



Tolhuis 7618

Nijmegen



A

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Lichte eengezinswoning met verrassende indeling



Heerlijk lichte eengezinswoning met een verrassende indeling, gelegen in de centraal gelegen wijk Tolhuis. Dankzij de goed doordachte effectieve indeling in combinatie met de vele verduurzamingen woon je hier comfortabel, energiezuinig én met volop ruimte.

Het ruimtelijke effect wordt nog eens extra verstrekt door de fijne daglichttoetreding en de diepe zichtlijnen naar de voor- en achtertuin. Met maar liefst vier slaapkamers, een royale woonkeuken en een fijne voor- en achtertuin met berging en achterom is dit met recht een ideale en complete woning te noemen.

De woning is de afgelopen jaren op meerdere fronten verduurzaamd. Zo zijn de gevels na-geïsoleerd (2018), is het dak vernieuwd (2016) en zijn er 17 zonnepanelen geplaatst (2018). De woning beschikt over energielabel A en is voorzien van HR++ glas waarbij de pui van de erker zelfs is uitgevoerd in triple glas. De kunststof kozijnen zorgen daarnaast voor een onderhoudsarme afwerking. Extra comfort wordt geboden door de airconditioning in de woonkamer (2023) en in één van de slaapkamers (2018). In 2025 is bovendien een elektrische keukenboiler geplaatst. Een solide en toekomstbestendige basis.

Indeling:

Begane grond: via de overdekte entree kom je binnen in het tochtportaal met garderobe en meterkast. Vervolgens de hal met trap naar verdieping en het moderne toilet met hangend closet en fontein.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de erker aan de voorzijde en biedt royaal plaats aan een comfortabele zithoek. Aan de achterzijde ontvouwt de leefruimte zich in het eetgedeelte dat aansluit op de grote open keuken. De connectie met de tuin is voelbaar door de brede raampartij en de dubbele openslaande. Op zonnige dagen zet je hier de deuren open en loopt de woonkeuken als vanzelf over in



Licht dankzij de erker aan de voorzijde

Bouwjaar: 1974

Woonoppervlakte: 118 m²

Perceeloppervlakte: 214 m²

het terras van de tuin.

De keuken is uitgevoerd in een nette hoekopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, koelkast en oven. Dankzij de royale maatvoering is dit echter méér dan alleen een keuken: hier is sprake van een echte woonkeuken. Er is volop ruimte voor een grote eettafel waar je lang natafelt met vrienden of uitgebreid ontbijt in het weekend. Daarnaast biedt de indeling mogelijkheden voor het realiseren van een kookeiland, waarmee je de ruimte nóg meer tot het hart van de kan maken.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot maar liefst vier slaapkamers. Groot genoeg dus voor een groot gezin of de combinatie van wonen en werken aan huis. Op de overloop bevindt zich een ruime inbouwkast, vaste garderobekast en de technische ruimte met opstelling cv-ketel en witgoed.

De slaapkamers meter respectievelijk 7, 9, 10 en 12 m². De badkamer is keurig, tijdloos afgewerkt en compleet uitgevoerd met een ligbad, inloofdouche, wastafel en toilet.

Buitenruimte

De achtertuin is circa 11 meter diep en gelegen op het oosten. Dat betekent volop ochtend- en middagzon maar zeker ook nog een stuk avondzon omdat de woning twee woonlagen telt. Heerlijk wakker worden met een kop koffie in het eerste zonlicht. Door de diepte van de tuin is er altijd een fijne balans tussen zon en schaduw gedurende de dag. Er is een stenen berging met elektra en een overkapping die ideaal in te zetten is voor extra opslag of een beschutte zitplek.





Sprake van een echte woonkeuken





Plattegrond

Begane grond





Maar liefst vier slaapkamers en keurige badkamer





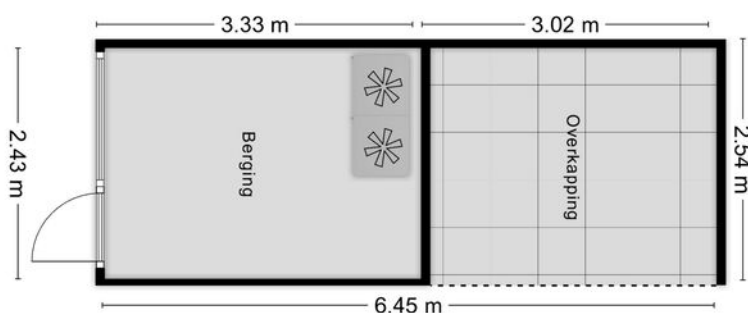
Plattegrond

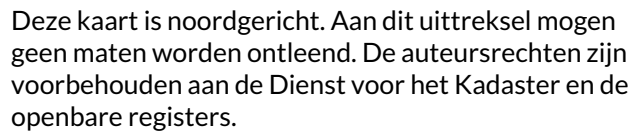
1e verdieping





Overkapping voor extra bergruimte en zitplek

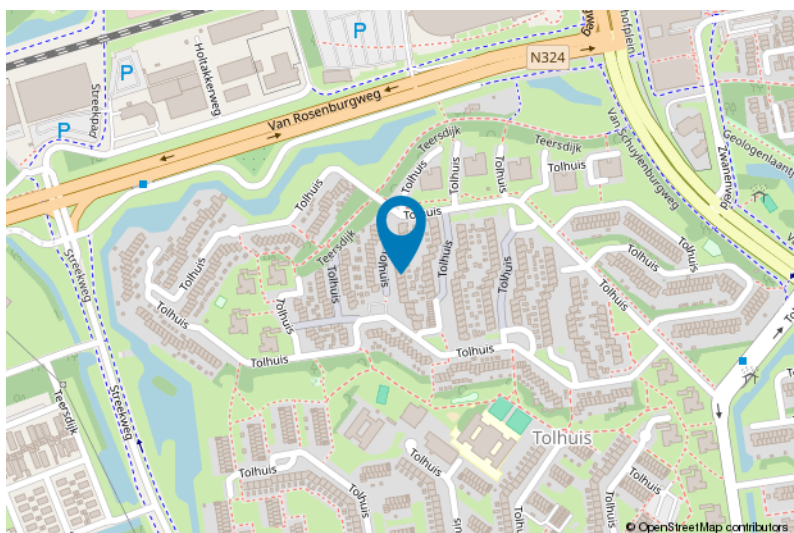




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- pax kledingkast slaapkamer	X		
- planken kinderkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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!