



# Keplerstraat 219

Nijmegen



A

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Instapklare woning op een geliefde locatie



Welkom bij de Keplerstraat 219 in Nijmegen! Deze verrassend ruime en instapklare eengezinswoning combineert comfort, stijl en energiezuinigheid op een geliefde locatie. Gebouwd in 1997 en uitstekend onderhouden, biedt deze woning met ca. 132 m2 woonoppervlakte, energielabel A, vier slaapkamers, een uitgebouwde leefkeuken, moderne badkamer en vloerverwarming op de begane grond alles wat je zoekt – of je nu starter bent, doorstromer, stel of gezin.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke straat in een populaire woonwijk van Nijmegen. Hier woon je heerlijk rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, scholen, universiteiten, sportclubs en speeltuinen bevinden zich op korte afstand. Ook wandelparken en uitvalswegen zijn dichtbij, wat deze locatie bijzonder praktisch én aantrekkelijk maakt.

Dankzij de volledige isolatie, dubbel glas, centrale verwarming op gas én vloerverwarming op de gehele begane grond (m.u.v. het toilet) woon je hier bijzonder comfortabel én duurzaam.

Bijzonderheden:

- Moderne keuken uit 2022.
- Badkamer vernieuwd in 2019.
- Vloerverwarming op de begane grond (m.u.v. toilet).
- Energielabel A.
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas.
- Overkapping in de achtertuin uit 2018.
- Vier slaapkamers.
- Rustige en kindvriendelijke ligging.
- Dicht bij winkels, scholen, universiteiten en uitvalswegen.
- Voldoende openbare parkeergelegenheid.



# Ruime en lichte woonkamer voorzien van vloerverwarming

Bouwjaar: 1997

Woonoppervlakte: 132 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 140 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Begane grond: je wordt verwelkomd in een ruime en lichte woonkamer, voorzien van grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht. De gehele begane grond (behalve het toilet) is voorzien van vloerverwarming – heerlijk comfortabel, zeker in de koudere maanden. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een prachtige, moderne zwarte keuken (2022) met een strak kunststof werkblad. De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, combi-oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en een lichtkoepel die voor extra daglicht en een open sfeer zorgt – een waar genot voor iedere kookliefhebber.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, waarvan één nu wordt gebruikt als 'walk in closet'. De 'master bedroom' is voorzien van een airco. De badkamer is in 2019 volledig gemoderniseerd en voorzien van een douche, designradiator, dubbele wastafel en een tweede toilet. Luxe en gebruiksgemak gaan hier hand in hand.

De tweede verdieping bestaat uit een ruime open ruimte, die volop mogelijkheden biedt. Deze ruimte is ideaal om naar eigen wens in te richten en biedt de mogelijkheid om eenvoudig een extra slaapkamer te creëren. Zo kun je de woning flexibel aanpassen aan je persoonlijke wensen en gezinsbehoeften.

Buitenruimte: de woning beschikt over zowel een voortuin als een zonnige achtertuin. In 2018 is achterin de tuin een ruime overkapping geplaatst – ideaal om in alle seizoenen buiten te kunnen zitten. Of je nu wilt ontspannen, barbecueën of gezellig borrelen: deze tuin maakt het mogelijk.







# Compleet uitgeruste keuken, lichtkoepel voor extra daglicht





# Plattegrond

## Begane grond



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



# Plattegrond

## 1e verdieping



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



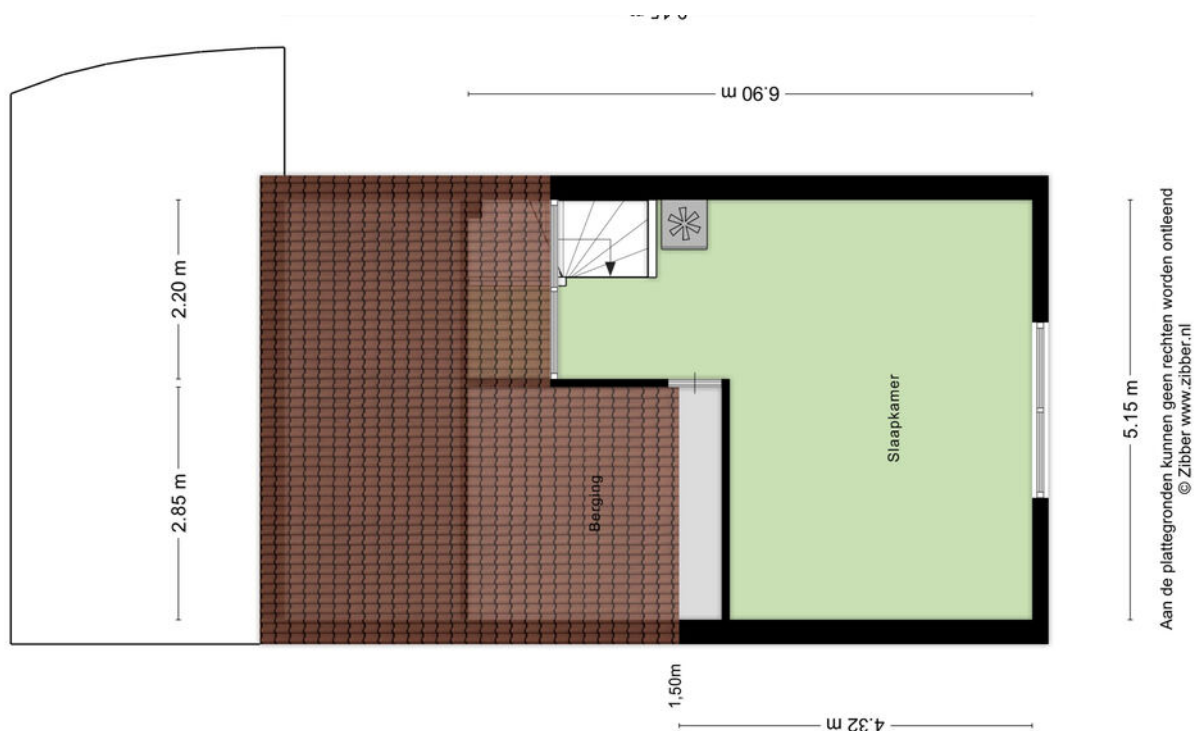


## Derde slaapkamer nu als walk-in-closet in gebruik





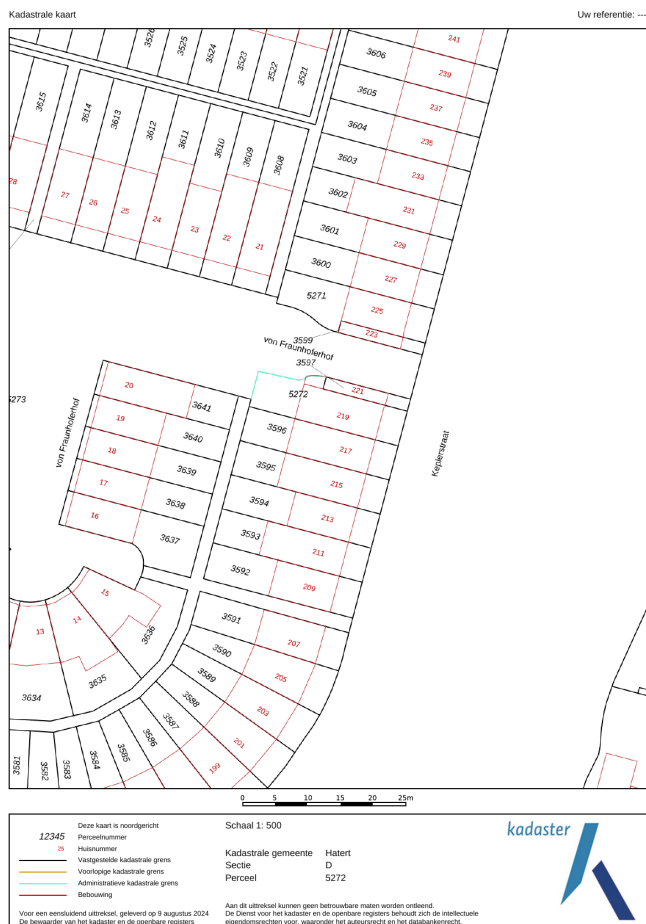
## Plattegrond 2e verdieping Extra kamer mogelijk





# 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.

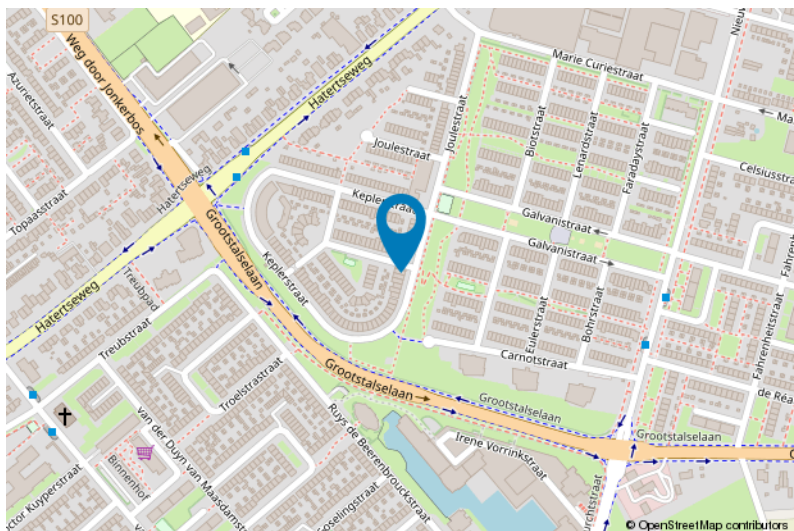
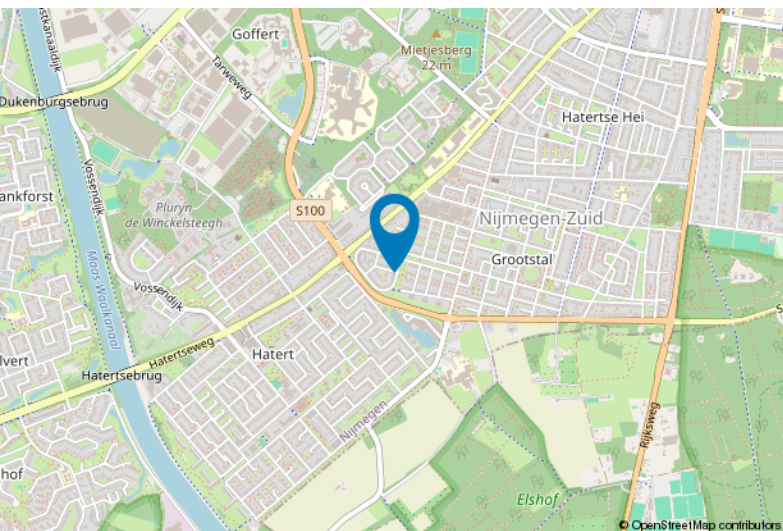
**Kadastrale gemeente:** Hatert  
**Sectie:** D  
**Perceelnummer:** 5272  
**Perceeloppervlakte:** 140 m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoverlakte. 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>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax 1ste verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		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		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!