

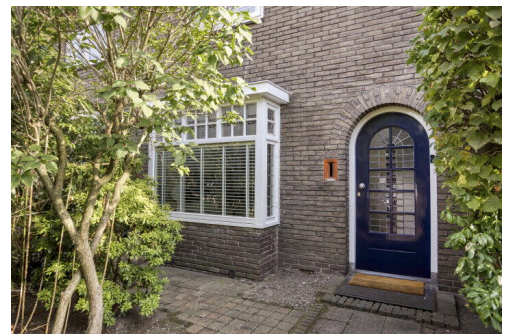
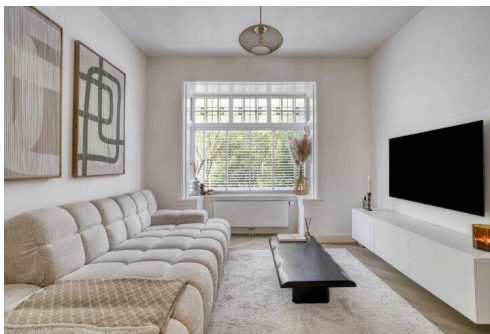
Nijmegen

Tweede Oude Heselaan 147 | Vraagprijs € 585.000 k.k.

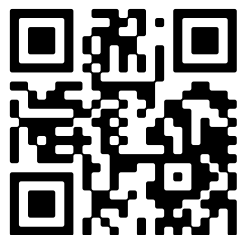


BESCHIKBAAR

WWW.TWEEDEOUDEHESELAAN147.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1935
Woonoppervlakte:	112 m ²
Perceeloppervlakte:	137 m ²
Inhoud:	426 m ³
Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.tweedeoudeheselaan147.nl



Omschrijving

Tweede Oude Heselaan 147, 6542 VD Nijmegen

Op loopafstand van het stadscentrum én centraal station, ligt deze nog grotendeels authentieke jaren dertig woning waar modern comfort en de sfeer van de oorspronkelijke bouwperiode elkaar ontmoeten. De woning is werkelijk instapklaar en zeer compleet te noemen.

De huidige eigenaar heeft de woning op vele punten verbeterd en gemoderniseerd. Het resultaat is een comfortabele woning met moderne voorzieningen waarbij de nog aanwezige originele details en elementen weer tot hun recht zijn gekomen. Daarnaast is zeker niet vergeten om de woning ook installatietechnisch weer up-to-date te maken.

De woning beschikt over een voor- en achtertuin met berging en achterom. Een jaren dertig woning heeft bij voorkeur een kelder, een erker en een woonkamer-en-suite: check! Een volwaardige eerste verdieping met drie slaapkamers, badkamer én balkon. Kers op de taart is de uitgebreide zolderetage met twee kamers waarvan een beschikt over een ingebouwde walk-in closet. Daarnaast ook een voorzolder voor witgoed en de ketel. Als sluitstok nog een vliering met veel bergruimte. Hoe compleet wil je het hebben?

In de achtertuin is het heerlijk toeven. Er is een terras grenzend aan de woonkamer én een achterin de tuin achter de berging. Door de Zuidligging lekker veel zon en verder geniet je van veel privacy.

De woning ligt letterlijk zeer centraal en is goed bereikbaar. Zowel lopend als met de fiets zijn eigenlijk alle denkbare voorzieningen voorhanden. Een uitgebreid pakket aan voorzieningen, het centraal station, buurtwinkeltjes, het Kronenburgpark.....het is er allemaal. Verder heeft Nijmegen als stad aan de Waal een fascinerend landschap en hele diverse natuur in de omgeving, die wordt gevormd door heuvels, uiterwaarden en de polder. Ook wat sport en cultuur betreft is er volop keuze.

Indeling:

Begane grond: entree met fraaie ronde deur voorzien van glas-in-lood; vestibule (tochtportaal) met garderobe en toegang tot de hal. De vestibule en de hal zijn voorzien van een prachtige granitovloer. In de hal de toegang tot de berg- en provisiekelder en het toilet met hangend closet en fonteintje.

Woonkamer-en-suite met erker en schuifdeuren voorzien van glas-in-lood. De open keuken is voorzien van een lichte inbouwkeuken in hoekopstelling uit 2021. Deze is voorzien van een ingebouwde 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, oven en separate magnetron, een koel-/vriescombinatie en natuurlijk een vaatwasser.

Zowel van de achtersuite via de openslaande deuren als via de keuken entree is de zonnige achtertuin met veel privacy bereikbaar.

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers van respectievelijk 11 m² met inbouwkast aan de voorzijde, 16 m² met inbouwkast én balkon aan de achterzijde en 7 m² wederom met inbouwkast.

De badkamer is voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, een wastafelmeubel en een tweede hangend toilet.

Tweede verdieping: keurig afgewerkte zolderetage met veel daglicht en bergruimte. De voorzolder heeft voldoende ruimte voor het opstellen wasser én droger en ook de cv-ketel is hier geïnstalleerd. Voorts in de

voorzolder het luik naar de vliering. Er zijn twee kamers, de kamer aan de achterzijde beschikt over twee dakramen, de kamer aan de voorzijde over één dakraam én een ingebouwde walk-in closet. Beide kamers beschikken over bergruimte achter de knieschotten.

Vliering: via luik op de voorzolder bereikbare bergvliering.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Remeha combiketel.
- De woning heeft spouwmuurisolatie (achtergevel), dakisolatie en vloerisolatie.
- Geheel voorzien van dubbele beglazing m.u.v. twee raampjes in de erker vanwege glas-in-lood).
- Begane grond (woonkamer en keuken) voorzien van PVC-vloer.
- Eerste en tweede verdieping voorzien van laminaatvloer.
- Keuken 2021.
- Afwerking zolderetage 2025 gereed gekomen.
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025.
- Authentieke elementen als glas-in-lood, paneeldeuren en granito vloeren.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 585.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1935
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	112 m²
Perceeloppervlakte:	137 m²
Inhoud:	426 m³
Overige inpandige ruimte:	8 m²
Externe bergruimte:	6 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	5 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha avanta 35c combiketel gas gestookt uit 2014 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Achtertuintuin, voortuin
Achtertuintuin:	57 m² (10 meter diep en 5.65 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

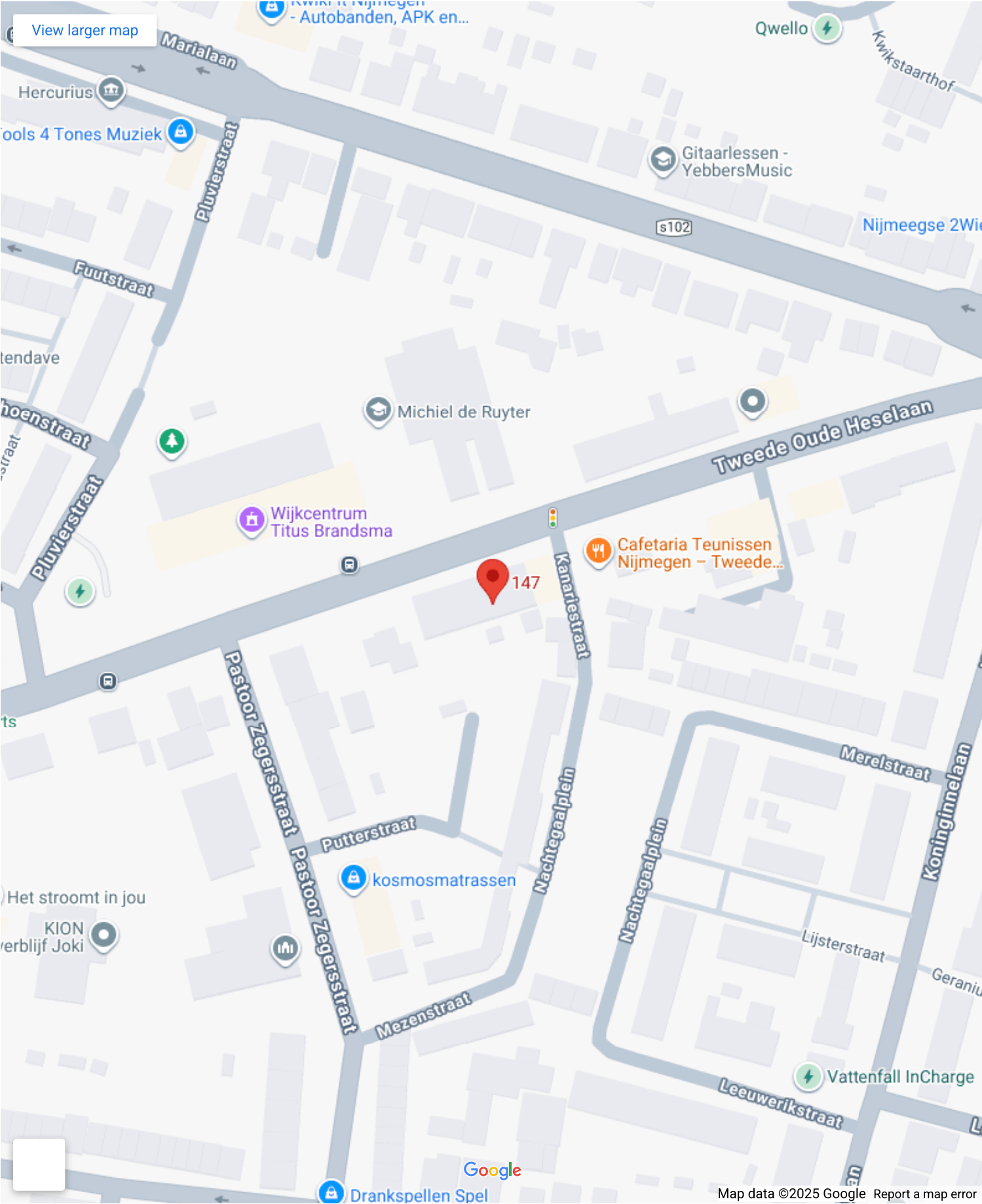
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

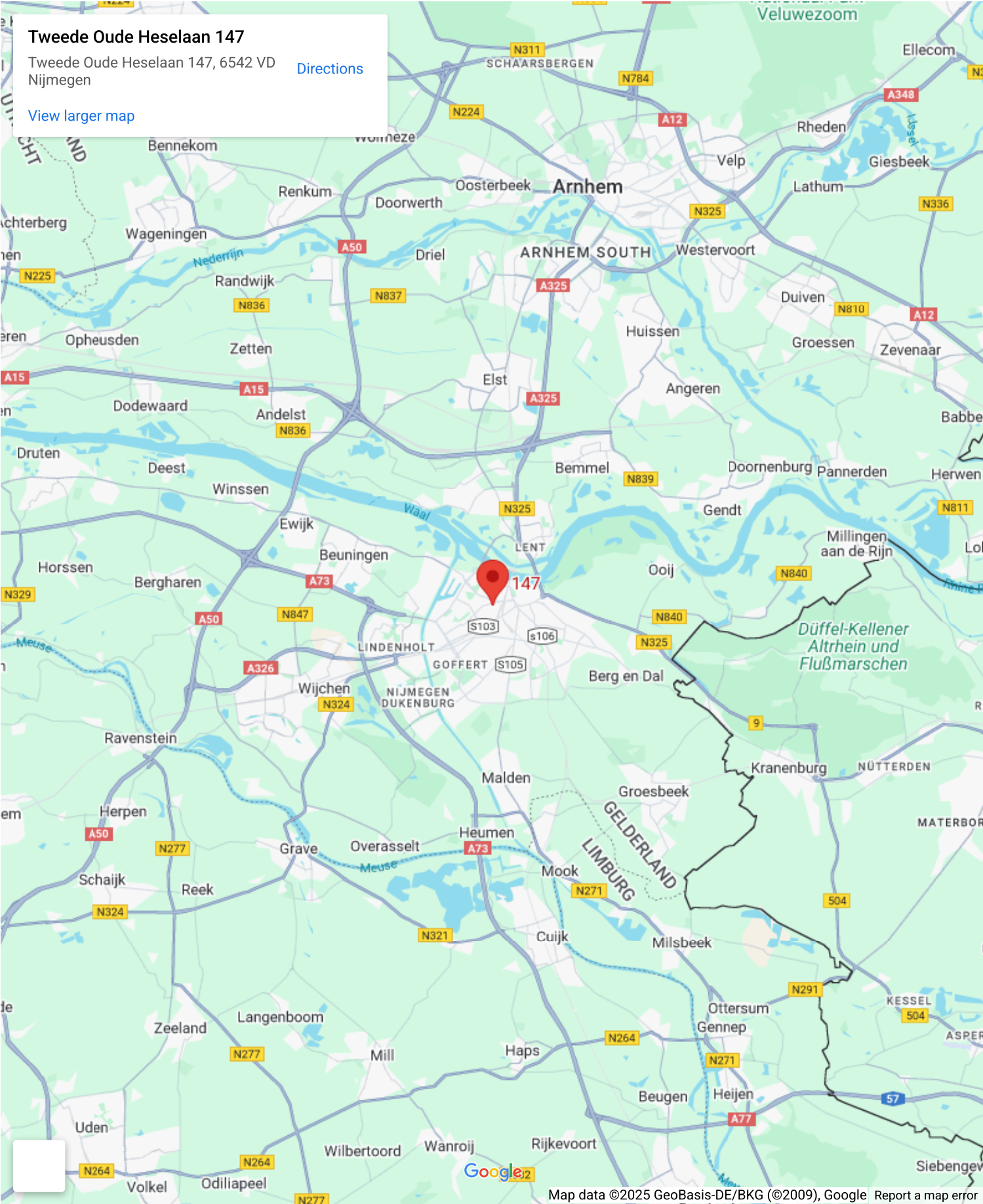
Garage

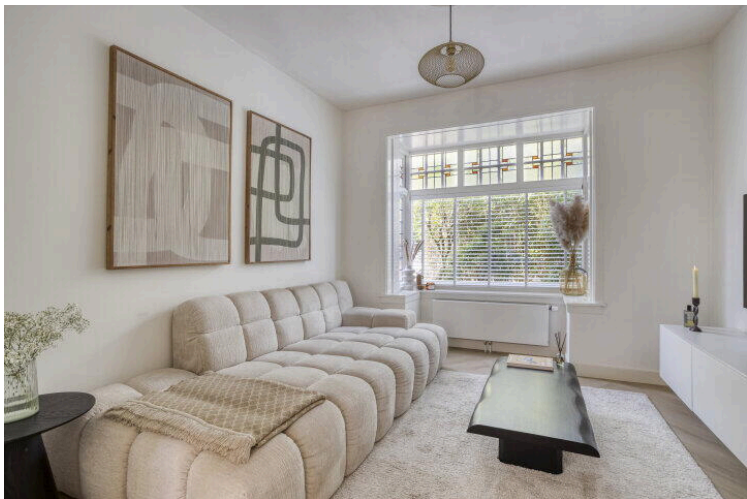
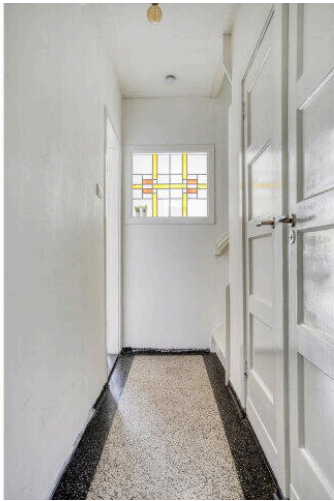
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

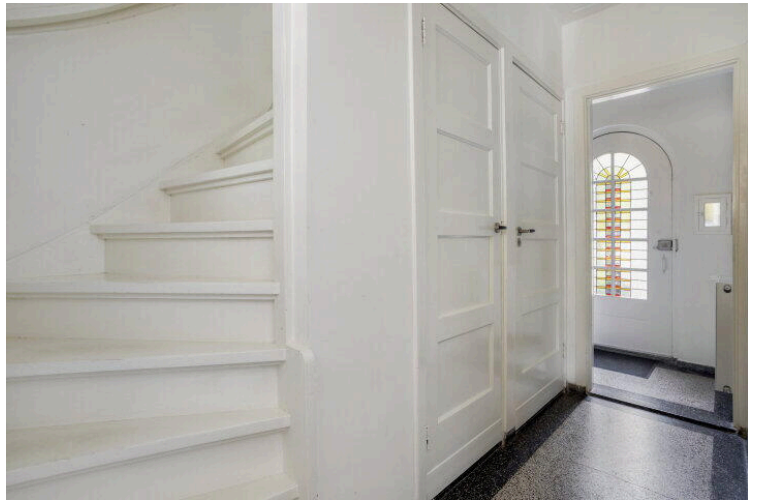
Op de kaart

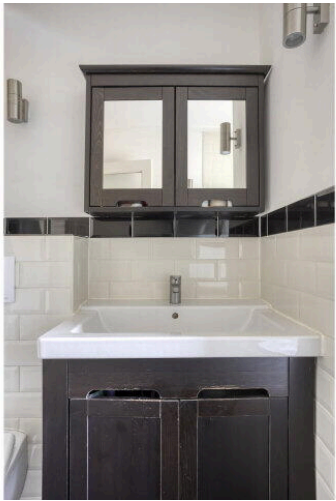


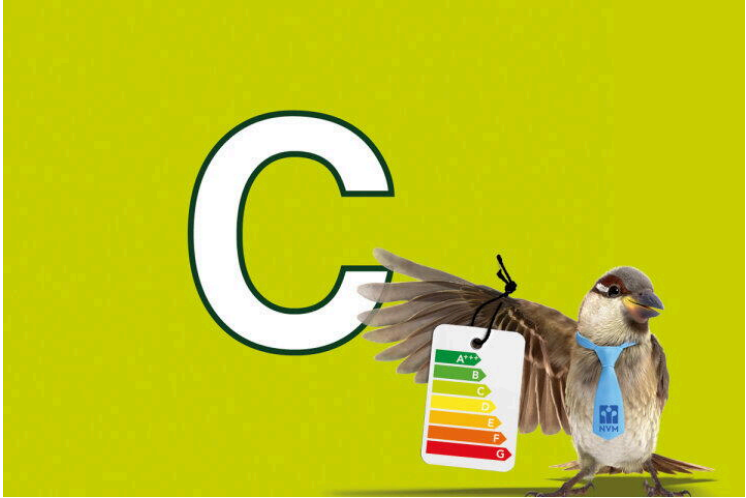
Op de kaart







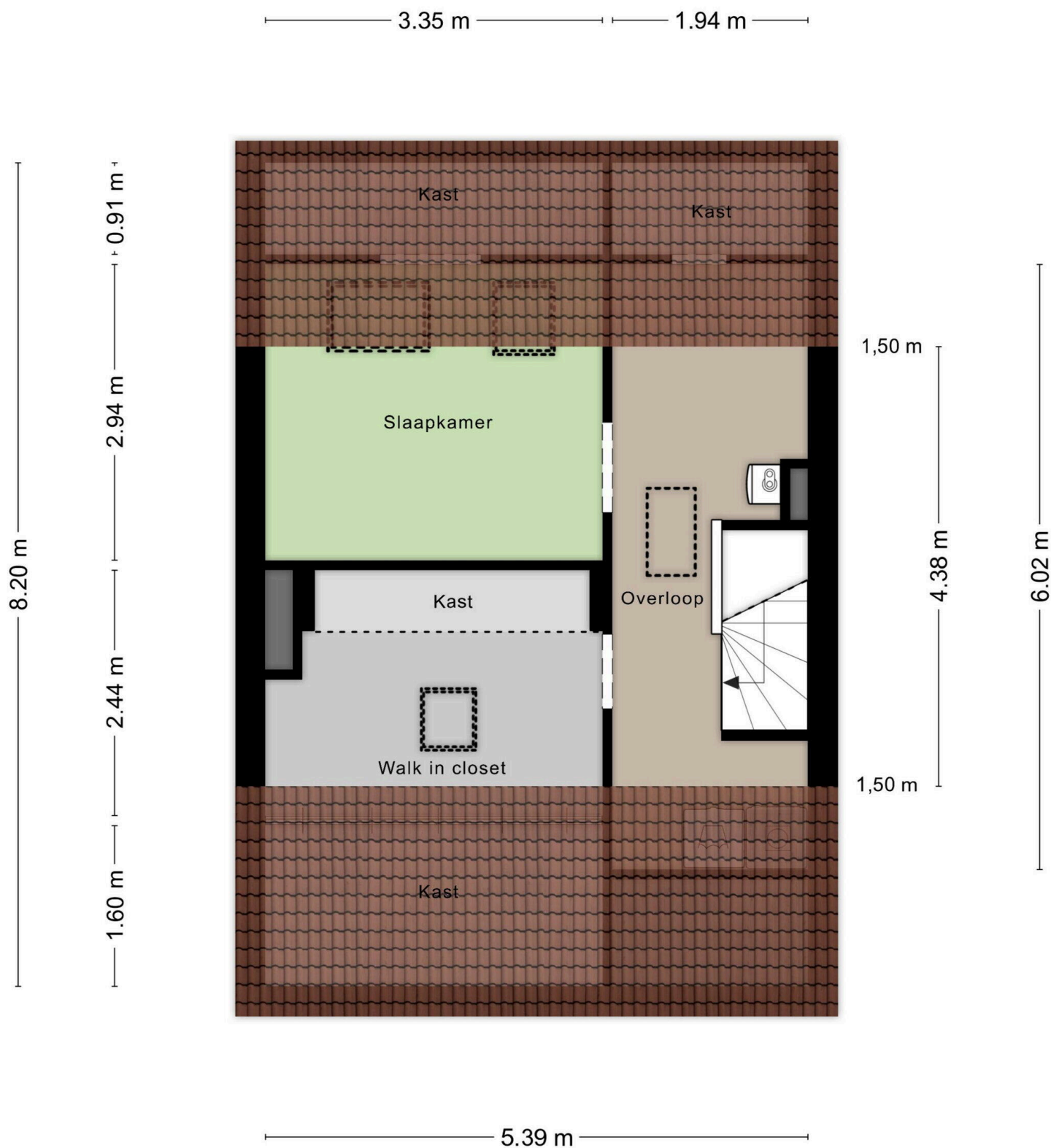






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

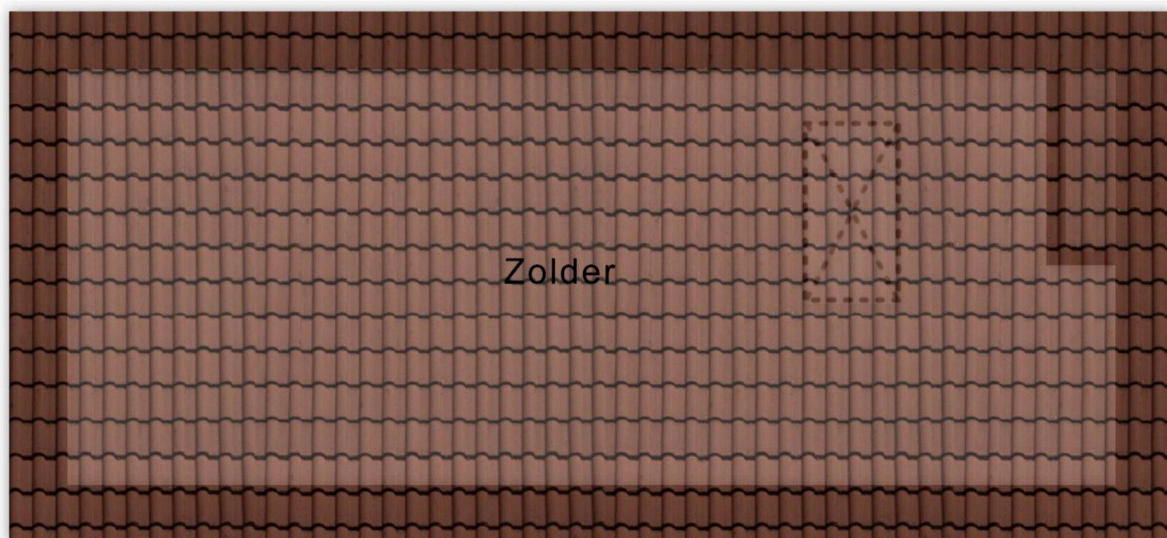




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

5.04 m

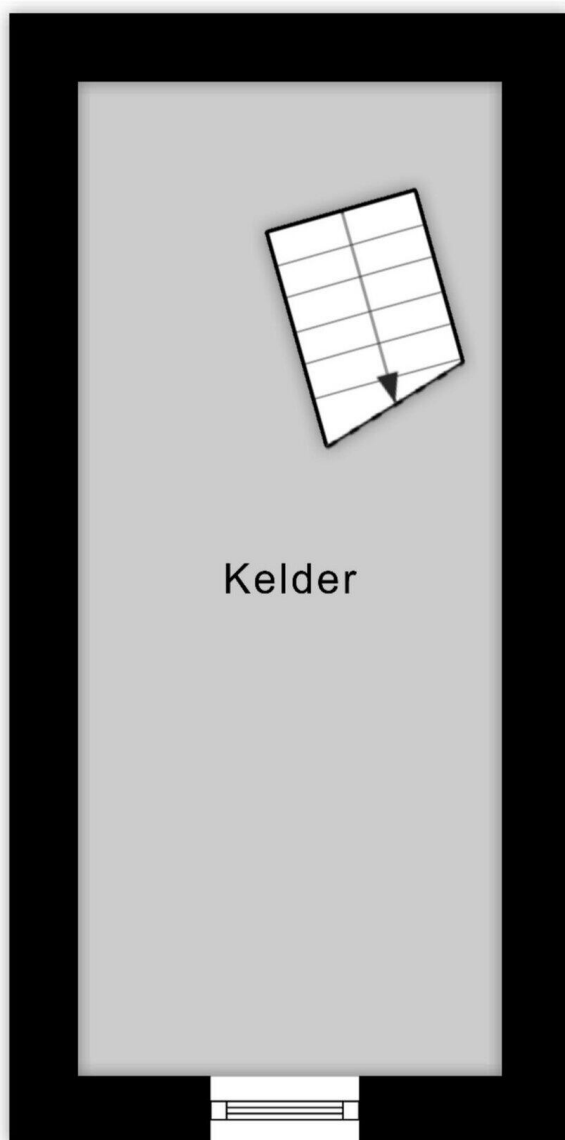
2.14 m



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

1.85 m

4.35 m



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

2.01 m

2.89 m



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

Tweede Oude Heselaan 147

www.tweedeoudeheselaan147.nl

Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18
6524 GC, Nijmegen

www.driessenmakelaardij.nl
024 360 7055



📱 Scan Mij!