

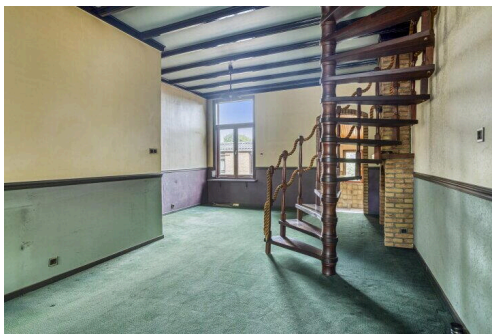
# Nijmegen

Oude Graafseweg 58 | Vraagprijs € 325.000 k.k.

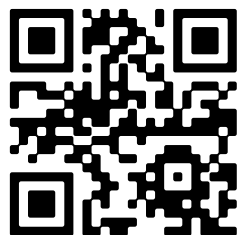


## BESCHIKBAAR

[WWW.OUDEGRAAFSEWEG58.NL](http://WWW.OUDEGRAAFSEWEG58.NL)



<b>Type object:</b>	2 onder 1 kapwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1896
<b>Woonoppervlakte:</b>	87 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	270 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	384 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	4 kamers (3 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.oudegraafseweg58.nl">www.oudegraafseweg58.nl</a>



# Omschrijving

## Oude Graafseweg 58, 6543 PS Nijmegen

Kluswoning met karakter aan de Oude Graafseweg – een unieke kans voor de aanpakker!

Ben jij niet bang om je handen uit de mouwen te steken en op zoek naar een woning waar je echt je eigen droom van kunt maken? Dan is deze karakteristieke twee-onder-één-kapwoning uit 1896 aan de Oude Graafseweg in Nijmegen precies wat je zoekt.

Let op: dit is een echte kluswoning met een zeer gedateerde afwerking en veel asbestverdachte materialen (zie bouwkundige keuring), zowel binnen als buiten. Er is geen cv-installatie en volwaardige badkamer aanwezig. Maar met de juiste aanpak kun je hier iets bijzonders van maken.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van ca. 87 m<sup>2</sup>, drie slaapkamers, een royale perceelgrootte van 270 m<sup>2</sup> én een schuur. Energielabel G biedt ruimte voor verduurzaming. Een bouwkundige keuring is al beschikbaar, zodat je precies weet waar je aan toe bent.

De woning ligt in een rustige en geliefde woonwijk, met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand. Supermarkten, scholen, uitvalswegen en natuur zijn allemaal binnen handbereik. De wijk biedt een fijne balans tussen stadse bereikbaarheid en rustige woonomgeving.

Indeling:

Begane grond:

Je betreedt de woning via de entree met toilet en komt in de ruime woonkamer met een karakteristieke wenteltrap naar boven. De ruimte is eenvoudig en sterk verouderd, maar biedt volop mogelijkheden voor een moderne indeling. Aansluitend vind je de dichte keuken met toegang tot de verrassend ruime kelder.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn drie goed bemeten slaapkamers. De afwerking is gedateerd en er is geen volwaardige badkamer aanwezig, alleen een losse douche. Ideaal voor wie de verdieping volledig naar eigen inzicht wil moderniseren.

Buitenruimte:

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. Hoewel verwaarloosd, bieden de tuinen volop potentie voor een eigen inrichting. De schuur is perfect als werkruimte of extra berging.

Bijzonderheden:

- Kluswoning met zeer gedateerde staat van onderhoud
- Bouwkundige keuring beschikbaar
- Bouwjaar 1896
- 3 slaapkamers
- Energielabel G
- Tuinen aan voor-, zij- en achterkant
- Gelegen in een rustige woonstraat

- Ouderdomsclausule, asbestclausule en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing

Heb jij de visie en het lef om deze woning nieuw leven in te blazen? Grijp dan deze kans om jouw eigen plek in Nijmegen te creëren. Plan snel een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 325.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1896
Soort dak:	Mansarde dak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	87 m²
Perceeloppervlakte:	270 m²
Inhoud:	384 m³
Overige inpandige ruimte:	22 m²
Externe bergruimte:	20 m²

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal woonlagen:	4 woonlagen

## Energie

Energielabel:	G
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg
Tuin:	Achtertuin, voortuin, zijtuin

## Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren
---------------------------	-------------------

## Garage

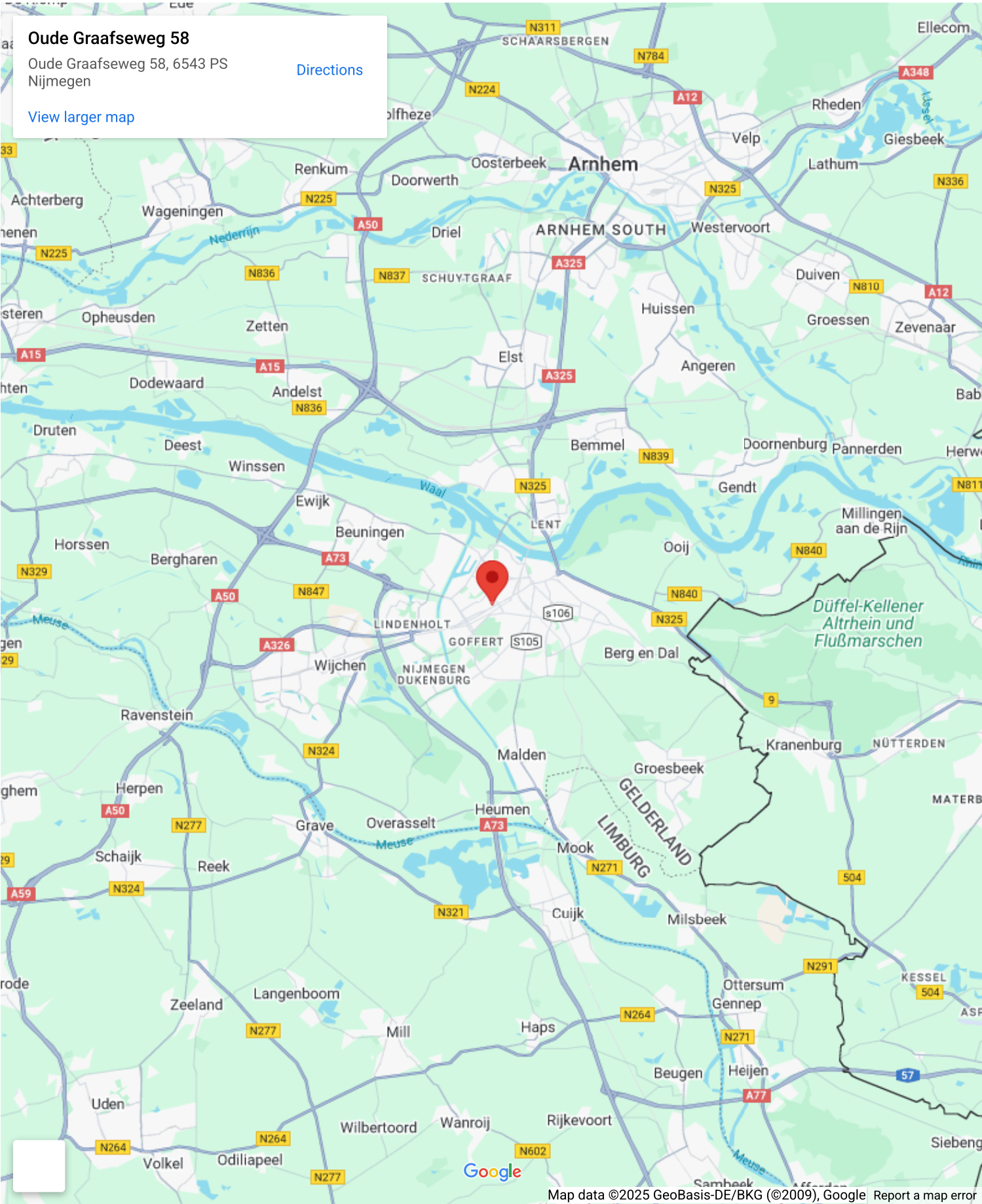
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------



# Op de kaart



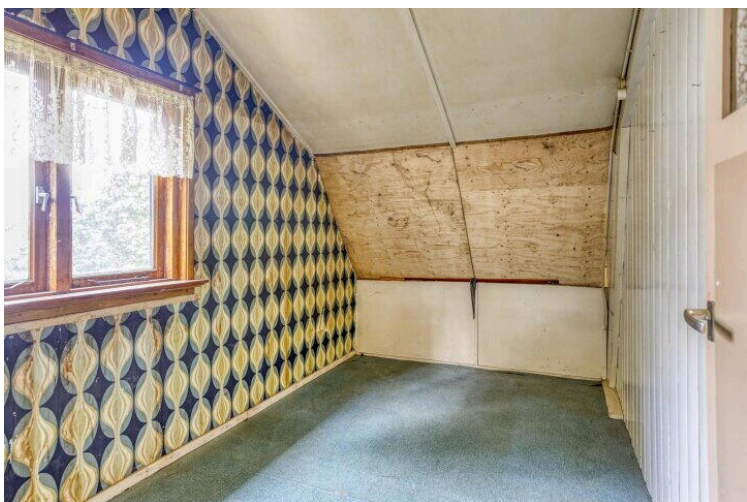
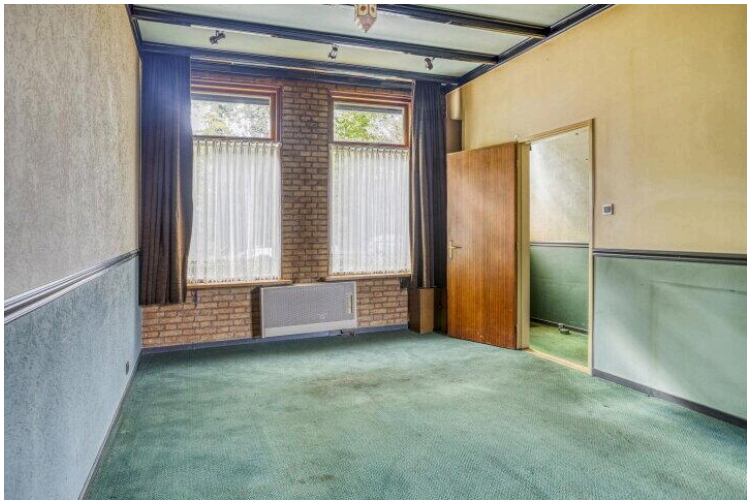
# Op de kaart



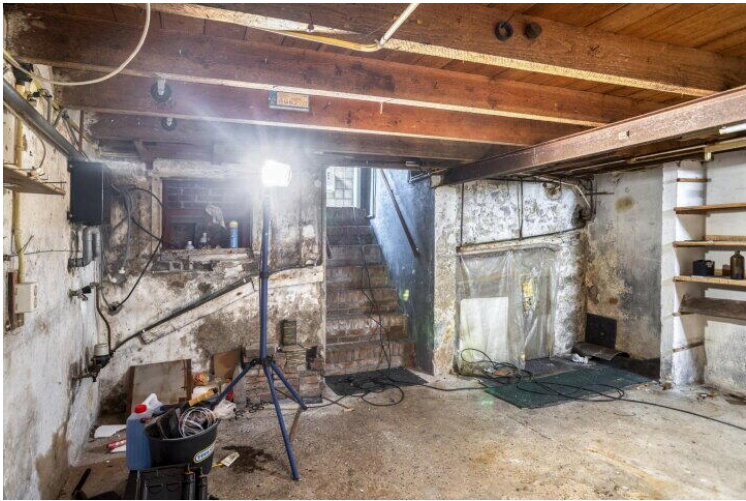
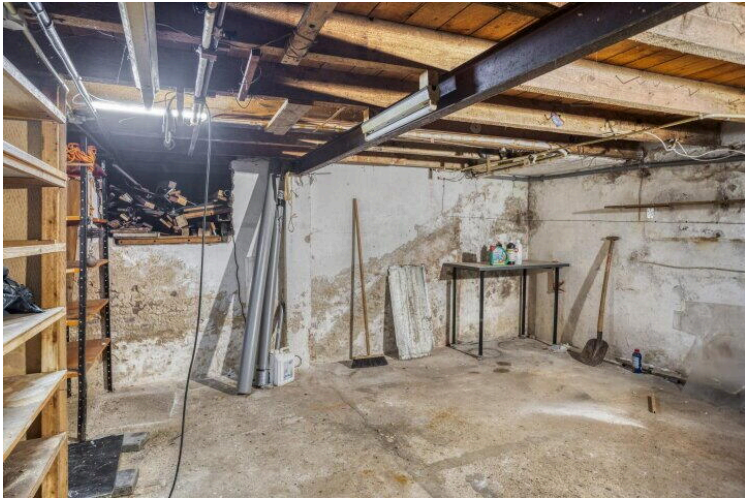
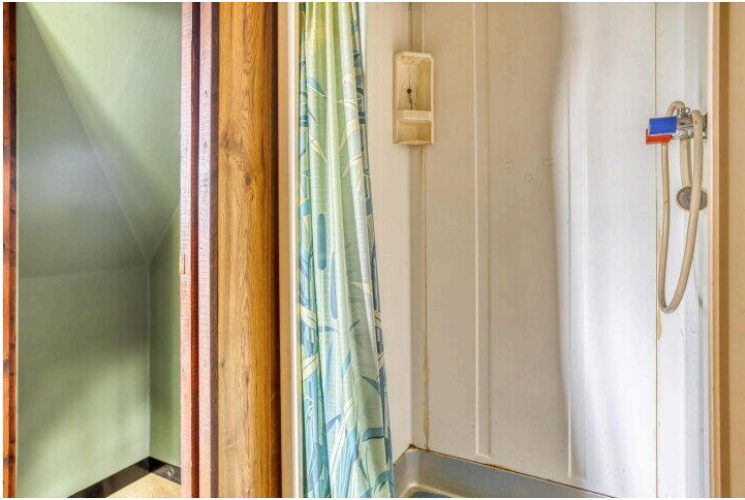








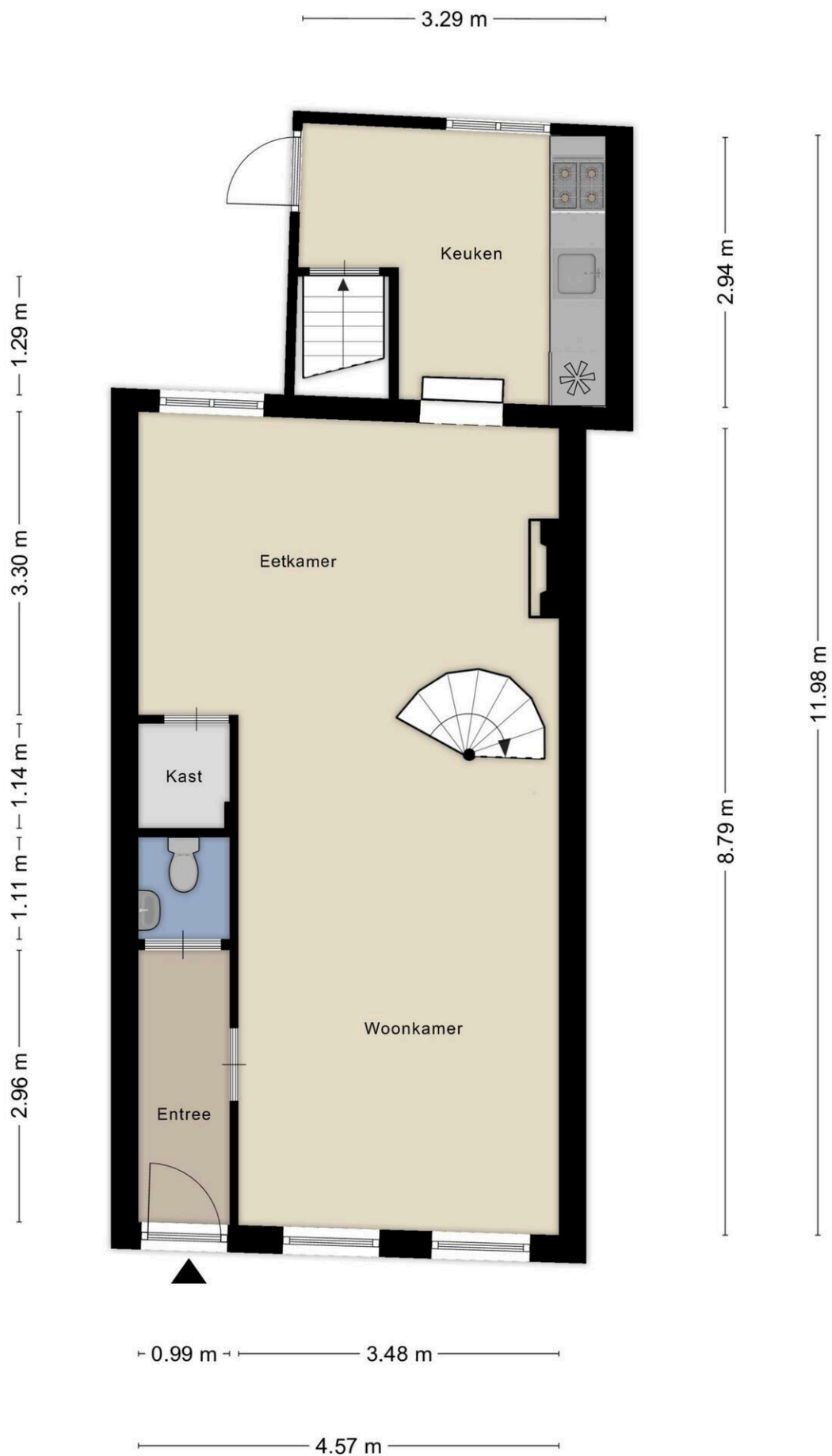










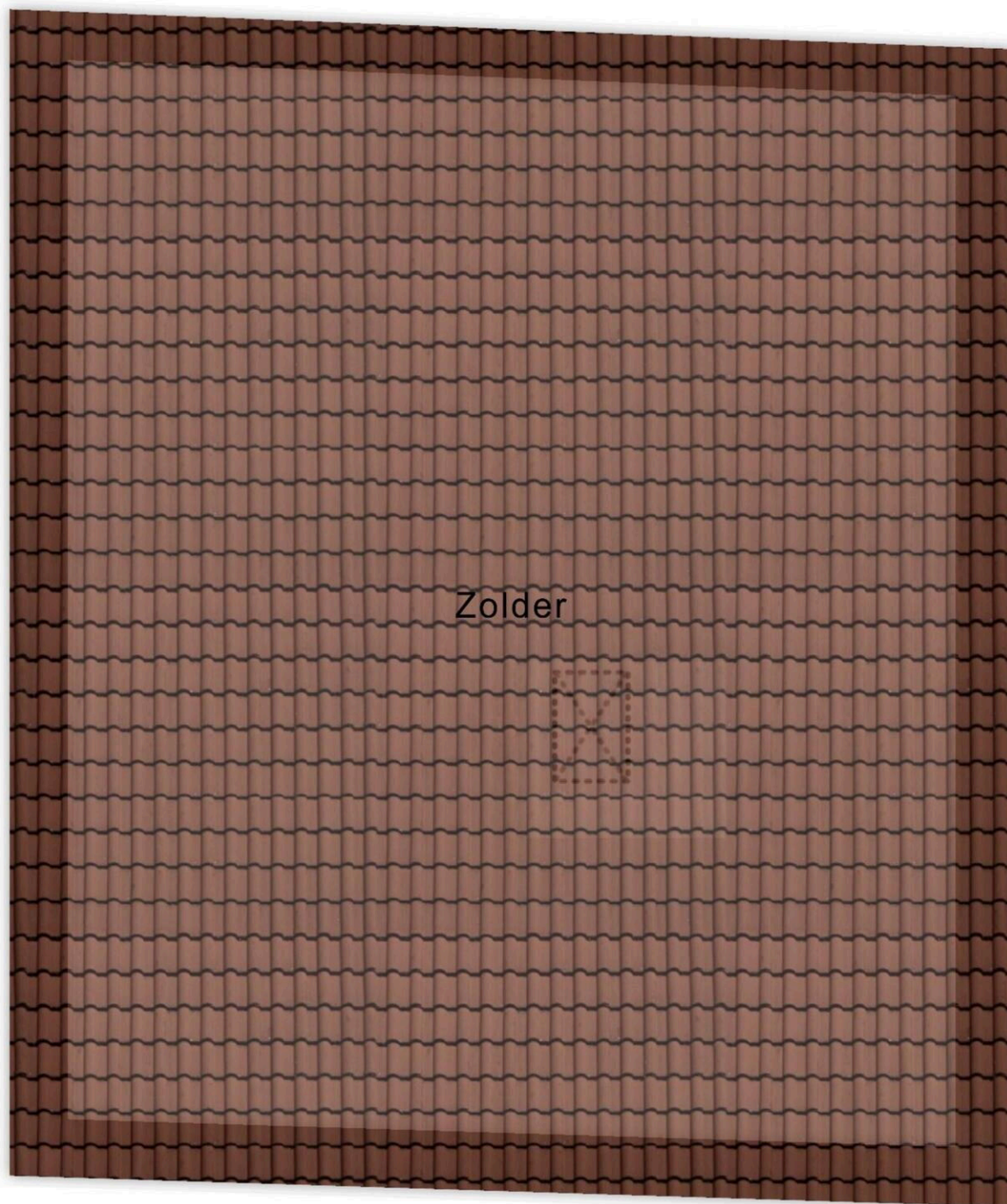


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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





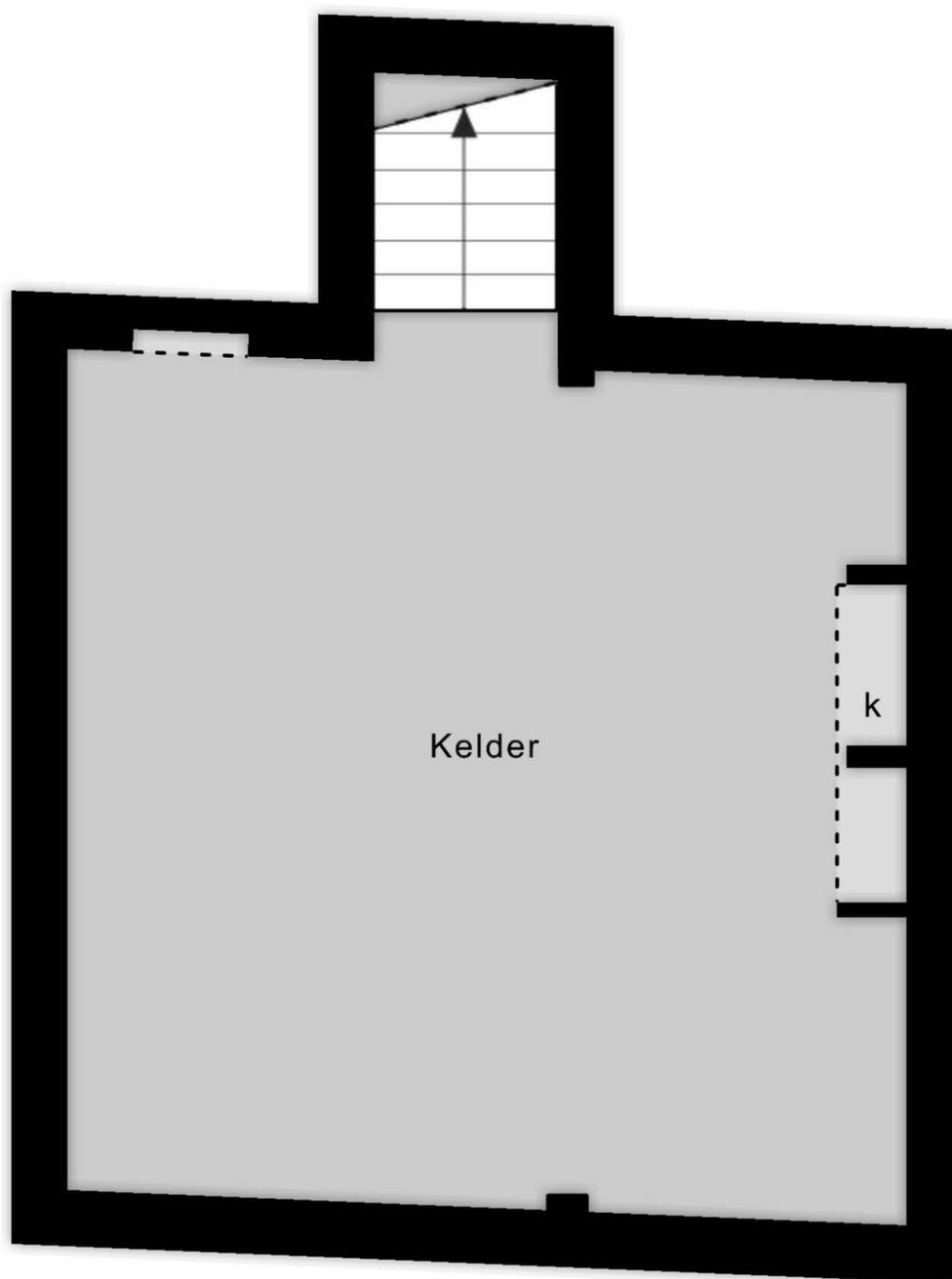
5.42 m

4.57 m

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

± 0.98 m ±

6.03 m

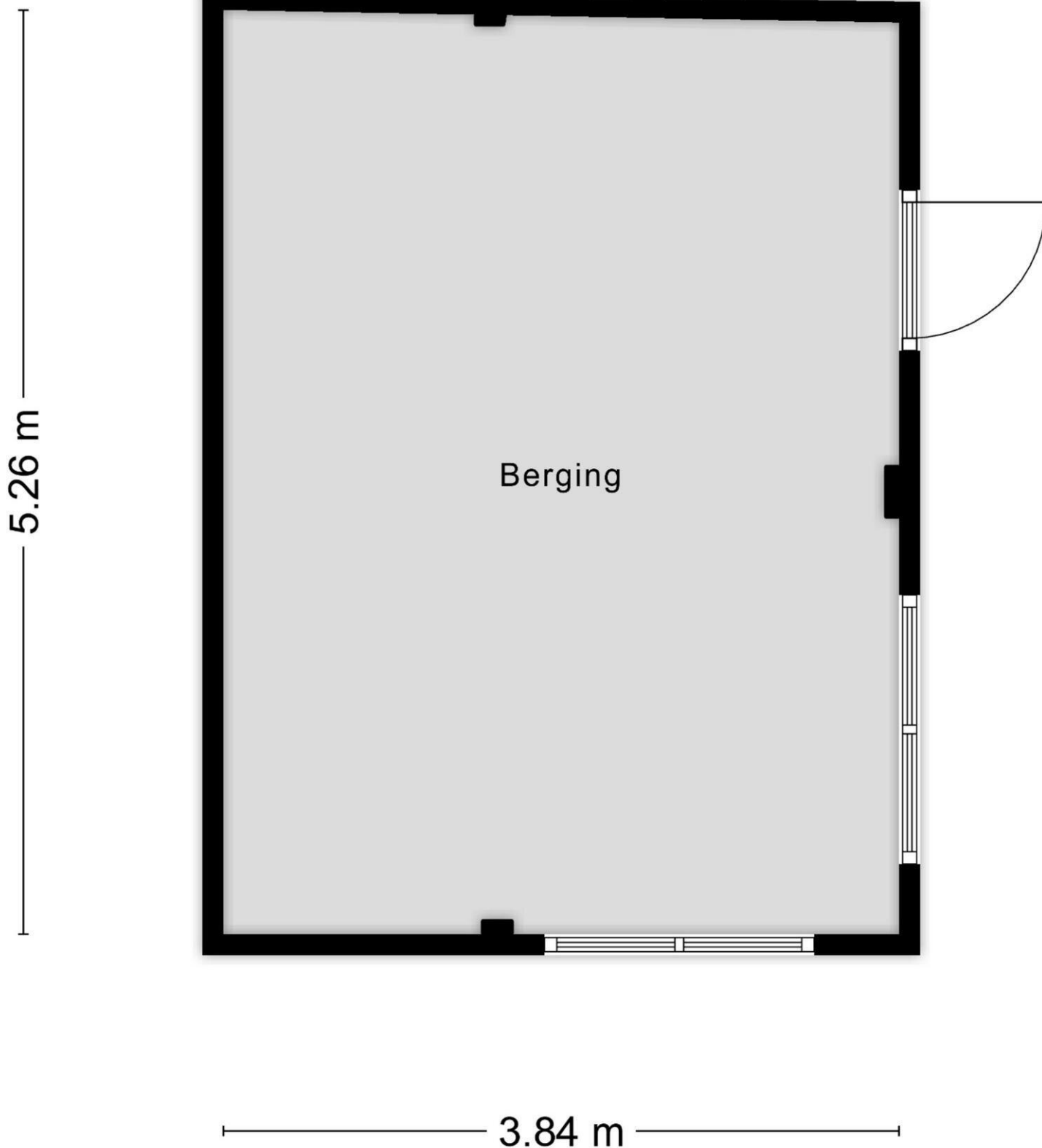


4.49 m

4.47 m

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





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

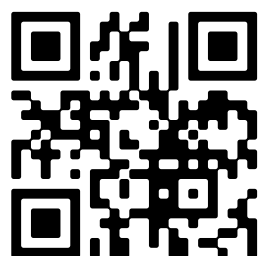
# Oude Graafseweg 58

[www.oudegraafseweg58.nl](http://www.oudegraafseweg58.nl)

## Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18  
6524 GC, Nijmegen

[www.driessenmakelaardij.nl](http://www.driessenmakelaardij.nl)  
024 360 7055



📱 Scan Mij!