Nijmegen

Mgr. Nolensstraat 17 | **Vraagprijs € 375.000 k.k.**



BESCHIKBAAR

WWW.MGRNOLENSSTRAAT17.NL









Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1965
Woonoppervlakte:	80 m²
Perceeloppervlakte:	121 m²
Inhoud:	283 m³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.mgrnolensstraat17.nl

Omschrijving

Mgr. Nolensstraat 17, 6535 XH Nijmegen

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 gezinssamensteling. 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, 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 universiteiten 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 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 inloopdouche met thermostaatkraan en een wastafelmeubel.

Bijzonderheden:
- Centrale verwarming via Intergas HR combiketel uit 2023.
- Voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie én met 6 zonnepanelen uitgerust.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met op de begane grond dubbel glas en op de verdieping recent vervangen kozijnen met HR++ beglazing.
- Energielabel A. Goed voor meer leencapaciteit en mogelijk duurzaamheidskorting op de rente bij enkele geldverstrekkers.
- De begane grond en de eerste verdieping zijn voorzien van een pvc-vloer.
- 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 en water makkelijk en snel bereikbaar.

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

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 375.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1965
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	80 m²
Perceeloppervlakte:	121 m²
Inhoud:	283 m³
Externe bergruimte:	9 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Wastafelmeubel,inloopdouche
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel,glasvezel kabel,zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,dubbel glas,hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hr combiketel gas gestookt uit 2023 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Tuin:	Achtertuin,voortuin

Achtertuin:	61 m² (10.5 meter diep en 5.8 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via achterom

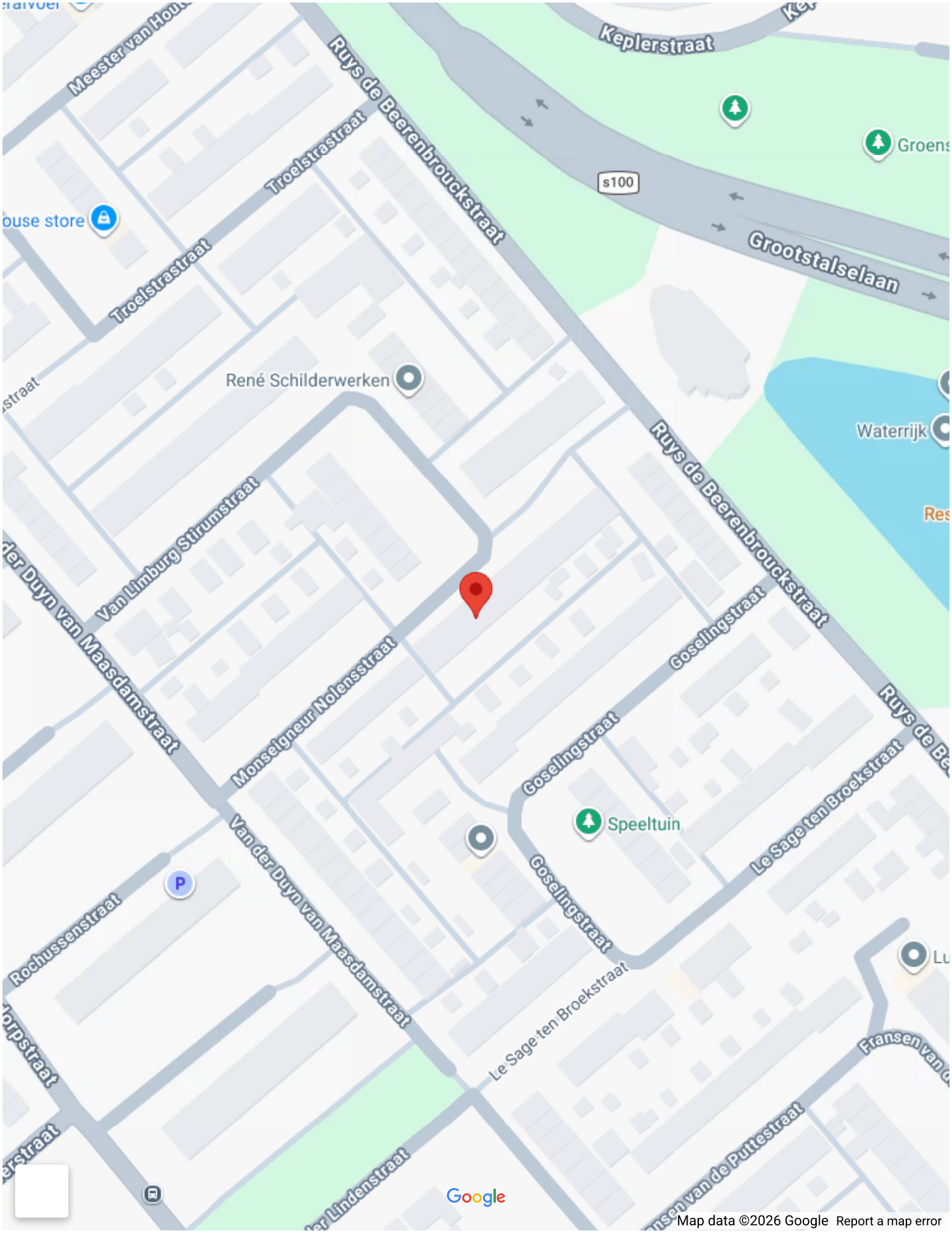
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

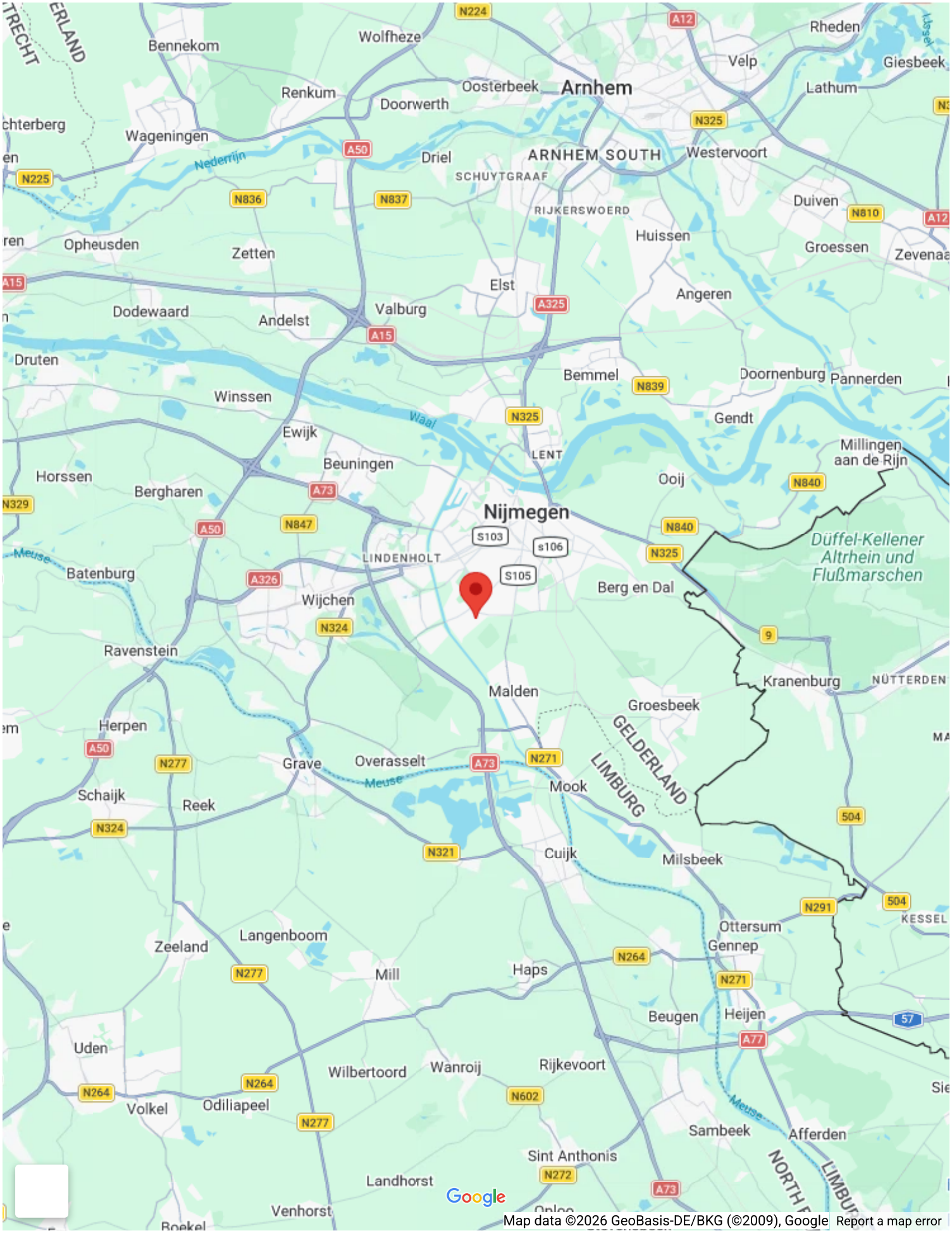
Garage

Soort garage:	Geen garage

Op de kaart


Keplerstraat
Meester van Houtstraat
Ruys de Beerenbrouckstraat
Troelstrastraat
s100
Grootstalselaan
René Schilderwerken
Waterrijk
Van Limburg Stirumstraat
Monseigneur Nolensstraat
Goselingstraat
Speeltuin
Van der Duyn van Maasdamstraat
Rochussenstraat
Le Sage ten Broekstraat
Fransen van de Puttestraat
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart


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



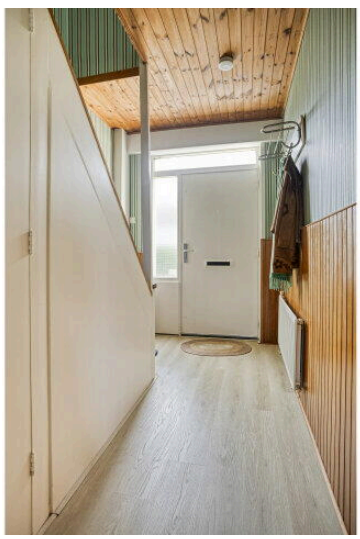









Te dit huis
HEL









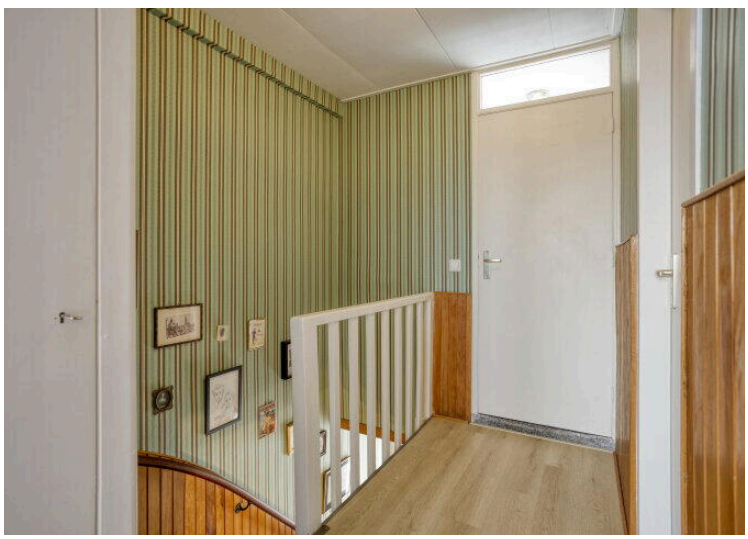












































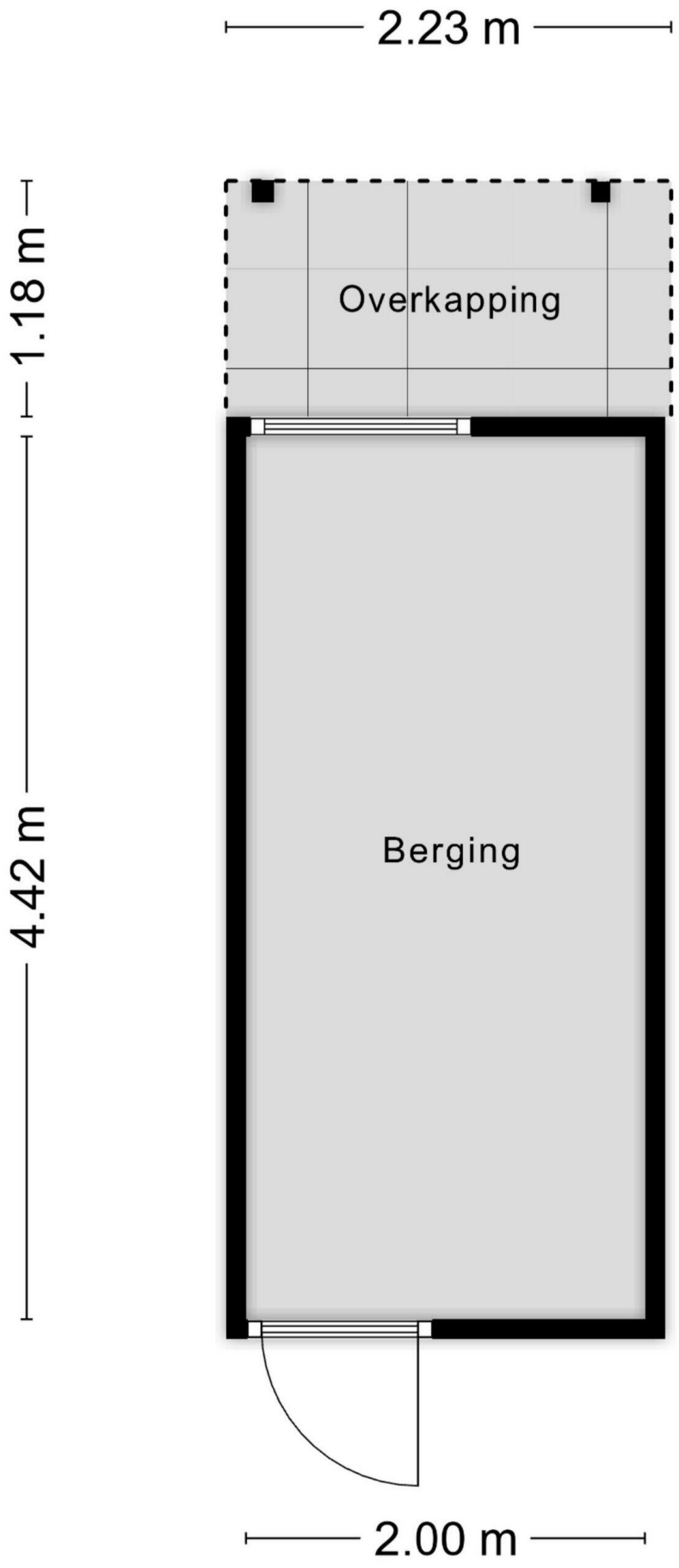
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© 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

Mgr. Nolensstraat 17

www.mgrnolensstraat17.nl



Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18
6524 GC, Nijmegen

www.driessenmakelaardij.nl
024 360 7055

Scan Mij!