



de Gildekamp 4109

Nijmegen



B

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Heerlijk lichte en prima onderhouden tussenwoning



Welkom thuis in deze heerlijk lichte en prima onderhouden tussenwoning, gelegen aan een rustige en autoluwe straat. Dankzij de mooie lichtinval en de slimme indeling ervaart u direct bij binnenkomst een verrassend ruimtelijk gevoel. Naast de keurig aangelegde voor- en achtertuin geniet u hier van het comfort van een ruime (fietsen)berging en parkeerplek voor maar liefst twee auto's op eigen terrein.

De woning heeft een recent vastgesteld energielabel B en dat is in deze tijden natuurlijk erg prettig. Je kunt als koper met dit label méér lenen en zelfs korting op je rente krijgen; een upgrade naar A is met enkele zonnepanelen realiseerbaar. Het gasgebruik blijft al onder de 1.000 m³ per jaar en 1749 Kwh per jaar elektraverbruik is zonder panelen laag te noemen.

De voorzieningen in de woning zijn basic maar comfortabel. De keuken is voorzien van alle belangrijke inbouwapparatuur met een in 2019 vervangen vaatwasser en de badkamer is ongeveer 8 jaar geleden vervangen en voorzien van een inloopdouche en modern wastafelmeubel.

Dit deel van De Gildekamp is rustig, royaal opgezet en kent 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 centrale ligging maakt dat je snel aansluiting hebt op uitvalswegen richting de A73 en A50. Bovendien ben je via de nieuwe stadsbrug in no-time aan "de overkant".

Indeling:

Begane grond: overdekte entree; ruime hal met vaste (garderobe)kast.

Tuingerichte woonkamer met deur naar terras en aan de voorzijde de open keuken met een in hoekopstelling geplaatste inrichting. De keuken is voorzien van ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, oven, koel/vries-combinatie en natuurlijk een vaatwasser.



Tuingerichte woonkamer met deur naar terras

Bouwjaar: 1980

Woonoppervlakte: 96 m²

Perceeloppervlakte: 175 m²

De aan de voorzijde gepositioneerde berging is via de overdekte entree bereikbaar. De berging is voorzien van elektriciteit en prima geschikt voor een combinatie van fietsenstalling en hobby-werkruimte.

Eerste verdieping: overloop met vaste kast waarin de c.v.-ketel is opgesteld. Er zijn drie slaapkamers waarvan de twee aan de achterzijde respectievelijk 13 en 8 m² meten en de slaapkamer aan de voorzijde is ruim 9 m².

De in 2017 vernieuwde badkamer is licht en fris en oogt modern. Er is een inloepdouche met drain en thermostatische kraan en een wastafelmeubel met waskom en aansluiting wasmachine.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Remeha HR-combiketel uit 2024.
- Dak- en muurisolatie en geheel voorzien van dubbel glas.
- Energielabel B!
- Goed onderhouden.
- Rustig gelegen, veel vrijheid en privacy.
- Ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren.
- Diverse winkelveorzieningen makkelijk en snel bereikbaar.
- Trein- en busstation en uitvalswegen "om de hoek".
- Moderne badkamer en uitgebreide keukeninrichting.
- Eenvoudig te bewerkstelligen labelsprong naar A.





Open keuken aan voorzijde met hoekopstelling





Plattegrond

Begane grond





Drie slaapkamers met in 2017 vernieuwde badkamer





Plattegrond

1e verdieping





Voorzien van ruime (fietsen)berging

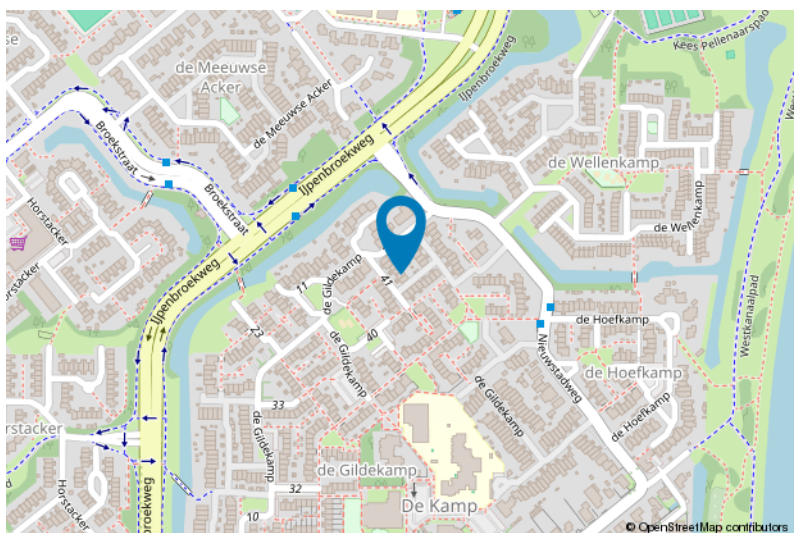




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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.





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Plafonnieres	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Buffetkast keuken	X		
- Planchet hal	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Kapstok	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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!