

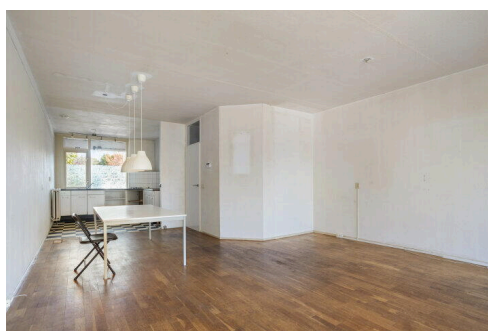
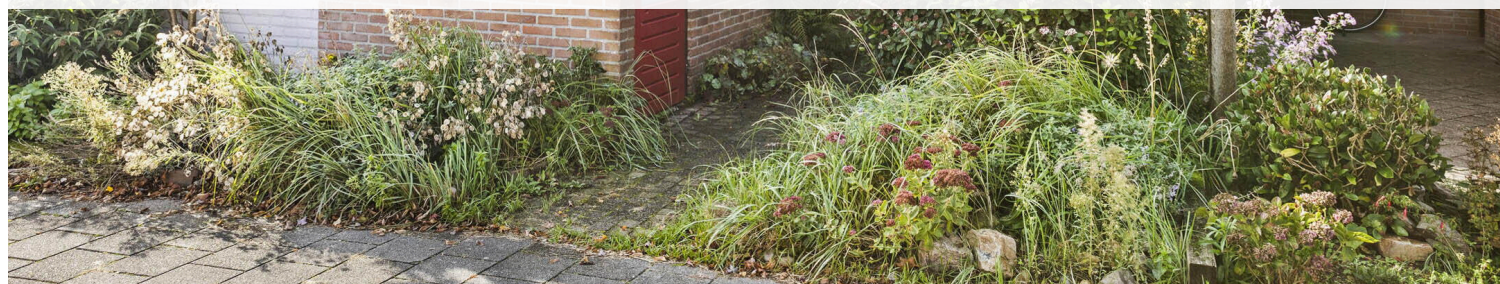
Nijmegen

Nieuwstadweg 13 | Vraagprijs € 325.000 k.k.

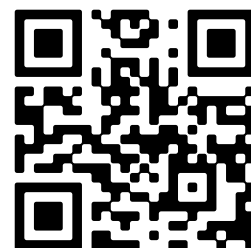


BESCHIKBAAR

WWW.NIEUWSTADWEG13.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1980
Woonoppervlakte:	115 m ²
Perceeloppervlakte:	164 m ²
Inhoud:	408 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.nieuwstadweg13.nl



Omschrijving

Nieuwstadweg 13, 6545 AM Nijmegen

We hoeven er niet geheimzinnig over te doen, deze woning heeft liefde en aandacht nodig. Maar het vetrekpunt is een fijn gesitueerde woning met een royaal woonoppervlak, een diepe achtertuin met veel zon en daarmee ook heel erg veel privacy. Vooral de cosmetische afwerking en de keuken hebben aandacht nodig, de bouwkundige basis is een prima vetrekpunt.

Even in een notendop. De woning is voorzien van een voortuin met berging, een achtertuin op het zuidwesten van zeker 13 meter diep met vrij zicht naar achter en lekker veel zonuren. De woning is volwassen in omvang te noemen. Met een woonkamer en open keuken op de begane grond, drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping én een volwaardige zolder met vierde (slaap)kamer, veel bergruimte en de opstelling van witgoed en cv-ketel.

Over de locatie kunnen we kort zijn; centraal gelegen en alle denkbare voorzieningen zijn makkelijk en snel bereikbaar. Dit deel van Lindenholt was ooit onderdeel van het oude dorp Neerbosch en heeft daarom nog steeds iets weg van een dorpskern. Er is een buurtsuper, tuincentrum, zorgcentrum en een restaurant. De oorspronkelijke bebouwing wordt afgewisseld met nieuwere moderne bebouwing en creëert daarmee een fijne dynamiek.

In de directe omgeving zijn op loopafstand enkele basisscholen en ook diverse middelbare scholen zijn op korte afstand gelegen.

Winkelcentrum Dukenburg en de Woonboulevard zijn lopend bereikbaar. Het grote winkelcentrum herbergt niet alleen alle bekende landelijke ketens maar er zijn ook diverse (openbare) voorzieningen als een bibliotheek en apotheek. Openbaar vervoer is goed geregeld met zowel een trein- als busstation op korte afstand. En met de auto heb je direct aansluiting op het landelijk wegennet (A73 en A50). Het snelfietspad naar het centrum en de campus van de universiteit is ook nabij.

Indeling:

Begane grond: via het pad naar de voordeur kom je langs de stenen berging. De entree is overdekt en via de voordeur kom je in de hal met meterkast, garderoberuimte, toilet met hangend closet en de provisiekast onder de trap.

De woonkamer is tuingericht en aan de voorzijde is de open keuken gesitueerd. Via een schuifpui in de achtergevel kom je in de achtertuin waarbij aansluitend aan de gevel een royale overstek een deel van het terras overkapt. De keuken is voorzien van een zeer eenvoudig en sober uitgerust keukenblok in hoekopstelling.

Eerste verdieping: overloop met vaste kast; in de originele indeling zijn er drie slaapkamers. Thans zijn de twee slaapkamers aan de achterzijde samengevoegd tot één grote master bedroom met vaste kastenwand. De badkamer is voorzien van een ligbad, een wastafel en een tweede toilet.

Tweede verdieping: voorzolder met veel bergruimte, de opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen van het witgoed.

De zolderkamer is voorzien van een groot Velux dakraam en voorts ook hier veel bergruimte.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Remeha HR combiketel uit 2025.
- Gezien het bouwjaar en blijkens het energielabel voorzien van muur- en dakisolatie.
- Geheel voorzien van dubbele beglazing.
- Energielabel C.
- De bouwkundige basis is een prima vertrekpunt voor renovatie en verbetering.
- Er is al veel ruimte maar diverse uitbreidingsmogelijkheden zijn mogelijk; uitbouw, extra dakkapel(len).
- Centrale ligging in fijne woonomgeving.
- Goede aansluiting op landelijk wegennet via uitvalswegen.
- Op loop- en fietsafstand van alle denkbare voorzieningen.
- Natuur- en sportfaciliteiten op korte afstand.
- Unieke kans om er geheel je eigen woning van te maken.

Gaan je handen kriebelen; hier kun je je woondroom verwezenlijken.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 325.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1980
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	115 m ²
Perceeloppervlakte:	164 m ²
Inhoud:	408 m ³
Externe bergruimte:	9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	10 m ²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,tv-kabel,dakraam,glasvezel kabel

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha combiketel gas gestookt uit 2025 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk,vrij uitzicht,beschutte ligging
----------	---

Tuin:	Achtertuintuin,voortuin
Achtertuintuin:	67 m² (13 meter diep en 5.15 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten

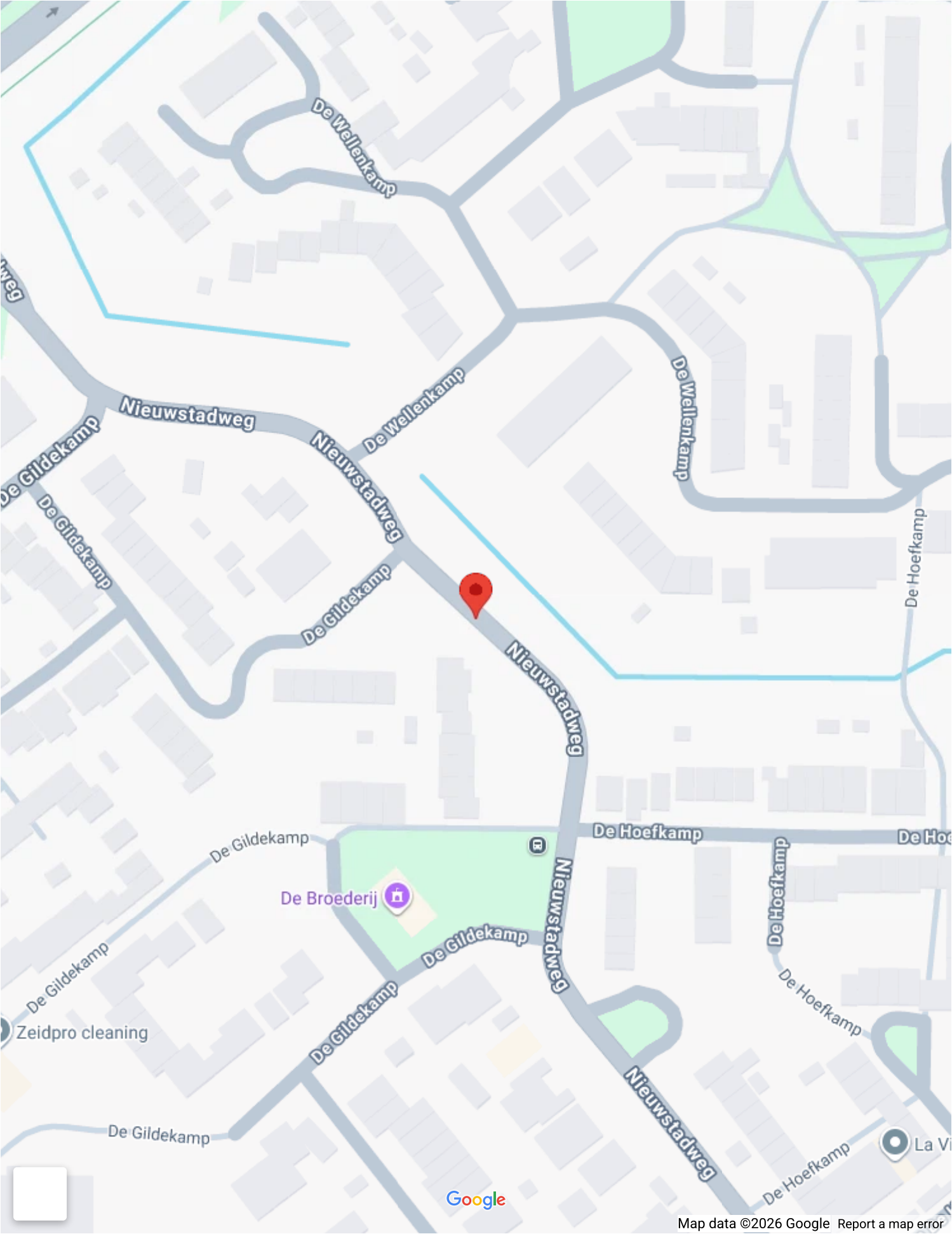
Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwd steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

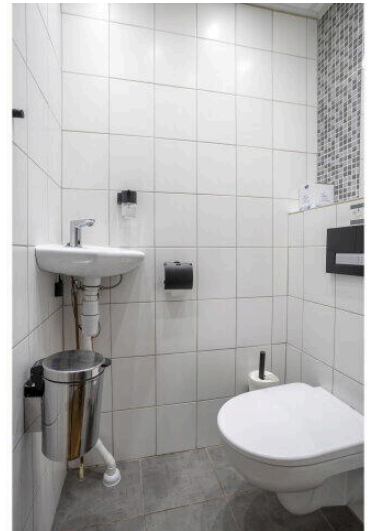
Garage

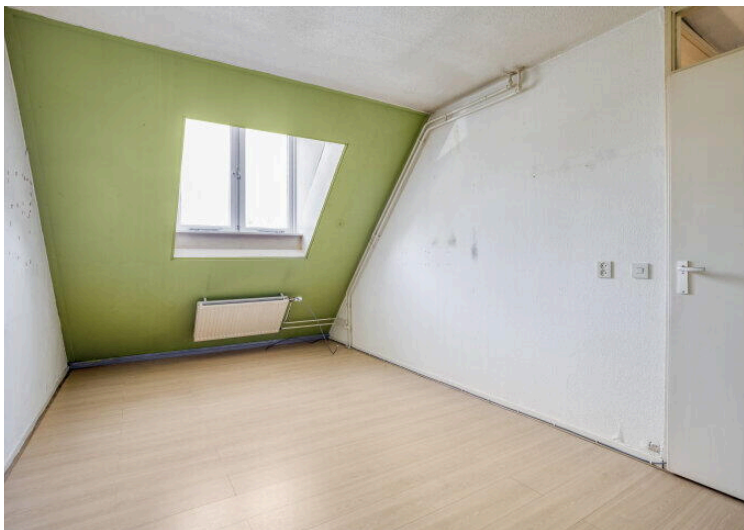
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart



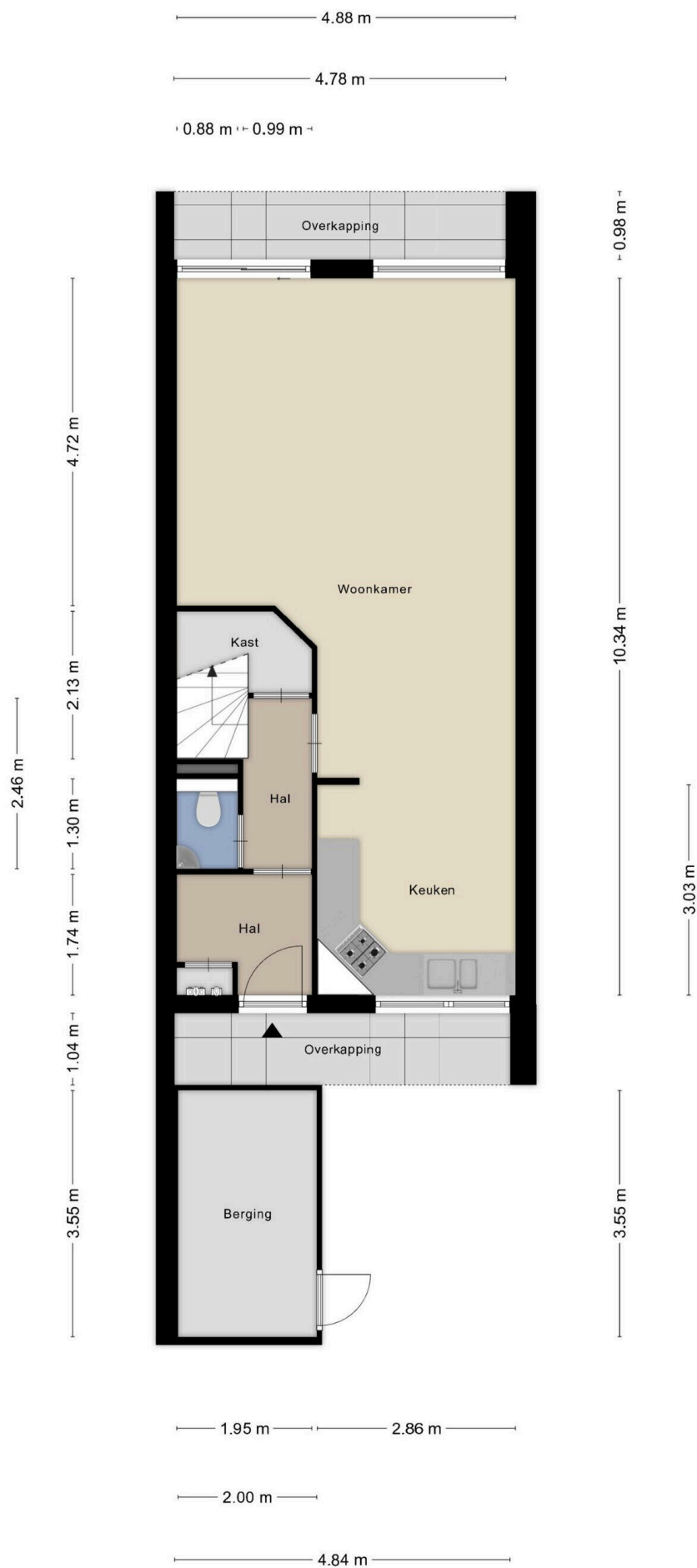
[illegible]



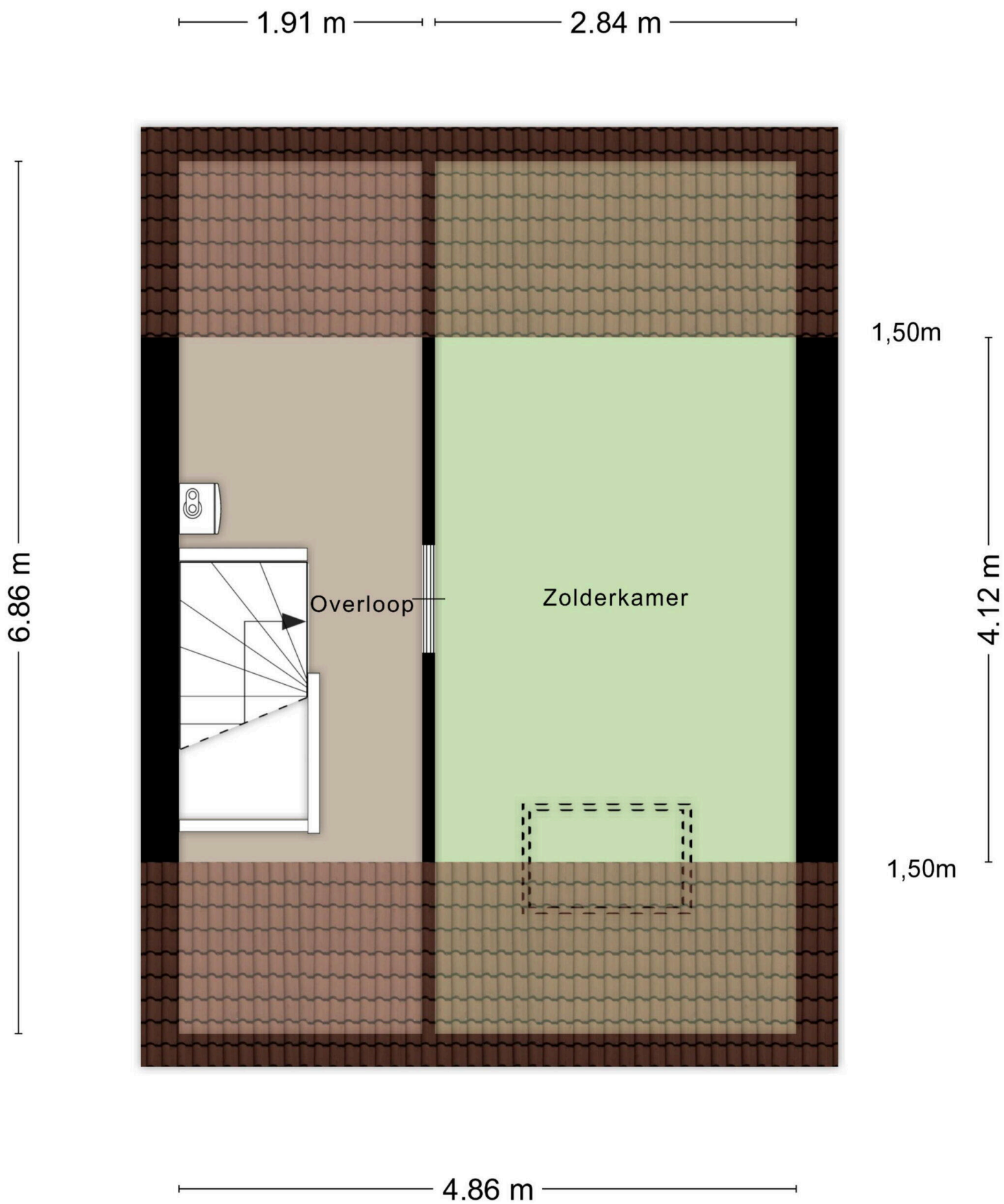




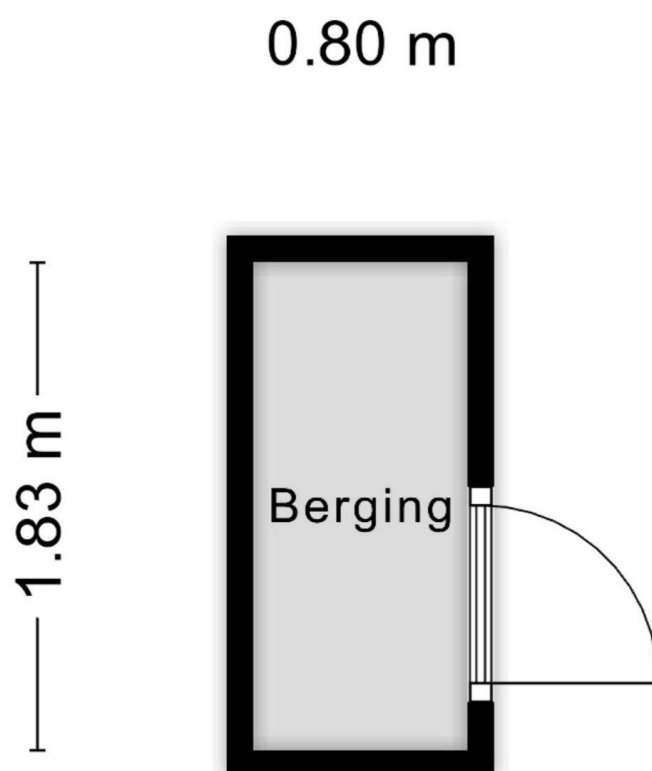








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Nieuwstadweg 13

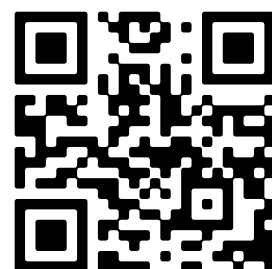
www.nieuwstadweg13.nl



Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18
6524 GC, Nijmegen

www.driessenmakelaardij.nl
024 360 7055



Scan Mij!