



# St. Agnetenweg 49

Nijmegen



F

Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 50 jaar uw huismakelaar*





# Charmante halfvrijstaande woning



Aan deze bijzondere straat met rijke historie, ligt deze charmante halfvrijstaande woning met bijgebouw/garage op een perceel van ruim 300 m<sup>2</sup>. De woning verkeerd nog in een grotendeels oorspronkelijk staat. Aan de buitenzijde betekend dit dat het fraaie metselwerk, het zadeldak met overstek, de dakgoot met houten klossen en de ramen met roede-verdeling nog aanwezig zijn. Aan de binnenzijde zijn het de originele granitvloeren en lambriseringen van beton emaille die de authentieke sfeer uitstralen.

Bijzonder is het relatief jonge bijgebouw van 18 m<sup>2</sup> dat thans in gebruik is als garage. Door de spouwmuren en de fijne hoogte is het ook feitelijk geschikt te maken als kantoor of hobbyruimte en ook als atelier of werkplaats ideaal.

Eerlijk is eerlijk, de woning is qua afwerking eenvoudig en de voorzieningen zijn sober maar dit is juist een kans om geheel naar eigen inzicht de woning te moderniseren en te verduurzamen. De basis is goed en de woning verdient het!

Over de locatie kunnen we kort zijn; centraal gelegen en alle denkbare voorzieningen zijn makkelijk en snel bereikbaar. De St. Agnetenweg was ooit onderdeel van het oude dorp Neerbosch en heeft daarom nog steeds iets weg van een dorpskern. Er is een buurtsuper, tuincentrum, zorgcentrum en een restaurant. De oorspronkelijke bebouwing wordt afgewisseld met nieuwere moderne bebouwing en creëert daarmee een fijne dynamiek.



# Uitstekende bereikbaarheid

Bouwjaar: 1955

Woonoppervlakte: 92 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 310 m

Winkelcentrum Dukenburg en de Woonboulevard zijn lopend bereikbaar. Het grote winkelcentrum herbergt niet alleen alle bekende landelijke ketens maar er zijn ook diverse (openbare) voorzieningen als een bibliotheek en apotheek. Openbaar vervoer is goed geregeld met zowel een trein- als busstation op korte afstand. En met de auto heb je direct aansluiting op het landelijk wegennet (A73 en A50). Het snelfietspad naar het centrum en de campus van de universiteit is ook nabij.

## Indeling:

Begane grond: entree; tochtportaal met trap naar verdieping; hal met toilet en toegang tot de provisiekelder. Lichte doorzon woonkamer met vaste kast. Dichte keuken met eenvoudige rechte opstelling voorzien van onder- én bovenkastjes; voorts opstelling cv-ketel.

Eerste verdieping: overloop met luik naar bergzolder; 4 slaapkamers van 5, 10, 11 en 12 m<sup>2</sup>. Twee van deze slaapkamers beschikken over een vaste kast en één van de kamers biedt toegang tot het balkon aan de achterzijde; badkamer (inloopdouche) met wastafel.

Zolder: via losse ladder te bereiken, deels bevloerde bergruimte.







## Bijzonderheden

### Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Remeha combiketel.
- Geen isolatie maar de gevels zijn wel in spouw opgetrokken en het dak is van binnenuit eenvoudig na te isoleren. Het dakvlak aan de achterzijde én het platdak van het bijgebouw liggen ideaal voor zonnepanelen.
- Energielabel F; alle mogelijkheden tot verbetering.
- Achter het bijgebouw/garage is nog een flink stuk eigen grond.
- De oprit en indien gewenst een deel van de voortuin, biedt volop parkeergelegenheid.
- De kleine slaapkamer aan de voorzijde is een ideale ruimte om een meer uitgebreide badkamer in te realiseren. In de doucheruimte kan dan bijvoorbeeld een separaat toilet worden gerealiseerd of het wordt een was- en stookruimte.
- Het installeren van een vlizotrap is goed mogelijk en daarmee wordt de zolder makkelijker ontsloten.
- Een heel erg leuk object met veel mogelijkheden om met behoud van authenticiteit te renoveren en daarmee een nieuw hoofdstuk aan de historie toe te voegen.





# Originele granitovloeren





# Plattegrond

## Begane grond







# Ruime 1e verdieping met drie slaapkamers





# Plattegrond

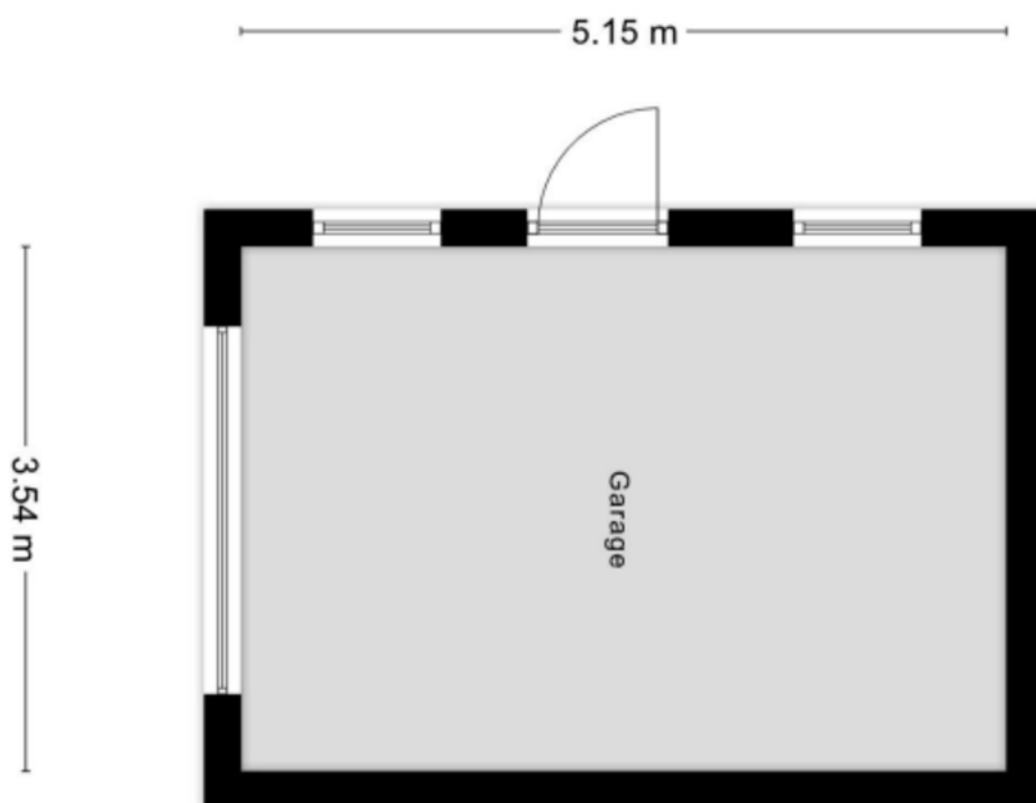
## 1e verdieping







## Relatief jong bijgebouw van 18 m<sup>2</sup>



# 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.

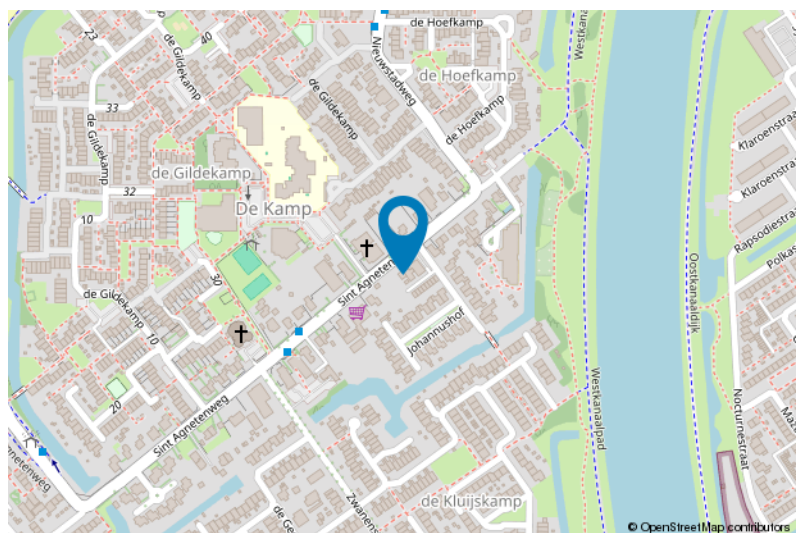
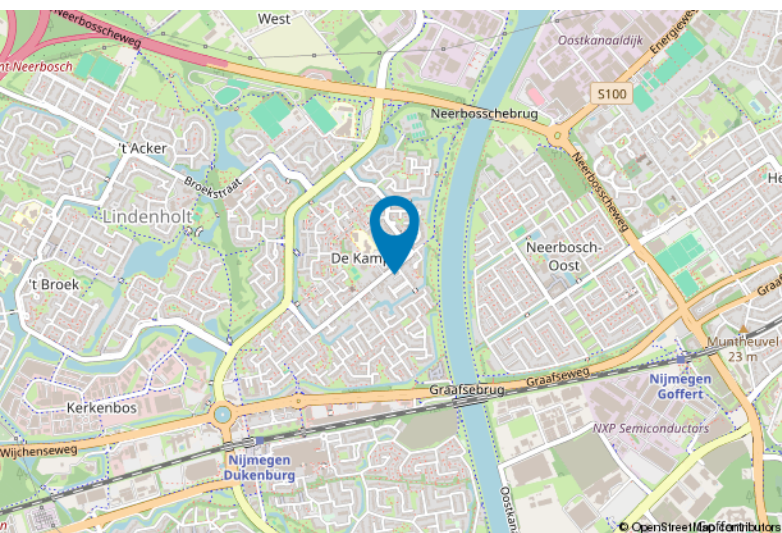
**Kadastrale gemeente:** Neerbosch  
**Sectie:** K  
**Perceelnummer:** 235  
**Perceeloppervlakte:** 310 m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoppervlakte. 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Granietenvloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**Driessen**

Makelaardij  
theek Verzekeringen

**Driessen Makelaardij**  
*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!