



Fleminghstraat 60

Nijmegen



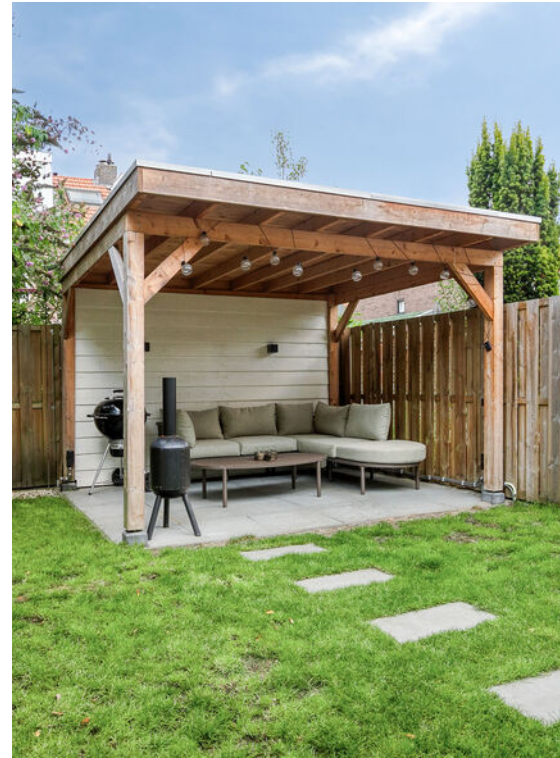
Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerken en verdere gegevens



Zo af en toe kom je in deze krappe woningmarkt een woning tegen die echt onderscheidend is en wat ons betreft is dit er een! De woning is onderscheidend omdat deze echt compleet te noemen is met een volwaardig souterrain, een uitbouw én een zolderverdieping met 2 dakkapellen. Maar er is meer.... wat dacht je van een volledig geoutilleerde thuisbioscoop!

Daar komt bij dat de woning gebouwd is in een tijd dat er nog aandacht aan details werd besteed en dat komt de sfeer hier zeker ten goede. Denk aan fraai metselwerk en een zadeldak met rode pannen en dakoverstek aan de buitenzijde en binnen maken paneeldeuren en de granitovloer zeker indruk.

Dit alles verkeerd in een goede staat van onderhoud en biedt comfort door de prima voorzieningen en het praktisch gemak van de buitenentree van het souterrain. Voor- en achtertuin met voldoende zonuren én een fijne terrasoverkapping maken het plaatje compleet en dat op ongeveer 7 fietsminuten van het stadscentrum.

De omgeving is lommerrijk, rustig en toch zeer centraal ten opzichte van alle denkbare voorzieningen gelegen en met een prima bereikbaarheid en aansluiting op de uitvalswegen. Het treinstation Goffert is zelfs op loopafstand. Een perfecte combinatie van wonen in de stad en een vleugje dorps karakter. De universiteit, hogeschool en de ziekenhuizen zijn op fietsafstand gelegen en ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je de auto echt niet te pakken.

Indeling:

Onderverdieping: onder bijna de gehele woning, dus inclusief de uitbouw aan de achterzijde is een souterrain met verschillende gebruiksmogelijkheden. De oorspronkelijke kelderruimte is aan de voorzijde gesitueerd en is zowel vanuit de hal als via de buitentrap in de voortuin bereikbaar.



Kenmerken en verdere gegevens

Hier onder andere veel opbergmogelijkheden en de opstelplaats van het witgoed. De tussenruimte daarachter mag vanwege de hoogte tot het woonoppervlak worden gerekend. Deze ruimte geeft toegang tot de thuisbioscoop (eveneens woonoppervlak) die compleet is uitgerust met een beamer, geluidsinstallatie met dolby surround en fijne zetels om urenlang je favoriete films te bekijken.

Begane grond: entree en hal met toegang tot het souterrain en het toilet met hangend closet en fonteintje. Vanuit de hal kun je kiezen of je doorloopt naar de keuken óf de lichte woonkamer betreed. Je kunt op de begane grond een rondje lopen omdat aan de achterzijde de uitbouw over de volle breedte de woonkamer met de keuken verbindt.

De woonkamer meet zonder uitbouw al 26 m². De uitbouw doet dienst als eetkamer en is lekker licht door de lichtstraat. Met eetkamer doe je deze ruimte van 16 m² eigenlijk te kort omdat het ook een fantastische plek is om bijvoorbeeld te werken en bovenal verbindt het de woning via de openslaande deur met de achtertuin.

De keuken is voorzien van een dubbele opstelling en heeft een ingebouwd rvs fornuis met 6 pitten, een grote oven en een bijpassende afzuigkap. Voorts een vaatwasser, koelkast, vriezer en een kokend waterkraan.

Eerste verdieping: de overloop biedt toegang tot alle vertrekken. Vanuit de originele indeling was er een kleine doucheruimte aan de voorzijde maar die is thans omgedoopt tot walk-in-closet. Daar waar aan de achterzijde een kleine slaapkamer was, is nu de uitgebreide badkamer. De 2 grote slaapkamers meten respectievelijk 11 en 13 m² en zijn beide voorzien van een vaste inbouwkast en rolluik.





Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1949

Woonoppervlakte: 154 m²

Perceeloppervlakte: 145 m²

De badkamer is voorzien van een ligbad, separate douche, dubbel wastafelmeubel en een tweede hangend toilet.

Tweede verdieping: met vaste trap bereikbare overloop. Slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde met vaste kastruimte aan weerszijden en rolluiken. In één van de kasten is de opstelling van de cv-ketel. En dan nog een vierde slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde.

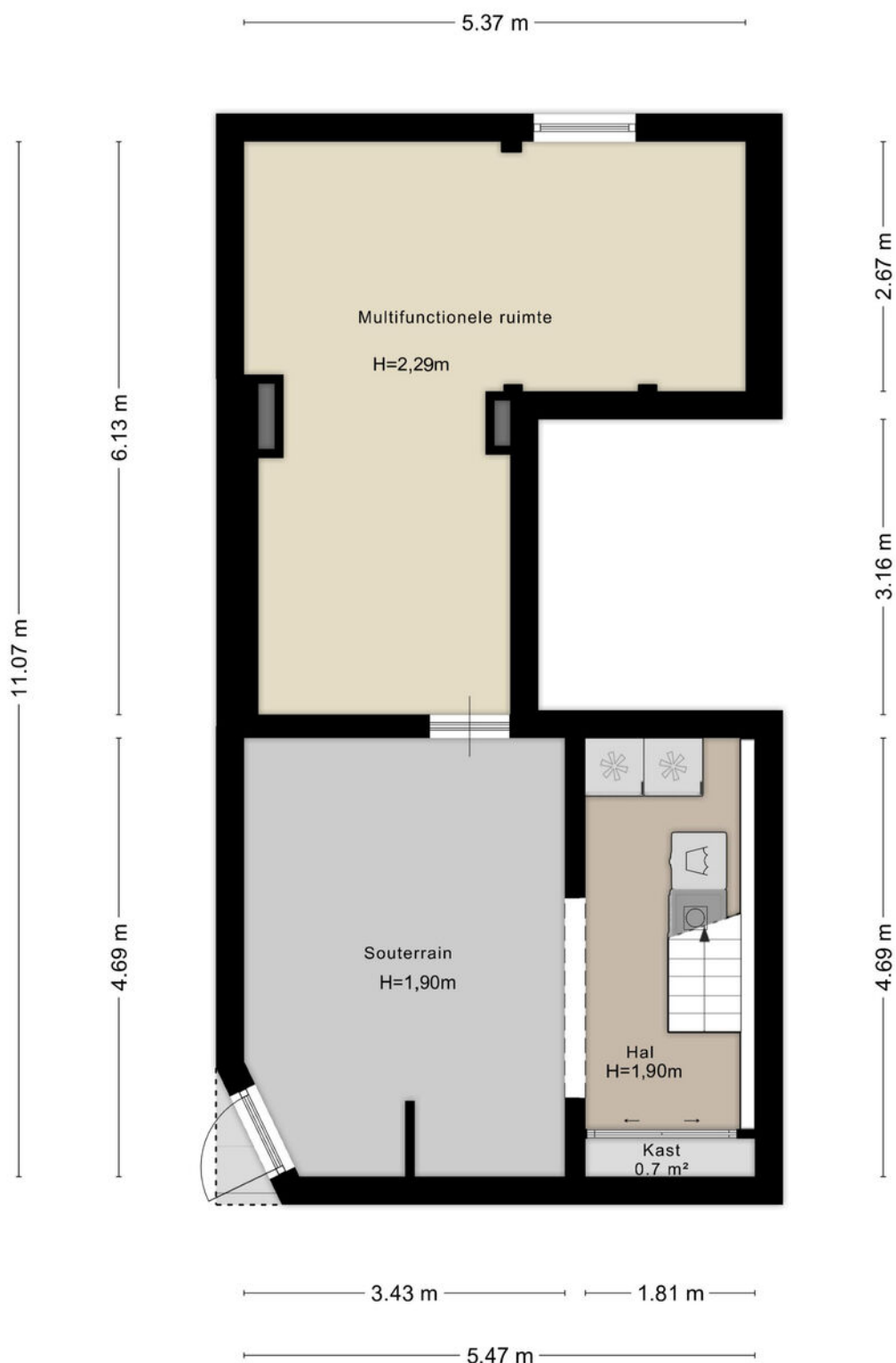
Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Nefit Ecomline combiketel.
- De woning is voorzien van dak- en vloerisolatie.
- Geheel voorzien van de dubbele (HR)-beglazing.
- 7 zonnepanelen van 420 Wp. Afgelopen jaar 2141 kWh opgewekt.
- Nieuw model energielabel C.
- Badkamer uit circa 2008 met vloerverwarming.
- Keukeninrichting uit circa 2018.
- Lichte en strakke afwerking van kamers en verkeersruimtes.
- Goed bereikbaar en voldoende (gratis) openbare parkeergelegenheid.
- Alle denkbare openbare- en winkelvoorzieningen op fietsafstand.
- Sport-, natuur- en cultuurvoorzieningen te over in Nijmegen en omgeving.





Plattegrond

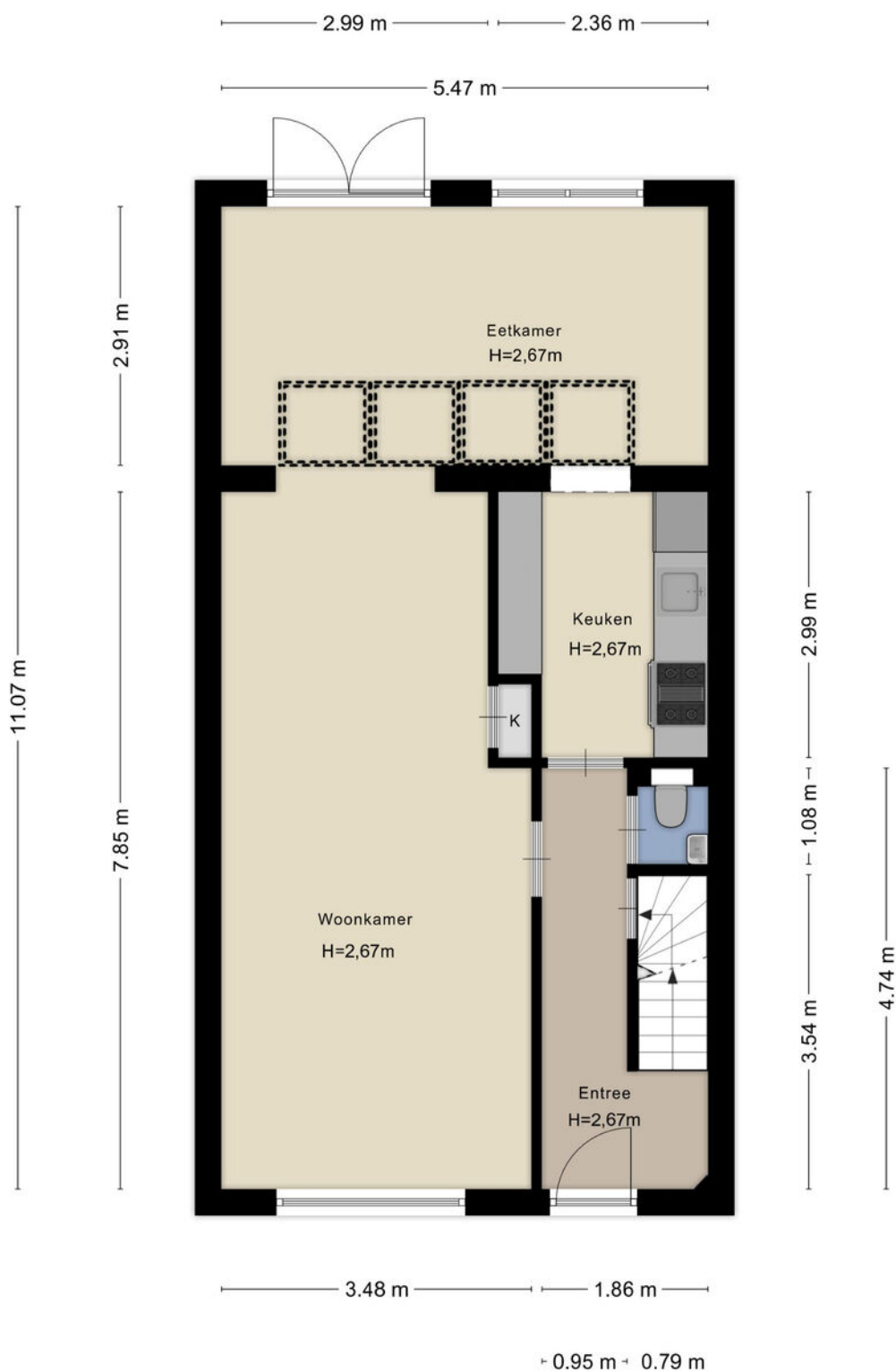


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond

Begane grond



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



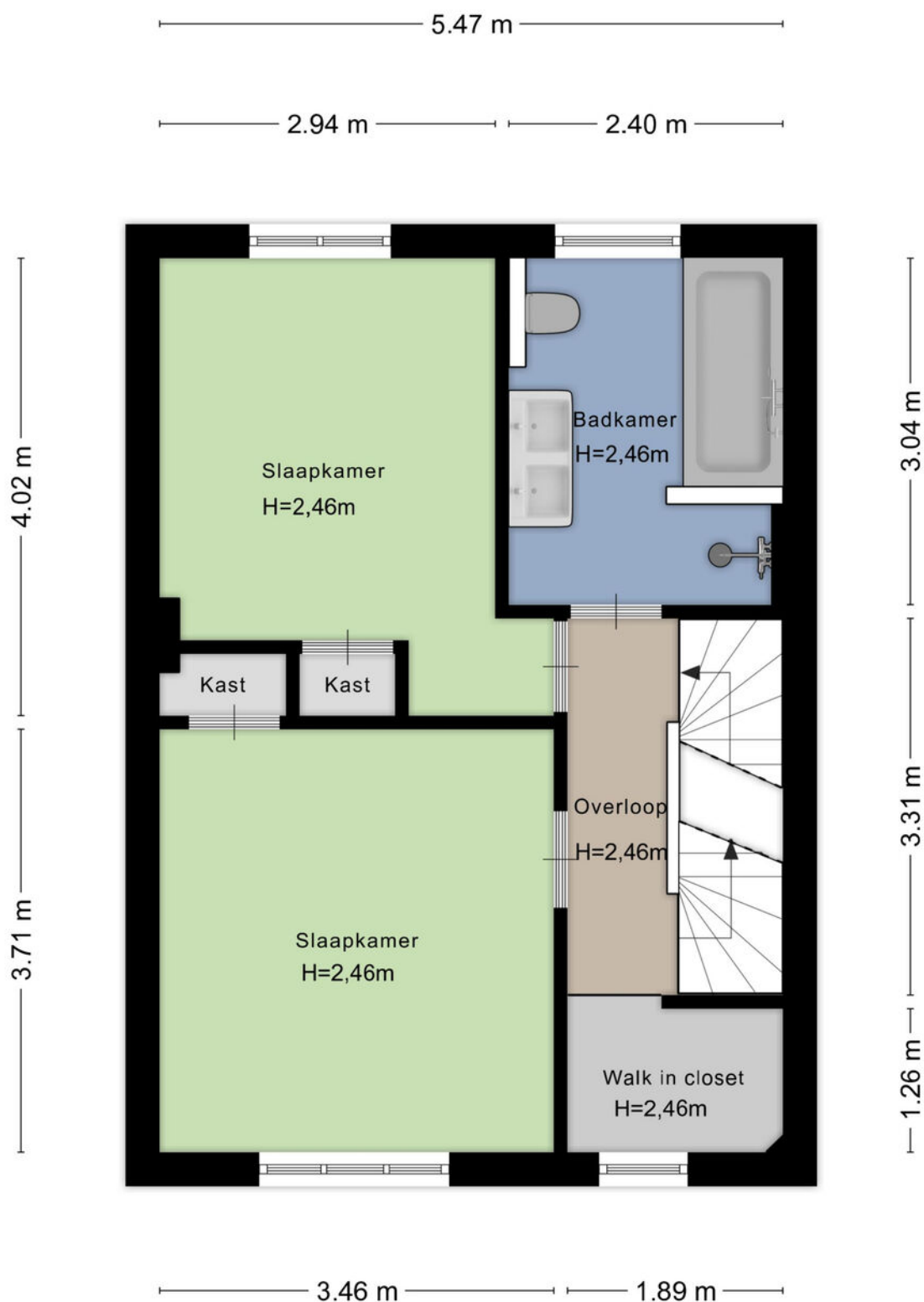
Foto's





Plattegrond

1e verdieping



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



Foto's





Plattegrond

2e verdieping

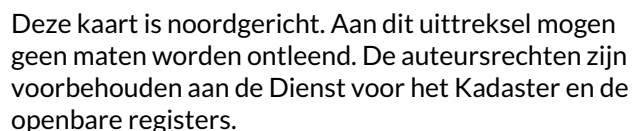


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Foto's

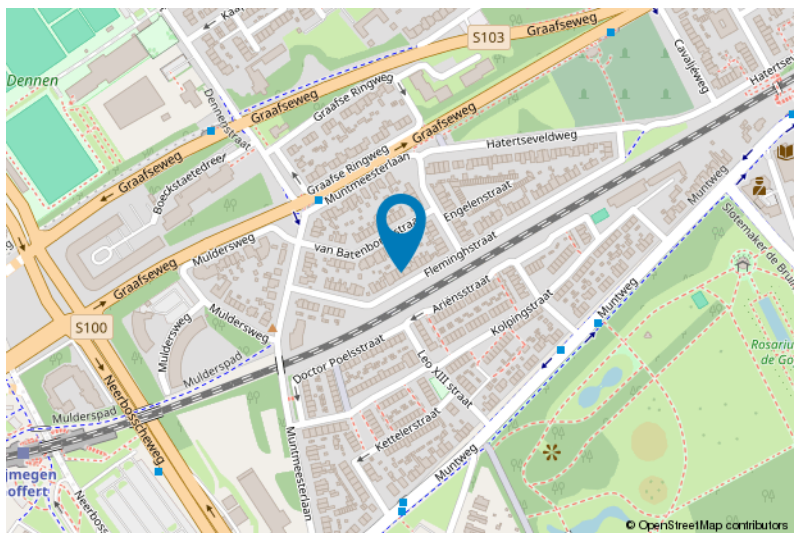




Van toepassing:
- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

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	
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zwarte kast eetkamer			X
- Stellingskast kelder hout	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- Plisségordijn woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Vinyl vloer WC & Badkamer	X		
Overig, te weten			
- TV meubel			X
- Bioscoop inclusief meubels en installaties	X		
- Gordijnen boven inclusief rails	X		
- Eettafel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Vriezer in de kelder			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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(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		
Opbergbox Tuin			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping	X		



Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

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!