



Holtgesbroek 1004

Nijmegen



B

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Diepe achtertuin met veel privacy



In de meest groene en ruim opgezette wijk van Lindenholt ligt deze fijne geschakelde twee-onder-een-kapwoning. Door de diepe achtertuin met veel privacy, de parkeerplaats op eigen oprit, de garage en volwaardige zolderetage met flinke dakkapel is deze woning er een die met recht vele gebruiksmogelijkheden kent. Groot (samengesteld) gezin, werkplek aan huis, hobbyruimte of een combinatie daarvan; het is met gemak in deze woning te realiseren. Wat een ruimte en wat een mogelijkheden.

Aan de voorzijde uitkijkend op de brede lommerrijke straat met watergang en aan de achterzijde alle privacy in de fraai aangelegde achtertuin met terrassen, paden, een vijver en voorts vaste planten, bomen en struiken. Het geheel is omzoomd door een degelijke erfafscheiding. En ook de garage is vanuit de achtertuin toegankelijk.

De woning is goed onderhouden en van alle gemakken voorzien. Prima voorzieningen, veel kamers, ruime vertrekken en veel daglicht; 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.

Een fijne woning is één, maar de woonomgeving is natuurlijk net zo belangrijk. De situering van de woning bij de entree van de wijk is zeer gunstig te noemen. De straten zijn ruim en naast je eigen parkeerplaats(en) is er voldoende parkeergelegenheid voor je bezoek. Op korte 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 L-vormige woonkamer met onderscheidende erker met veel glas. Aan de voorzijde de zithoek, in het middendeel voldoende



Ruime L-vormige woonkamer met erker en veel glas

Bouwjaar: 1994

Woonoppervlakte: 126 m²

Perceeloppervlakte: 275 m²

ruimte voor een dressoir, kastenwand en/of bureau en aan de achterzijde bij de openslaande deurende eettafel. Deze laatste grenst direct aan de open keuken is moderne hoekopstelling uitgevoerd in een grijze kleur. Er is een ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en koelkast.

Eerste verdieping: overloop; deze verdieping heeft 3 slaapkamers. De grootste slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde, meet 15 m² en beschikt over een vaste kast. De andere slaapkamer aan de voorzijde is ruim 7 m² en de derde aan de achterzijde gesitueerde slaapkamer heeft een oppervlak van bijna 9 m². Vanuit de overloop ook toegang tot de ruime lichte badkamer voorzien van douche, ligbad, vaste wastafel en toilet.

Tweede verdieping: deze multifunctionele verdieping met twee grote dakkapellen is geschikt voor diverse doeleinden. Een prima slaapkamer met alle privacy omdat er een toegangsdeur op de overloop van de eerste verdieping is. Het is tevens een fijne werkplek met veel daglicht of sport-/hobbyruimte. Voorts veel bergruimte en tevens de opstelplaats van de combiketel en het witgoed.





Plattegrond

Begane grond





Open keuken met moderne hoekopstelling





Plattegrond

1e verdieping



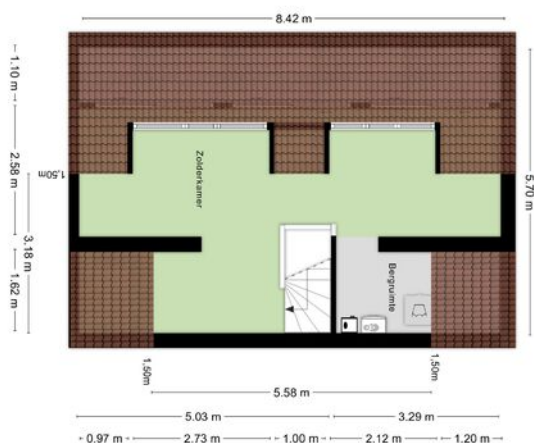


Drie slaapkamers en complete badkamer

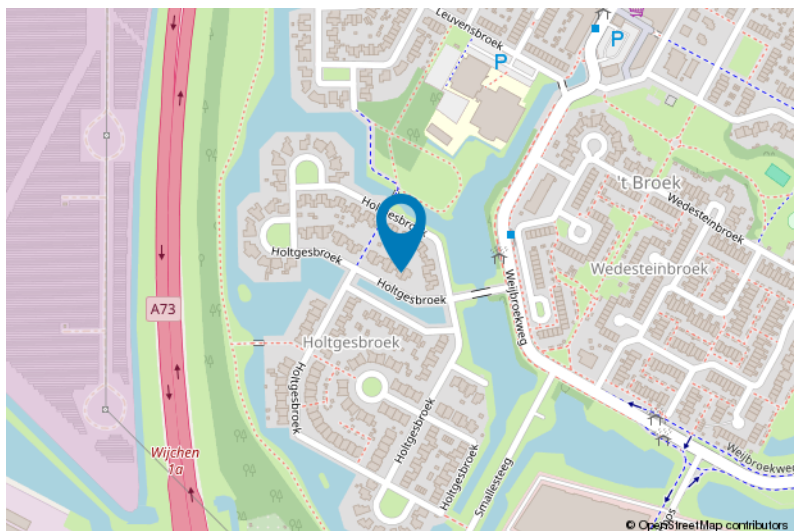




Verdieping met twee grote dakkapellen



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

- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers

X

- losse (hang)lampen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnen

X

- overgordijnen

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

- jaloezieën

X

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vriezer

X

- koffiezetapparaat

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- wastafelmeubel

X

- toilet

X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Alarminstallatie | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| | | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| | | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | 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.



DUIDELIJK VERHAAL

Het eerste
gesprek is
kosteloos!