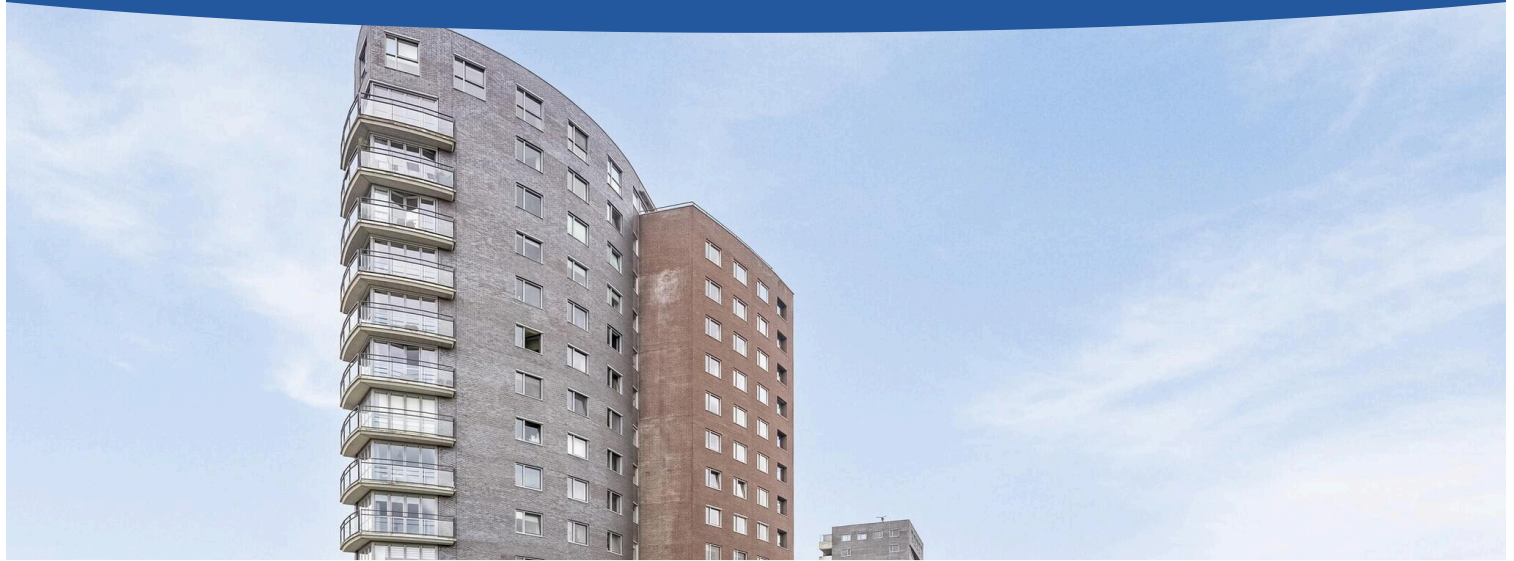


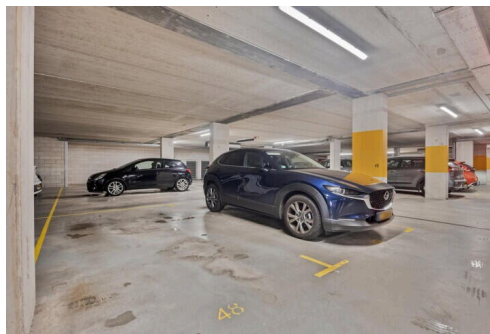
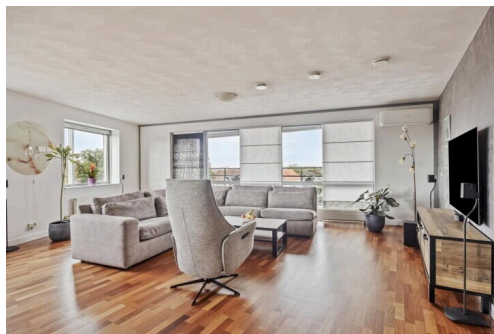
Nijmegen

Waalbandijk 25 | Vraagprijs € 515.000 k.k.



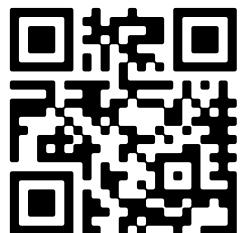
BESCHIKBAAR

WWW.WAALBANDIJK25.NL



Type object: Portiekflat, appartement
Bouwjaar: 2005
Woonoppervlakte: 114 m²
Inhoud: 375 m³
Aantal kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
Website: www.waalbandijk25.nl


DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



www.driessenmakelaardij.nl | 024 360 7055

Omschrijving

Waalbandijk 25, 6541 AJ Nijmegen

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 m² 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.

De hal brengt je naar de royale woonkamer 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 m². Voorts een ruime badkamer met een inloopdouche 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.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 515.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Portiekflat, appartement
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2005
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	114 m²
Inhoud:	375 m³
Externe bergruimte:	19 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	13 m²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	1 woonlaag
Voorzieningen:	Tv-kabel, balansventilatie

Energie

Energie label:	B
Isolatie:	Muurisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hre 28/24 rf met cw4 combiketel gas gestookt uit 2023 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In centrum, vrij uitzicht
Balkon dakterras:	Balkon

Tuin:	Geen tuin
-------	-----------

Bergruimte

Schuur berging:	Box
Soort parkeergelegenheid:	Parkeergarage, op eigen terrein

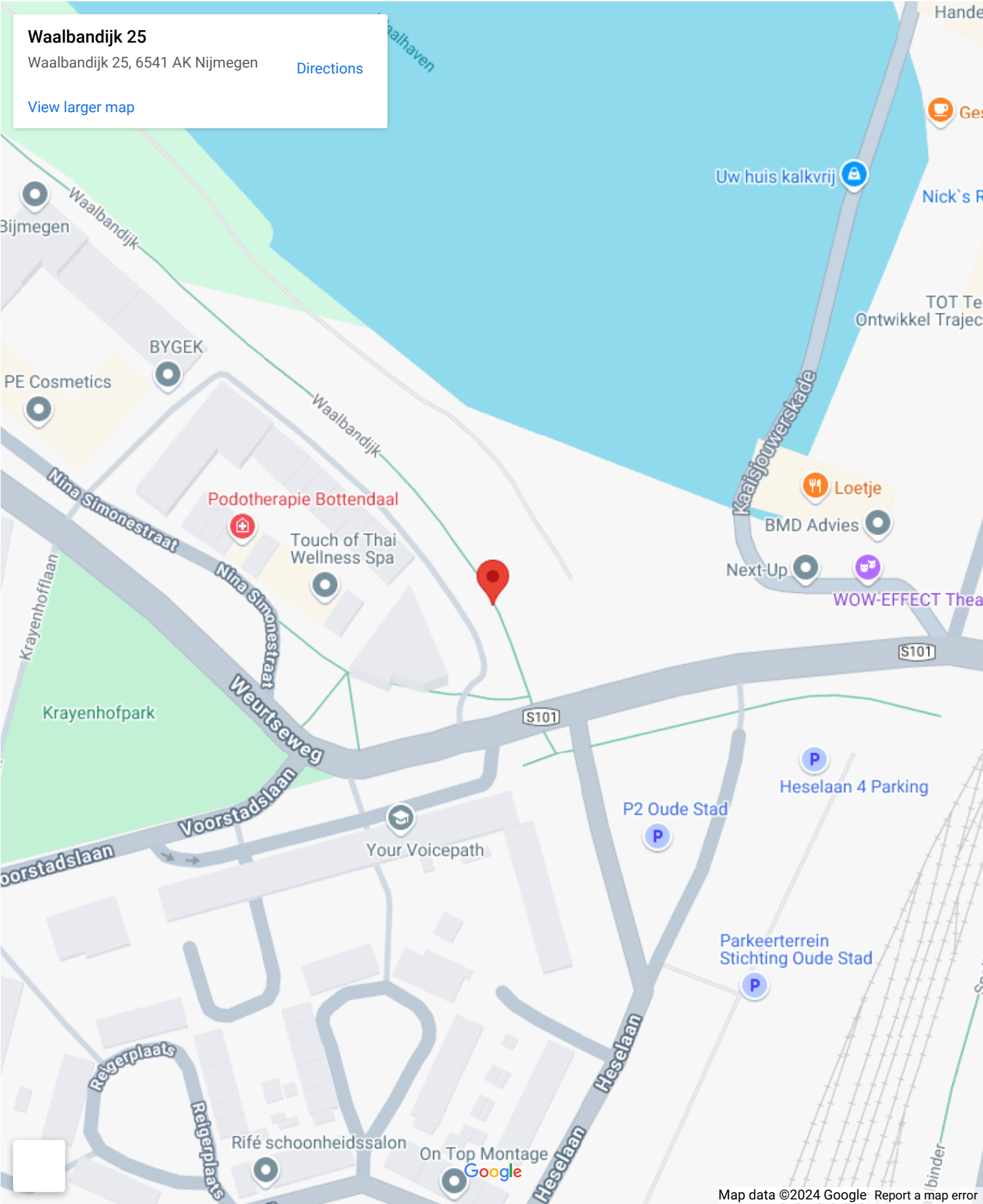
Garage

Soort garage:	Parkeerkelder
---------------	---------------

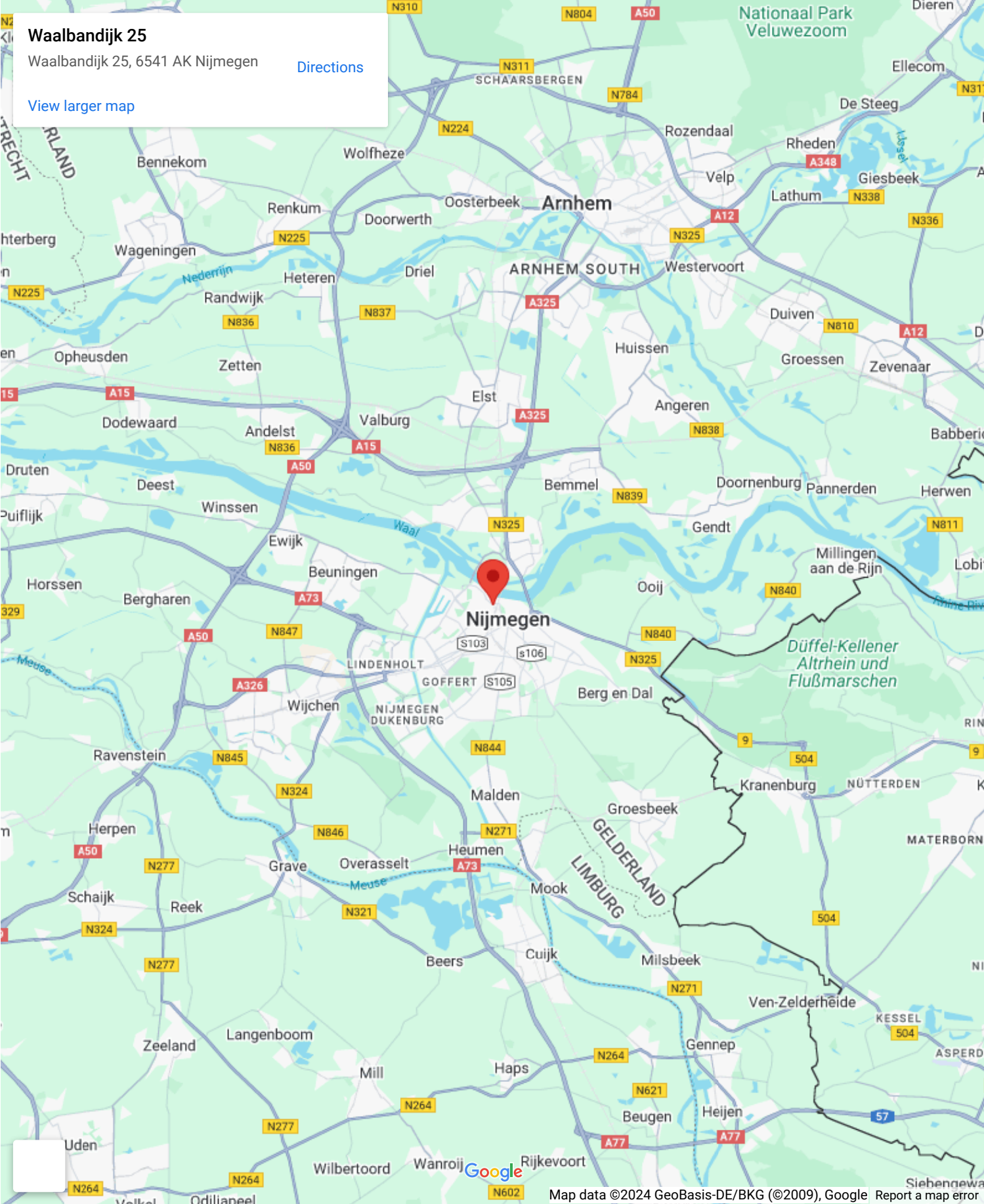
VvE Checklist

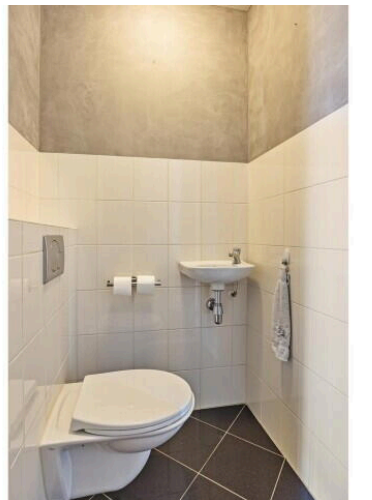
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja

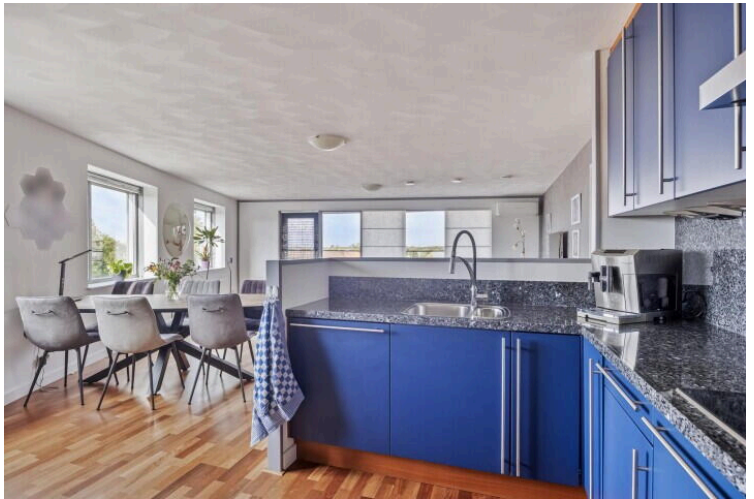
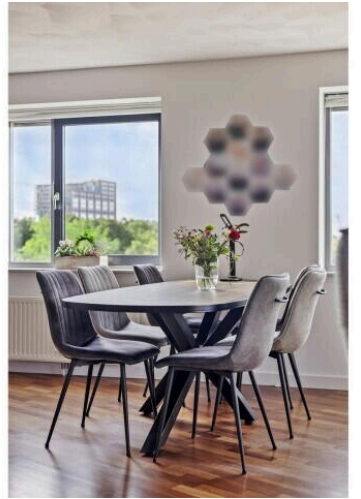
Op de kaart

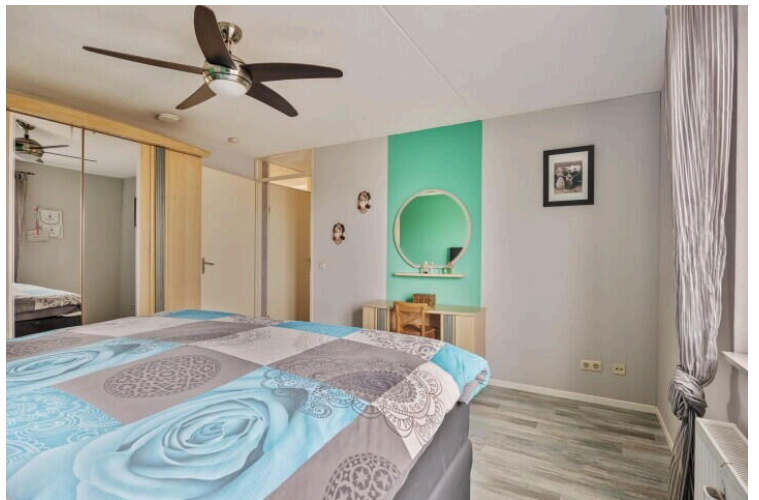
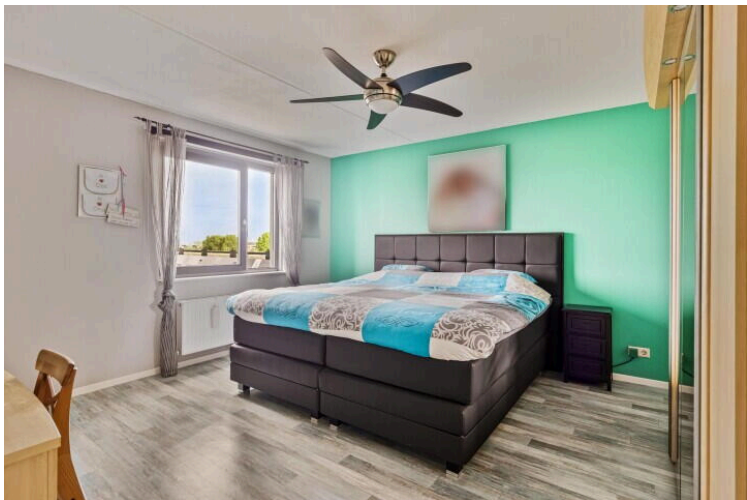


Op de kaart





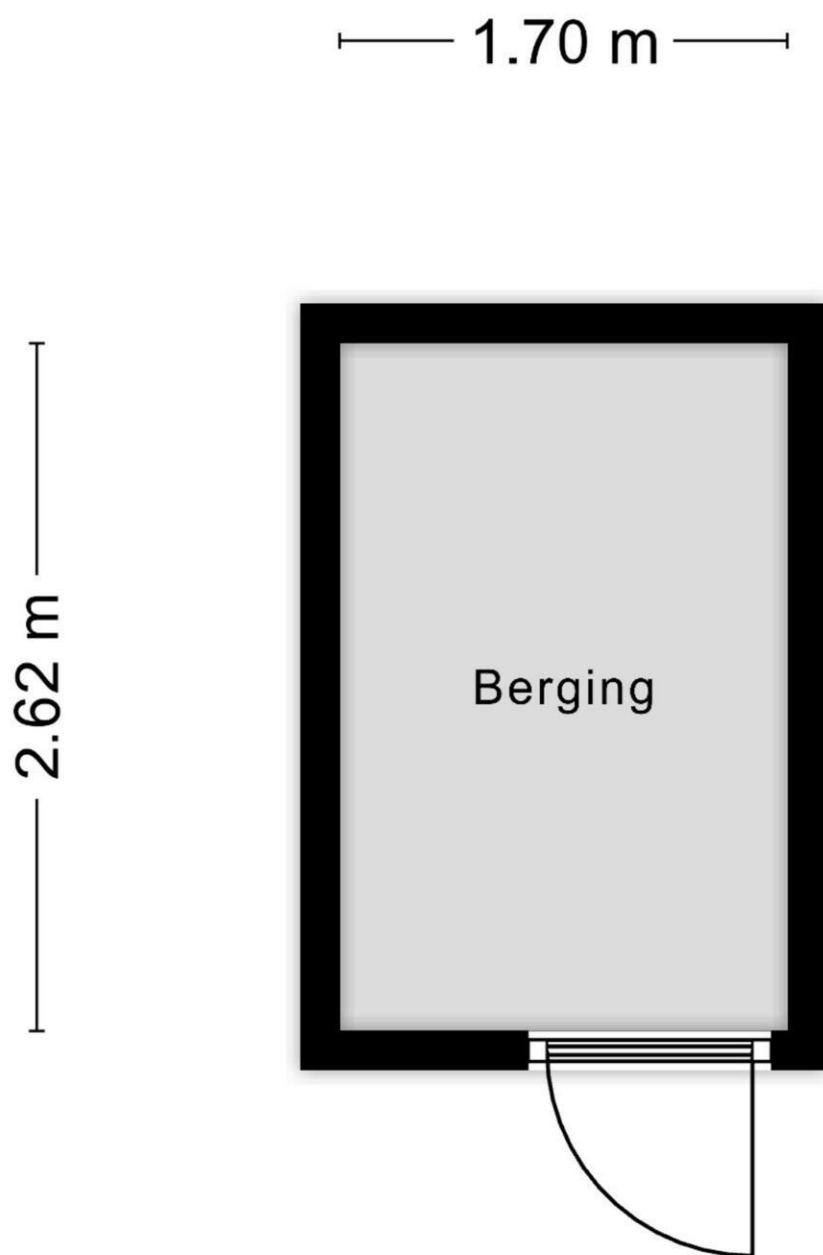








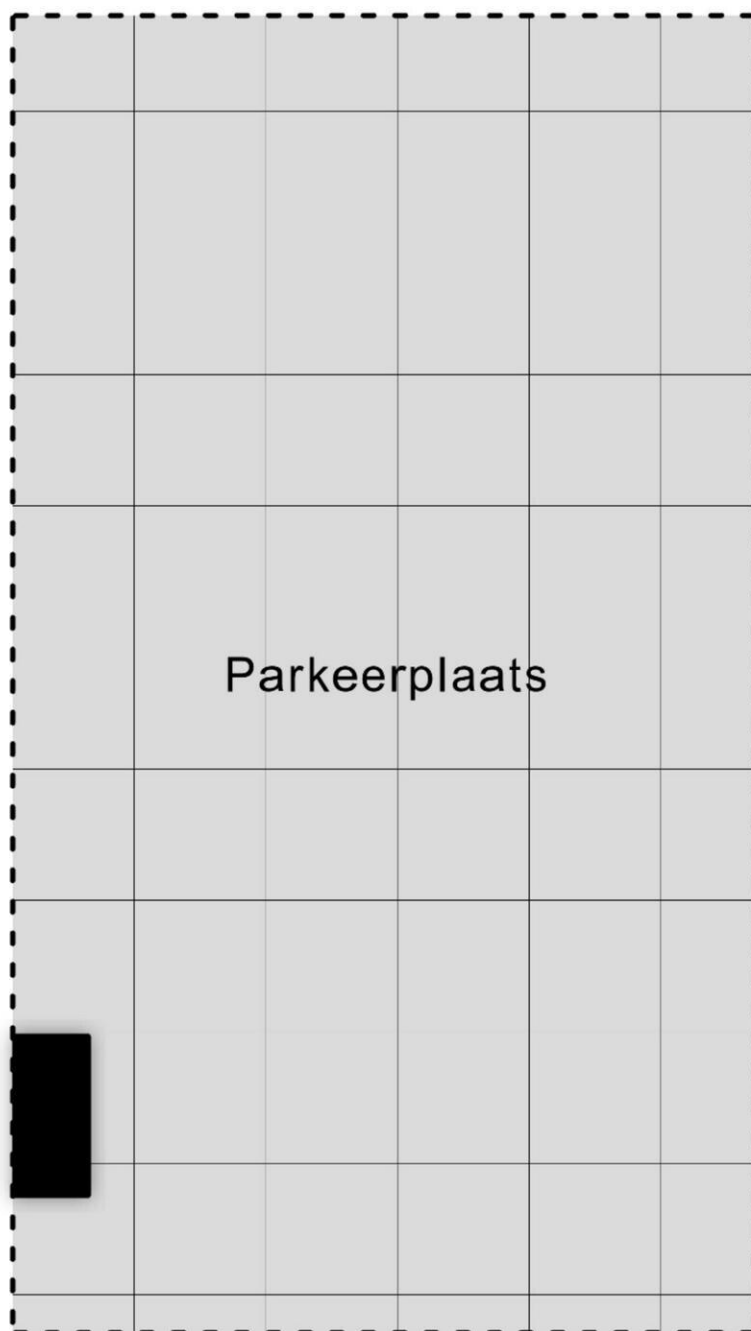
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



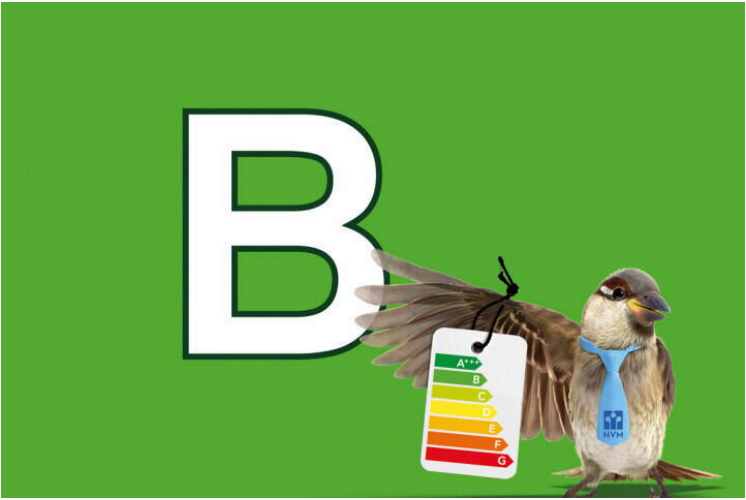
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.82 m

5.01 m



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



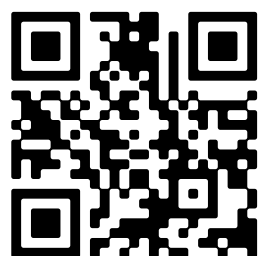
Waalbandijk 25

www.waalbandijk25.nl

Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18
6524 GC, Nijmegen

www.driessenmakelaardij.nl
024 360 7055



📱 Scan Mij!