



# Couwenbergstraat 45

## Nijmegen



A

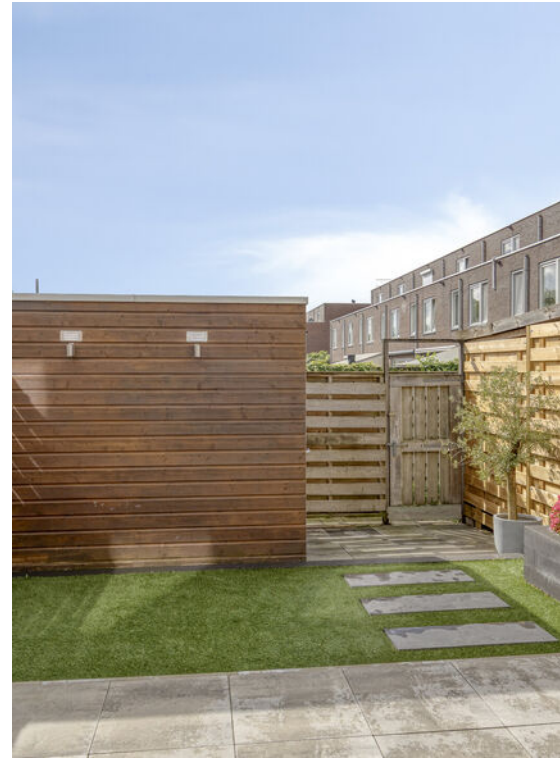
Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 50 jaar uw huismakelaar



# Modern comfort en een strakke luxe afwerking



Over deze woning kunnen we kort zijn: Instapklaar met een hoofdletter "I"! De woning is in 2020 werkelijk van onder tot boven geheel gerenoveerd en strak afgewerkt. Deze heerlijk lichte woning uit 2009 biedt modern comfort, een strakke en luxe afwerking en lage energiekosten door het groene label.

Aan de rustige Couwenbergstraat staat deze ruime en keurig onderhouden tussenwoning met vier slaapkamers, een voor- en achtertuin met berging en achterom. Belangrijk in deze tijden van hoge energiekosten is natuurlijk een goede isolatie en dat is bij deze jonge woning vanuit de bouw al goed geregeld; muur-, vloer- en dakisolatie én overal HR++ beglazing. Energielabel A en in 2023 nog eens aangevuld met 11 zonnepanelen.

Bij binnenkomst voelt het direct prettig. De indeling en routing in de woning, de lichtinval, de ruime vertrekken en de vrijheid die je zowel aan de voor- (geen overburen) als achterzijde ervaart. De wijk is ruim opgezet met overwegend laagbouw en dat versterkt het gevoel van ruimte en vrijheid.

De woning beschikt over drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping en een grote open ruimte (vierde kamer) op de tweede verdieping. Voldoende ruimte dus voor een gezin en prima te combineren met het werken aan huis en/of het uitoefenen van een hobby. De achtertuin ligt op het zuidwesten met lekker veel zonuren. Daarnaast beschikt de tuin over een handige achterom en een ruime houten berging voorzien van elektra en ideaal voor het stallen van bijvoorbeeld fietsen en je tuinset.

De wijk Hatert maakt al lange tijd positieve ontwikkelingen door. Niet alleen omdat er nu al een goede verhouding tussen koop- en huurwoningen is, maar zeker ook door diverse nieuwbouw, herontwikkeling en het feit dat er ook in de bestaande woningvoorraad wordt geïnvesteerd door



# Instapklaar met een hoodletter “I”!

Bouwjaar: 2009

Woonoppervlakte: 111 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 105 m<sup>2</sup>

zowel particulieren alsmede de corporaties. Daar komt bij dat Hatert beschikt over een uitgebreid winkelcentrum en diverse openbare voorzieningen.

## Indeling:

Begane grond: entree, hal met garderobe en meterkast; luxe toilet met hangend closet, fonteintje en fraaie marmer-look wandtegels die we ook terugzien in de badkamer.

Ruime tuingerichte woonkamer met veel licht, een vaste provisiekast en deur naar het zonnige terras van de achtertuin. Voldoende ruimte voor een fijne opstelling van je zithoek en de eettafel.

De open keuken is aan de voorzijde gesitueerd en geplaatst in een hoekopstelling. Er is een ingebouwde inductie kookplaat, een afzuigkap, een oven, een vaatwasser, een koelkast en een Quooker.

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers van respectievelijk 12, 9 en 6 m<sup>2</sup>. De badkamer is in één woord luxe te noemen. Met een ruime inloopdouche, een fraai wastafelmeubel én tweede hangend toilet ontbreekt het je aan niets. De wandtegels matchen met die van het toilet en de cv-leidingen die door de vloer lopen zijn zo aangelegd dat je vloer comfortabel opwarmt.

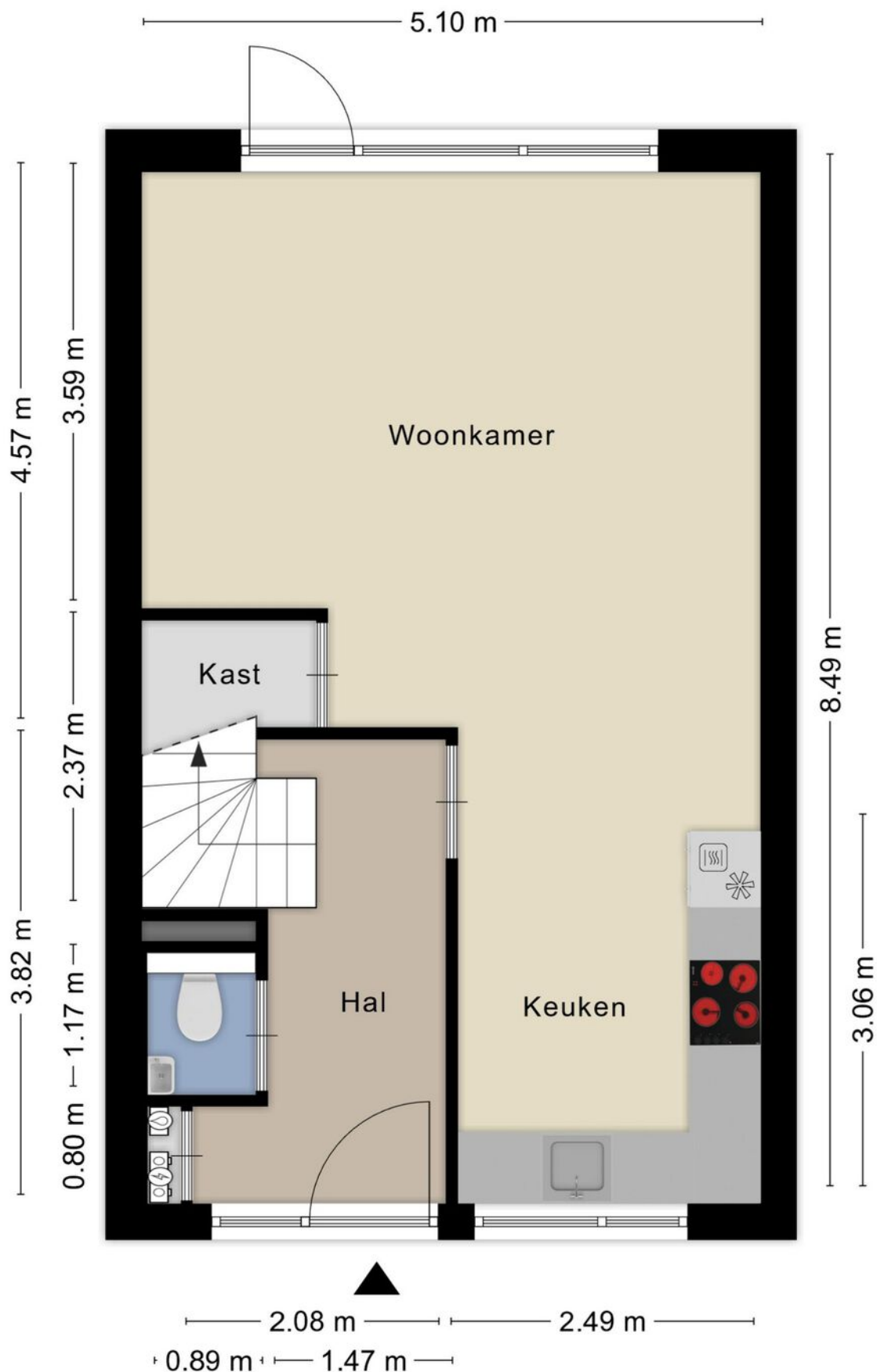
Tweede verdieping: met de vaste trap bereik je deze grote open ruimte van ruim 20 m<sup>2</sup>. Deze ruimte is multifunctioneel en zeer geschikt als werkplek aan huis en/of in combinatie hobbyruimte of een vierde slaapkamer. Met gemak nader in te delen met een overloop en separate kamer. Op deze etage bevinden zich tevens de opstelling van de cv-ketel, de aansluitingen van het witgoed en de box van de mechanische ventilatie.





# Plattegrond

## Begane grond





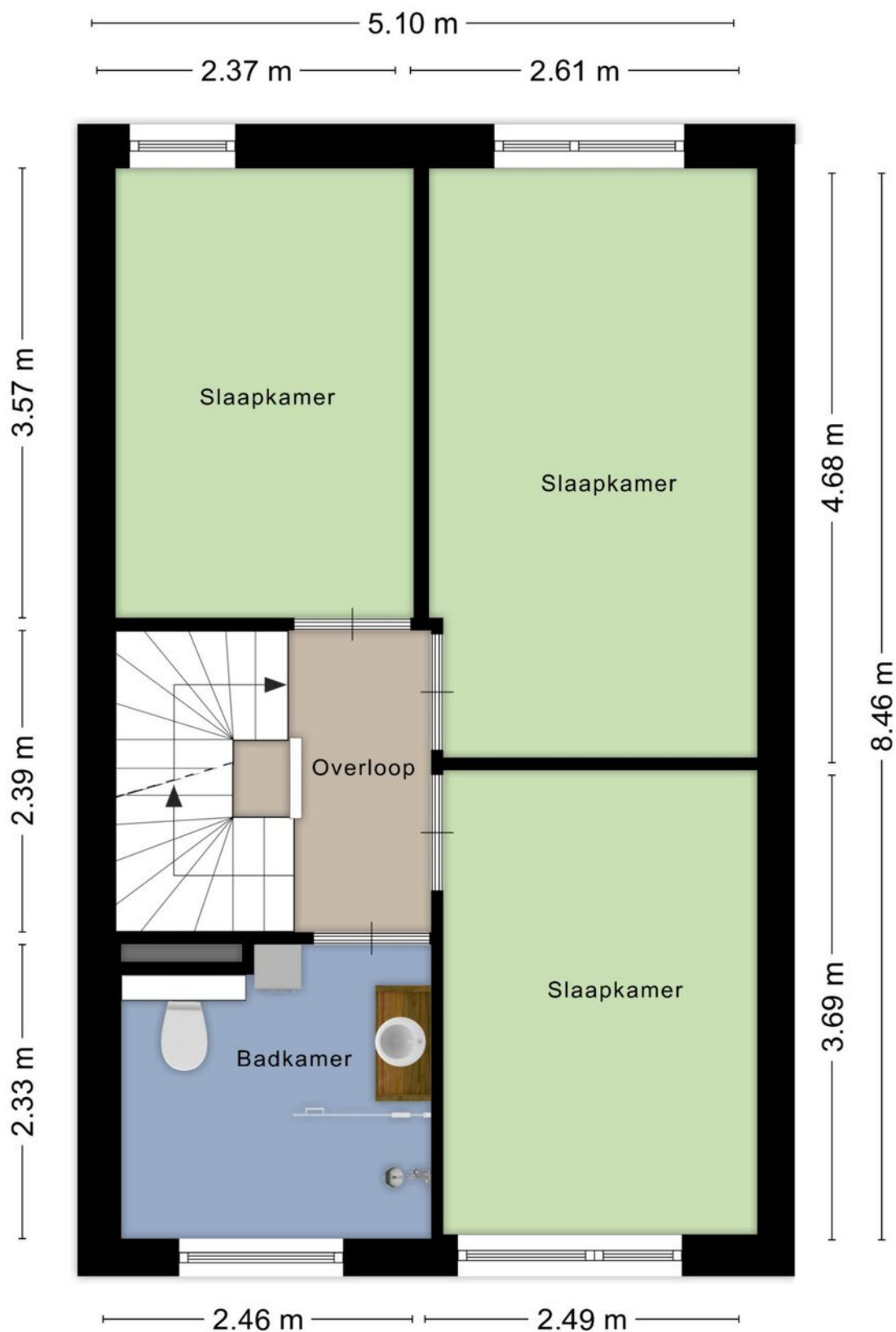
# Ruime tuingerichte woonkamer





# Plattegrond

## 1e verdieping



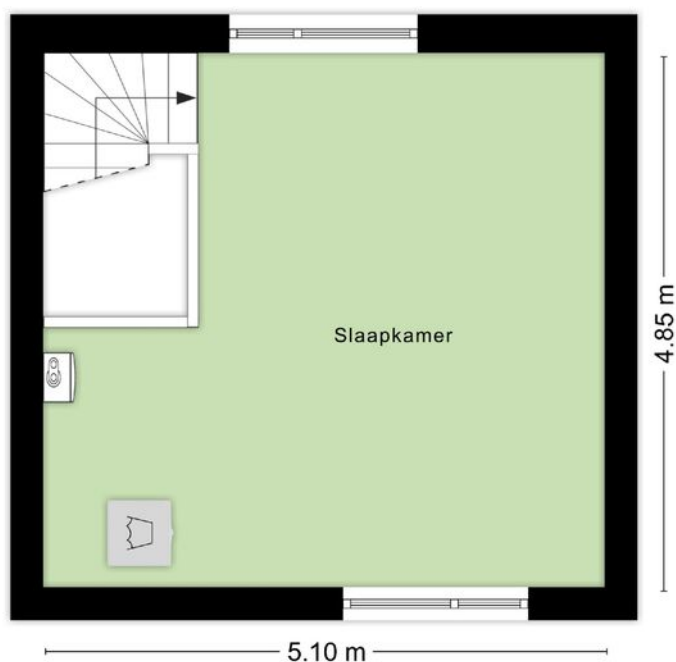


# Drie slaapkamers en een fantastisch luxe badkamer





# Openruimte van ruim 20 m<sup>2</sup>



# 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.

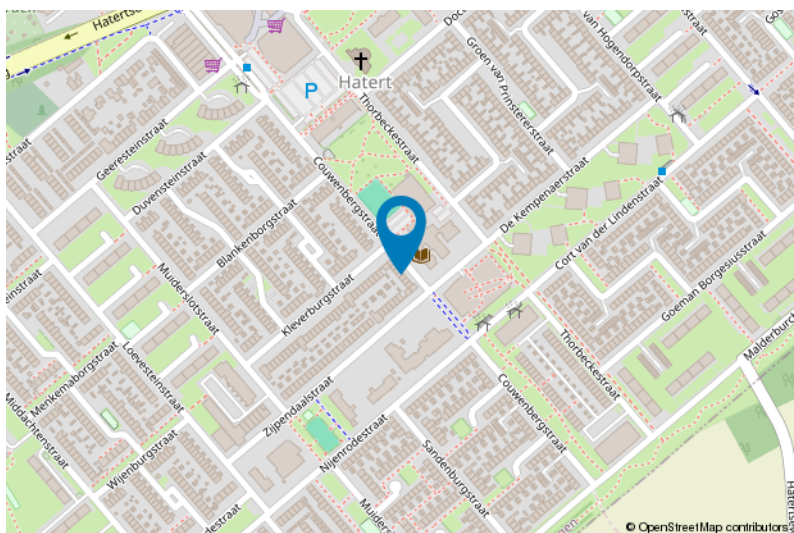
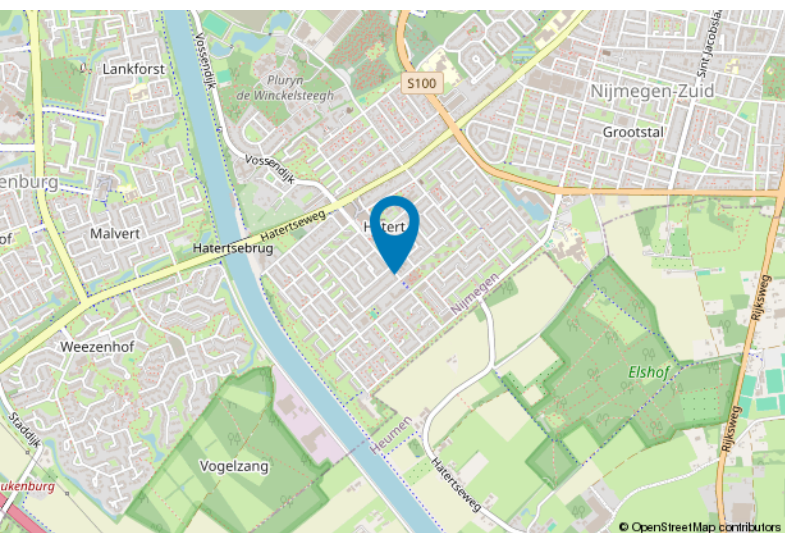
**Kadastrale gemeente:** Hatert  
**Sectie:** D  
**Perceelnummer:** 5486  
**Perceeloppervlakte:** 105 m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoverlakte. 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>                                          |               |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - losse (hang)lampen                                               | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                           |               |          |              |
| - gordijnen                                                        | X             |          |              |
| - jaloezieën                                                       | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                           |               |          |              |
| - laminaat                                                         | X             |          |              |
| Overig, te weten                                                   |               |          |              |
| - spiegelwanden                                                    | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - kookplaat                                                        | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - oven                                                             | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| - vriezer                                                          |               |          | X            |
| - vaatwasser                                                       | X             |          |              |
| - Quooker                                                          | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |



# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

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!