



# Oude Graafseweg 58

Nijmegen



G

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Kenmerken en verdere gegevens



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.



## Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1896

Woonoppervlakte: 87 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 270 m<sup>2</sup>

### 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

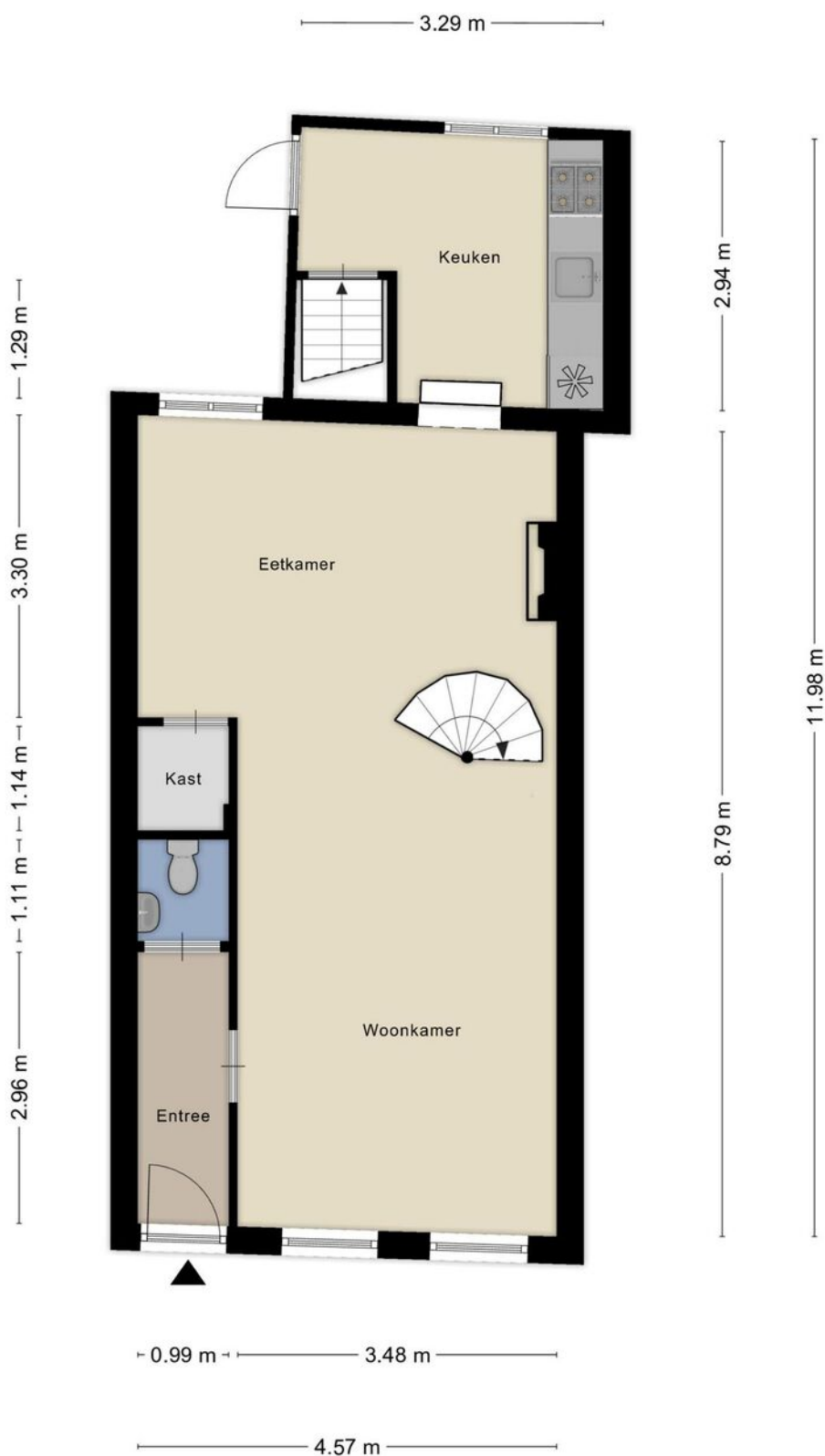
Heb jij de visie en het lef om deze woning nieuw leven in te blazen? Grijp dan deze kans om jouw eigen plek in Nijmegen te creëren. Plan snel een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden.





# Plattegrond

## Begane grond



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





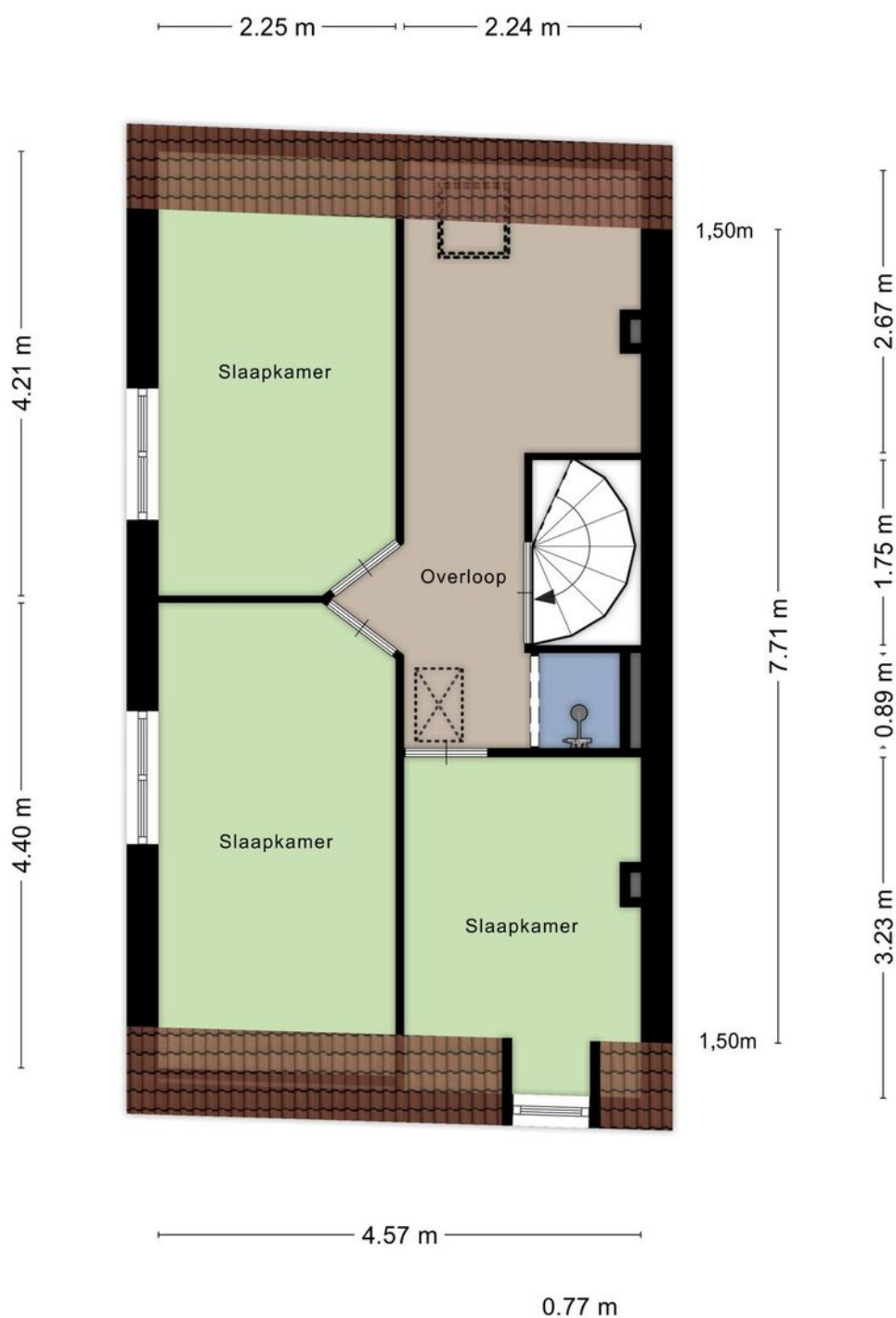
# Foto's





# Plattegrond

## 1e verdieping



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





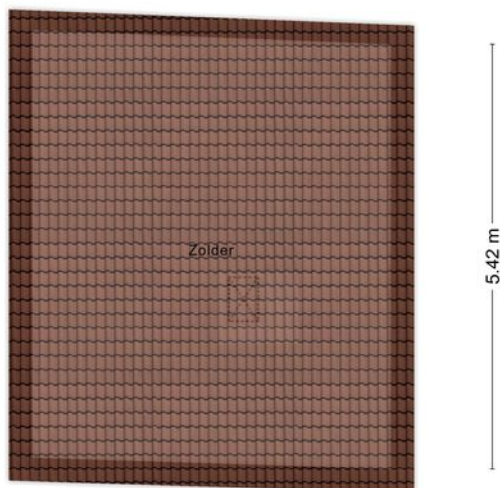
# Foto's





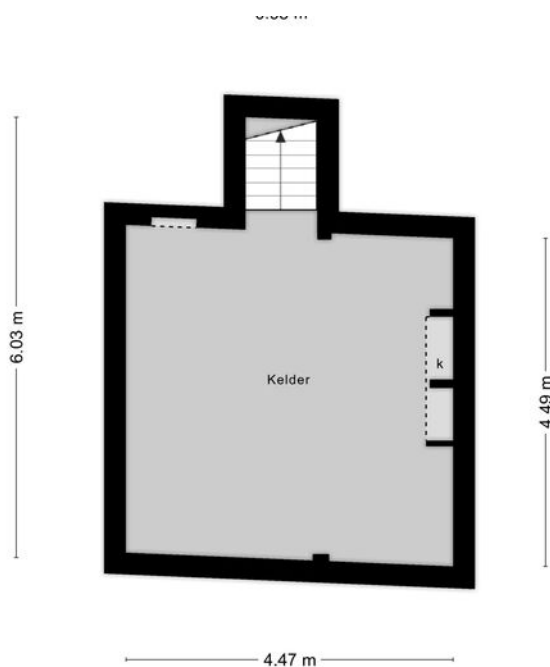
# Plattegrond

## Zolder en kelder



4.57 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)





# Foto's







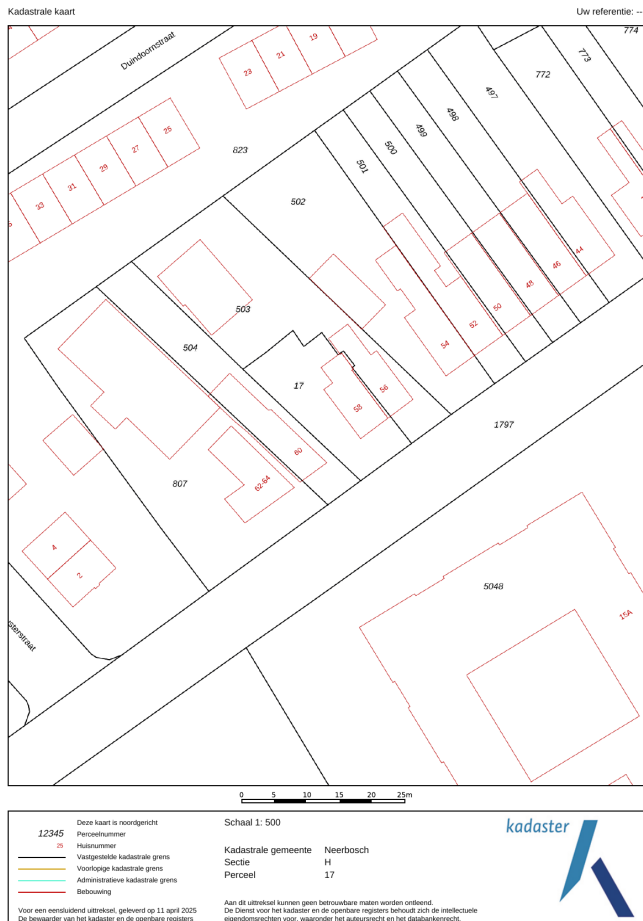
# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>  |               |          |              |
| (Gas)kachels   | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten   |               |          |              |
| - vloerbedekking   | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - (gas)fornuis   | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| <b>Woning - Badkamer</b>   |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Rolluiken  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - boiler   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten   |               |          |              |
| - (sier)hek  | X             |          |              |

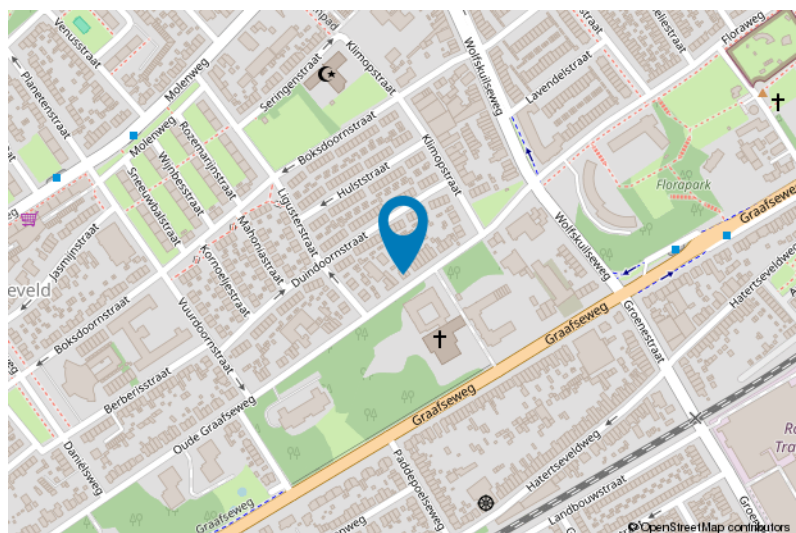
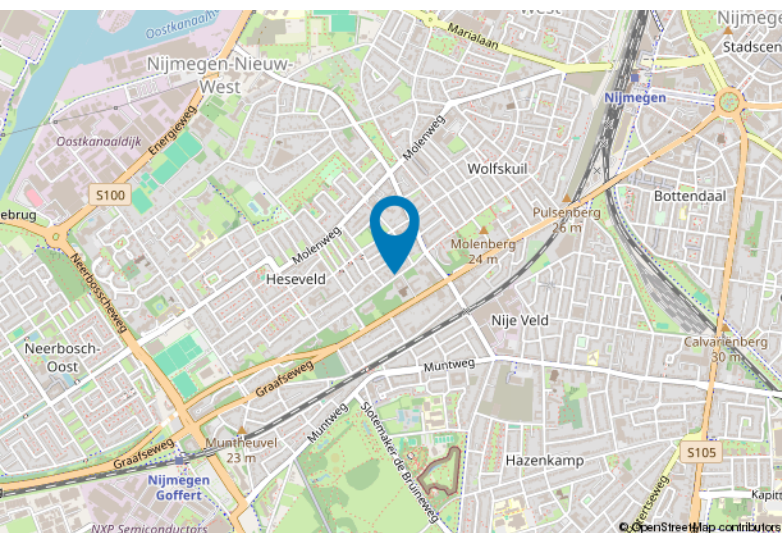


# Kadastrale kaart

## Neerbosch



## Locatie kaart



# 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!