

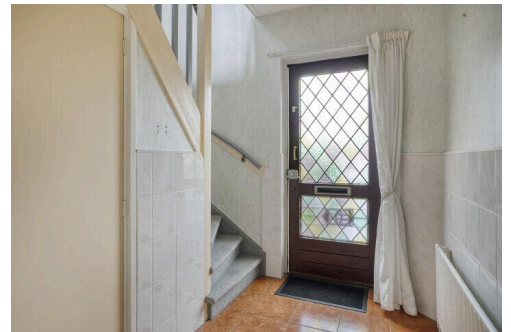
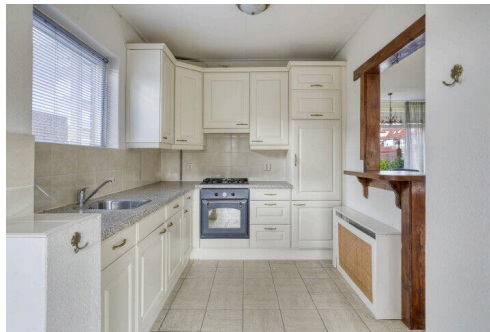
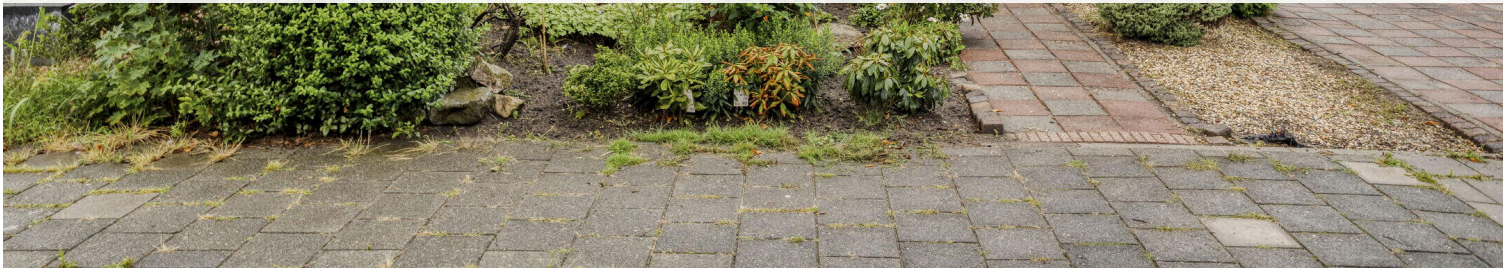
# Nijmegen

Venusstraat 3 | Vraagprijs € 465.000 k.k.



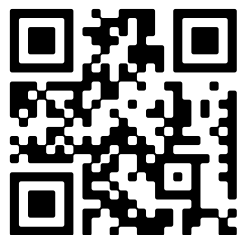
## BESCHIKBAAR

[WWW.VENUSSTRAAT3.NL](http://WWW.VENUSSTRAAT3.NL)



- Type object:** 2 onder 1 kapwoning  
**Bouwjaar:** 1961  
**Woonoppervlakte:** 97 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 320 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 448 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 4 kamers (3 slaapkamers)  
**Website:** [www.venusstraat3.nl](http://www.venusstraat3.nl)

  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*



# Omschrijving

## Venusstraat 3, 6543 WD Nijmegen

Sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met garage en volop potentie – Venusstraat 3, Nijmegen.

Welkom aan de Venusstraat 3 in Nijmegen! In een rustige en groene woonwijk, op korte afstand van winkels, scholen en uitvalswegen, vindt u deze royale twee-onder-een-kapwoning met garage. De woning is gelegen op een ruim perceel en biedt volop mogelijkheden voor wie op zoek is naar een huis dat naar eigen wens gemoderniseerd kan worden.

De buurt kenmerkt zich door veel groen en een prettige woonomgeving voor zowel gezinnen als senioren. Binnen enkele minuten bent u in het bruisende centrum van Nijmegen en ook de natuurgebieden rondom de stad zijn eenvoudig bereikbaar. Kortom: een ideale locatie met alle voorzieningen binnen handbereik.

Hoewel de woning op onderdelen gedateerd is, biedt het geheel een uitstekende basis voor modernisering en het realiseren van uw woondromen.

### Indeling:

#### Begane grond:

U betreedt de woning via de entree met hal, trapopgang en toiletruimte. Vanuit hier komt u in de lichte en ruime woonkamer, afgewerkt met een nette laminaatvloer. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een ruime eetkamer voorzien van een plavuizen vloer en een lichtkoepel voor extra lichtinval. Via een schuifpui heeft u direct toegang tot de zonnige achtertuin. De keuken (2009) is functioneel ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur: een 4-pits gasfornuis, oven, afzuigkap, vaatwasser en koelkast.

#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Alle kamers zijn voorzien van vloerbedekking en behang. De badkamer is eenvoudig uitgevoerd, maar voorzien van de nodige basisvoorzieningen: een douche, wastafel en toilet. Wel is in 2020 de douchecabine vernieuwd.

#### Tuin en garage:

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt veel privacy. Dankzij de gunstige ligging kunt u hier volop van de middag- en avondzon genieten. Aansluitend aan de woning bevindt zich de ruime garage. Deze is niet alleen ideaal voor het stallen van fietsen of als werkruimte, maar beschikt ook over een wasmachine-aansluiting. Het dak van de garage is 8 jaar geleden vernieuwd.

#### Bijzonderheden:

- CV-ketel (Remeha Avanta, 2024)
- Keuken uit 2009 met inbouwapparatuur
- 3 slaapkamers met vloerbedekking en behang
- Badkamer met douche, wastafel en toilet — douchecabine vernieuwd in 2020
- Schuifpui naar de achtertuin
- Dak van de garage 8 jaar geleden vernieuwd

- Tuin op het zuidwesten met veel privacy
- Grote garage met wasmachine-aansluiting
- Niet-zelfbewoningsclausule, asbestclausule en ouderdomsclausule van toepassing

Kortom: Venusstraat 3 is dé woning voor wie op zoek is naar een degelijk huis met karakter en potentie. Met modernisering kunt u hier een heerlijke gezinswoning van maken, op een fijne plek in Nijmegen.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 465.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1961
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	97 m²
Perceeloppervlakte:	320 m²
Inhoud:	448 m³
Overige inpandige ruimte:	29 m²

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen

## Energie

Energielabel:	F
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha avanta combiketel gas gestookt uit 2024 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in centrum
Tuin:	Achtertuin, voortuin

## Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

Openbaar parkeren

Garage

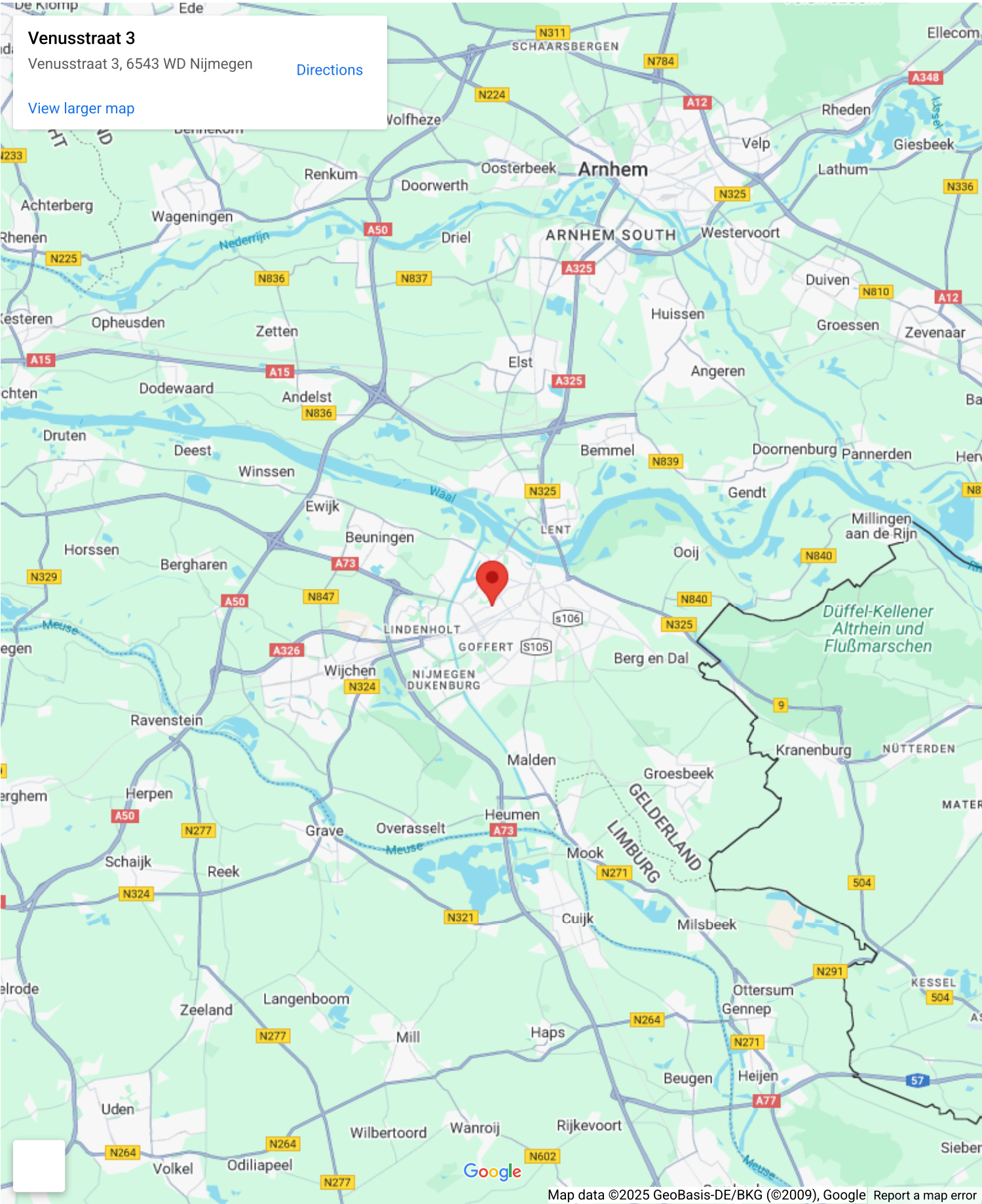
Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	1 auto



# Op de kaart



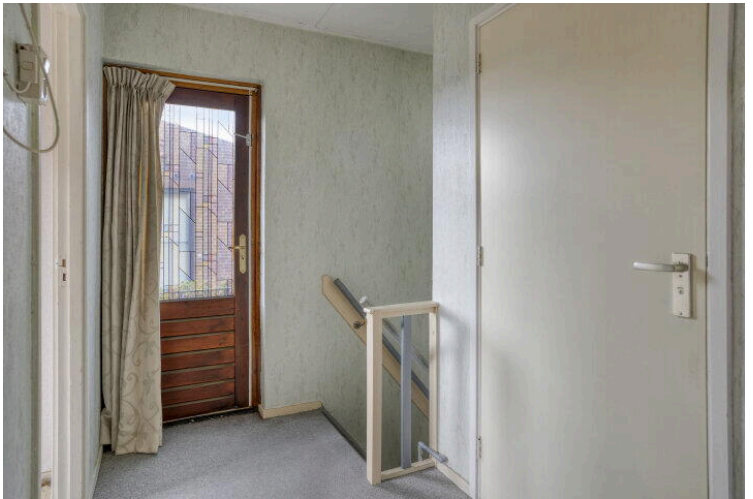
# Op de kaart











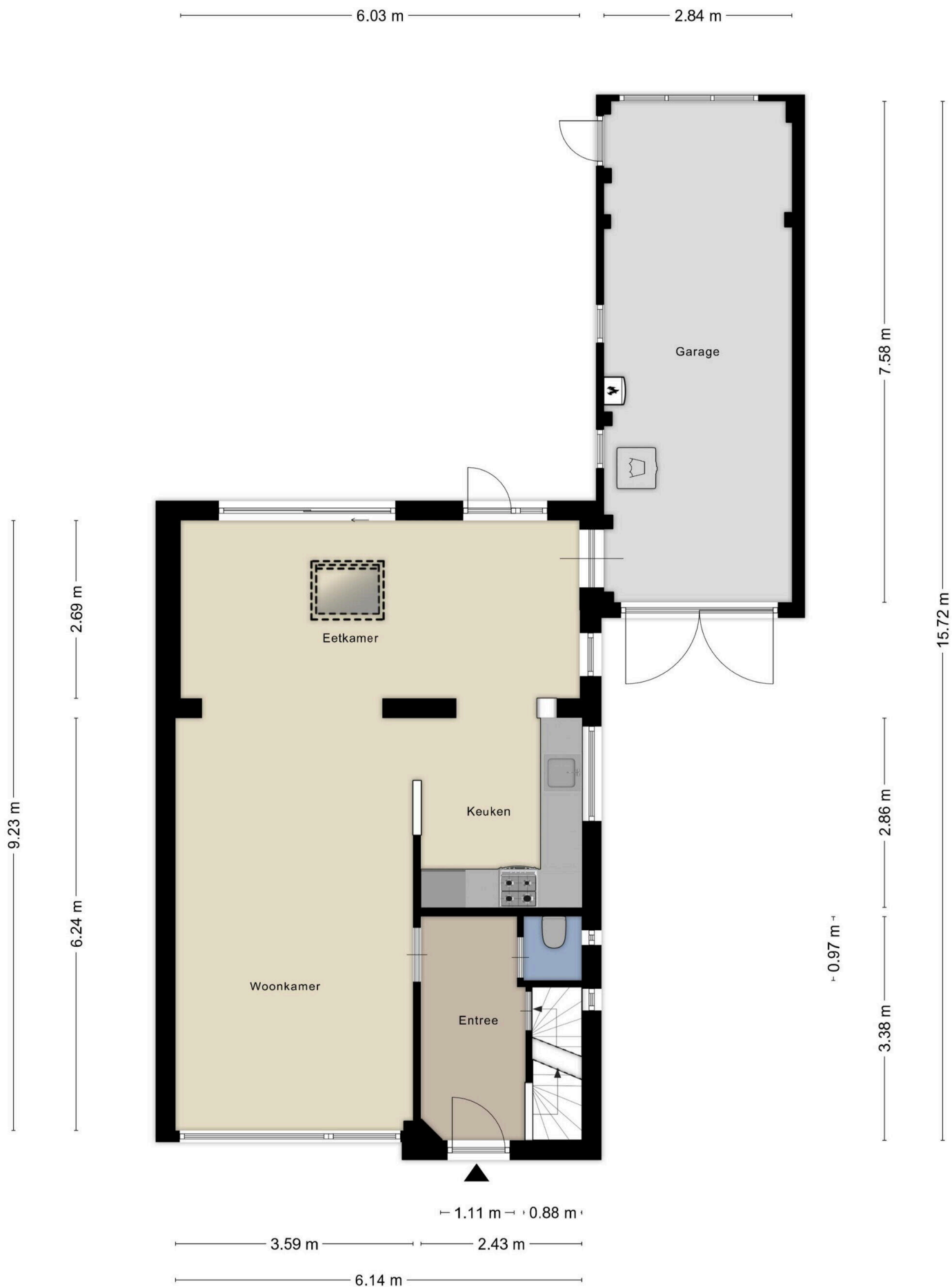










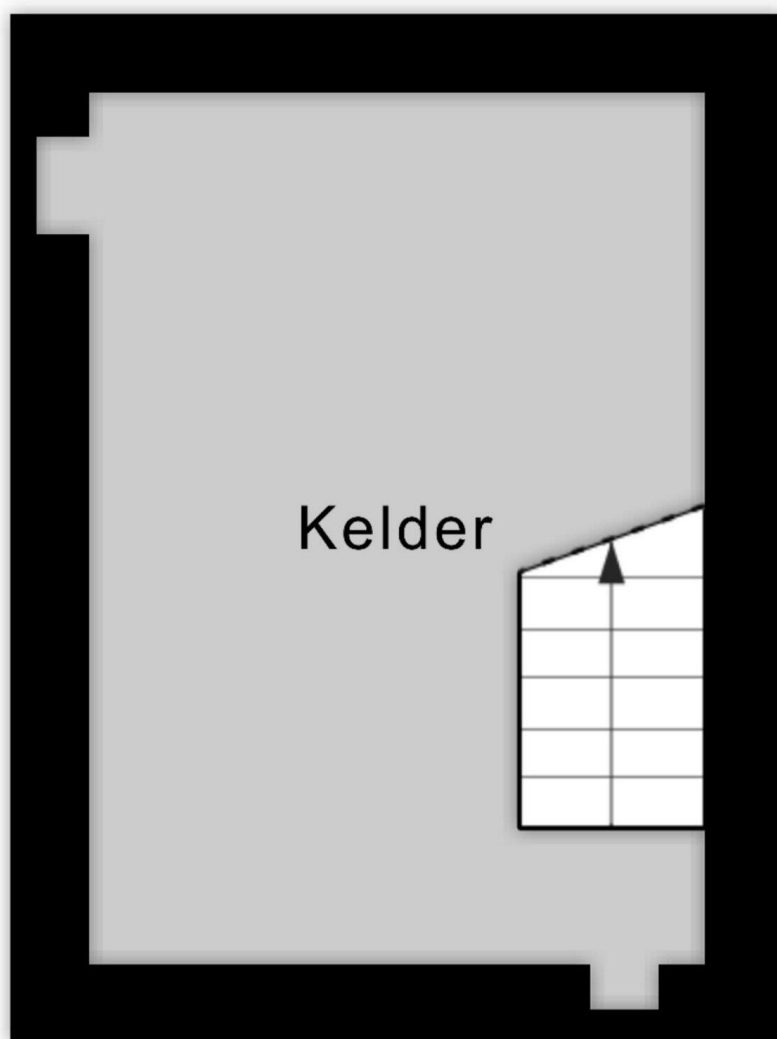


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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

2.34 m



3.32 m

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



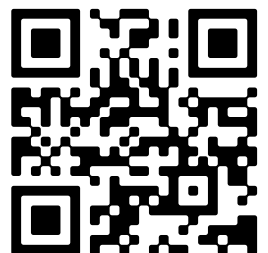
# Venusstraat 3

[www.venusstraat3.nl](http://www.venusstraat3.nl)

## Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18  
6524 GC, Nijmegen

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



📱 Scan Mij!