



Tolhuis 6432

Nijmegen



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerken en verdere gegevens



Welkom in dit compacte maar complete tweekamerappartement verscholen in het groen met berging, een royaal balkon, veel privacy, energielabel A en voldoende openbare parkeergelegenheid. Het appartement is gesitueerd in een kleinschalig complex op de derde etage. Centraal gelegen en makkelijk bereikbaar met auto, fiets en openbaar vervoer en alle denkbare voorzieningen op loopafstand.

Het appartement is ruim opgezet en beschikt naast een fietsenberging op de begane grond over een inpandige berging, ruime woonkamer, open keuken in hoekopstelling en inbouwapparatuur, eet-/werkkamer, slaapkamer en ruime badkamer.

Het complex is in het (recente)verleden op diverse punten verbeterd en gerenoveerd; zo zijn de kozijnen vervangen voor exemplaren van onderhoudsvrij aluminium met daarin HR-glas, balkons uitgebreid en balustrades vernieuwd, zijn de gevels geïsoleerd en maakt het geheel een verzorgde indruk.

Winkel- en openbare voorzieningen zijn op 5 minuten loopafstand in de directe nabijheid. Winkelcentrum Dukenburg heeft een ruim aanbod aan winkels met onder andere landelijke ketens als AH, Hema, Kruidvat, Xenos etc. Recreatiemogelijkheden te over: bossen, uiterwaarden, polder- en heuvellandschap je vindt het allemaal in en rond Nijmegen. Op korte afstand van park Staddijk en via een voetgangerstunnel onder de A73 kun je bijvoorbeeld lopend naar de nabijgelegen recreatieplas/strand en het geheel nieuwe wellness centrum de Berendonck.

De centrale ligging maakt het appartement goed bereikbaar en met de auto ben je via nabijgelegen uitvalswegen direct verbonden met het landelijk wegennet (A73, A50 en A15). Daarnaast is NS-station Dukenburg op loopafstand gelegen en is er een perfecte busverbinding naar de ziekenhuizen, de universiteit en het stadscentrum. Maar ook aan de fiets is gedacht; via een snelfietspad ben je vlot in het centrum of bijvoorbeeld de campus van de HAN/Universiteit.



Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1975

Woonoppervlakte: 56 m²

Indeling:

Begane grond: centrale entree met brievenbussen en bellenbord/intercom; tochtportaal en centrale ruimte met toegang tot eigen fietsenberging, het trappenhuis en de lift naar:

Derde verdieping: privé entree; hal met vaste kast; royale woonkamer met toegang tot het ruime balkon van 12 m met veel privacy. In de woonkamer is tevens de open keuken met een in hoekopstelling geplaatste keukeninrichting voorzien van ingebouwde 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en natuurlijk een vaatwasser.

De slaapkamer van 17 m is thans opgedeeld in een slaap- en eetgedeelte. Grenzend aan de slaapkamer is de badkamer gesitueerd welke tevens via de hal bereikbaar is. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche "op de vloer" een wastafelmeubel en een toilet. In de badkamer is een aansluiting voor de wasmachine maar deze tref je ook aan in de inpandige berging. In die ruimte de opstelling van de stoppenkast en cv-ketel en voorts veel berg- en provisieruimte.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Nefit HR-combiketel.
- Energielabel A door HR-beglazing, gevelisolatie met EPS en dakisolatie van het complex.
- Actieve vereniging van eigenaren. / - Maandelijkse bijdrage VvE (servicekosten) € 191,00.
- Centrale ligging.
- Voorzieningen op korte afstand.
- Verzorgde indruk van complex en directe omgeving met veel groen.





Foto's





Plattegrond Appartement



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

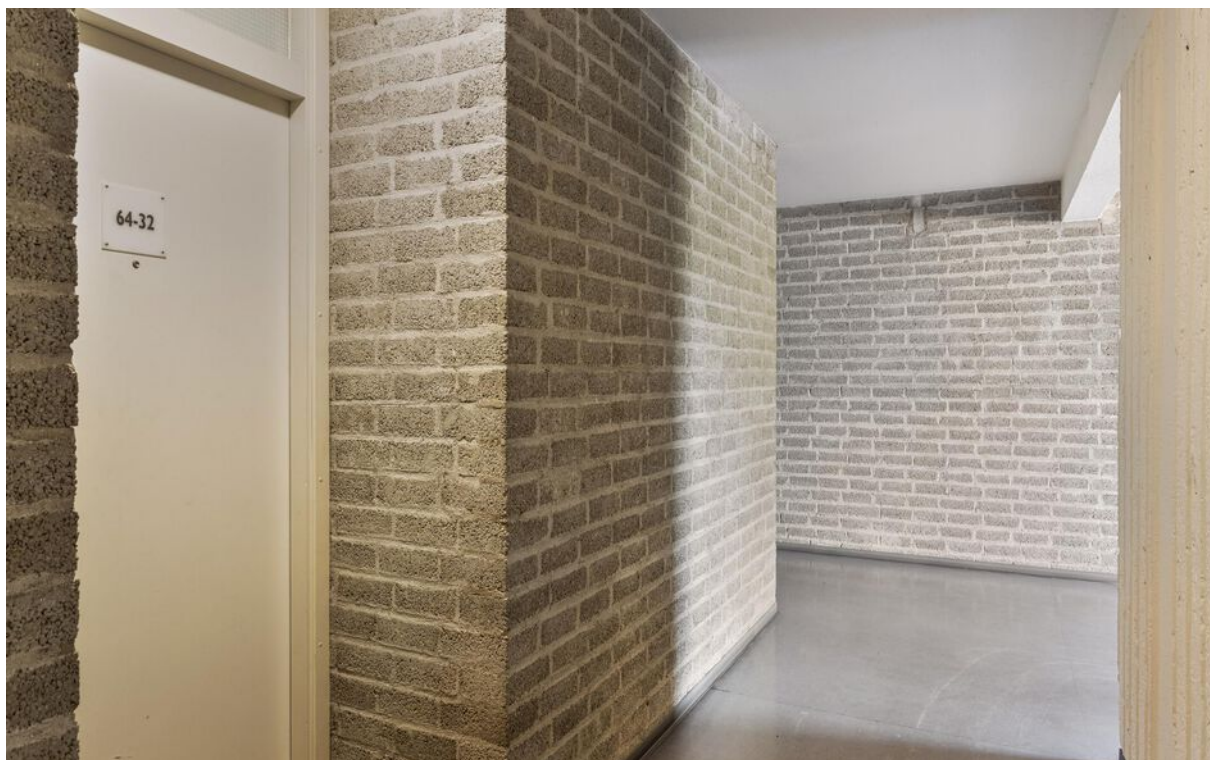


Foto's





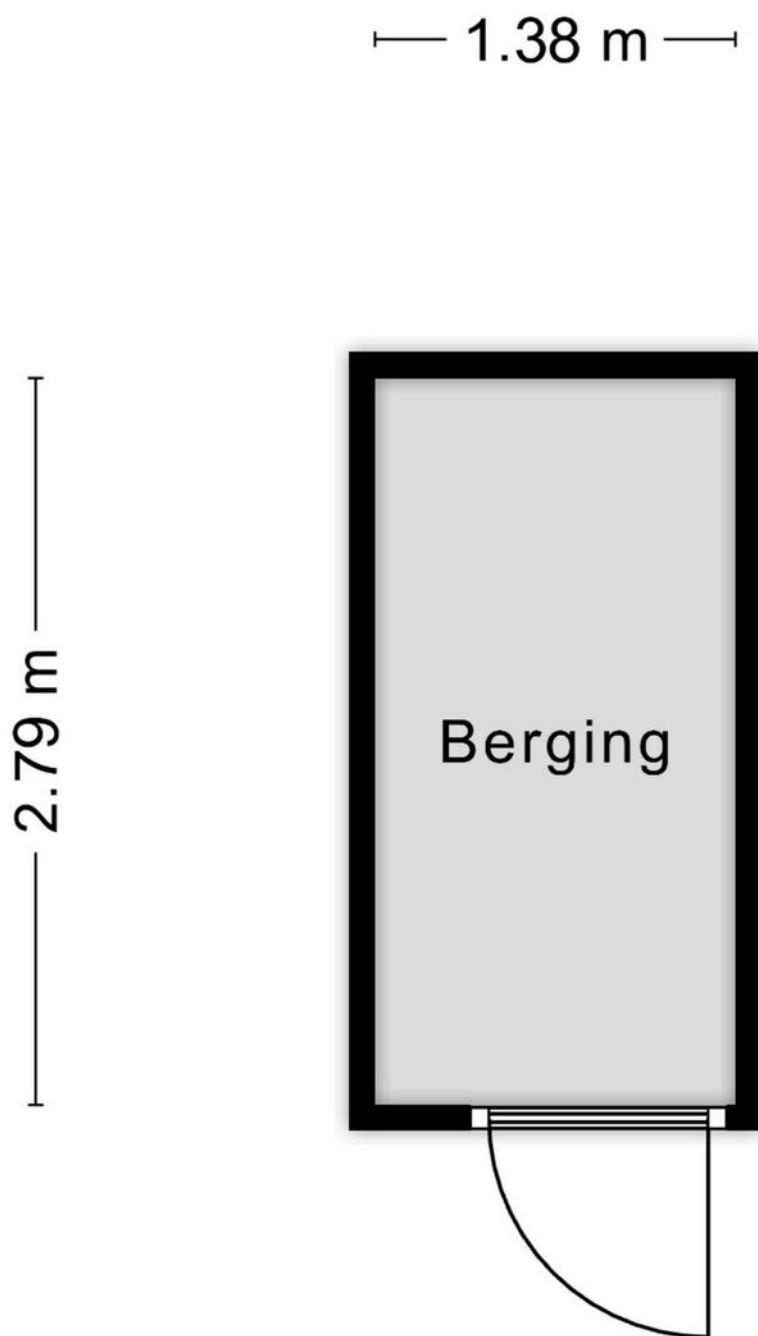
Foto's





Plattegrond

Berging



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.

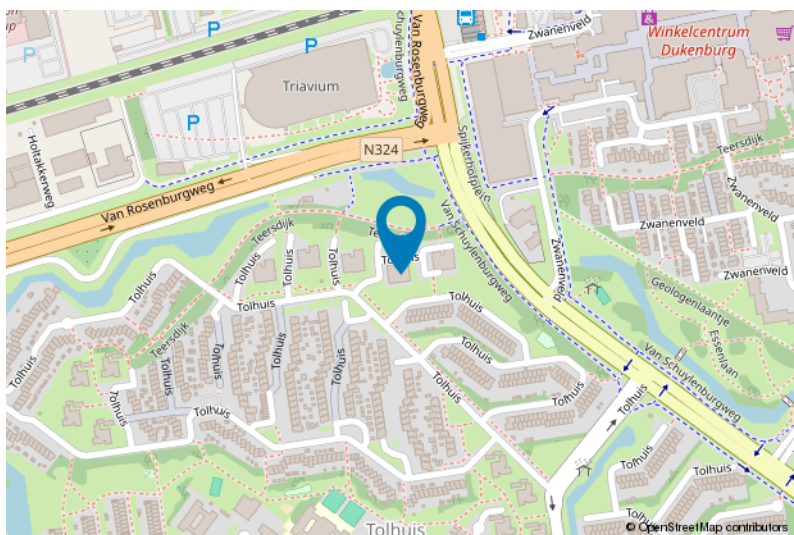
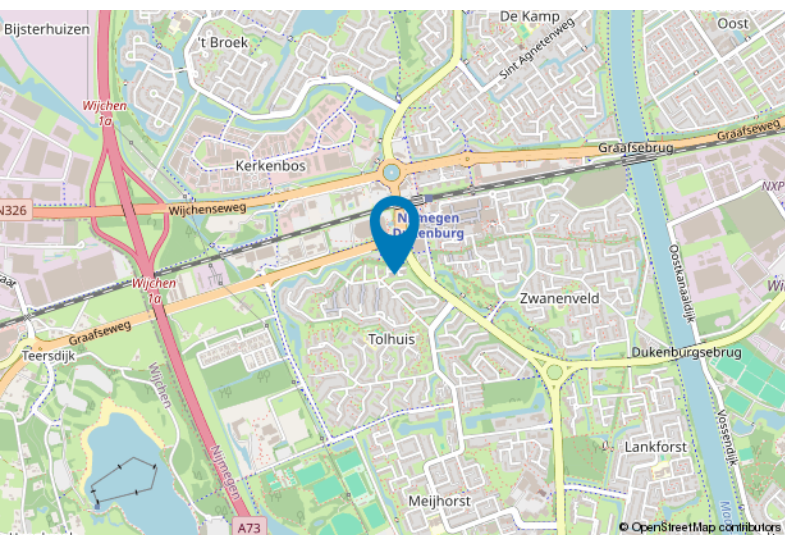
Kadastrale gemeente: Hatert
Sectie: N
Perceelnummer: 4275
Perceeloppervlakte: A20

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 | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| - spots in keukenkasten | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| - Droogloopmat | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - Magneetstrip messen | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| - Douchegordijnstang | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | |
| - radiatorfolie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Plantenbak | 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!