



# Horstacker 2309

## Nijmegen



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Goed onderhouden, verzorgde woning én tuin



In deze ruim opgezette woonomgeving, op loopafstand van royaal openbaar groen en water, ligt deze ruime eengezinswoning met berging. Even een paar highlights op een rij; er zijn 5 slaapkamers, een parkeerplaats op eigen terrein, fijne tuin met veel zon en privacy, 8 zonnepanelen, rolluiken en een energielabel A! Ook de tuin is verzorgd en prachtig aangelegd met bestrating, terras, een vijver, beplanting en degelijke erfafscheiding. Wat wil je nog meer?

De woning is altijd goed onderhouden en de laatste jaren is er met name geïnvesteerd in isolatie en verduurzaming, met een mooi energielabel als resultaat. Naast de dak- en muurisolatie vanuit de bouw is de begane grond vloer (extra) geïsoleerd, is er overal dubbel glas (HR++) en zelfs gedeeltelijk triple glas in nieuwe kunststof kozijnen. De zonnepanelen doen daarbij een aardige duit in het zakje als het gaat om energiebesparing.

Een fijne woning is één, maar de woonomgeving is natuurlijk nét zo belangrijk. De situering van de woning aan de rand van de wijk is zeer rustig te noemen, aan een doodlopend plein; kindvriendelijk dus. De straten zijn ruim en naast je eigen parkeerplaats is er voldoende parkeergelegenheid voor je bezoek of tweede auto. Op een steenworp afstand tref je een park aan waar je lekker in alle rust en in het groen kunt wandelen. Kinderboerderij Lindenholt en waterplas De Ontmoeting is op die manier lopen lopen te bereiken.

#### Indeling:

Begane grond: overdekte entree; hal met toilet voorzien van hangend closet en onder de trap een provisiekast. Via de halfopen keuken bereik je de woonkamer. Deze is heerlijk licht en heeft een schuifpui naar het tuinterras. De keuken zelf is opgesteld in een hoek met lekker veel kastruimte en ingebouwde keramische kookplaat met afzuigkap, een combi-oven, vaatwasser en natuurlijk een koel-/vriescombinatie.



# Geïnvesteed in isolatie en verduurzaming

Bouwjaar: 1981

Woonoppervlakte: 121 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 179 m<sup>2</sup>

Eerste verdieping: overloop met toegang tot de drie slaapkamers van 8, 10 en 16 m<sup>2</sup>. De badkamer is comfortabel met een inloofdouche voorzien van thermostaatkraan, wastafel en tweede hangend toilet.

Tweede verdieping: volwaardige slaapverdieping maar natuurlijk ook te gebruiken als werk- of hobbykamer(s). De indeling is eenvoudig te wijzigen maar thans zijn er 2 slaapkamers. Voorts op deze etage een berging en de separate stook-wasruimte.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via combiketel.
- Warmwater via de ketel maar er is ook nog een close-in boiler.
- Dak-, muur- en vloerisolatie.
- Isolerende beglazing bestaande uit HR++ beglazing en triple glas.
- Alle dakgoten zijn vernieuwd in 2022.
- Goed onderhouden, verzorgde woning én tuin.
- Fijne tuin met veel privacy.
- Ruim opgezette woonomgeving met louter laagbouw; kindvriendelijk en veel groen.
- Centraal gelegen. Goede aansluiting met auto, fiets én openbaar vervoer.
- Alle denkbare voorzieningen op korte afstand.





# Plattegrond

## Begane grond







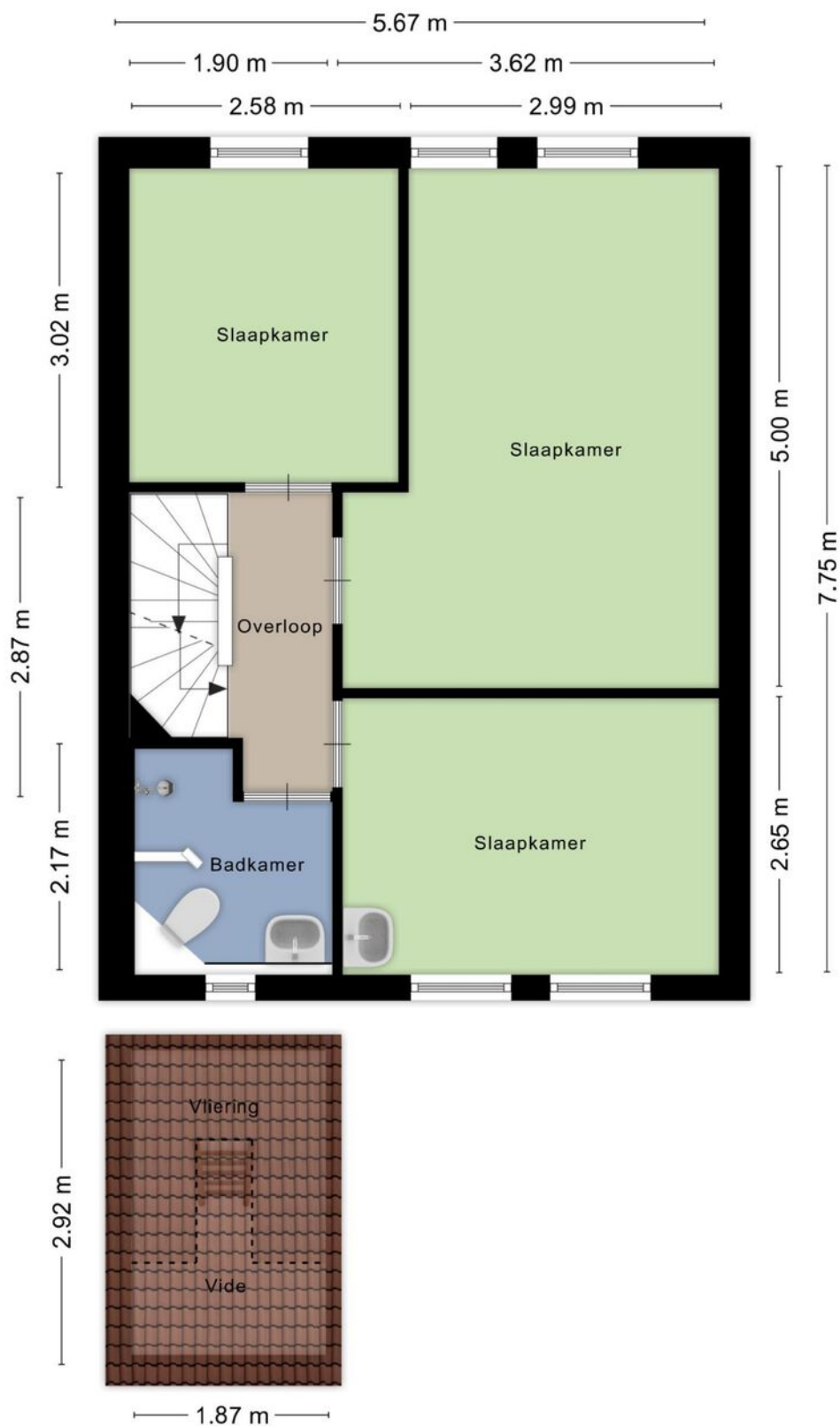
# Lichte woonkamer met schuifpui naar tuinterras





# Plattegrond

## 1e verdieping





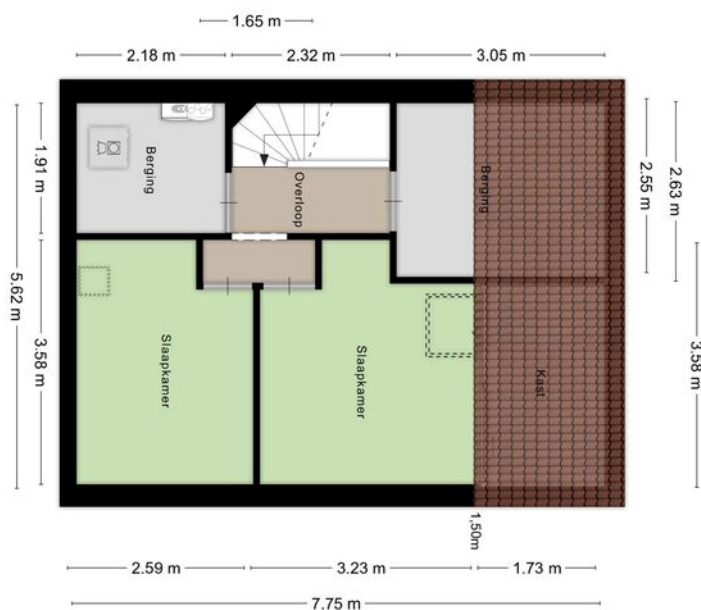


# Drie slaapkamers en comfortabele badkamer



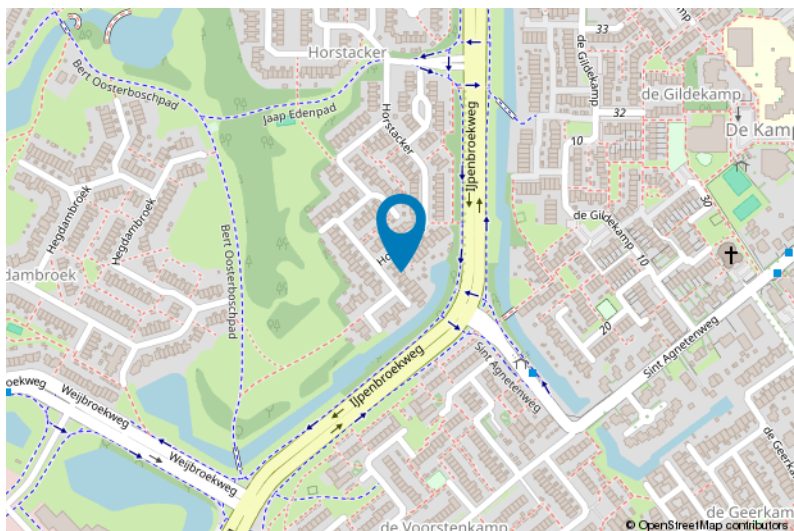


# Two bedrooms, storage and separate laundry room





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

### Verlichting, te weten

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

### Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- plissé gordijn

X

### Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- plavuizen

X

- pvc vloer

X

- vinyl

X

### Overig, te weten

- schilderij ophangstelsysteem

X

## Woning - Keuken

### Keukenblok (met bovenkasten)

X

### Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

## Woning - Sanitair/sauna

### Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

### Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/schermbord)

X

- wastafel

X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- spiegel met verwarming	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
vloerisolatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>			
- radiatorfolie	X		
-	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
enkele losse potten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
regenton	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- ladder	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



## 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!