



Voorstadslaan 122

Nijmegen



A



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerk en verdere gegevens



Op een steenworp afstand van het stadscentrum van Nijmegen ligt deze sfeervolle en nog grotendeels authentieke benedenwoning. Deze complete woning heeft het allemaal: een voor- en achtertuin met achterom over eigen grond, veel originele details, grote woonkamer-en-suite met erker, ruime kelder, twee slaapkamers en een derde (multifunctionele) kamer, zowel binnen- als buitenshuis privacy etc.

De voorzieningen als keuken en badkamer zijn, hoewel licht en fris, niet van de laatste mode maar daar gaat het niet om. Het is de aantrekkelijke sfeer en ambiance die je direct thuis doen voelen. Zo wil je wonen! Overigens is de woning van alle moderne gemakken voorzien en is de eigenaar trots met het bereiken van een energielabel A door het maken van de juiste keuzes qua verduurzaming en isolatie.

Een tuin als deze is met recht bijzonder te noemen op deze stadse locatie. Lekker diep, beschut en met een achterom dat over eigen grond ontsluiting geeft op de Biezendwarsstraat. Veel groen in de vorm van bomen, planten en struiken en met twee terrassen kun je altijd wel de zon of juist de schaduw opzoeken.

Gelegen in het gemêleerde en dynamische Oud-West op korte afstand van het gezellige Waalhavengebied, het stadscentrum en centraal station. In een leuke mix met authentieke bebouwing maar ook her-ontwikkelde nieuwbouw (zoals het Honig-terrein en de Havenkade). Dit levert ook een diversiteit aan bewoners op en dat mede maakt het een bijzonder aantrekkelijke woonomgeving. Je ervaart hier rust en ruimte met de gezelligheid en bedrijvigheid van de stad met alle voorzieningen heel dichtbij.

Voor het parkeren, inmiddels met vergunning, van je auto is er voldoende plaats voor het huis. De uitvalswegen met aansluiting op A73, A50 en A325 zijn zeer goed bereikbaar. Lopend bereik je ook diverse openbare- en winkelvoorzieningen en behoeft Nijmegen geen nadere



Kenmerken en verdere gegevens

cultuur, natuur en veel gezellige horeca.

Indeling begane grond:

Eenmaal door de voordeur begint het grote genieten. De hal met prachtig granito zet meteen de toon. Vanuit hier betreed je de woonkamer en kun je doorlopen naar de achterbouw alwaar de eerste slaapkamer is. De hal biedt tevens toegang tot het moderne toilet met tegelwerk dat perfect aansluit op de aanwezige sfeer. Uiteraard met hangend closet, een fonteintje en ook hier fraai granito op de vloer. Ook de ruime kelder, die perfect te gebruiken is als berging/opslag maar ook als hobby- en provisieruimte, bereik je vanuit de hal.

De woonkamer-en-suite heeft aan de voorzijde een erker en aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot het eerste terras van de tuin. Uitgerust met eiken vloerdelen, twee schouwen en vaste kasten precies zoals het moet zijn. Lekker licht en royaal.

De keuken aan de achterzijde is opgesteld in U-vorm en heeft diverse inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Via de deur bereik je het eerder genoemde terras van de tuin.

In de achterbouw is de eerste slaapkamer gesitueerd. Deze meet ruim 11 m², is voorzien van recent gelegd laminaat en heeft via openslaande deuren toegang tot de achtertuin.





Kenmerken

Bijzonderheden

Bouwjaar: 1929

Woonoppervlakte: 101 m²

Indeling eerste verdieping: ruime overloop en toegang tot slaapkamer twee met uitzicht over je tuin. Overloop én slaapkamer zijn voorzien van laminaat.

Verder op deze verdieping de licht betegelde complete badkamer met ligbad, separate douche en wastafelmeubel.

De extra "kamer", thans in gebruik als wasruimte/inloopkast, kan ondanks het ontbreken van daglicht ook prima dienst doen als thuiswerkplek.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via HR combiketel van Intergas uit 2019.
- Grotendeels dubbel glas waarvan een deel HR++ glas en enkele voorzetramen.
- Vloerisolatie van Tonzon en dakisolatie schuine dak uitbouw.
- 7 zonnepanelen uit 2023.
- Energielabel A (laatste labelmodel).
- Glasvezelaansluiting en kabel-TV aanwezig.
- Buitenschilderwerk 2023 en platdak (boven badkamer) vernieuwd in 2019.
- Bijzonder diepe tuin met "volwassen" begroeiing, privacy en leuke hoekjes.
- Kleine VvE met goed onderling contact, inschrijving kvk en gezamenlijke opstalverzekering.
- Instapklaar en zeer sfeervol.





Foto's





Plattegrond

Begane grond



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



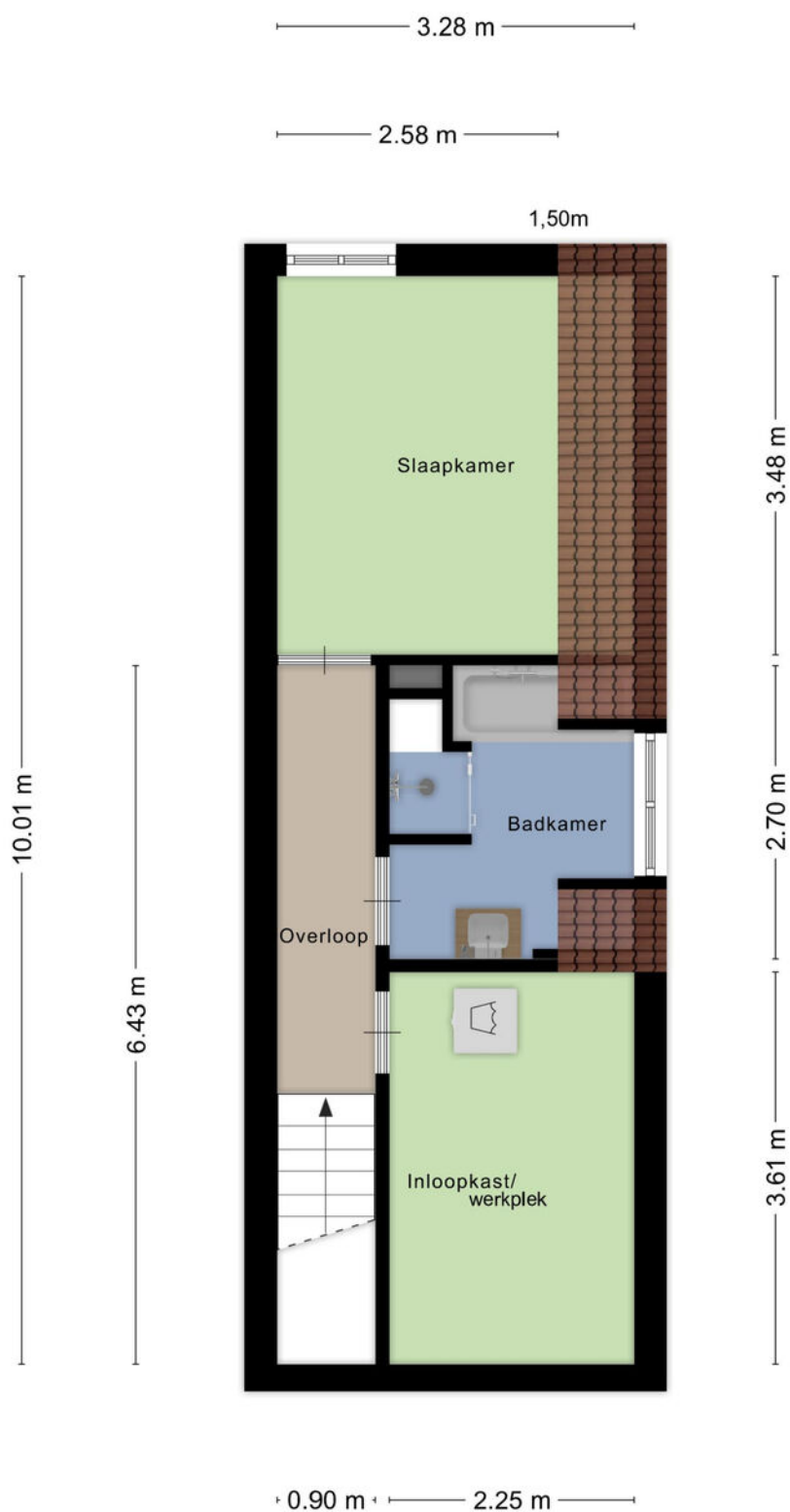
Foto's





Plattegrond

1e verdieping



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



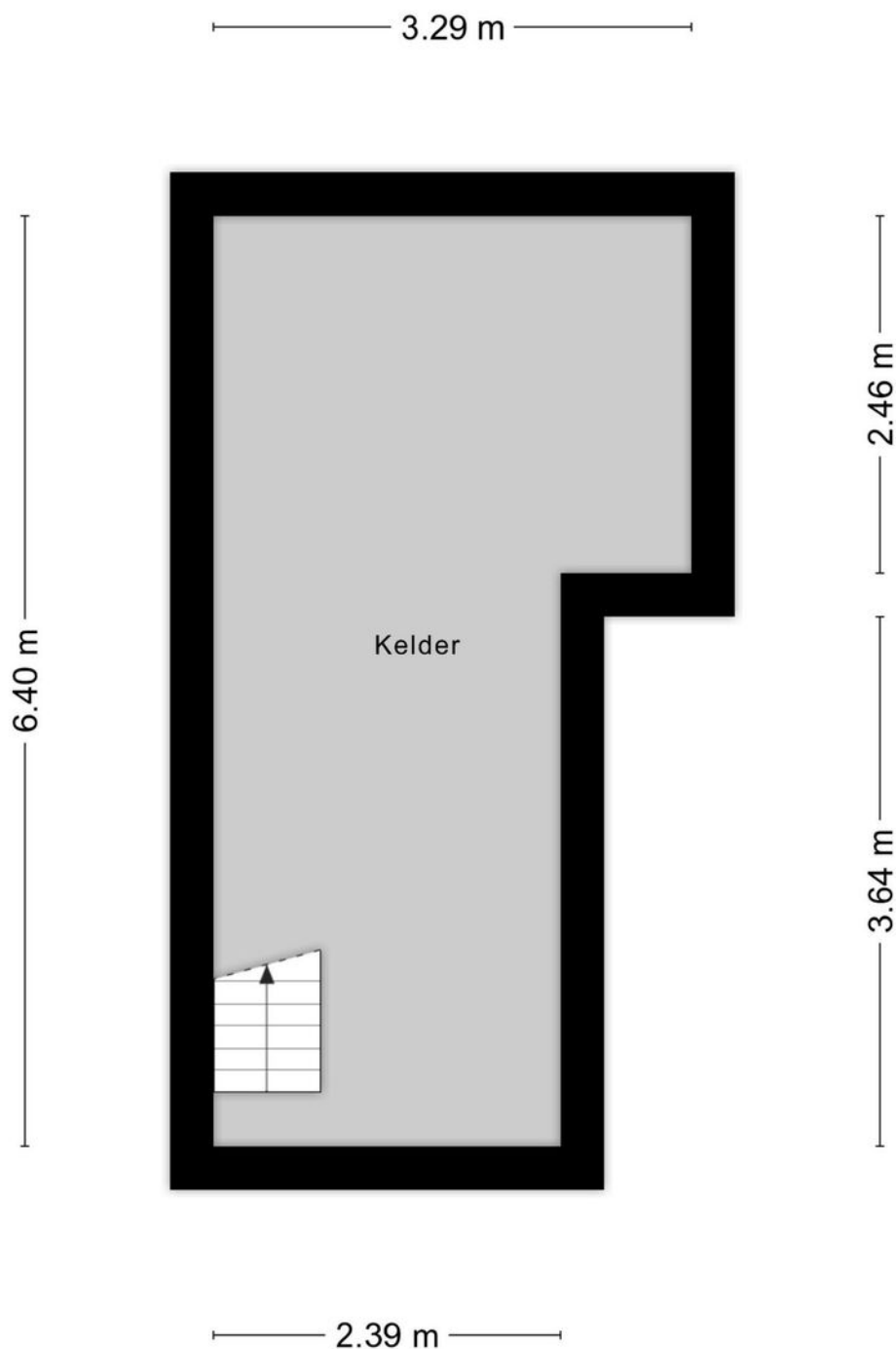
Foto's





Plattegrond

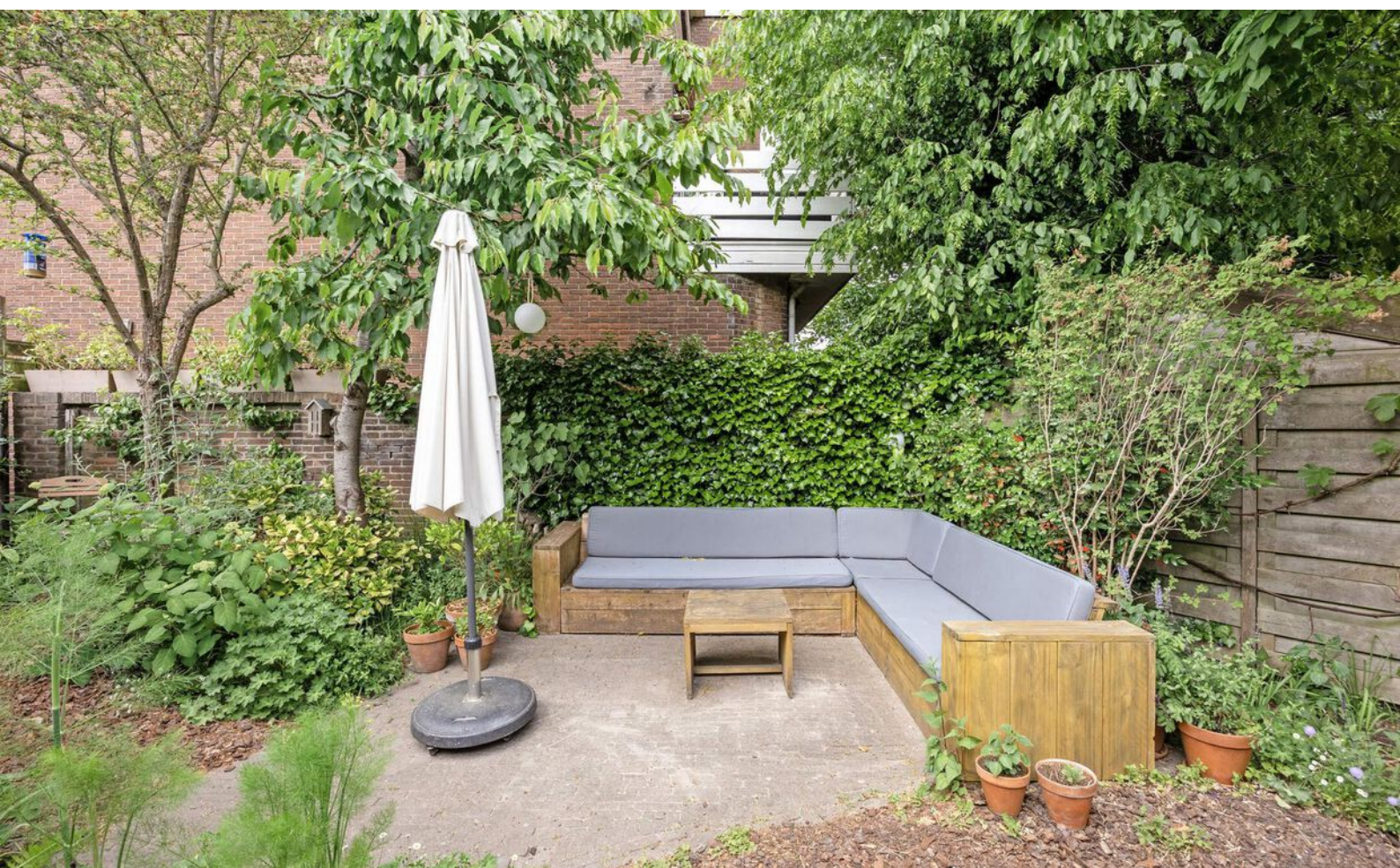
Kelder



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



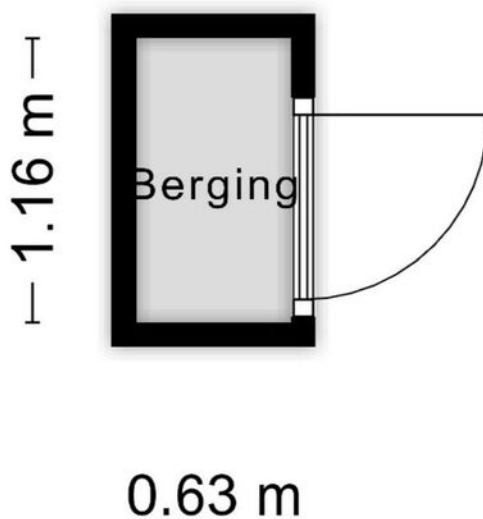
Foto's





Plattegrond

Berging



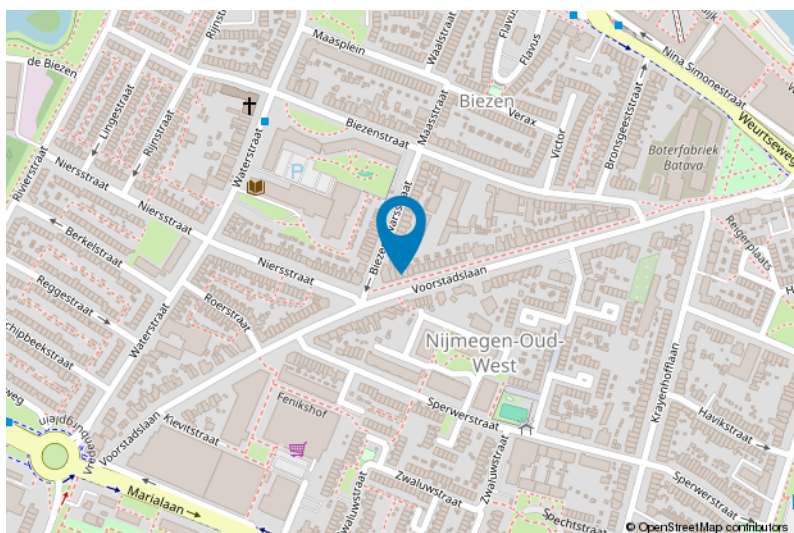
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
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!