



# Veldstraat 11

Nijmegen



A

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





## Kenmerken en verdere gegevens



Instapklaar is een term die in advertentieteksten van makelaars al snel gebezigd wordt; vaak wordt de verwachting helaas niet waargemaakt. Maar wij durven het bij deze woning zelfs met hoofdletters te schrijven: INSTAPKLAAR. Daarbij komt dat deze royaal uitgebouwde woning met diepe achtertuin, zich ook nog eens op het snijpunt van diverse onderscheidende eigenschappen bevindt. Daarmee tikt dit leuke huis heel veel vinkjes aan op de wensenlijstjes van zoekers.

Gelegen in een rustige en kindvriendelijk straat en toch op steenworp afstand van het Radboud. Gebouwd in 1939 onder de aansprekende architectuur van die periode maar inmiddels met behoud van het karakter gemoderniseerd tot een comfortabele woning met eigentijdse voorzieningen én een energielabel A!

Door de uitbouw over de volle breedte aan de achterzijde is er zowel meer oppervlak aan de woonkamer toegevoegd alsmede functionele ruimtes gecreëerd. Dit alles in een perfecte verhouding en balans waarbij vooral ook rekening met daglichttoetreding is gehouden.

Ook mét uitbouw beschikt de woning nog over een diepe achtertuin met twee terrassen, een gazon, veel zonuren en privacy. Het achterom en de riante in spouw gebouwde berging, completeert het geheel.

Voorzieningen zijn nooit ver weg en allen makkelijk per fiets bereikbaar. Winkels, ziekenhuizen, scholen maar ook natuur en sportfaciliteiten zijn ruimschoots op korte afstand voor handen. De woning is goed en makkelijk bereikbaar en parkeren in de straat is geen probleem.



# Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1940

Woonoppervlakte: 118 m²

Perceeloppervlakte: 190 m²

## Indeling:

Begane grond: entree; hal met trap naar verdieping en toegang tot de berg- en provisiekelder. Riante living met als centraal middelpunt de woonkeuken.

Aan de voorzijde de zithoek met erker en aansluitend de haardpartij met ingebouwde gashaard waar je lekker met een wijntje kunt bijkomen van een drukke dag of kunt verdwalen in een goed boek.

De rechte keukenopstelling biedt alle mogelijke comfort. Er is veel kastruimte en een lang werkblad waar je met meerdere mensen tegelijk kunt kokkerellen. Er zijn maar liefst twee ingebouwde (combi)-ovens, een inductie kookplaat met afzuigkap, een koelkast en natuurlijk een vaatwasser.

Aan de achterzijde van de woning is als verlengstuk van de living een multifunctioneel te gebruiken ruimte met openslaande deuren naar het terras. Aansluitend de bijkeuken/achterentree met vaste kasten waar de opstelling van het witgoed is gepositioneerd en het toilet met hangend closet.

Eerste verdieping: overloop met trapopgang naar de zolder; twee sfeervolle slaapkamers die beide over een vaste kast beschikken. Een badkamer met inloofdouche, tweepersoons wastafelmeubel en een tweede hangend toilet.







## Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1940

Woonoppervlakte: 118 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 190 m<sup>2</sup>

Tweede verdieping: voorzolder met veel bergruimte en de opstelling van de cv-ketel; ruime slaapkamer met dakkapel, vaste kastruimte, bergruimte én een werkplek.

### Bijzonderheden:

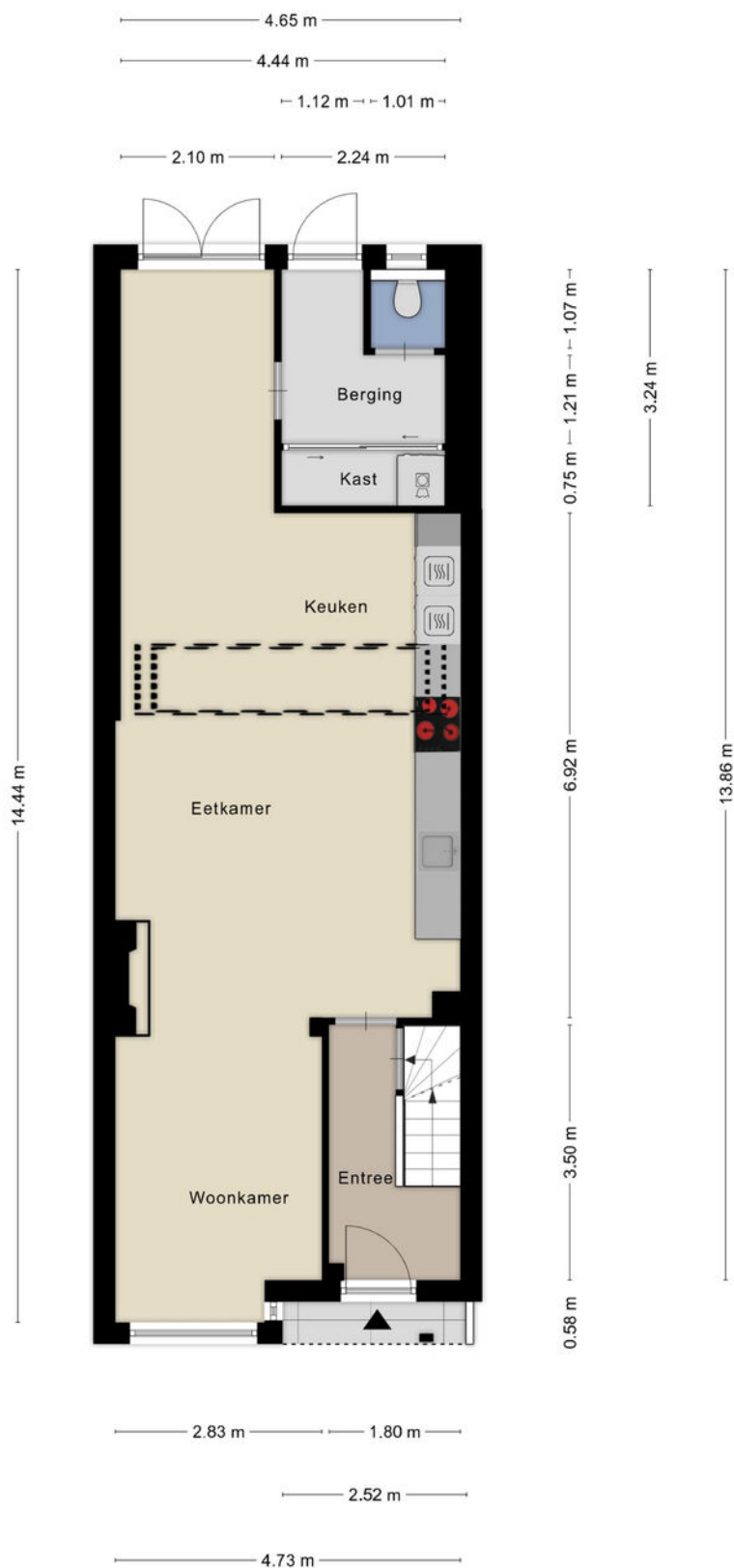
- Centrale verwarming via recent onderhouden Vaillant Ecotec plus uit 2018.
- Dak- en muurisolatie is aanwezig en in ieder geval is de in 2015 gerealiseerde uitbouw voorzien van vloerisolatie.
- Geheel voorzien van dubbele beglazing en deels isolerende HR-beglazing.
- 15 zonnepanelen van 400 Wp per stuk geplaatst in 2023 (garantie loopt tot 2033).
- De woning beschikt over een energielabel A!
- De slaapkamer op de tweede verdieping is voorzien van een airco.
- De lichtstraat op de begane grond en de dakkapel beschikken over elektrisch bedienbare zonweringen.
- Werkelijk instapklaar.
- Moderne en comfortabele voorzieningen.
- Fraaie combinatie van eigentijdse afwerking en authentieke details.
- Goede bereikbaarheid en centrale ligging.
- Kort in steekwoorden: compleet, goed onderhouden, perfect gelegen, licht en sfeervol.





# Plattegrond

## Begane grond



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



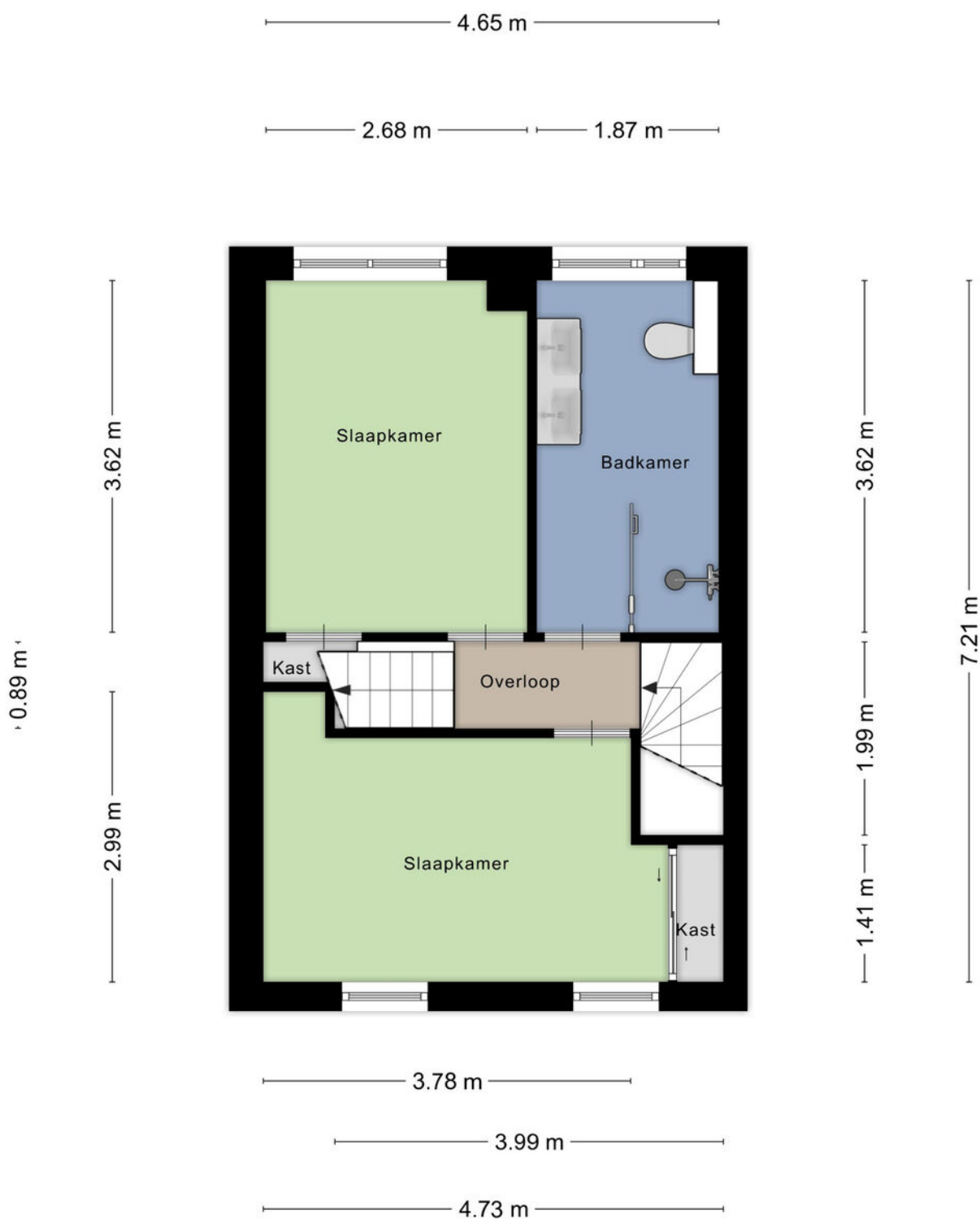
# Foto's





# 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







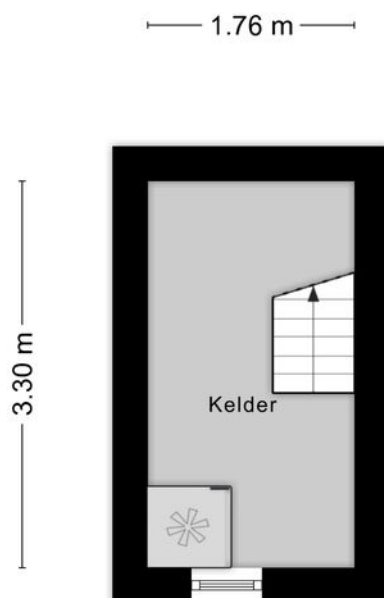
# Foto's







# Plattegrond Kelder



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





# Kadastrale kaart

## Hatert



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

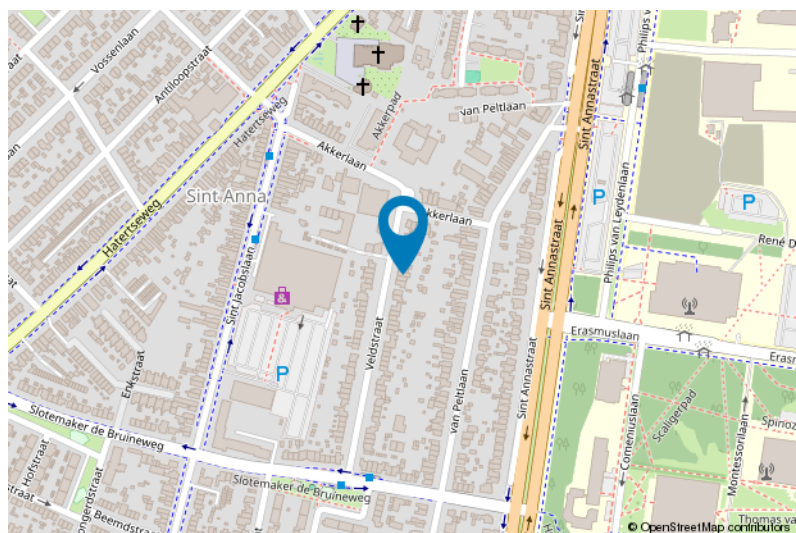
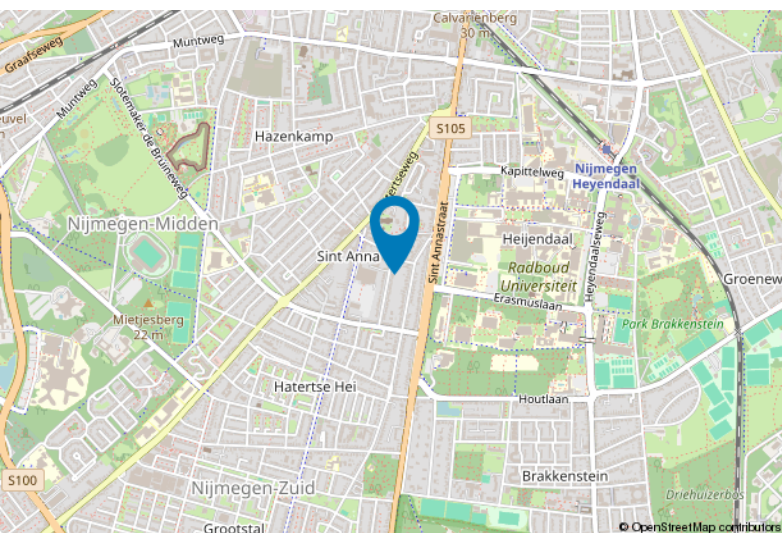
**Kadastrale gemeente:** Hatert  
**Sectie:** L  
**Perceelnummer:** 2666  
**Perceeloppervlakte:** 190m<sup>2</sup>

**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.

## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting boven eettafel	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Televisiemeubel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Houten planken boven keuken		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	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
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!