



St. Annastraat 18

6524 GC, Nijmegen

024 360 7055

[www.driessenmakelaardij.nl](http://www.driessenmakelaardij.nl)



[www.leuvensbroek2023.nl](http://www.leuvensbroek2023.nl)

Voor meer informatie



🏠 Leuvensbroek 2023, Nijmegen

€ Vraagprijs: € 395.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 112 m<sup>2</sup>

📐 Perceeloppervlakte: 155 m<sup>2</sup>

🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)

🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!





# Leuvensbroek 2023

## Nijmegen



B

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 50 jaar uw huismakelaar*





# Uitstekende bereikbaarheid en alle voorzieningen dichtbij



Aan de rand van deze ruim opgezette wijk, ligt aan een doodlopende autoluwe straat, deze gezellige eengezinswoning met fraai aangelegde voor- en diepe achtertuin, berging en achterom. De woning wordt verkocht door de eerste eigenaar en die heeft altijd goed gezorgd voor de woning en op tijd onderhoud gepleegd. De woonomgeving is rustig en daarmee kindvriendelijke én de woning kent nog diverse uitbreidingsmogelijkheden.

Wat zijn dan die mogelijkheden? Om te beginnen kan de zolderetage nog verder worden afgewerkt en/of opgedeeld in meerdere (slaap)kamers. Met een dakkapel en/of extra dakraam creëer je makkelijk nog meer extra ruimte en licht op deze etage. Aan de achterzijde kan de woning ook nog (vergunningvrij) worden uitgebouwd. En het halen van een energielabel A is realiseerbaar met het plaatsen van zonnepanelen en/of het plaatsen van dubbele beglazing in de slaapkamers.

De achtertuin is fraai aangelegd en wel bijna 16 meter diep. Met een stenen berging voorzien van elektra en met de fiets kun je makkelijk achterom. Er is een stukje gazon van kunstgras, borders met vaste planten en struiken en bestrating met terras. Een keurige tuin met ruimte voor speeltoestellen, plantenkast of anderszins..... ook nadat de woning nog zou worden uitgebouwd.

De ligging van de wijk is ideaal. Niet alleen vanwege de ruime opzet met veel openbaar groen en water maar ook de korte afstand tot tal van voorzieningen. In de wijk is een winkelcentrum met onder andere een Jumbo en Kruidvat en het nabijgelegen (loop/fietsafstand) Horstacker beschikt over een Lidl. Verder is het grote winkelcentrum Dukenburg ook nabij met tal van winkels en openbare voorzieningen, een trein- én busstation.

Goede bereikbaarheid en aansluiting op uitvalswegen naar A73 en A50. En voldoende parkeergelegenheid.



# Gezellige leefruimte met zicht op de tuin

Bouwjaar: 1989

Woonoppervlakte: 112 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 155 m<sup>2</sup>

Begane grond: entree; hal met garderobe, meterkast en toilet met fonteintje. Tuingerichte woonkamer met trapkast en aan de achterzijde de deur naar het terras van de diepe achtertuin.

Aan de voorzijde een ruime eetkeuken met een in 2022 geplaatste moderne en luxe hoekinrichting voorzien van ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, combioven, vaatwasser en koelkast.

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers waarbij de slaapkamers aan de achterzijde een oppervlak hebben van respectievelijk 15 en 8 m<sup>2</sup> en de slaapkamer aan de voorzijde 11 m<sup>2</sup> meet.

De badkamer is uitgerust met een ligbad, separate douche, wastafel en voor het plaatsen van een toilet is het leidingwerk al voorbereid.

Tweede verdieping: open zolderruimte met dakraam, opstelling cv-ketel en de aansluitingen/opstelplaats voor het witgoed; veel bergruimte en (slaap)kamer(s) mogelijk.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Remeha Tzerra Ace uit combiketel 2021
- Energielabel B.
- Alle raampartijen zijn voorzien van rolluiken (de meeste elektrisch bedienbaar).
- Elektrisch bedienbaar zonnescherm bij terras.
- Moderne en luxe keuken uit 2022 met inbouwapparatuur.
- Fraai aangelegde diepe achtertuin met veel zon en privacy, berging en achterom.
- Diverse uitbreidingsmogelijkheden.







# Hoekkeuken met complete inbouwapparatuur





# Plattegrond

## Begane grond







# Lichte tuingerichte woonkamer





# Plattegrond

## 1e verdieping







# Drie volwaardige slaapkamers





# Complete badkamer met bad en separate douche

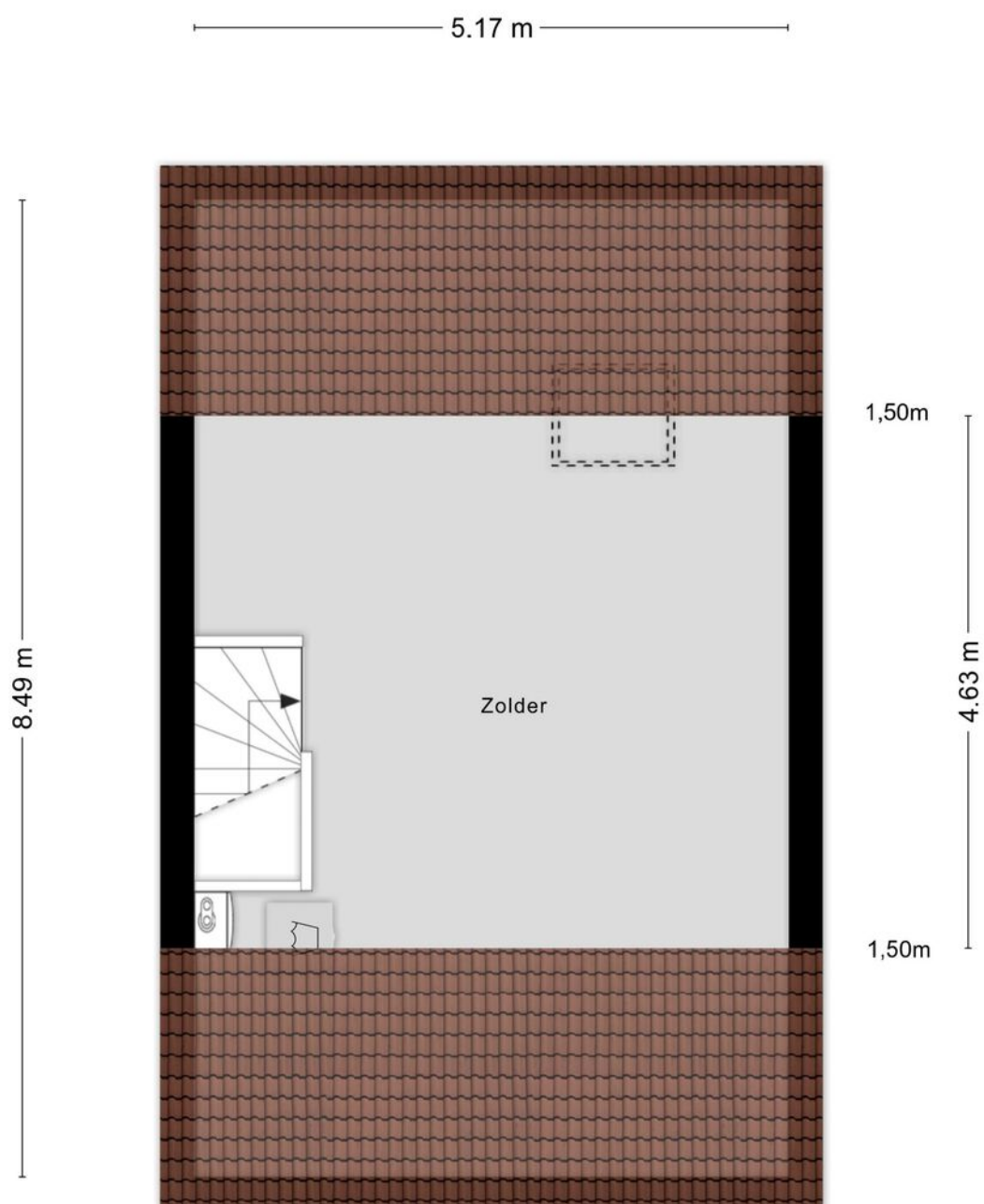






# Plattegrond

## 2e verdieping





# Riante zolder en groene buitenruimte







# Bijna 16 meter diepe achtertuin



2.02 m



2.98 m

# Kadastrale kaart

## Neerbosch



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.

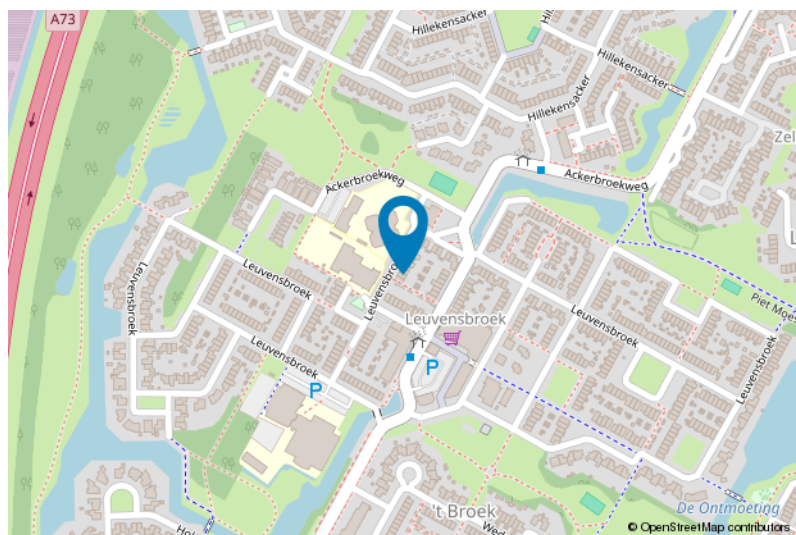
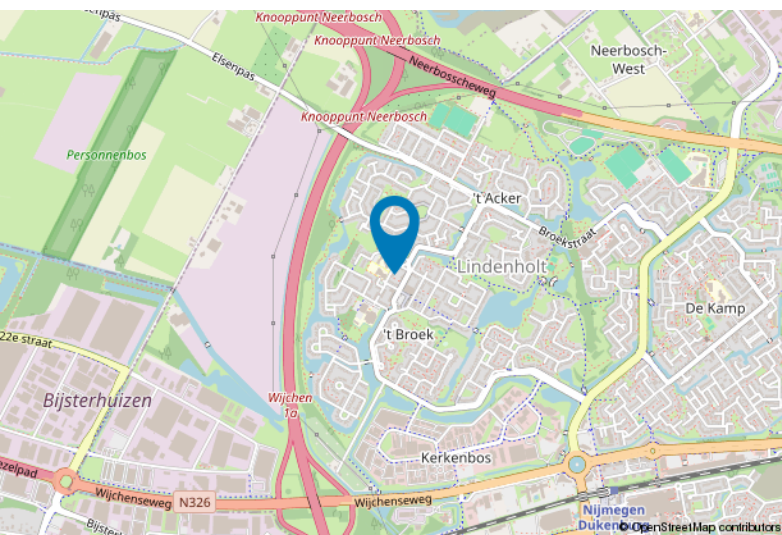
**Kadastrale gemeente:** Neerbosch  
**Sectie:** E  
**Perceelnummer:** 1554  
**Perceeloppervlakte:** 155 m<sup>2</sup>

**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 gebruiksooppervlakte. 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- (sier)hek	X		
- 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.



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!