



# Albert Schweitzerlaan 94

Nijmegen



B

Scan mij voor meer info!

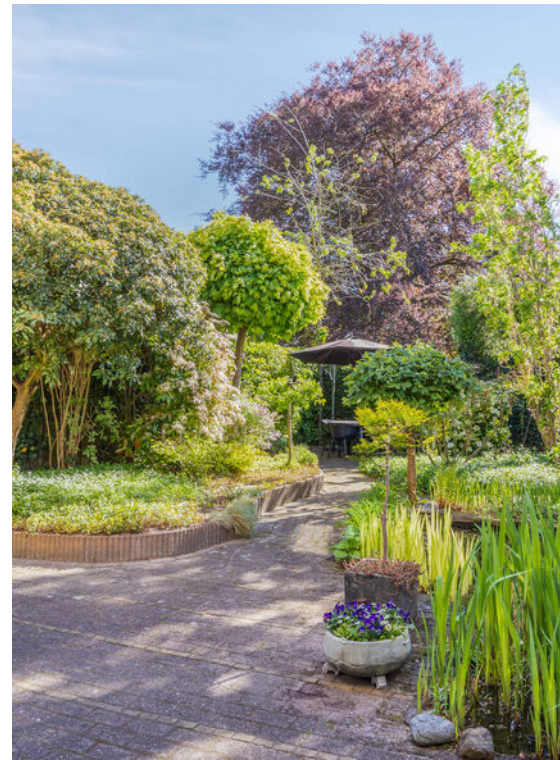


**DriessenMakelaardij**  
*Al 50 jaar uw huismakelaar*





# Ruime 2-onder-1-kapwoning met fijne tuin op het oosten



Op een rustige en gewilde locatie tussen het Radboudumc en het centrum van Nijmegen ligt deze ruime 2-onder-1-kapwoning uit 1996. De woning bevindt zich nabij winkels, scholen, speelvoorzieningen en openbaar vervoer, waardoor comfortabel wonen en een centrale ligging hier perfect samenkomen.

De woning heeft een woonoppervlakte van 145 m<sup>2</sup>, energielabel B, airconditioning én een fijne tuin op het oosten.

Wat direct opvalt is de royale leefruimte op de begane grond. Doordat een deel van de oorspronkelijke garage bij de woonkamer is betrokken, is een brede en lichte living ontstaan over de volledige breedte van de woning. De woonkamer beschikt over een fraaie eikenhouten vloer, airconditioning en een schuifpui naar de achtertuin.

De open keuken uit 2013 aan de straatzijde is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, combi oven/magnetron en een koel-/vriescombinatie.

De vrij gelegen achtertuin op het oosten biedt volop privacy, veel groen en een fraai uitzicht op de karakteristieke boom van de voormalige CWZ-locatie. Dankzij het elektrische zonnescherf aan de achtergevel is het hier ook op zonnige dagen heerlijk vertoeven. De voortuin is netjes aangelegd en beschikt over een eigen oprit.



# Royale leefruimte met veel lichtinval door schuifpui

Bouwjaar: 1996

Woonoppervlakte: 145 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 240 m<sup>2</sup>

## Indeling

### Begane grond

Entree/hal met meterkast, toilet met fonteintje, toegang tot de inpandige fietsenberging (ca. 7 m<sup>2</sup>, tevens bereikbaar vanaf de oprit) en trapopgang naar de eerste verdieping. Royale uitgebouwde woonkamer met eikenhouten vloer, airconditioning en schuifpui naar de tuin. Open keuken aan de voorzijde voorzien van diverse inbouwapparatuur. Bij het keukenraam is een screen aanwezig.

### Eerste verdieping

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping, separaat toilet met fonteintje en moderne badkamer uit 2014 voorzien van ruime inloopdouche en dubbel wastafelmeubel. Verder bevinden zich hier drie slaapkamers, waarvan één met airconditioning en vaste kast. Twee slaapkamers zijn uitgerust met screens.

### Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare overloop met was- en stookruimte en volop bergruimte. Royale en zeer lichte zolderkamer met screen en toegang tot het dakterras aan de voorzijde. Dankzij het lessenaarsdak loopt het dak slechts aan één zijde schuin weg, waardoor de ruimte optimaal benut wordt.







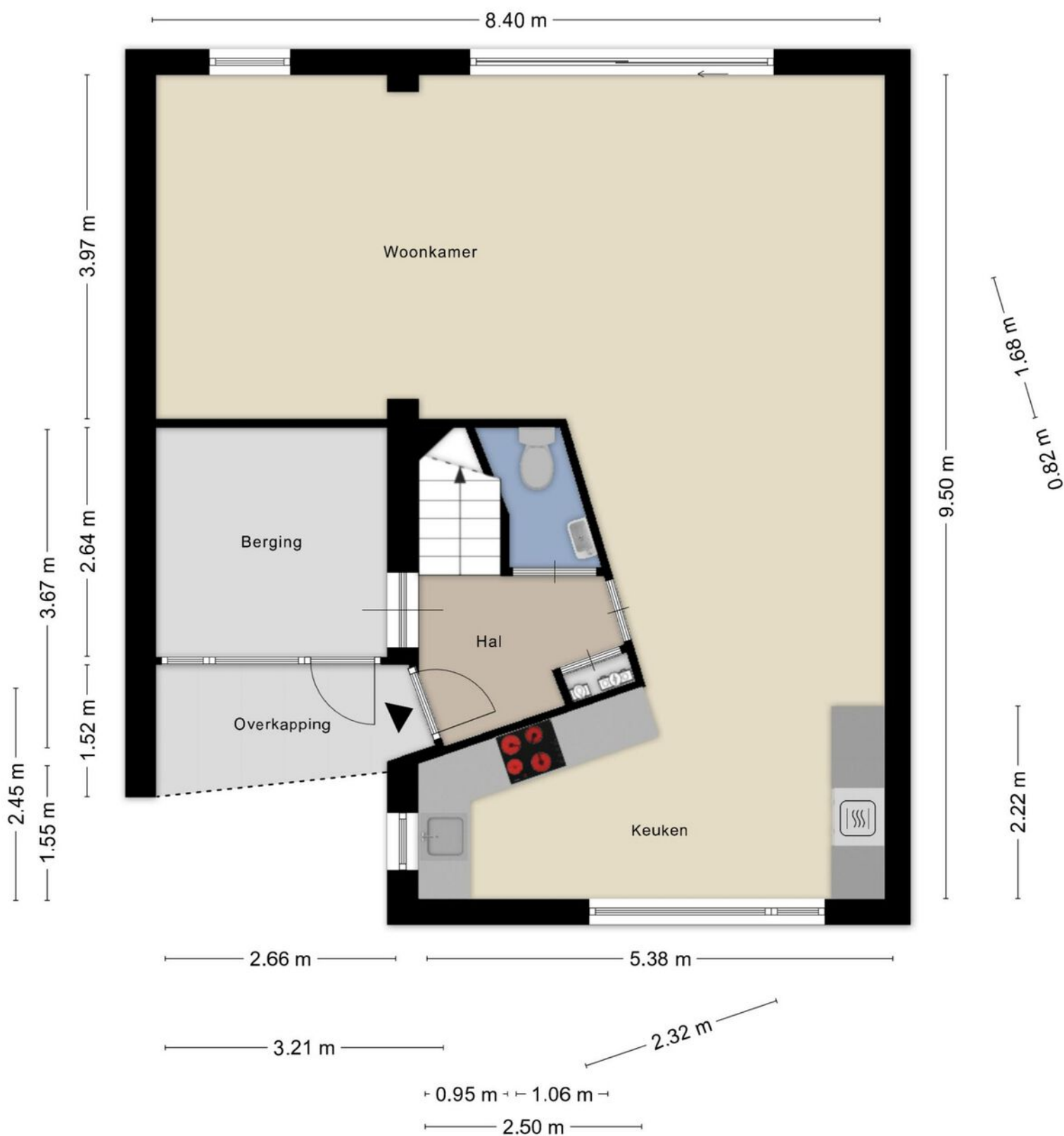
# Moderne open keuken en ruime eethoek





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





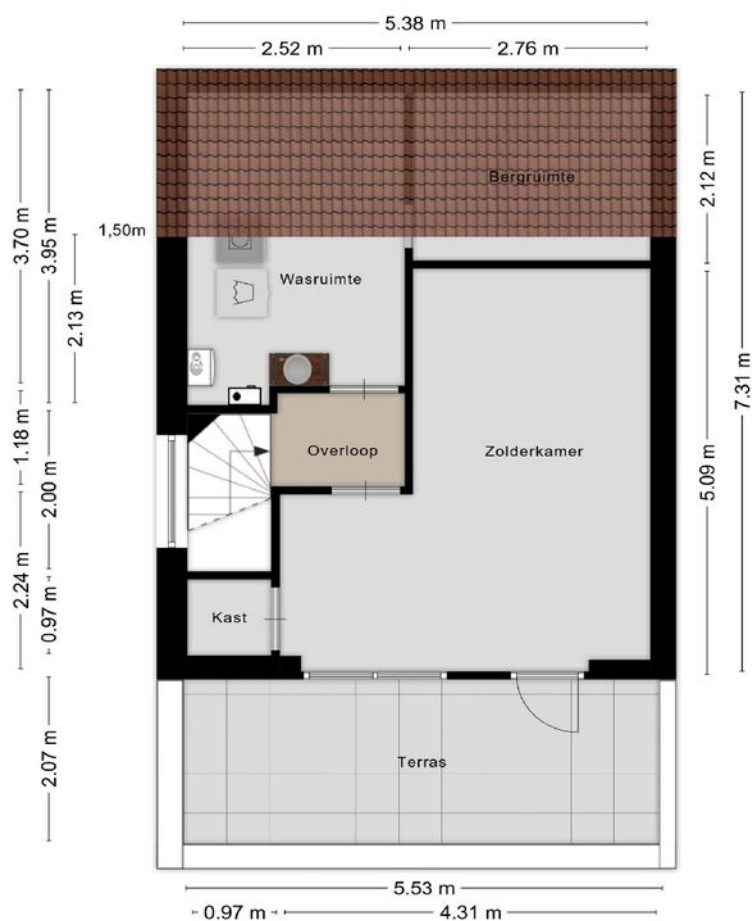


## 3 slaapkamers, nette badkamer en apart toilet





# Royale, lichte zolderkamer met toegang tot dakterras





# Kadastrale kaart

## Hatert



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

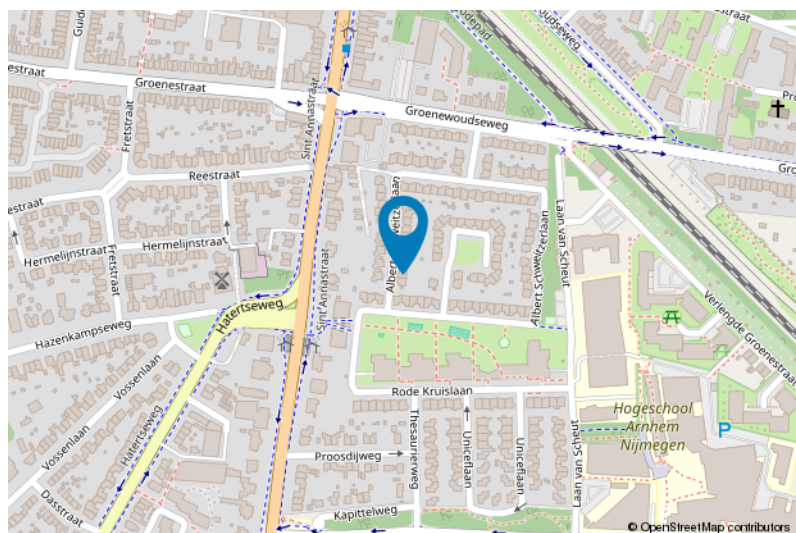
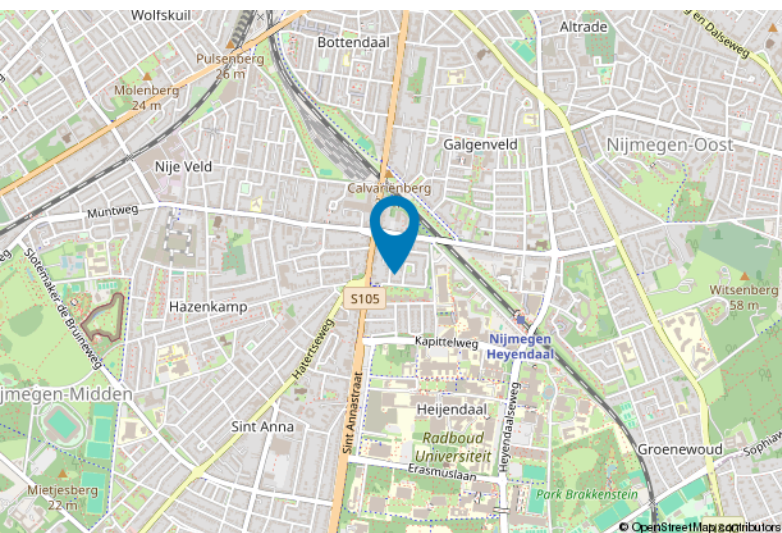
**Kadastrale gemeente:** Hatert  
**Sectie:** B  
**Perceelnummer:** 4740  
**Perceeloppervlakte:** 240 m<sup>2</sup>

**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkast op grote slaapkamer	X		
- inbouwkast zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- marmoleum	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



## 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!