Nijmegen

Couwenbergstraat 45 | **Vraagprijs € 459.000 k.k.**



BESCHIKBAAR

WWW.COUWENBERGSTRAAT45.NL











Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	2009
Woonoppervlakte:	111 m²
Perceeloppervlakte:	105 m²
Inhoud:	393 m³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.couwenbergstraat45.nl

Omschrijving

Couwenbergstraat 45, 6535 RT Nijmegen

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.

Een ideale gezinswoning op een prettige locatie, centraal gelegen en op 5 minuten loopafstand van het Elshof bos en met het nieuw aangelegde wandelpad langs de Malderburchtstraat om de hoek.

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

Het stadscentrum van Nijmegen, de ziekenhuizen en de universiteit zijn prima met auto, OV en fiets te bereiken. Op enkele minuten afstand bevindt zich een basisschool en een scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs. Via de nabijgelegen uitvalswegen is er een perfecte aansluiting op het landelijk wegennet (A73 en A50).

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 m². 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 m². 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.

Bijzonderheden:
- Centrale verwarming via Intergas combiketel.
- Vloerverwarming begane grond.
- Voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing.
- In 2023 zijn 11 zonnepanelen geplaatst.
- Energielabel A. Goed voor meer leencapaciteit en mogelijk duurzaamheidskorting op de rente bij enkele geldverstrekkers.
- In 2020 zijn keuken, badkamer en het toilet vernieuwd.
- Op alle verdiepingen zijn de wanden in 2020 gestukt en dat geldt ook voor de plafonds op de begane grond en eerste verdieping.
- De gehele woning is voorzien van een nette laminaatvloer.
- Prima wijkvoorzieningen als winkels, scholen, bibliotheek etc.
- Prima OV-verbinding en aansluiting op A73 en A50.
- Centraal gelegen t.o.v. ziekenhuizen, universiteit, stadscentrum.
- Natuur, recreatieplas en sportfaciliteiten zijn makkelijk en snel bereikbaar.

Een complete, comfortabele en goed onderhouden woning met veel licht, veel ruimte en een fijne tuin op een aantrekkelijke locatie in Nijmegen. Instapklaar!

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 459.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2009
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	111 m²
Perceeloppervlakte:	105 m²
Inhoud:	393 m³
Externe bergruimte:	6 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,wastafelmeubel,inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,tv-kabel,buitenzonwering,glasvezel kabel,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,hr glas
Verwarming:	Cv-ketel,vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas combiketel gas gestookt uit 2009 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk

Tuin:	Achtertuin,voortuin
Achtertuin:	54 m² (10 meter diep en 5.35 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

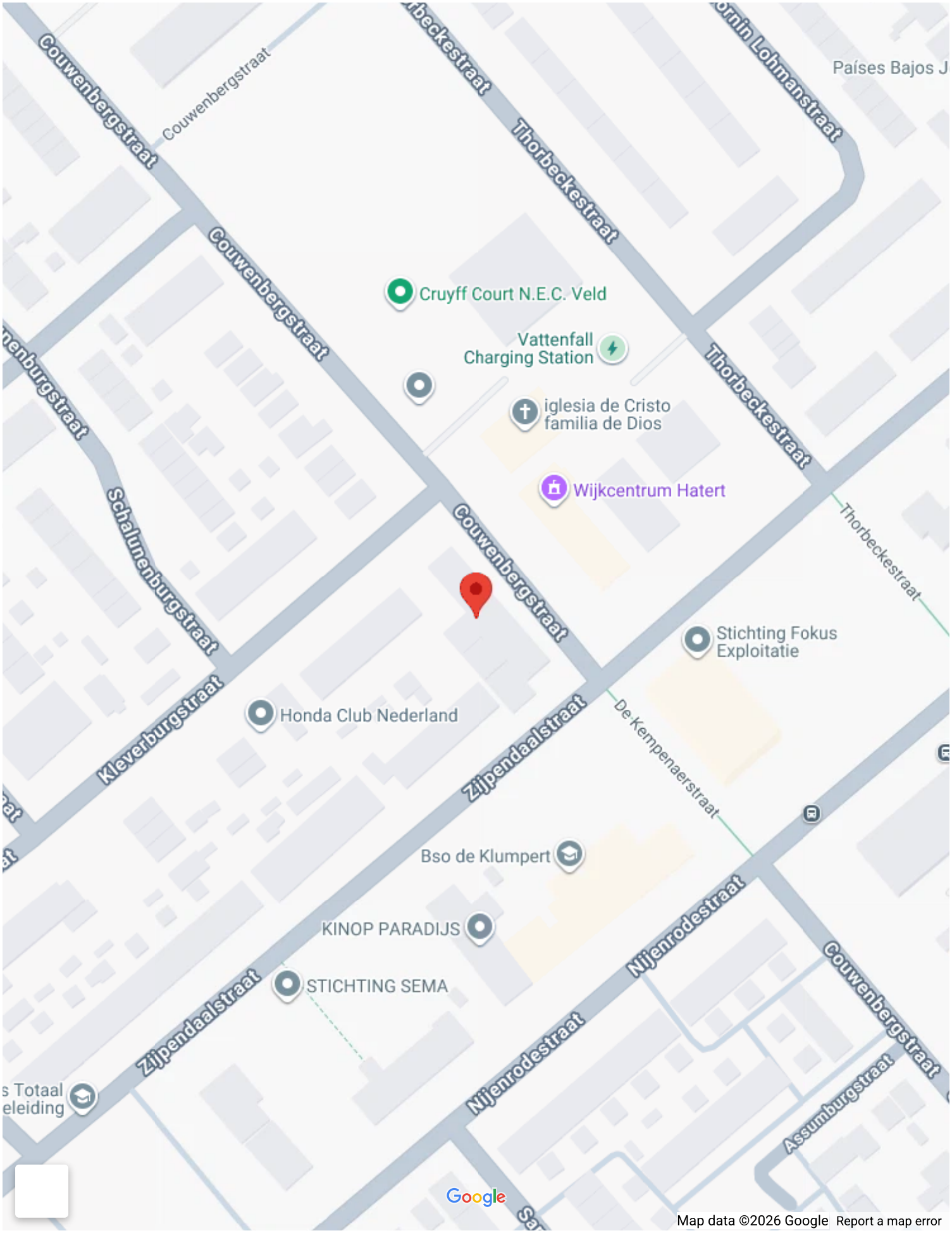
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

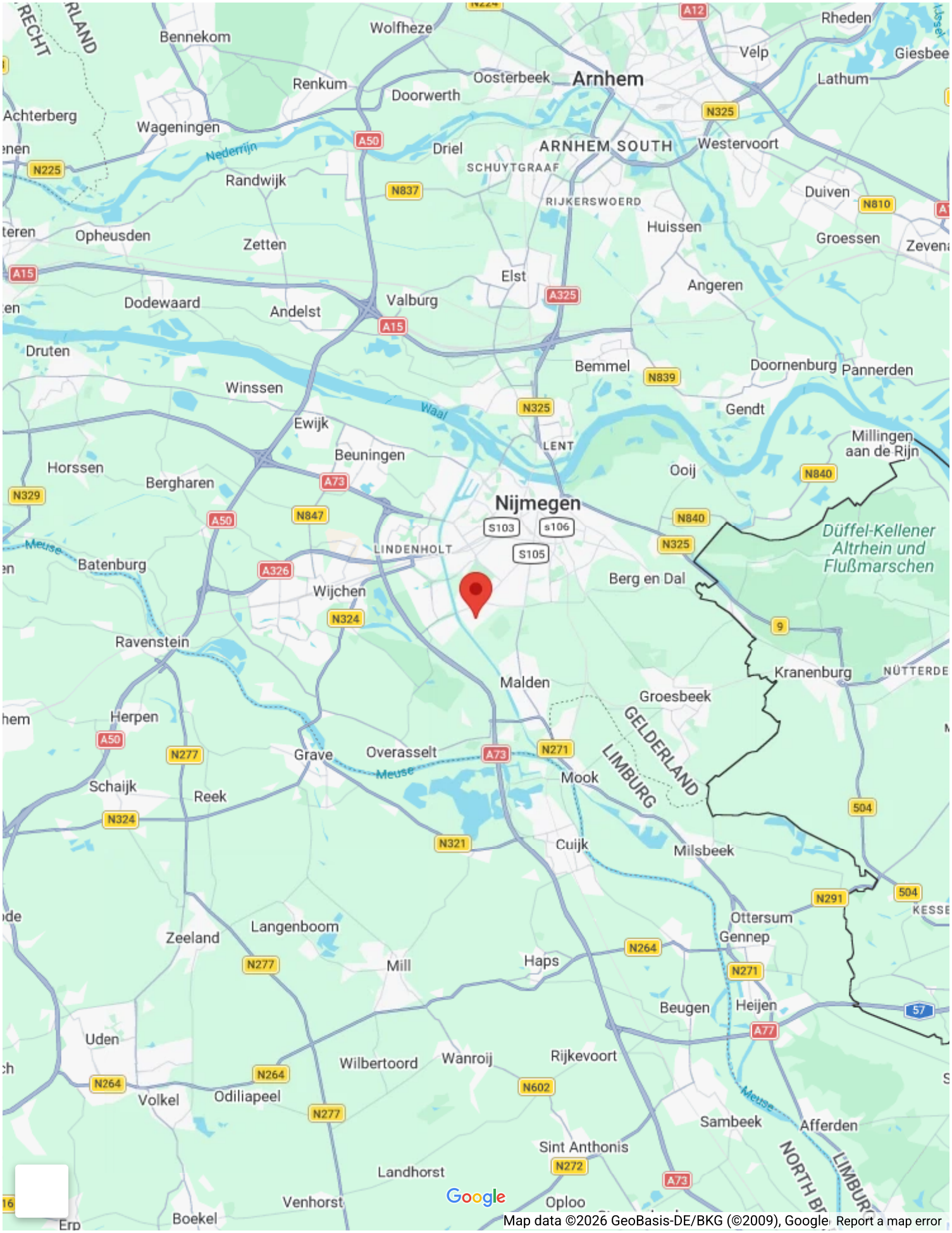
Garage

Soort garage:	Geen garage

Op de kaart


Couwenbergstraat
Thorbeckestraat
Países Bajos J
Cruyff Court N.E.C. Veld
Vattenfall Charging Station
iglesia de Cristo familia de Dios
Wijkcentrum Hatert
Schalunenburgstraat
Kleverburgstraat
Stichting Fokus Exploitatie
Honda Club Nederland
Zijpendaalstraat
De Kempenaerstraat
Bso de Klumpert
KINOP PARADIJS
STICHTING SEMA
Nijenrodestraat
Assumburgstraat
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart


Arnhem
Nijmegen
Wolfheze
Bennekom
Oosterbeek
Renkum
Doorwerth
Velp
Rheden
Lathum
Achterberg
Wageningen
Nederrijn
Driel
ARNHEM SOUTH
Westervoort
SCHUYTGRAAF
Randwijk
RIJKERSWOORD
Duiven
Huissen
Groessen
Opheusden
Zetten
Elst
Angeren
Dodewaard
Andelst
Valburg
Druten
Bemmel
Doornenburg
Pannerden
Winssen
Waal
Gendt
Ewijk
LENT
Millingen aan de Rijn
Beuningen
Horssen
Bergharen
Ooij
LINDENHOLT
Batenburg
Wijchen
Berg en Dal
Düffel-Kellener Altrhein und Flußmarschen
Ravenstein
Kranenburg
Malden
Groesbeek
Herpen
GELDERLAND
LIMBURG
Grave
Overasselt
Mook
Schaijk
Reek
Cuijk
Milsbeek
Zeeland
Langenboom
Ottersum
Gennep
Haps
Mill
Beugen
Heijen
Uden
Wilbertoord
Wanroij
Rijkevoort
Volkel
Odiliapeel
Sambeek
Afferden
Sint Anthonis
Landhorst
Venhorst
Oploo
Boekel
Google
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Report a map error







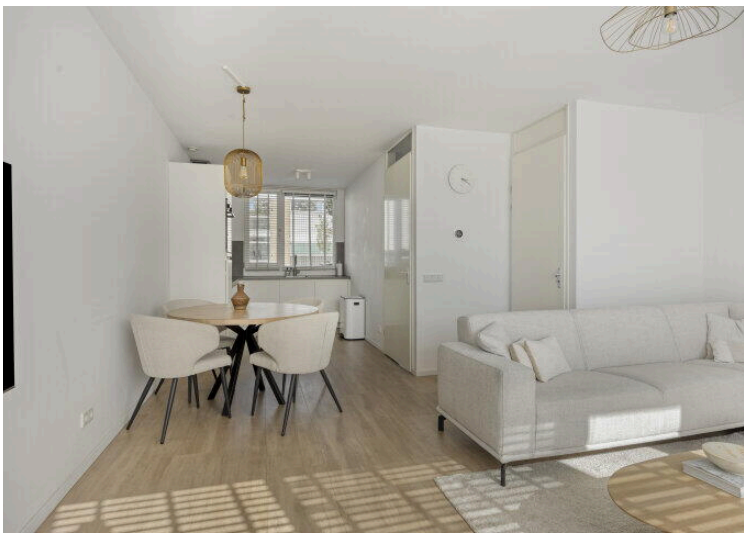


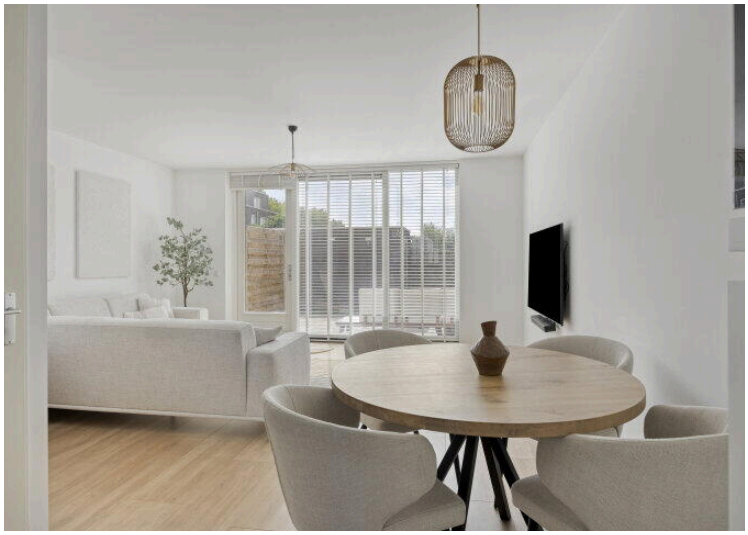


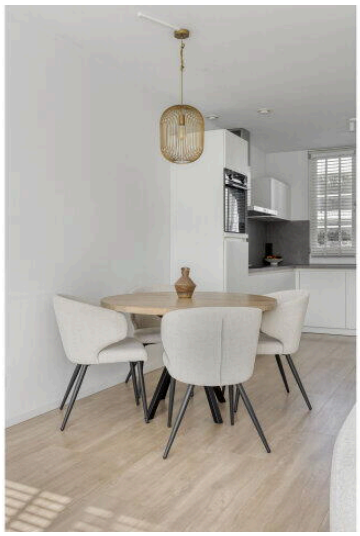


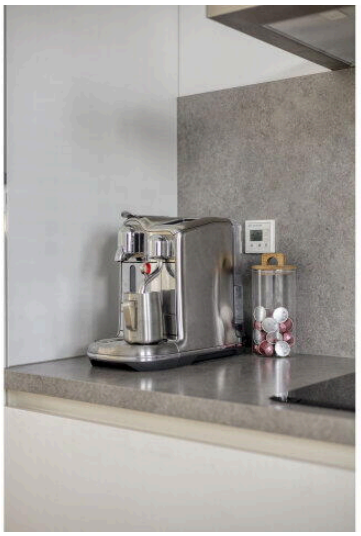














SIEMENS

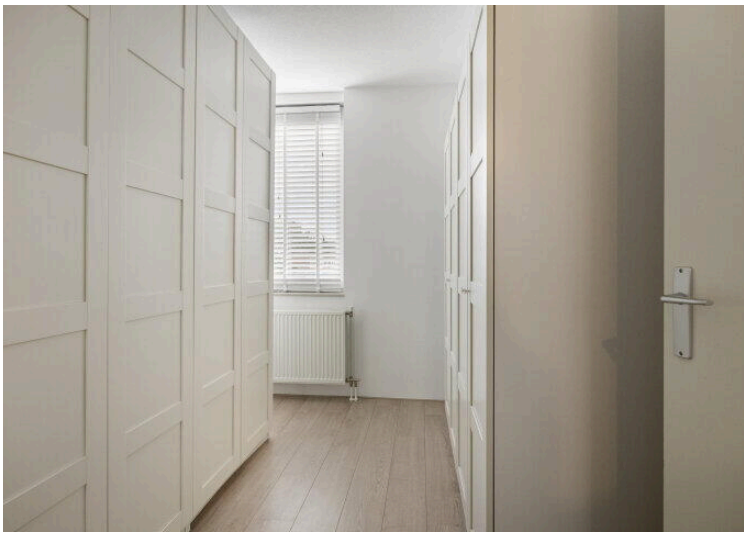


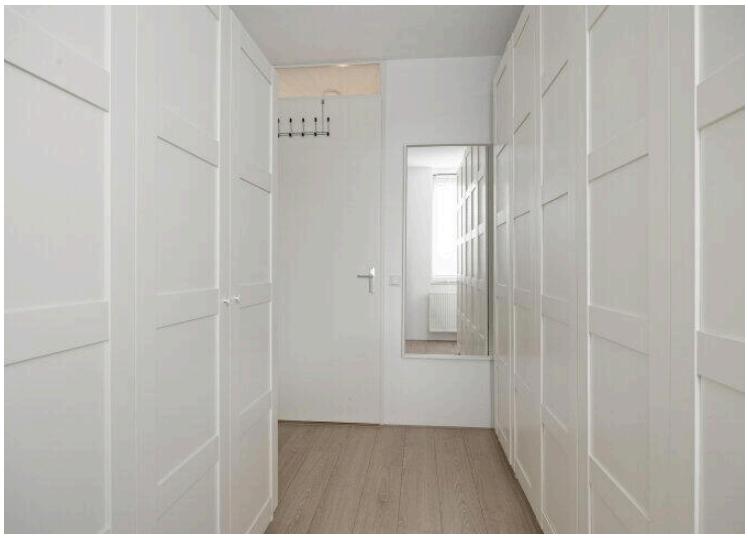


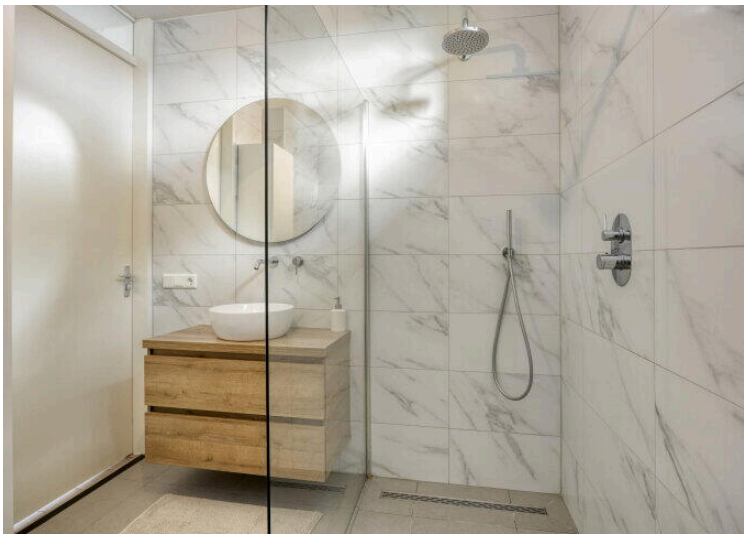


TOYS

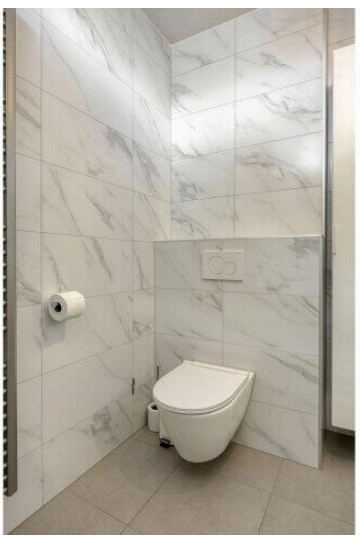








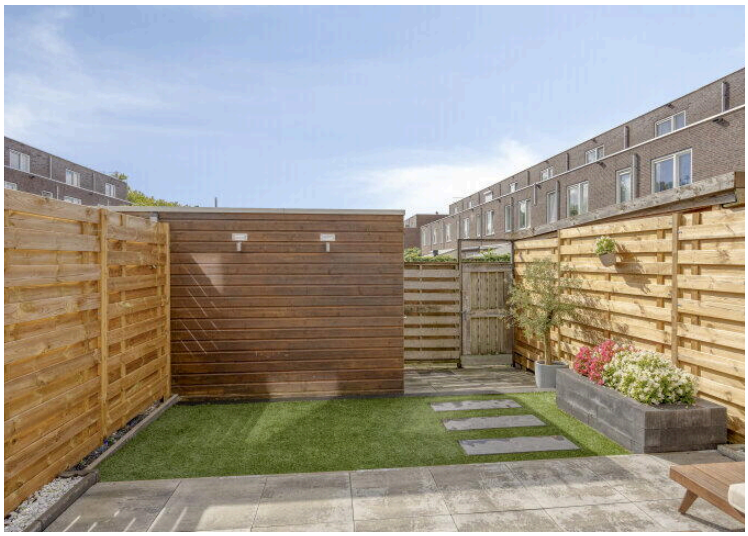



















HATERT

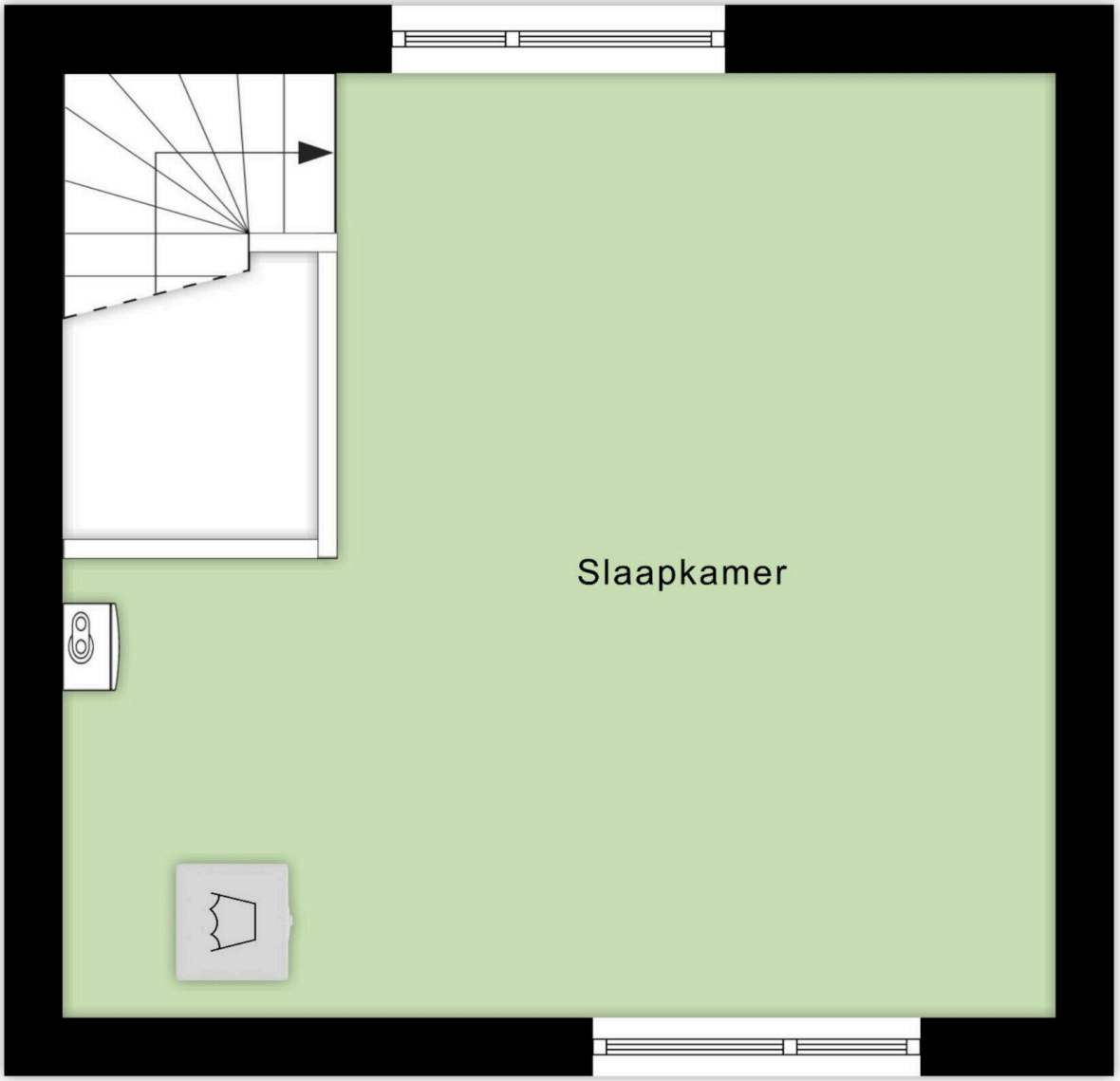


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

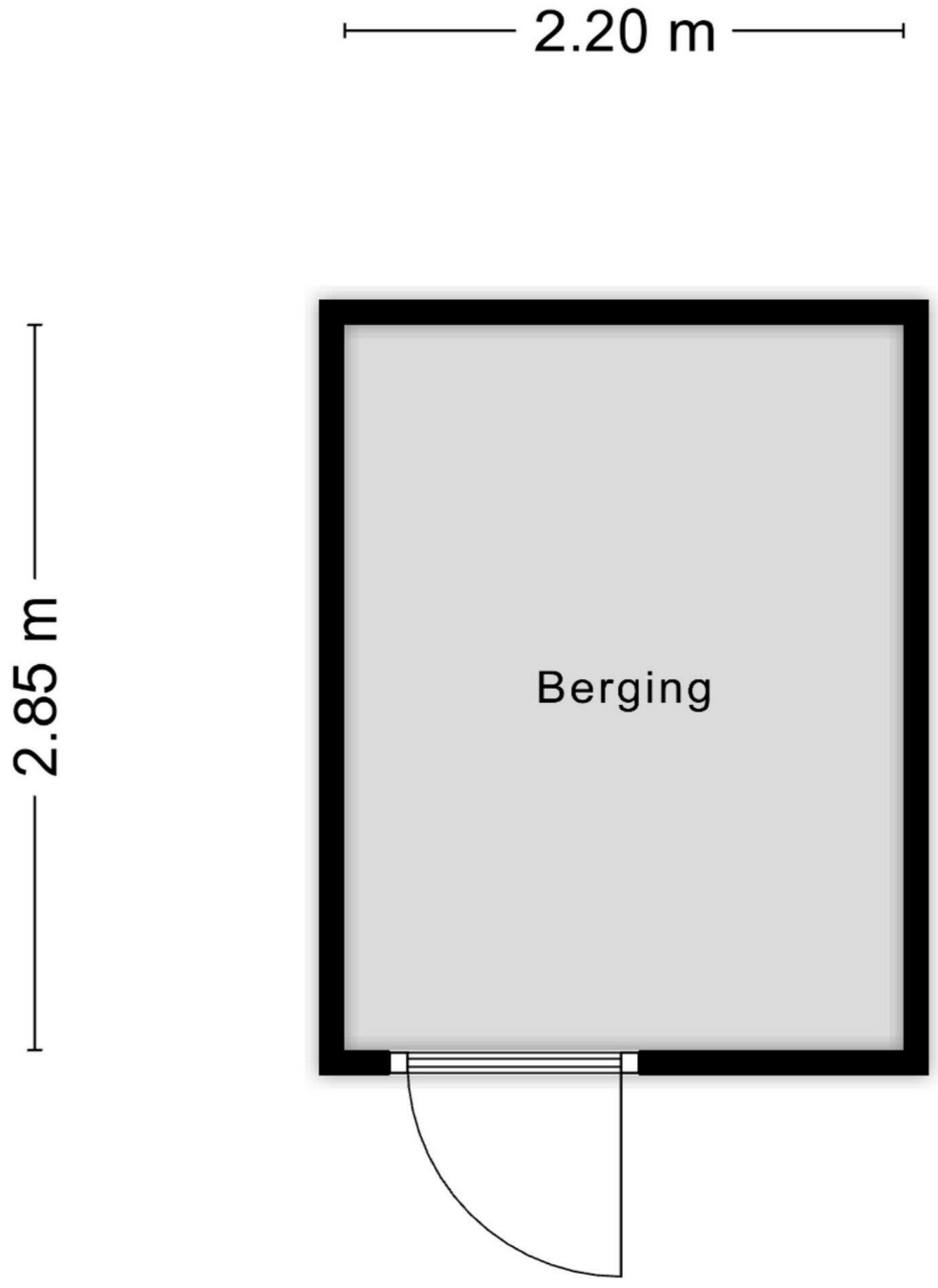


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



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

Couwenbergstraat 45

www.couwenbergstraat45.nl



Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18
6524 GC, Nijmegen

www.driessenmakelaardij.nl
024 360 7055

Scan Mij!