



# Tolhuis 4238

## Nijmegen



D

Scan mij voor meer info!

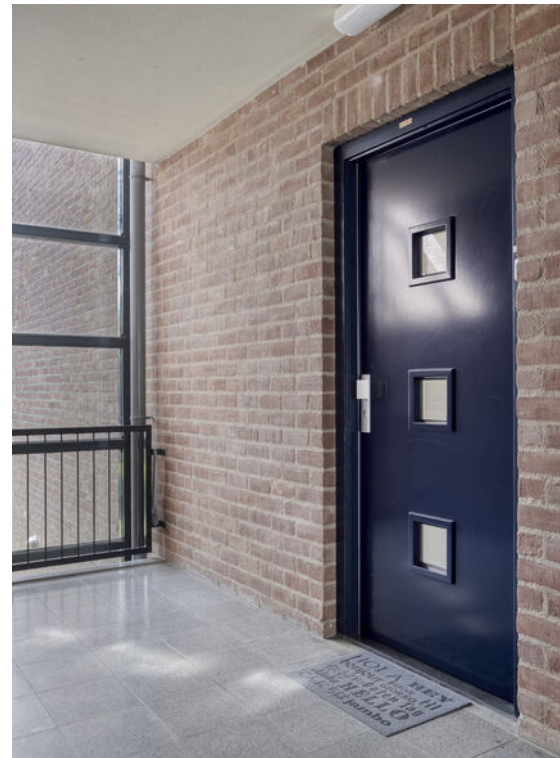


**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Licht en fris 2-kamerappartement



Als je zonder gedoe direct van je nieuwe woning wilt kunnen genieten, dan tref je het. Het betreft een ruim, licht en fris 2-kamerappartement met balkon op de eerste verdieping van een kleinschalig (12 stuks) appartementencomplex. Bij het appartement hoort een eigen (fietsen)berging en op korte afstand zijn diverse openbare parkeergelegenheden.

De wijk kenmerkt zich door een mix van eengezinswoningen en in dit deel enkele kleinere appartementencomplexen. Ruim opgezet en met veel groen zoals in heel Dukenburg het geval is. Op korte afstand is winkelcentrum Dukenburg met diverse openbare- en winkelvoorzieningen en een NS-treinstation aan de spoorlijn Nijmegen-Den Bosch. Het openbaar vervoer is ook qua busverbinding prima; de bushalte is om de hoek!

## Indeling:

Begane grond: centrale entree met intercom en automatische te openen deur; ruime hal met trap naar:

Eerste verdieping: royale portiek met veel daglicht; privé entree; hal met garderobe- en bergkast. De woonkamer is ruim genoeg voor een fijne zithoek en een eettafel. Door het raam in de zijgevel en de schuifpui naar balkon komt er veel daglicht naar binnen en dat versterkt het ruimtelijk effect.

De halfopen keuken is uitgevoerd met een rechte wandopstelling in lichte kleur. Er is een ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, oven én natuurlijk een vaatwasser. Voorts voldoende ruimte voor een losse koelkast en sidetable of servieskast.

De slaapkamer van ruim 14 m<sup>2</sup> biedt plaats een royaal tweepersoons bed en tegen de lange blinde muur ruimte voor een kastenwand.



# Veel daglicht door schuifpui

Bouwjaar: 1974

Woonoppervlakte: 59 m²

De badkamer met licht tegelwerk, douche, wastafel en toilet is zowel vanuit de hal alsook direct vanuit de slaapkamer bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via blokverwarming (VvE).
- Warmwater via centrale voorziening (VvE).
- In de woonkamer is een airco/inverter aanwezig die zowel kan koelen als verwarmen. De buitenunit staat op het balkon.
- Keurig appartement met nette wand- en plafond afwerking.
- Veel daglicht.
- Het appartement is voorzien van een keurige laminaatvloer die zonder drempels doorloop in alle vertrekken.
- Actieve en goed georganiseerde VvE. Maandelijkse bijdrage voor onderhoud, schoonmaak, verzekering en beheer is € 206,45 (187,24 voor het appartement en € 19,21 voor de berging).
- Het bedrag aan voorschot stookkosten is bewust door de huidige eigenaar aan de hoge kant ingeschaald op € 170,00; na jaarlijkse afrekening ontvangt zij altijd een bedrag terug.
- Op korte afstand van diverse winkelveorzieningen. Goed bereikbaar en perfecte aansluiting landelijk wegennet.
- Instapklaar!





# Plattegrond Appartement







# Halfopen keuken met rechte wandopstelling





# Badkamer met licht tegelwerk en één slaapkamer







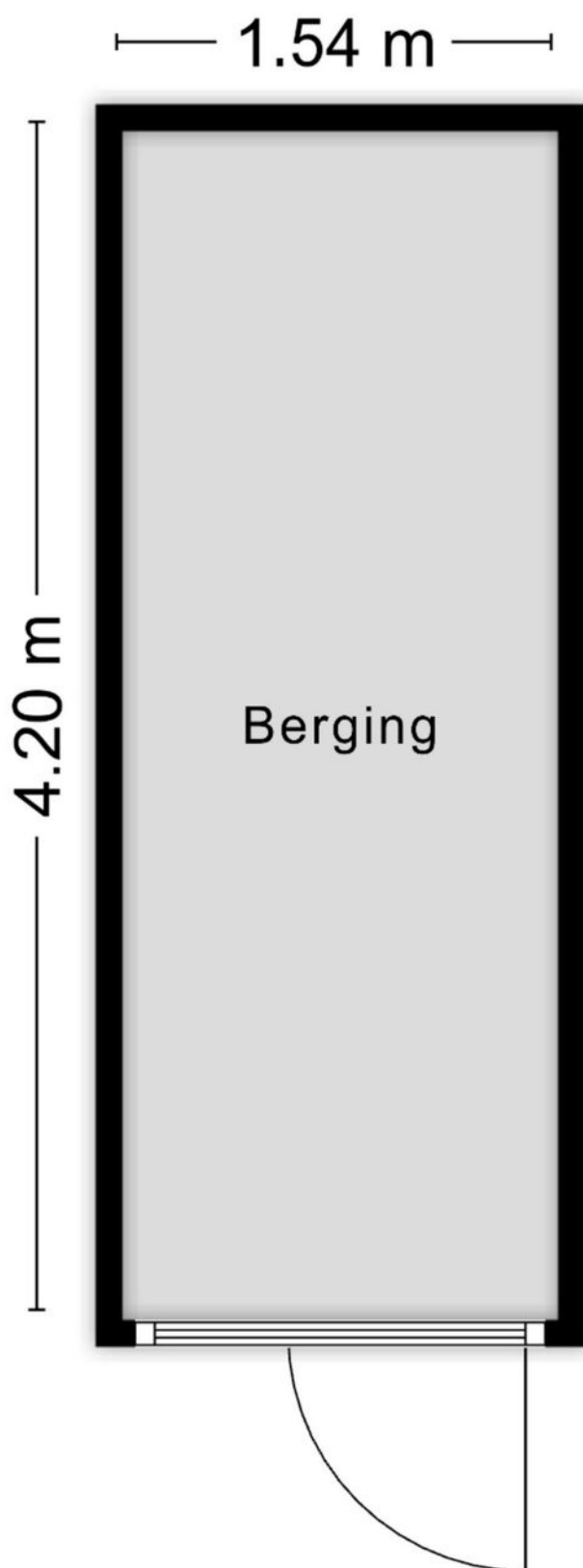
## Voorzien van een fijn balkon





# Plattegrond

## Berging





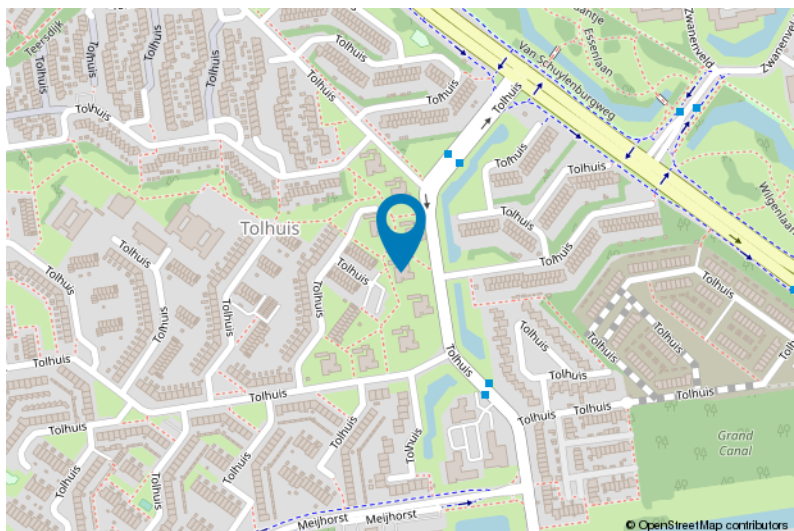


# Het appartement is voorzien van een eigen (fietsen)berging





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

- losse (hang)lampen X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- overgordijnen X

- rolgordijnen X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- afzuigkap X

- oven X

- vaatwasser X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel X

- planchet X

- toilet X

## Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus X

(Voordeur)bel X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie X

Rookmelders X

Airconditioning X

Rolluiken X

Zonwering buiten X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting X

## Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging 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!