



Mgr. Nolensstraat 17

Nijmegen



A

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Goed onderhouden tussenwoning



Aan de rustige Mgr. Nolensstraat staat deze ruime en nette tussenwoning met drie slaapkamers, een lichte woonkamer en een zonnige tuin met ruime berging en achterom. Een ideale starters-/ gezinswoning op een prettige locatie, centraal gelegen en op 5 minuten loopafstand van het Elshof bos en met het nieuw aan gelegde wandelpad langs de Malderburchtstraat om de hoek.

De basis van de woning is planmatig altijd goed onderhouden door de vorige eigenaar (een woningstichting) en ook de huidige eigenaren hebben uitstekend voor de woning gezorgd. Afgelopen jaren hebben zij de woning vooral luxe en comfort meegegeven tot wat nu deze instapklare woning is.

Bij meerdere renovaties door de woningstichting zijn inmiddels alle kozijnen vervangen en voorzien van dubbele beglazing op de begane grond en HR++ glas op de verdieping. Het dak, de gevels en de vloer zijn geïsoleerd en dat resulteert samen met 6 zonnepanelen in een niet onverdienstelijk energielabel A.

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- als achterzijde ervaart. De wijk is ruim opgezet met in dit deel louter laagbouw en dat versterkt het gevoel van ruimte en vrijheid.

De woning beschikt over drie volwaardige slaapkamers, waardoor er voldoende ruimte is voor een gezin of andere gezinssamenstelling. Een fijne thuiswerkplek en/of hobbykamer is allemaal in te richten. De achtertuin is lekker diep en ligt op het zuidoosten waardoor er vele uren zon te genieten valt. Daarnaast staat in de tuin een ruime berging en is er een handig achterom.

De wijk Hatert maakt al lange tijd positieve ontwikkelingen door. Niet alleen omdat er nu al een goede verhouding tussen koop- en huurwoningen is ontstaan, maar zeker ook door diverse nieuwbouw,



Voorzien van luxe en comfort

Bouwjaar: 1965

Woonoppervlakte: 80 m²

Perceeloppervlakte: 121 m²

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.

Indeling:

Begane grond: entree, hal met toilet en gecombineerde trap-/meterkast met provisieruimte en opstelling van de groepenkast en omvormer van de zonnepanelen.

Ruime en lichte doorzon woonkamer van circa 25 m² met alle privacy (geen inkijk) en met openslaande deuren naar het terras van de achtertuin.

Open keuken met luxe inrichting in U-opstelling, uitgevoerd in antraciet met een houten aanrechtblad en uitgerust met een eetbar. De keuken beschikt over een fornuis met 4 "gewone" gaspitten, een wokbrander én een grote oven. Voorts een afzuigkap, koelkast en natuurlijk een vaatwasser.

Eerste verdieping: overloop voorzien van een vaste kast met daarin de opstelling van de cv-ketel en aansluiting voor de wasmachine. De slaapkamer aan de voorzijde meet 10 m² de twee (slaap)kamers aan de achterzijde respectievelijk 13 en ruim 5 m²; de grootste twee kamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten.

De badkamer is uitgevoerd in licht en fris tegelwerk en bestaat uit een inloofdouche met thermostaatkraan en een wastafelmeubel.

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





Plattegrond

Begane grond





Lichte en ruime woonkamer, met open luxe keuken





Plattegrond

1e verdieping



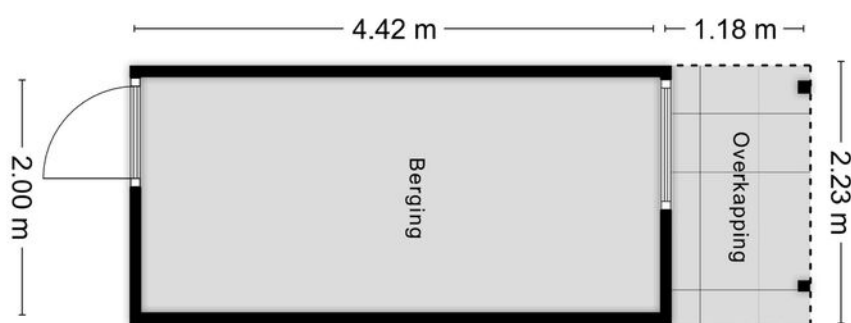


Drie slaapkamers en badkamer



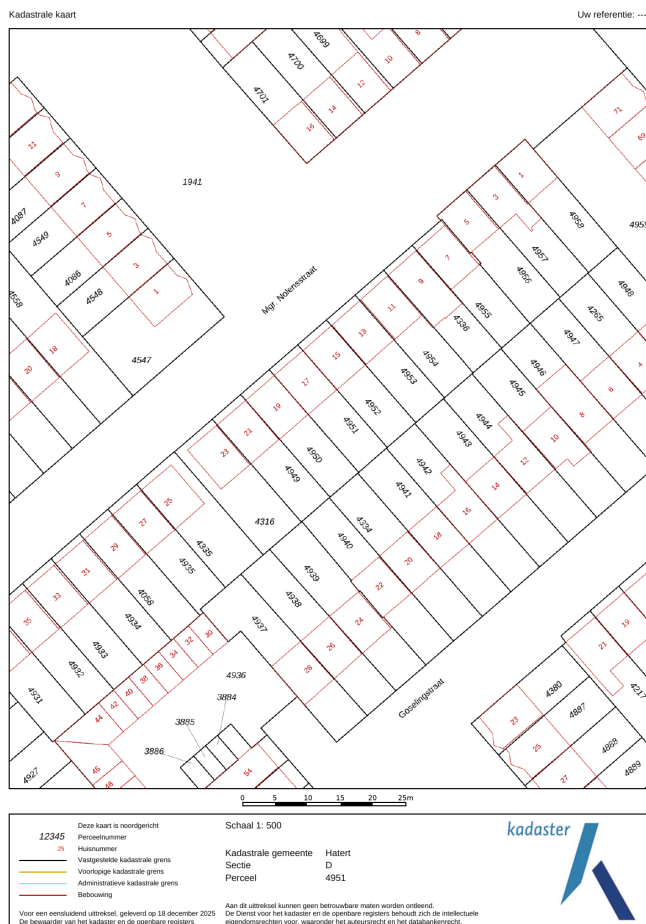


Voorzien van ruime berging en achterom

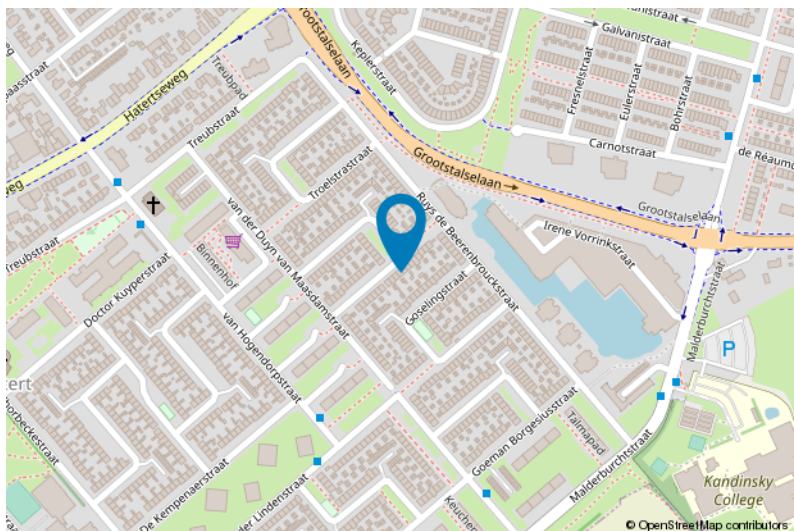
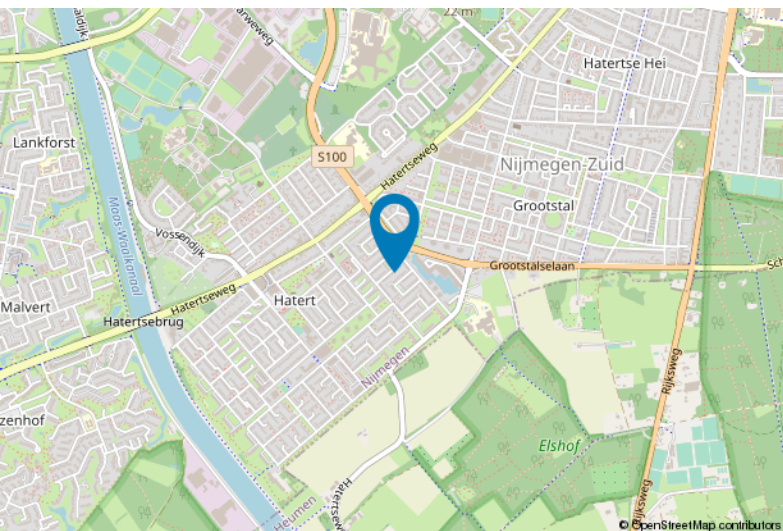


Kadastrale kaart

Hatert



Locatie kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Servieskast beneden			X
- Losse kledingkasten in de slaapkamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Vloerkleed onder eetkamertafel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelvriescombinatie in de schuur		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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- Spiegelkast boven wastafel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinset tafel 4 stoelen			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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.



DUIDELIJK VERHAAL

Het eerste
gesprek is
kosteloos!