



# Tolhuis 7307

Nijmegen



B



# Kenmerken en verdere gegevens



Met een royaal woonoppervlak van 118 m<sup>2</sup> en een perceeloppervlak van maar liefst 201 m<sup>2</sup>, is er voldoende ruimte om jouw ideeën tot leven te brengen. Hier is alles mogelijk! De woning beschikt over een eikenhouten vloer en een woonkeuken uit 2014 voorzien van diverse inbouwapparatuur. Met maar liefst 4 slaapkamers biedt deze woning volop ruimte voor het hele gezin, gasten of om je eigen privéruimtes te creëren. De diepe, groene achtertuin (circa 11m) met achterom biedt veel privacy en is gelegen op het zuiden. In 2014 is tevens de badkamer vernieuwd én de woning is voorzien van 14 zonnepanelen. Met energielabel B ben je helemaal klaar voor de toekomst!

De woning ligt in een rustig en autoluw stukje van de wijk Tolhuis, waar kinderen heerlijk op straat, maar ook op een groot plein vlak bij de woning kunnen spelen. Ook is de ligging centraal ten opzichte van diverse voorzieningen zoals het NS-station, winkelcentrum Dukenburg, Recreatiegebied Berendonck, scholen, uitvalswegen en op ongeveer 20 minuten fietsafstand van het gezellige stadscentrum van Nijmegen. De diverse uitvalswegen zoals de A326, A73 en A50 zijn binnen enkele minuten goed en snel te bereiken.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree, meterkast, hal met trapopgang en toilet met fonteintje. Ruime en tuingerichte woonkamer met erker aan de voorzijde die zorgt voor extra veel lichtinval. De moderne open woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je toegang tot de diepe, zonnige achtertuin met ruime vrijstaande berging en achterom.



# Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1974

Woonoppervlakte: 118 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 201 m<sup>2</sup>

## Eerste verdieping:

Overloop, separaat stookruimte/washok, 4 slaapkamers van goed formaat en een berghok. De moderne badkamer beschikt over een inloofdouche, ligbad, wastafel en een tweede toilet.

## Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 118 m<sup>2</sup>
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2014
- 14 zonnepanelen
- Energielabel B
- Autoluwe straat
- Ruime, groene tuin op zuiden met vrijstaande berging
- 4 slaapkamers
- Voorkeur aanvaarding; half oktober

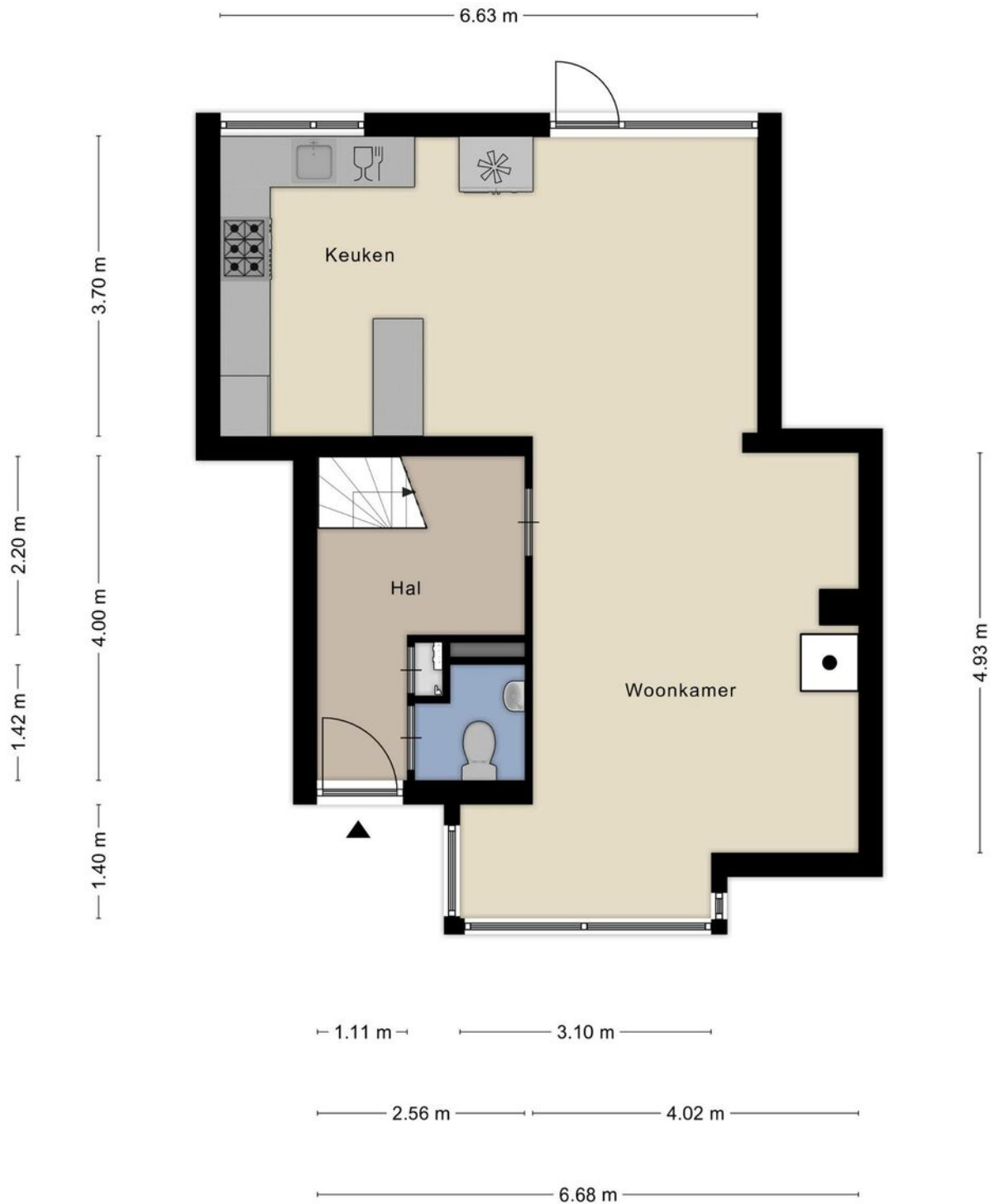
Zie jij jezelf hier wel wonen? Neem dan snel contact op voor een bezichtiging!





# Plattegrond

## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Foto's





# Plattegrond

## 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Foto's





# Foto's





# Kadastrale kaart Hatert



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

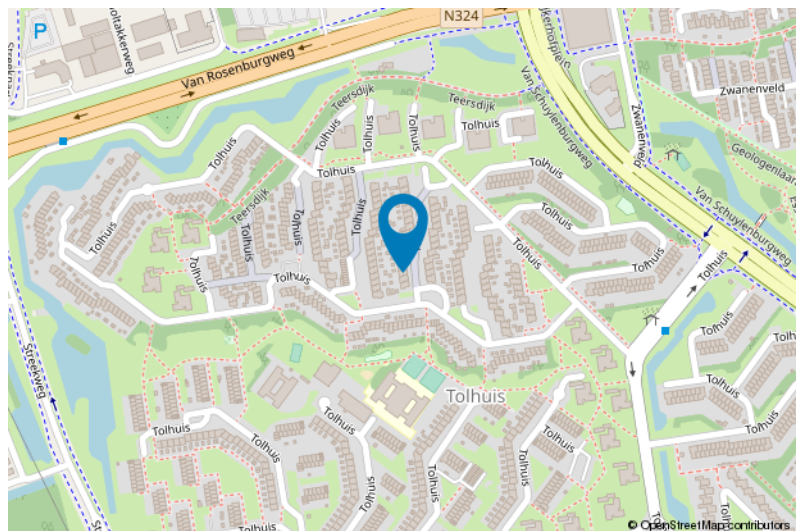
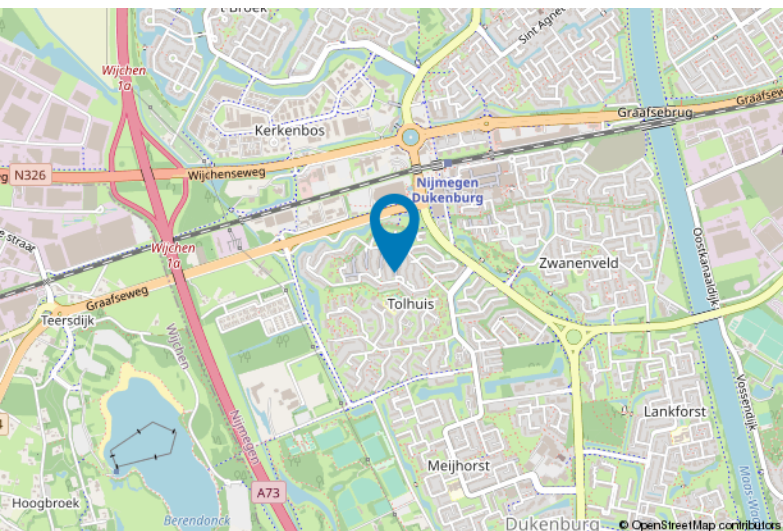
**Kadastrale gemeente:** Hatert  
**Sectie:** N  
**Perceelnummer:** 1484  
**Perceeloppervlakte:** 201 m<sup>2</sup>

**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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

## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- rolluiken achterzijde woning	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
konijnenhok			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- trampoline	X		
- frame schommel en speelhuis	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 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.



DUIDELIJK VERHAAL

Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!