



Horstacker 2139

Nijmegen



B

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Tussenwoning op een royaal perceel van 235 m²



In deze ruim opgezette woonomgeving, op loopafstand van royaal openbaar groen en water, ligt deze eengezinswoning. Het betreft een tussenwoning op een royaal perceel van 235 m² met diepe zonnige tuin grenzend aan water en met een houten tuinberging aan de achterzijde én aan de voorzijde een aangebouwde (fietsen)berging en bestraatte voortuin met plaats voor 2 auto's op eigen terrein. Het straatbeeld is levendig door de verspringende voorgevel en de verschillende nokhoogtes van de daken.

Met maar liefst 4 slaapkamers is het een echte gezinswoning maar het combineren van wonen en thuiswerken kan hier ook prima. De woning biedt zowel op de begane grond alsmede op de tweede verdieping tal van uitbreidingsmogelijkheden waardoor het woonoppervlak flink kan worden vergroot. In de wijk zijn tal van voorbeelden van wat er kan en mag.

Het totaal inpandig oppervlak exclusief de aangebouwde berging is 95 m²; hiervan is 12 m² overige inpandige ruimte op de zolderetage. De woning is gedateerd qua voorzieningen en afwerking maar zeker nog functioneel. Het perfecte vertrekpunt voor diegenen die eigen wensen en smaak willen toevoegen aan een al bestaande woning. Het energielabel B is een mooi begin en met het plaatsen van enkele zonnepanelen maak je er al gemakkelijk een label A van en dat is interessant voor de financieringsmogelijkheden.

Een fijne woning is één, maar de woonomgeving is natuurlijk net zo belangrijk. De situering van de woning aan de rand van de wijk is zeer rustig te noemen; kindvriendelijk dus. De straten zijn ruim en naast je eigen parkeerplaats(en) is er voldoende parkeergelegenheid voor je bezoek. Op een steenworp afstand tref je een park aan waar je lekker in alle rust en in het groen kunt wandelen. Kinderboerderij Lindenholt en waterplas De Ontmoeting is op die manier lopend te bereiken.



Combineren van wonen en thuiswerken kan hier prima

Bouwjaar: 1981

Woonoppervlakte: 83 m²

Perceeloppervlakte: 235 m²

Indeling:

Begane grond: overdekte entree; hal met meterkast, garderobe, trapkast en toilet voorzien een fonteintje.

Lichte doorzon woonkamer met deur naar terras. De halfopen keuken met eenvoudige hoekopstelling is voorzien van een ingebouwde inductiekookplaat en afzuigkap. Ook een separate onderbouw vaatwasser is onderdeel van de keuken.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot de drie slaapkamers. De slaapkamers aan de achterzijde hebben via een dakraam zicht op de achtertuin. De badkamer is net als de keuken eenvoudig maar functioneel en beschikt over een douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

Tweede verdieping: voorzolder met opstelling cv-ketel en dakraam; zolderkamer met dakkapel. Voorts diverse bergruimte.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Intergas combiketel uit 2014 (het betreft een huurketel).
- Dak- en muurisolatie vanuit het bouwjaar en kozijnen en dakramen met dubbele beglazing.
- Fijne tuin met veel privacy met terras bij achtergevel en een tweede terras aan de waterkant.
- Centraal gelegen. Goede aansluiting met auto, fiets én openbaar vervoer.

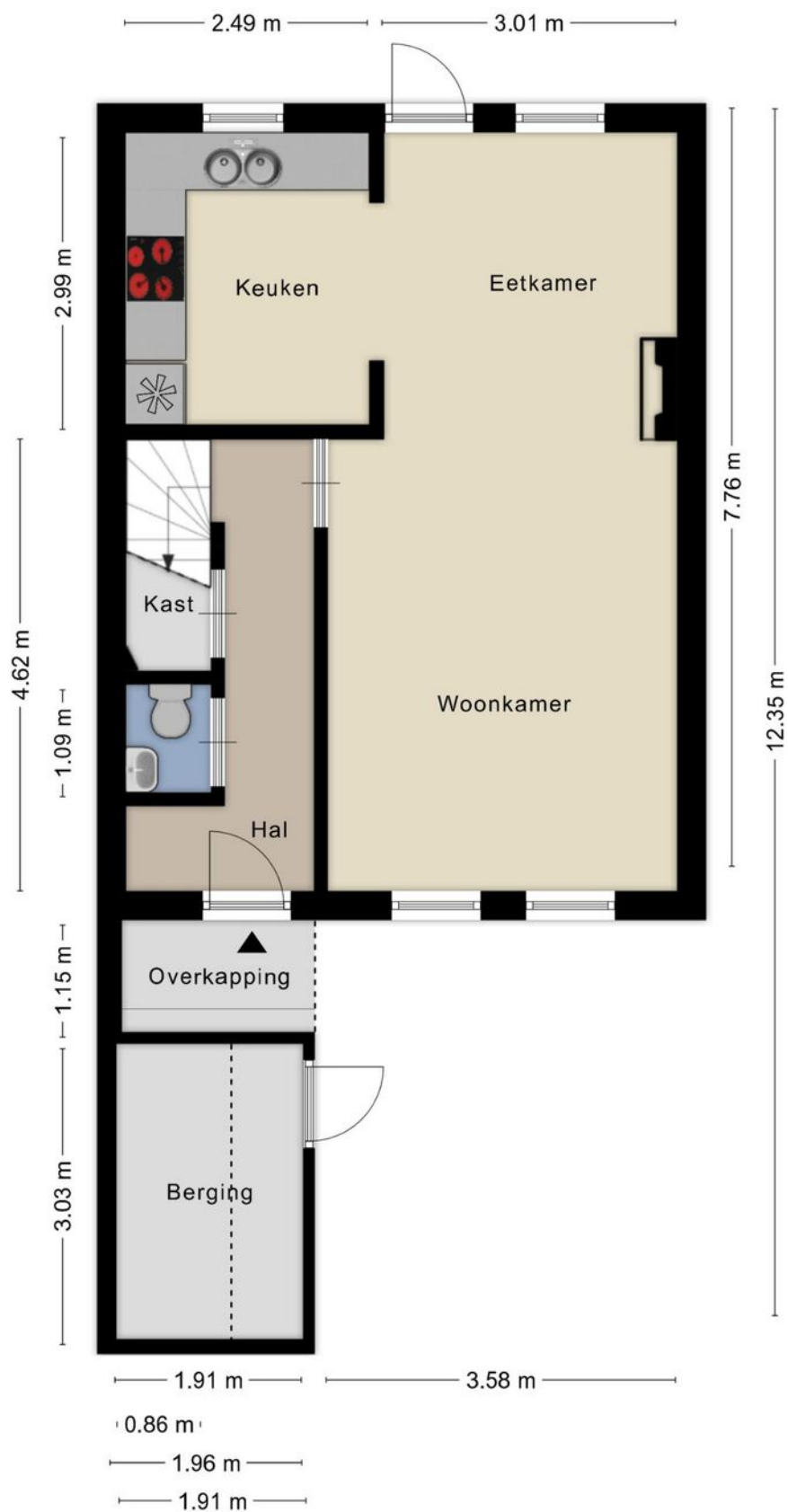
Let op: Het huurcontract van de CV-ketel loopt tot 06-09-2026. Mogelijkheid tot overname huurcontract, anders wordt ketel volgens huurcontract opgehaald. Huurprijs is € 34,95 p.m.





Plattegrond

Begane grond





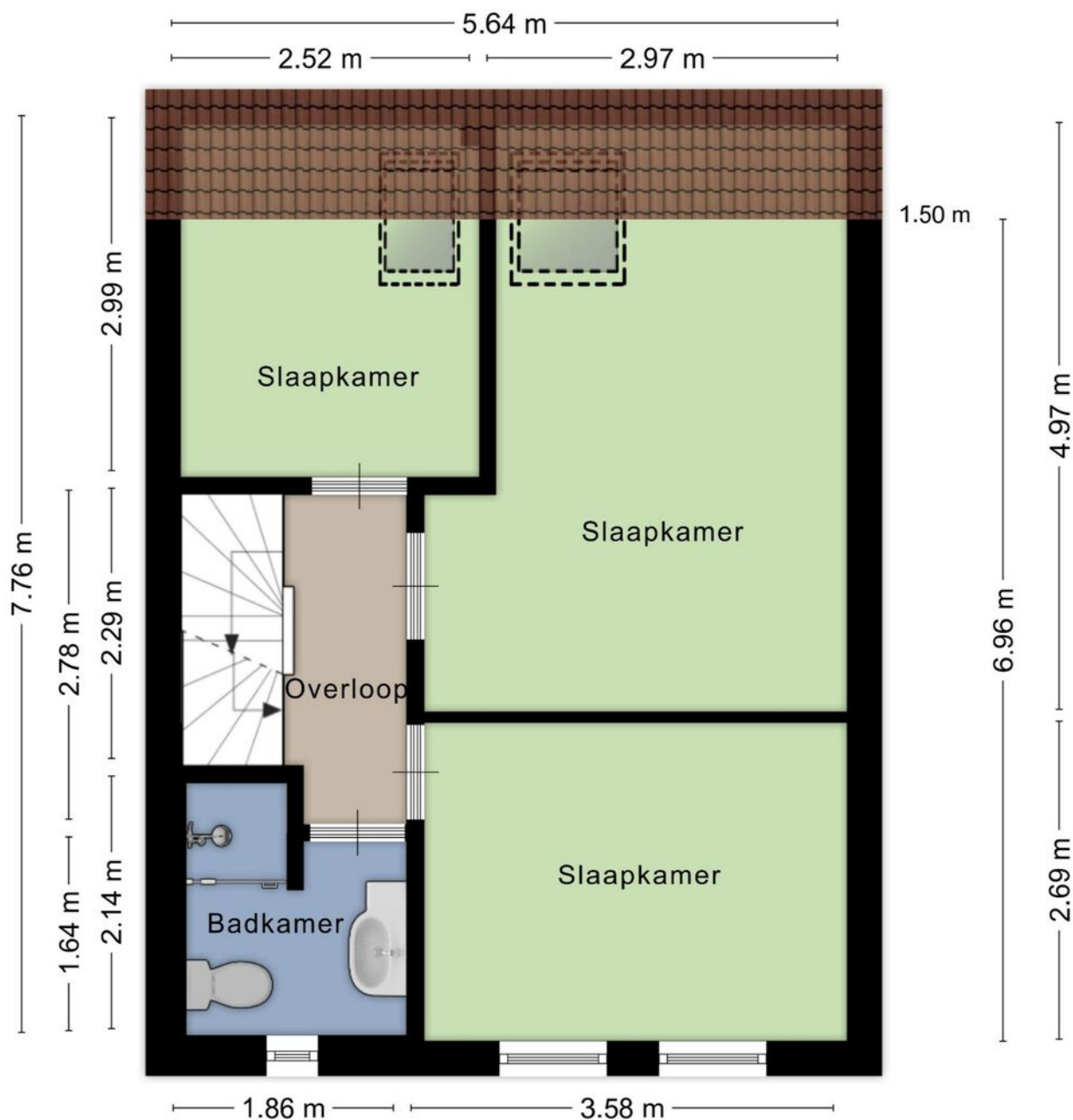
Halfopen keuken met eenvoudige hoekopstelling





Plattegrond

1e verdieping



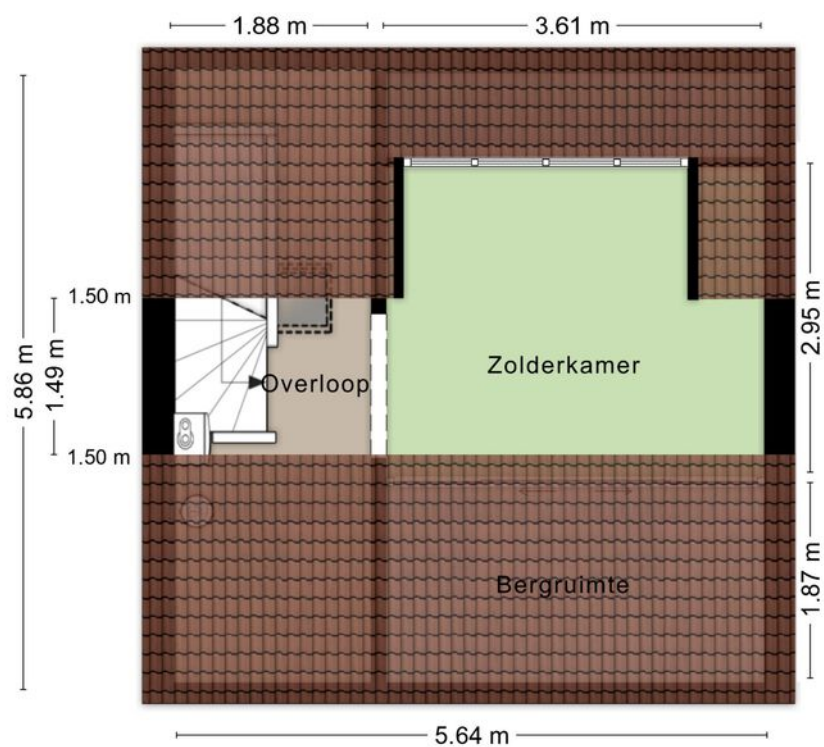


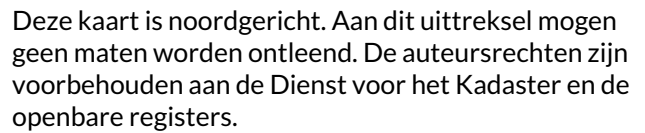
Drie slaapkamers en badkamer





Zolderkamer met dakkapel

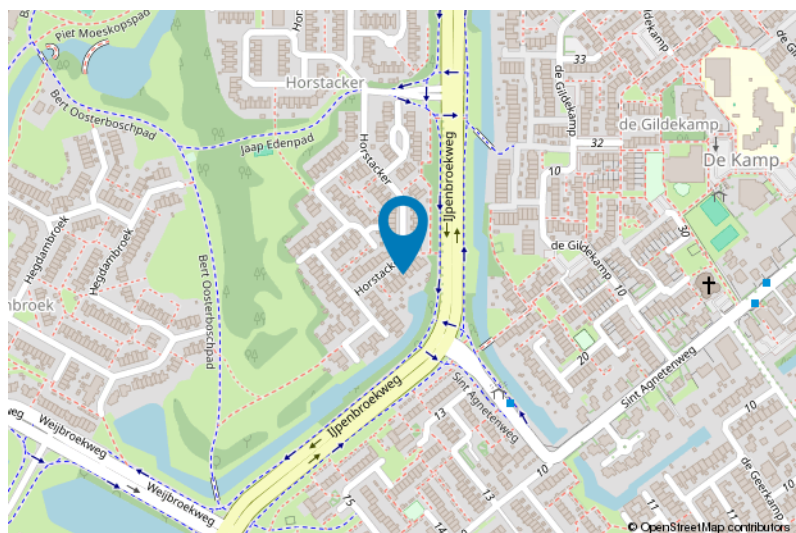




Van toepassing:

- 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 gebruiksooppervlakte. 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle linnenkasten op 1e etage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	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		
-	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Steunbeugels	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinset, kan achter blijven	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Stellingkasten en kunststofkasten in berging voor en achter	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Kruiwagen	X		
- Grasmaaier	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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.



DUIDELIJK VERHAAL

Het eerste
gesprek is
kosteloos!