



Zichtstraat 3

Nijmegen



C

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerken en verdere gegevens



Centraal gelegen sfeervolle eengezinswoning, type tussenwoning, met moderne voorzieningen, zonnige achtertuin met berging en achterom en nog veel meer. Deze goed onderhouden woning ligt niet alleen in een gewilde omgeving, de woning zelf heeft van alles te bieden en slaat een brug tussen modern comfort en een authentieke uitstraling.

De huidige eigenaren hebben met veel liefde en respect voor de originele details de woning gemoderniseerd. Een fijne keuken met ingebouwde apparatuur, luxe badkamer en zelfs een separaat 2e toilet. De zolderetage is met z'n grote dakkapel en ingebouwd "podium" echt onderscheidend en multifunctioneel inzetbaar. De tuin met zonnige zuidoost ligging completeert het geheel.

Met de fiets ben je in 7 minuten in het standscentrum en via de diverse snelfietspaden die Nijmegen rijk is, ben je vlot en veilig op het station, de campus of bijvoorbeeld NXP en de 52 degrees. Diverse winkelvoorzieningen zijn zelfs lopend bereikbaar en openbaar vervoer is prima geregeld met een buslijn om de hoek en de ligging tussen letterlijk Nijmegen CS en station Nijmegen Goffert. Maar ook prima bereikbaar met de auto en parkeren vóór de deur zonder vergunning!

Een labelsprong is al mogelijk met 2 zonnepanelen; dat is bij het vaststellen van het nieuwe energielabel berekend. Met 2 zonnepanelen ga je al naar B en A is haalbaar met 7 panelen.

Indeling:

Begane grond: entree; hal met granito vloer, trappartij en toegang tot de "echte" kelder. De kelder is prima bruikbaar als berging en provisieruimte. Lichte woonkamer in L-vorm met massief eikenhouten vloerdelen. Aanbouw met dichte keuken en aansluitend de bijkeuken met provisieruimte, de opstelling van de cv-ketel én het witgoed; toilet met fonteintje. De moderne en strakke keukeninrichting is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser.



Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1941

Woonoppervlakte: 94 m²

Perceeloppervlakte: 102 m²

Eerste verdieping: overloop; 2 mooi formaat slaapkamer; moderne badkamer met wastafelmeubel en grote inloopdouche voorzien van glazen douchewand en thermostaatkraan; ruim separaat tweede toilet met hangend closet en waskom op kastmeubel.

Zolderetage: één grote open zolderruimte met dakkapel en op maat gemaakt bedmeubel met daaronder enorm veel opbergruimte.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via jonge Vaillant HR ketel (2019) met warmwaterklasse CW4.
- Dak- en muurisolatie.
- Alle verblijfsruimtes hebben dubbele beglazing en de dakkapel is zelfs voorzien van HR++glas.
- Energielabel (nieuwe model) C en labelsprong(en) met plaatsing zonnepanelen.
- Hal en keuken voorzien van originele granitovloer in uitmuntende staat.
- Begane grond voorzien van eiken vloerdelen.
- Eerste en tweede verdieping voorzien van brede laminaatdelen.
- Centrale ligging en uitvalswegen om de hoek.
- Openbaar vervoersmogelijkheden "te over".
- Alle denkbare winkel- en openbare voorzieningen op loop- en fietsafstand.

En als er nog één woord typerend is voor deze woning dan is het "LICHT".





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



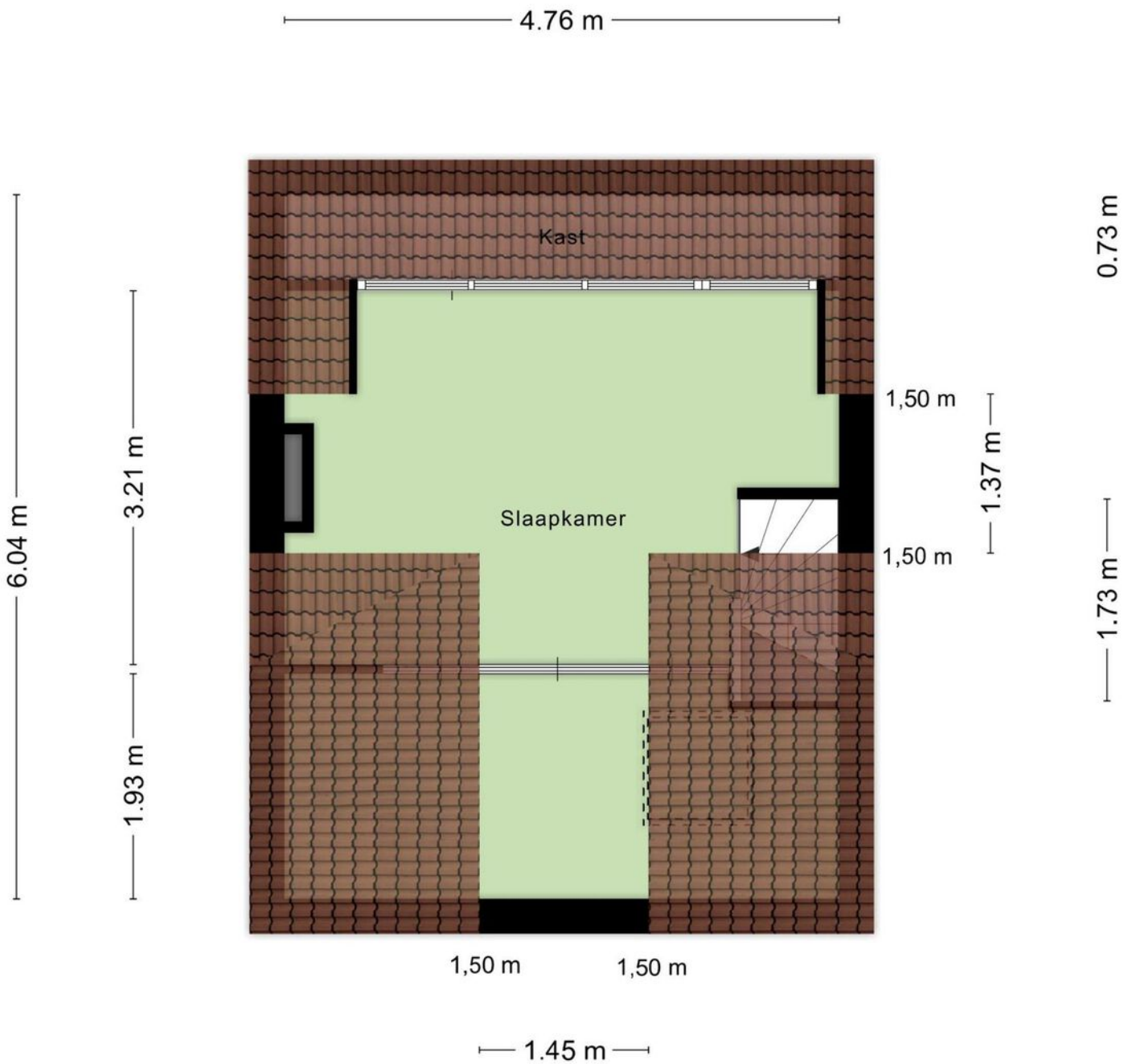
Foto's





Plattegrond

2e verdieping



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

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.

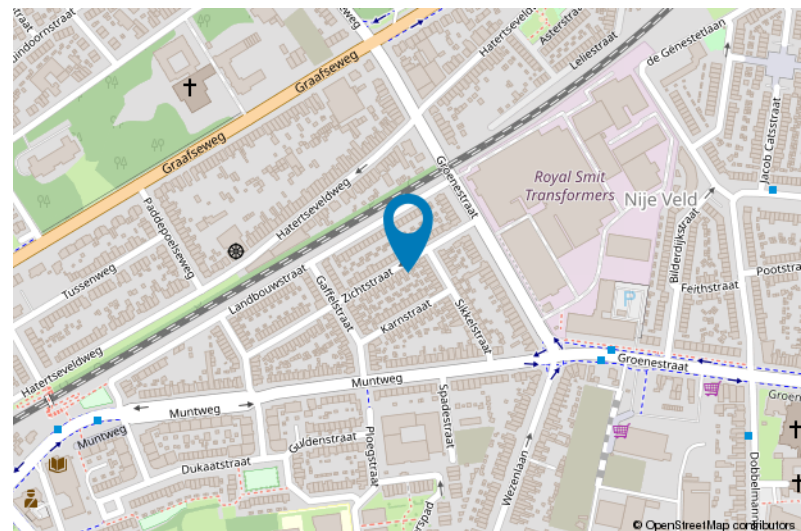
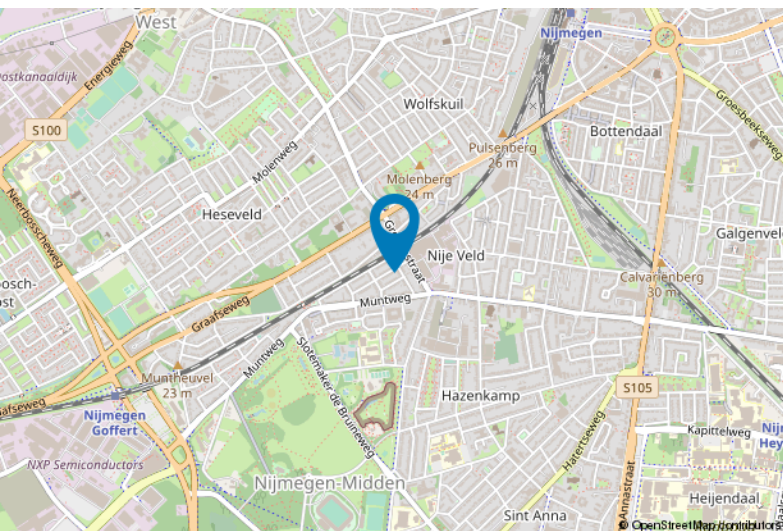
Kadastrale gemeente: Hatert
Sectie: M
Perceelnummer: 5176 en 5183
Perceeloppervlakte: 102 m²

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			
Designradiator(en)	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
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Wijnrek		X	
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- wastafelmeubel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			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.



Het eerste
gesprek is
kosteloos!