

Nijmegen

Tolhuis 7618 | Vraagprijs € 399.000 k.k.

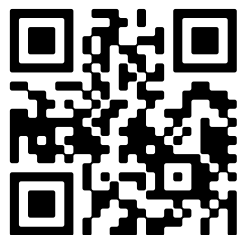


BESCHIKBAAR

WWW.TOLHUIS7618.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1974
Woonoppervlakte:	118 m ²
Perceeloppervlakte:	214 m ²
Inhoud:	419 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.tolhuis7618.nl



Omschrijving

Tolhuis 7618, 6537 RV Nijmegen

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.

Tolhuis is makkelijk bereikbaar en ligt strategisch op korte afstand van diverse voorzieningen, natuur en het stadscentrum. Een rustige en groene woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Winkelcentrum Dukenburg is op loopafstand en aldaar bevindt zich een trein- en busstation. Uitvalswegen met aansluiting op A73 en A50 liggen om de hoek.

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 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, inloopdouche, 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.

Bijzonderheden:

- 17 zonnepanelen (2018).
- Energielabel A.
- HR++ glas, voorpui triple glas.
- Gevels na geïsoleerd (2018).
- Dak vernieuwd (2016).
- Kunststof kozijnen.
- Elektrische keukenboiler (2025).
- Airconditioning woonkamer (2023) en slaapkamer (2018).
- Gelegen aan een autoluwe straat.

Kortom: een instapklare, lichte en energiezuinige woning met veel daglicht en verrassend veel ruimte.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 399.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1974
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	118 m²
Perceeloppervlakte:	214 m²
Inhoud:	419 m³
Externe bergruimte:	8 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	1 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, airconditioning, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energie label:	A
Isolatie:	Muurisolatie, vloerisolatie, driedubbel glas, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel, elektrische boiler eigendom
Cv ketel:	Remeha avanta 35c combiketel gas gestookt uit 2013 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Achtertuin:	76 m² (11 meter diep en 6.9 meter breed)

Ligging tuin:

Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:

Aangebouwd steen

Voorzieningen schuur:

Voorzien van elektra

Soort parkeergelegenheid:

Openbaar parkeren

Garage

Soort garage:

Geen garage

Op de kaart

51°49'11.3"N 5°47'20.6"E

RQ9Q+WJ7 Nijmegen, Netherlands

[Directions](#)

[View larger map](#)



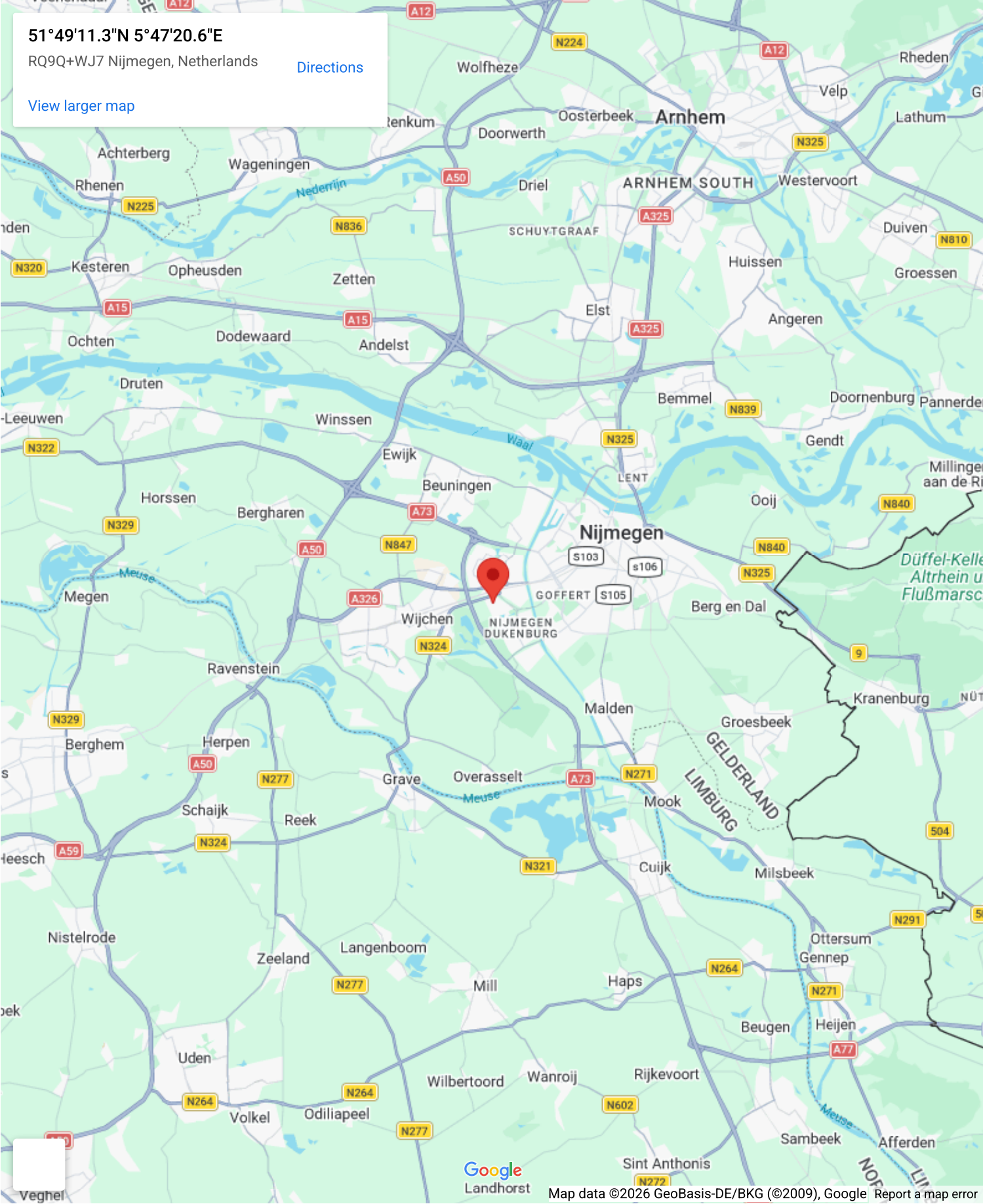
Op de kaart

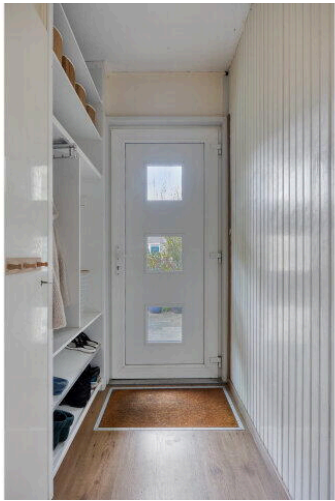
51°49'11.3"N 5°47'20.6"E

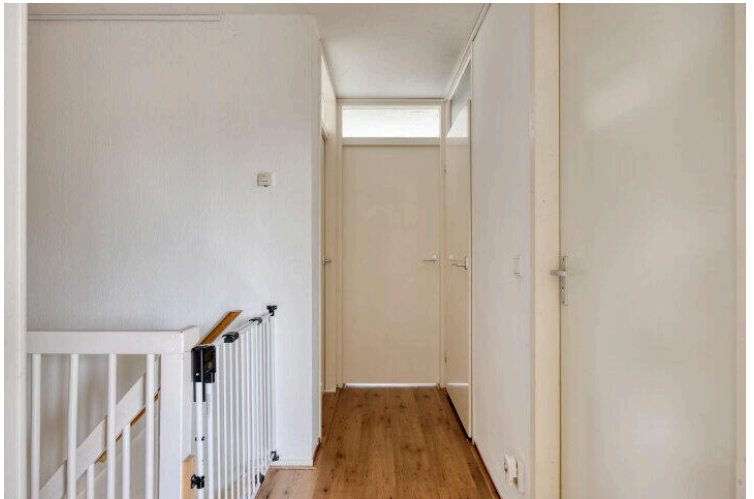
RQ9Q+WJ7 Nijmegen, Netherlands

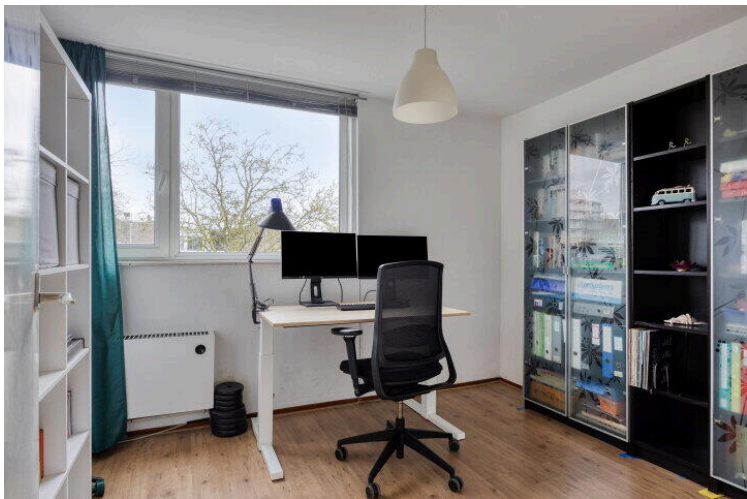
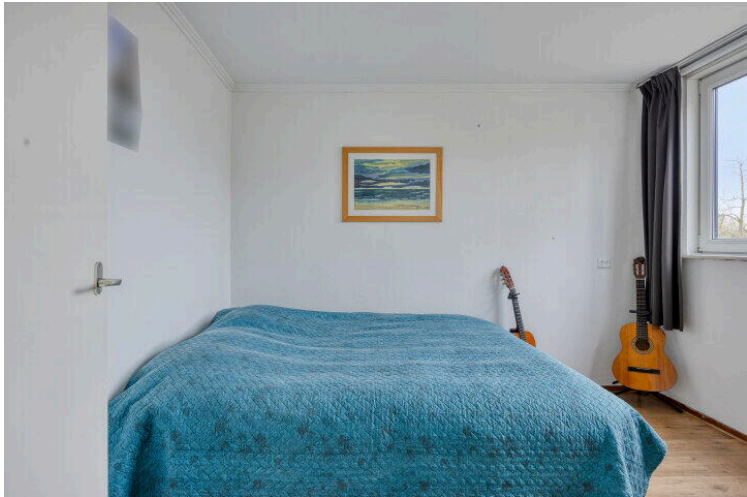
[Directions](#)

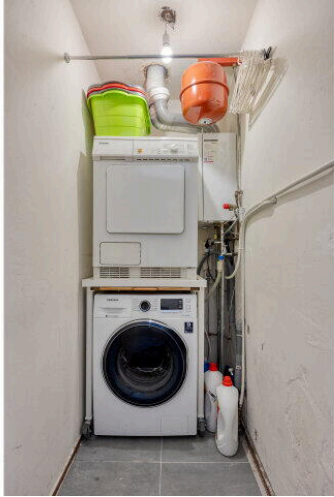
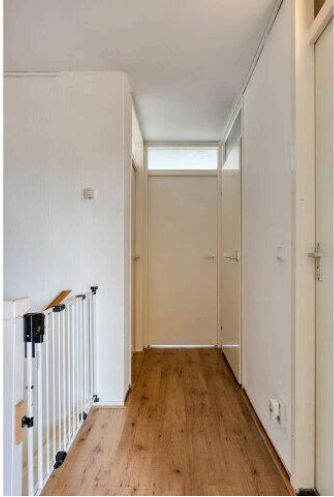
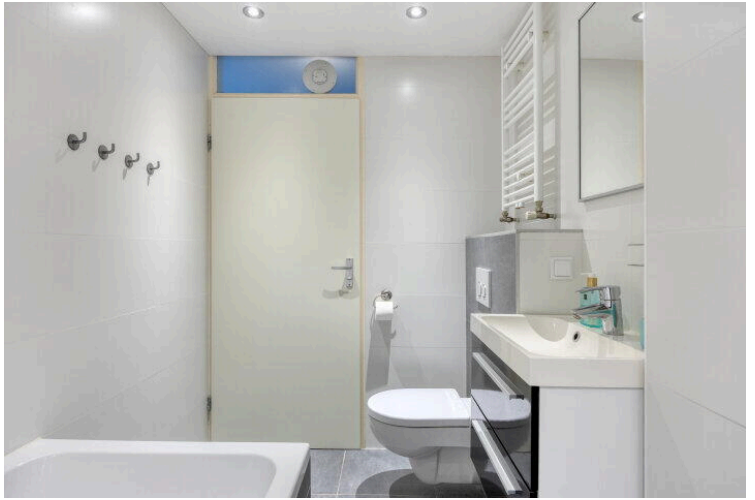
[View larger map](#)

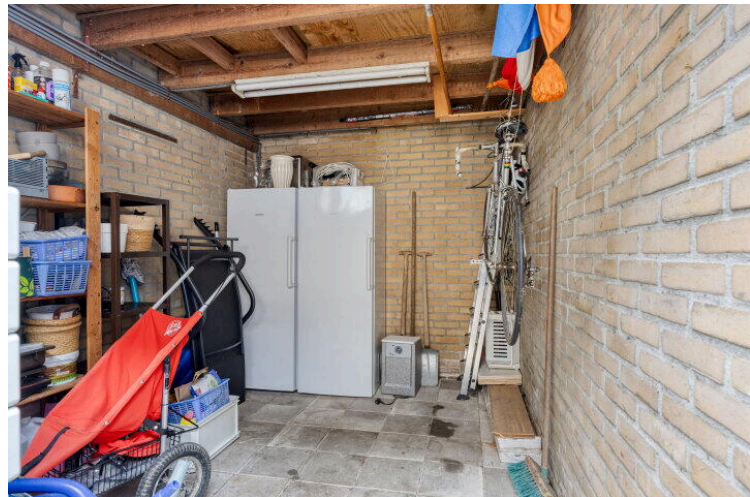








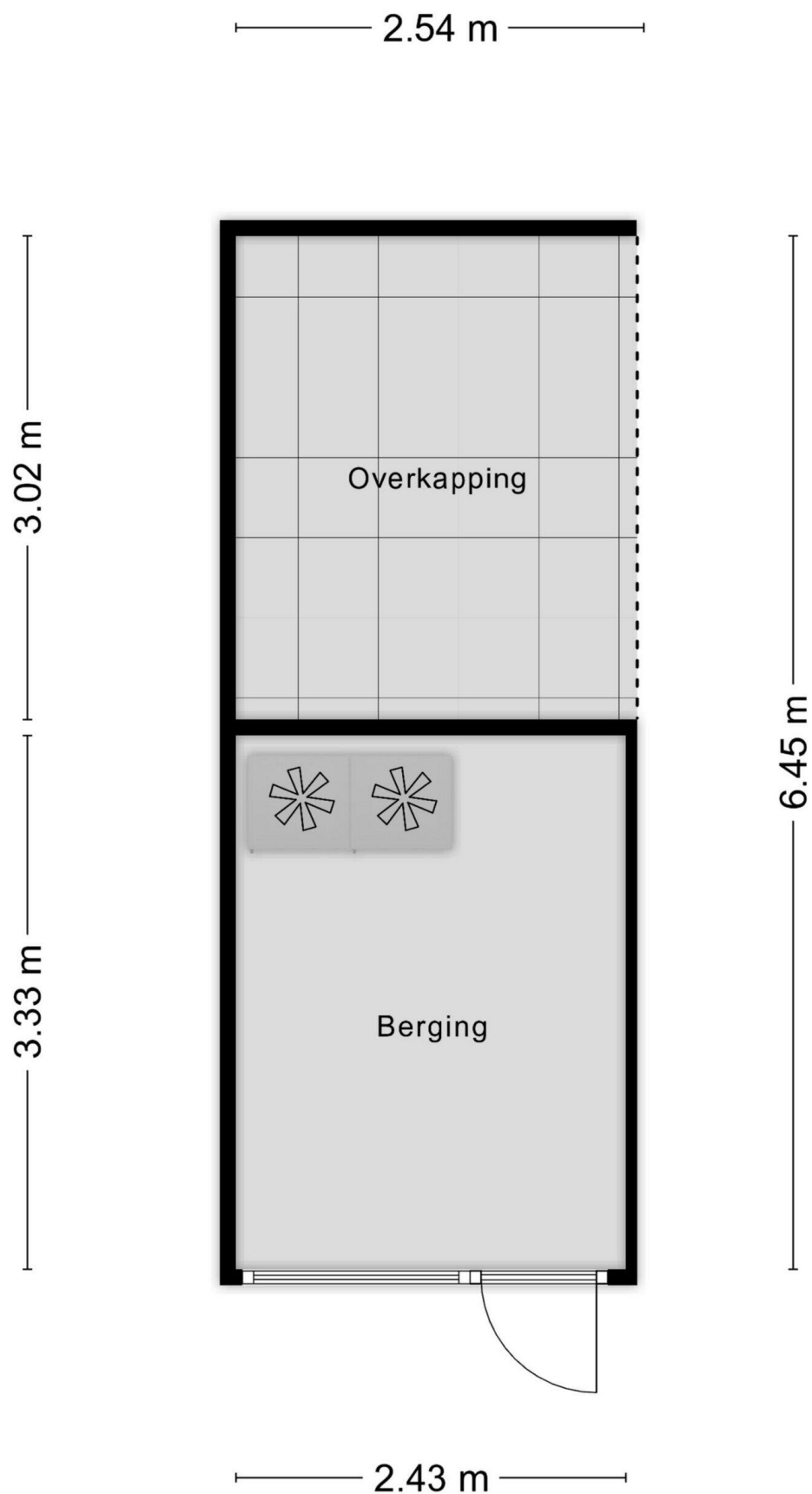








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

Tolhuis 7618

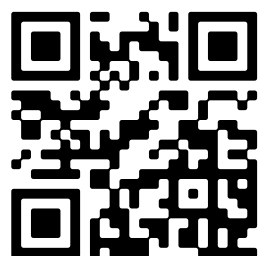
www.tolhuis7618.nl




Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18
6524 GC, Nijmegen

www.driessenmakelaardij.nl
024 360 7055



 Scan Mij!