



Aldenhof 3315

Nijmegen



A

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerk en verdere gegevens



Welkom bij deze ruime en goed onderhouden tussenwoning in een rustige straat in de geliefde woonwijk Aldenhof, Nijmegen. Deze woning biedt een perfecte combinatie van comfort, energiezuinigheid en uitbreidingsmogelijkheden. Met drie slaapkamers, een nette badkamer, een keuken uit 2013, een royale zolderverdieping en maar liefst twaalf zonnepanelen is dit een ideale woning voor gezinnen, starters en doorstromers. De woning beschikt tevens over een verzorgde voor- en achtertuin. Dankzij het energielabel A, goede isolatie en de aanwezige zonnepanelen geniet je van lage energiekosten.

De woning ligt in de rustige en groene wijk Aldenhof, een geliefde buurt in stadsdeel Dukenburg. Hier woon je op loopafstand van winkels, basisscholen, speelplekken en openbaar vervoer. Binnen enkele minuten ben je bij winkelcentrum Dukenburg, het NS-station en diverse uitvalswegen zoals de A73 en A50. Ook het natuurgebied rond de Hatertse Vennen ligt op fietsafstand.

Indeling:

Bij binnenkomst stap je in de hal met meterkast, toilet en trapopgang. De lichte woonkamer is ruim en voorzien van grote raampartijen. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, geplaatst in 2013, die beschikt over diverse inbouwapparatuur en uitzicht op de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een nette badkamer met douche (voorzien van glazen douchewand), toilet en een wastafel.

Via een vlizotrap bereik je de ruime tweede verdieping met de stookruimte. De cv-ketel (Nefit, 2006) is eigendom.



Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1968

Woonoppervlakte: 93 m²

Perceeloppervlakte: 145 m²

Deze zolderverdieping biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een vierde slaapkamer door het plaatsen van een vaste trap en eventueel een dakraam of dakkapel.

Buitenruimte & parkeren:

De woning beschikt over een verzorgde voortuin en een diepe achtertuin waar je heerlijk kunt genieten van de zon. Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging, ideaal voor fietsen en opslag. In de straat is ruim voldoende gratis parkeergelegenheid.

Bijzonderheden:

- Tussenwoning met ruime voor- en achtertuin
- Drie slaapkamers met mogelijkheid tot vierde op zolder
- Nette keuken geplaatst in 2013
- Nette badkamer met douche, toilet en wastafel
- Ruime zolderverdieping met vlizotrap en uitbreidingspotentie
- Twaalf zonnepanelen en energielabel A
- Openbaar parkeren in de directe omgeving





Plattegrond

Begane grond



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



Foto's





Plattegrond

1e verdieping

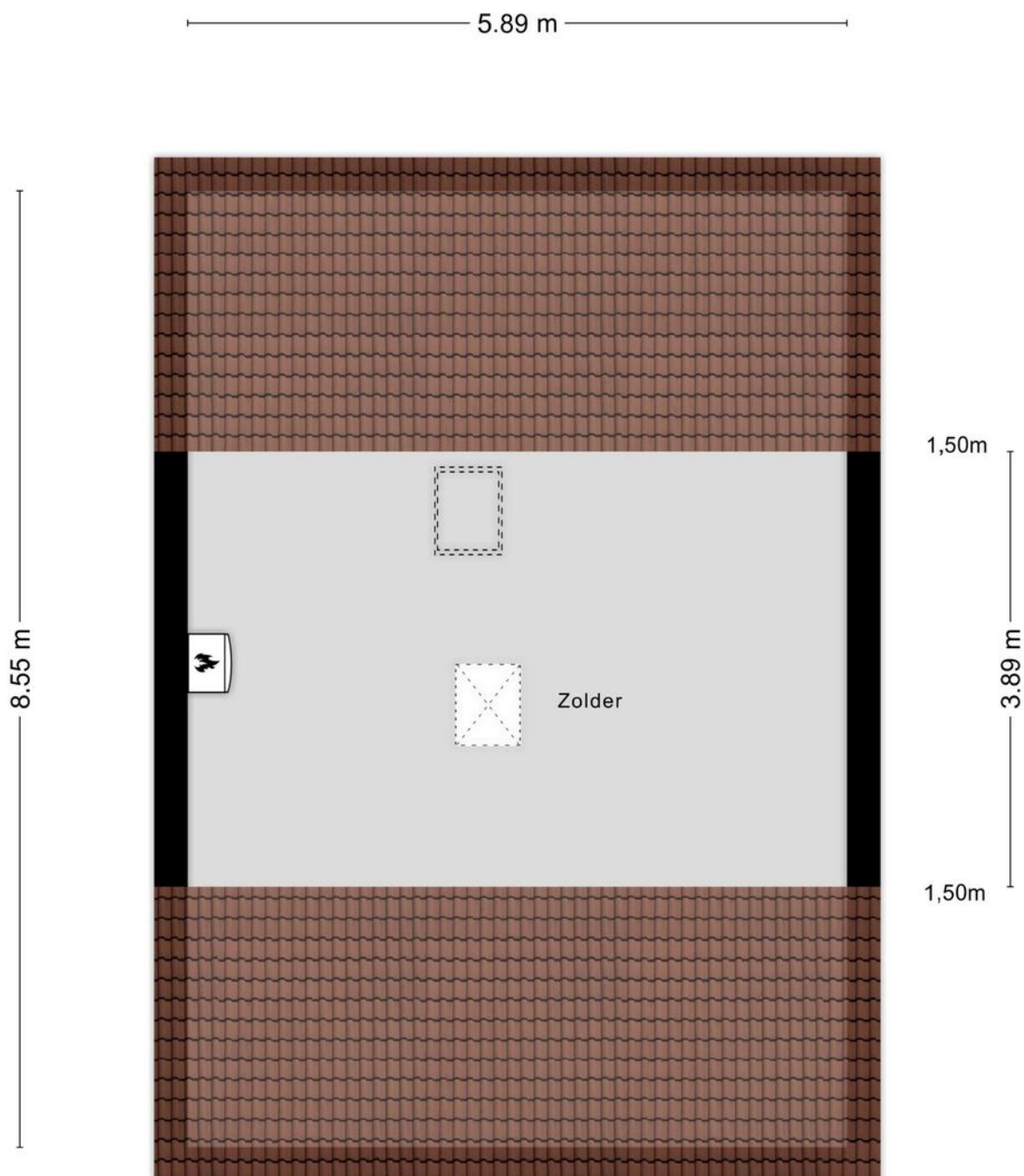


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



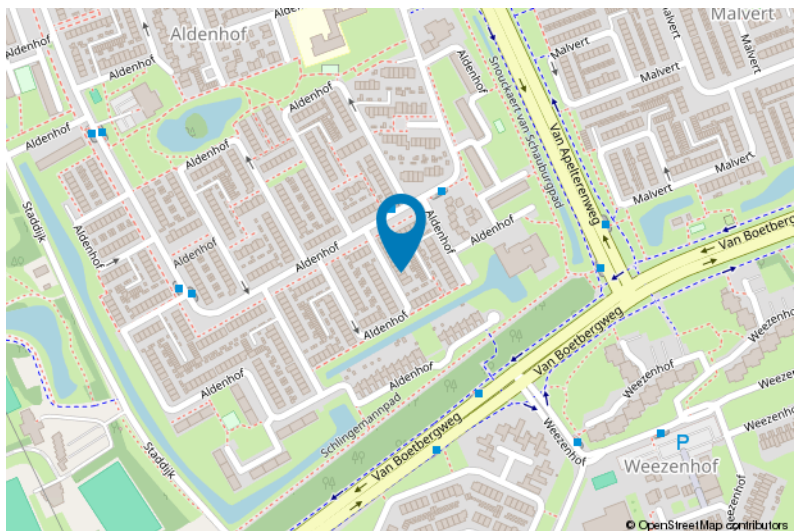
Plattegrond

2e verdieping



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

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





Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| - Lampen op de 1ste verdieping (in de slaapkamer/werkkamer (incl. LED-strips) + was-/kleedkamer) + de lamp in de hal bij binnenkomst | | X | |
| - Lamp in de vide | X | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Planken in opbergkast onder trap en in berging in de hal | X | | |
| - Losse kasten + wandplanken | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | X | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - Gordijn bij achterdeur | | X | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - Groot schilderij (waterval) in de vide (is bevestigd met 2 ophanghaken. | | X | |
| - De latten tegen de muur op de (werk)kamer (donker bruin) | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| - | | X | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - Rekje keukenrol/aluminiumfolie etc. | | X | |
| - Ophangrekken (tussen bovenkastje in) | X | | |
| - Koelkast welke buiten in de tuin/schuur staat | | X | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | | X | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| - fontein | X | | |
| - Losse toiletborstelhouders + wc-rolhouders gaan mee, wat vast aan de muur zit blijft achter. | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherf) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | | X | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| - Kast om wasmachine heen / badkamerkast | | X | |
| - Hoeksteuntje/doucherek t.b.v. douchespullen in douche + vaste toiletrolhouder | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| - Gehele CV-installatie incl. toebehoren | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Beplanting | X | | |
| Hortensia + vlinderstruik gaan indien mogelijk mee. De varen(s) en plantenbakken (losse), palmboom. + grote ronde stenen (in voortuin) gaan sowieso mee | | X | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Spotjes in de borders | | X | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | X | |
| (Broei)kas | | X | |
| Buitendouche + vlonder + hangkasten & rekken in berging/onder overkapping | X | | |
| Tuinset + parasol + tafels en (lig)stoel(en) buiten | | X | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |
| - Bamboe beplating (tegen schutting) (incl. reservestuk) | X | | |
| - Grondpotten / parasolhouders in borders | X | | |

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



Driessen Makelaardij
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!