



Nieuwstadweg 13

NIJMEGEN



C

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Fijn gesitueerde woning met een royaal woonoppervlak



We hoeven er niet geheimzinnig over te doen, deze woning heeft liefde en aandacht nodig. Maar het vetrekpunt is een fijn gesitueerde woning met een royaal woonoppervlak, een diepe achtertuin met veel zon en daarmee ook heel erg veel privacy. Vooral de cosmetische afwerking en de keukens hebben aandacht nodig, de bouwkundige basis is een prima vetrekpunt.

Even in een notendop. De woning is voorzien van een voortuin met berging, een achtertuin op het zuidwesten van zeker 13 meter diep met vrij zicht naar achter en lekker veel zonuren. De woning is volwassen in omvang te noemen. Met een woonkamer en open keuken op de begane grond, drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping én een volwaardige zolder met vierde (slaap)kamer, veel bergruimte en de opstelling van witgoed en cv-ketel.

Indeling:

Begane grond: via het pad naar de voordeur kom je langs de stenen berging. De entree is overdekt en via de voordeur kom je in de hal met meterkast, garderoberuimte, toilet met hangend closet en de provisiekast onder de trap.

De woonkamer is tuingericht en aan de voorzijde is de open keuken gesitueerd. Via een schuifpui in de achtergevel kom je in de achtertuin waarbij aansluitend aan de gevel een royale overstek een deel van het terras overkapt. De keuken is voorzien van een zeer eenvoudig en sober uitgerust keukenblok in hoekopstelling.

Eerste verdieping: overloop met vaste kast; in de originele indeling zijn er drie slaapkamers. Thans zijn de twee slaapkamers aan de achterzijde samengevoegd tot één grote master bedroom met vaste kastenwand.

De badkamer is voorzien van een ligbad, een wastafel en een tweede toilet.



De bouwkundige basis is een prima vetrekpunt

Bouwjaar: 1980

Woonoppervlakte: 115 m²

Perceeloppervlakte: 164 m²

Tweede verdieping: voorzolder met veel bergruimte, de opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen van het witgoed.

De zolderkamer is voorzien van een groot Velux dakraam en voorts ook hier veel bergruimte.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Remeha HR combiketel uit 2025.
- Gezien het bouwjaar en blijkens het energielabel voorzien van muur- en dakisolatie.
- Geheel voorzien van dubbele beglazing.
- De bouwkundige basis is een prima vertrekpunt voor renovatie en verbetering.
- Er is al veel ruimte maar diverse uitbreidingsmogelijkheden zijn mogelijk; uitbouw, extra dakkapel(len).
- Centrale ligging in fijne woonomgeving.
- Goede aansluiting op landelijk wegennet via uitvalswegen.
- Op loop- en fietsafstand van alle denkbare voorzieningen.
- Natuur- en sportfaciliteiten op korte afstand.
- Unieke kans om er geheel je eigen woning van te maken.

Gaan je handen kriebelen; hier kun je je woondroom verwezenlijken.





Plattegrond

Begane grond



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



Woonkamer met open keuken





Plattegrond

1e verdieping



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

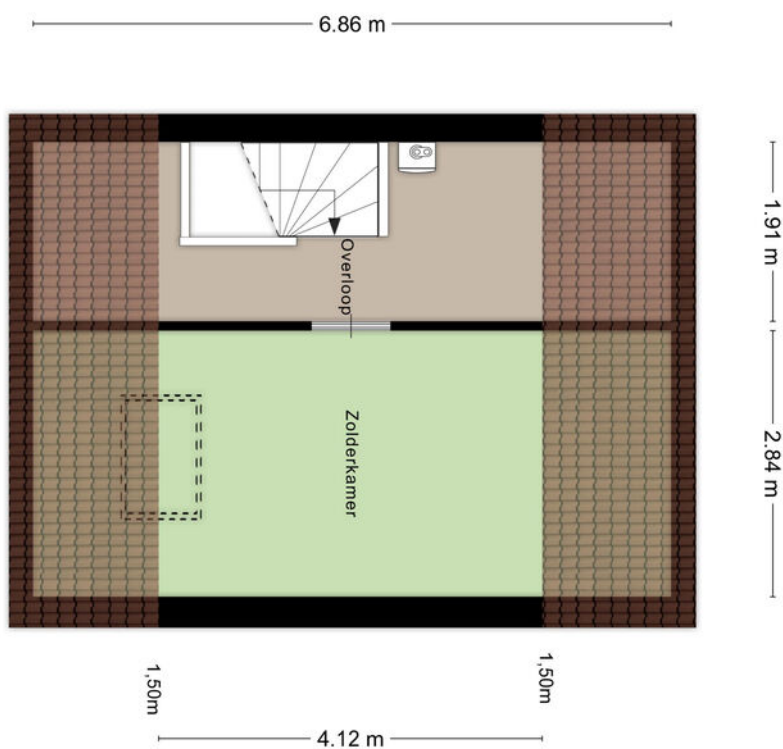


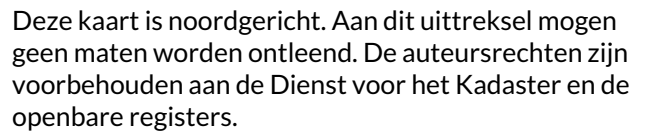
Two bedrooms and bathroom





Zolderkamer voorzien van groot Velux dakraam

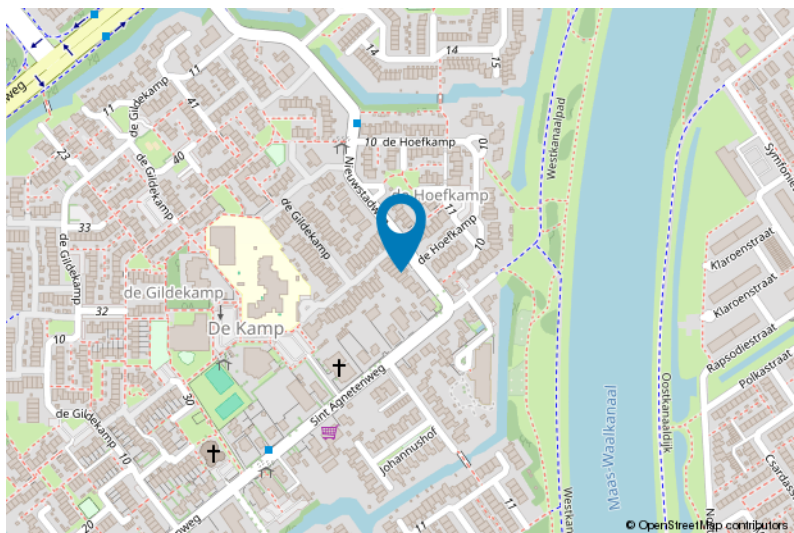




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- buitenverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in de schuur	X		
- Legplanken in pandige berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonwerend gaas met zuignappen te bevestigen op de ruiten vd slaapkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Geluidswerende voorzetwand op zolderkamer	X		
- Diversen behorend bij de woning: verf, tegels, etc.	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Grasmaaier, bbq, tuingereedschap & -materialen	X		

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



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!