



Graafseweg 213 A 1

Nijmegen



C

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Kenmerken en verdere gegevens



Instapklare benedenwoning met royaal zonnig dakterras aan de Graafseweg 213 A1!

Op een centrale locatie in Nijmegen bieden wij deze volledig gerenoveerde en instapklare 2-kamer benedenwoning aan. De woning maakt deel uit van een karakteristiek pand uit 1929 dat recent is gesplitst in zes appartementen en met veel zorg en aandacht is getransformeerd naar eigentijdse woonruimte. Appartement A1 betreft een comfortabele benedenwoning met een hoogwaardige afwerking, moderne voorzieningen en een royaal dakterras van circa 50 m² op het zuiden. Hier komen de charme van een karakteristiek bouwjaar en het comfort van een vrijwel nieuwe woning perfect samen. Dankzij de complete renovatie in 2024, de moderne installaties en de verzorgde afwerking is deze woning direct te betrekken.

De Graafseweg is een van de bekendere toegangswegen van Nijmegen en kenmerkt zich door een gevarieerd straatbeeld met zowel karakteristieke panden als moderne bebouwing. De ligging is bijzonder gunstig; het bruisende stadscentrum van Nijmegen en het Centraal Station bevinden zich op ca. 5 fietsminuten afstand. Ook station Nijmegen Goffert, het geliefde Goffertpark, winkels, supermarkten, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen liggen op korte afstand. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Diverse uitvalswegen richting de A50, A73 en A15 zijn snel bereikbaar, waardoor omliggende steden en regio's eenvoudig te bereiken zijn. Een ideale locatie voor wie centraal wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.



Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1929

Woonoppervlakte: 51 m²

Indeling:

Via de entree betreedt u de woning. Direct valt de hoogwaardige afwerking op. De gehele woning is voorzien van een moderne PVC-vloer, strak gestucte wanden en nette spuitwerkplafonds. Daarnaast beschikt de volledige woning over comfortabele vloerverwarming, waarbij iedere ruimte afzonderlijk regelbaar is via een eigen thermostaat.

De sfeervolle woonkamer is praktisch ingedeeld met een apart woon- en eetgedeelte. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van veel natuurlijke lichtinval, wat zorgt voor een prettige en ruimtelijke woonbeleving. De strakke afwerking en de doorlopende PVC-vloer creëren een moderne uitstraling die uitstekend aansluit bij de rest van de woning.

De halfopen keuken is in 2024 vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling met witte fronten en een donkergrijs kunststof werkblad. De keuken is compleet uitgerust met een combimagnetron, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Vanuit de keuken is er directe toegang tot het royale dakterras, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.

De slaapkamer beschikt over een karakteristieke erker die niet alleen sfeer toevoegt, maar ook zorgt voor extra lichtinval. Ook hier is gekozen voor dezelfde hoogwaardige afwerking met een PVC-vloer, strak gestucte wanden en een verzorgd plafond.





Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1929

Woonoppervlakte: 51 m²

De moderne badkamer is voorzien van een douche, een hangend toilet en een wastafelmeubel. Het witte sanitair wordt gecombineerd met een stijlvol wastafelmeubel in houtlook. De wanden zijn afgewerkt met luxe witte tegels in marmerlook, terwijl de grijze vloertegels zorgen voor een eigentijdse uitstraling.

Een absoluut hoogtepunt van deze woning is het royale dakterras van circa 50 m². Het terras is gelegen op het zuiden en bevindt zich aan de rustige zijde van het gebouw. Hierdoor kunt u vrijwel de gehele dag genieten van de zon, veel privacy en meer dan voldoende ruimte voor een comfortabele loungehoek, een grote eettafel of een combinatie van beide. Een buitenruimte van deze omvang is zeldzaam en vormt een waardevolle aanvulling op het wooncomfort.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1929, volledig gerenoveerd in 2024;
- Gelegen in een in 2024 gesplitst complex met zes appartementen;
- Royaal dakterras van circa 50 m² op het zuiden;
- Moderne keuken en badkamer;
- Volledig voorzien van vloerverwarming met aparte thermostaten per ruimte;
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Nefit cv-ketel uit 2024;
- PVC-vloeren, stucwanden en spuitwerkplafonds;
- Energielabel C;
- Servicekosten € 107,- per maand (exclusief stookkosten).





Plattegrond Appartement





Foto's





Foto's





Foto's



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.

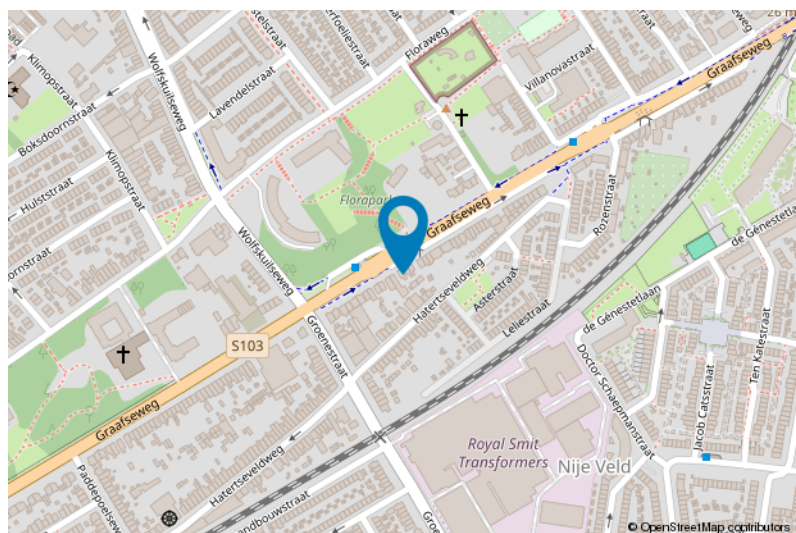
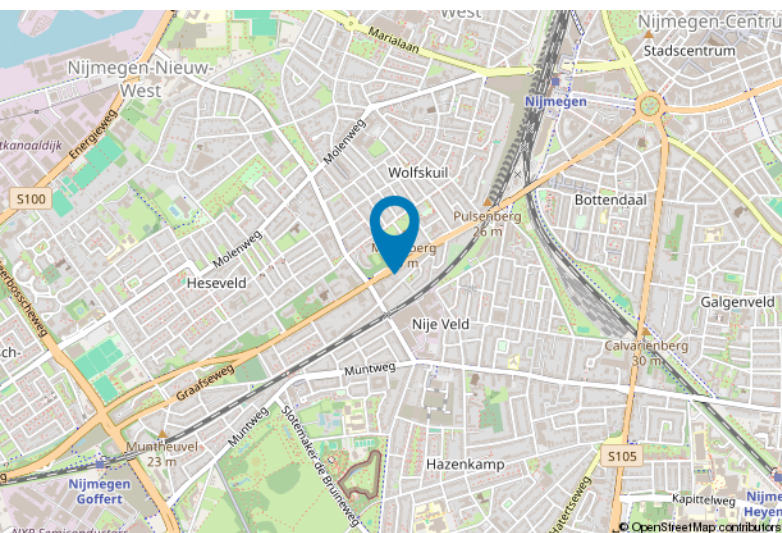
Kadastrale gemeente: Hatert
Sectie: M
Perceelnummer: 6221
Indexnummer: A10

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 gebruiksovervlakte. 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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		



Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Inrichting

Hard houten vlondertegels & Riet

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

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!