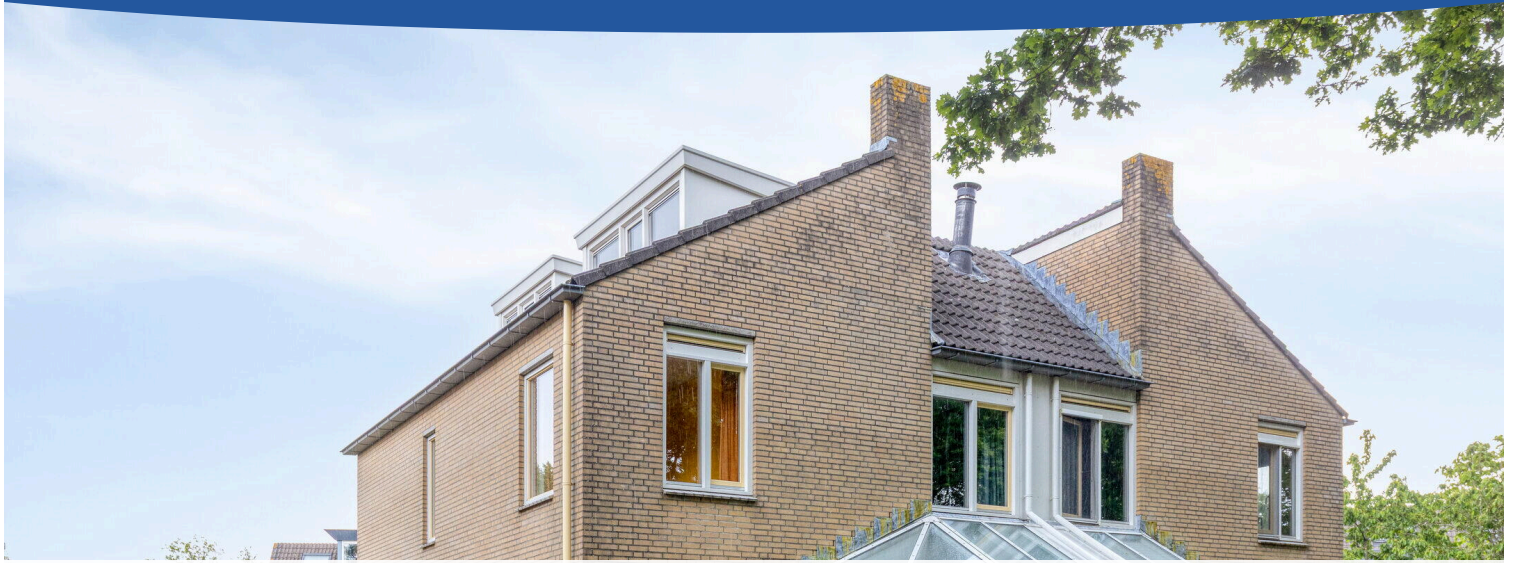


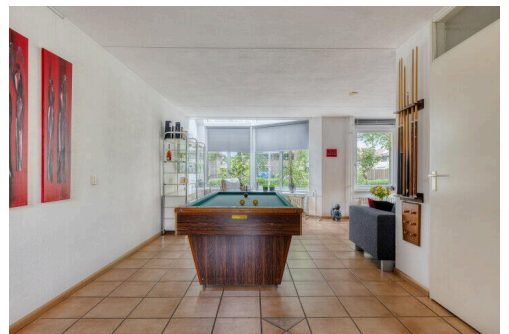
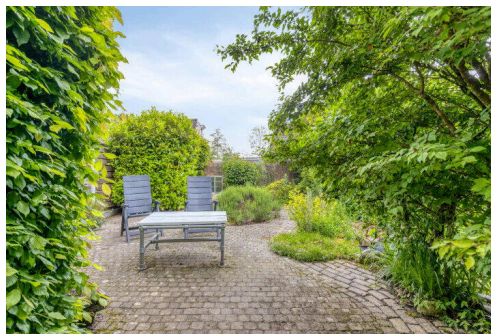
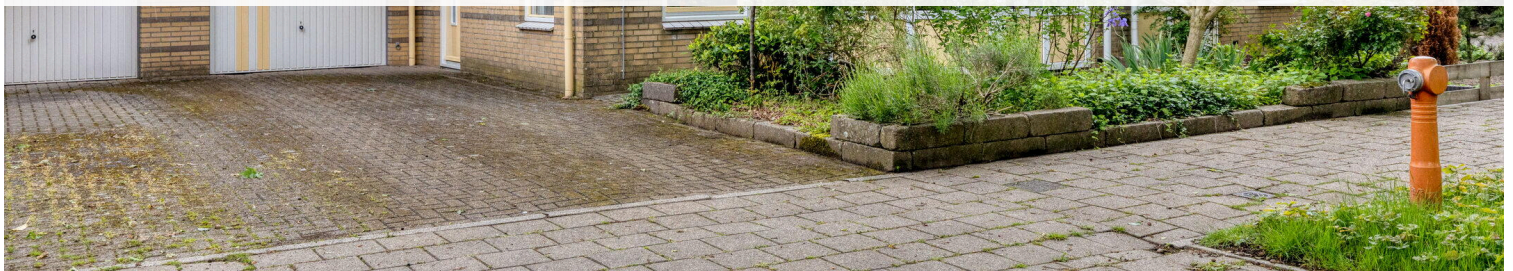
Nijmegen

Holtgesbroek 1004 | Vraagprijs € 569.500 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.HOLTGESBROEK1004.NL



Type object:	Geschakelde 2 onder 1 kapwoning...
Bouwjaar:	1994
Woonoppervlakte:	126 m ²
Perceeloppervlakte:	275 m ²
Inhoud:	518 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.holtgesbroek1004.nl



Omschrijving

Holtgesbroek 1004, 6546 PA Nijmegen

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.

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 wijk Leuvenbroek tref je een wijkwinkelcentrum met o.a. een Jumbo supermarkt en een Kruidvat aan; deze zijn lopend bereikbaar.

Openbaar vervoer is goed geregeld met zowel een treinstation als bushalte 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.

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 ruimte voor een dressoir, kastenwand en/of bureau en aan de achterzijde bij de openslaande deuren de 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.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Intergas combiketel.
- Vanuit de bouw is de woning voorzien van spouwmuur-, vloer- en dakisolatie.
- Geheel voorzien van dubbele beglazing waarbij een deel bestaat uit HR++ isolatieglas.
- Het energielabel B is eenvoudig te verbeteren naar A; denk aan het plaatsen van een jongere ketel i.c.m. het plaatsen van zonnepanelen.
- Goede staat van onderhoud en nette afwerking in neutrale kleurstelling.
- Begane grond voorzien van plavuizenvloer en de eerste verdieping voorzien van een laminaatvloer. De zolder voorzien van vinyl met traanplaat motief.
- Goed bereikbaar, makkelijk parkeren, alle denkbare voorzieningen in de buurt.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 569.500 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, geschakelde 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1994
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	126 m²
Perceeloppervlakte:	275 m²
Inhoud:	518 m³
Overige inpandige ruimte:	20 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, glasvezel kabel

Energie

Energie label:	B
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas kombi compact hr28 combiketel gas gestookt uit 2008 (eigendom)

Buitenruimte

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

Tuin:	Achtertuint, voortuin
Achtertuint:	129 m² (14 meter diep en 9.2 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten

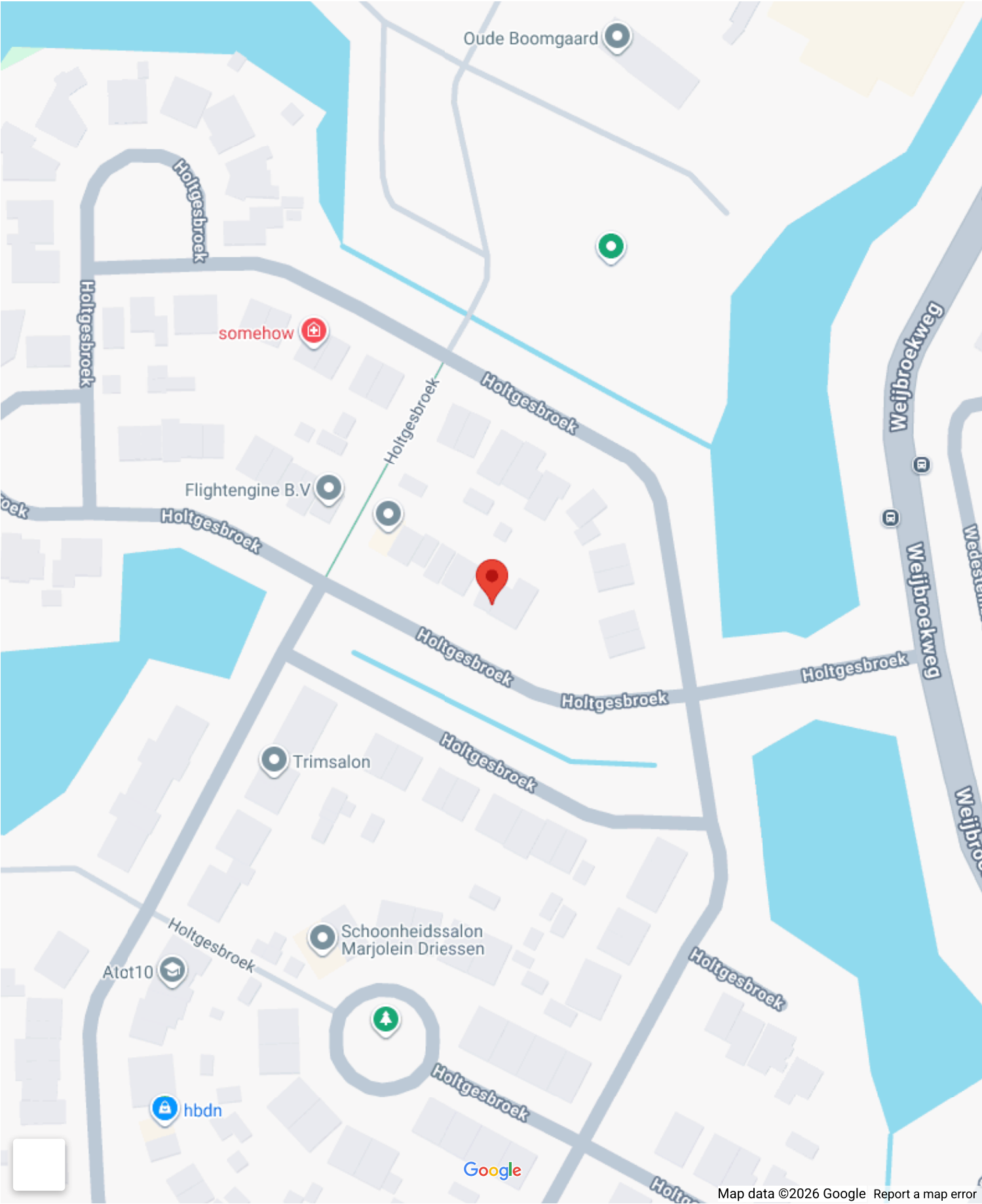
Bergruimte

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

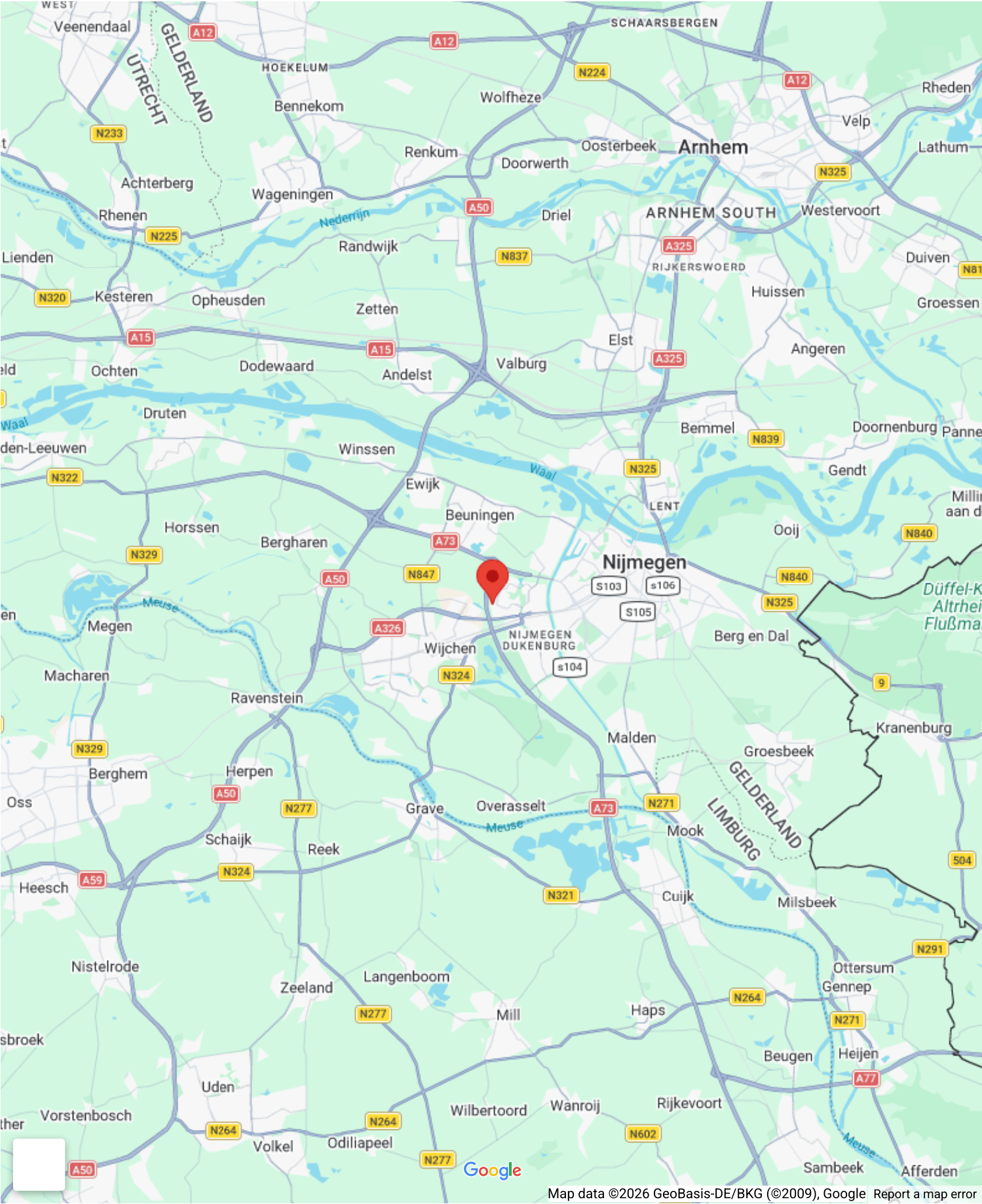
Garage

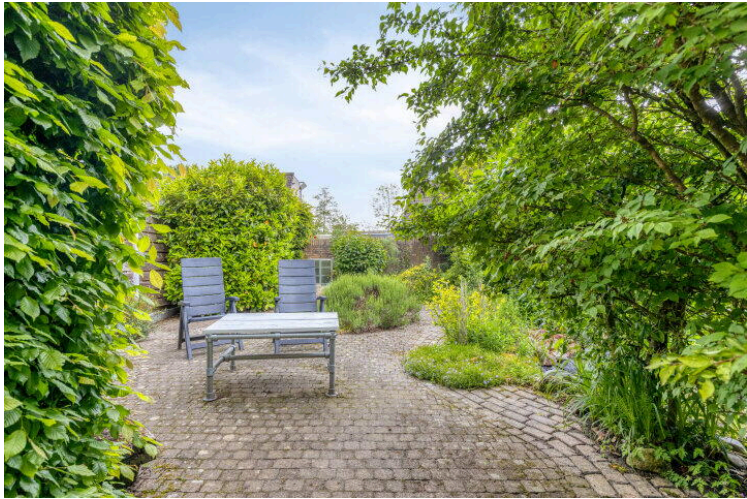
Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

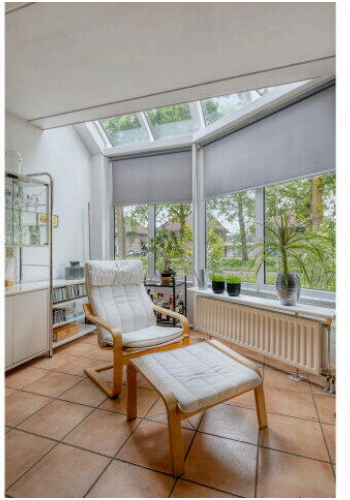
Op de kaart

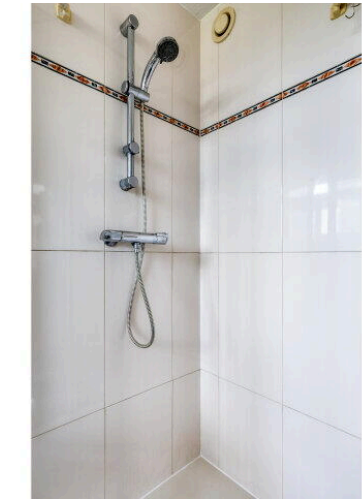


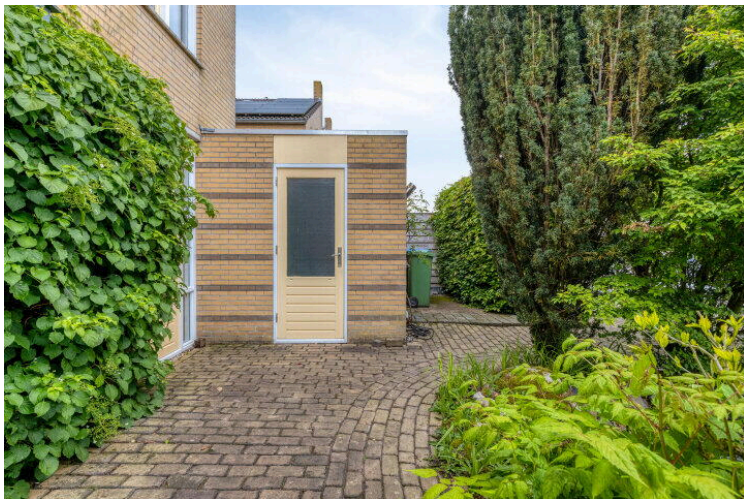
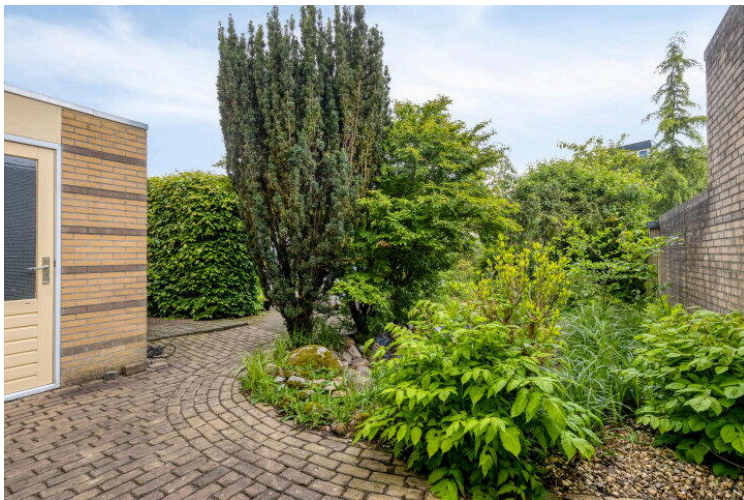
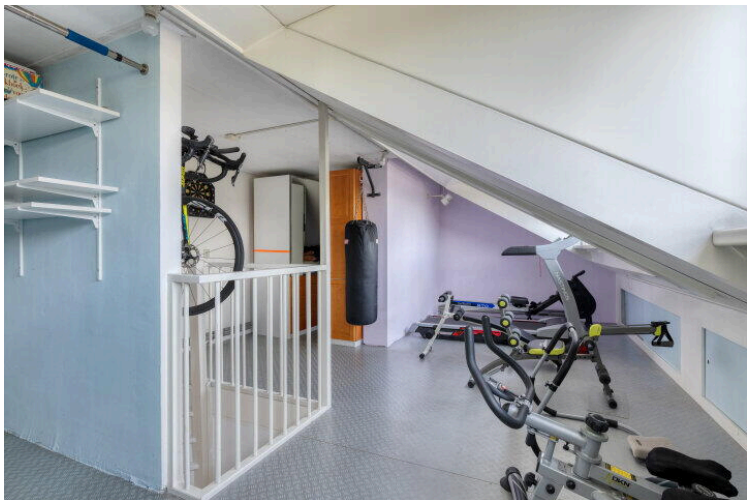
Op de kaart

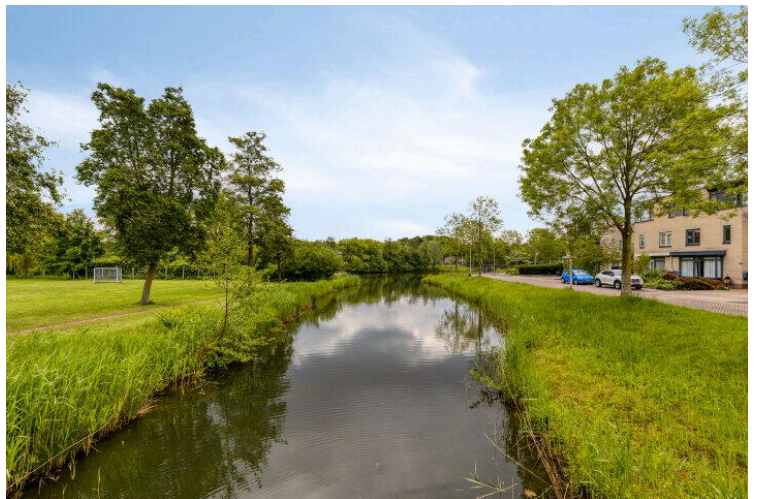




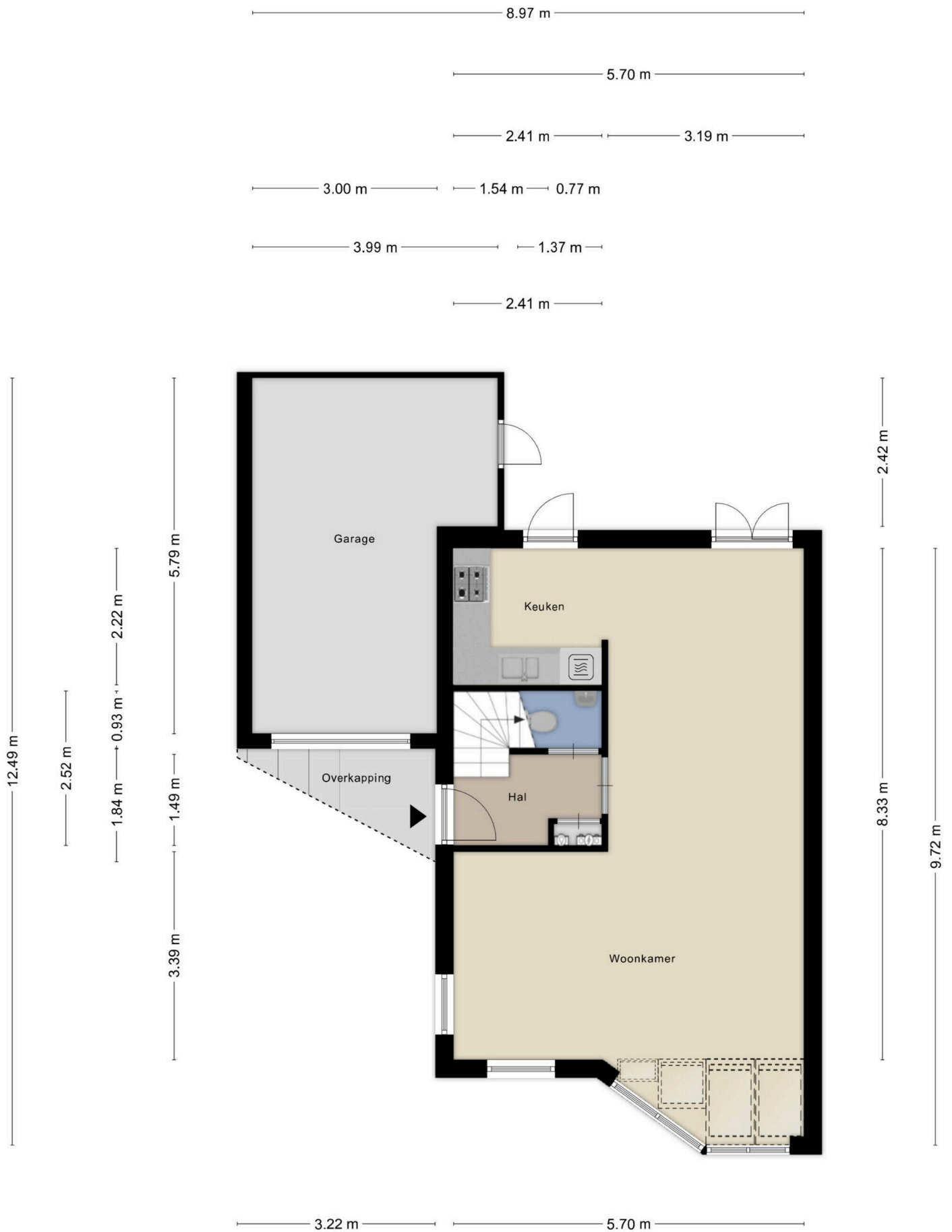






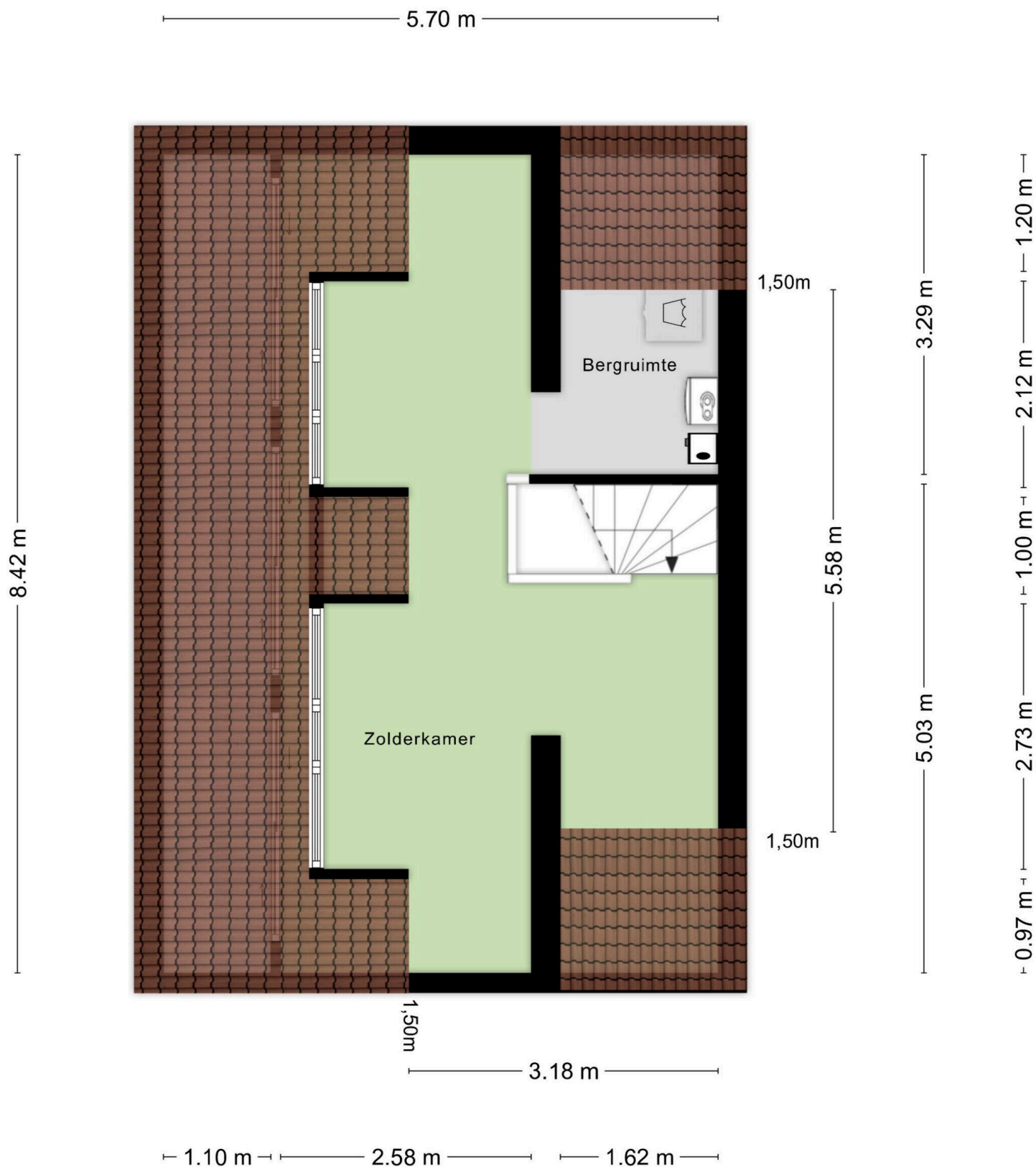








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

Holtgesbroek 1004

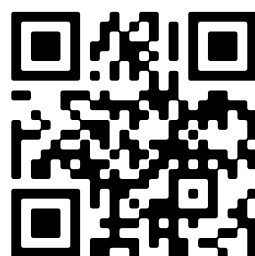
www.holtgesbroek1004.nl



Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18
6524 GC, Nijmegen

www.driessenmakelaardij.nl
024 360 7055



📱 Scan Mij!