



# Waalbandijk 25

## Nijmegen



Scan mij voor meer info!



  
**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Kenmerken en verdere gegevens



Aan het Waalhavengebied, op loopafstand van het stadscentrum gelegen royaal driekamerappartement met ruim balkon, parkeerplaats en separate berging . Het betreft een modern en eigentijds afgewerkt appartement op een bijzondere locatie.

Het appartement heeft een loftachtige indeling en je ervaart ruimte, licht en privacy. De beleving is compleet omdat je op korte afstand van het stadscentrum toch zo vrij kunt wonen. Heerlijke luxe van een ruim bemeten woonkamer met open keuken een, badkamer met grote inloopdouche en het ruime balkon van 13 m met veel zonuren, vrij uitzicht op het Krayenhofpark en over Nijmegen oud-west.

En hoe fijn is het om je auto mee naar binnen te kunnen nemen. Fijn overdekt parkeren in de onder het complex gesitueerde afgesloten parkeerkelder met eigen plaats en de mogelijkheid om inpandig met de lift direct naar je voordeur te gaan. De eigen inpandige (fietsen)berging maakt het geheel compleet.

Als je vanuit het stadscentrum onder de Hezelpoort doorgaat kom je in een stadsdeel dat volop in ontwikkeling is. Het bedrijventerrein langs de Waal heeft plaatsgemaakt voor een compleet nieuwe wijk die fraai in de bestaande structuur is opgenomen; een verlengstuk van het stadscentrum! Al in 2005 werd een aanvang gemaakt met deze ontwikkeling en het complex waar het appartement deel van uitmaakt was de start daarvan.

#### Indeling:

Begane grond: entree met intercom; centrale hal met brievenbussen; grote loungeachtige gemeenschappelijke ruimte; toegang tot de lift en het trappenhuis richting:

Vijfde verdieping: bordes voor drie appartementen; privé entree; hal met meterkast en toilet voorzien van hangend closet. Direct aan de rechterhand bij binnenkomst de inpandige berging met opstelling cv-ketel, ventilatiesysteem en aansluiting voor witgoed en tevens berg-/provisieruimte.



# Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 2005

Woonoppervlakte: 114 m<sup>2</sup>

De hal brengt je naar de royale woonkamer, deze is voorzien van airco, met veel daglicht en grote deur naar het balkon. De open keuken is voorzien van een hoekopstelling en is uitgerust met ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, combioven, koelkast en uiteraard een vaatwasser.

Via voornoemde hal zijn de overige vertrekken bereikbaar. Er zijn twee slaapkamers van respectievelijk 18 en 10 m<sup>2</sup>. Voorts een ruime badkamer met een inloepdouche met glazen wand en een royaal wastafelmeubel met twee spoelbakken en vier lades.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Intergas Kombi Kompakt (HRE 28/24 RF met CW4). De ketel en het afvoerkanaal zijn in oktober 2023 collectief vervangen.
- Ventilatiesysteem met warmteterugwininstallatie.
- Volledig geïsoleerd complex en dus met isolerende beglazing en muurisolatie in het appartement.
- Energielabel B.
- Stadscentrum met alle denkbare voorzieningen en het NS-station op loopafstand.
- Centrale ligging en makkelijk bereikbaar (auto, fiets én openbaar vervoer).
- Bijzondere ligging door connectie met de binnenstad én het water.
- Licht, privacy, uitzicht, zon en ruimte!
- Goed functionerende en professioneel beheerde VvE met een maandelijkse bijdrage van € 242,30 voor het appartement en € 32,49 voor de parkeerplaats.





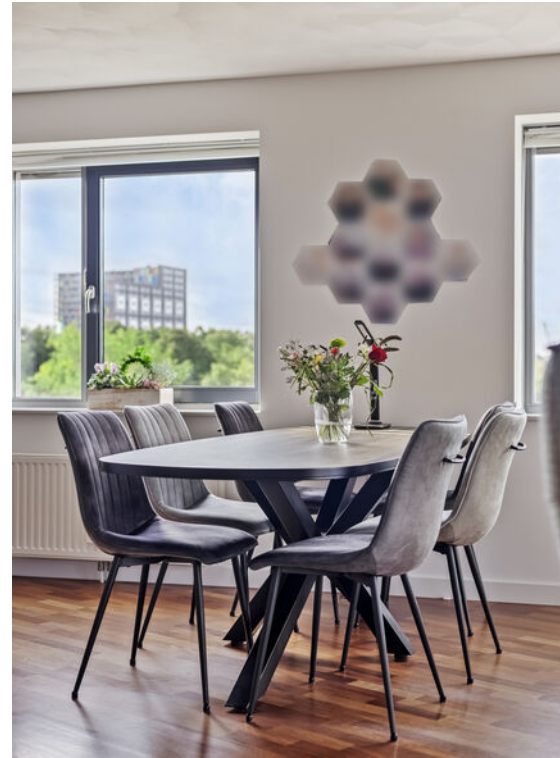
# Plattegrond Appartement



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



# Foto's





# Foto's





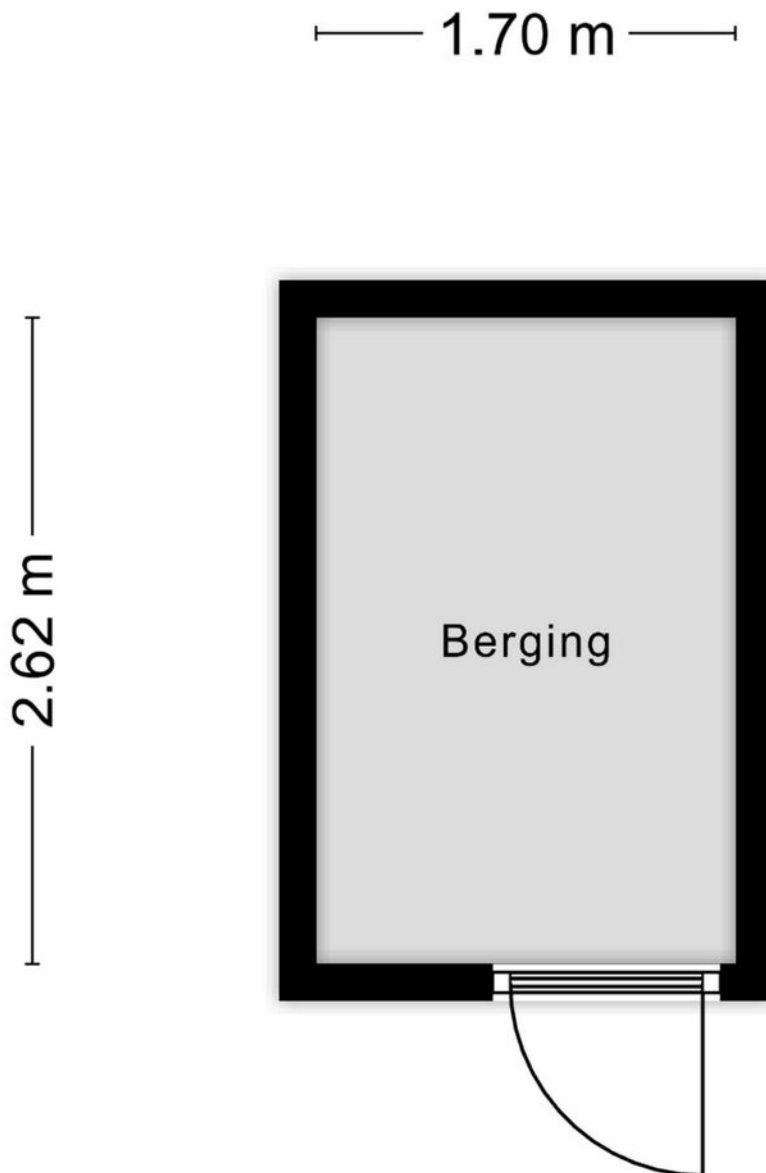
# Foto's





# Plattegrond

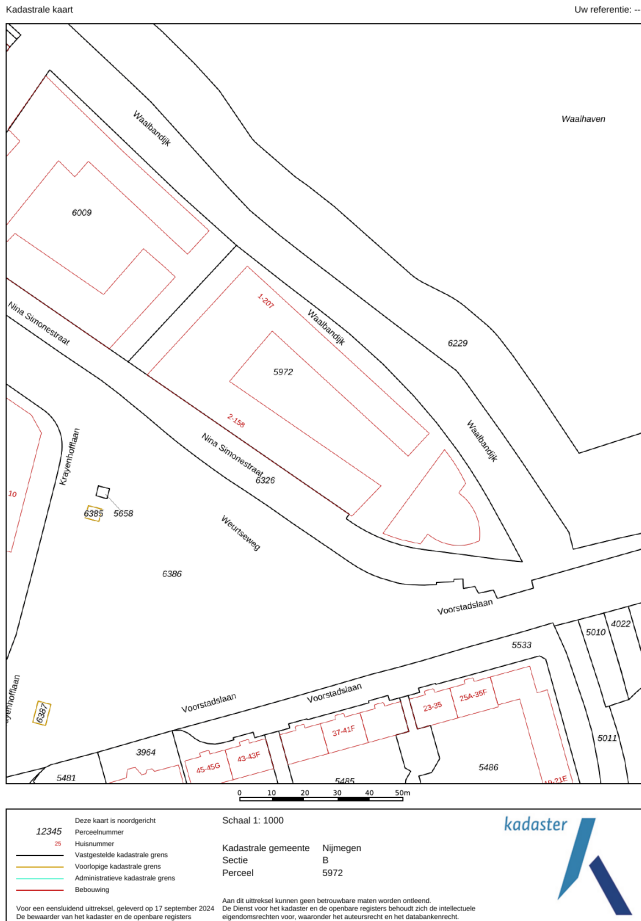
## Berging



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



# Kadastrale kaart Nijmegen



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.

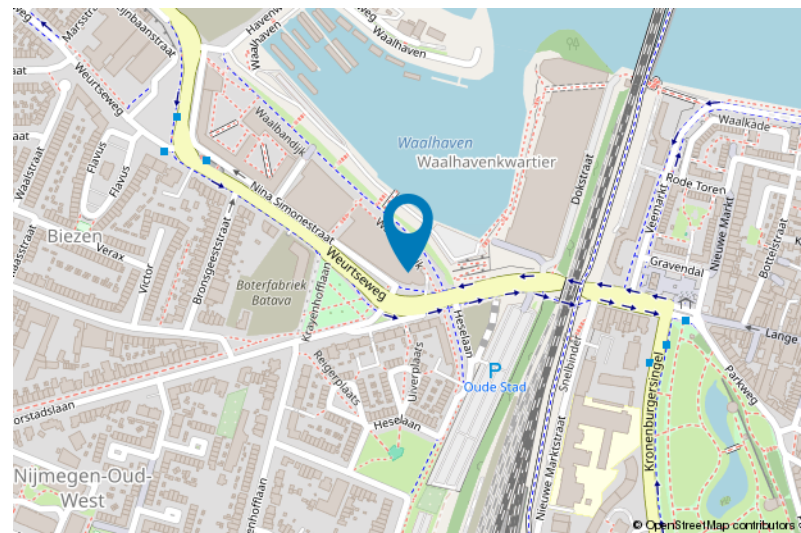
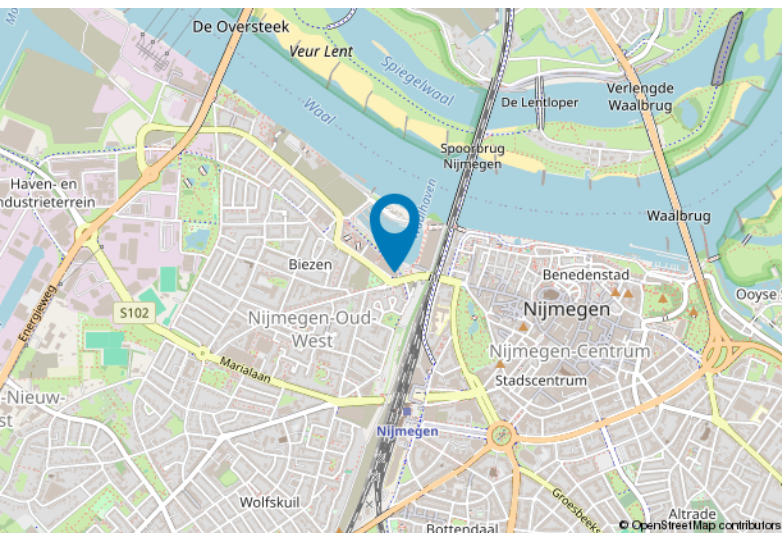
**Kadastrale gemeente:** Nijmegen  
**Sectie:** B  
**Perceelnummer:** 5975  
**Indexnummers:** A21+121

**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 gebruiksovervlakte. 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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**Driessen Makelaardij**  
*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.



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!