



Sperwerstraat 89

Nijmegen



B

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Verzorgde hoekwoning met zonnige tuin



Gelegen aan een rustig en groen hofje in Nijmegen vindt u deze verzorgde hoekwoning met zonnige tuin op het zuidwesten. De Sperwerstraat ligt in een prettige woonomgeving met voornamelijk bestemmingsverkeer, waardoor het hier rustig en kindvriendelijk wonen is. Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn zowel het centrum van Nijmegen als uitvalswegen snel en gemakkelijk bereikbaar. Een verzorgde en comfortabele woning op een fijne locatie — zeker een bezichtiging waard!

Indeling:

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met toilet, meterkast en trapopgang. De woonkamer is tuingericht en voelt licht en ruim aan dankzij de gunstige hoekligging. Het plafond is strak gestuct en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz. In 2019 is er een PVC-vloer met vloerverwarming aangelegd (met uitzondering van het toilet), wat zorgt voor extra comfort.

De open keuken is opgesteld aan de voorzijde van de woning. De keuken is oorspronkelijk geplaatst in 2004, maar in 2019 zijn de frontjes en het aanrechtblad vernieuwd. Tevens zijn toen de koel-vriescombinatie, afzuigkap en kookplaat vernieuwd. De keuken beschikt verder over een vaatwasser, oven en een vierpits gasfornuis.

Tuin:

Vanuit de woonkamer stap je zo de zonnige, op het zuidwesten gelegen achtertuin in. De tuin beschikt over een sfeervol prieel waar je in de zomermaanden volop kunt ontspannen, een praktische achterom en een zij-ingang. Dankzij deze zij-ingang is de woning bovendien uitstekend bereikbaar met een bakfiets of motor. Aan de achterzijde van de woning zijn screens en een elektrisch zonnescherm geplaatst, terwijl aan de voorzijde een rolluik aanwezig is.



Woonkamer is tuingericht en voelt licht en ruim

Bouwjaar: 1978

Woonoppervlakte: 86 m²

Perceeloppervlakte: 142 m²

Eerste verdieping:

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers (waarvan één nu als kastenkamer in gebruik) en de badkamer. De slaapkamers zijn afgewerkt met behang en vloerbedekking. Op de overloop is een airconditioning aanwezig (2018), wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. De badkamer is in 2016 vernieuwd en uitgevoerd met wit sanitair en witte wandtegels. Daarnaast is de badkamer voorzien van natuurlijke ventilatie.

Via een losse trap is vanuit één van de slaapkamers de vliering bereikbaar. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als extra bergruimte.

Belangrijkste kenmerken:

- Hoekwoning gelegen aan een rustig hofje
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- 11 zonnepanelen, energielabel B
- Spouwmuurisolatie aangebracht in 2022
- PVC-vloer met vloerverwarming op de begane grond (2019)
- Badkamer vernieuwd in 2016
- Airconditioning op de overloop (2018)
- Vliering voor extra bergruimte
- Zij-ingang geschikt voor motor of bakfiets





De open keuken is opgesteld aan de voorzijde





Plattegrond

Begane grond





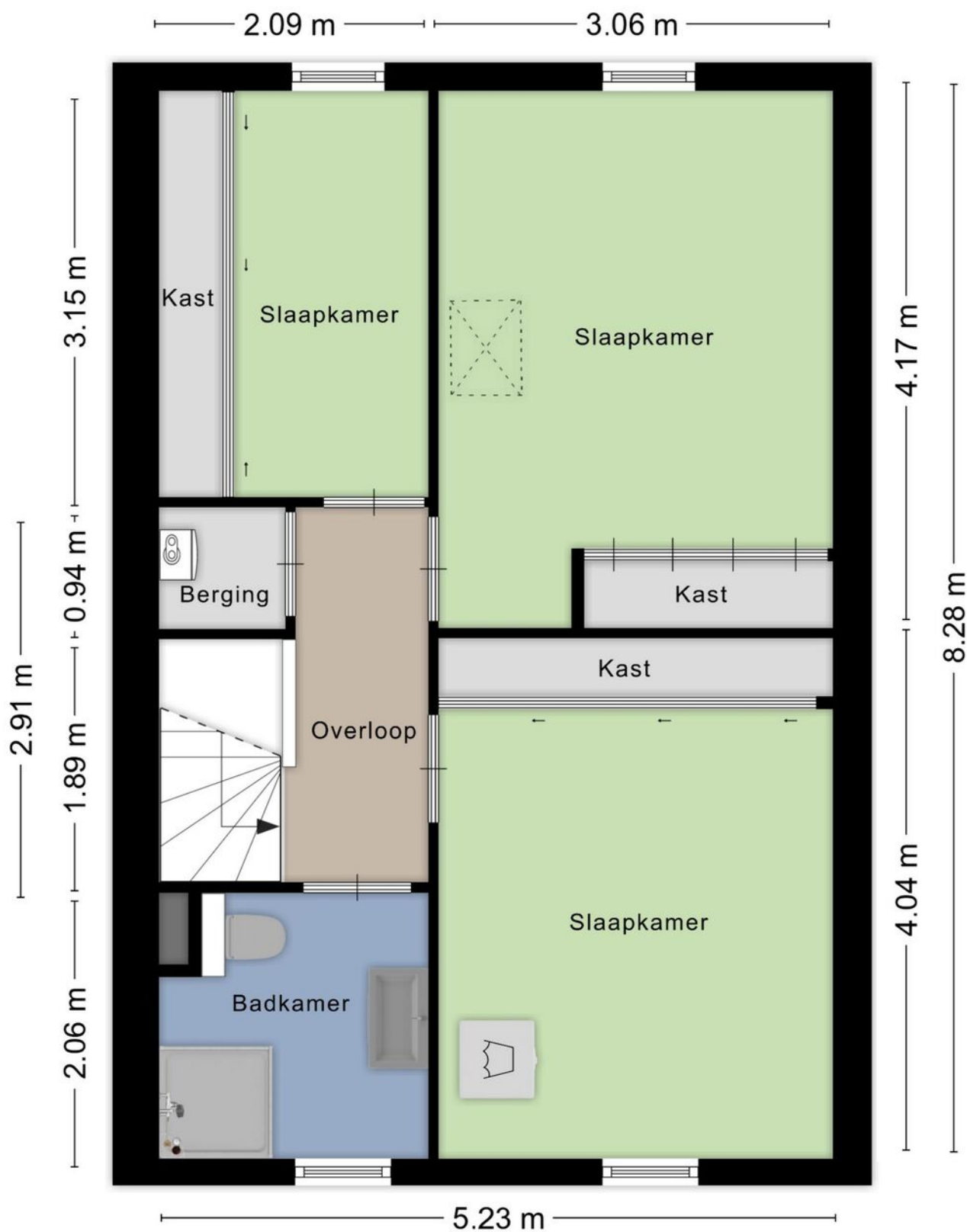
Drie slaapkamers, badkamer en vloering





Plattegrond

1e verdieping

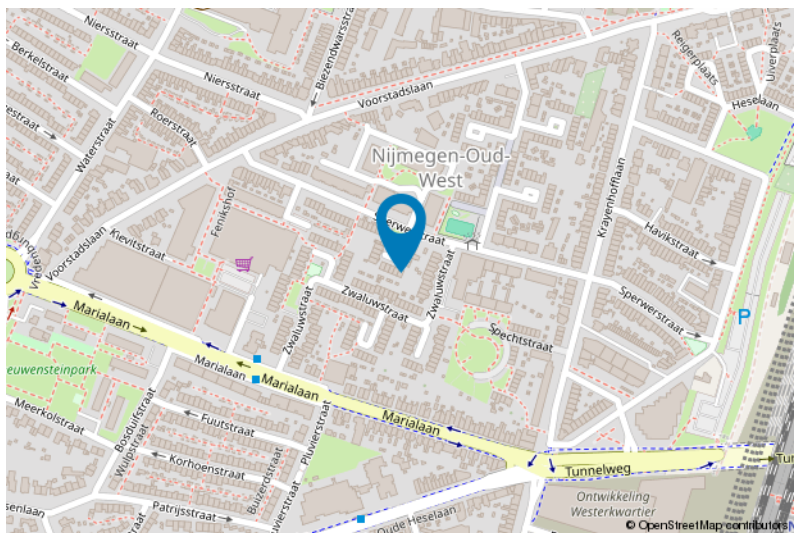




Tuin met praktische achterom en zij-ingang



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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



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!



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Dit zijn inbouwkasten op elke sk 1 kast | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - Pvc begane grond | X | | |
| - Vloerbedekking boven etage | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherf) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toiletkast | X | | |



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toilet | X | | |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Screens | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | | X | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| Prieeel 3x3 meter inclusief kunstgras | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |