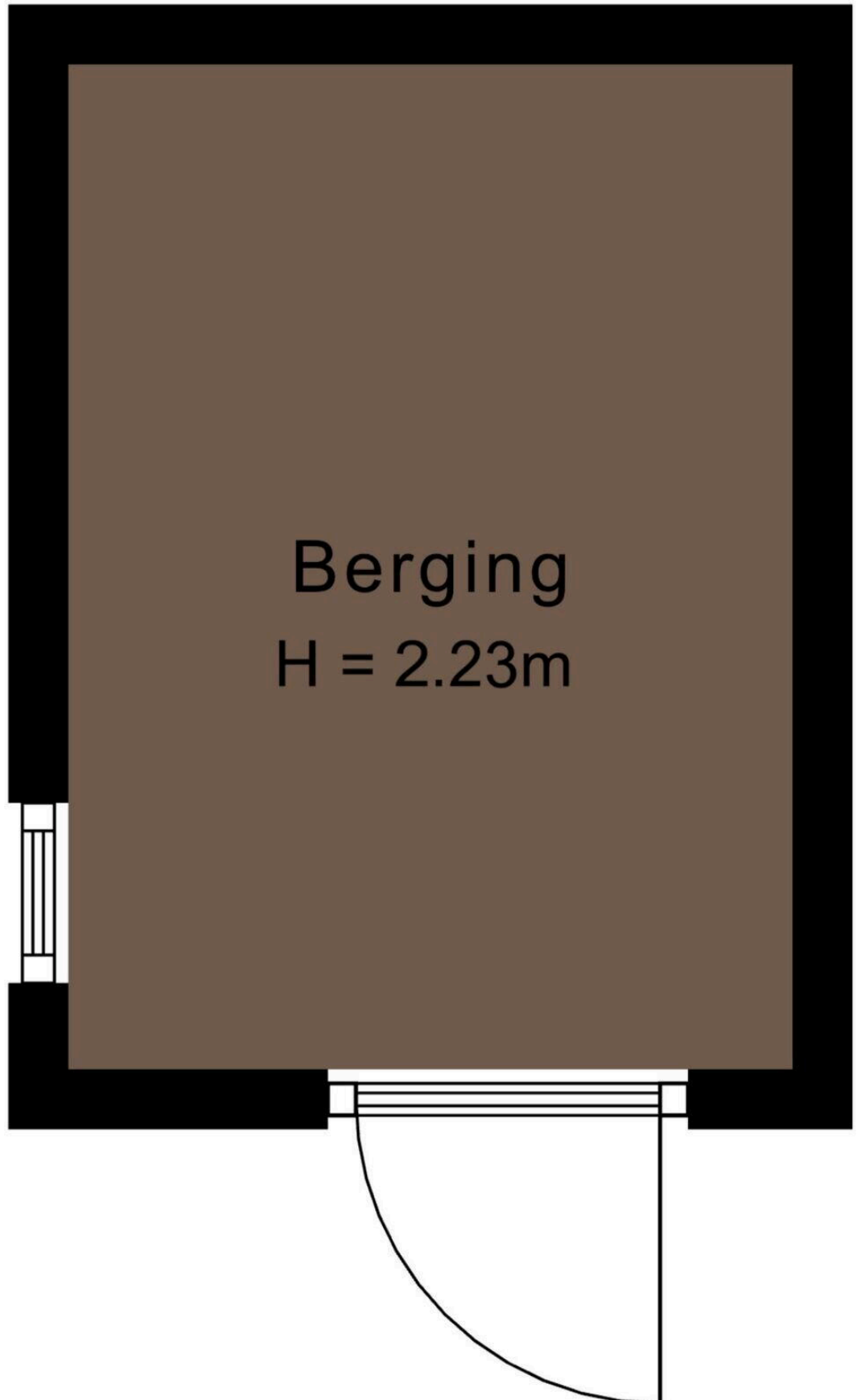
3.75 m ↑



← 2.21 m →

← 1.81 m →

↑ 2.51 m ↓



Klaverstraat 7

www.klaverstraat7.nl



HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5
6601 CR, Wijchen

www.hwmakelaardij.nl
024 - 642 2776



Scan Mij!