



Herdenkingsstraat 2

Weurt



B

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Hoekwoning met grote garage op royale kavel



Aan de rand van de dorpskern, ligt op een steenworp afstand van het Nijmeegse stadscentrum deze onderscheidende hoekwoning met riant bijgebouw op een royaal kavel van ruim 450 m². Het bijgebouw is een grote garage van circa 40 m² die voor vele doeleinden geschikt is. De woning is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd, heeft een flinke terrasoverkapping en beschikt ook nog over een separate tuinberging.

De woning ligt prachtig gesitueerd op het kavel met een diepe achtertuin met ontsluiting via poort t.b.v. de loods die achter op het erf ligt. Vóór de garage is, indien gewenst, achter de poort voldoende ruimte voor het stallen van twee auto's. Verder zorgen de brede zijtuin op het zuiden en de ruime voortuin voor een fijne afstand tot het trottoir zodat alle privacy en rust gewaarborgd wordt. De tuin is "groen" aangelegd met een diversiteit aan planten, (bessen)struiken en (fruit)bomen. Hierdoor kan er vanaf de lente tot de herfst van fruit uit eigen tuin genoten worden. Voorts bestraat terras, paden, stukje gazon én een vijver.

Weurt beschikt over diverse eigen winkelvoorzieningen die in de dagelijkse behoefte voorzien. In Nijmegen en Beuningen, op enkele minuten afstand gelegen, zijn volwaardige winkelcentra met winkels in alle denkbare branches. De bereikbaarheid is prima, ook met het openbaar vervoer. Zo is de A73 binnen enkele minuten te bereiken.

De Waal met zijn prachtige uiterwaarden is letterlijk om de hoek; een uniek landschap waar u heerlijk kunt wandelen. Verdere sport- en recreatiemogelijkheden zijn er te kust en te keur.

Indeling:



Bijzonderheden

Bouwjaar: 1968

Woonoppervlakte: 98 m²

Perceeloppervlakte: 452 m²

Indeling:

Begane grond: entree; hal met trapkast en toilet met hangend closet; berging met opstelling witgoed en cv-ketel.

Riante woonkamer met open keuken. Aan de voorzijde het zitgedeelte dat overgaat naar de achterzijde met uitbouw over de volle breedte. De uitgebreide keukenopstelling heeft een ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel- en vrieskast en natuurlijk een vaatwasser.

De grote schuifpui maakt dat het overdekte terras een verlengstuk van de woonkamer is en optisch is dat ook het geval wanneer de pui dicht is. Lekker veel licht en ruimte maken het tot een woonkamer maar ook voor andere functionaliteiten als een werkplek, speelhoek of extra zitje is meer dan voldoende ruimte.

Eerste verdieping: overloop; drie goed formaat slaapkamers van respectievelijk 6, 10 en 15 m². De badkamer biedt een comfortabele inloopdouche met thermostaatkraan en drain en een wastafelmeubel.



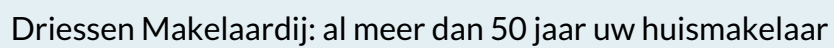


Bijzonderheden

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Remeha combiketel uit 2022.
- De begane grond en de badkamer is voorzien van vloerverwarming. En op de badkamer is er zelfs één verwarmde wand.
- De woning is voorzien van dak-, muur-, en vloerisolatie.
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
- De woning is in 2006-2007 volledig gerenoveerd.
- 10 zonnepanelen uit 2022 met een opbrengst van 3199 Kwh (jan-okt 2025).
- Airconditioner (inverter) aanwezig op de eerste verdieping.
- Energielabel B.
- Goede staat van onderhoud; inmiddels is de gehele woning zowel installatie technisch als mede constructief en qua voorzieningen geheel gerenoveerd.
- De uitbouw van de woning heeft een groen dak.
- Grote garage voorzien van isolatie en zolder. Met elektrische deur, gaskachel, water- en elektra-aansluiting.
- Leuke ligging met veel privacy.
- Ruime en lichte woning.
- Puls met pomp voor o.a. beregenen met grondwater.
- Fraai aangelegde tuin met veel groen.
- Kindvriendelijke omgeving en goede bereikbaarheid.
- Stadscentrum Nijmegen makkelijk en snel bereikbaar.







Achterzijde met uitbouw en uitgebreide keukenopstelling





Plattegrond

1e verdieping





Drie slaapkamers en badkamer met inloopdouche





Plattegrond tuin



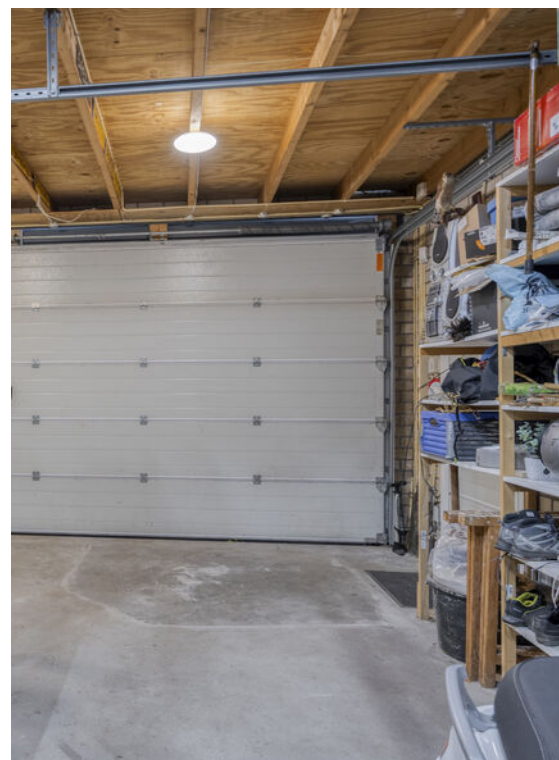
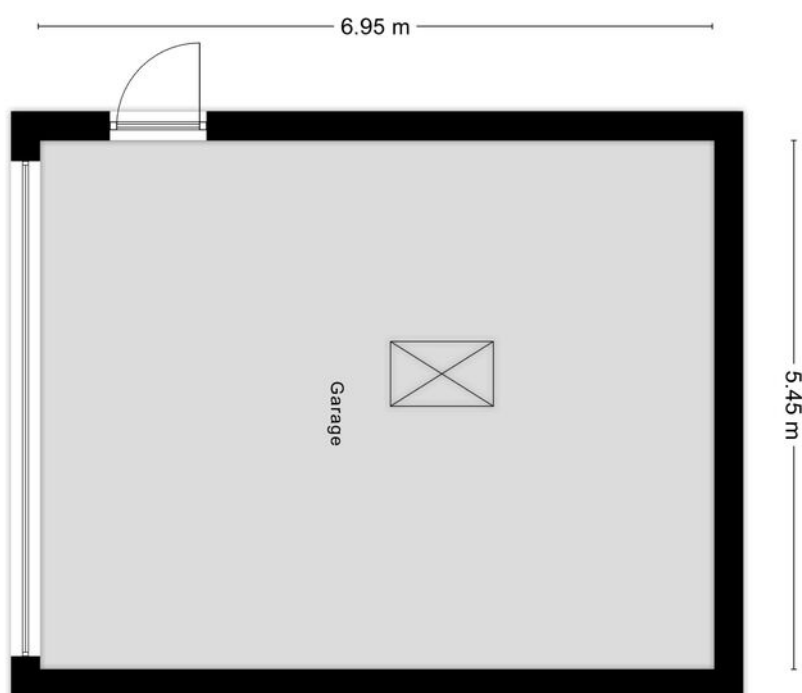


Fraai aangelegde tuin met veel groen



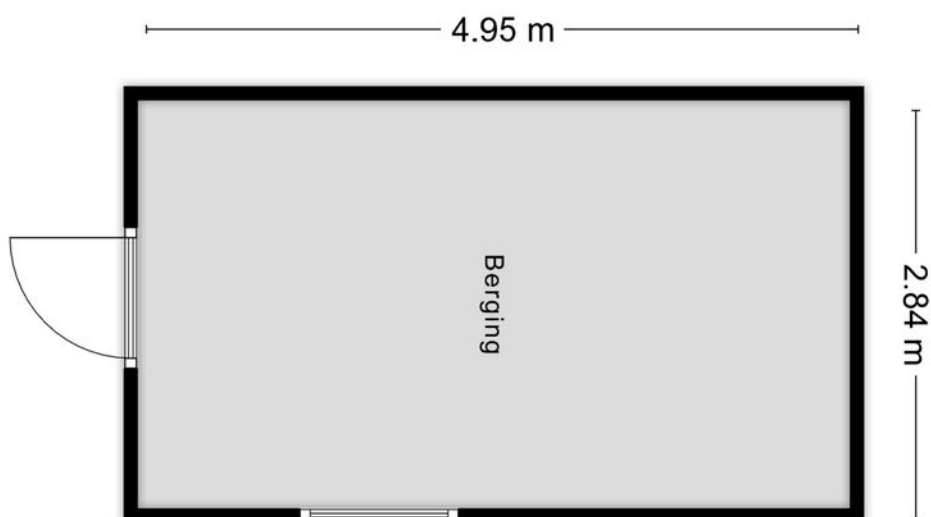


Grote garage die voor vele doeleinden geschikt is





Berging



Kadastrale kaart Weurt



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.

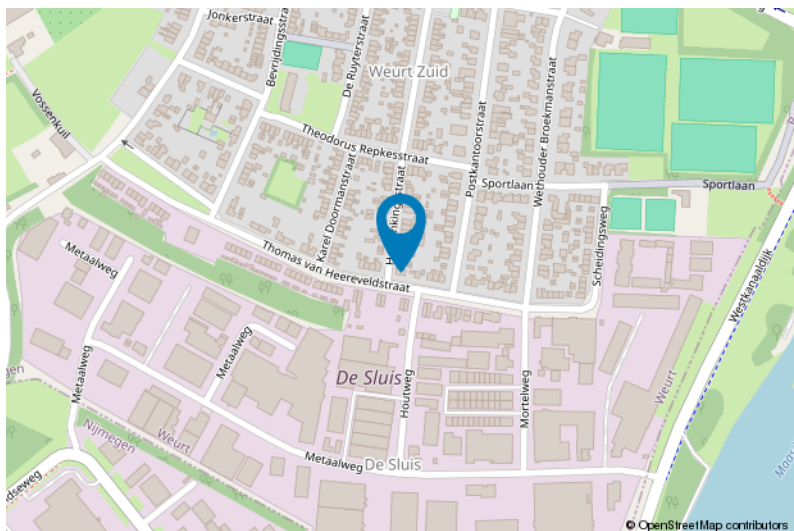
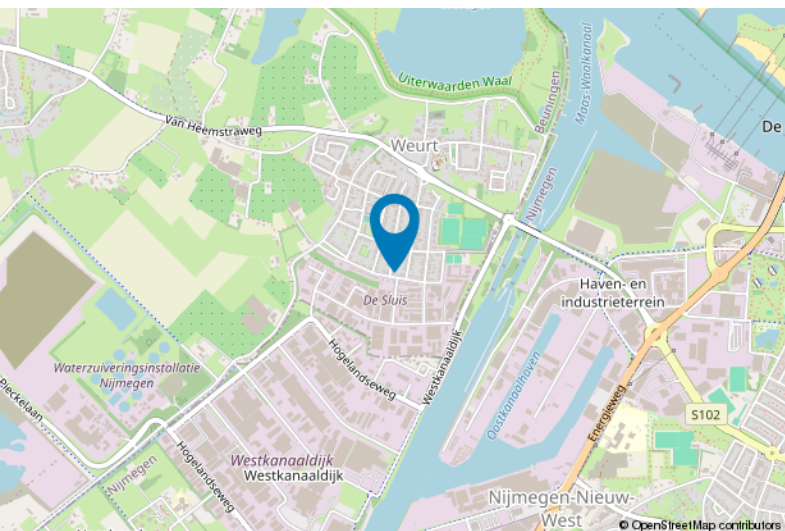
Kadastrale gemeente: Weurt
Sectie: B
Perceelnummer: 2945
Perceeloppervlakte: 452 m²

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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast masterbedroom	X		
- Lage kast kleinste slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Stenen barbeque	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Appelboompje naast pad tegenover voordeur		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Grondwaterpomp + regenton achter vuilnisbakken	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas		X	
Kasten in grote garage	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Houten regenton		X	

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
Al 50 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!