



Leuvensbroek 1928

Nijmegen



B

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Eengezinswoning met tuin, berging en achterom



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 uitgebouwd. 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,



Tuingerichte woonkamer met deur naar terras

Bouwjaar: 1988

Woonoppervlakte: 104 m²

Perceeloppervlakte: 123 m²

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 m² en de slaapkamer aan de voorzijde 11 m² meet. De badkamer is met recht compleet te noemen. Er is een ligbad, separate inloofdouche, een wastafelmeubel en een tweede hangend toilet.

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

Bijzonderheden:

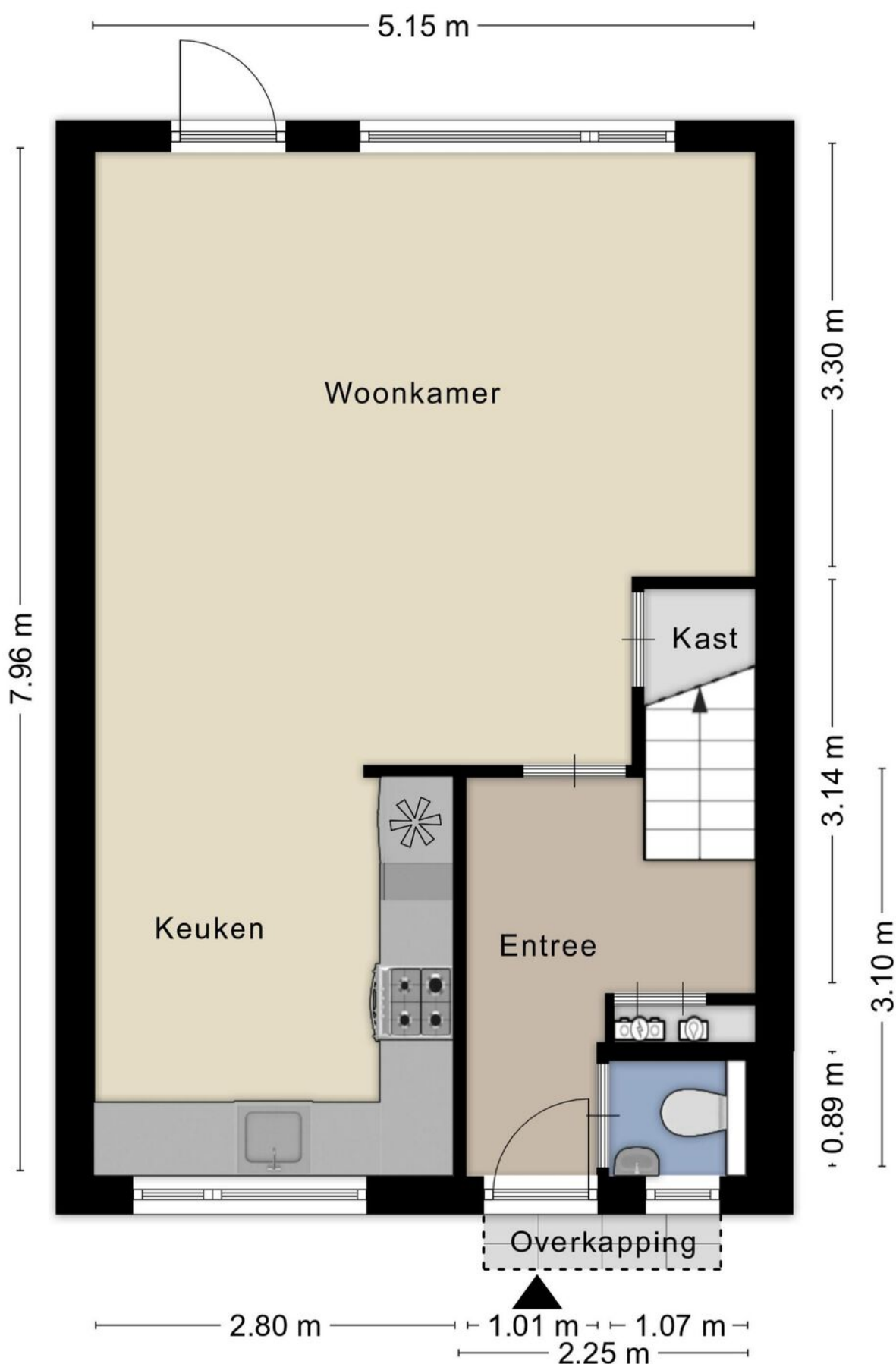
- Centrale verwarming via Nefit combiketel.
- Tijdens de bouw al voorzien van dak-, muur en vloerisolatie.
- Gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing.
- Energielabel B.
- Keurig nette en complete keuken en badkamer.
- Beide toiletten zijn hangend.
- Diverse uitbreidingsmogelijkheden.





Plattegrond

Begane grond





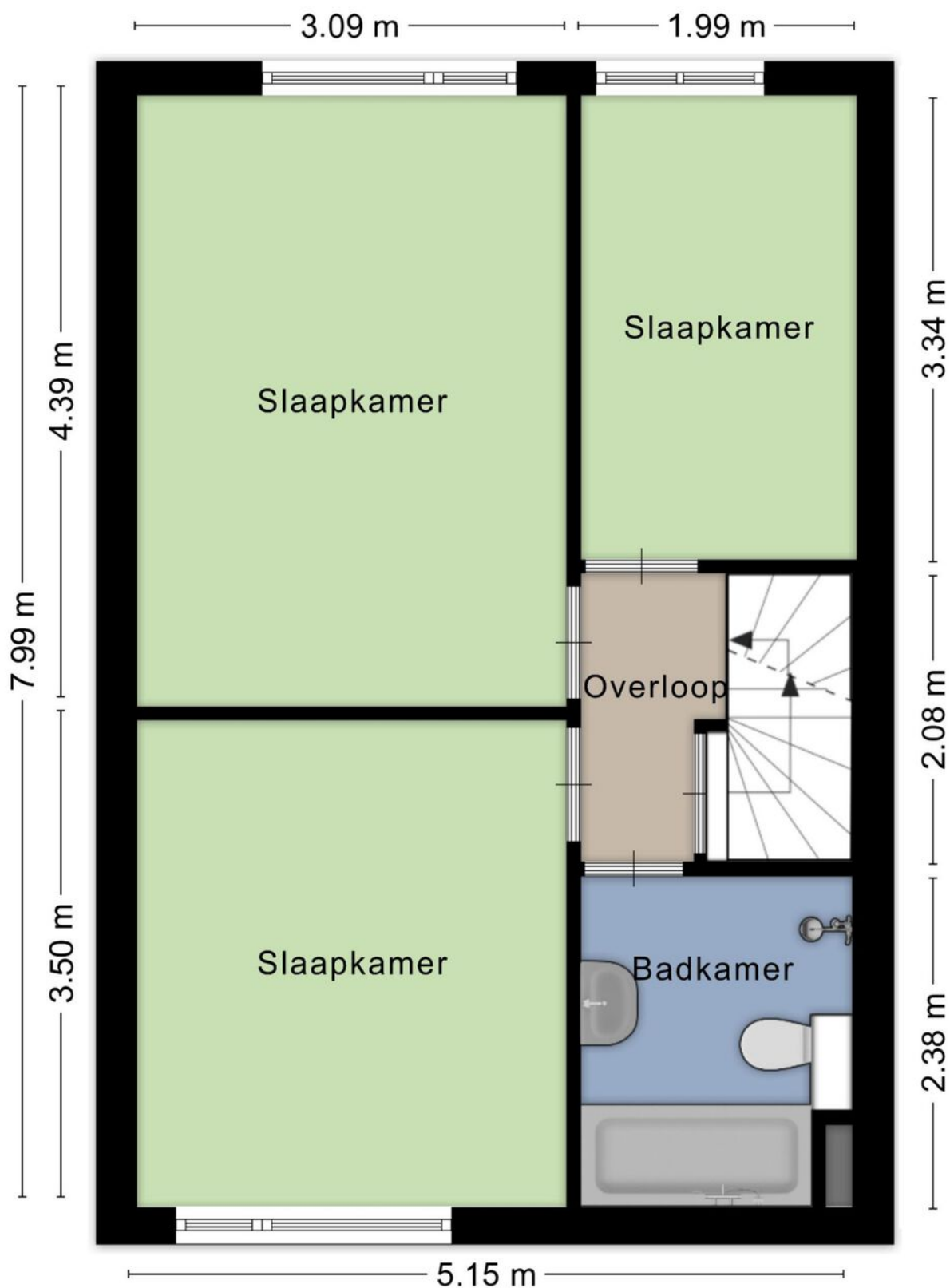
Ruime eetkeuken met hoekinrichting





Plattegrond

1e verdieping



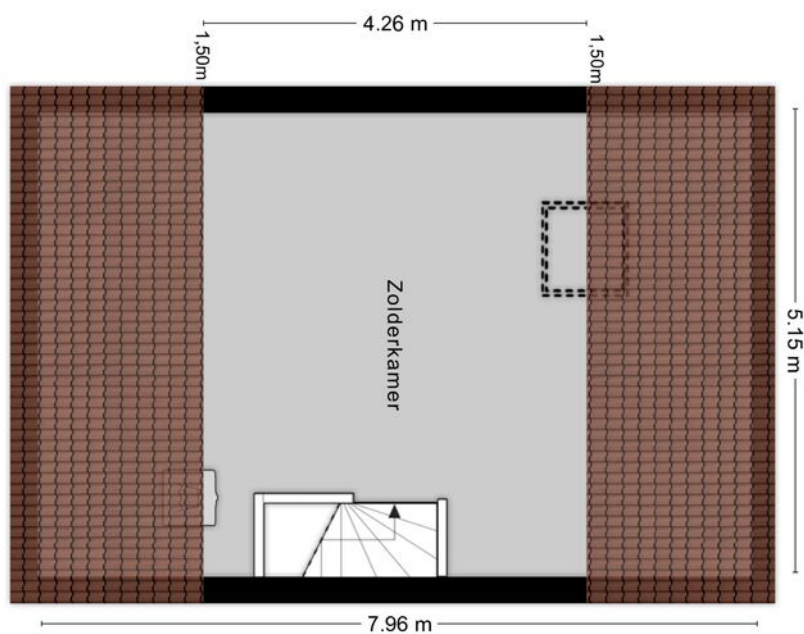


Drie slaapkamers en complete badkamer





Open zolderruimte met dakraam



Kadastrale kaart

Neerbosch





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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- lamellen		X	
- jaloezieën		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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		
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!