



Aldenhof 5103

Nijmegen



C

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Veel daglichttoetreding door grote ramen



Wat een ruimte, wat een licht en wat een mogelijkheden!

Deze ruim bemeten eengezinswoning, type middenwoning, heeft lekker veel daglichttoetreding door de grote ramen. Aan de achterzijde zijn mogelijkheden om uit te bouwen en het plaatsen van een dakkapel op de toch al grote zolder maakt dat de woning ook voor grote (samengestelde) gezinnen zeer geschikt is.

Voorts beschikt de woning over een voor- en achtertuin, een berging en een achterom. De tuin ligt bijna "pal" op het zuiden en dat maakt het dakvlak aan de achterzijde uitermate geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. Zo verbeter je eenvoudig het energielabel. Aan de voorzijde voldoende openbare parkeergelegenheid; de groenstrook en het trottoir zorgen voor extra afstand tot de straat.

Indeling:

Begane grond: entree; tochtportaal met meterkast en garderobe. Hal met toilet voorzien van fonteintje, trap naar verdieping en provisie/trapkast. De ruime doorzon woonkamer van wel 31 m² is meer dan groot genoeg voor een ruime zithoek en een lange eettafel. En dan nog past er een werkplek en/of speelhoek voor de kinderen bij.

Er is een dichte keuken die zowel vanuit de hal alsook vanuit de woonkamer bereikbaar is. De keuken is voorzien van een eenvoudige dubbele inrichting met veel kastruimte en enkele ingebouwde apparaten waaronder een gaskookplaat, oven en vaatwasser.

De achtertuin is zowel via de keuken alsook via de woonkamer te betreden.

Eerste verdieping: overloop van waaruit alle vertrekken bereikbaar zijn; er zijn drie slaapkamers van respectievelijk 8, 14 en 17 m². De functionele badkamer is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en



Ruime doorzon woonkamer van wel 31m²

Bouwjaar: 1968

Woonoppervlakte: 129 m²

Perceeloppervlakte: 139 m²

tweede toilet.

Tweede verdieping: grote voorzolder met veel bergruimte en de opstelling van de cv-ketel en het witgoed.

Riante zolderkamer van netto 17 m² (gerekend vanaf de 1,50 lijn) met dakraam en veel bergruimte. Zeker met het plaatsen van een dakkapel is deze kamer goed op te delen in twee separate (slaap)kamers.

Bijzonderheden:

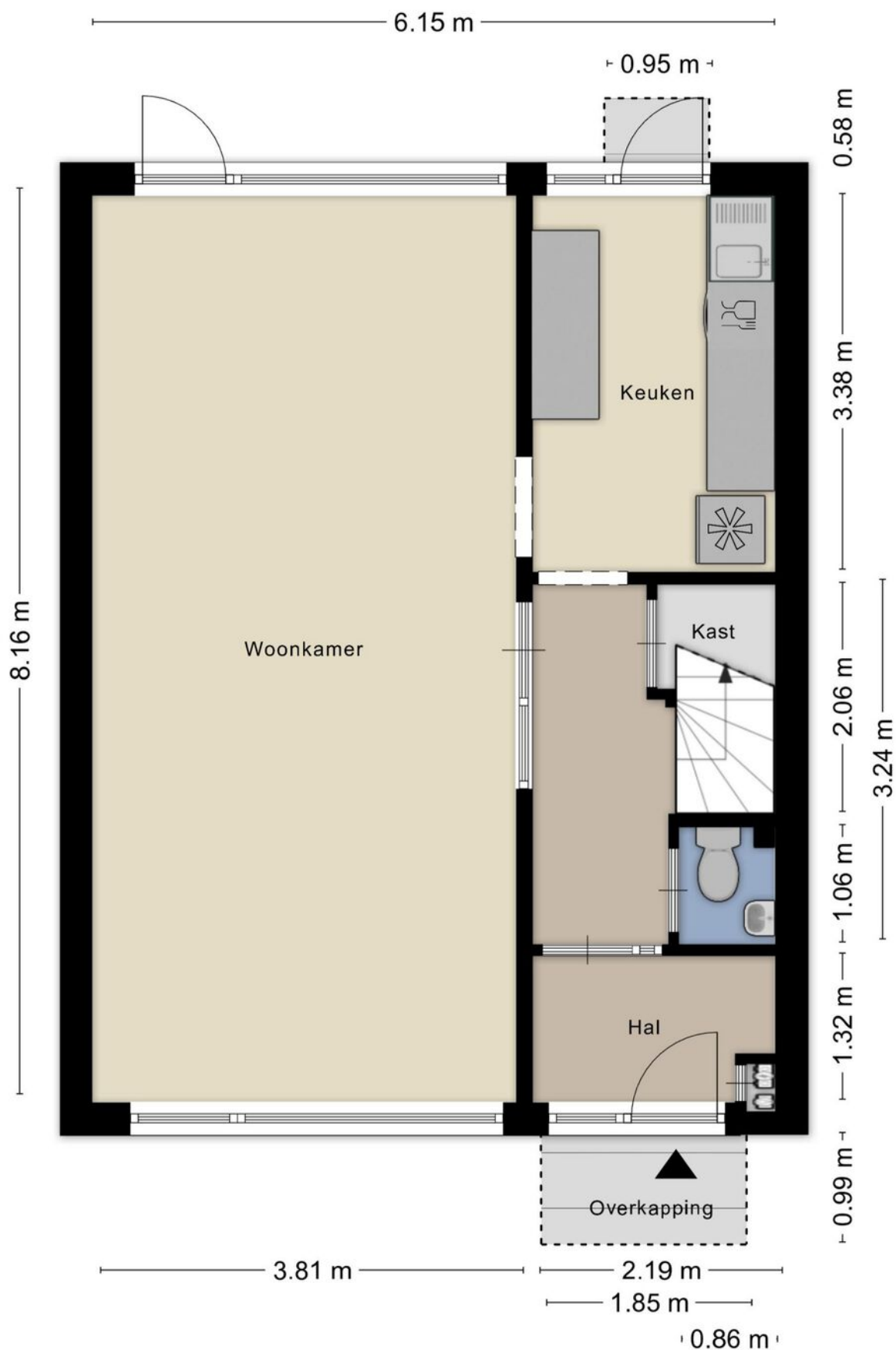
- Centrale verwarming via Vaillant combiketel.
- De woning is voorzien van enige dakisolatie en gedeeltelijk dubbele beglazing.
- Thans energielabel C.
- Lichte en ruime woning.
- Indrukwekkende zolderetage qua grootte en nokhoogte.
- Achtertuin met gunstige zonligging, berging en achterom.
- Aan de voorzijde gelegen aan trottoir, parkeerhavens en groenstrook.
- Centrale ligging, goede aansluiting op uitvalswegen en snelwegen A73, A326 en A50.
- Treinstation Dukenburg nabij.
- Diverse winkels, stadskantoor en zwembad in nabij gelegen wijk(en).





Plattegrond

Begane grond





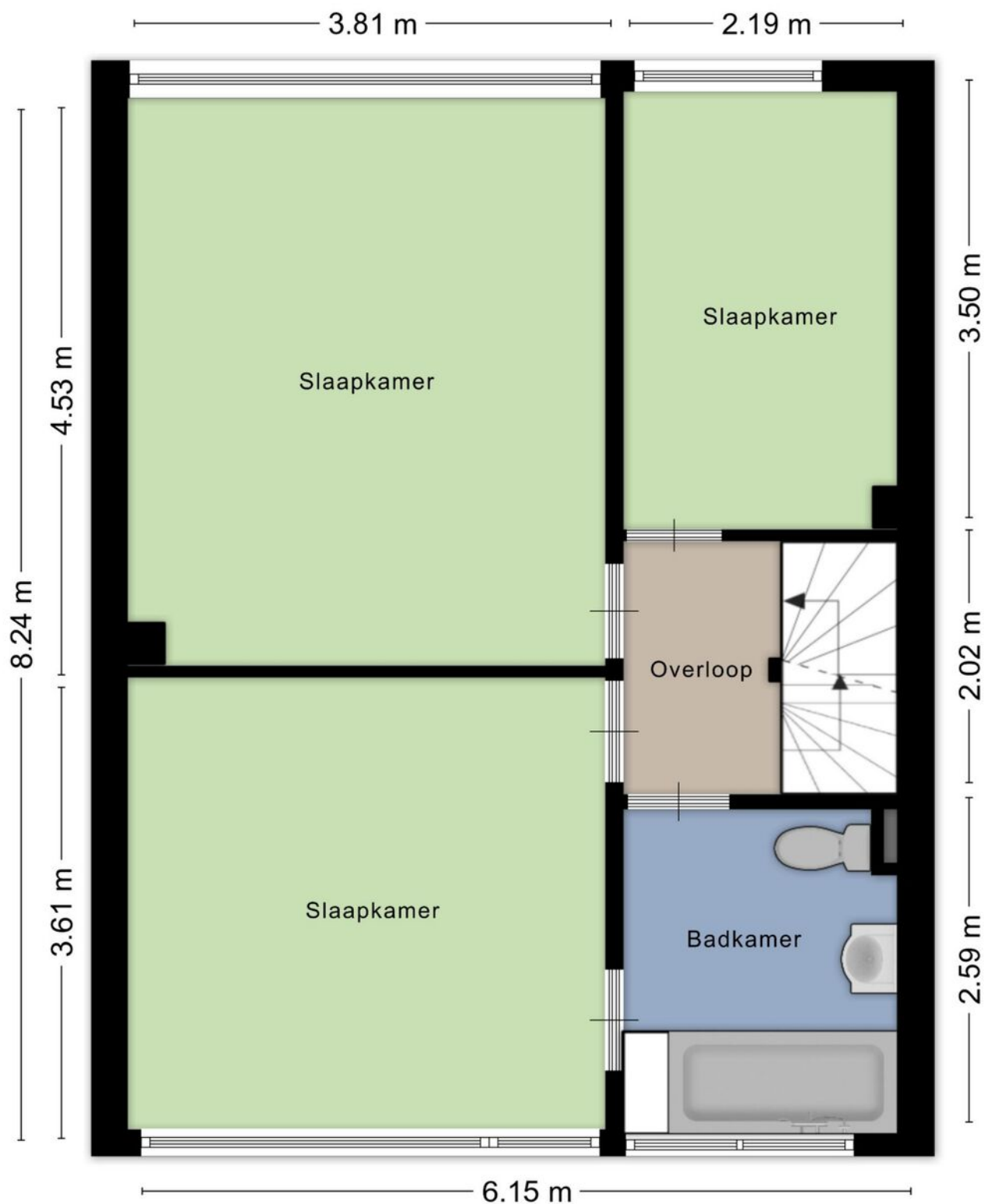
Keuken is voorzien van dubbele inrichting





Plattegrond

1e verdieping



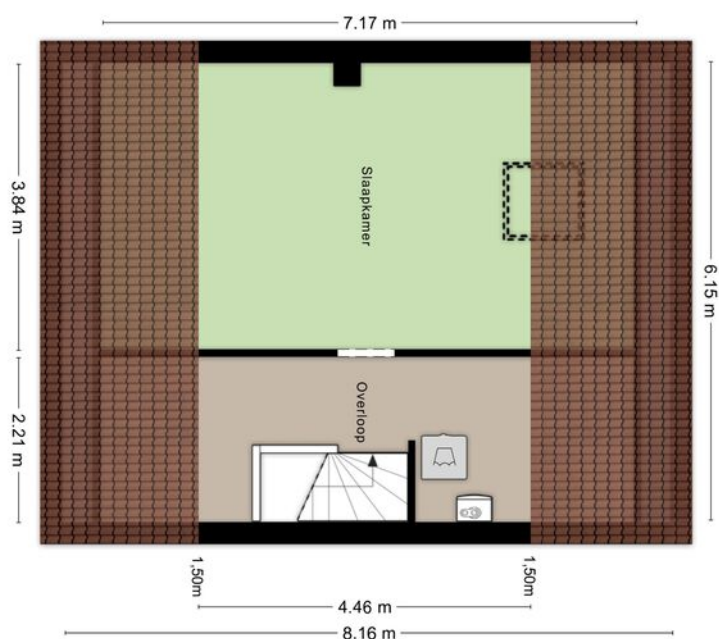


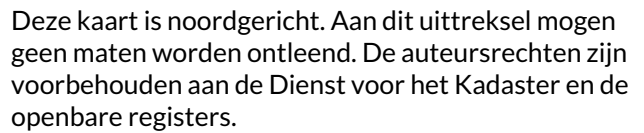
Drie slaapkamers en funtionele badkamer





Riante zolderkamer van netto 17m² met dakraam

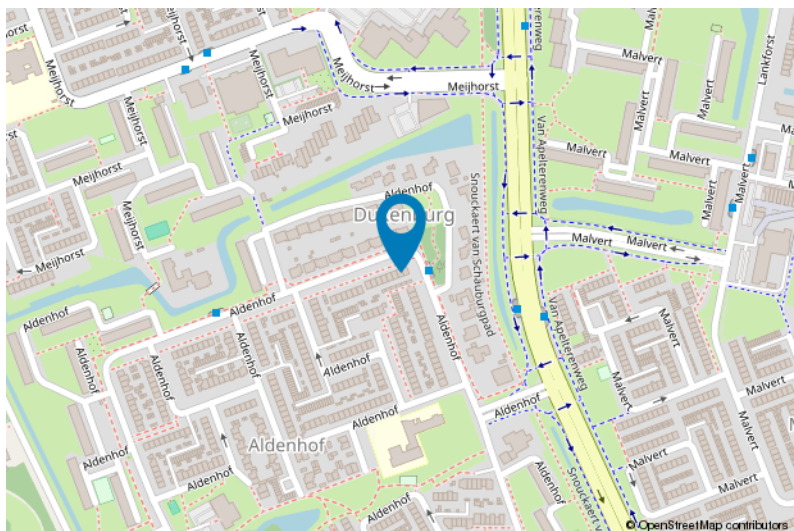




Van toepassing:

- 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	
- 2 kasten in slaapkamers blijven achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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!