



St. Annastraat 18

6524 GC, Nijmegen

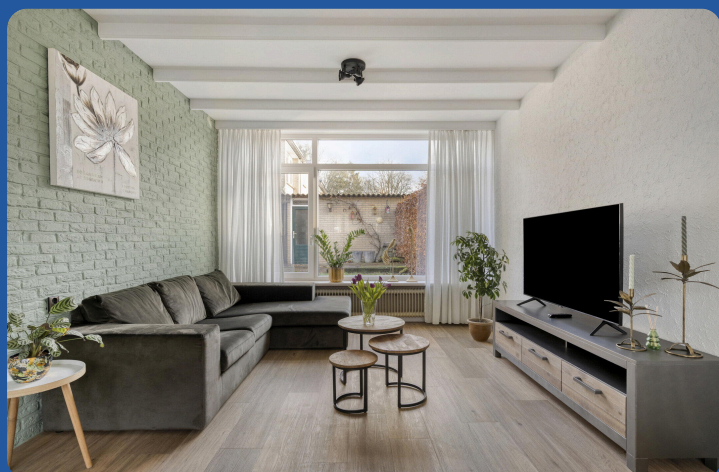
024 360 7055

www.driessenmakelaardij.nl

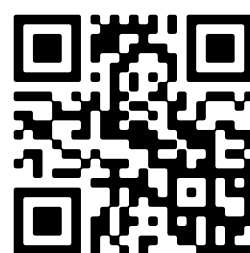


www.keizershof58.nl

Voor meer informatie



- 🏠 Keizershof 58, Molenhoek
- € Vraagprijs: € 425.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 107 m²
- 🏠 Perceeloppervlakte: 169 m²
- 🏠 Kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
- 🏠 Energielabel: C



📱 Scan Mij!



Keizershof 58

Molenhoek



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Ruime en lichte woning door de grote raampartijen



In deze rustige, kindvriendelijke en vooral groene woonomgeving, ligt aan een autoluw hofje deze ruim bemeten tussenwoning met voor- en achtertuin, berging en achterom. De woning is deels gemoderniseerd waarbij een brede basis is gelegd voor verdere cosmetische afwerking. Voorts kan zonder uitbouwen het woonoppervlak nog verder uitgebreid worden door het realiseren van een vaste trap naar de zolderetage van netto 29 m².

De woning heeft kunststof kozijnen met draai- kiepramen en isolatieglas in zowel de voor- als achtergevel. De strakke en modern vormgegeven keuken met inbouwapparatuur is nauwelijks gebruikt en ook de badkamer met inloofdouche en hangend tweede toilet is nog als nieuw.

Wat direct opvalt is dat de woning lekker licht is; dat komt door de grote raampartijen. Onderscheidend is ook dat de woning aan een autoluw hofje ligt waar precies voor de deur parkeergelegenheid en een groenstrook ligt. De wijk is ruim opgezet met louter laagbouw in een combinatie van diverse type woningen.

Met het energielabel C liggen nog kansen voor verdere verduurzaming. Een labelsprong is zo gemaakt door toepassing extra isolatie of het plaatsen van enkele panelen.

Molenhoek beschikt over een goed uitgerust winkelcentrum en een treinstation op loopafstand. Diverse sportfaciliteiten, verenigingen, een basis- én middelbare school; het is er allemaal. Natuur te over: uitgestrekte bossen en de bijzondere combinatie van een heuvel- en rivierlandschap. De Mookerheide, Heumense Schans en watersportgebied Mookerplas bieden alle denkbare recreatie en ontspanning. De aansluiting op het landelijk wegennet (A73) is op circa 2 km afstand.



Brede basis voor verdere afwerking

Bouwjaar: 1970

Woonoppervlakte: 107 m²

Perceeloppervlakte: 169 m²

Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast, trapkast en toilet met fonteintje.

De doorzon woonkamer is lekker breed en heel erg licht. Het is mogelijk de muur tussen de woonkamer en keuken door te breken, met de opstelling nieuwe keuken is daar al rekening mee gehouden.

De dichte keuken is ruim en biedt naast de keukenopstelling met ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, combioven, koelkast, vriezer én vaatwasser, ruimte voor een eettafel. De keuken beschikt over een eigen warmwater voorziening via close-in boiler.

Eerste verdieping: overloop; vier slaapkamers en een badkamer. Van de vier slaapkamers zijn de twee grootste kamers voorzien van inbouwkasten. Die aan de voorzijde meet 11 m en de slaapkamer aan de achterzijde meet zelfs 14 m. Slaapkamer 3 aan de achterzijde is 10 m en de kamer aan de voorzijde van 6 m biedt de mogelijkheid om een vaste trap naar de zolderetage te laten vertrekken.

De badkamer is licht betegeld, beschikt over een inloofdouche, wastafel en tweede toilet.

Tweede verdieping: ruime voorzolder met opstelling cv-ketel en dakraam; doorgang naar zolderkamer.

Deze fantastische ruimte biedt zoveel extra mogelijkheden; een vijfde slaapkamer, mogelijkheid voor dakkapel(len), werk-/hobbyruimte maar sowieso veel bergruimte.





Strakke en modern vormgegeven keuken





Rustige, kindvriendelijke en vooral groene woonomgeving



Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Intergas combiketel en separate keukenboiler.
- De woning is volgens het energielabel voorzien van enige dakisolatie en verdere na- isolatie is nog mogelijk.
- Allemaal kunststof kozijnen met isolatieglas.
- Energielabel C met diverse eenvoudige mogelijkheden tot verbetering.
- Moderne en luxe keuken in matgrijze uitvoering.
- Fijne badkamer met inloofdouche voorzien van thermostaatkraan en regendouche.
- Ruime en lichte woning.
- Molenhoek is een dorp met diverse openbare- en winkelveorzieningen.
- Treinstation en uitgestrekte bossen letterlijk om de hoek.
- Via Heumensoord in 25 fietsminuten op Radboud ziekenhuis/universiteit.
- Nabij oprit A73.



Vier slaapkamers waarvan twee met inbouwkasten





Plattegrond

Begane grond





Fijne badkamer met inloopdouche





Plattegrond

1e verdieping

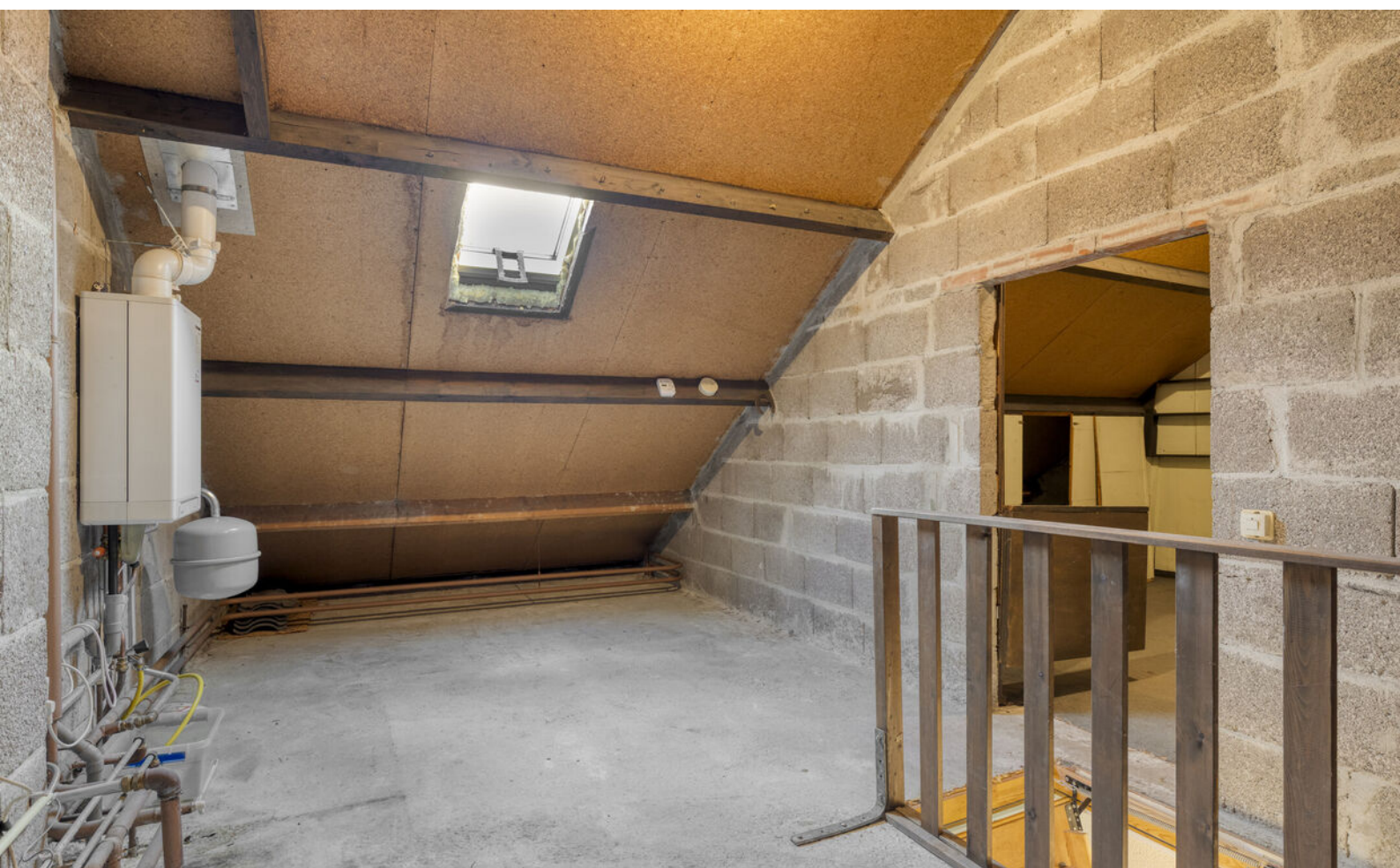
1.98 m 0.97 m

3.05 m 3.60 m





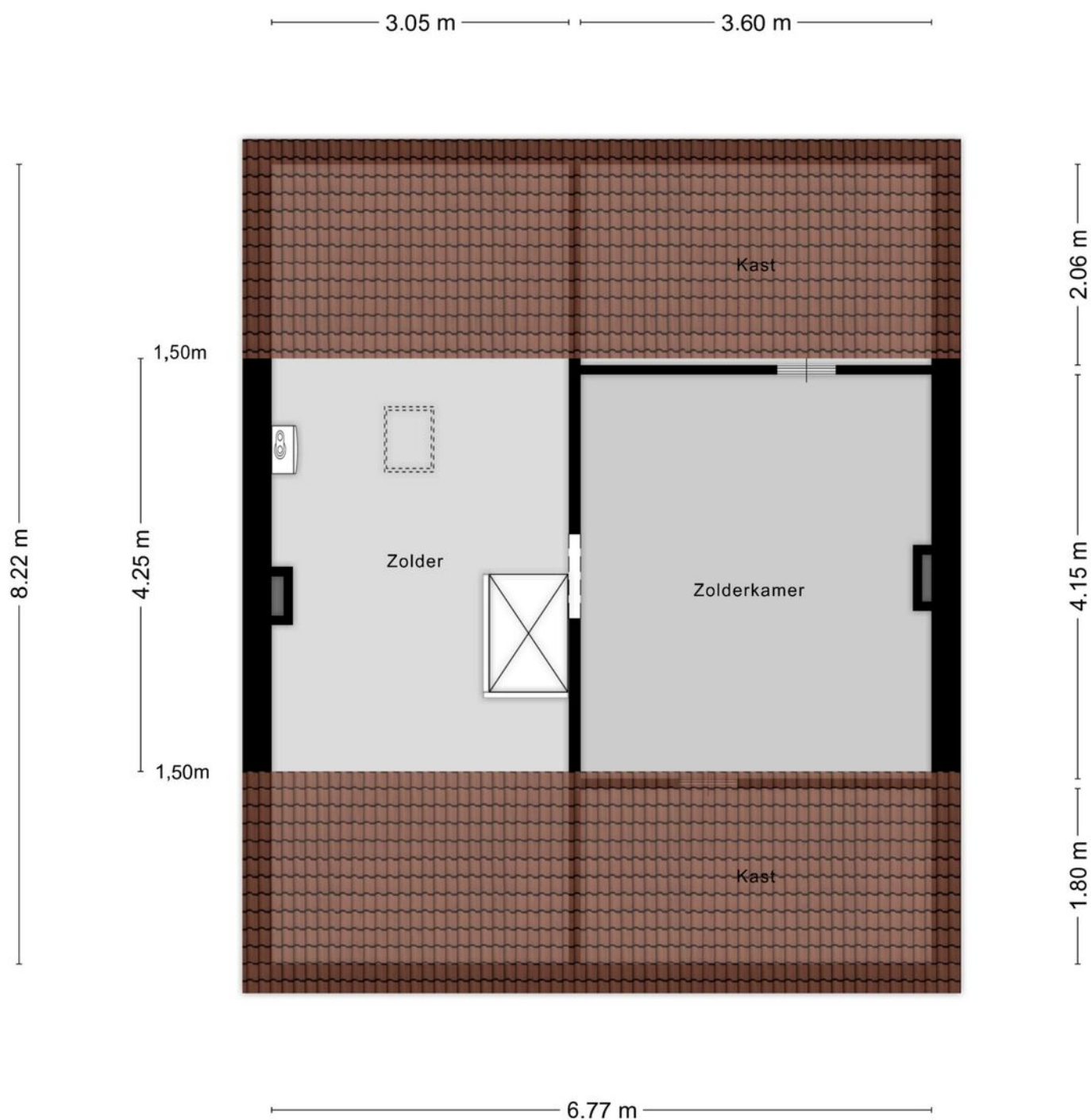
Zolderkamer met veel mogelijkheden





Plattegrond

Zolder



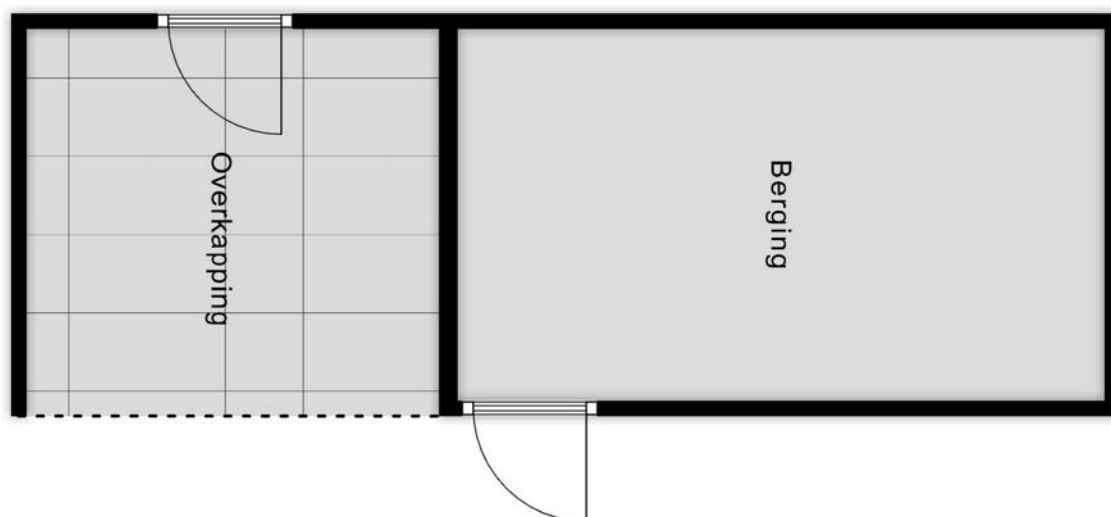


Voor- en achtertuin, berging en achterom



2.64 m 4.14 m

2.47 m



2.37 m

6.90 m

Kadastrale kaart

Mook en Middelaar



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.

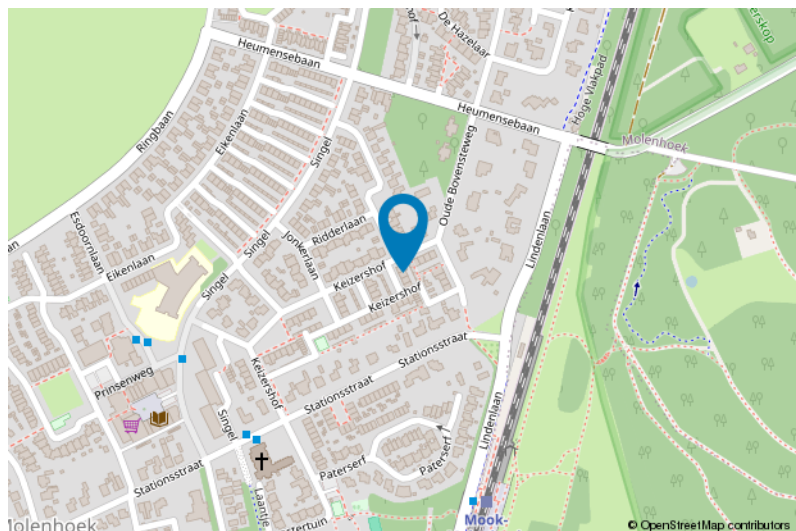
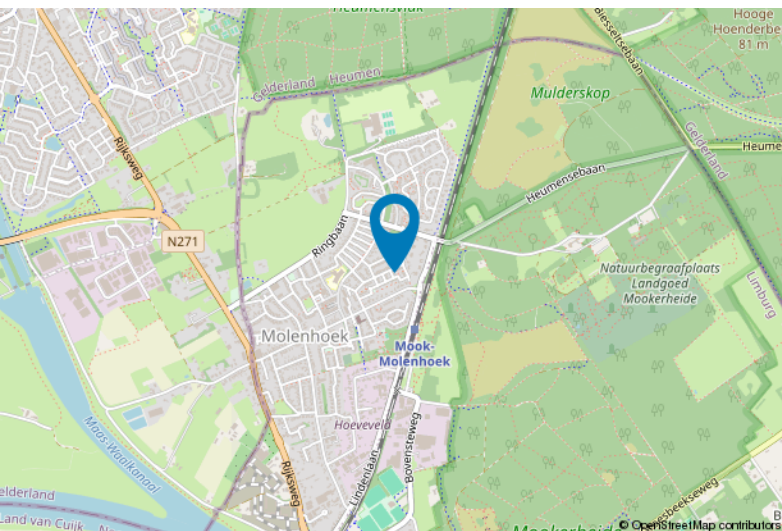
Kadastrale gemeente: Mook en Middelaar
Sectie: A
Perceelnummer: 3834
Perceeloppervlakte: 169 m²

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 gebruiksoverlakte. 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

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- vitrages X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking X

- laminaat X

- PVC vloer benedenverdieping X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- afzuigkap X

- combi-oven/combimagnetron X

- koelkast X

- vriezer X

- vaatwasser X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf) X

- wastafel X

- wastafelmeubel X

- planchet X

- toiletkast X

- toilet X

- toiletrolhouder X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel X

Rookmelders X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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!