



Tweede Oude Heselaan 219

Nijmegen



C

Scan mij voor meer info!



Driessen Makelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerken en verdere gegevens



Op markant punt gesitueerd karakteristiek voormalig winkel-/woonhuis. Een bijzondere woning met veel gebruiksmogelijkheden, een royaal woonoppervlak van dik 200 m² en nog eens 31 m² aan kelderruimte.

De woning heeft een aantal bijzondere en onderscheidende kenmerken. Door het gebruik als winkel-/woonhuis in het verleden zijn er bijvoorbeeld twee officiële adressen op dit pand gevestigd. Naast het genoemde adres Tweede Oude Heselaan 219 is er de Nieuwe Nonnendaalseweg 376.

Het pand heeft ook dubbele voorzieningen en daarmee is het geschikt voor dubbele bewoning. De begane grond en het bovenhuis zijn daarmee feitelijk als zelfstandige woonruimte te gebruiken met elk een eigen entree én eigen adres. Het is wel één kadastraal geheel.

De woning ligt op een steenworp afstand van de nieuw te ontwikkelen achter-entree van het station en ook het stadscentrum is lopend makkelijk te bereiken. Letterlijk om de hoek aan de Molenweg liggen tal van winkelvoorzieningen waaronder een grote AH en Aldi. Sowieso zijn alle denkbare voorzieningen aanwezig en lopend of per fiets bereikbaar.

Indeling:

Onderverdieping: kelderruimte bestaande uit twee delen.

Begane grond: entree; vestibule; hal met vaste kast en toegang tot de kelder; twee kamers (voormalige winkelruimte); tweede entree met eigen hal. Badkamer met douche, wastafel en toilet. Dichte keuken met eenvoudige opstelling en deur naar achtertuin met achterom via recht van overpad.



Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1934

Woonoppervlakte: 201 m²

Perceeloppervlakte: 106 m²

Eerste verdieping: overloop met vaste kast en toilet; grote woonkamer met hoekligging waardoor er veel zonlicht binnenkomt; dichte keuken met rechte opstelling voorzien van enkele inbouwapparatuur; (slaap)kamer.

Tweede verdieping: overloop met vaste kast; drie slaapkamers; badkamer met ligbad, separate douche, toilet en wastafelmeubel.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming en warm water via combiketel én separate geiser.
- Muurisolatie en enige vorm van dakisolatie en dubbele beglazing is toegepast.
- Energielabel C! Volgens het nieuwe model.
- Diverse buitenzonwering.
- De aanwezige traplift kan indien gewenst worden verwijderd.
- Het gehele object heeft thans een woonbestemming.
- Centrale ligging en goed bereikbaar.
- Nabij station NS, stadscentrum en diverse winkelvoorzieningen.
- Goede aansluiting op uitvalswegen.
- Twee adressen, één kadastraal geheel en één aansluiting per nutsvoorziening.
- Suggesties voor energielabelsprong: 1. enkel glas vervangen voor HR++ glas zorgt voor energielabel C, dichterbij B (enkele maatregel). 2. hellende daken voorzien van tenminste 120 mm PIR isolatie zorgt voor energielabel B (in combinatie met maatregel 1). 3. tenminste 100 mm begane grond vloerisolatie zorgt voor energielabel A (in combinatie met maatregel 1 en 2).





Plattegrond

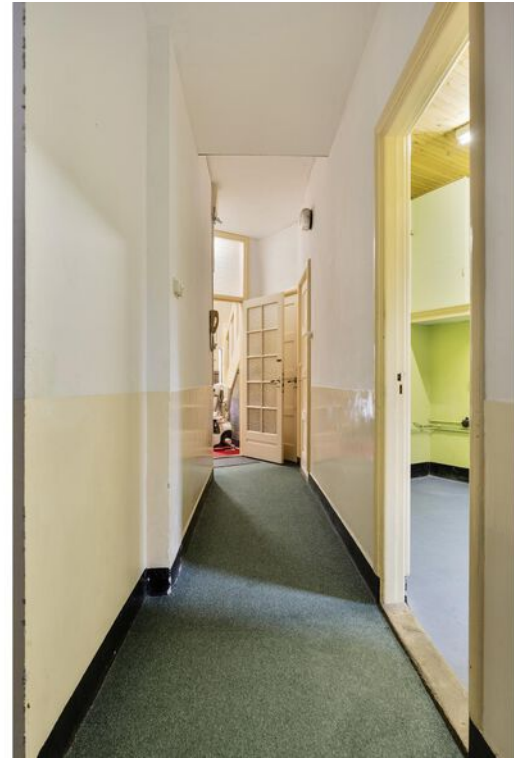
Begane grond



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



Foto's





Plattegrond

1e verdieping



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



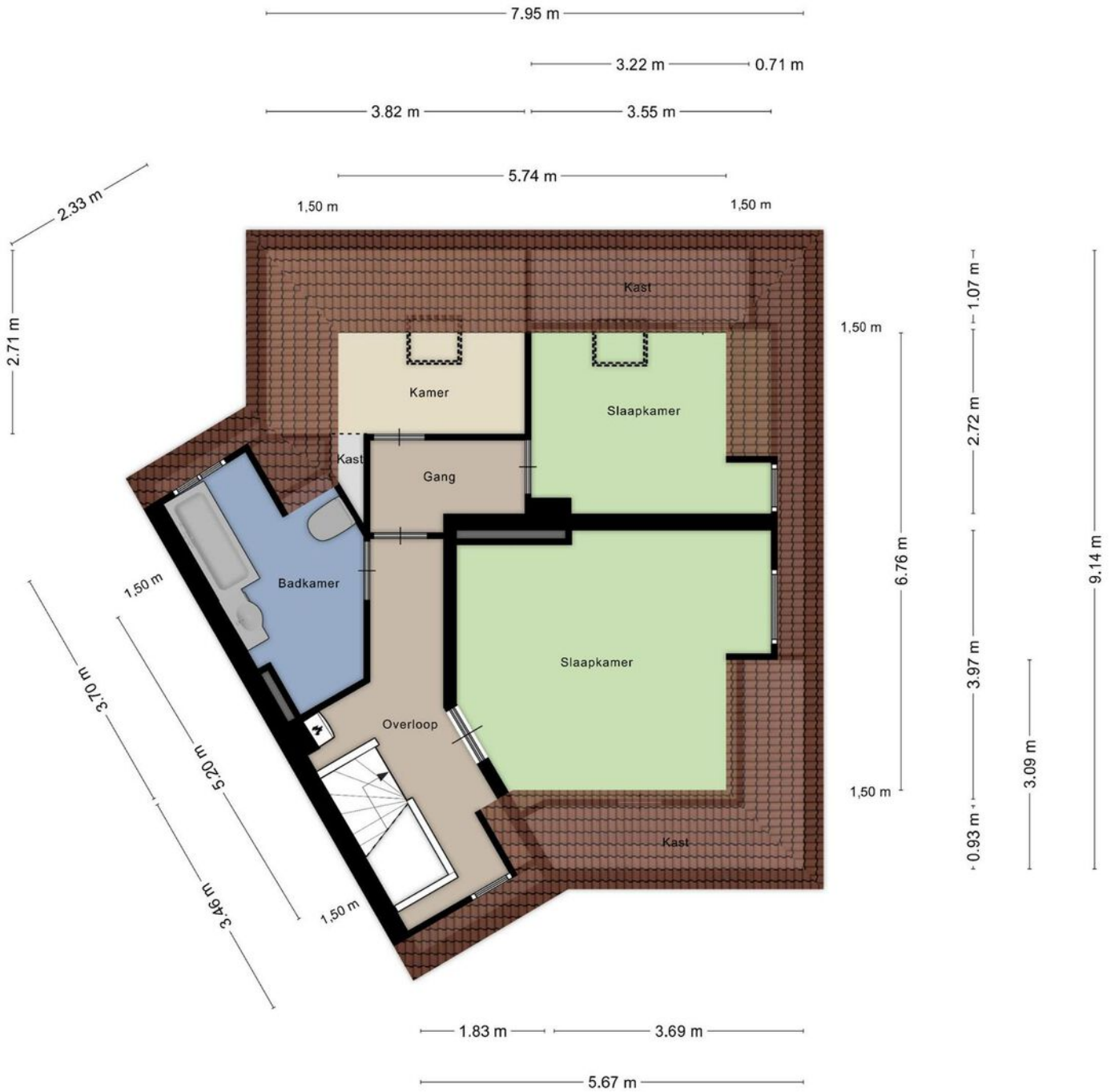
Foto's





Plattegrond

2e verdieping



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

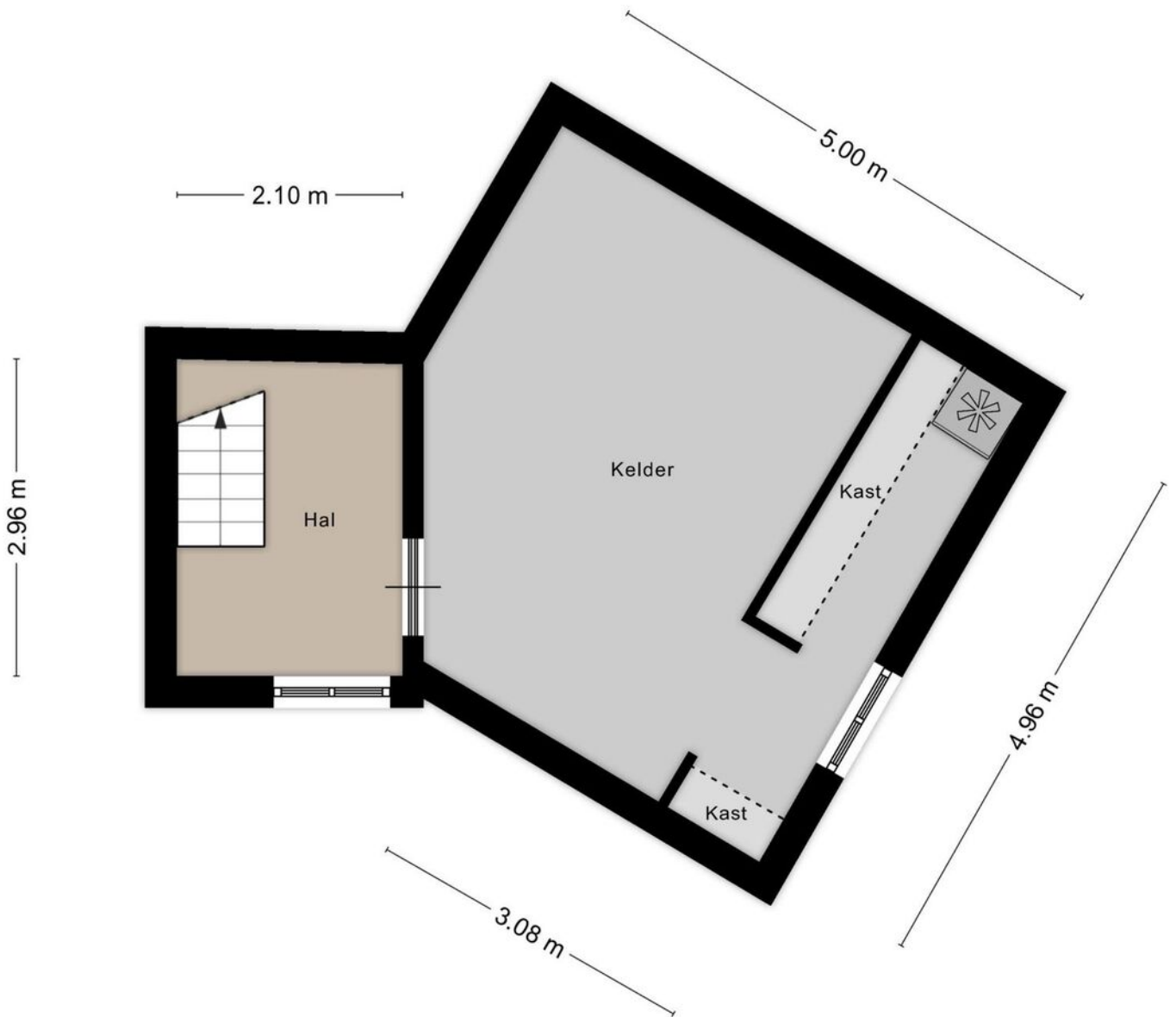


Foto's





Plattegrond Kelder



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



Foto's





Foto's



Kadastrale kaart

Neerbosch



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.

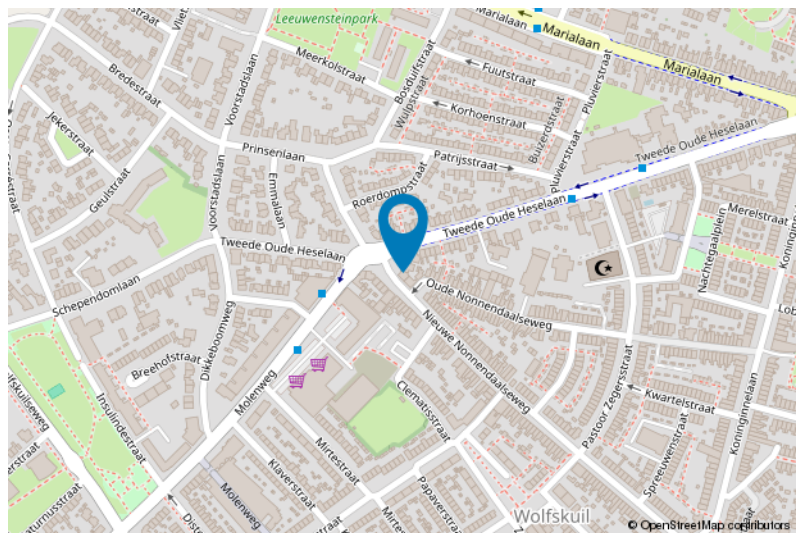
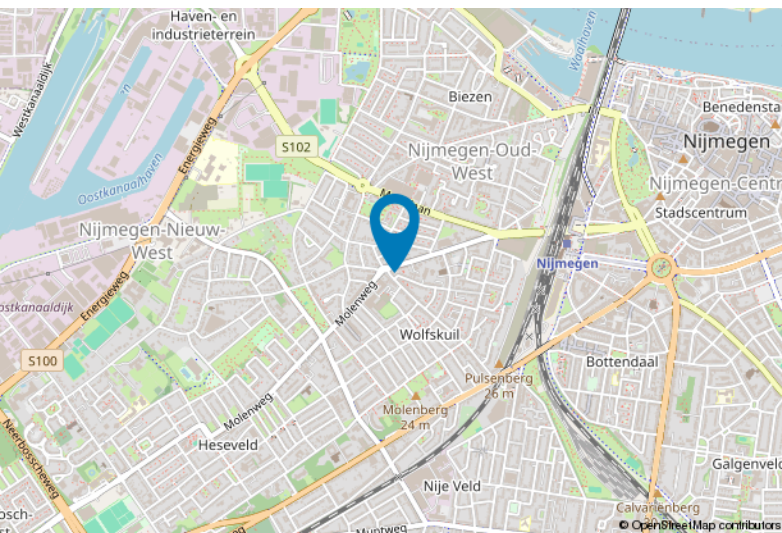
Kadastrale gemeente: Neerbosch
Sectie: B
Perceelnummer: 4908
Perceeloppervlakte: 106 m²

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
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!