



# Delistraat 71

Nijmegen



D

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Afgewerkt in een hotelroom-chique stijl



De Indische buurt is één van de mooiste buurten van Nijmegen-Oost en hier ligt deze fraaie bovenwoning met twee woonlagen, een balkon én een eigen (fietsen)berging. Het complex, waar deze woning deel van uit maakt, spreekt zeer tot de verbeelding. Het zadeldak met royale dakoverstek en gedekt met rode dakpannen, het metselwerk en de ramen met roede-verdeling zijn slechts enkele stijlkenmerken van deze geliefde architectuur.

De woning zelf is afgewerkt in een hotelroom-chique stijl. Een fijne combinatie van stijlvolle uitstraling, modern comfort én toch met behoud van de oorspronkelijke stijlkenmerken. Sfeervol en kleinschalig aangezien elk portiek toegang biedt tot slechts vier woningen.

#### Indeling:

Begane grond: centrale entree met intercom voor twee beneden- en twee bovenwoningen; trappenhuis met toegang tot de onderverdieping alwaar de eigen (fietsen)berging is gesitueerd en toegang tot het bordes van de eerste verdieping.

Eerste woonlaag: entree; hal met ruimte voor een garderobe(kast), meterkast en toilet met hangend closet. Het toilet is afgewerkt met een hardstenen vloer en een "metro" wandtegels. Vanuit de hal is zowel de woonkamer alsmede de keuken en een (slaap)kamer bereikbaar.

De woonkamer is met ruim 30 m<sup>2</sup> royaal en lekker licht. Er zijn twee vaste kasten en de originele schouw is nog aanwezig. Voorts aan de achterzijde openslaande deuren naar het balkon en toegang tot de open keuken.

De keuken is voorzien van een hardstenen vloer en de inrichting bestaat uit een rechte opstelling met spoelbak, vaatwasser en opbergkasten. Voorts is er gewerkt met losse elementen waaronder een semi-professioneel fornuis met 5 pitten en een grote oven.

De eerder genoemde (slaap)kamer meet 10 m<sup>2</sup>, beschikt over een vaste kast en is gesitueerd aan de



# De woonkamer is met ruim 30 m<sup>2</sup> royaal en lekker licht

Bouwjaar: 1949

Woonoppervlakte: 94 m<sup>2</sup>

Het balkon strekt zich uit over de volle breedte van het appartement en heeft een praktische bergkast waarin zich thans de opstelling van de cv-ketel bevindt.

Tweede woonlaag: via een vast trap in de woonkamer bereik je de overloop die onderdeel is van de vide. Van hieruit zijn de master bedroom én de badkamer bereikbaar; beide met dakkapel.

De master bedroom is speels, licht en ruim. Vanuit deze slaapkamer is een opbergkamer bereikbaar en achter de knieschotten is bergruimte.

De badkamer is uitgebreid te noemen met een grote inloopdouche én een ligbad. Natuurlijk is er een wastafel en ook hier hardsteen op de vloer.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via combiketel.
- De woning is voorzien van dakisolatie en dubbele beglazing.
- Ruime vertrekken, onderscheidende indeling en prettige lichtinval.
- Ruim balkon.
- Comfortabel en sfeervol.
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 135,00.
- Rustige woonomgeving.
- Goed bereikbaarheid.
- Nabij stadscentrum en met alle denkbare voorzieningen op korte afstand.







# Openslaande deuren naar het balkon





# Plattegrond

## Eerste woonlaag





# Matster bedroom én badkamer







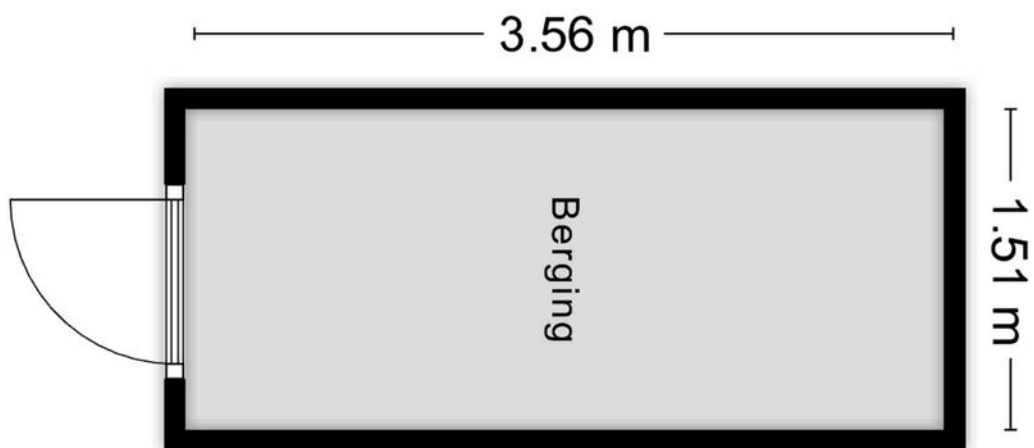
# Plattegrond

## Tweede woonlaag





Vanuit hal woonkamer,  
keuken en kamer bereikbaar



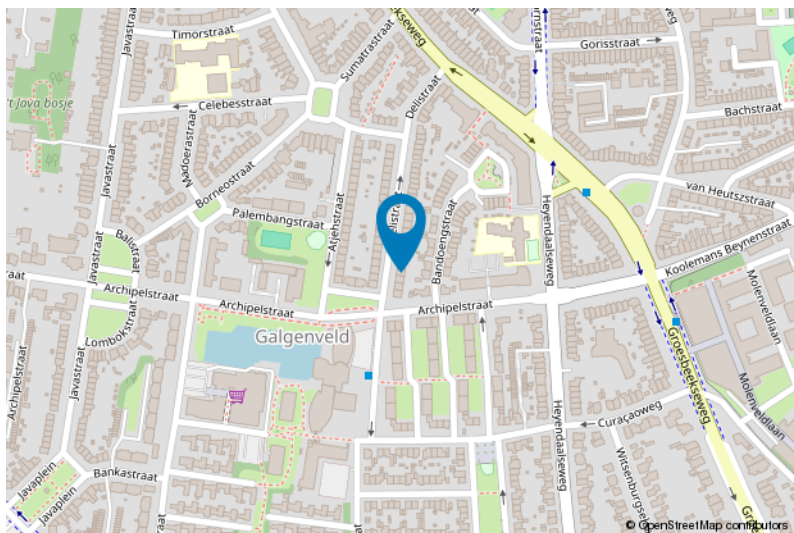




Van toepassing:

- 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Wandverlichting slaapkamer en losse wandlampen woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Vloer (zijl) door gehele woning	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- Spiegelkasten		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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.



DUIDELIJK VERHAAL

Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!