

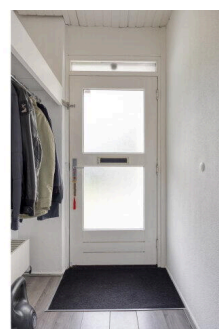
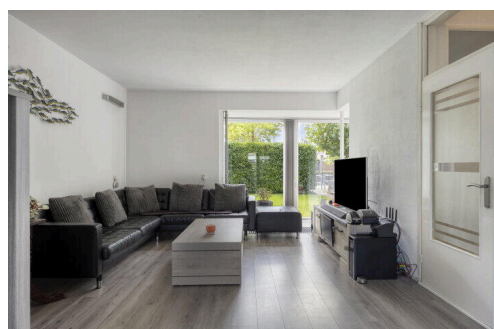
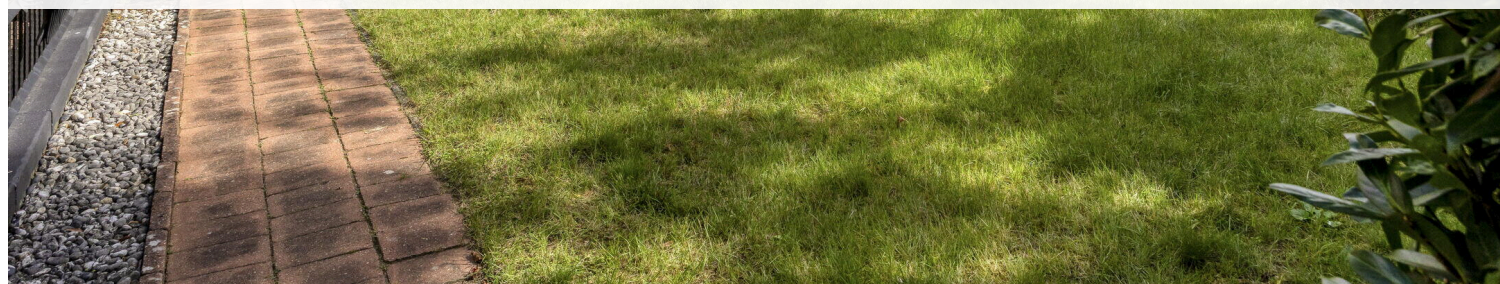
Nijmegen

Tolhuis 7612 | Vraagprijs € 399.000 k.k.

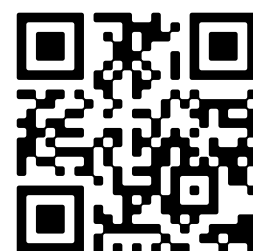


BESCHIKBAAR

WWW.TOLHUIS7612.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1974
Woonoppervlakte:	112 m ²
Perceeloppervlakte:	215 m ²
Inhoud:	397 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.tolhuis7612.nl



Omschrijving

Tolhuis 7612, 6537 RV Nijmegen

Heerlijk lichte eengezinswoning met een verrassende indeling, gelegen in de centraal gesitueerde wijk Tolhuis. Dankzij de goed doordachte effectieve indeling woon je hier comfortabel én met volop ruimte. Er zijn reeds enkele energetische verbeteringen aangebracht waardoor de woning nu al een energielabel B heeft.

Het ruimtelijke effect wordt nog eens extra verstrekt door de fijne daglichttoetreding en de diepe zichtlijnen naar de voor- en achtertuin. Met maar liefst vier (slaap)kamers, een royale woonkeuken en een fijne voor- en achtertuin met twee bergingen en een achterom, is dit met recht een ideale en complete woning te noemen.

De woning is de afgelopen jaren op meerdere fronten verbeterd en verduurzaamd. De dakbedekking van het platte dak is vernieuwd, er is dakisolatie aangebracht, er is HR++ beglazing, er zijn 12 zonnepanelen, een nieuwe groepenkast, gereinigde en geïmpregneerde gevels. Een solide en toekomstbestendige basis.

Tolhuis is makkelijk bereikbaar en ligt strategisch op korte afstand van diverse voorzieningen, natuur en het stadscentrum. Een rustige en groene woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Winkelcentrum Dukenburg is op loopafstand en aldaar bevindt zich een trein- en busstation. Uitvalswegen met aansluiting op A73 en A50 liggen om de hoek.

Voor ontspanning in de buitenlucht zit je hier op de beste plek. Recreatiegebied Berendonck ligt op korte loopafstand en biedt een recreatieplas met strand, zwemwater, watersport en horeca, omgeven door prachtige wandel- en fietsroutes. Ook de groene zone rond de Staddijk is dichtbij voor een ommetje te voet of per fiets."

Indeling:

Begane grond: via de overdekte entree kom je binnen in het tochtportaal met garderobe en meterkast. Vervolgens de hal met trap naar verdieping en het moderne toilet met hangend closet en fontein.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de erker aan de voorzijde en biedt royaal plaats aan een comfortabele zithoek. Aan de achterzijde ontvouwt de leefruimte zich in het eetgedeelte dat aansluit op de grote open keuken. De connectie met de tuin is voelbaar door de brede raampartij en de deur naar de achtertuin. Op zonnige dagen zet je de deur lekker open en loopt de woonkeuken als vanzelf over in het terras van de tuin.

De keuken is uitgevoerd in een ruime hoekopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een groot fornuis met 5 gaspitten en een oven, een afzuigkap, een vaatwasser en koel-vriescombinatie. Dankzij de royale maatvoering is dit echter méér dan alleen een keuken: hier is sprake van een echte woonkeuken. Er is volop ruimte voor een grote eettafel waar je lang natafelt met vrienden of uitgebreid ontbijt in het weekend. Daarnaast biedt de indeling mogelijkheden voor het realiseren van een kookeiland, waarmee je de ruimte nóg meer tot het hart van de woning kan maken.

Eerste verdieping: overloop met vide en toegang tot maar liefst vier (slaap)kamers. Groot genoeg dus voor een

groot gezin of de combinatie van wonen en werken aan huis. Op de overloop bevindt zich ook een inbouwkast die dienst doet als technische ruimte met daarin de opstelling van de cv-ketel en de aansluiting van het witgoed. De slaapkamers meten respectievelijk 7, 7, 9 en 12 m². De badkamer is groot en vooral compleet. Zo is er een ligbad, separate douche, een dubbel wastafelmeubel en een tweede hangend toilet.

Buitenruimte

De achtertuin is circa 11 meter diep en gelegen op het oosten. Dat betekent volop ochtend- en middagzon maar zeker ook nog een stuk avondzon omdat de woning twee woonlagen telt. Heerlijk wakker worden met een kop koffie in het eerste zonlicht. Door de diepte van de tuin is er altijd een fijne balans tussen zon en schaduw gedurende de dag. Er is een stenen berging en een tweede houten berging, beide voorzien van elektra.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Nefit combiketel.
- Houten kozijnen met HR++ beglazing.
- De woning is voorzien van dakisolatie.
- 12 zonnepanelen, geplaatst in 2023 (met nog lopende garantie).
- Energielabel B; goed voor meer leencapaciteit en bij sommige geldverstrekkers korting op de rente.
- Labelsprong naar A goed mogelijk door aanbrengen vloerisolatie en/of spouwmuurisolatie.
- Nieuwe groepenkast 2023.
- Gevels gereinigd, voorzien van nieuwe voegen en geïmpregneerd in 2024,
- Dakbedekking woning in 2023 vervangen en dakbedekking berging in 2015 vervangen.
- Ruim opgezette en groene woonomgeving.
- Natuur-, recreatie- en sportfaciliteiten, waaronder recreatiegebied Berendonck en de Staddijk, op korte (fiets)afstand gelegen.
- Alle denkbare voorzieningen op loopafstand in winkelcentrum Dukenburg.
- Centrale ligging en goed aansluiting op het landelijk wegennet.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 399.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1974
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	112 m ²
Perceeloppervlakte:	215 m ²
Inhoud:	397 m ³
Externe bergruimte:	15 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	1 m ²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,douche,dubbele wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel,glasvezel kabel

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie,hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit combiketel gas gestookt uit 2003 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
----------	-----------------------------

Tuin:	Achtertuintuin,voortuin
Achtertuintuin:	76 m² (11 meter diep en 6.9 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

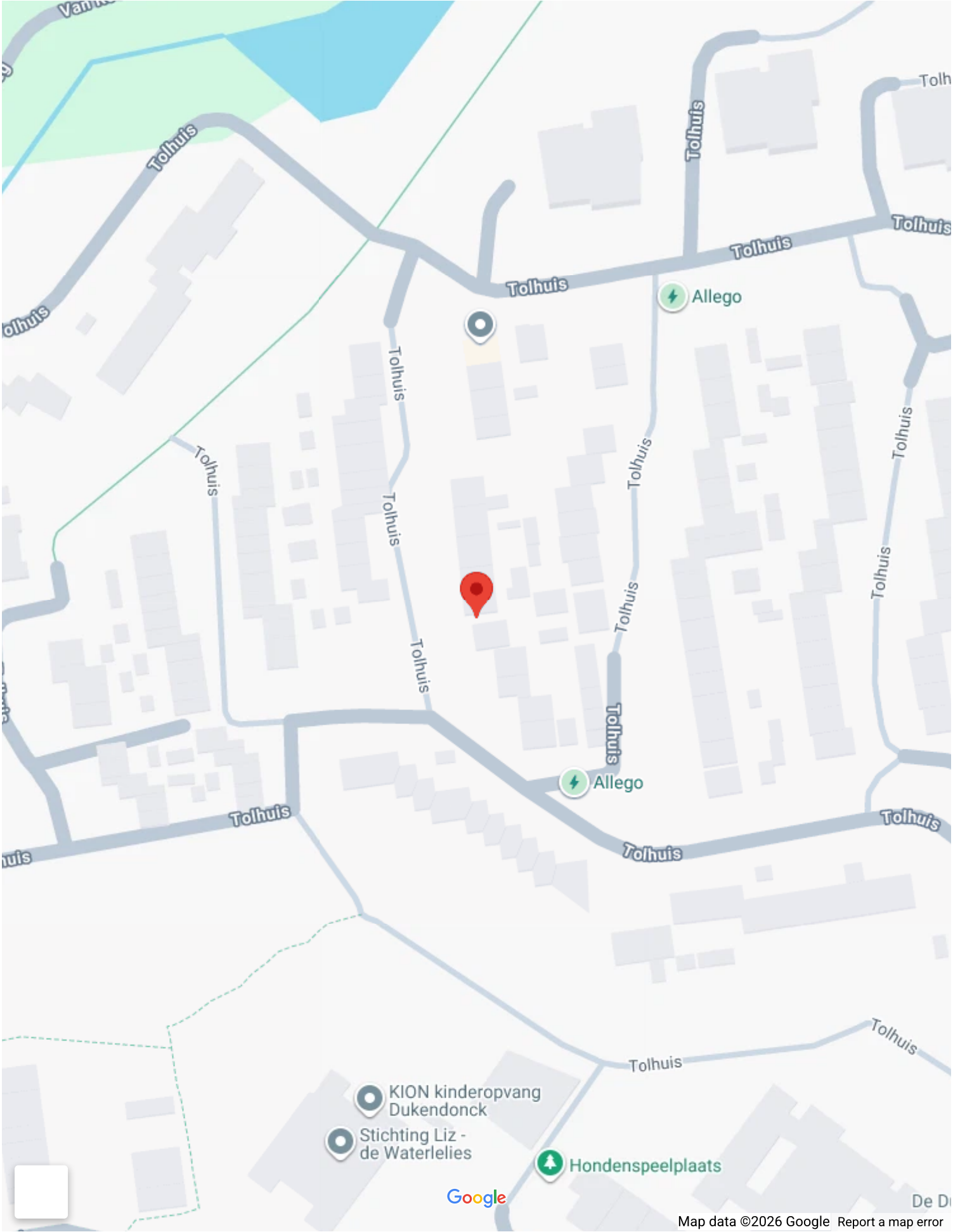
Bergruimte

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

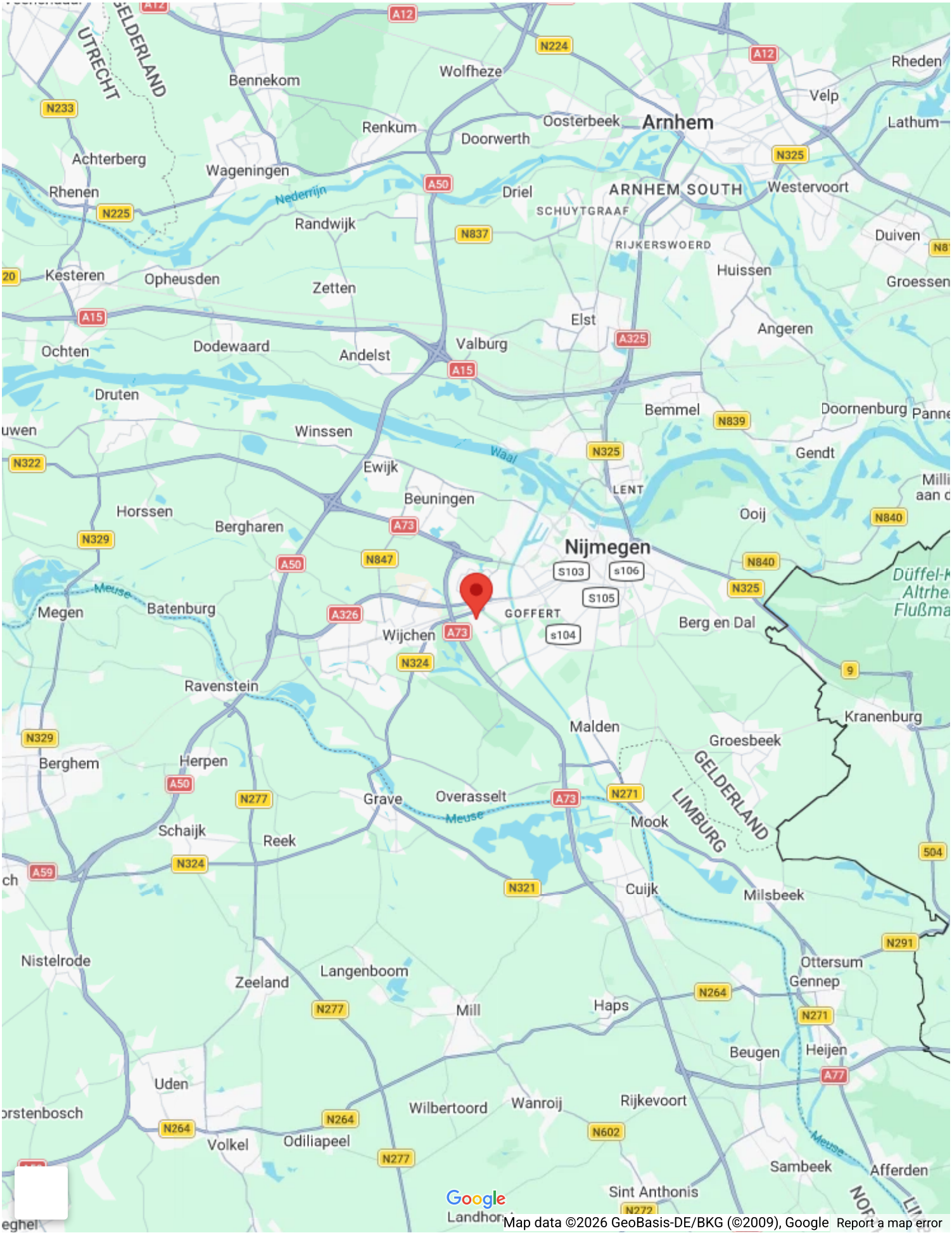
Garage

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart



Op de kaart



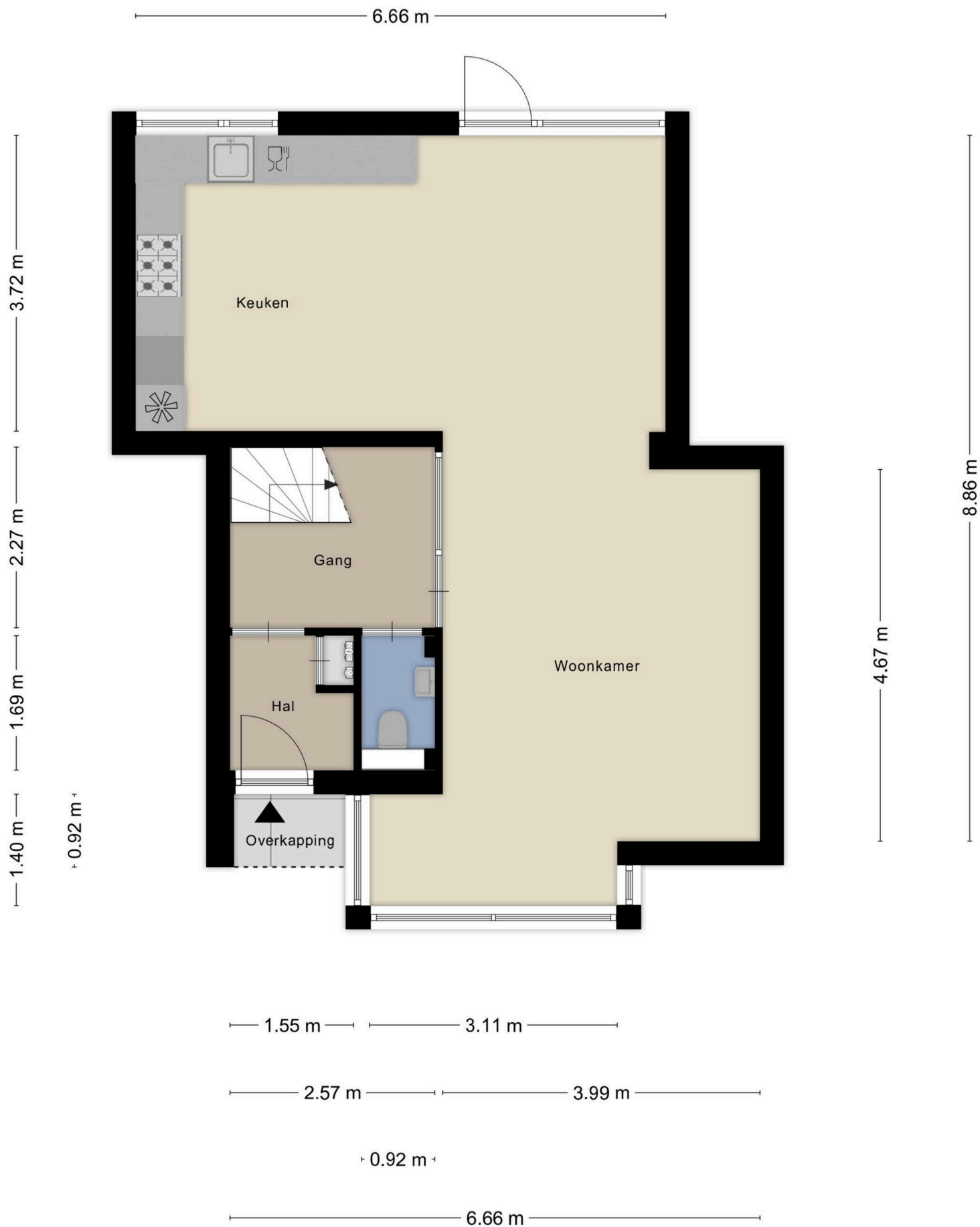








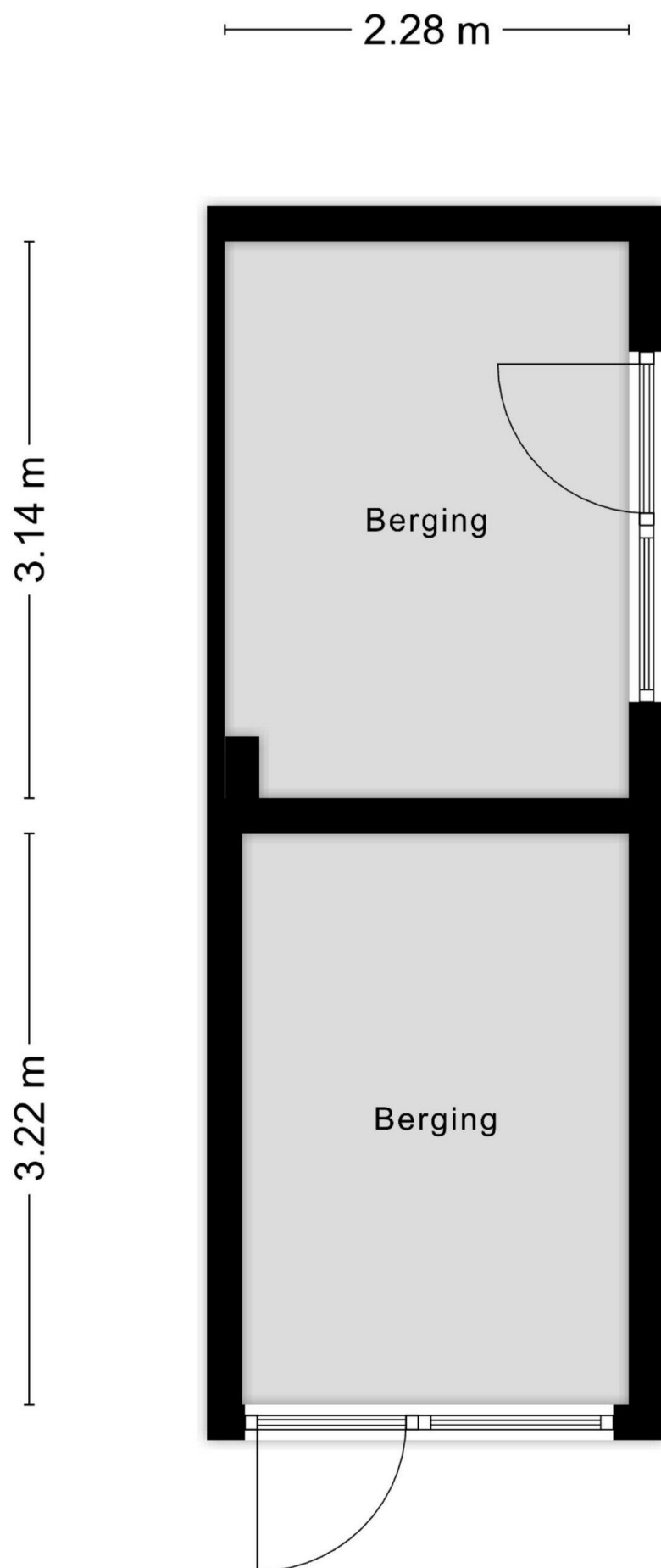




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

Tolhuis 7612

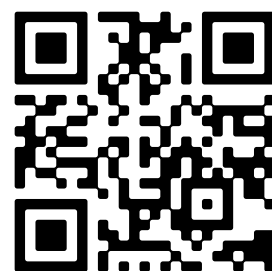
www.tolhuis7612.nl



Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18
6524 GC, Nijmegen

www.driessenmakelaardij.nl
024 360 7055



Scan Mij!