



# Tweede Walstraat 101

## Nijmegen



C

Scan mij voor meer info!

**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Kenmerken en verdere gegevens



Wonen in hartje Nijmegen – karakter, stadse levendigheid en mogelijkheden

Midden in het bruisende centrum van Nijmegen vind je deze bovenwoning met eigen entree, verdeeld over twee woonlagen. De woning is deels gemoderniseerd in 2017, waarbij karakteristieke elementen zoals glas-in-loodramen behouden zijn gebleven. Het appartement biedt een sfeervolle basis met ruimte om het verder naar eigen smaak te moderniseren – en dat op een toplocatie waar je lopend alle winkels, horeca en voorzieningen bereikt.

Of je nu op zoek bent naar je eerste koopwoning, een pied-à-terre in de stad of een investeringskans: hier zit je letterlijk bovenop het stadsleven.

Pluspunten op een rij

- Supercentrale ligging in het hart van Nijmegen
- Karakteristieke elementen zoals glas-in-loodramen
- Deels gemoderniseerd in 2017
- Twee slaapkamers en gedeelde kelderruimte
- Ideaal voor stadsliefhebbers of als investeringsobject
- VvE in oprichting

Indeling

Begane grond

Via de gezamenlijke voordeur kom je in de entreehal, met trapopgang naar de bovenwoning. Onder de trap bevindt zich een luik met toegang tot een gedeelde kelderruimte, ideaal voor opslag van fietsen of andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



# Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1886

Woonoppervlakte: 58 m²

De woning is in 2017 deels gerenoveerd, waarbij enkele karakteristieke elementen zijn behouden. Zo zijn in de woonkamer en keuken de sfeervolle glas-in-loodramen bewaard gebleven, wat direct bij binnenkomst een authentiek gevoel geeft. De woonkamer ligt aan de voorzijde en biedt uitzicht op de levendige straat beneden. Dankzij de grote ramen is dit een lichte ruimte, met plek voor een gezellige zithoek. In een van de nisjes is ruimte voor een tv-meubel of een ingebouwde kast. Aan de achterzijde vind je de keuken, een speels ingedeelde ruimte met voldoende plek voor een ronde eettafel. De keuken zelf is voorzien van een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en afzuigkap. Aansluitend bevindt zich het toilet: compact, maar slim weggewerkt en in 2017 gemoderniseerd.

## Tweede verdieping

Op de tweede verdieping kom je eerst op een overloop met de opstelplaats voor de cv-ketel (Vaillant, 2008, eigendom). De overloop staat in open verbinding met de badkamer, die is betegeld met een grijze vloertegel en witte wandtegels. Je vindt hier een ruime inloopdouche, een wastafel en mechanische ventilatie op sensor.

Verder zijn er twee slaapkamers, beide voorzien van dakramen aan de voorzijde die al een keer zijn vernieuwd. De kamers zijn afgewerkt met glad gestucte en gesausde muren en plafonds en een PVC-vloer. Dankzij de indeling kun je hier ook nog alle kanten op: zo kun je denken aan het verwijderen van de tussenwand voor één grote open ruimte, of juist aan het uitbreiden van de kastruimte.





# Plattegrond

## 1e verdieping



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



Foto's







# Plattegrond

## 2e verdieping



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



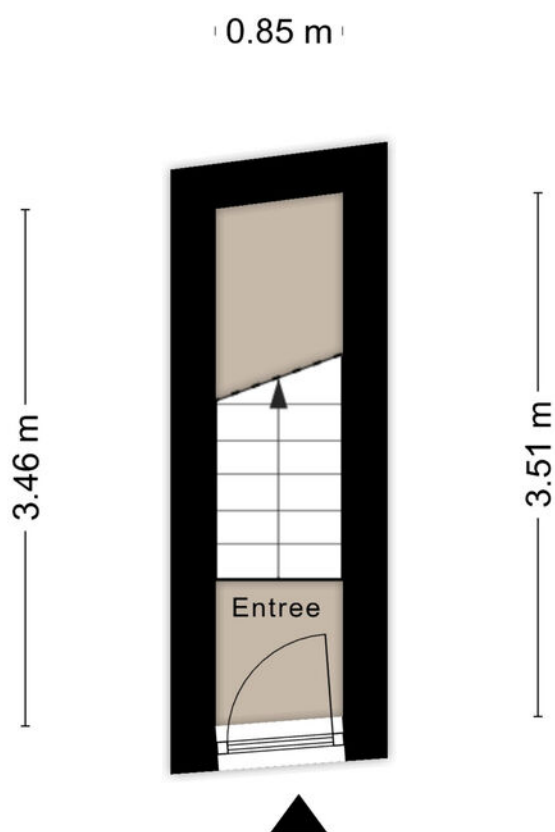
Foto's





# Plattegrond

## Begane grond

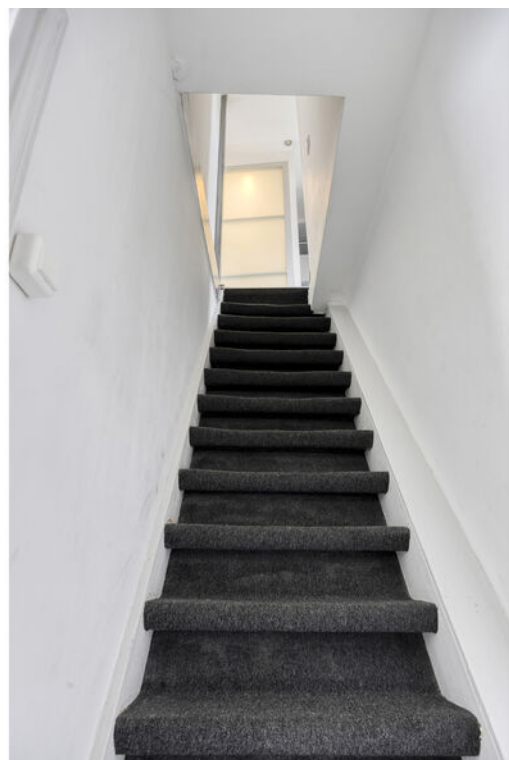


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

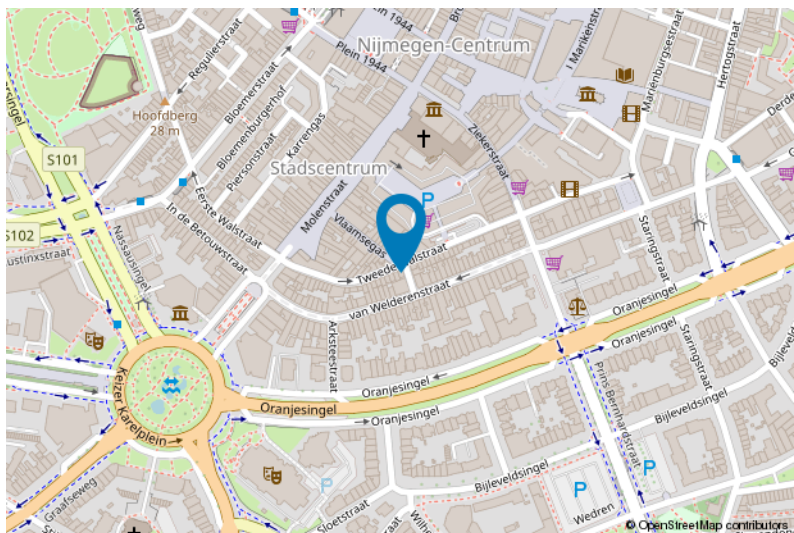




# Foto's



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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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](mailto: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!*