



Venusstraat 3

Nijmegen



F

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerken en verdere gegevens



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. en behang.



Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1961

Woonoppervlakte: 97 m²

Perceeloppervlakte: 320 m²

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.





Foto's





Plattegrond

Begane grond



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



Plattegrond

1e verdieping



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



Foto's

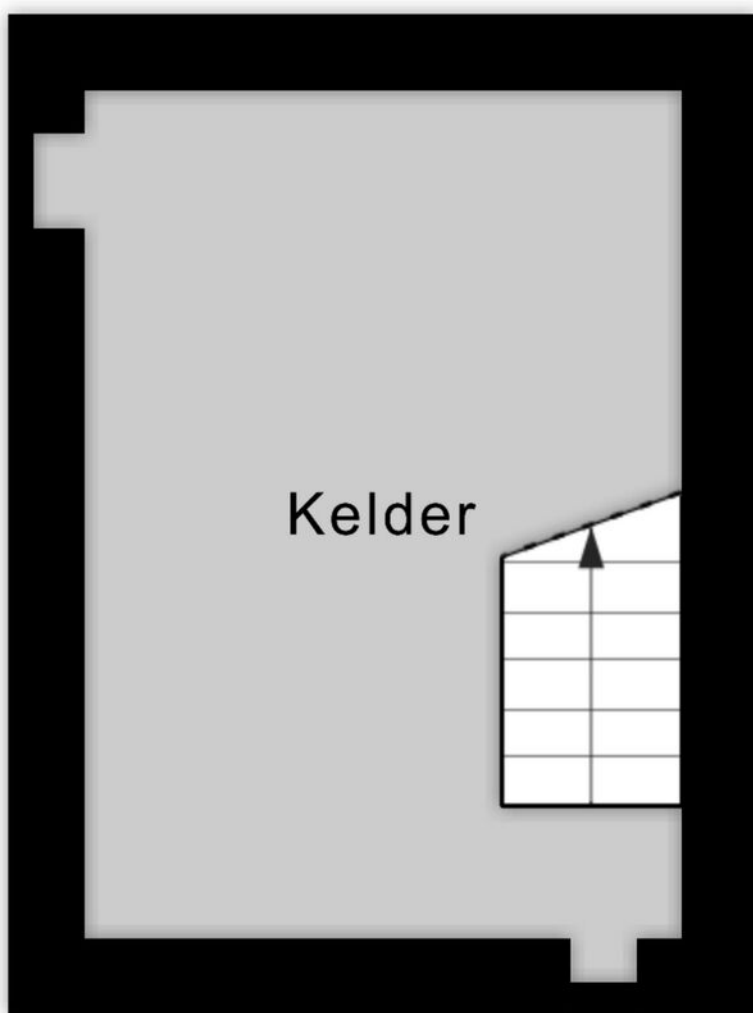




Plattegrond

Kelder

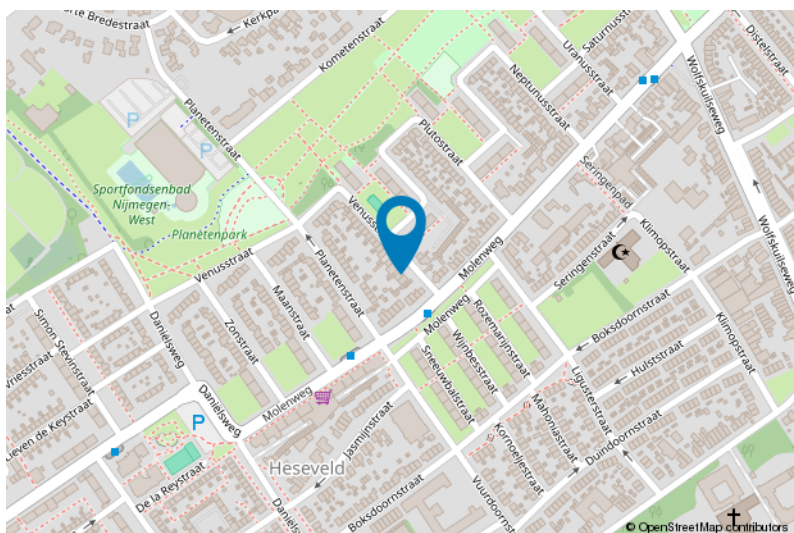
2.34 m



3.32 m

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 gebruiksooppervlakte. 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

- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- overgordijnen X

- vitrages X

- lamellen X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- laminaat X

- plavuizen X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- oven X

- koelkast X

- vaatwasser X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X

- wastafel X

- wastafelmeubel X

- planchet X

- toiletkast X

- toilet X

- toiletrolhouder X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus X

Rolluiken X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering buiten		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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!