

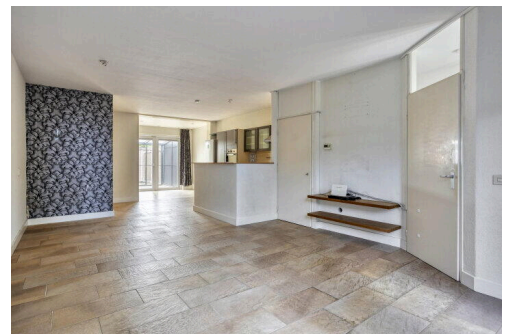
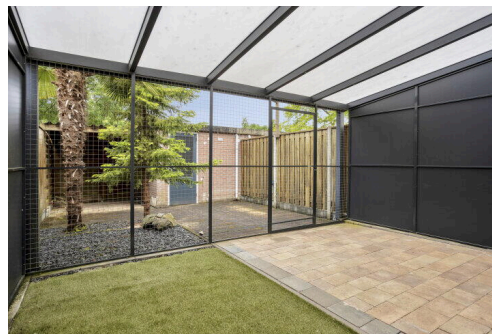
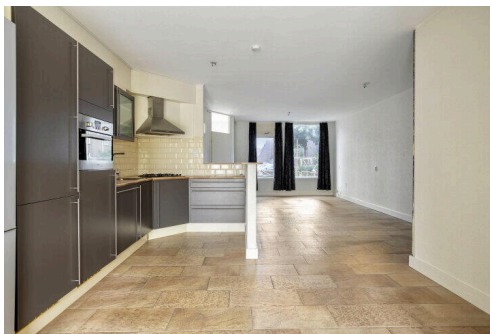
Nijmegen

Zellersacker 1533 | Vraagprijs € 395.000 k.k.

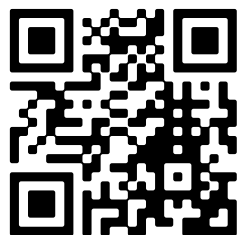


BESCHIKBAAR

WWW.ZELLERSACKER1533.NL



Type object: Tussenwoning
Bouwjaar: 1982
Woonoppervlakte: 137 m²
Perceeloppervlakte: 228 m²
Inhoud: 487 m³
Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
Website: www.zellersacker1533.nl



Omschrijving

Zellersacker 1533, 6546 HL Nijmegen

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.

De ligging is centraal en winkelcentrum Dukenburg en de Woonboulevard zijn op korte afstand gelegen. Het grote winkelcentrum herbergt niet alleen alle bekende landelijke ketens maar er zijn ook diverse (openbare) voorzieningen zoals een bibliotheek en apotheek. In de nabijgelegen wijken Horstacker en Leuvenbroek tref je een wijkwinkelcentrum met o.a. supermarkten aan; deze zijn lopend bereikbaar.

Openbaar vervoer is goed geregeld met zowel een trein- als busstation op korte afstand. En met de auto heb je direct aansluiting op het landelijk wegennet (A73 en A50). Het snelfietspad naar het centrum en de campus van de universiteit is ook nabij. In de wijk zelf tref je een basisschool en kinderdagopvang aan.

Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast en trap naar verdieping. Ruime doorzon woonkamer met 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 m² en er is een vaste kast waarin de opstelling van de cv-ketel is gepositioneerd. De slaapkamer aan de

voorzijde heeft een respectabele 10 m² aan oppervlak.

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

Tweede verdieping: overloop met kastuime voor opstelling witgoed. Twee volwaardige slaapkamers voorzien van dakramen met een vloeroppervlak van respectievelijk 16 en 17 m².

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Nefit combiketel.
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, de overige woonlagen worden verwarmd door radiatoren.
- In de woonkamer is een airco-unit aanwezig; deze inverter kan ook verwarmen.
- Vanuit de bouw is de woning voorzien van spouwmuurisolatie en natuurlijk is het dak tijdens de opbouw in 2011 volledig geïsoleerd.
- Voorts geheel voorzien van dubbele beglazing waarbij een groot deel bestaat uit HR++ isolatieglas.
- Het energielabel B is eenvoudig te verbeteren naar A. Het plaatsen van een nieuwe CV-ketel Intergas HRE 28/24 A is volgens een berekening al voldoende. Maar ook met het plaatsen van zonnepanelen is een labelsprong haalbaar.
- Goede staat van onderhoud en nette afwerking in neutrale kleurstelling.
- Begane grond voorzien van pluizenvloer en de verdiepingen voorzien van een keurige laminaatvloer.
- Instapklaar, strak afgewerkte muren en plafonds.
- In de uitbouw, de master bedroom en bij de zolderkamers zijn spotjes in het plafond ingebouwd.
- Goed bereikbaar, makkelijk parkeren, alle denkbare voorzieningen in de buurt.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 395.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1982
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	137 m²
Perceeloppervlakte:	228 m²
Inhoud:	487 m³
Externe bergruimte:	7 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	20 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, airconditioning, dakraam, glasvezel kabel

Energie

Energie label:	B
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit smartline basic hrc24 cw3 combiketel gas gestookt uit 2009 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
----------	---

Tuin:	Achtertuint, voortuin
Achtertuint:	41 m² (7.5 meter diep en 5.4 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

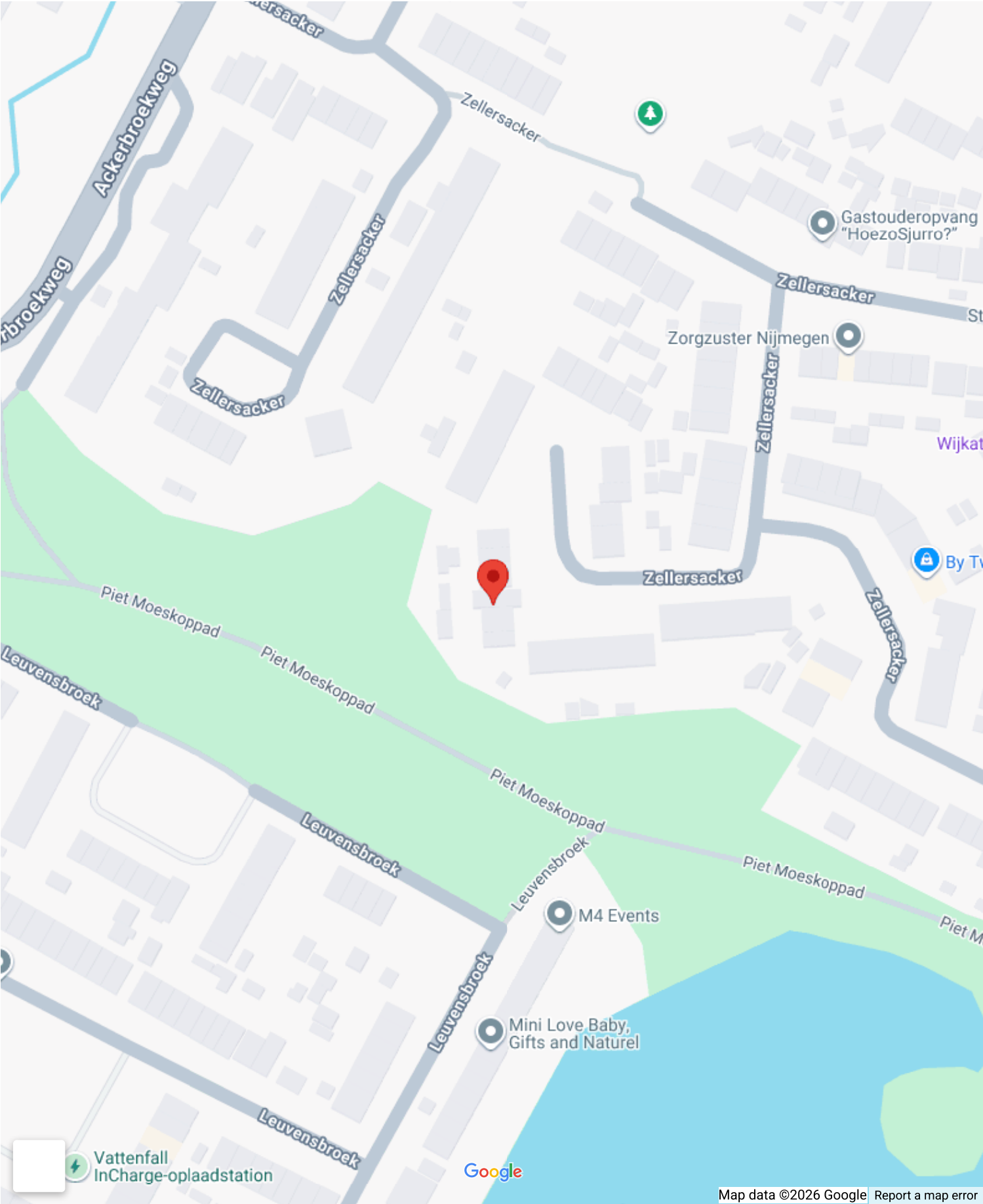
Bergruimte

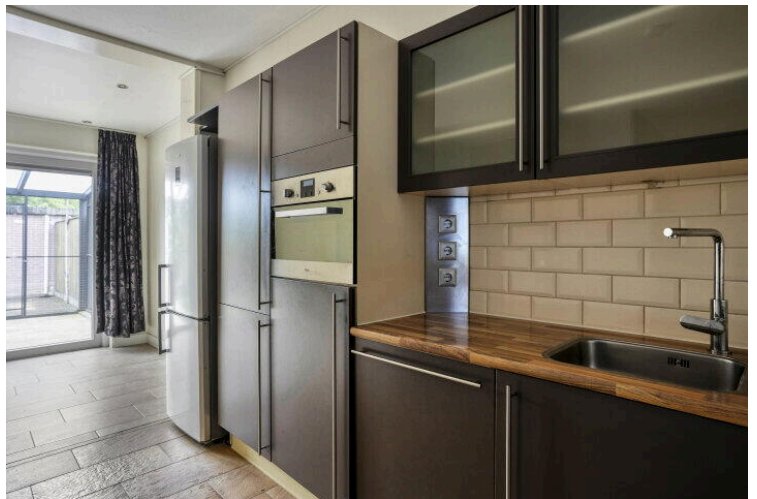
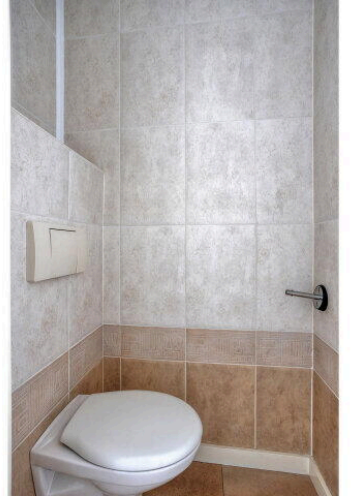
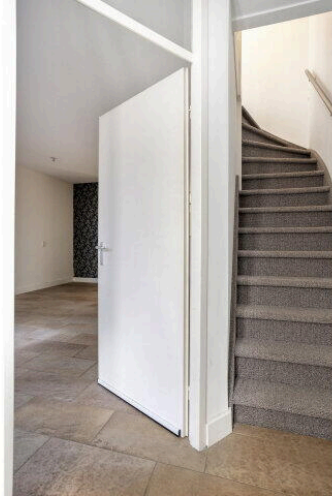
Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

Garage

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

Op de kaart











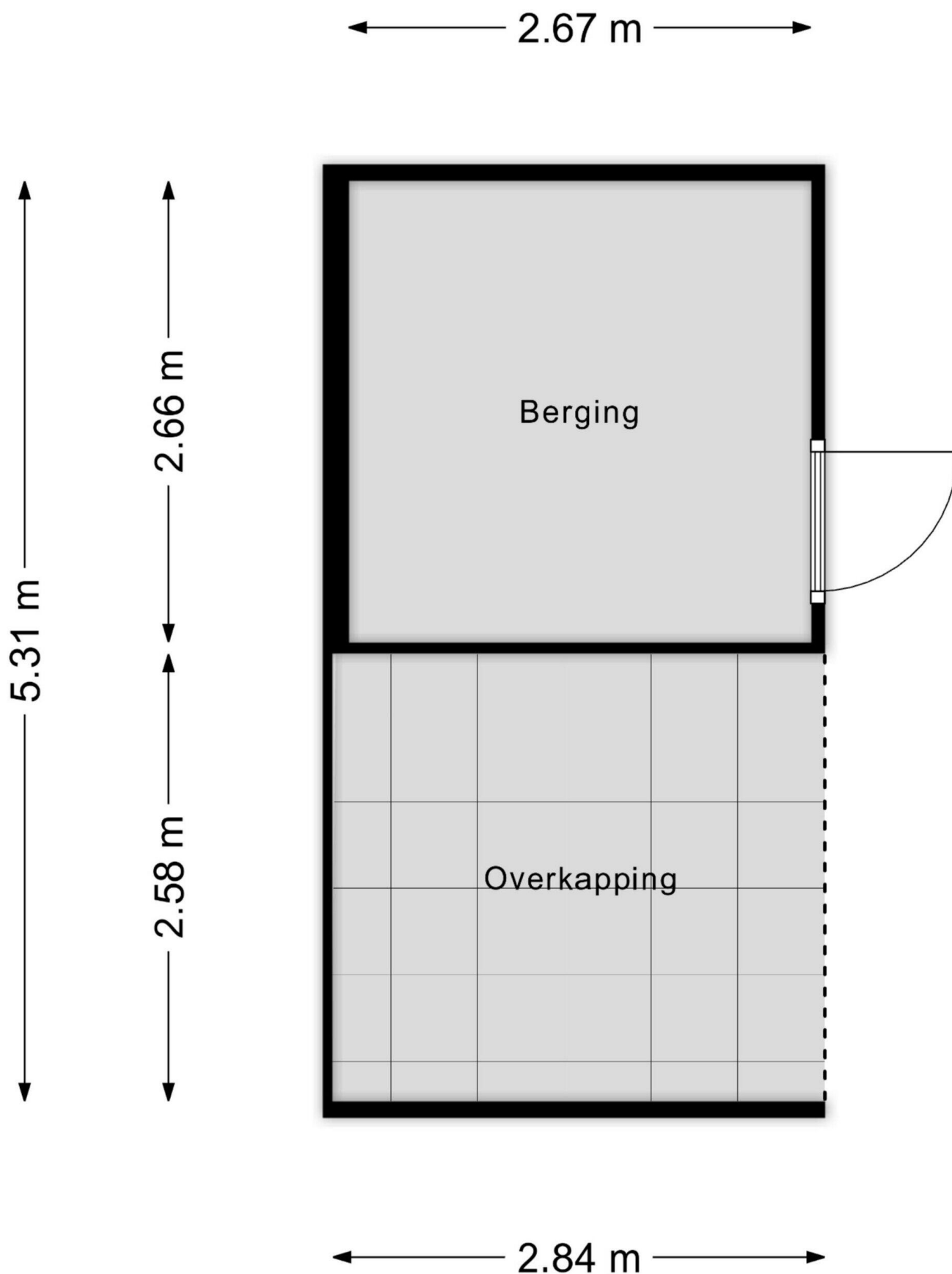




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zellersacker 1533

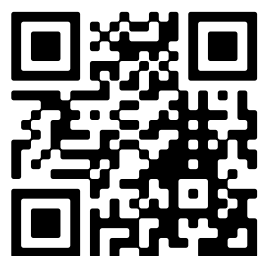
www.zellersacker1533.nl



Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18
6524 GC, Nijmegen

www.driessenmakelaardij.nl
024 360 7055



📱 Scan Mij!