



# de Kluijskamp 1424

Nijmegen



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Eengezinswoning met een prima staat van onderhoud



Ruimte en licht, dat zijn de kenmerken van deze uitgebouwde eengezinswoning met een prima staat van onderhoud, veel (slaap)kamers en een gunstige ligging. In 2024 is de gehele begane grond gemoderniseerd en aangepast met gebruikmaking van de stijlkenmerken die je herkent uit de hedendaagse woonbladen. We noemen een visgraat pvc vloer en een decoratieve lattenwand. Als kers op de taart is er een gloednieuwe keuken in U-opstelling geplaatst met alle denkbare apparatuur en veel kastruimte.

Op de begane grond is aan de achterzijde over de volle breedte een aanbouw geplaatst van 2,50; daarmee is er een riante woonkamer ontstaan. Daarnaast een volwaardige eerste verdieping met drie slaapkamers en op de tweede verdieping is zowel aan de voor- als achterzijde een dakkapel geplaatst waardoor veel licht en extra oppervlak is gecreëerd. Voorts een voor- en op het zuiden gelegen achtertuin met stenen berging en achterom.

#### Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Remeha combiketel uit 2025 (huurketel).
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen.
- Achterpui begane grond "dark red meranti".
- Geheel voorzien van dubbele beglazing, dakisolatie en gevelisolatie.
- Energielabel B maar door zuidligging maak je met enkele zonnepanelen al een labelsprong.
- Op de keuken na zijn alle ramen voorzien van meekleurend HR++ glas. Op warme dagen blijven deze ruimtes hierdoor een stuk koeler.
- Van een deel van de voorzolder is eenvoudig een 5e slaapkamer te realiseren door het plaatsen van een lichte wandwand
- Begane grond geheel voorzien van nieuwe pvc-vloer.
- Eerste en tweede verdieping voorzien van laminaatvloer.



# Riante woonkamer met aanbouw

Bouwjaar: 1978

Woonoppervlakte: 133 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 150 m<sup>2</sup>

De Kluijskamp is een wijk die door de bewoners goed gewaardeerd wordt. Rustig, royaal opgezet, voldoende parkeergelegenheid en gevarieerde bebouwing. Op korte afstand zijn een aantal buurtwinkels gelegen en met de fiets ben je in enkele minuten in winkelcentrum Dukenburg. Daar is tevens een bus- en treinstation. De woonboulevard is makkelijk te bereiken via de trap aan het einde van de Zwanenstraat. De aansluiting op de uitvalswegen naar het landelijk wegennet is prima.

## Indeling:

Begane grond: entree; hal met bergkast, trap naar verdieping en licht betegeld toilet met fonteintje; tuingerichte uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar terras en tuin; open keuken met een in U-vorm opgestelde inrichting uit 2024 met veel lades en een aanrechtblad met marmer look. Ingebouwde inductie kookplaat met bladafzuiging, oven en separate combioven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een echte Quooker.

Eerste verdieping: overloop met vaste kast waarin opstelling cv-ketel; 3 slaapkamers van 7, 11 en 15 m<sup>2</sup>; nette badkamer met ligbad, 2e toilet en wastafel.

Tweede verdieping: voorzolder met dakkapel en diverse gebruiksmogelijkheden, witgoedaansluiting en toegang tot bergverlating; ruime zolderkamer met relatief recent geplaatste dakkapel.

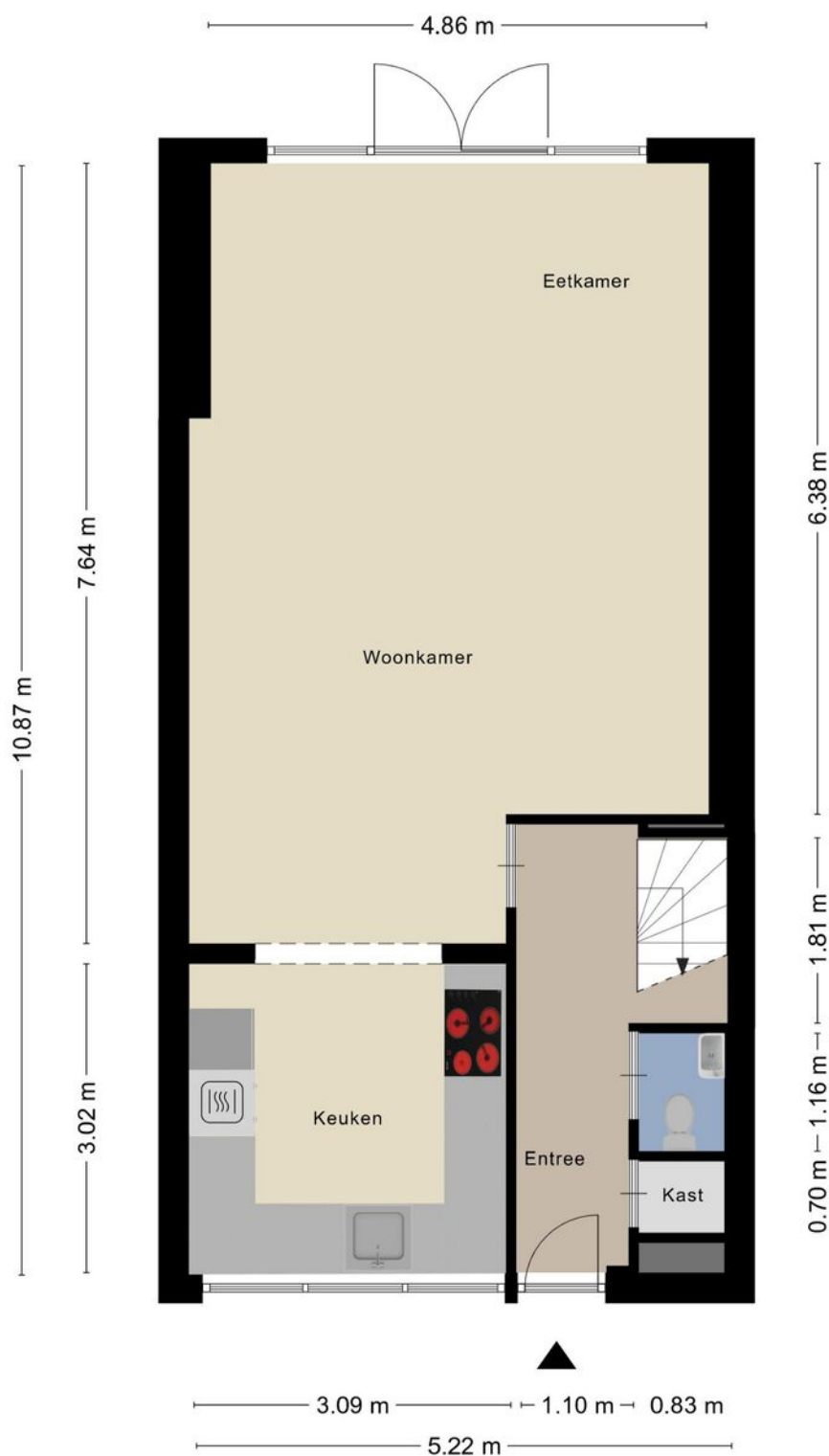
Vlating: bergverlating bereikbaar vanuit de voorzolder.





# Plattegrond

## Begane grond







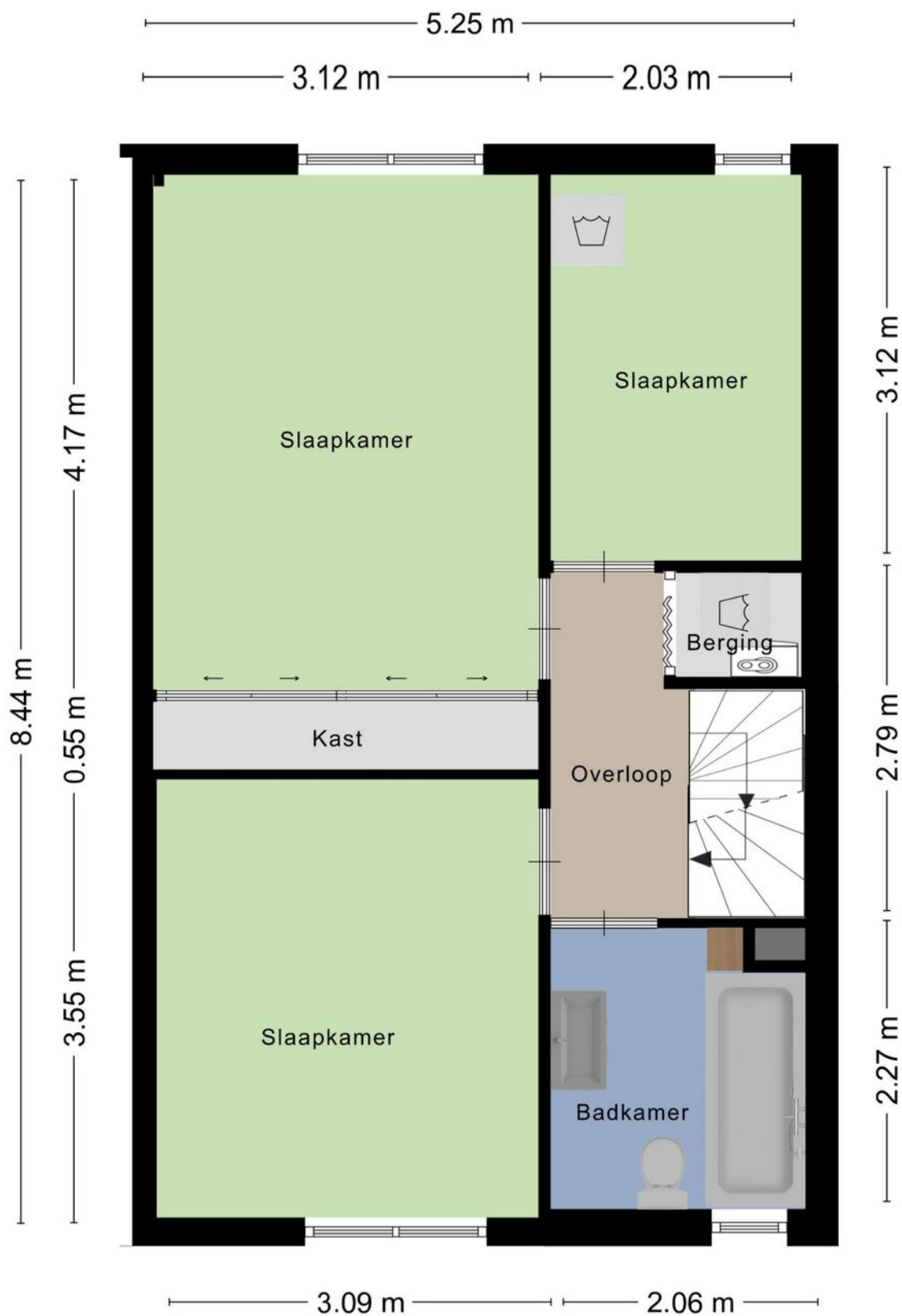
# Gloednieuwe keuken in U-opstelling





# Plattegrond

## 1e verdieping





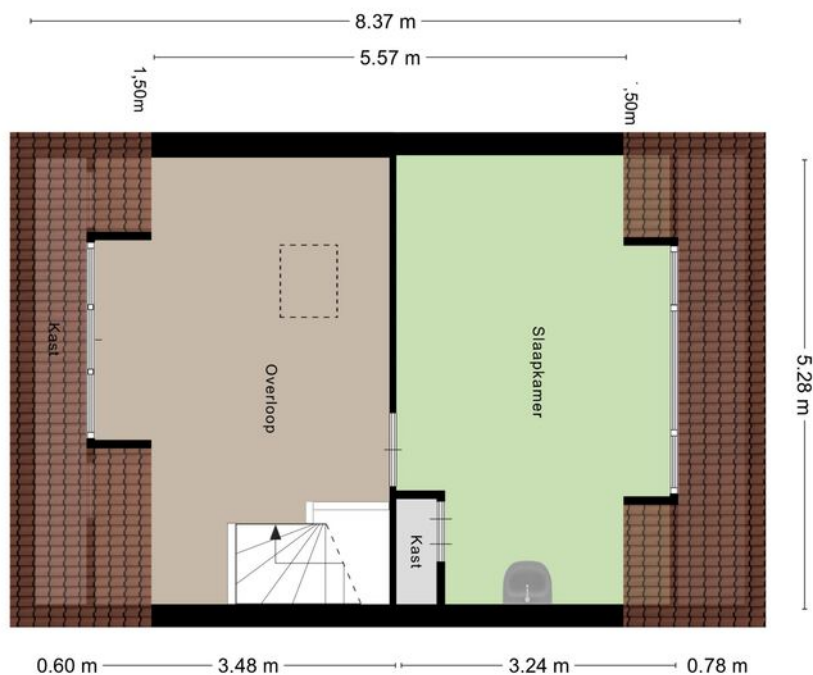


## Eerste verdieping met drie slaapkamers





# Voorzolder met dakkapel en gebruiksmogelijkheden





# 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.

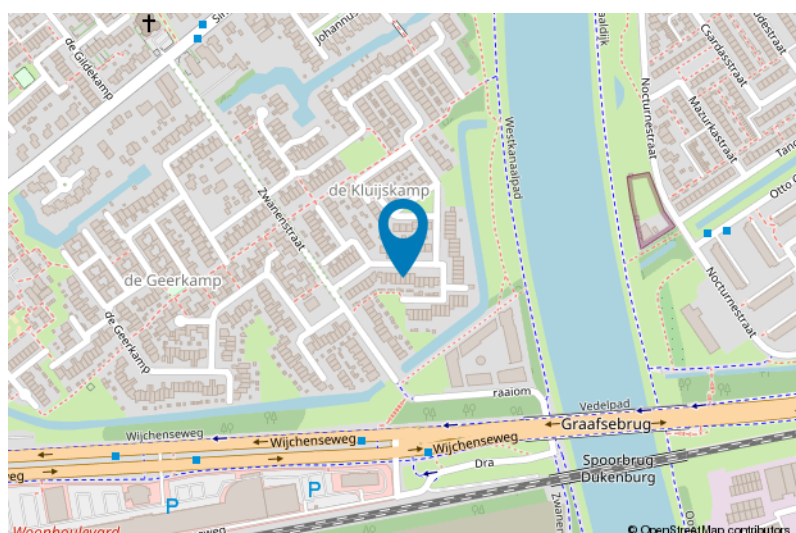
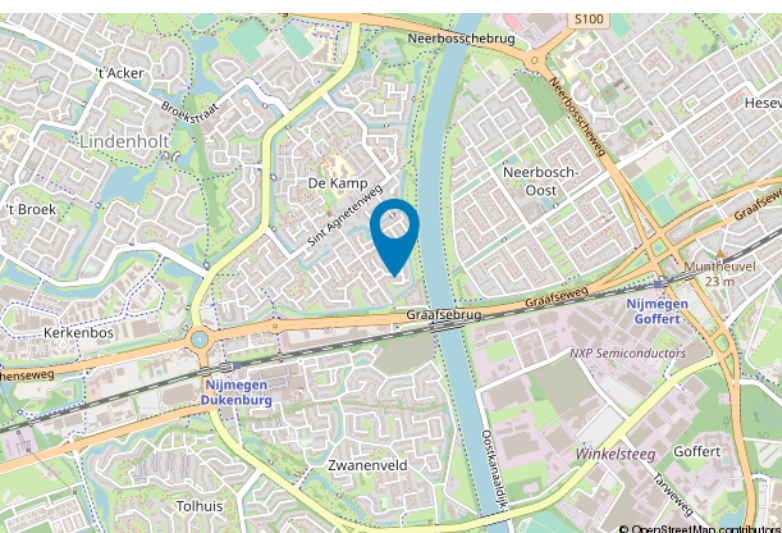
**Kadastrale gemeente:** Neerbosch  
**Sectie:** K  
**Perceelnummer:** 756  
**Perceeloppervlakte:** 150 m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoverlappende. 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

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- jaloezieën

X

## Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- magnetron

X

- oven

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- vaatwasser

X

- Quooker

X

- koffiezetapparaat

X

## Woning - Sanitair/sauna

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

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Rolluiken

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Warmwatervoorziening, te weten





# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

- CV-installatie

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.



DUIDELIJK VERHAAL

Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!