

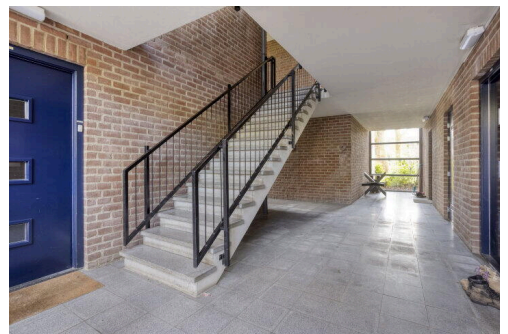
# Nijmegen

Tolhuis 4238 | Vraagprijs € 265.000 k.k.

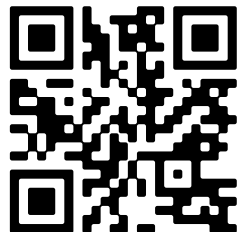


## BESCHIKBAAR

[WWW.TOLHUIS4238.NL](http://WWW.TOLHUIS4238.NL)



**Type object:** Portiekflat, appartement  
**Bouwjaar:** 1974  
**Woonoppervlakte:** 59 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 194 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 2 kamers (1 slaapkamers)  
**Website:** [www.tolhuis4238.nl](http://www.tolhuis4238.nl)



# Omschrijving

## Tolhuis 4238, 6537 RC Nijmegen

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.

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 winkelvoorzieningen. Goed bereikbaar en perfecte aansluiting landelijk wegennet.
- Instapklaar!

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 265.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Portiekflat, appartement
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1974
Soort dak:	Plat dak

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	59 m²
Inhoud:	194 m³
Externe bergruimte:	7 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	9 m²

## Indeling

Aantal kamers:	2 kamers (1 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen:	1 woonlaag
Voorzieningen:	Tv-kabel, airconditioning, schuifpui

## Energie

Energie label:	D
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Blokverwarming
Warm water:	Centrale voorziening

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Geen tuin

## Bergruimte

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

**Garage**

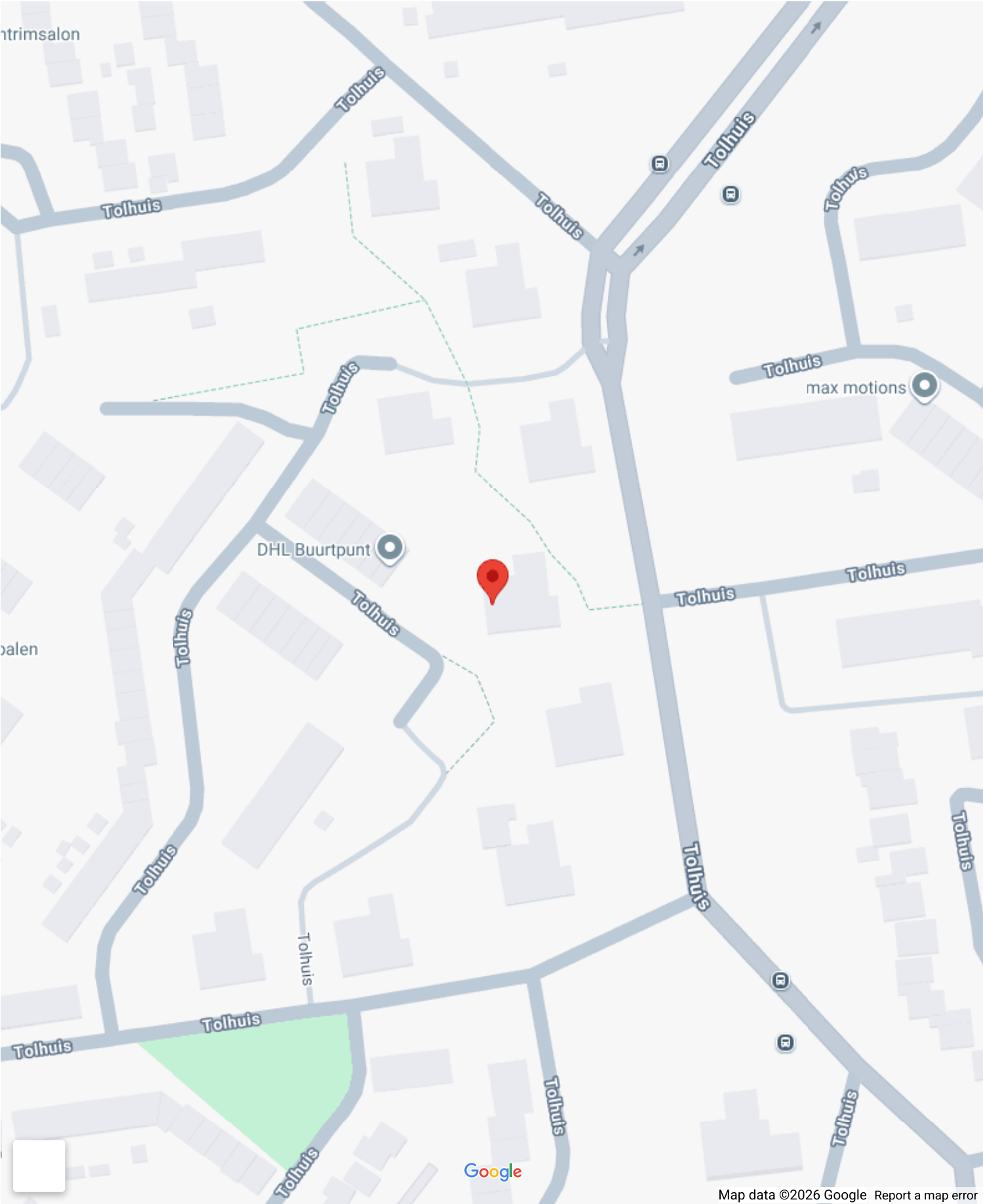
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

**VvE Checklist**

Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja



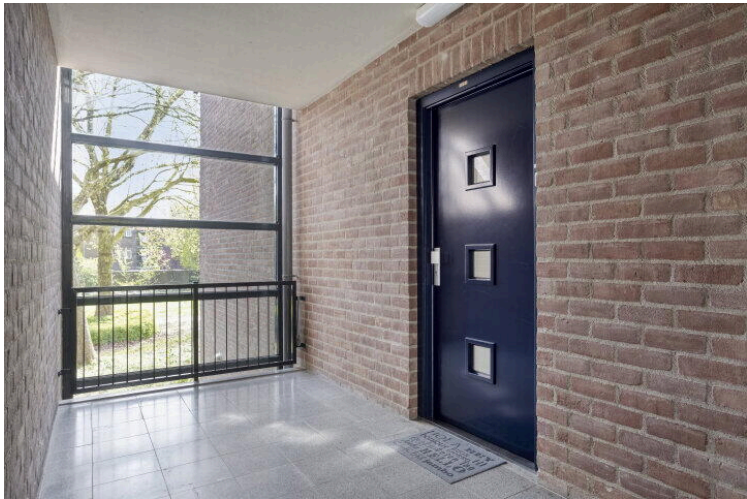
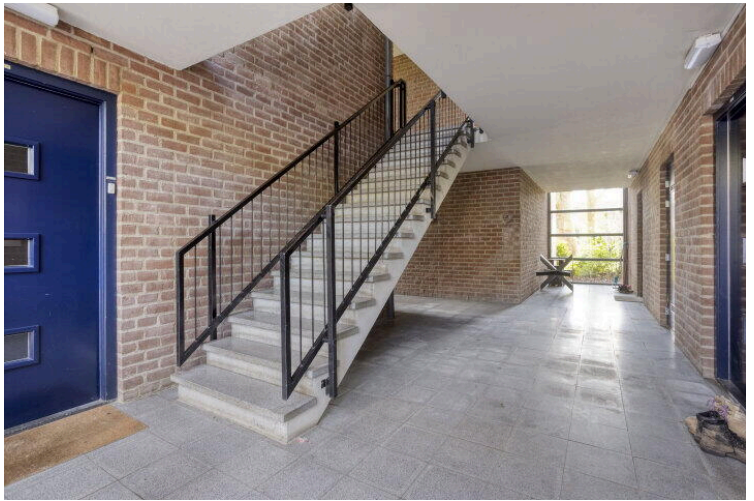
# Op de kaart



The map displays the Nijmegen region, highlighting the city of Nijmegen and its surrounding areas. Key features include:

- Geography:** The Nijmegen South district is visible, along with the city of Arnhem to the north. The Nijmegen South district is a large area to the south of the city.
- Water Bodies:** The Nijmegen South district is a large area to the south of the city. The Nijmegen South district is a large area to the south of the city.
- Infrastructure:** Major roads (A12, A50, A15, A59, A73, A325, A326) and water bodies (Nederrijn, Waal, Meuse) are shown.
- Landmarks:** A red pin marks the location of Goffert.
- Map Data:** Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google. Report a map error.

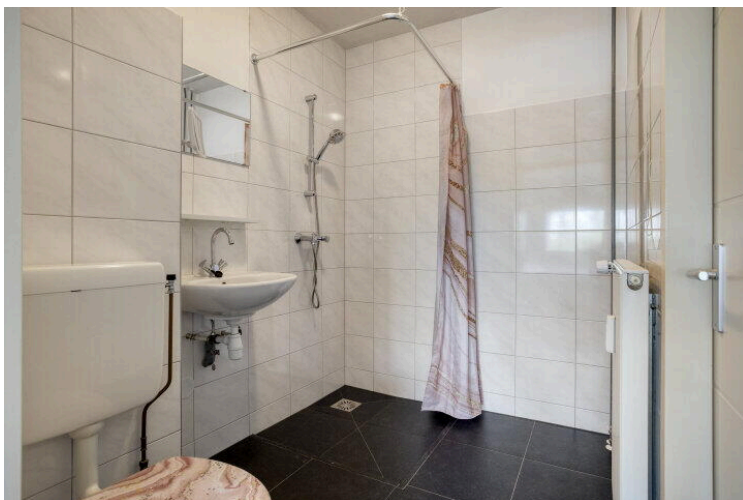
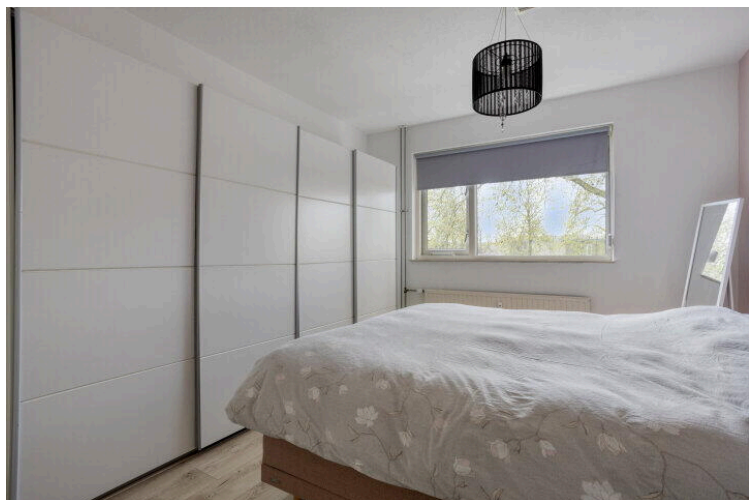














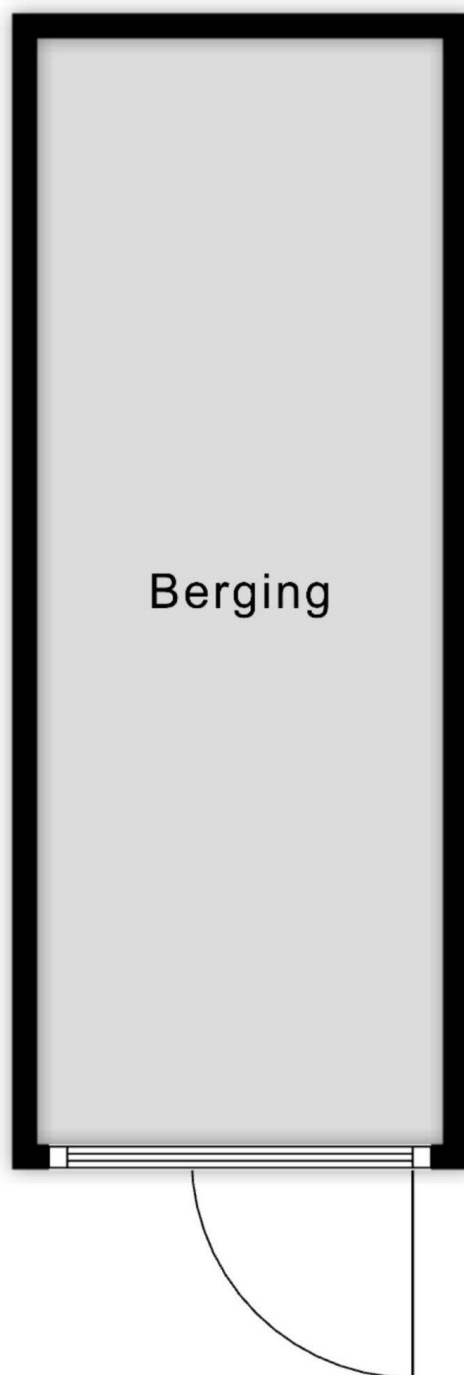




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

1.54 m

4.20 m



Berging

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



# Tolhuis 4238

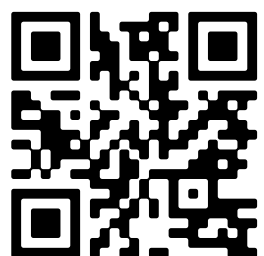
[www.tolhuis4238.nl](http://www.tolhuis4238.nl)



## Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18  
6524 GC, Nijmegen

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



📱 Scan Mij!