



# Molenweg 82

## Nijmegen



Scan mij voor meer info!

**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



## Kenmerken en verdere gegevens



Dit lichte en ruime appartement bevindt zich in de gewilde wijk Hees/Nieuw-West, op minder dan tien minuten fietsen en ongeveer vijftien minuten lopen van het bruisende centrum van Nijmegen. De ligging is bijzonder praktisch: naast Albert Heijn vind je hier ook een Aldi, Kruidvat en Bruna. Deze winkels liggen letterlijk tegenover het appartement, waardoor dagelijkse boodschappen en andere behoeften altijd dichtbij zijn. Ook scholen, kinderdagverblijven en sportfaciliteiten zijn in de directe omgeving te vinden.

De bushalte ligt praktisch voor de deur, waardoor je met het openbaar vervoer snel op je bestemming bent. Voor ontspanning en recreatie zijn Park West, het Goffertpark en het Valkhofpark ideaal gelegen, perfect voor een wandeling, een fietstocht of een picknick in het groen. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de A73 en A50, waardoor ook andere steden en regio's uitstekend bereikbaar zijn.

Dankzij deze combinatie van rust, groen, voorzieningen en bereikbaarheid biedt dit appartement het beste van twee werelden.

### Indeling:

Via de ruime hal zijn alle vertrekken bereikbaar. De woonkamer beschikt over grote ramen, waardoor er veel daglicht binnenkomt, en is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Er is volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek. De gesloten keuken, uit circa 2014, is uitgerust met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, koelkast/vriezer en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot de badkamer én tot het royale terras aan de achterzijde. Dit terras ligt op het noordwesten, heeft een vrij uitzicht en vormt een fijne plek om te genieten van de middag- en avondzon.



# Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1964

Woonoppervlakte: 74 m²

slaapkamer aan de voorzijde is uitgerust met een rolluik, net als de slaapkamer aan de achterzijde. De badkamer is eenvoudig en gedateerd, maar biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak opnieuw in te richten. Het toilet is apart gesitueerd in de hal. Op de begane grond bevindt zich een eigen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en extra opslag.

Bijzonderheden:

- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- Cv-installatie: Nefit Proline cv-ketel (2024)
- Energielabel B
- Keuken uit circa 2014 voorzien van alle nodige inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers, allen voorzien van laminaatvloer
- Badkamer gedateerd maar met mogelijkheden voor eigen indeling en afwerking
- Royaal terras aan de achterzijde op het noordoosten met vrij uitzicht
- Eigen berging op de begane grond
- Gezonde en actieve VvE
- Centrale ligging nabij centrum, winkels, openbaar vervoer 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





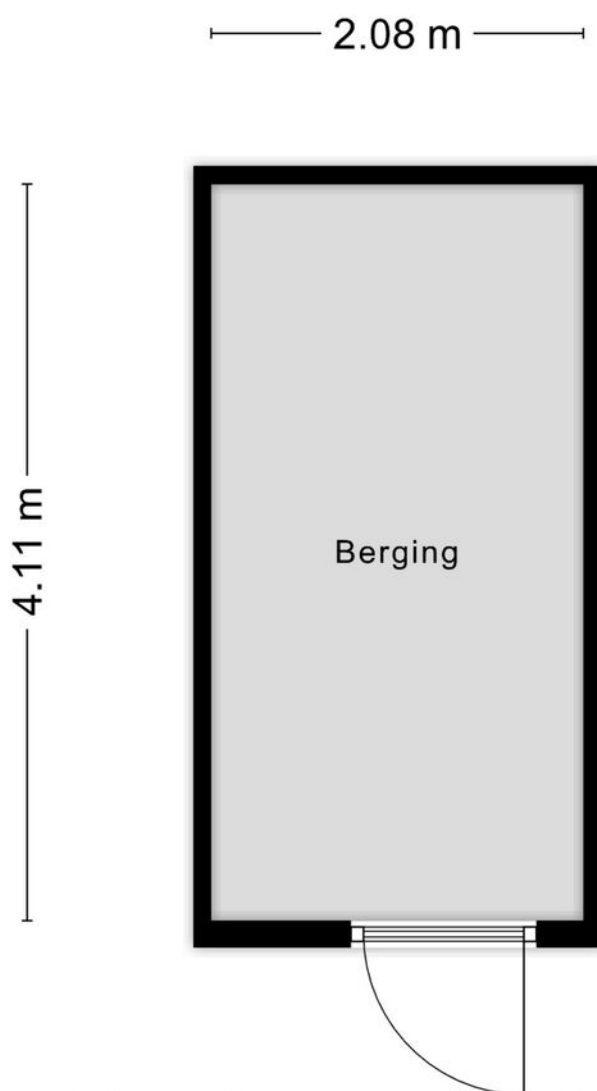
# Foto's





# Plattegrond

## Berging



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



Foto's





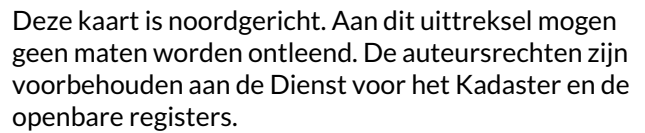
# Foto's





# Foto's

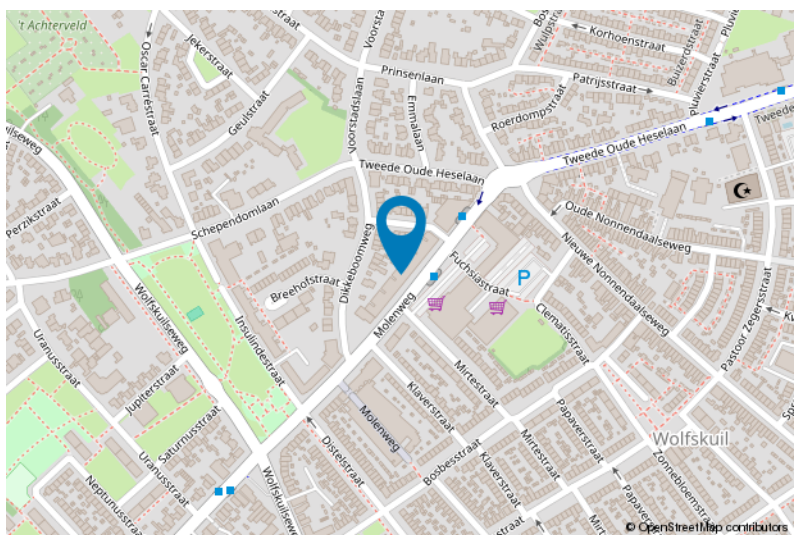




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kast slaapkamer naast woonkamer	X		
- Spiegelkast slaapkamer naast woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonneschermb woonkamer	X		
- Rolluiken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Airfryer		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Handdoekhaakjes (4 stuks)	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- Handdoekenrekje badkamer		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Loungeset + kussens + tuinstoelen		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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!