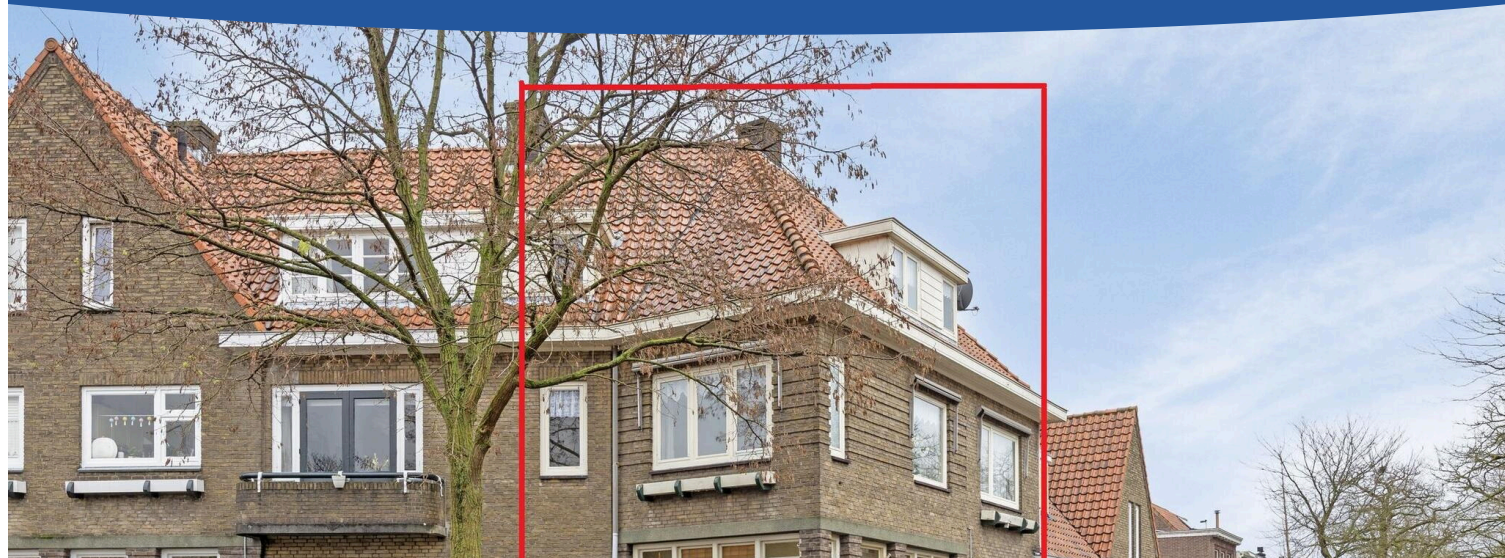


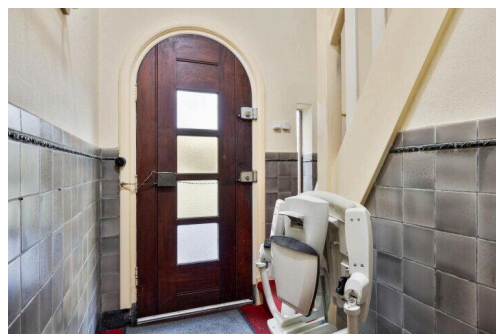
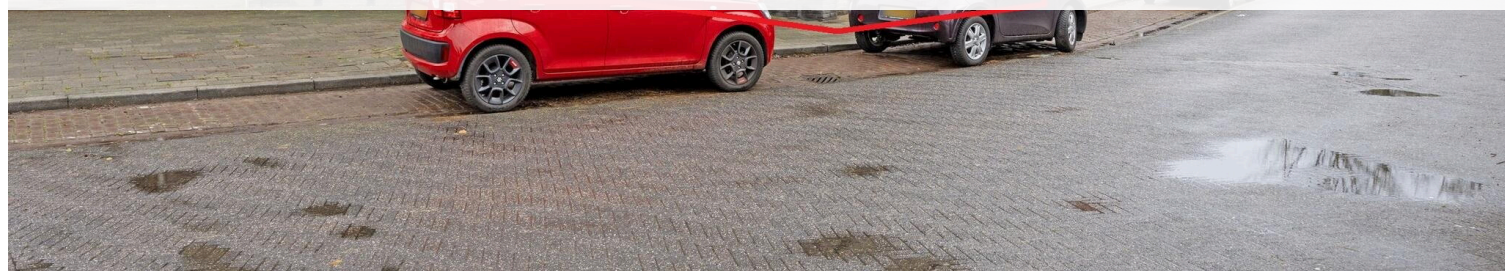
Nijmegen

Tweede Oude Heselaan 219 | Vraagprijs € 645.000 k.k.



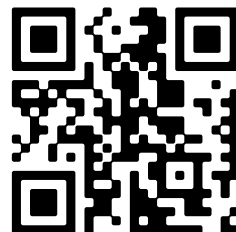
BESCHIKBAAR

WWW.TWEEDEOUDHESELAAN219.NL



Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1934
Woonoppervlakte:	201 m ²
Perceeloppervlakte:	106 m ²
Inhoud:	734 m ³
Aantal kamers:	7 kamers (5 slaapkamers)
Website:	www.tweedeoudeheselaan219.nl


DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Omschrijving

Tweede Oude Heselaan 219, 6542 VG Nijmegen

Op markant punt gesitueerd karakteristiek voormalig winkel-/woonhuis. Een bijzondere woning met veel gebruiksmogelijkheden, een royaal woonoppervlak van dik 200 m² en nog eens 31 m² aan kelderruimte.

De woning heeft een aantal bijzondere en onderscheidende kenmerken. Door het gebruik als winkel-/woonhuis in het verleden zijn er bijvoorbeeld twee officiële adressen op dit pand gevestigd. Naast het genoemde adres Tweede Oude Heselaan 219 is er de Nieuwe Nonnendaalseweg 376.

Het pand heeft ook dubbele voorzieningen en daarmee is het geschikt voor dubbele bewoning. De begane grond en het bovenhuis zijn daarmee feitelijk als zelfstandige woonruimte te gebruiken met elk een eigen entree én eigen adres. Het is wel één kadastraal geheel.

De woning ligt op een steenworp afstand van de nieuw te ontwikkelen achter-entree van het station en ook het stadscentrum is lopend makkelijk te bereiken. Letterlijk om de hoek aan de Molenweg liggen tal van winkelvoorzieningen waaronder een grote AH en Aldi. Sowieso zijn alle denkbare voorzieningen aanwezig en lopend of per fiets bereikbaar.

Indeling:

Onderverdieping: kelderruimte bestaande uit twee delen.

Begane grond: entree; vestibule; hal met vaste kast en toegang tot de kelder; twee kamers (voormalige winkelruimte); tweede entree met eigen hal. Badkamer met douche, wastafel en toilet. Dichte keuken met eenvoudige opstelling en deur naar achtertuin met achterom via recht van overpad.

Eerste verdieping: overloop met vaste kast en toilet; grote woonkamer met hoekligging waardoor er veel zonlicht binnenkomt; dichte keuken met rechte opstelling voorzien van enkele inbouwapparatuur; (slaap)kamer.

Tweede verdieping: overloop met vaste kast; drie slaapkamers; badkamer met ligbad, separate douche, toilet en wastafelmeubel.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming en warmwater via combiketel én separate geiser.
- Muurisolatie en enige vorm van dakisolatie en dubbele beglazing is toegepast.
- Energielabel C! Volgens het nieuwe model.
- Diverse buitenzonwering.
- De aanwezige traplift kan indien gewenst worden verwijderd.
- Het gehele object heeft thans een woonbestemming.
- Centrale ligging en goed bereikbaar.
- Nabij station NS, stadscentrum en diverse winkelvoorzieningen.
- Goede aansluiting op uitvalswegen.
- Twee adressen, één kadastraal geheel en één aansluiting per nutsvoorziening.
- Suggesties voor energielabelsprong: 1. enkel glas vervangen voor HR++ glas zorgt voor energielabel C, dichterbij B

(enkele maatregel). 2. hellende daken voorzien van tenminste 120 mm PIR isolatie zorgt voor energielabel B (in combinatie met maatregel 1). 3. tenminste 100 mm begane grond vloerisolatie zorgt voor energielabel A (in combinatie met maatregel 1 en 2).

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 645.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1934
Soort dak:	Tentdak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	201 m²
Perceeloppervlakte:	106 m²
Inhoud:	734 m³
Overige inpandige ruimte:	31 m²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafel ligbad, toilet, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, rookkanaal

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel, open haard
Warm water:	Cv-ketel, geiser eigendom
Cv ketel:	Combiketel intergas combiketel gas gestookt (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	26 m² (7.5 meter diep en 3.5 meter breed)

Ligging tuin:

Gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:

Inpandig

Soort parkeergelegenheid:

Openbaar parkeren

Garage

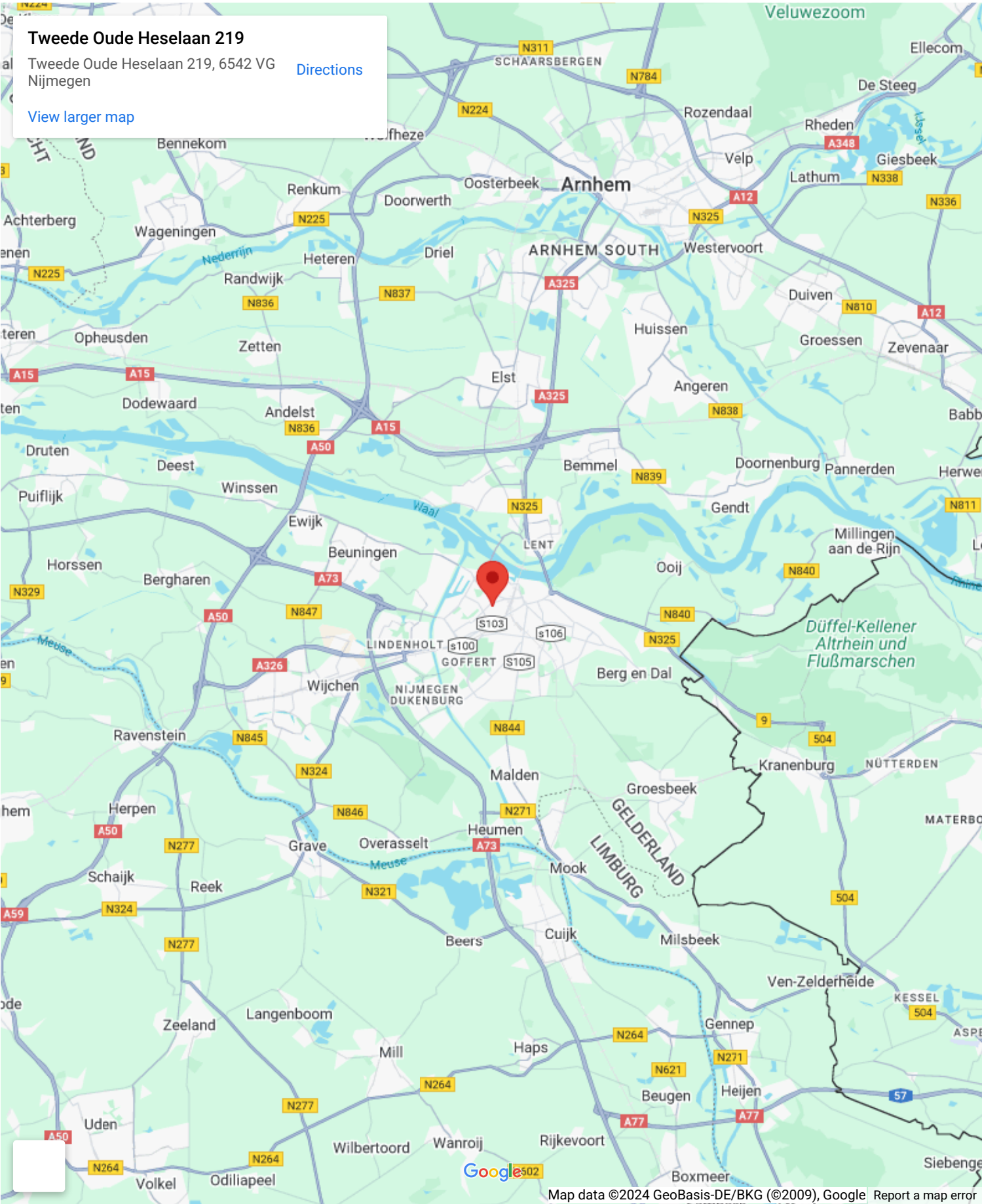
Soort garage:

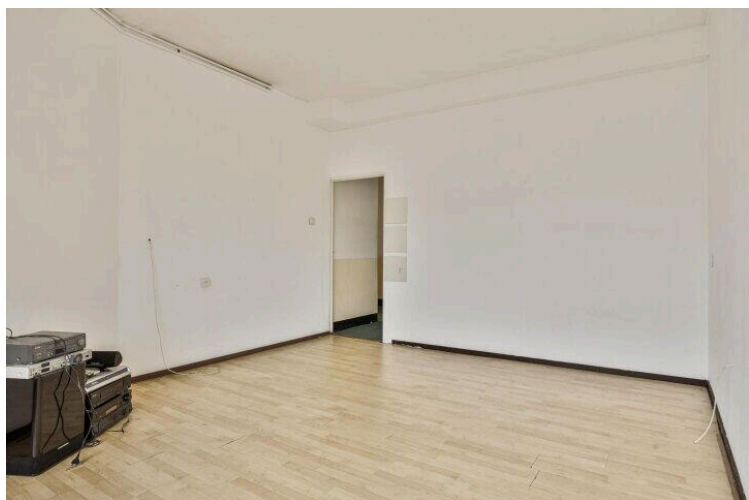
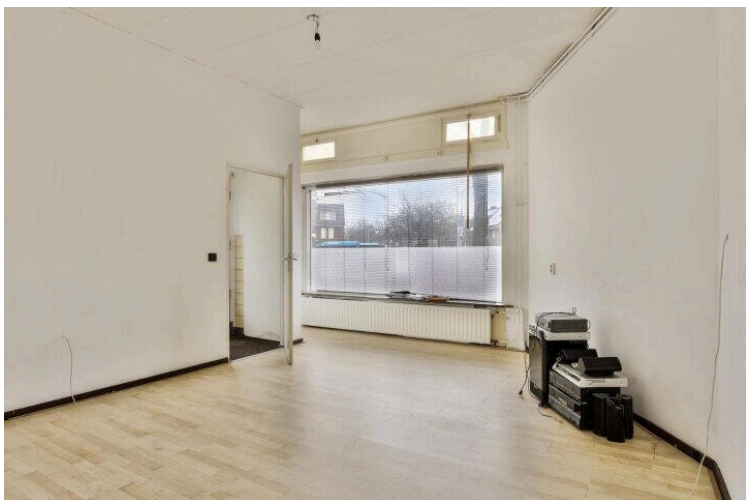
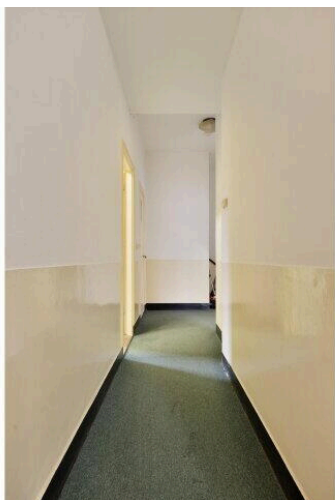
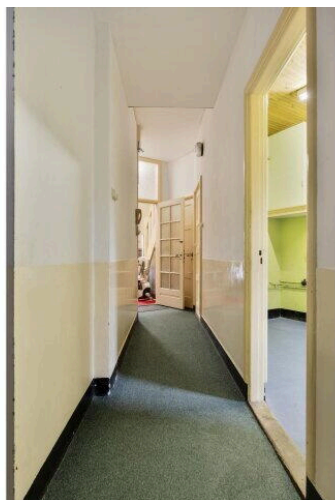
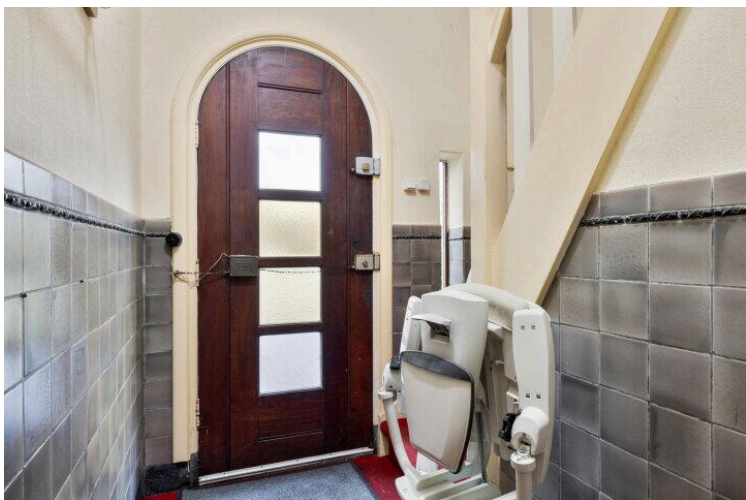
Geen garage

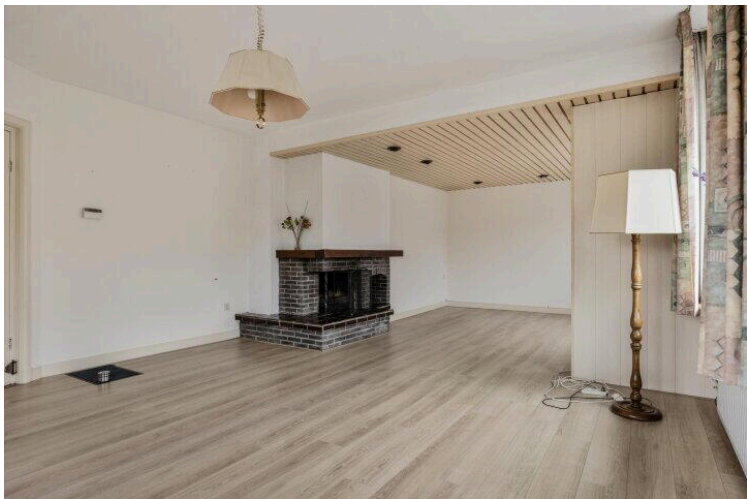
Op de kaart

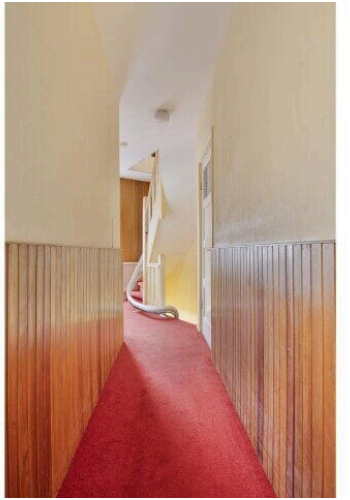


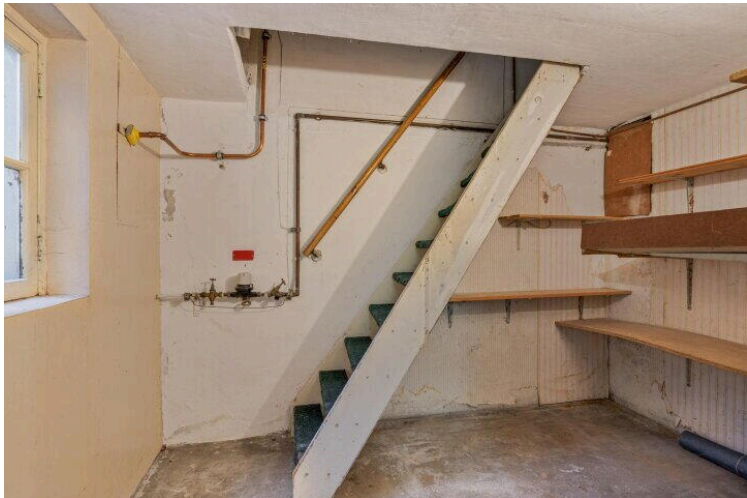
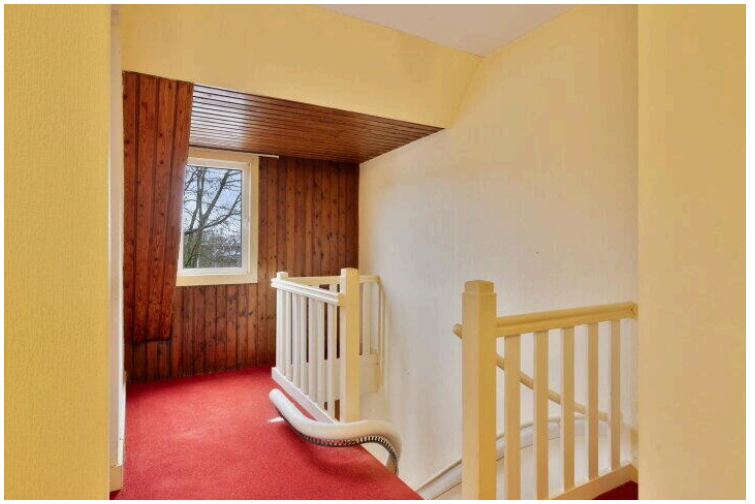
Op de kaart

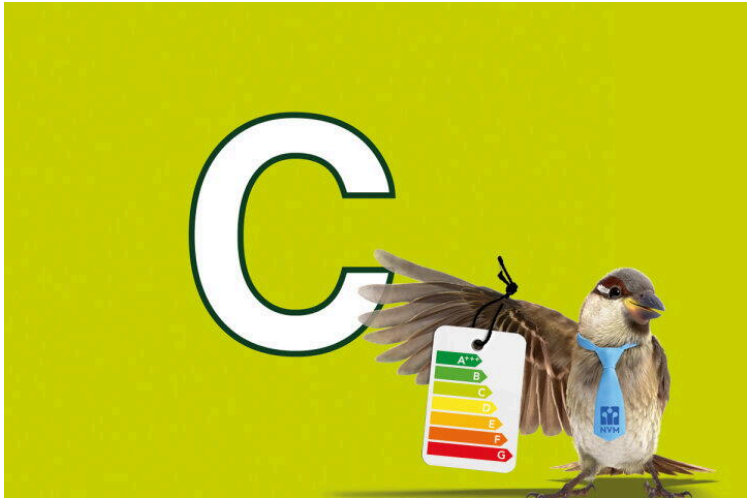










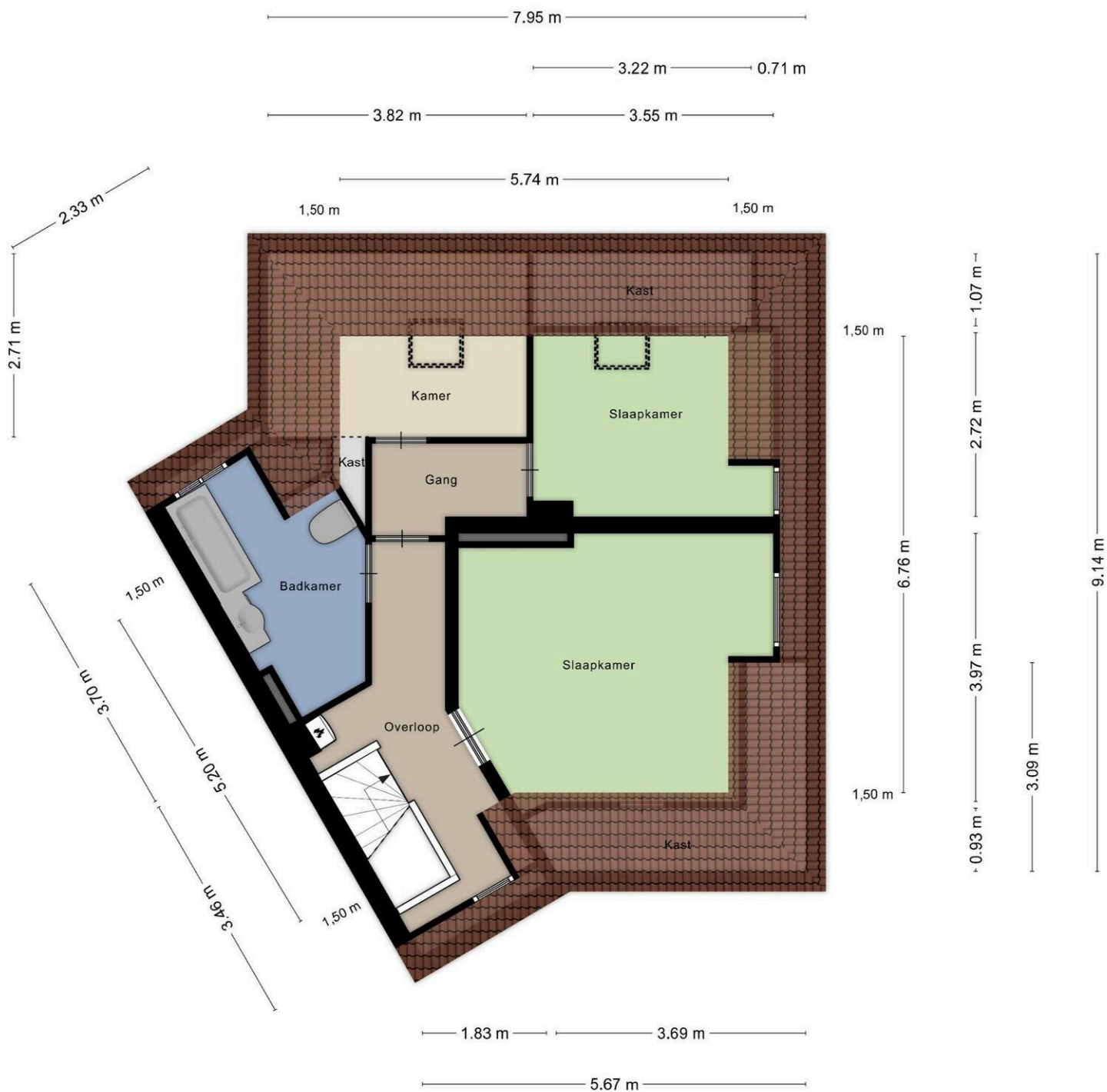




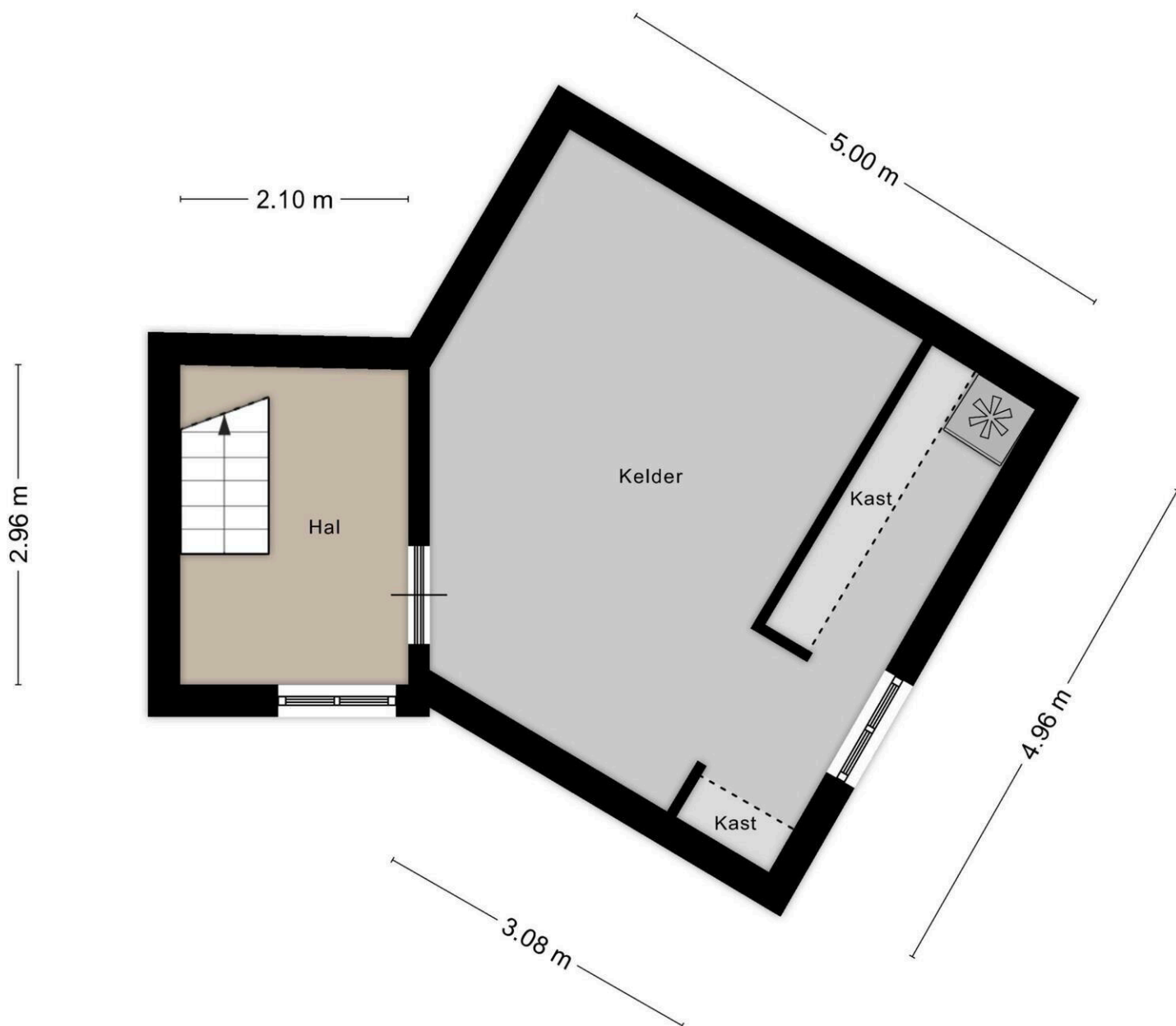
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Tweede Oude Heselaan 219


www.tweedeoudeheselaan219.nl

Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18
6524 GC, Nijmegen

www.driessenmakelaardij.nl
024 360 7055



 Scan Mij!