



Muntweg 478

Nijmegen



C

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Sfeervolle twee-onder-een-kapwoning



Aan deze bekende Nijmeegse straat ligt pal tegenover de bossages van het Goffertpark deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning op een royaal perceel van 240 m². De woning heeft veel te bieden en verdere uitbreiding is ook nog mogelijk. Thans beschikt de woning over een kelder en bergzolder, een extra hoge carport voor stalling en opslag, de originele stenen berging, een oprit en een diepe voortuin met zicht op het Goffertpark. Er is nog voldoende ruimte om aan de achterzijde de woning uit te bouwen of bijvoorbeeld de carport te vervangen door een garage of bijgebouw voor beroep of bedrijf aan huis.

Het karakter van de woning wordt vormgegeven door de mansarde kap met rode dakpannen. Binnen zijn het de granito vloer in de hal, de diverse paneeldeuren en andere nog aanwezige originele details die de sfeer maken. Het huis geeft intrinsiek al een goed gevoel en met je eigen meubels en accessoires maak je het jouw nieuwe thuis.

De huidige eigenaar heeft sinds 2012 fijn in deze woning gewoond. Daarbij zijn door de jaren heen diverse verbeteringen doorgevoerd en is vooral ook aandacht besteed aan extra isolatie. De keuken is in 2012 vernieuwd, de badkamer is circa 10 jaar oud en in 2018 is dak-, muur- en vloerisolatie aangebracht. In 2020 zijn de dakpannen vervangen, waardoor u hier de komende circa 70 jaar geen omkijken meer naar heeft.

Zeer centraal gelegen; via de nabijgelegen uitvalswegen sluit het landelijk wegennet (A73 en A50) prima aan. Het openbaar vervoer is prima geregeld want op loopafstand bevindt zich het Goffertstation en in de straat zijn bushaltes. De winkels aan de Groenestraat en Molenweg zijn met de fiets snel en makkelijk bereikbaar. Maar over het algemeen kan gesteld worden dat alle voorzieningen in de stad én het centrum snel en makkelijk bereikbaar zijn.



Ruime lichte woonkamer met houten vloer

Bouwjaar: 1932

Woonoppervlakte: 80 m²

Perceeloppervlakte: 240 m²

Indeling:

Kelder: vanuit de hal bereikbare kelder die zich uitstrekt vanaf de entree, onder de hal tot en met onder de keuken. In totaal 15 m² en met de aansluiting voor het witgoed.

Begane grond: entree; hal met granito vloer, toegang tot de kelder en het toilet met hangend closet en fonteintje. Ruime lichte woonkamer met houten vloer, rookkanaal (houtkachel ter overname) en openslaande deuren naar de achtertuin. Er is een open keuken met hoekopstelling met ingebouwde 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Het houten aanrechtblad sluit qua materiaal perfect aan bij de sfeer van de ruimte.

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers met elk hun eigen sfeer door vorm en lay-out. Alle kamers hebben daglicht via de dakkapellen. Ook de badkamer haalt zijn daglicht binnen via de dakkapel. Uitgerust met een ligbad, inloepdouche, wastafelmeubel én toilet is deze compleet te noemen. De douche beschikt over een drain en thermostaatkraan.

Tweede verdieping: via vaste trap bereikbare bergzolder met daglicht via Velux dakraam. Alhier ook de opstelling van de cv-ketel.





Bijzonderheden en plattegrond begane grond

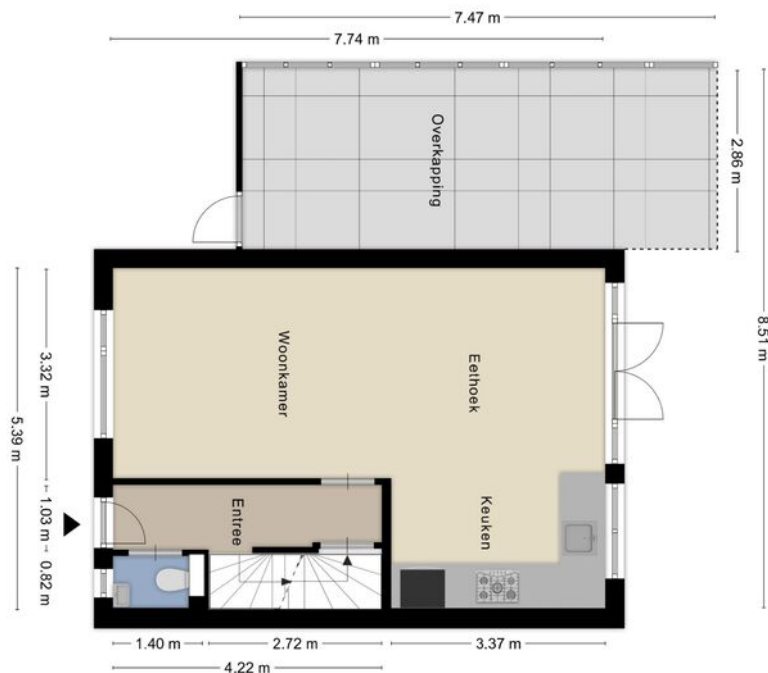
Bouwjaar: 1932

Woonoppervlakte: 80 m²

Perceeloppervlakte: 240 m²

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Nefit Proline Hr combi met CW 4.
- Dakisolatie: 2018 na-geïsoleerd met glaswol platen van 10cm.
- Spouwmuurisolatie: 2018 met 17mm glaswol.
- Vloerisolatie: 2018 met 10cm glaswol onder de woonkamer.
- Beglazing: Beneden HR+ glas met uitzondering van hal en toilet. Boven is er een mix van HR+ en dubbel glas.
- Dakpannen vervangen in 2020.
- Rookkanaal wordt gebruikt en is in 2025 nog geveegd.
- Groepenkast vernieuwd, nieuwe elektraleidingen en schakelmateriaal; allen 2012.
- Badkamer uit circa 2015 en keuken uit 2012 (vaatwasser en oven vervangen in 2020).
- Centrale ligging.
- Groene voor- en achtertuin met ruimte voor een zithoek in de zon, waarvan de voortuin volledig omheind is.
- Parkeren op eigen oprit en onder carport (meerdere auto's mogelijk).
- Stalling caravan of camper op eigen terrein mogelijk.
- Tegenover Goffertpark! Blijvend groen uitzicht.





Open keuken met hoekopstelling





Plattegrond

1e verdieping



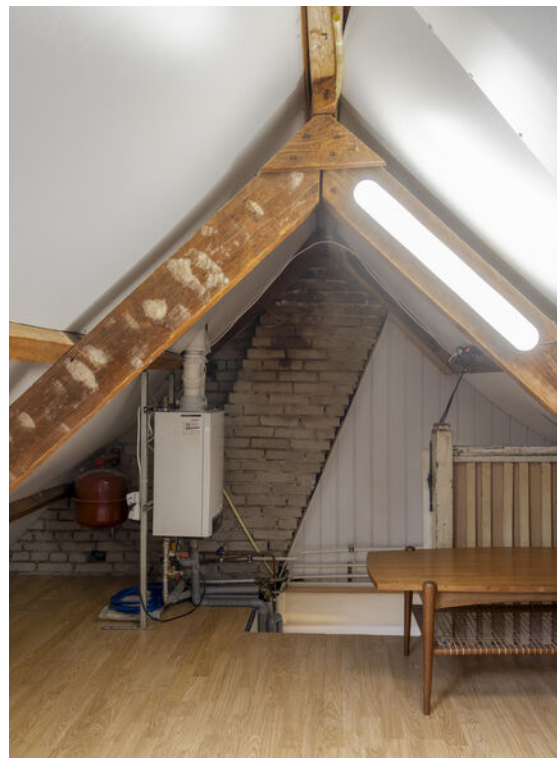
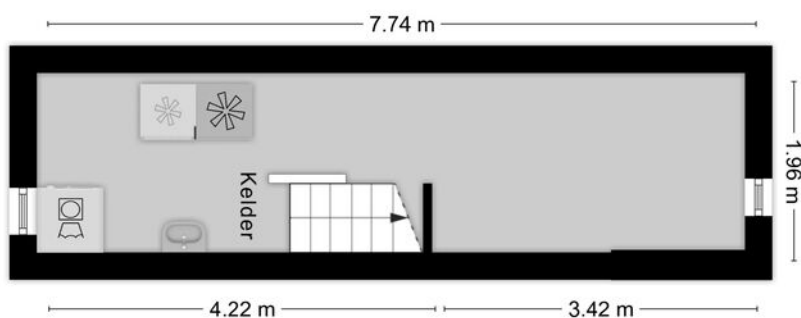


Drie slaapkamers en badkamer





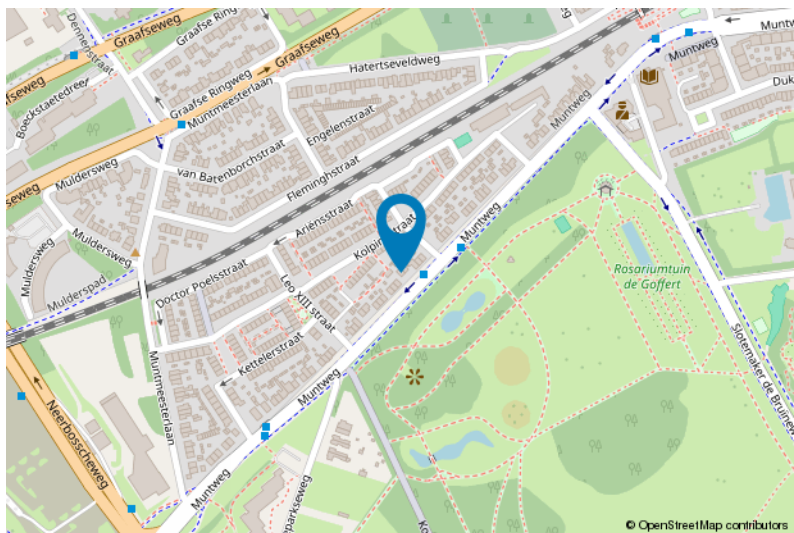
Kelder van 15 m² en bergzolder via vaste trap



Kadastrale gemeente: Hatert
Sectie: M
Perceelnummer: 1641
Perceeloppervlakte: 240 m²

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Legplanken kelder	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kast master bedroom		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Inbouw bed kinderkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline, Speelhuisje,	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Grasmaaier	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!