

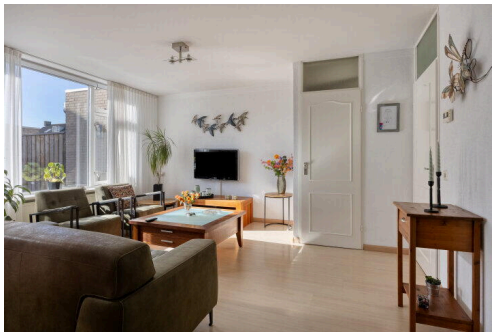
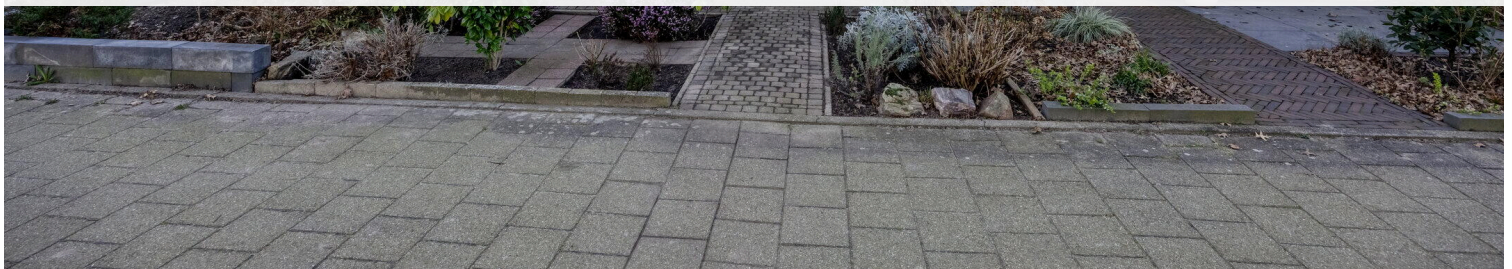
# Nijmegen

Leuvensbroek 1928 | Vraagprijs € 385.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.LEUVENSBROEK1928.NL](http://WWW.LEUVENSBROEK1928.NL)



<b>Type object:</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1988
<b>Woonoppervlakte:</b>	104 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	123 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	369 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	5 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.leuvensbroek1928.nl">www.leuvensbroek1928.nl</a>



# Omschrijving

## Leuvenbroek 1928, 6546 XM Nijmegen

Aan de rand van deze ruim opgezette wijk, ligt vrij en autoluw met uitzicht op het water, deze gezellige eengezinswoning met voor- en achtertuin, berging en achterom. De woning wordt verkocht door de eerste eigenaar en die heeft altijd op tijd onderhoud gepleegd en goed gezorgd voor de woning. De woonomgeving is rustig en daarmee kindvriendelijke én de woning kent nog diverse uitbreidingsmogelijkheden.

Wat zijn dan die mogelijkheden? Om te beginnen kan de zolderetage nog verder worden afgewerkt en/of opgedeeld in meerdere ruimtes. Met een dakkapel creëer je makkelijk nog meer extra ruimte en licht op deze etage. Aan de achterzijde kan de woning ook nog (vergunningvrij) worden uitgebreid. En het halen van een energielabel A is realiseerbaar met het plaatsen van zonnepanelen en/of het plaatsen van dubbele beglazing in de slaapkamers.

De ligging van de wijk is ideaal. Niet alleen vanwege de ruime opzet met veel openbaar groen en water maar ook de korte afstand tot tal van voorzieningen. In de wijk is een winkelcentrum met onder andere een Jumbo en Kruidvat en het nabijgelegen (loop/fietsafstand) Horstacker beschikt over een Lidl. Verder is het grote winkelcentrum Dukenburg ook nabij met tal van winkels en openbare voorzieningen, een trein- én busstation.

Goede bereikbaarheid en aansluiting op uitvalswegen naar A73 en A50. En voldoende parkeergelegenheid.

### Indeling:

Begane grond: entree; hal met garderobe, meterkast en toilet met hangend closet en fonteintje. Tuingerichte woonkamer aan de achterzijde met deur naar terras.

Aan de voorzijde een ruime eetkeuken met hoekinrichting voorzien van ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, combioven, vaatwasser en koel/vriescombi. Voor snel en makkelijk warmwater in de keuken, beschikt deze over een close-in boiler.

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers waarbij de slaapkamers aan de achterzijde een oppervlak hebben van respectievelijk 14 en 7 m<sup>2</sup> en de slaapkamer aan de voorzijde 11 m<sup>2</sup> meet.

De badkamer is met recht compleet te noemen. Er is een ligbad, separate inloopdouche, een wastafelmeubel en een tweede hangend toilet.

Tweede verdieping: open zolderruimte met dakraam, opstelling cv-ketel en het aansluitingen/opstelplaats voor het witgoed.

### Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Nefit combiketel.
- Tijdens de bouw al voorzien van dak-, muur en vloerisolatie.
- Gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing.
- Energielabel B.
- Keurig nette en complete keuken en badkamer.
- Beide toiletten zijn hangend.
- Diverse uitbreidingsmogelijkheden.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 385.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1988
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	104 m²
Perceeloppervlakte:	123 m²
Inhoud:	369 m³
Externe bergruimte:	5 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	1 m²

## Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, dakraam, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie

## Energie

Energie label:	B
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel, elektrische boiler eigendom
Cv ketel:	Nefit proline htc24 cw4 hrww 91.0 combiketel gas gestookt uit 2010 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
----------	--

Tuin:	Achtertuin, voortuin
Achtertuin:	540 m <sup>2</sup> (10 meter diep en 54 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

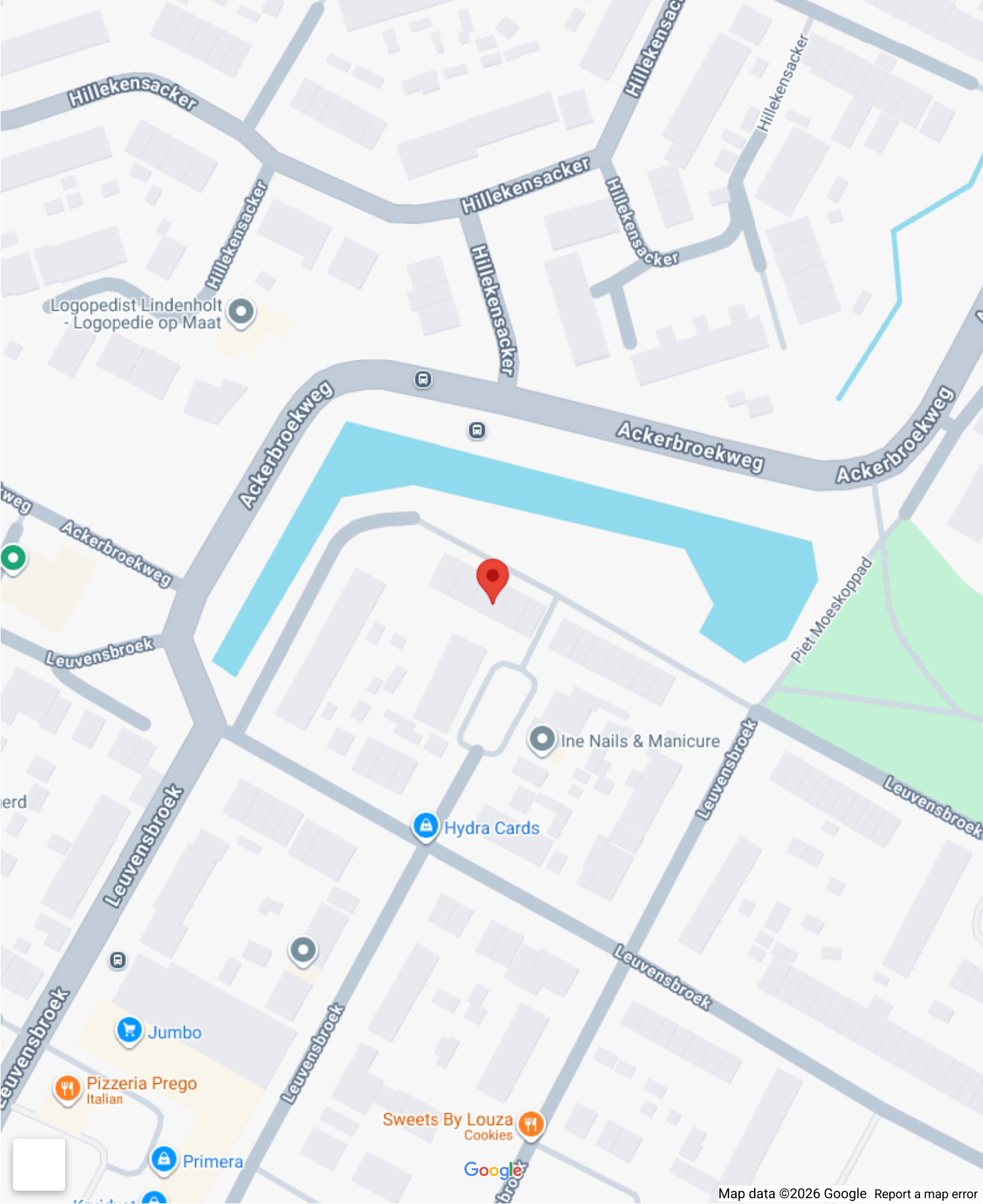
**Bergruimte**

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

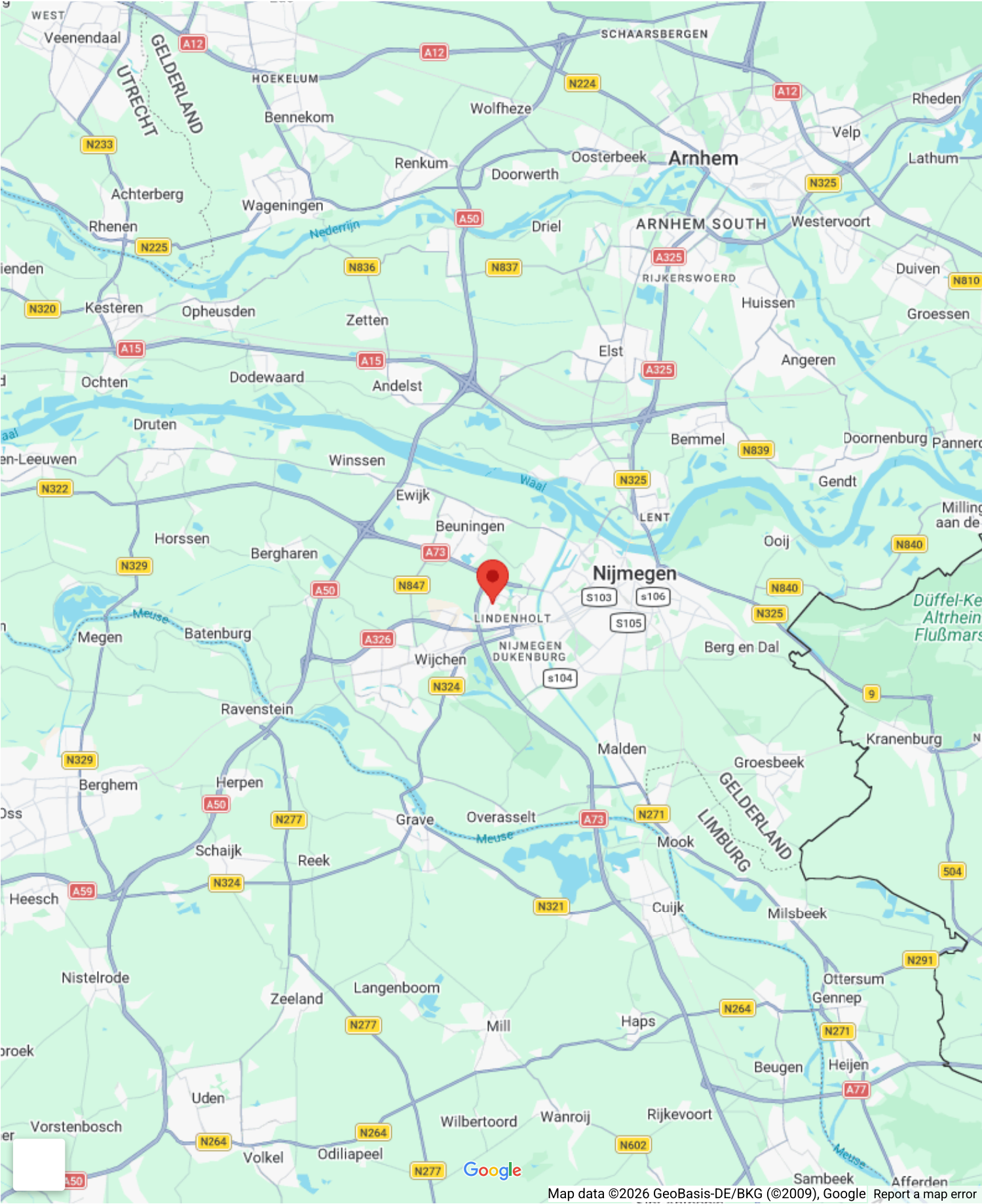
**Garage**

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

# Op de kaart

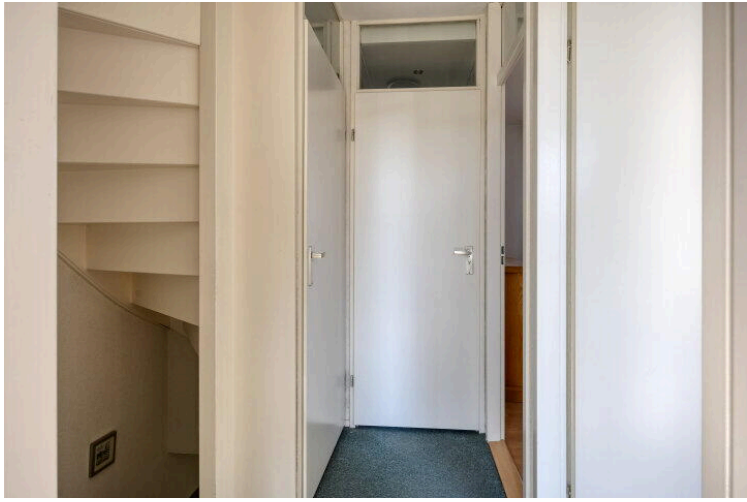


# Op de kaart









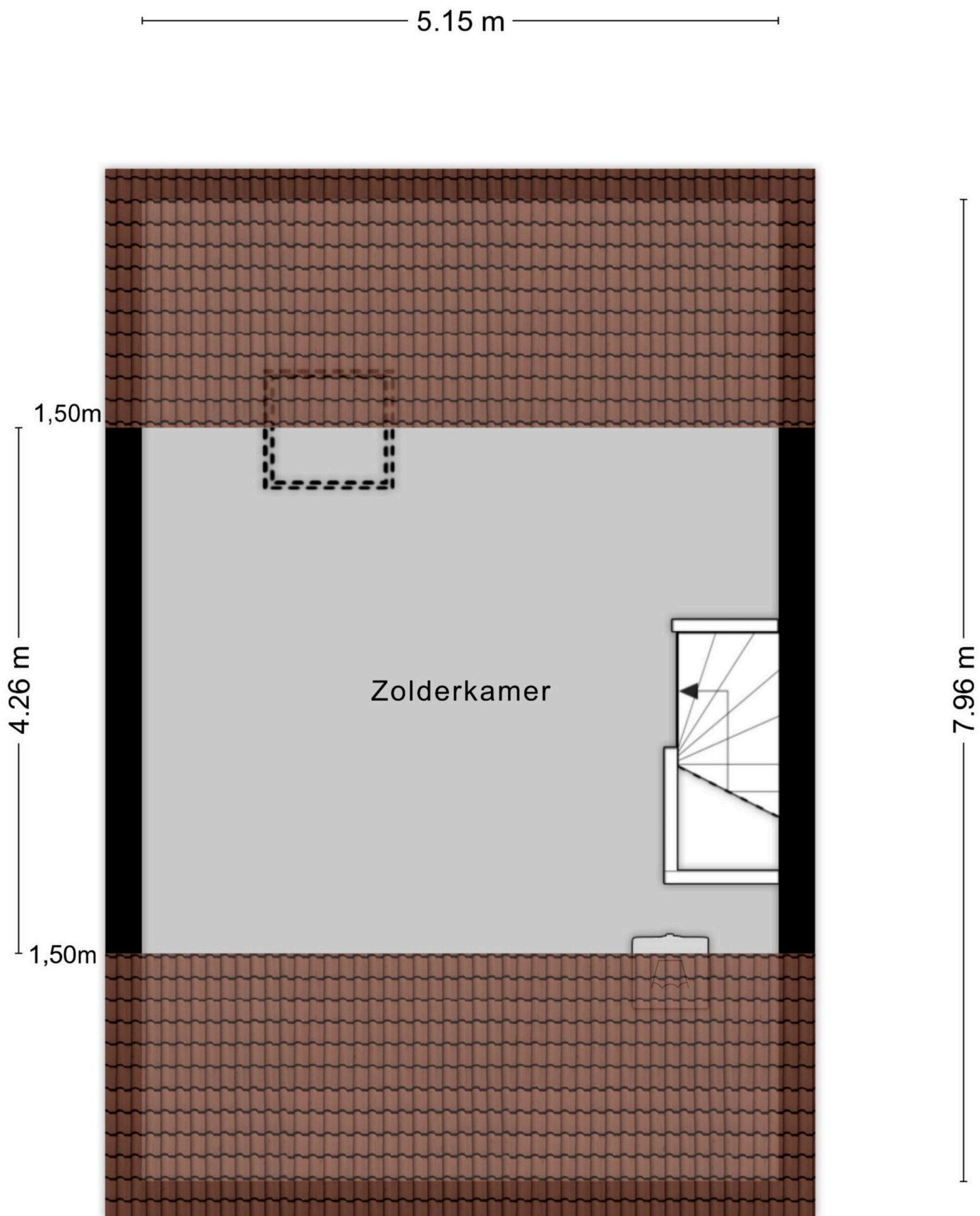




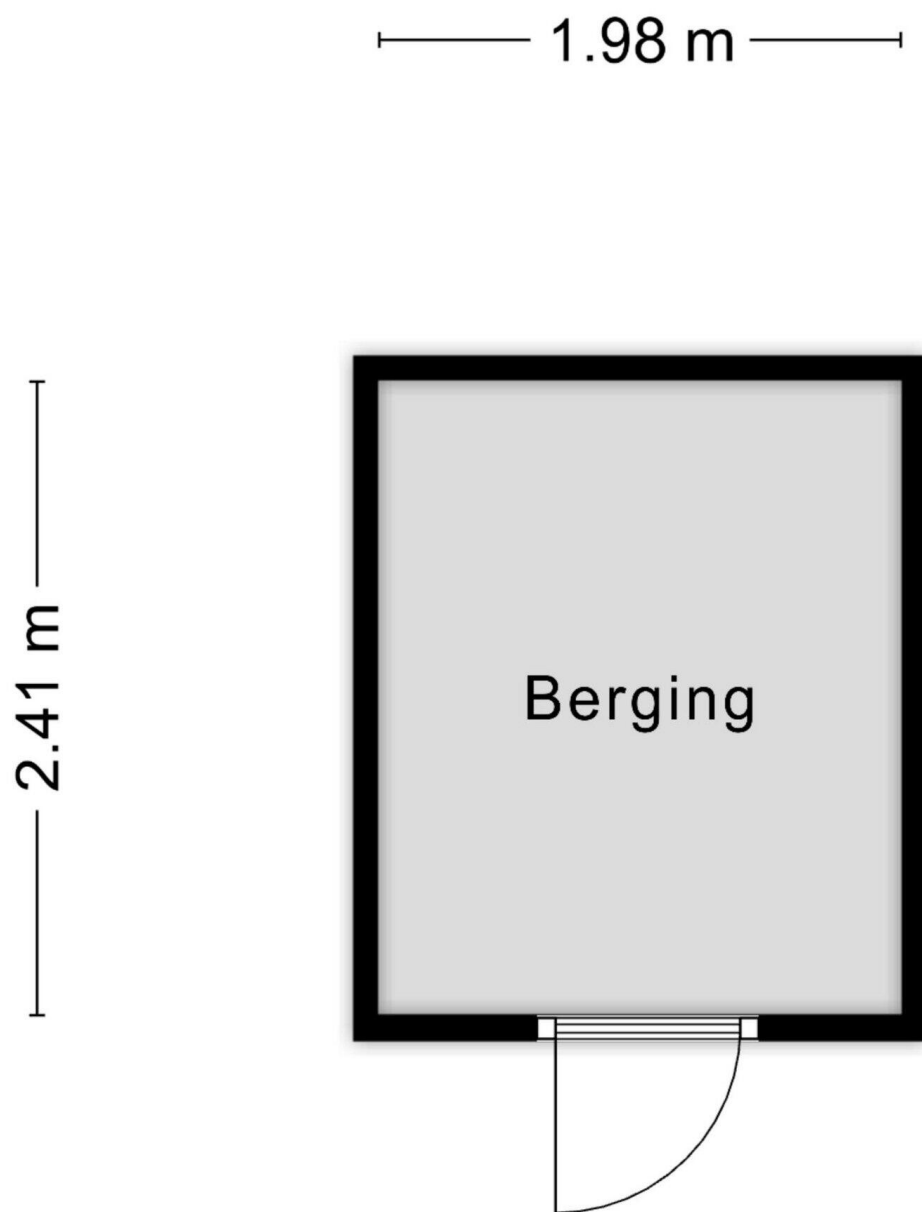
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Leuvensbroek 1928

[www.leuvensbroek1928.nl](http://www.leuvensbroek1928.nl)



## Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18  
6524 GC, Nijmegen

[www.driessenmakelaardij.nl](http://www.driessenmakelaardij.nl)  
024 360 7055



📱 Scan Mij!