

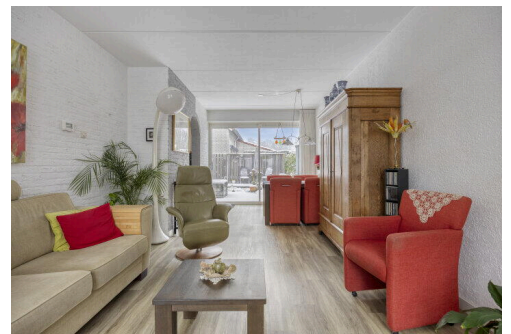
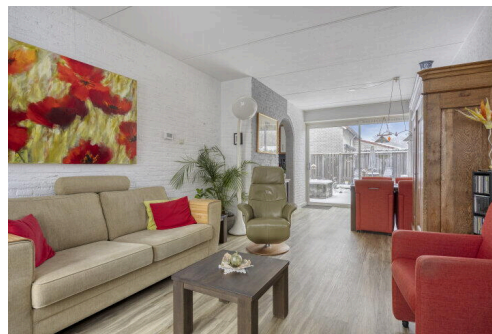
Nijmegen

Horstacker 2309 | Vraagprijs € 395.000 k.k.

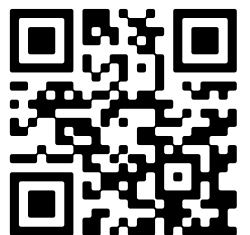


BESCHIKBAAR

WWW.HORSTACKER2309.NL



Type object: Tussenwoning
Bouwjaar: 1981
Woonoppervlakte: 121 m²
Perceeloppervlakte: 179 m²
Inhoud: 428 m³
Aantal kamers: 6 kamers (5 slaapkamers)
Website: www.horstacker2309.nl



Omschrijving

Horstacker 2309, 6546 GK Nijmegen

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 te bereiken.

De ligging is centraal en 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. In de wijk zelf en het nabijgelegen Leuvenbroek zijn buurtwinkelcentra met supermarkten etc. Basisscholen en middelbare scholen allen vertegenwoordigd in de omgeving.

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.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot de drie slaapkamers van 8, 10 en 16 m². De badkamer is comfortabel met een inloofdouche voorzien van een 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.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 395.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1981
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	121 m²
Perceeloppervlakte:	179 m²
Inhoud:	428 m³
Externe bergruimte:	6 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, rolluiken, tv-kabel, schuifpui, dakraam, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, driedubbel glas, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel, elektrische boiler eigendom
Cv ketel:	Remeha avanta combiketel gas gestookt uit 2012 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin, voortuin
Achtertuintuin:	68 m ² (11.5 meter diep en 5.92 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten en bereikbaar via achterom

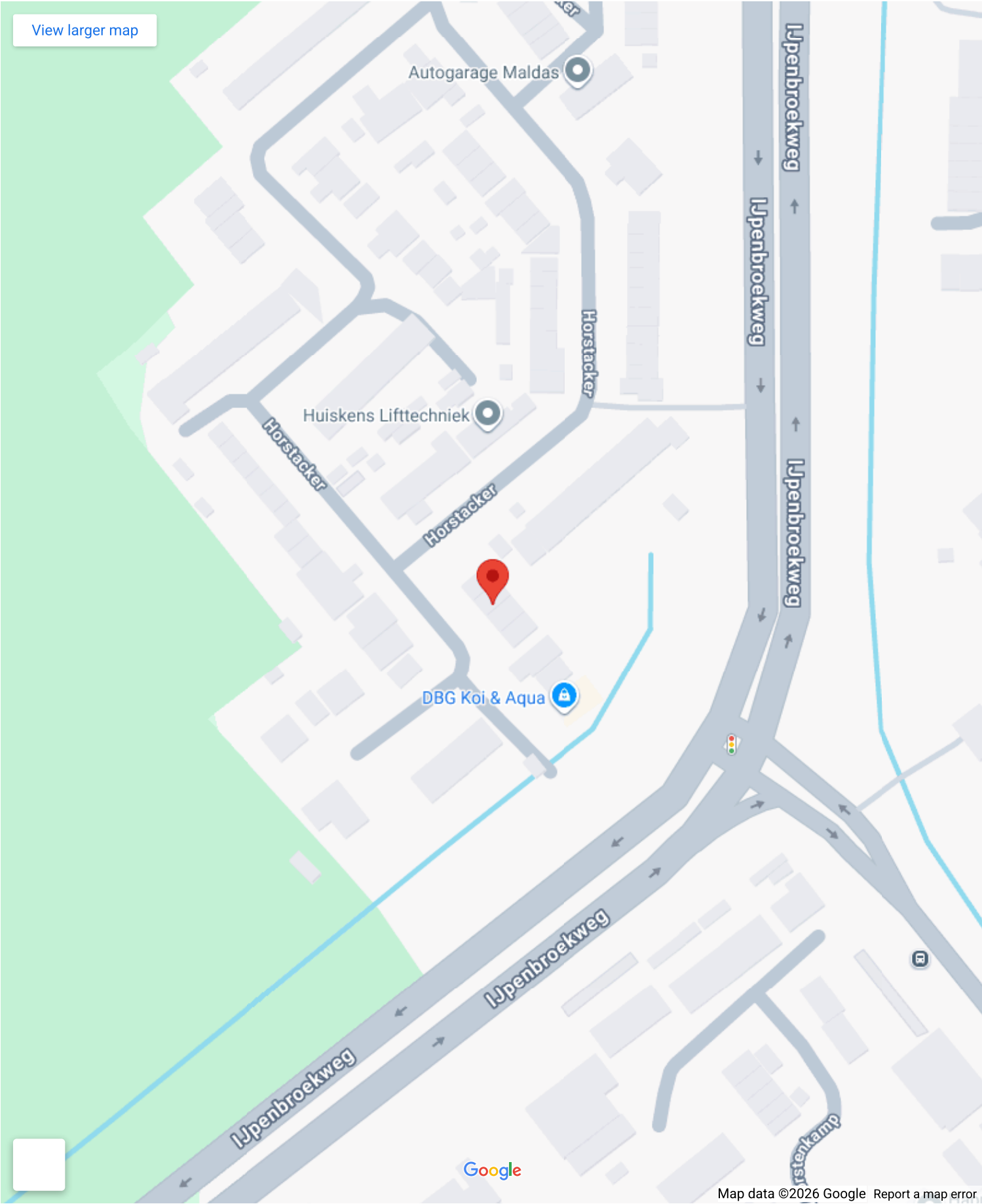
Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwd steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

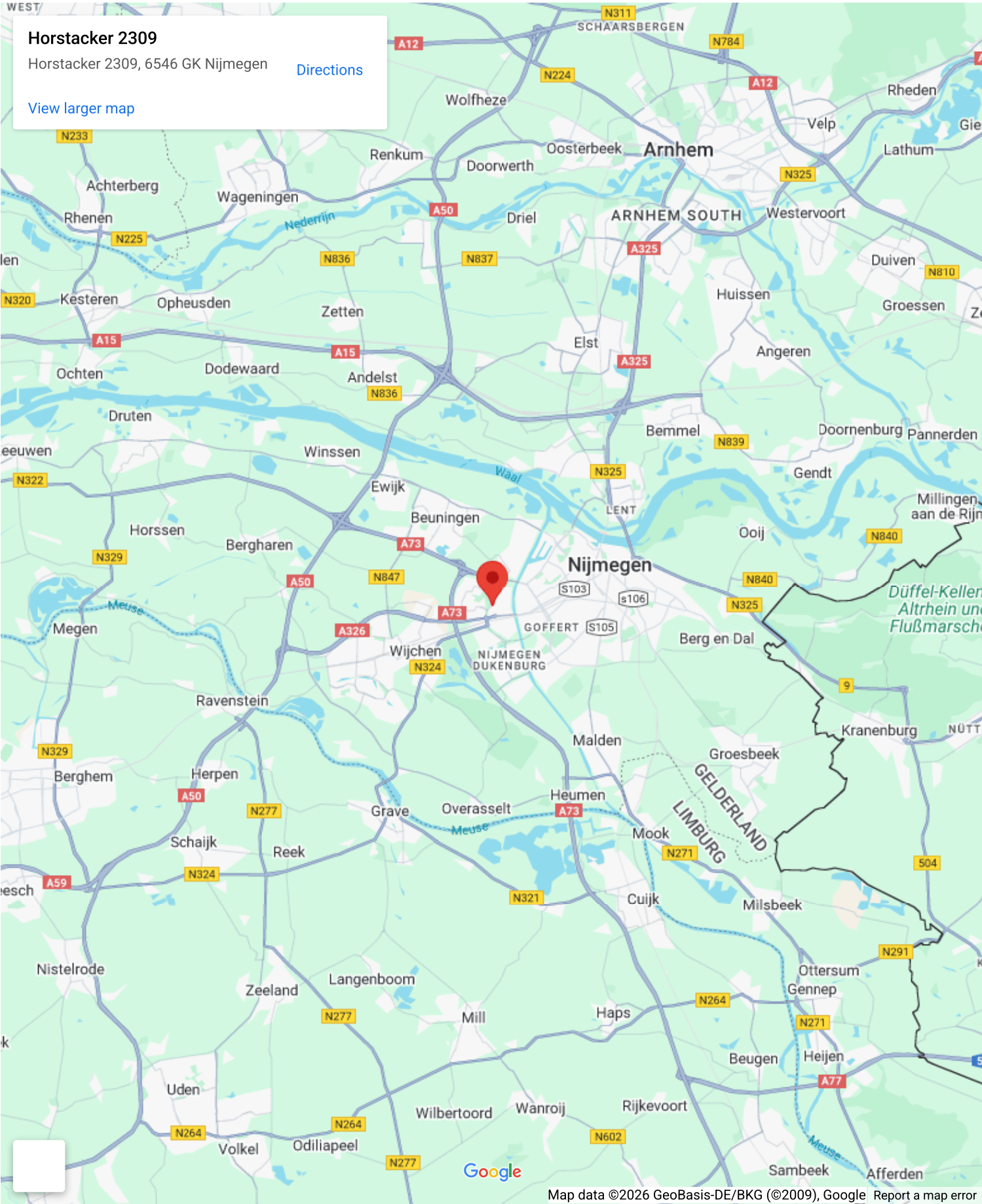
Garage

Soort garage:	Parkeerplaats
---------------	---------------

Op de kaart

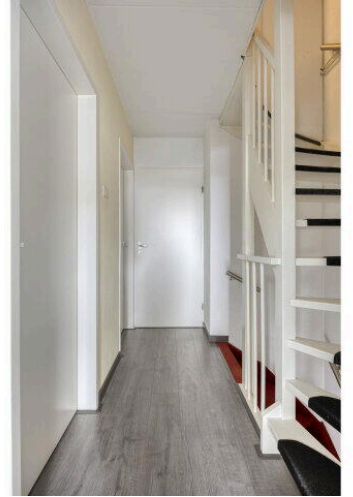


Op de kaart

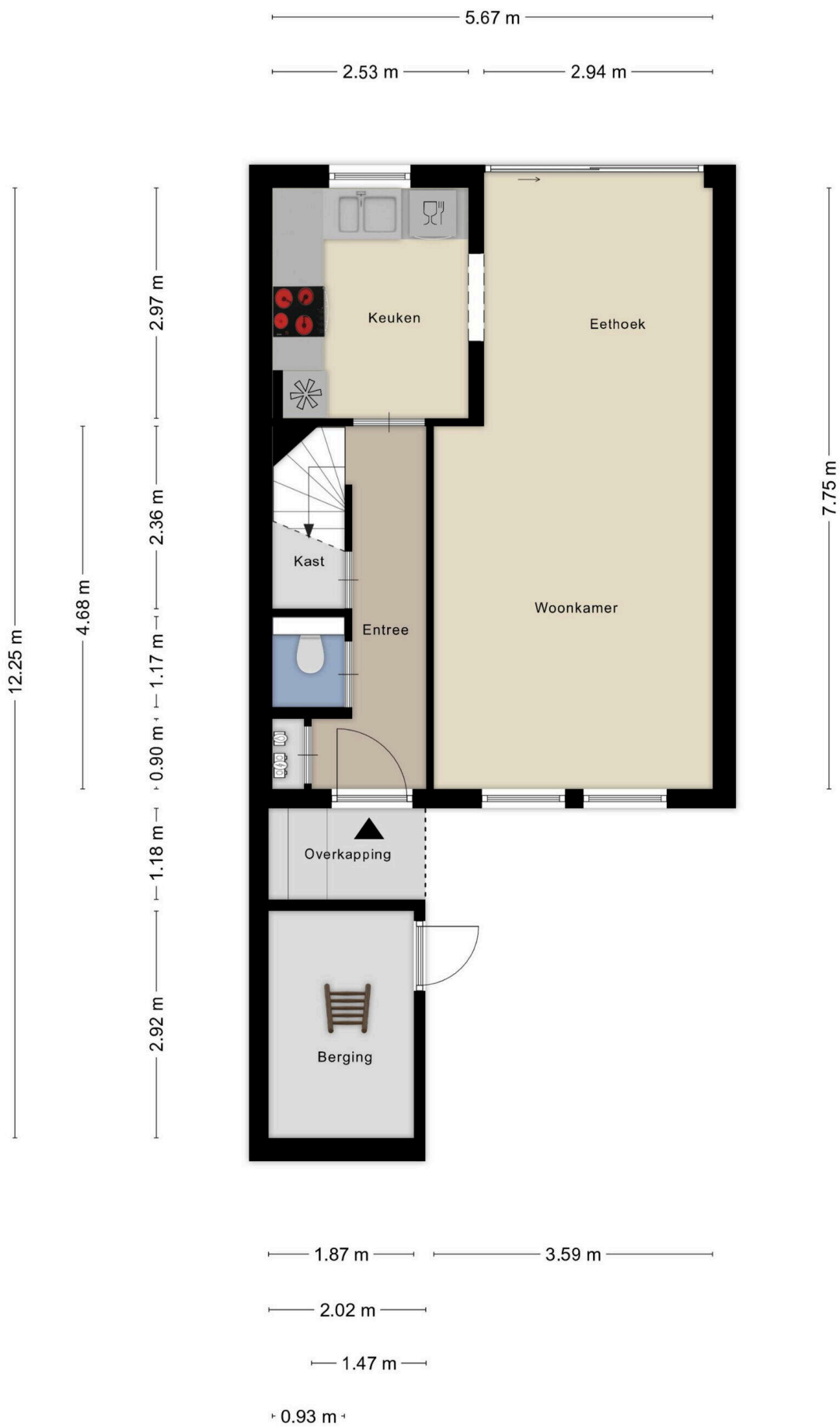




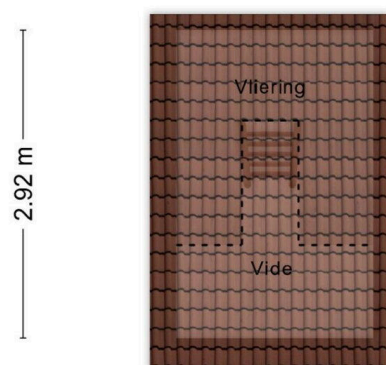








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



1.87 m

3.58 m

2.63 m

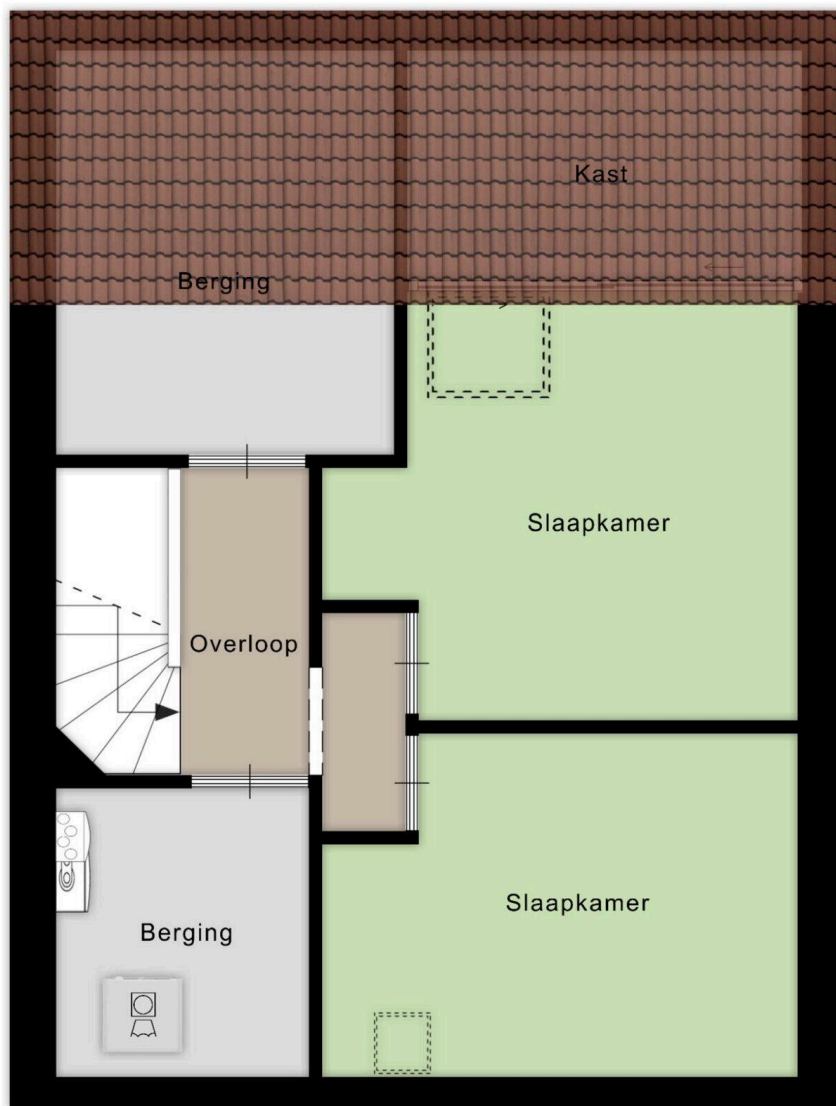
2.55 m

3.05 m

2.32 m

2.18 m

1.65 m



1.91 m 3.58 m

5.62 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

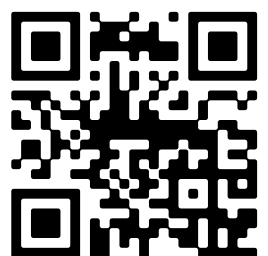
Horstacker 2309

www.horstacker2309.nl

Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18
6524 GC, Nijmegen

www.driessenmakelaardij.nl
024 360 7055



📱 Scan Mij!