



# Nieuwe Mollenhutseweg 9

## Nijmegen



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Kenmerken en verdere gegevens



Sfeervol wonen in een jaren '30 twee-onder-een-kap aan de Nieuwe Mollenhutseweg 9, Nijmegen

Op zoek naar een karaktervolle woning met moderne afwerking én een flinke tuin? Deze jaren '30 twee-onder-een-kapper ligt in een rustige, diverse en gezellige straat in Nijmegen. De woning combineert de charme van het originele bouwjaar met het comfort van nu: in 2021 is alles grondig verbouwd, inclusief keuken, badkamer, vloeren, isolatie en wandafwerking. De uitbouw met lichtkoepel, vloerverwarming en diepe achtertuin maken dit huis ideaal voor wie zoekt naar ruimte, sfeer en een goede locatie. Op loopafstand vind je winkels, openbaar vervoer, scholen en het Goffertpark. Parkeren kan voor de deur en binnen tien minuten ben je in het centrum of op de snelweg.

Indeling:

Begane grond:

Je komt binnen via de hal met meterkast en trap naar boven. Vanuit hier stap je de ruime en lichte woonkamer in. De vloer is in 2021 volledig vernieuwd en voorzien van een PVC-visgraatvloer met vloerverwarming. Oorspronkelijk lag er hout, maar dit is vervangen door een betonvloer. Alle wanden zijn glad gestuukt.

De keuken bevindt zich in een uitbouw aan de achterzijde en is ook in 2021 geplaatst. Deze is donkerblauw met een marmerlook blad, voorzien van een groot kookeiland, moderne inbouwapparatuur en een lichtkoepel voor extra daglicht. Aansluitend is er ruimte voor een royale eettafel. Achter de keuken ligt een gang met toilet, een bergkast en de deur naar buiten.



# Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1929

Woonoppervlakte: 84 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 205 m<sup>2</sup>

Boven zijn twee slaapkamers. De grote slaapkamer aan de achterzijde is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en kledingkast. De tweede kamer is compacter, geschikt als werkkamer, kinderkamer of logeerkamer. Ook hier zijn alle wanden strak gestuukt. De badkamer is modern en afgewerkt in grijstinten, met een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en een tweede toilet. Ook hier ligt een strakke PVC-vloer.

Vanaf de overloop heb je via een vlizotrap toegang tot een ruime bergzolder, ideaal voor koffers, seizoensspullen en meer.

#### Tuin:

De achtertuin is verrassend diep en ligt op het oosten, waardoor je al vroeg in de ochtend van de zon kunt genieten. Er is ruim voldoende plek voor meerdere zitgedeeltes, een speelruimte of zelfs een eigen moestuin. In de tuin staan twee praktische bergingen, perfect voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap. Eén berging beschikt bovendien over een kelder voor extra opslagruimte. Ook is er een overkapping waar je zelfs bij minder mooi weer comfortabel kunt zitten. Door de lengte van de tuin ervaar je een gevoel van rust en privacy. De tuin is toegankelijk via de achterdeur én een handige achterom.





# Kenmerken en verdere gegevens

## Bijzonderheden:

- Volledig gerenoveerd in 2021.
- PVC-visgraatvloer met vloerverwarming op de begane grond.
- Moderne open keuken in uitbouw met kookeiland en lichtkoepel.
- Badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en tweede toilet.
- Diepe achtertuin op het oosten met twee bergingen en een overkapping.
- Alle wanden in de woning zijn glad gestuukt.
- Volledig voorzien van dubbel glas.
- Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie aanwezig.
- Energielabel C.
- Ruime bergzolder bereikbaar via vlizotrap.
- Gelegen in een sfeervolle en diverse straat in Nijmegen, nabij Goffertpark en uitvalswegen.







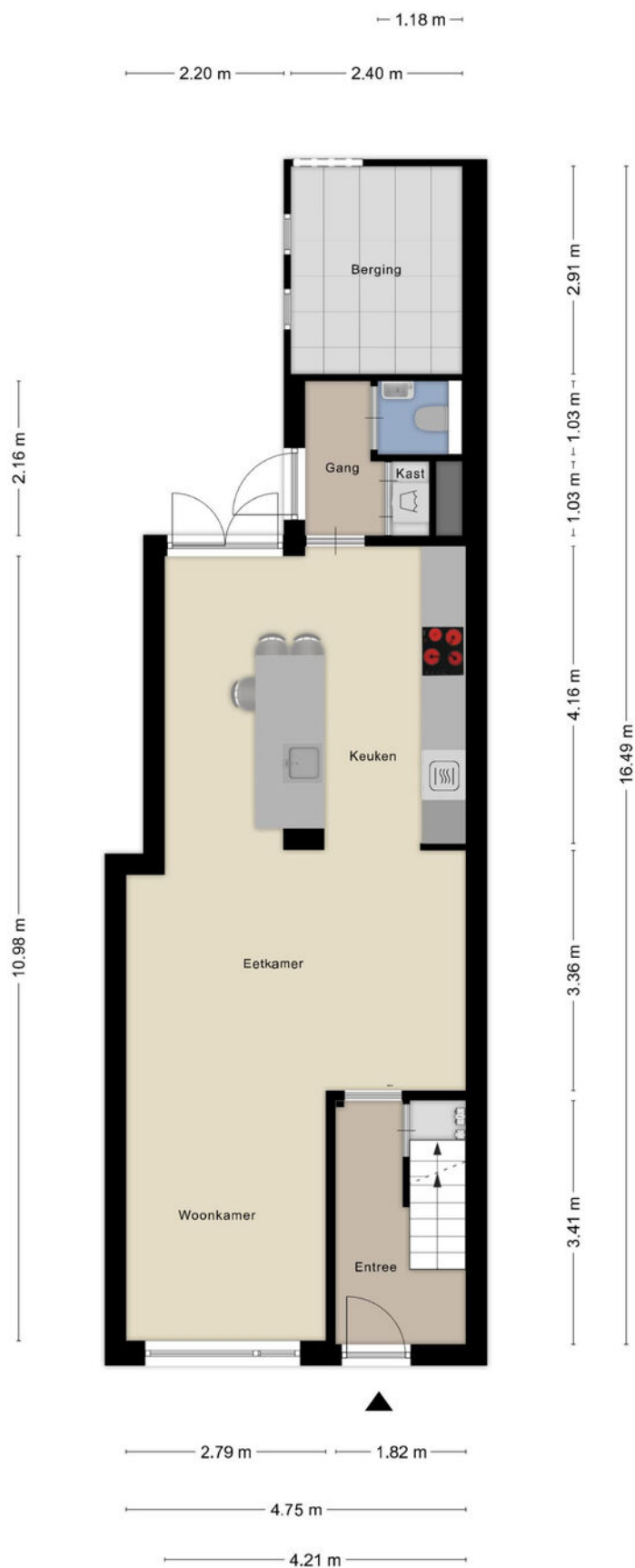
Foto's





# Plattegrond

## Begane grond



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





# Foto's





# Plattegrond

## 1e verdieping



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





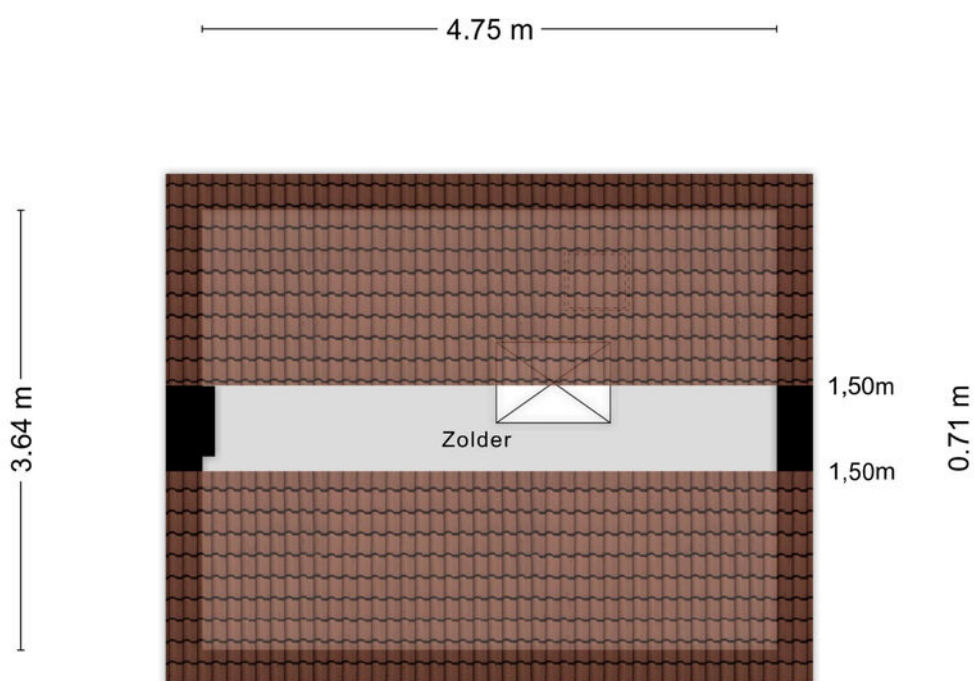
Foto's





# Plattegrond

## 2e verdieping

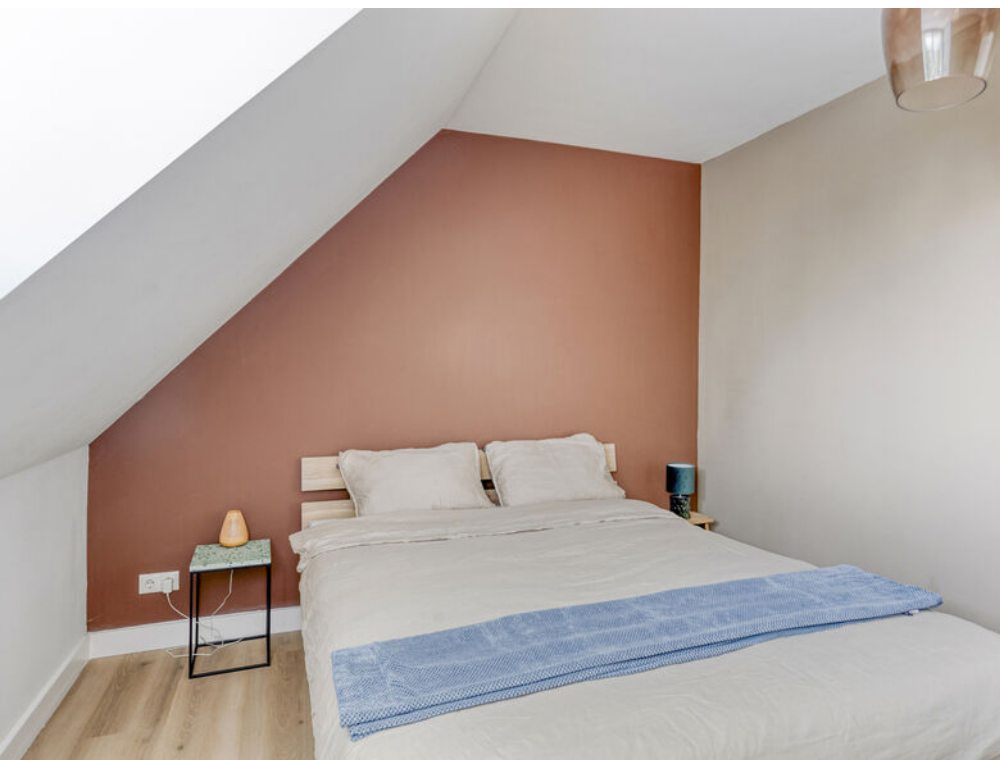


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





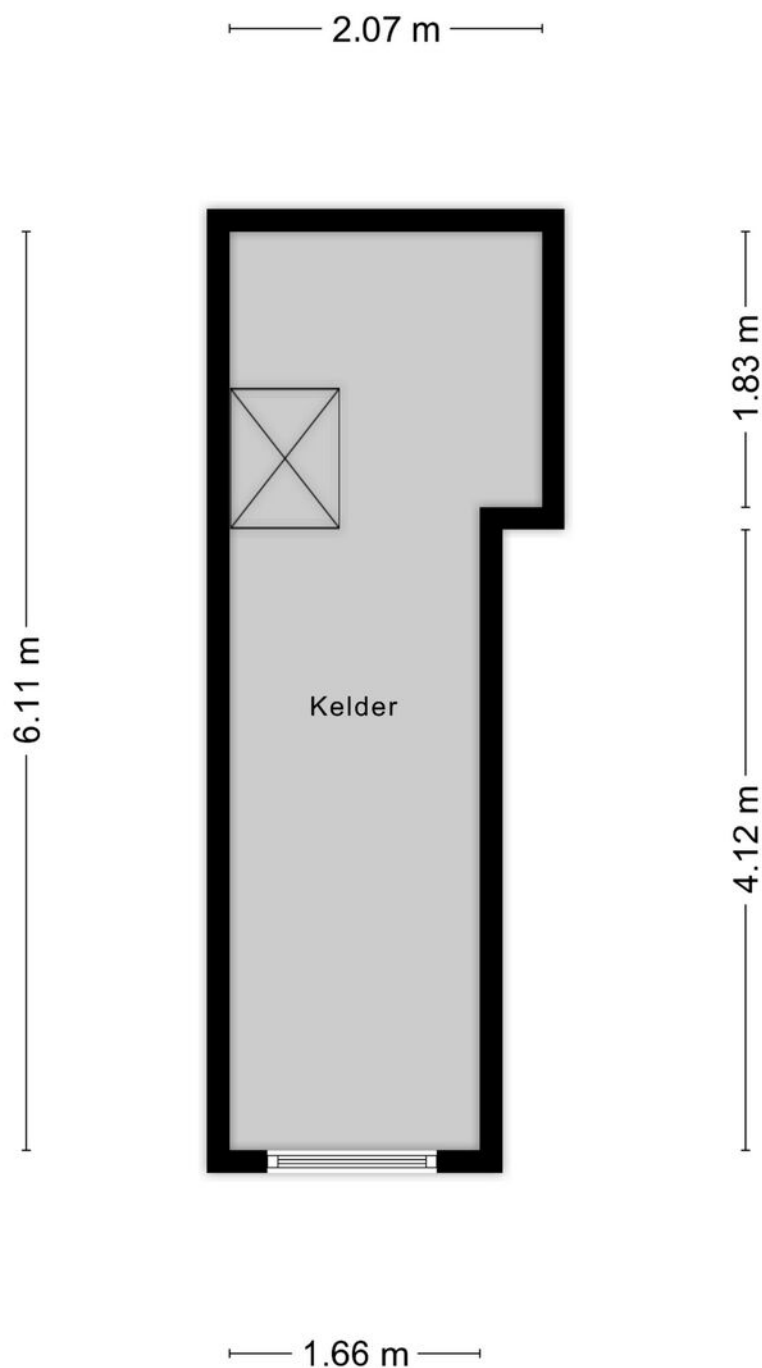
Foto's





# Plattegrond

## Kelder



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



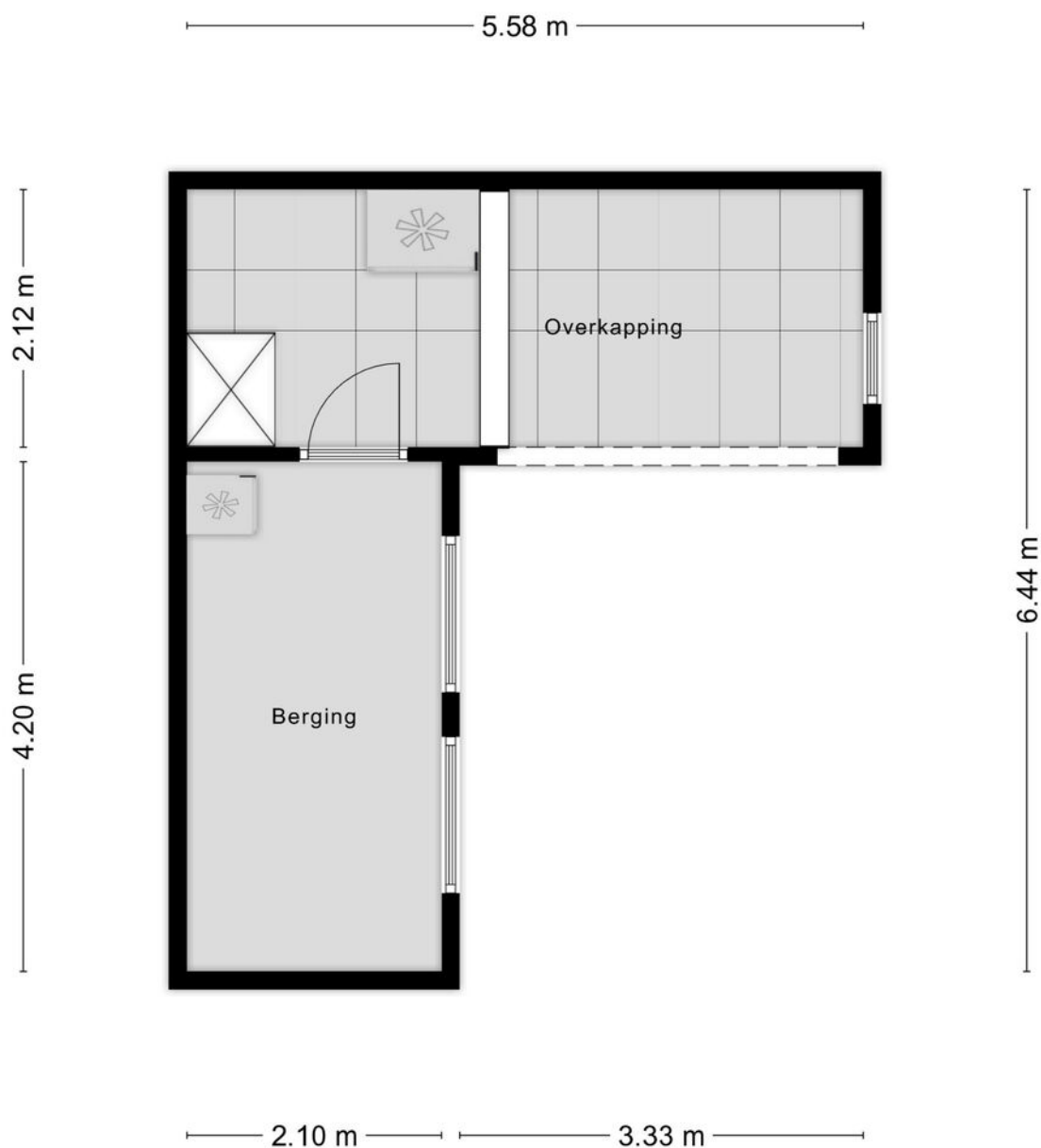


Foto's





# Plattegrond

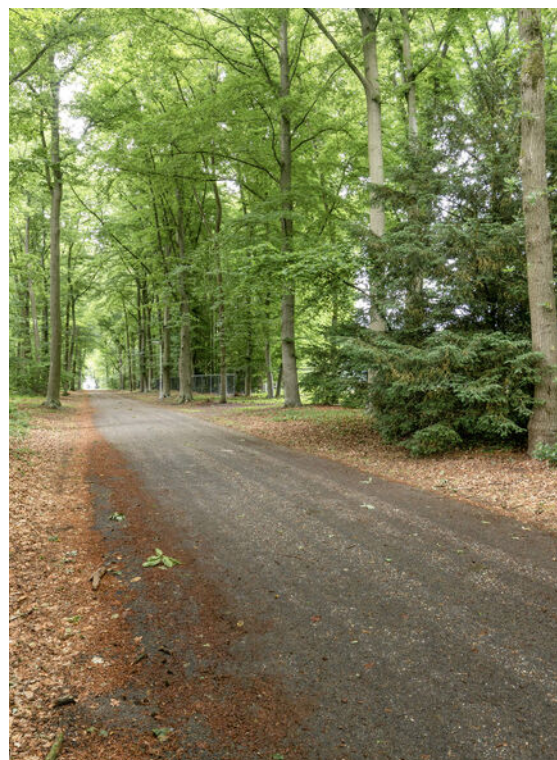


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





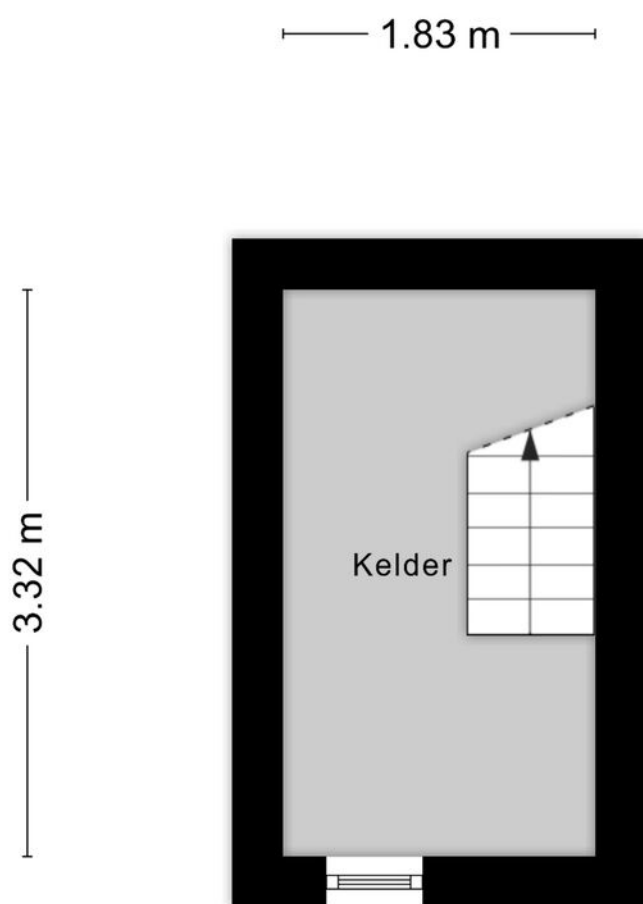
# Foto's





# Plattegrond

## Kelder



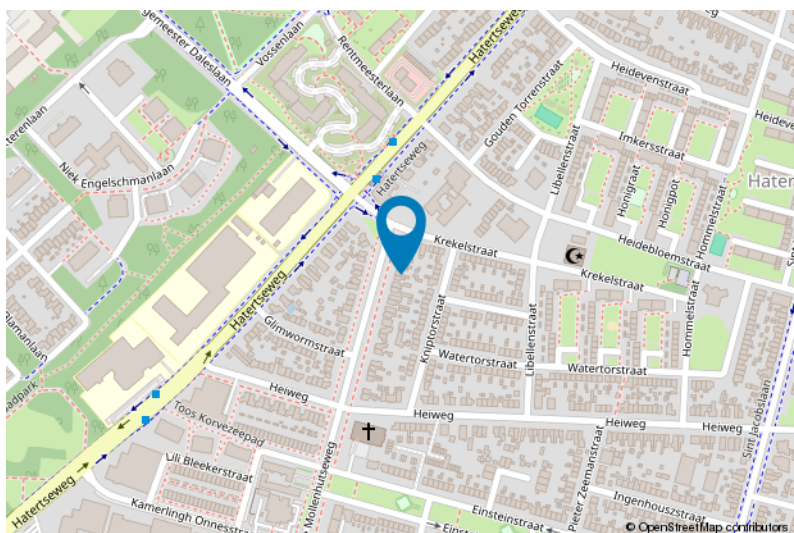
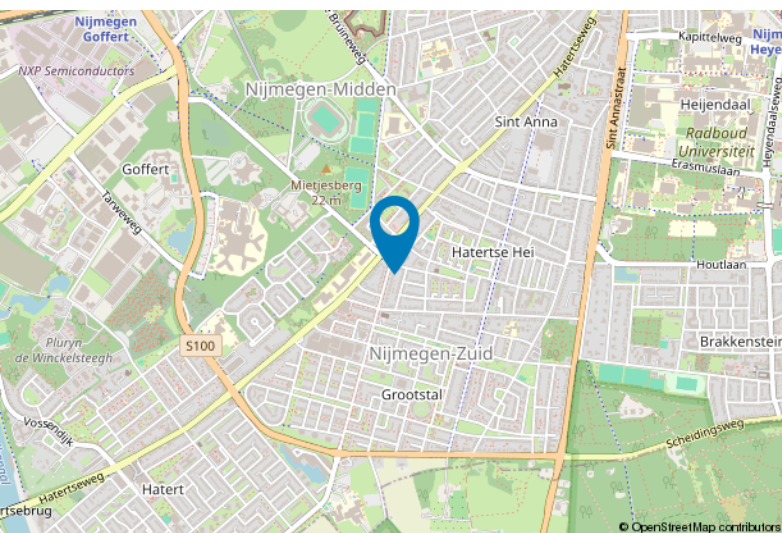
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart Hatert



## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- pvc	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	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		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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](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!