



# de Voorstenkamp 1181

Nijmegen



A

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





## Kenmerken en verdere gegevens



De Voorstenkamp 1181 – Nijmegen - Ruim, modern en energiezuinig wonen met vrij uitzicht!

Op een rustige en prettige locatie in de wijk Voorstenkamp ligt deze verzorgde en gemoderniseerde woning met zowel een voor- als achtertuin. De ligging is ideaal: aan de achterzijde geniet je van een vrij uitzicht over een speelveld en speeltuin, waardoor je veel privacy én een gevoel van ruimte ervaart. Dankzij de gunstige ligging en de achterom is de tuin bovendien uitstekend bereikbaar en praktisch in gebruik.

De wijk Voorstenkamp staat bekend om haar groene, rustige en kindvriendelijke karakter. In de directe omgeving vind je diverse speelvoorzieningen, basisscholen, sportvelden en parken. Op korte afstand ligt het overdekte winkelcentrum Dukenburg met een ruim aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook qua bereikbaarheid zit je hier perfect: binnen enkele minuten bereik je de belangrijke uitvalswegen (A73, A50 en A326) en het NS-station Nijmegen Dukenburg, waarmee zowel het stadscentrum als omliggende plaatsen eenvoudig te bereiken zijn. Daarnaast zijn er goede busverbindingen en volop parkeergelegenheid in de buurt.

Deze woning is niet alleen gunstig gelegen, maar ook energiezuinig, met een energielabel A – comfortabel wonen met lage energielasten!

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst tref je een moderne, strakke afwerking die direct een gevoel van ruimte en comfort geeft. De gehele begane grond is in 2020 volledig gemoderniseerd en uitgebouwd, waarbij gekozen is voor duurzame en hoogwaardige materialen. De vloer is voorzien van een PVC-vloer met vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort in alle seizoenen.



## Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1977

Woonoppervlakte: 132 m²

Perceeloppervlakte: 145 m²

De open keuken (eveneens uit 2020) vormt het hart van de woning en is van alle gemakken voorzien. Hier kook je met plezier dankzij de luxe inbouwapparatuur, waaronder een Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, vaatwasser, twee koel-/vriescombinaties, oven en een combi-stoomoven. De moderne uitstraling, praktische indeling en hoogwaardige afwerking maken deze keuken een echte eyecatcher.

De woonkamer is dankzij de uitbouw heerlijk ruim en licht, met een prettige verbinding naar de zonnige achtertuin op het zuidoosten. De uitbouw beschikt over kunststof kozijnen met HR++-glas, wat zorgt voor extra isolatie en een onderhoudsvriendelijke afwerking. Via de achterom bereik je direct het speelveldje achter de woning – ideaal voor gezinnen met kinderen of voor wie van een open uitzicht houdt. In de tuin bevindt zich tevens een berging, handig voor fietsen en tuingereedschap.

Eerste verdieping:

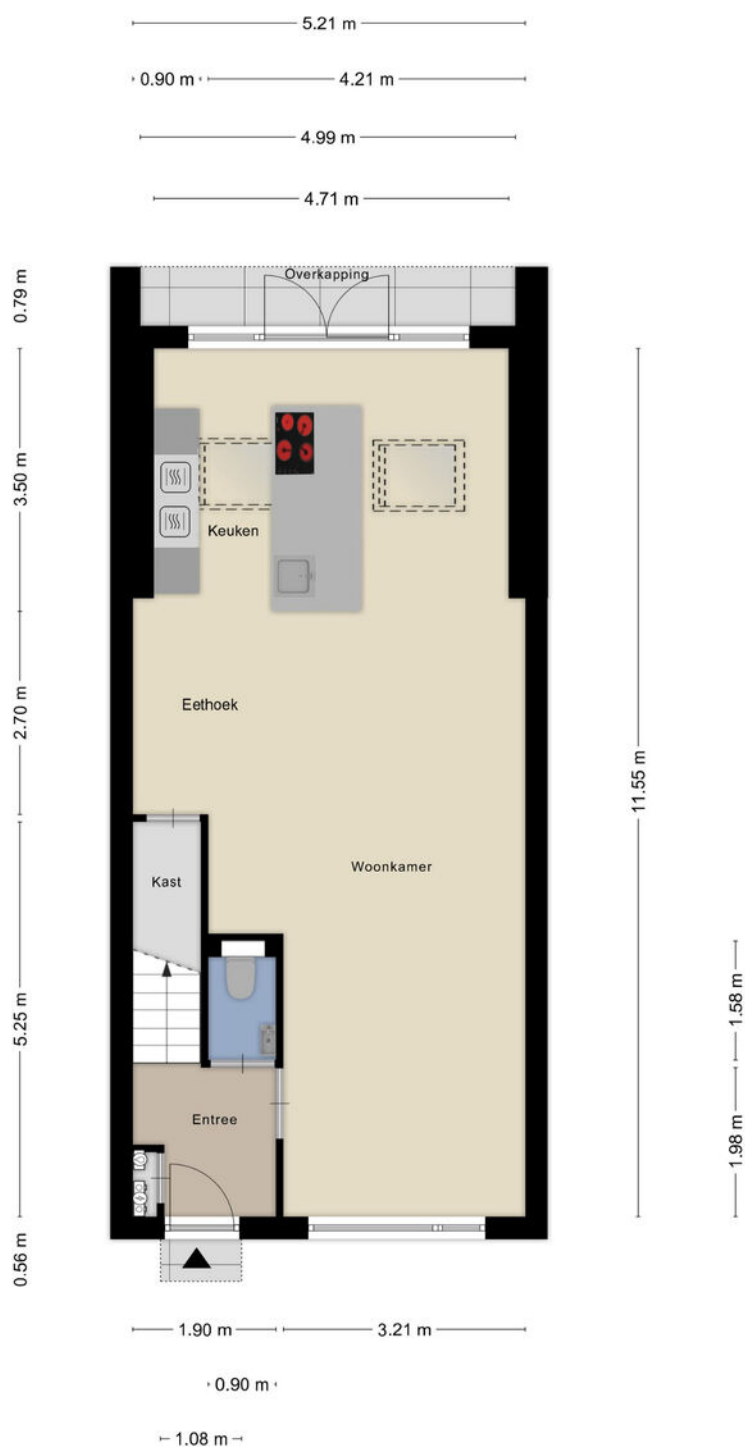
Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop met praktische kastruimte en drie slaapkamers, alle voorzien van een nette laminaatvloer. De badkamer is in 2022 vernieuwd en modern afgewerkt. Deze is uitgerust met een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en toilet – helemaal van deze tijd en van alle gemakken voorzien.





# Plattegrond

## Begane grond



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



## Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1977

Woonoppervlakte: 132 m²

Perceeloppervlakte: 145 m²

### Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich twee kamers, waarvan één momenteel in gebruik is als was- en stookruimte. De andere kamer is de royale master bedroom, voorzien van een op maat gemaakte inbouwkast. De kozijnen op deze verdieping zijn uitgevoerd in kunststof en voorzien van HR++-glas. Ook hier ligt een PVC-vloer, wat zorgt voor een moderne en onderhoudsvriendelijke uitstraling. Daarnaast is er nog een vliering aanwezig voor extra bergruimte, evenals ruimte achter de knieschotten. De cv-ketel betreft een ATAG uit 2017.

### Bijzonderheden:

- Energiezuinige woning met energielabel A
- Volledig gemoderniseerde begane grond (2020) met uitbouw
- Kunststof kozijnen met HR++-glas op de tweede verdieping én in de uitbouw op de begane grond
- Luxe open keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Moderne badkamer (2022)
- Vloerverwarming op de begane grond
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met berging en achterom
- Vrij uitzicht over een speeltuin
- Kindvriendelijke ligging, nabij scholen, winkels en OV
- Goede bereikbaarheid van uitvalswegen en NS-station Dukenburg







# 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)



# Kadastrale kaart

## Neerbosch



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.

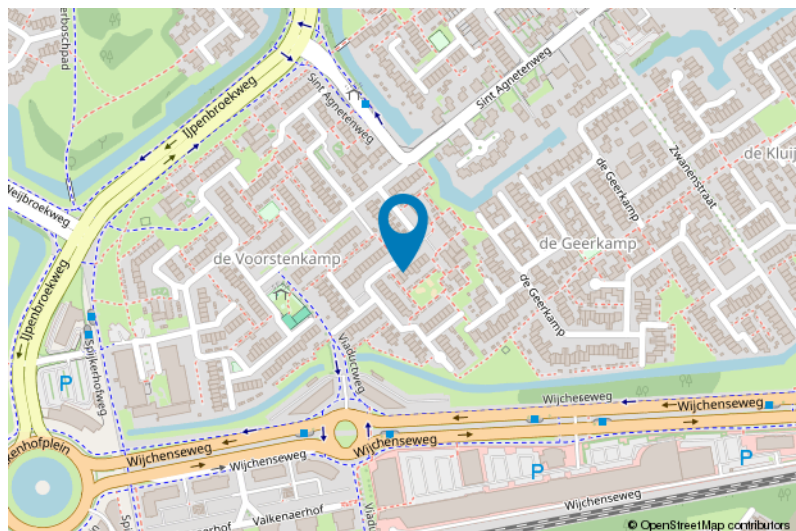
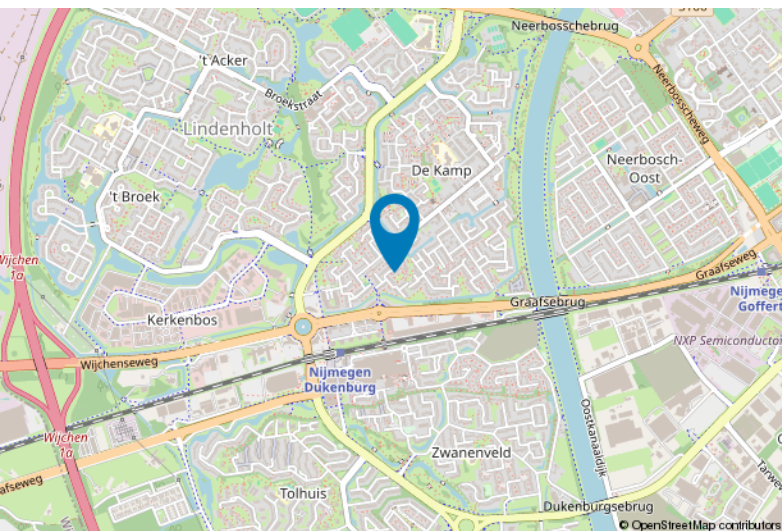
**Kadastrale gemeente:** Neerbosch  
**Sectie:** K  
**Perceelnummer:** 3587  
**Perceeloppervlakte:** 145 m<sup>2</sup>

**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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglampen eerste verdieping	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters Keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Keukeneiland	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
CV: Ja			



# 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

## 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!