



# Voorstadslaan 50

## Nijmegen



Scan mij voor meer info!

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





## Kenmerken en verdere gegevens



Op een steenworp afstand van het stadscentrum van Nijmegen ligt dit sfeervolle, instapklare herenhuis uit 1949. Traditioneel en dus solide gebouwd met veel knipogen naar de jaren dertig. Paneeldeuren, kamer-en-suite, glas-in-lood en granito vloeren zijn volop aanwezig en bevinden zich in uitstekende staat.

De huidige eigenaren hebben de laatste jaren veel aandacht besteed aan het optimaliseren en moderniseren van de woning. Dakrenovatie, isolatie, zonnepanelen en een nieuwe badkamer en toilet zijn enkele van de investeringen die zijn gedaan.

Deze investeringen hebben er onder andere in geresulteerd dat de woning thans beschikt over een vastgesteld energielabel B. Goed onderhouden, vijf ruime slaapkamers, een fijne voor- en achtertuin met berging, twee separaat bereikbare kelders en heel bijzonder: een "onderdoorgang".

Gelegen in het gemêleerde en dynamische Oud-West op loopafstand van het centraal station en stadscentrum, met een leuke mix van authentieke bebouwing maar ook her-ontwikkelde nieuwbouw (zoals het Honig-terrein en de Havenkade). Dit levert ook een diversiteit aan bewoners op en dat mede maakt het een bijzonder aantrekkelijke woonomgeving. Je ervaart hier rust en ruimte met de gezelligheid en bedrijvigheid van de stad met alle voorzieningen heel dichtbij.

Voor het parkeren, inmiddels met vergunning, van je auto is er voldoende plaats voor het huis. De uitvalswegen met aansluiting op A73, A50 en A325 zijn zeer goed bereikbaar. Lopend bereik je ook diverse openbare- en winkelvoorzieningen en behoeft Nijmegen geen nadere introductie als stad met cultuur, natuur en veel gezellige horeca.



# Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1949

Woonoppervlakte: 155 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 155 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: entree; vestibule met (inloop) garderobekast en aansluitend de hal die toegang biedt aan de inpandige provisiekelder en het toilet met hangend closet en fonteintje.

Woonkamer-en-suite met visgraat parketvloer. De voorsuite is een fijne zithoek met erker. Via de suitedeuren met glas-in-lood loop je door de eetkamer met vaste kasten en openslaande deuren de achtertuin in. De keuken is open en wordt door een schiereiland gescheiden van de eetkamer; leuk dat je op deze manier tijdens het koken contact houdt met je familie, vrienden of andere gasten. Het eiland dient tevens als eetbar en heeft voorts ingebouwd een grote en kleine spoelbak en een Quooker, die zorgt voor warm en kokend water. De rechte wandopstelling is voorzien van diverse kasten en korven, de vaatwasser, een ruim fornuis met oven van het exclusieve Amerikaanse merk Viking, een tweede (stoom)oven, een ingebouwde koel-/vriescombinatie en een separate vriezer.

Eerste verdieping: overloop met vaste inbouwkast en separaat toilet. Het toilet is ook hier voorzien van een hangend closet en fonteintje en is qua stijl in lijn met de badkamer. Er zijn op deze verdieping drie praktische slaapkamers met elk een vaste inbouwkast en één met wastafel én toegang tot balkon. De oppervlaktes zijn 10, 12 en 15 m<sup>2</sup>. De overloop en alle slaapkamers zijn voorzien van een doorlopende massief houten vloer. Twee van de slaapkamers hebben airco's die kunnen koelen en verwarmen (uit 2023), net als de slaapkamers op de tweede verdieping. De in 2020 vernieuwde badkamer laat zich het best omschrijven als hotelroom chique. Met een ruim half-vrijstaand ligbad, luxe wastafelmeubel en inloopdouche met originele granitovloer is deze zeer compleet te noemen. Voor extra comfort beschikt de badkamer over een elektrische vloerverwarming.







# Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1949

Woonoppervlakte: 155 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 155 m<sup>2</sup>

Tweede verdieping: twee ruime slaapkamers, een wasruimte en een multifunctionele overloop. Zowel aan de voor- als achterzijde is een grote dakkapel geplaatst in 2022 en de verdieping is bij de renovatie zo ingericht dat er de mogelijkheid is gecreëerd een tweede badkamer te realiseren. De twee (slaap)kamers zijn zeer royaal, hoog en lekker licht en voorzien van airco's (2023). Deze verdieping is geheel voorzien van een keurige doorlopende laminaatvloer.

Vliering: vanaf de overloop van de tweede verdieping is een bergvliering bereikbaar voor extra opbergruimte.

Onderdoorgang/tweede kelder: zowel via een buitentrap aan de voorzijde alsook in de achtertuin is een tweede kelderruimte bereikbaar. Via deze kelder wordt dus onder de woning door de achtertuin ontsloten.





# Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1949

Woonoppervlakte: 155 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 155 m<sup>2</sup>

## Bijzonderheden:

- Mooie balans tussen modern comfort en sfeervolle architectuur.
- Centrale verwarming via Remeha Tzerra M combiketel uit 2017.
- Spouwmuren zijn in 2017 geïsoleerd met EPS Grafiet Parels.
- Dak is in 2023 vernieuwd en geïsoleerd; schuin dak met PIR-platen en daken dakkapellen met minerale wol.
- Begane grond is HR-beglazing (m.u.v. glas-in-lood), eerste verdieping deels HR en deels HR++ en op de tweede verdieping geheel HR++glas.
- 6 zonnepanelen van 410 Wp geplaatst in 2024 (garantie tot 2049!).
- Energielabel B.
- Begane grond en eerste verdieping houten kozijnen in 2023 geschilderd.
- Op de tweede verdieping zijn de kozijnen van kunststof met houtlook uit 2022.
- Uitgebreide en luxe badkamer uit 2020.
- Een woning met karakter en bijzondere authentieke extra's.
- Op loopafstand van het stadscentrum en centraal station.
- Openbaar parkeren met vergunning; sinds de introductie van het vergunningstelsel minder parkeerdruk.
- Alle denkbare voorzieningen op loop- en fietsafstand.

Sfeervol en instapklaar!





# Plattegrond

## Begane grond



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





# Foto's

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping



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





# Foto's

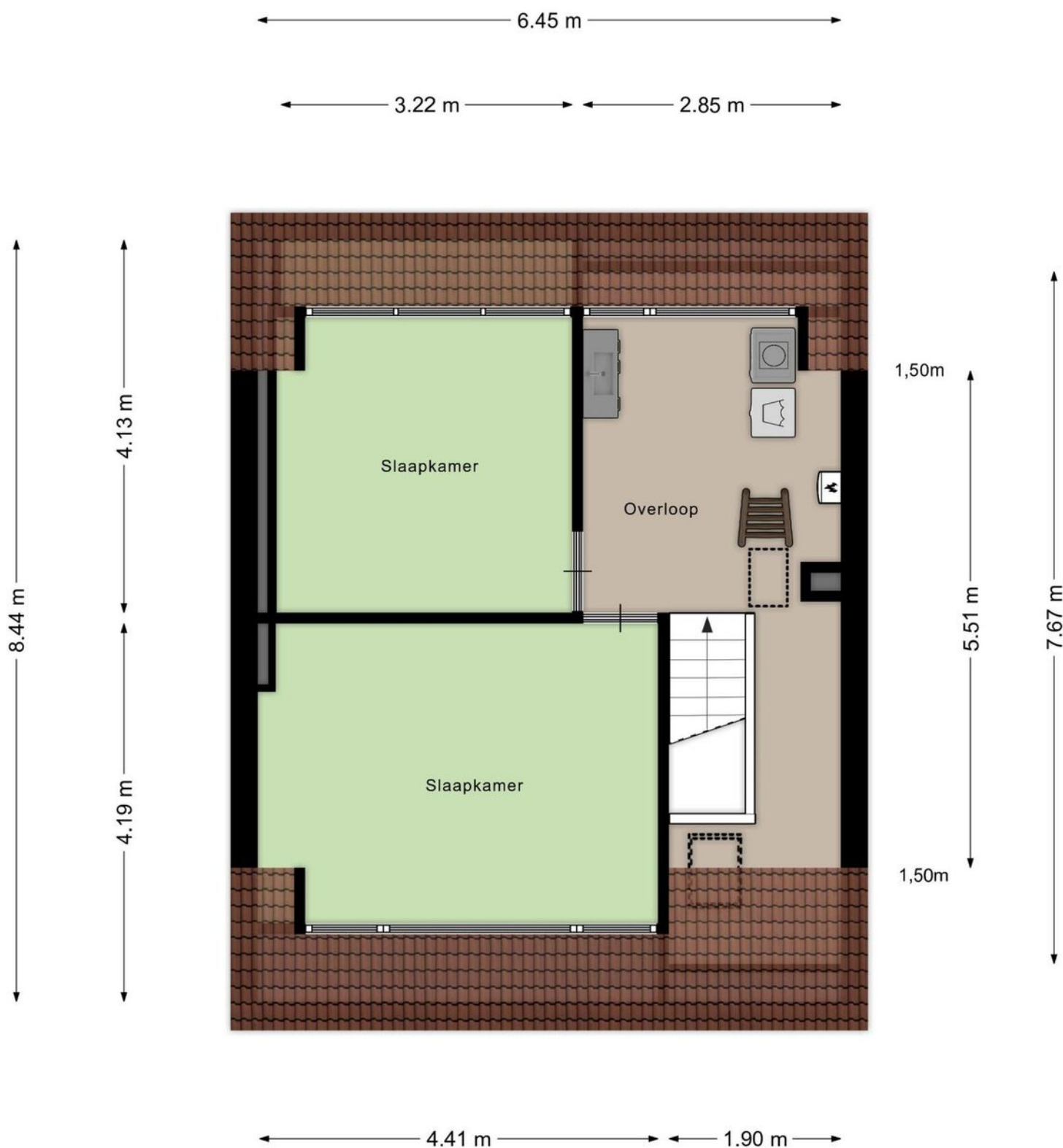
## Eerste verdieping





# Plattegrond

## 2e verdieping



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





# Foto's

## Tweede verdieping



# 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.

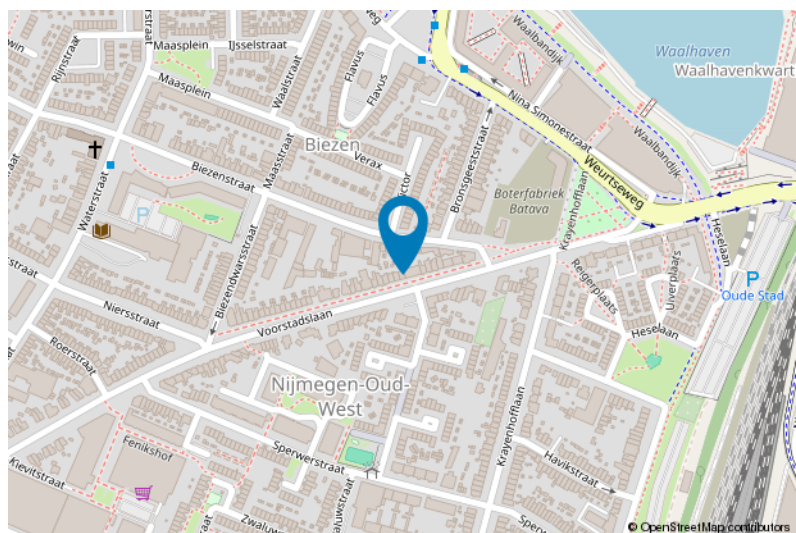
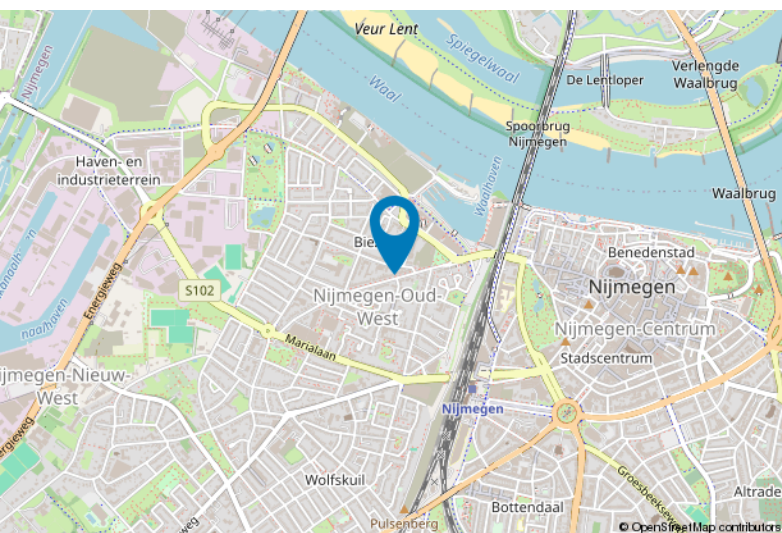
**Kadastrale gemeente:** Neerbosch  
**Sectie:** I  
**Perceelnummer:** 1591  
**Perceeloppervlakte:** 155 m<sup>2</sup>

**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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten masterbedroom			X
- Kast zolderverdieping		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Oven / Stoomoven	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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse planten in plantenbakken		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



## 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!