



# Zellersacker 1533

## Nijmegen



B

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar





# Goed onderhouden en van alle gemakken voorzien



Wat een ruimte en wat een mogelijkheden. In deze rustige en kindvriendelijke woonomgeving ligt deze royale uitgebouwde gezinswoning met voor- en achtertuin, parkeerplaats(en) op eigen terrein, een terrasoverkapping en vrijstaande stenen berging. De woning is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd en in 2011 is een volwaardige tweede verdieping op de tot dan toe tweelaagse woning gerealiseerd.

Aan de voorzijde uitkijkend op de doodlopende autoluwe straat en aan de achterzijde grenzend aan ruim openbaar groen. Rust, privacy en kindvriendelijk zijn kernwaarden die je in deze woning en op deze locatie zult vinden.

De woning is goed onderhouden en van alle gemakken voorzien. Prima voorzieningen, veel kamers, ruime vertrekken en daarmee geschikt voor vele doelgroepen. Of je nu een groot gezin bent, of (meerdere) thuiswerkplek(ken) nodig hebt of beroep of bedrijf aan huis; er is veel mogelijk.

De voortuin is thans ingericht met straatwerk zodat er met gemak 2 auto's kunnen worden gestald. De achtertuin is voorzien van een terrasoverkapping over de breedte van de woning

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.

Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast en trap naar verdieping. Ruime doorzon woonkamer met



# Ruime doorzon woonkamer met trapkast

Bouwjaar: 1982

Woonoppervlakte: 137 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 185 m<sup>2</sup>

trapkast en portiek met toegang tot het toilet met hangend closet. Aan de voorzijde is de zithoek gesitueerd, in het middenstuk de open keuken en aan de achterzijde in de uitbouw de eetkamer.

De keuken is opgesteld in een L-vorm en voorzien van een ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en natuurlijk een vaatwasser. Als extra is er nog een vrijstaande koel-/vriescombinatie.

Eerste verdieping: overloop; deze verdieping had oorspronkelijk 3 slaapkamers maar de 2 kamers aan de achterzijde zijn samengevoegd tot één master bedroom met walk-in-closet voorzien van ingerichte garderobekasten. De kamer is in totaal ruim 24 m<sup>2</sup> en er is een vaste kast waarin de opstelling van de cv-ketel is gepositioneerd. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een respectabele 10 m<sup>2</sup> aan oppervlak.

De ruime badkamer is voorzien van een inloofdouche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel met twee waskommen en een tweede hangend toilet. Voorts een design handdoeken radiator.

Tweede verdieping: overloop met kastruime voor opstelling witgoed. Twee volwaardige slaapkamers voorzien van dakramen met een vloeroppervlak van respectievelijk 16 en 17 m<sup>2</sup>.





# Plattegrond

## Begane grond







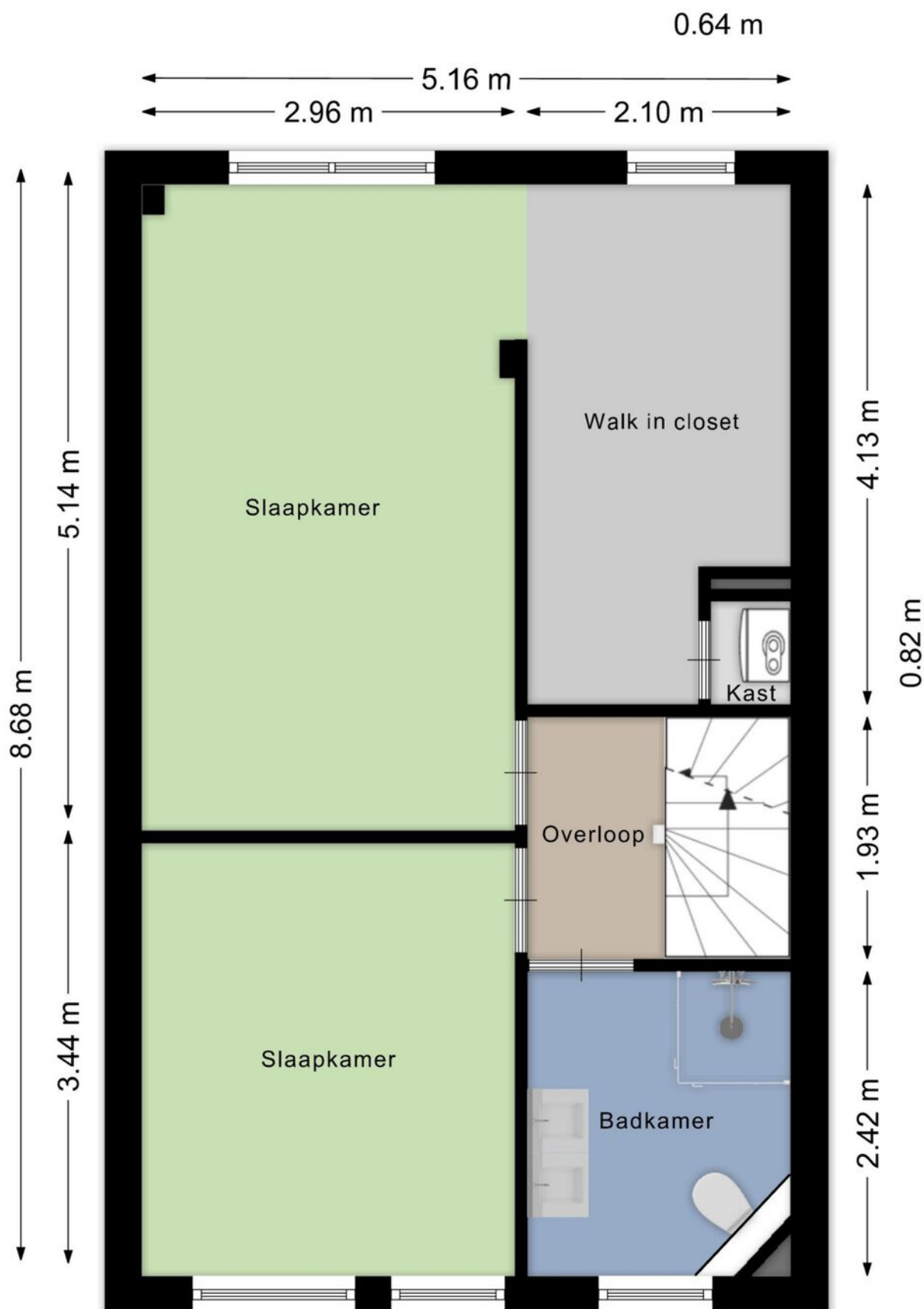
# De keuken is opgesteld in een L-vorm





# Plattegrond

## 1e verdieping





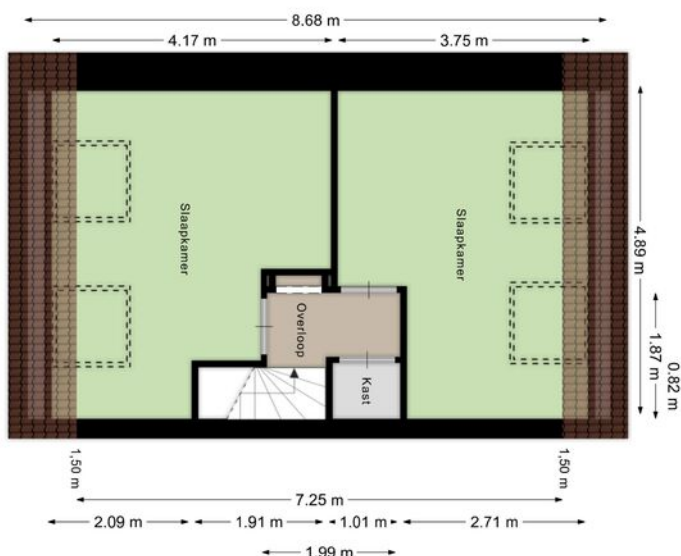


# Twée slaapkamers en ruime badkamer



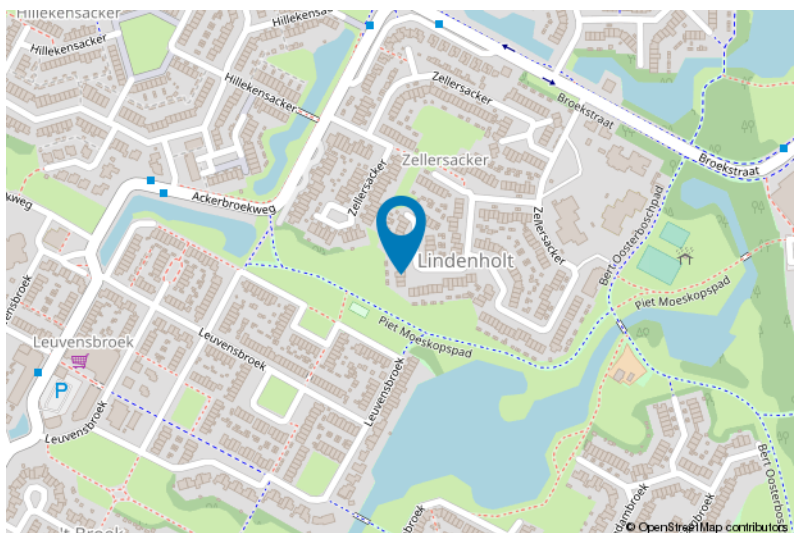


# Two bedrooms provided with skylights





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
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- Terrace LED lights	X		
- Lamp in the guest room		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- L-shaped desk		X	
- 3x wardrobes with sliding doors		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		
- Refrigerator with freezer Samsung	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Glass	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Hikvision surveillance security camera system			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV - ketel	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
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!