

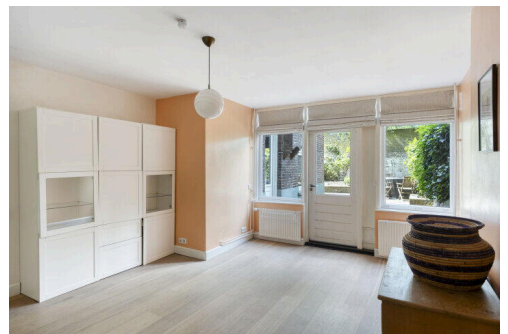
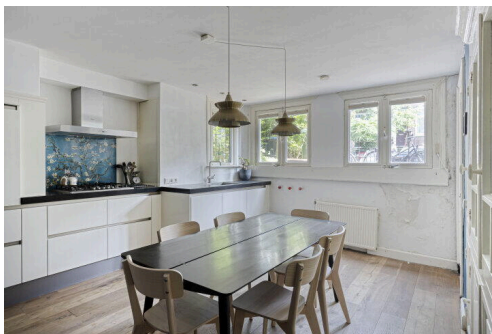
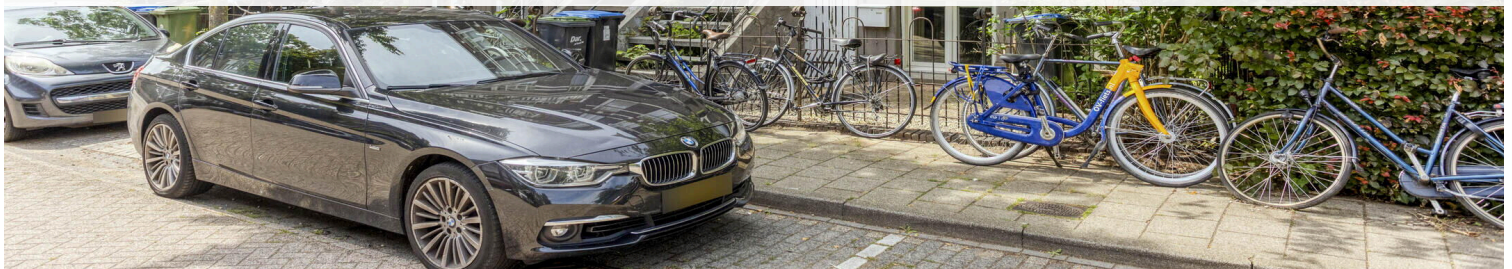
# Nijmegen

Vondelstraat 48 A | Vraagprijs € 398.000 k.k.

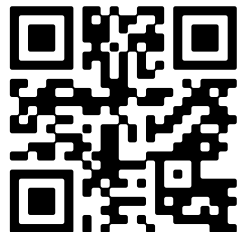


## BESCHIKBAAR

[WWW.VONDELSTRAAT48A.NL](http://WWW.VONDELSTRAAT48A.NL)



**Type object:** Benedenwoning, appartement  
**Bouwjaar:** 1903  
**Woonoppervlakte:** 81 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 270 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 3 kamers (2 slaapkamers)  
**Website:** [www.vondelstraat48a.nl](http://www.vondelstraat48a.nl)



# Omschrijving

**Vondelstraat 48 A, 6512 BH Nijmegen**

Op een steenworp afstand van het stadscentrum en letterlijk om de hoek van het centraal station, ligt deze souterrainwoning met voor- en achtertuin. Gelegen in een zeer rustige straat met fraaie herenhuizen met statige gevels uit het begin van de vorige eeuw.

Het betreft de onderste woonlaag van dit imposante pand, dat oorspronkelijk gebouwd is als boven- en benedenhuis. Het benedenhuis is gesplitst en wij bieden namens de eigenaar het souterrain aan. De voorzijde ligt deels onder straatniveau maar aan de achterzijde gelijkvloers met de tuin. De voor- en achtertuin zijn qua gebruiksrecht exclusief toegewezen aan deze woning.

Het betreft een volledig zelfstandig appartement dat onderdeel is van een actieve VvE met daarin nog twee andere appartementen. Gezamenlijk wordt gezorgd voor het uitvoeren van onderhoud aan de gemeenschappelijke delen en voorts is ook de verzekering en inschrijving in de kamer van koophandel geregeld.

Op loopafstand ligt het gezellige Nijmeegse stadscentrum dat alle denkbare voorzieningen biedt: winkels, horeca, openbare voorzieningen, cultuur etc. Met de fiets bereik je makkelijk alle overige voorzieningen zoals scholen, de universiteit/Han én de ziekenhuizen. Verder kent de omgeving rond Nijmegen veel fraaie natuur en een gevarieerd landschap met rivieren, waterplassen, heuvels en polders.

De woning is met de auto goed bereikbaar via de Graafseweg, Oranjesingel en St. Annastraat. Via deze uitvalswegen ben je snel en vlot op het landelijk wegennet. Parkeren in de straat kan prima mét vergunning.

Indeling:

Via je eigen voortuin kom je aan bij de iets lager gelegen overdekte entree. Daar bevindt zich in een portiek je voordeur en je eigen meterkast.

Je stapt binnen in de riante woonkeuken. Deze ruimte is oorspronkelijk ook de keuken van het benedenhuis geweest. Prima daglicht via ramen met zicht op de voortuin. De keuken is voorzien van een ingebouwde 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en natuurlijk een vaatwasser. Daarbij is er ook nog veel vaste kastruimte.

Loop je door naar de achterzijde dan kom je 3 kamers tegen. Je kunt deze kamers naar eigen inzicht de bestemming van je keus geven. Er is een woonkamer, een in pandige kamer (ideaal als thuiswerkplek of logeerkamer) en een riante slaapkamer. Omdat de slaapkamer meer dan 20 m<sup>2</sup> meet, kan deze desgewenst gesplitst worden in twee kamers, zodanig dat beide kamers daglicht behouden via ramen die zicht geven op de tuin. Ook vanuit de woonkamer kijk je uit over de achtertuin die via een deur in deze kamer bereikbaar is.

Voorts is er een opstelplaats voor de wasmachine, een separaat toilet met hangend closet en een badkamer met wastafelmeubel en inloopdouche.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Nefit HR-combiketel uit 2019.
- Volledig voorzien van dubbele beglazing.

- Recent vastgesteld energielabel C; niet gek voor een woning uit 1903.
- In 2009 door een voorgaande eigenaar gerenoveerd. In dat jaar zijn keuken, badkamer, toilet en elektrische installatie vernieuwd.
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 133,00.
- Via de VvE is een onderhoudsplan opgesteld, er is een gemeenschappelijke opstalverzekering én ook de inschrijving KvK is geregeld.
- Direct om de hoek van het centraal station.
- Op loop- en fietsafstand van alle denkbare voorzieningen en instellingen.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 398.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Benedenwoning, appartement
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1903
Soort dak:	Zadeldak

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	81 m²
Inhoud:	270 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m²

## Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	1 woonlaag
Voorzieningen:	Tv-kabel

## Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit proline nxt hrc30 cw5 c combiketel gas gestookt uit 2019 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in centrum
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Achtertuin:	46 m² (7 meter diep en 6.6 meter breed)

Ligging tuin:

Gelegen op het noordwesten en bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

Openbaar parkeren

## Garage

Soort garage:

Geen garage

## VvE Checklist

Inschrijving kvk:

Ja

Jaarlijkse vergadering:

Ja

Periodieke bijdrage:

Ja

Reservefonds aanwezig:

Ja

Onderhoudsplan:

Ja

Opstalverzekering:

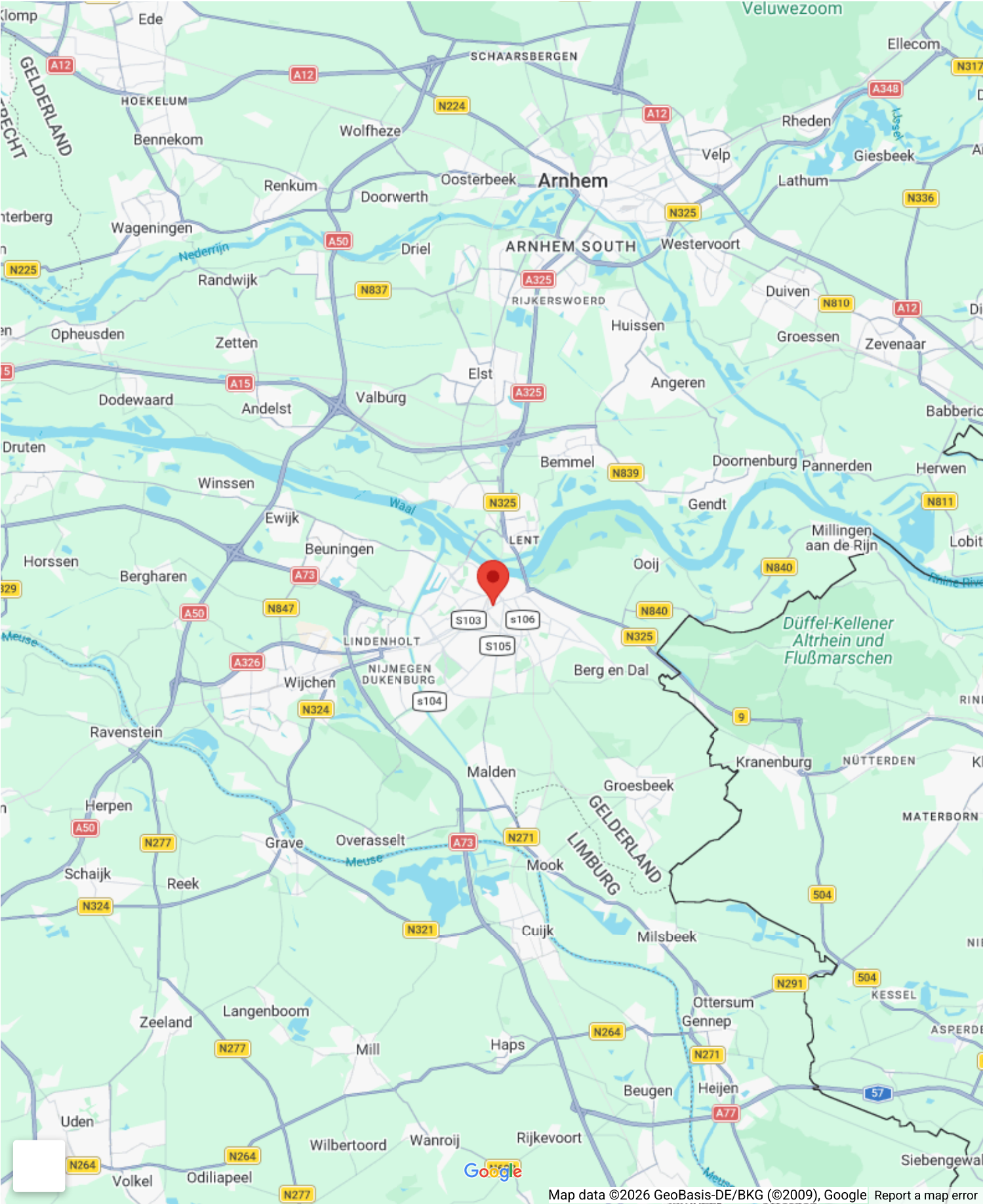
Ja



# Op de kaart



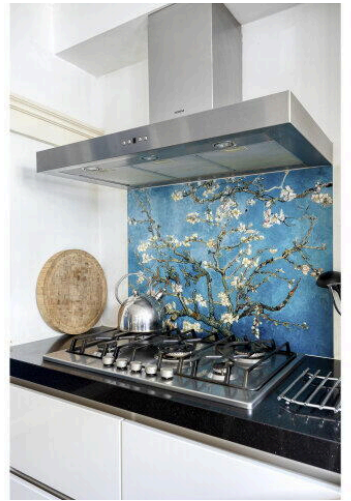
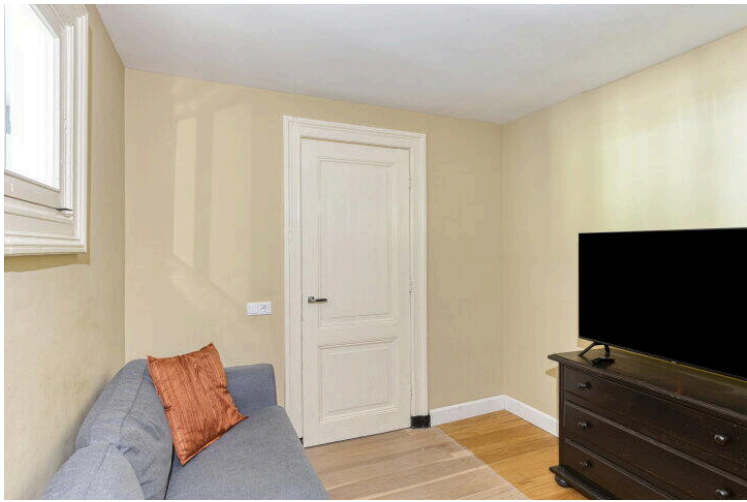
# Op de kaart



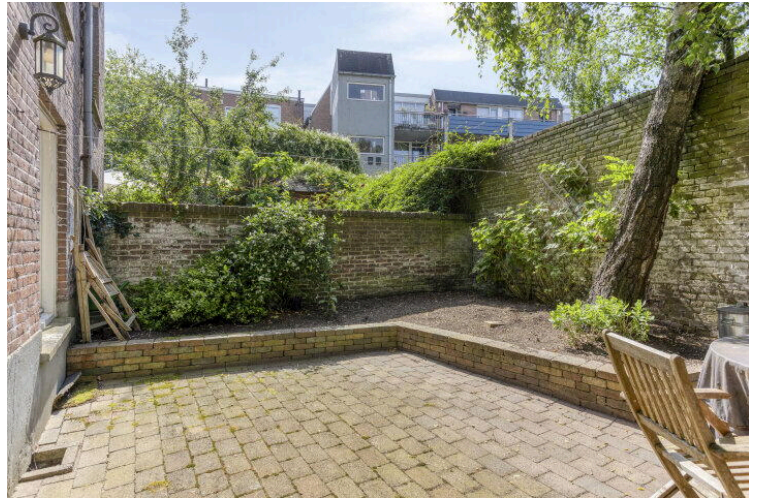




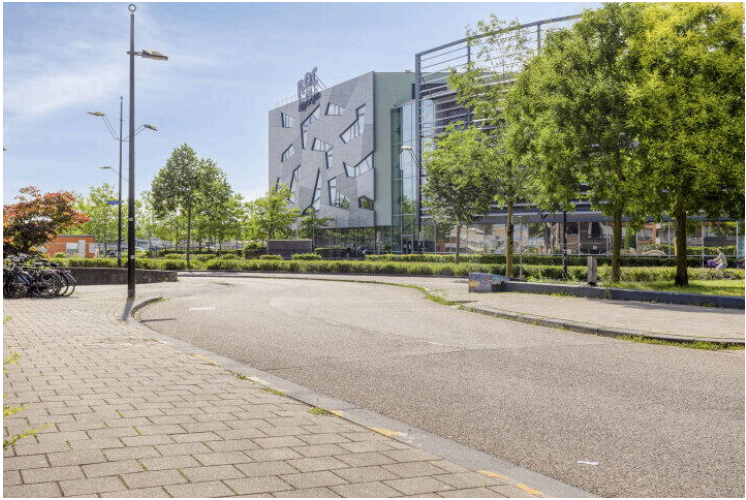
















# Vondelstraat 48 A

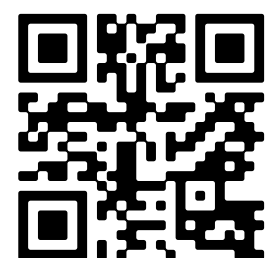
[www.vondelstraat48a.nl](http://www.vondelstraat48a.nl)



## Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18  
6524 GC, Nijmegen

[www.driessenmakelaardij.nl](http://www.driessenmakelaardij.nl)  
024 360 7055



Scan Mij!