



# Dorpsstraat 7

Niftrik

D



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





## 2/1-kapwoning met garage en grote tuin met vijver en een berging



Wat een sfeervol, comfortabel huis, deze 2-onder-1-kapwoning in Niftrik. Het huis heeft een lichte woonkamer, een grote tuin met een geweldige tuinkamer, een vrijstaande garage, berging en een moderne keuken.

Niftrik is gelegen aan de Maas met een prachtig buitengebied en uiterwaarden en ligt op een steenworp afstand van Wijchen en Ravenstein. De belangrijkste uitvalswegen zijn nabij, de stad Nijmegen is o.a. in 15 minuten te bereiken.

Waarom zou je hier willen wonen:

- een heerlijke tuin met verrassende indeling en tuinkamer
- 16 zonnepanelen (2020)
- moderne keuken
- vrijstaande garage en ruime oprit
- stenen schuur
- kunststof kozijnen op de 1e verdieping

Algemeen:

Bouwjaar: 1956

Woonoppervlakte: 85 m<sup>2</sup>, overig inpandig 7,5 m<sup>2</sup>

Externe berging: 52 m<sup>2</sup>

Inhoud: 328 m<sup>3</sup>

Perceel: 300 m<sup>2</sup>, let op 80 m<sup>2</sup> hiervan is eeuwigdurend erfpacht!

Ouderdomsclausule en asbestclausule maken onderdeel uit van de koopovereenkomst

Kadastrale grens wijkt af van de feitelijke situatie.



# Lichte woonkamer met een fraaie betonvloer

Bouwjaar: 1956

Woonoppervlak: 85 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 300 m<sup>2</sup>

## Indeling

Je komt via de voortuin bij de voordeur en dan binnen in de hal. Hier is de deur naar het toilet, de trap naar boven, de toegang tot de provisiekelder (met de meterkast) en de deur naar de woonkamer. De woonkamer heeft een eetgedeelte dat uitkijkt op de tuin en een zitgedeelte aan de straatkant. Dankzij de grote ramen aan voor- en achterzijde is het prachtig licht in de kamer en er ligt een fraaie betonvloer. De halfopen moderne keuken beschikt over een vaatwasser, stoomoven, koelkast, inductiekookplaat en een quooker.

De eerste verdieping bestaat uit de badkamer en drie slaapkamers. Er ligt laminaat op de vloer en de wanden zijn neutraal en strak afgewerkt. De badkamer is voorzien van een douche en een vaste wastafel.

Op dit moment is de zolder niet toegankelijk, maar dit is eenvoudig weer te realiseren voor een eventuele vliering.

De tuin is speels ingedeeld: hij bestaat uit een stenen schuur aan de achterzijde, en vijver en als kers op de taart vind je aan de rechter- en achterzijde een jacuzzi (ter overname) en een geweldige tuinkamer. Deze tuinkamer is voorzien van een op maat gemaakte schuifdeur en een open haard. Dit is een heerlijke plek die alle privacy biedt en waar je de hectiek van de dag snel bent vergeten.

Ook staat er aan de voorzijde van het perceel een garage en heb je een ruime oprit voor meerdere auto's.







# Halfopen moderne keuken met inbouwapparatuur





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







# Badkamer met douche

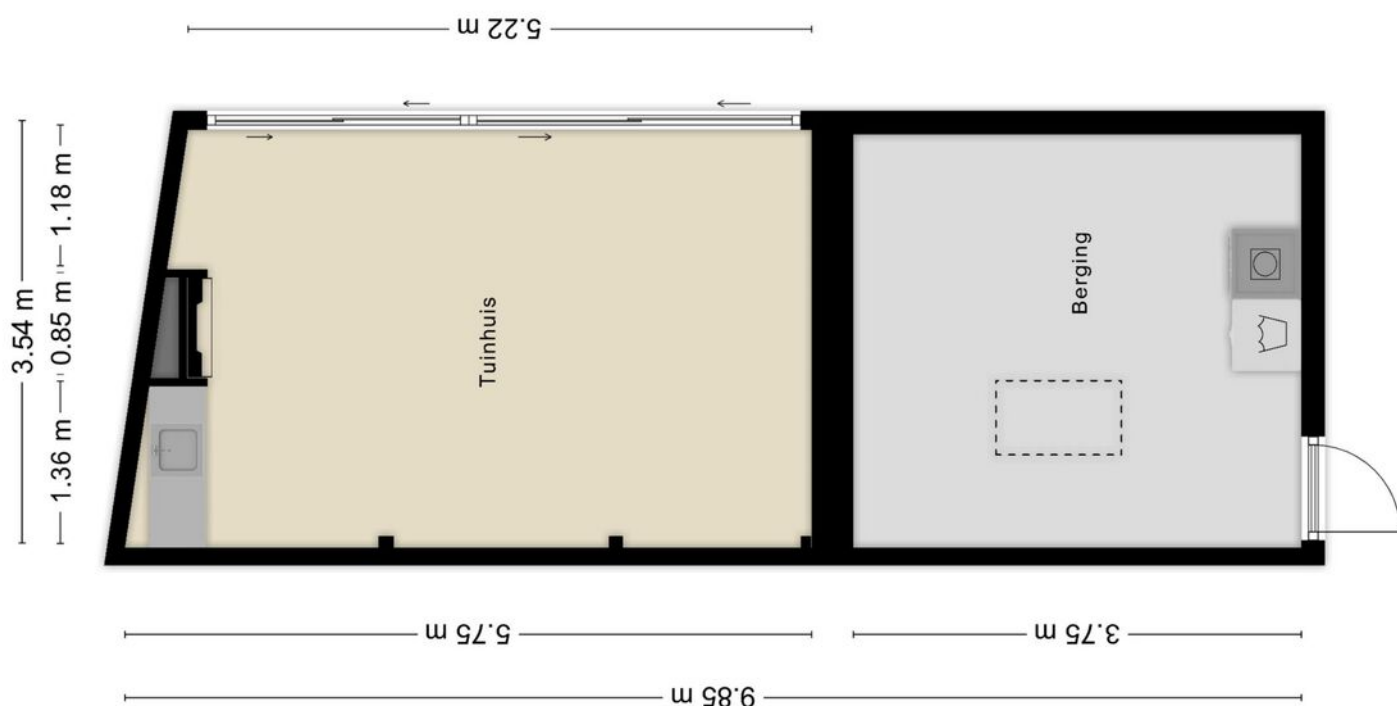
## Slaapkamers met laminaatvloer







## Tuinkamer voorzien van schuifdeur en een open haard







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kelderplanken	X		
- Wijnrek	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Comi-stoomoven	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Hottub		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Geluidinstallatie		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Vissen + vijverfilter		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Parasolvoe		X	
- Sierkeien voortuin		X	

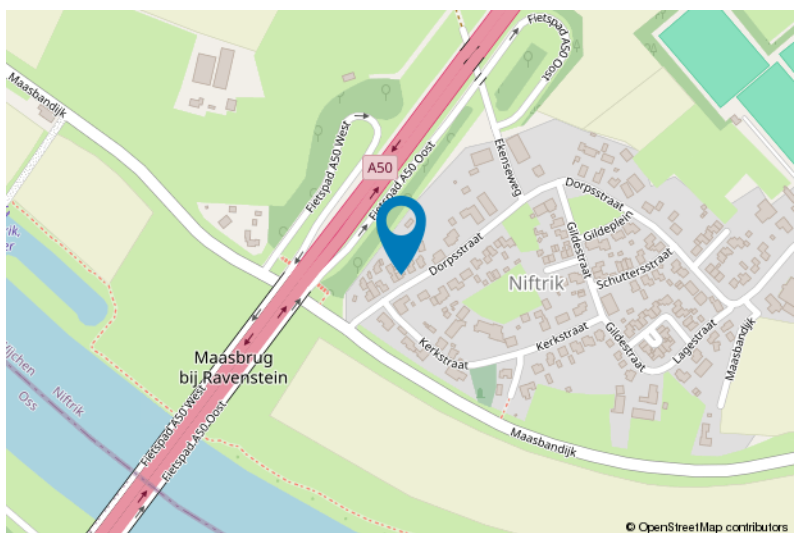




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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



# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen  
T (024) 649 01 00  
E-mail: [info@driessenmakelaardij.nl](mailto:info@driessenmakelaardij.nl)

## De Hypotheekshop Wijchen

**Altijd dichtbij met financieel 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  
Wijchen. Neem vrijblijvend contact op met  
De Hypotheekshop Wijchen, telefoon (024) 6490101.**



**Duidelijk verhaal**



*Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!*