



Groenestraat 244

Nijmegen



C

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Voortuin op het zuiden



In deze geliefde en centraal gelegen woonomgeving, op de grens van Hazenkamp en het Willemskwartier, ligt deze sfeervolle woning met een onderscheidende uitstraling. Een huis waar je bij binnenkomst direct merkt dat sfeer en praktisch wonen hier mooi samenkomen. Ideaal voor starters of alleenwonenden die graag dichtbij de stad wonen, maar ook waarde hechten aan rust, groen en goede voorzieningen in de directe omgeving.

Buitenruimte

De voortuin op het zuiden is voorzien van beplanting, wat zorgt voor voldoende privacy en biedt daarnaast ruimte voor het stallen van fietsen. Tevens is er ruimte genoeg om een flinke lounge-set of tuinstel te plaatsen. Aan de achterzijde op de verdieping bevindt zich een dakterras, een fijne plek om even buiten te zitten.

Indeling

Begane grond: je komt de woning binnen via de fijne voortuin aan de zonnige voorzijde met zoals gezegd plaats voor het stallen van je fiets en voldoende ruimte voor een lounge-set. De woonkamer ligt eveneens op het zuiden, waardoor je de hele dag profiteert van prettig daglicht. Het grote raam zorgt voor een lichte, open sfeer en biedt uitzicht op de straat. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek, en de praktische trapkast biedt extra opbergruimte. Vanuit de woonkamer is de kelder bereikbaar, een echte kelder met raam die momenteel wordt gebruikt als hobbyruimte, maar ook ideaal is voor opslag.

Aansluitend ligt de gezellige eetkamer, een ideale plek om te dineren met vrienden of familie. Dankzij het extra raampje valt er volop natuurlijk licht binnen, wat de ruimte een prettige, open uitstraling geeft. Vanuit de eetkamer is de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een nette, hoogglans



Sfeervol wonen met onderscheidende uitstraling

Bouwjaar: 1909

Woonoppervlakte: 80 m²

Perceeloppervlakte: 66 m²

hoekopstelling. Het dakraam en de inbouwspots zorgen voor een lichte, aangename sfeer, perfect om te koken en samen te zijn. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en oven.

Eerste verdieping: de overloop biedt toegang tot de twee slaapkamers. Aan de voorzijde ligt de master bedroom, met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kast. Extra ventilatie zorgt ervoor dat het raam comfortabel gesloten kan blijven. De slaapkamer aan de achterzijde wordt momenteel gebruikt als thuiswerkplek, maar is ook uitstekend geschikt als tweede slaapkamer. Deze lichte kamer geeft toegang tot het dakterras, een fijne plek om even te ontsnappen aan de drukte van de dag en te genieten van frisse lucht. De badkamer is nog altijd netjes en voorzien van een bad/douchecombinatie, toilet en wastafel.

Bijzonderheden

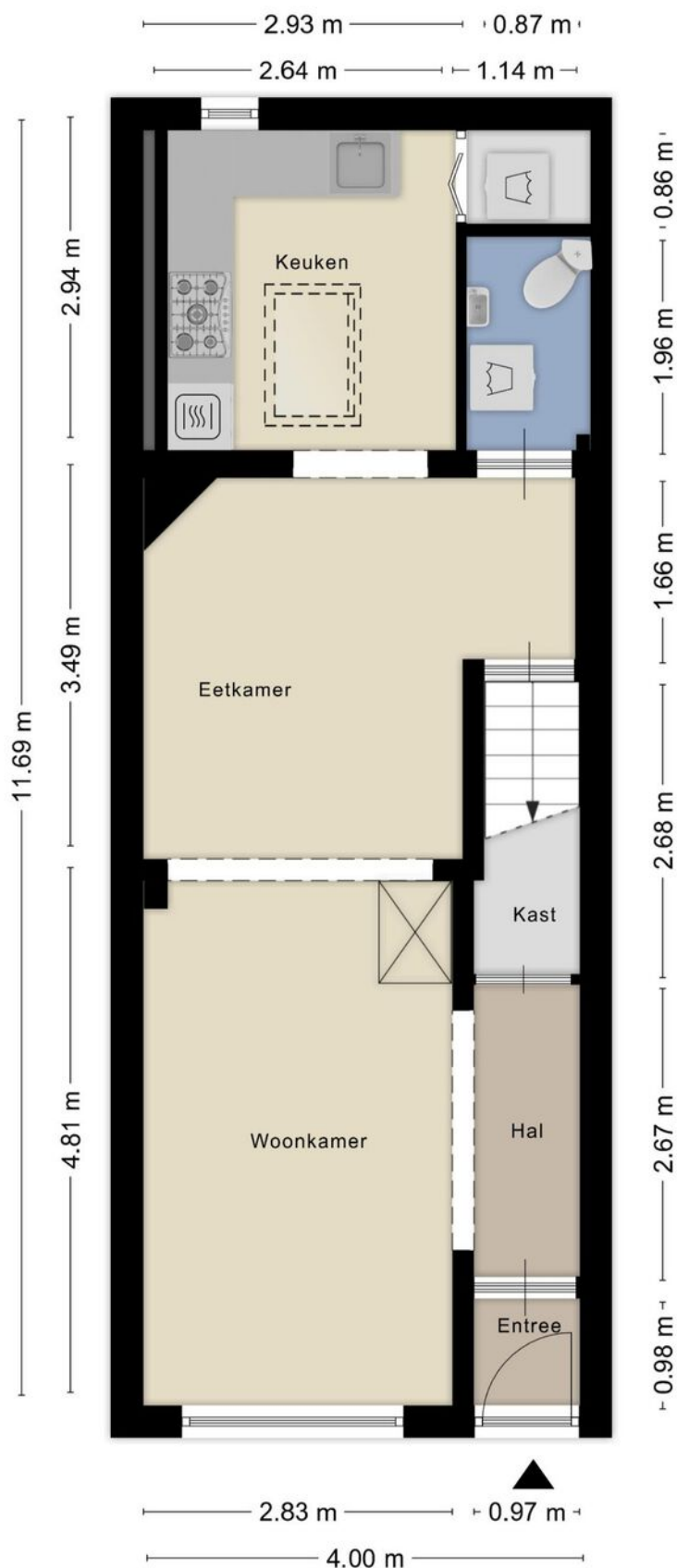
- Praktische kelder met daglicht
- Plat dak vernieuwd in 2017
- HR+++ triple glas op de volledige bovenverdieping
- HR++ glas op de begane grond en kelderraam (m.u.v. keukenraam)
- Dak keuken geïsoleerd
- Plafond masterbedroom na-geïsoleerd met minerale wol.
- Plafond slaapkamer achterzijde, toilet en badkamer na-geïsoleerd met steenwol
- Vernieuwde cv-ketel en groepenkast (2017)





Plattegrond

Begane grond





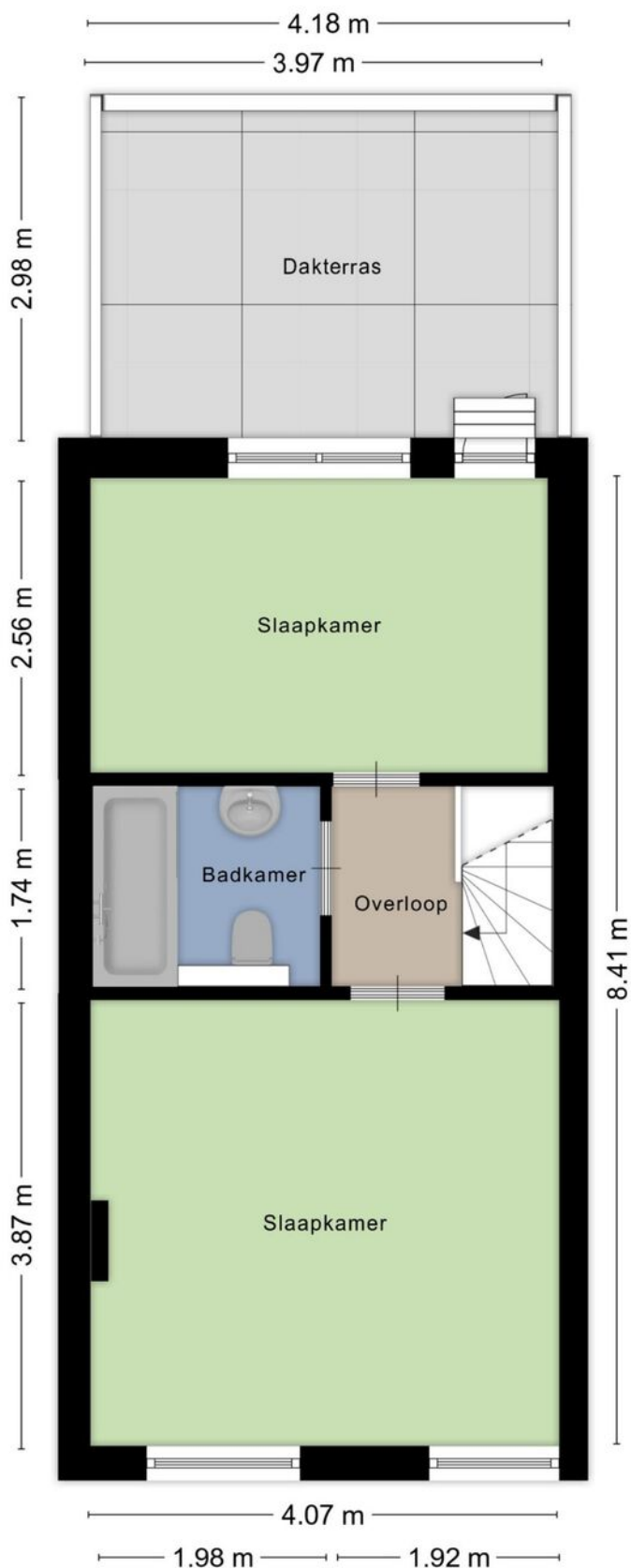
Lichte ruimte met prettige open uitstraling





Plattegrond

1e verdieping



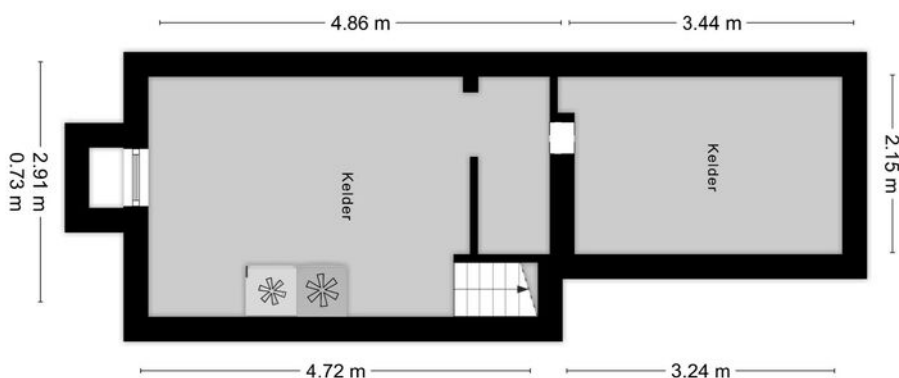


Twée slaapkamers en badkamer





Kelder met raam



Kadastrale kaart

Hatert



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.

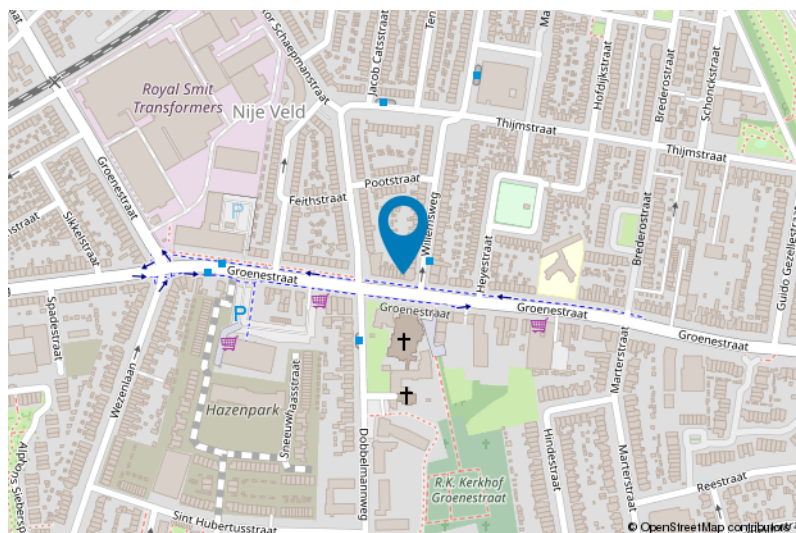
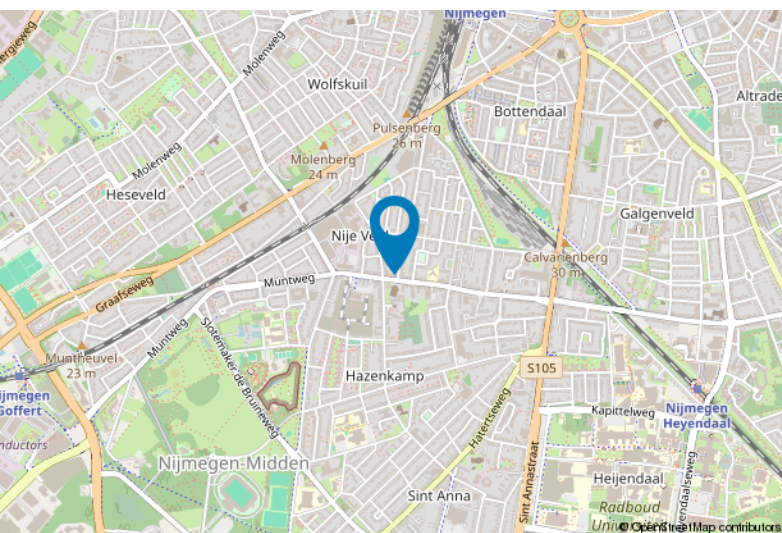
Kadastrale gemeente: Hatert
Sectie: M
Perceelnummer: 4468
Perceeloppervlakte: 66 m²

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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer begane grond	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (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	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
horren bovenverdieping	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen keuken	X		
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
elektrakastje op fietsenhok	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
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.



*Het eerste
gesprek is
kosteloos!*