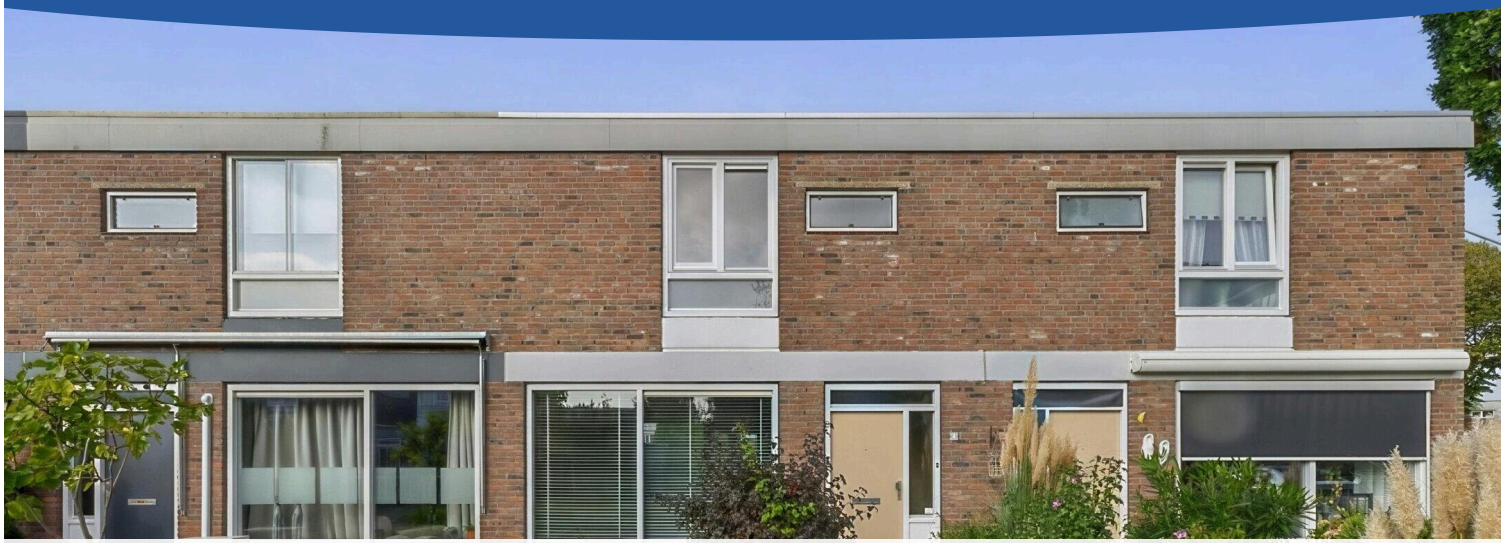
Nijmegen

Mgr. Nolensstraat 4 | **Vraagprijs € 357.500 k.k.**



BESCHIKBAAR

WWW.MGRNOLENSSTRAAT4.NL









Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1965
Woonoppervlakte:	80 m²
Perceeloppervlakte:	114 m²
Inhoud:	273 m³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.mgrnolensstraat4.nl

Omschrijving

Mgr. Nolensstraat 4, 6535 XJ Nijmegen

KOOPVOORRANG
Voordat deze woning op de vrije markt wordt aangeboden, krijgen huurders van een sociale huurwoning van Portaal, Woonwaarts, Talis en SSH& in de gemeenten Nijmegen, Wijchen, Beuningen en Druten voorrang om deze woning te kopen. Wil je als huurder in aanmerking komen voor deze voorrangsregeling? Maak dan uiterlijk 13 november 2026 je interesse kenbaar bij de verkopende makelaar. Daarna is er geen garantie op bezichtigen en deelname.

Mgr. Nolensstraat 4 – Nijmegen

Een woning met mogelijkheden! Maak hier helemaal jouw eigen thuis van.

Ben je op zoek naar een woning die je volledig naar eigen smaak en wensen kunt moderniseren? Dan is deze tussenwoning aan de Mgr. Nolensstraat 4 in Nijmegen zeker het bekijken waard! Met drie slaapkamers, een praktische indeling en volop mogelijkheden om de woning naar eigen inzicht aan te passen, biedt deze woning een mooie basis voor wie graag zijn eigen woonwensen wil realiseren.

De woning ligt in Hatert, een groene en levendige wijk in het zuiden van Nijmegen. Brede straten, bomen en groene plantsoenen geven de wijk een open en aangenaam karakter. Hier woon je met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Van boodschappen doen in winkelcentrum Hatert tot een wandeling door het groen, alles ligt binnen handbereik. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn nabij en het bruisende centrum van Nijmegen is eenvoudig bereikbaar.

Indeling

Begane grond:
Via de entree kom je in de hal met de meterkast, een praktische trapkast, de toiletruimte met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De lichte doorzonwoonkamer beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er volop daglicht binnenvalt. De woonkamer biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Met een eigentijdse afwerking kun je hier een sfeervolle leefruimte creëren.

Aan de achterzijde bevindt zich de separate keuken, voorzien van een eenvoudig keukenblok met kastruimte, een spoelbak en een afzuigkap. De keuken is functioneel, maar kan naar eigen smaak worden vernieuwd. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De twee grootste slaapkamers hebben prettige afmetingen en beschikken over praktische vaste kastruimte. De derde slaapkamer is uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer en heeft eveneens een vaste kast.

De geheel betegelde badkamer is compact en voorzien van een douche met thermostaatkraan, een wastafel en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Ook hier zijn mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens aan te passen.

Tuin
De achtertuin is ingericht met een combinatie van bestrating, gazon en groene borders. De tuin biedt voldoende mogelijkheden om er met wat aandacht en een nieuwe inrichting een fijne buitenruimte van te maken. Denk aan een gezellig terras, kleurrijke beplanting of een heerlijke plek om buiten te ontspannen. Achter in de tuin bevindt zich een praktische stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

Deze tussenwoning is ideaal voor kopers die graag zelf hun stempel op een woning drukken. De praktische indeling, drie slaapkamers en de fijne tuin vormen een goede basis. Met de nodige modernisering en een persoonlijke inrichting maak je hier een woning die helemaal aansluit bij jouw wensen.

Bijzonderheden:
- Voortuin is in bruikleen bij de gemeente Nijmegen;
- Tuin op het noordwesten;
- Stenen berging;
- 6 zonnepanelen (2018);
- CV-installatie Nefit, bouwjaar 2008;
- Energielabel A;
- Projectnotaris van toepassing: Bruggink & van Beek Notarissen te Wijchen:
- Zelfbewoningsplicht/verhuurverbod en anti-speculatiebeding van 4 jaar van toepassing;

Ben jij klaar om van deze woning jouw droomhuis te maken? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van de Mgr. Nolensstraat 4!

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 357.500 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:	114 m²
Inhoud:	273 m³
Externe bergruimte:	9 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Douche,wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,vloerisolatie,gedeeltelijk dubbel glas,hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit smartlinebasic combiketel gas gestookt uit 2008 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg

Tuin:	Achtertuin,voortuin
Achtertuin:	67 m² (11.7 meter diep en 5.7 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordwesten en bereikbaar via achterom

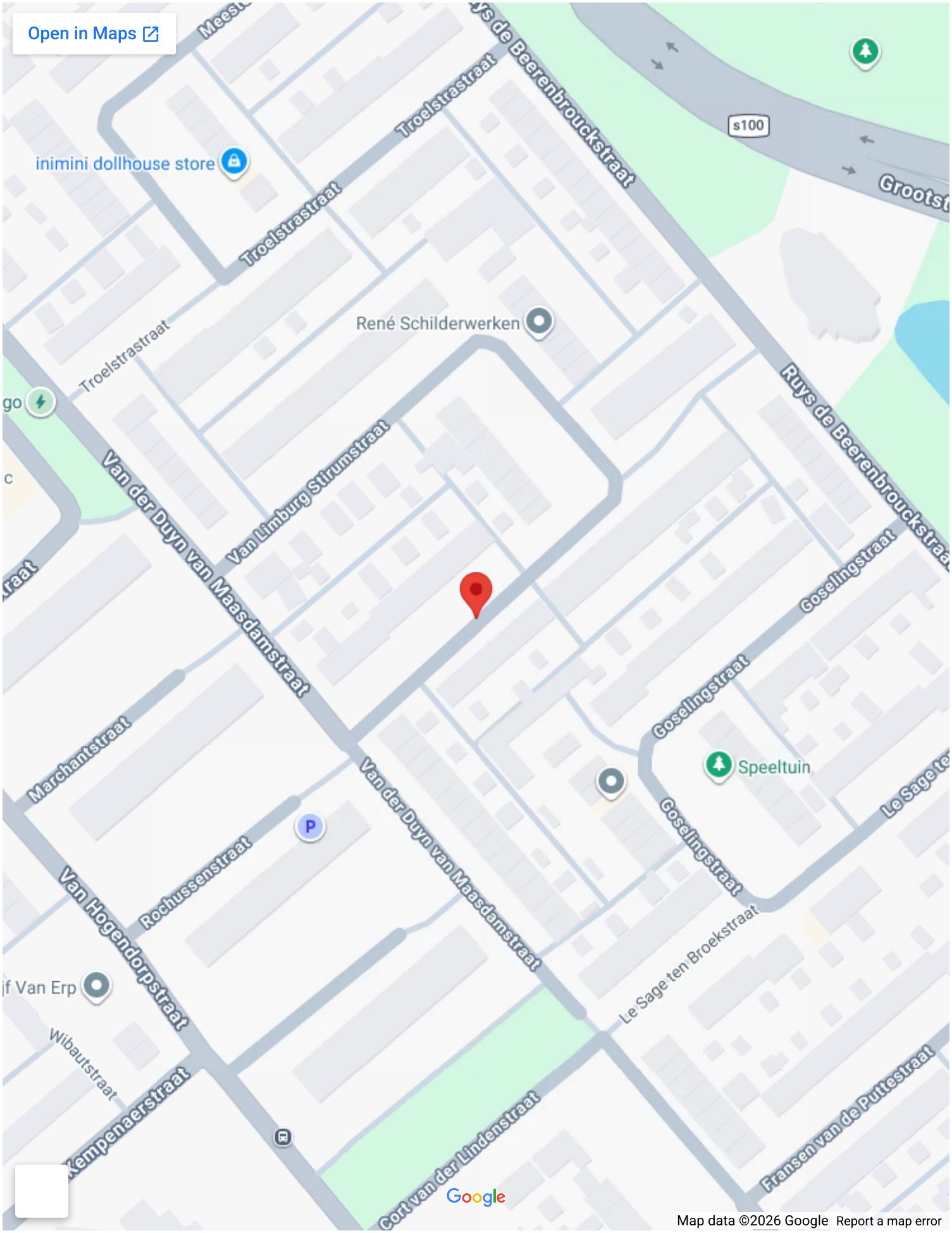
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

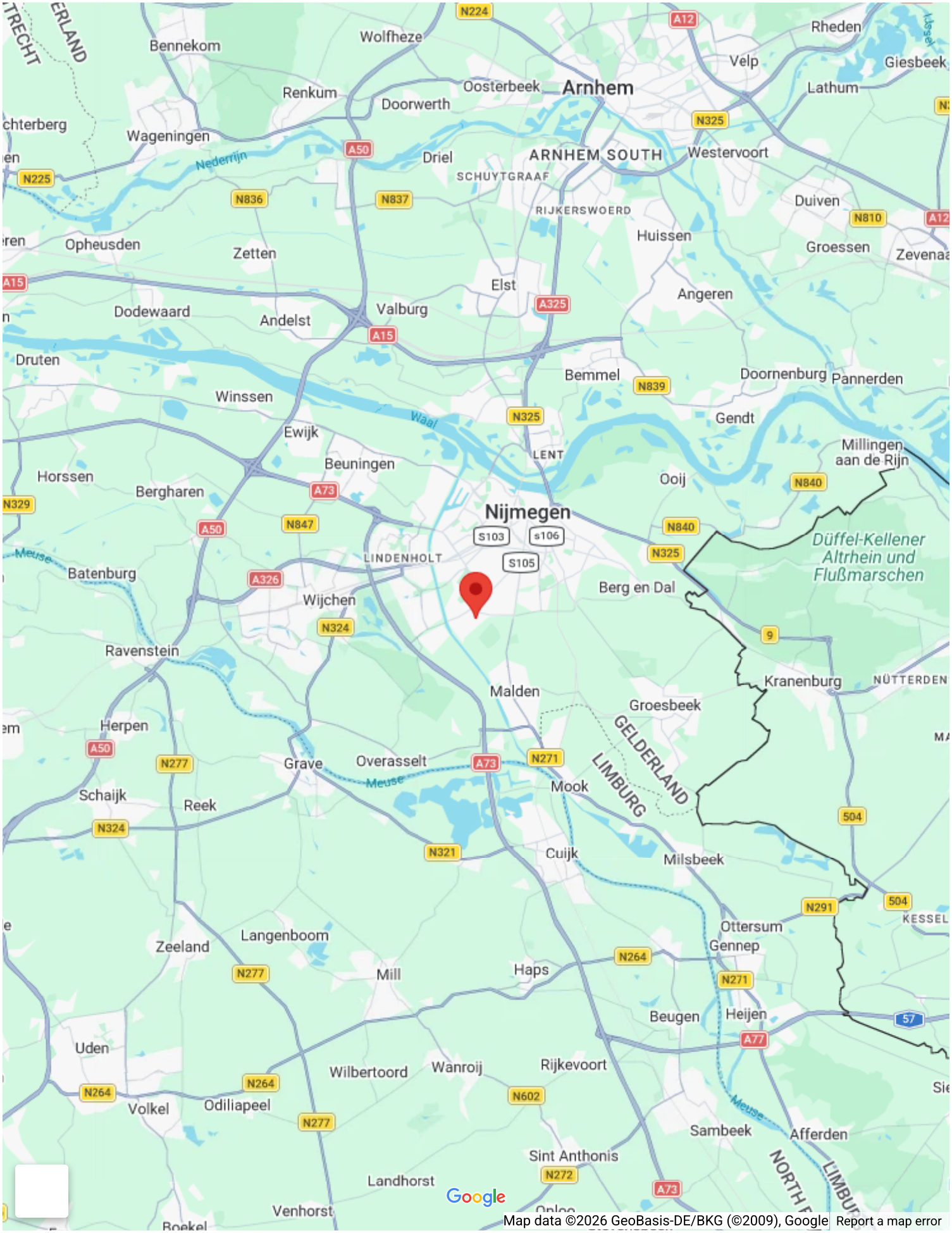
Garage

Soort garage:	Geen garage

Op de kaart


Open in Maps
inimini dollhouse store
Troelstrastraat
Troelstrastraat
Troelstrastraat
René Schilderwerken
Ruys de Beerenbrouckstraat
Ruys de Beerenbrouckstraat
s100
Van der Duyn van Maasdamstraat
Van Limburg Stirumstraat
Goselingstraat
Goselingstraat
Goselingstraat
Speeltuin
Marchantstraat
Rochussenstraat
Van der Duyn van Maasdamstraat
Van Hogendorpstraat
Le Sage ten Broekstraat
Wibautstraat
Kempenaerstraat
Cort van der Lindenstraat
Fransen van de Puttestraat
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart

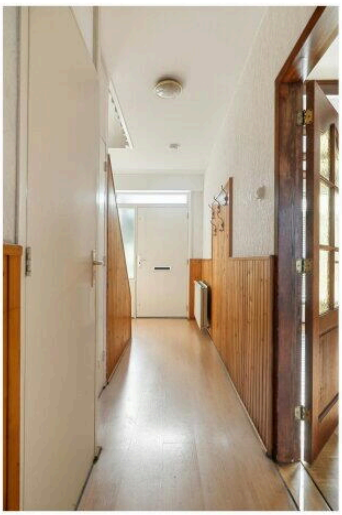

Arnhem
Nijmegen
Wageningen
Ede
Bennekom
Wolfheze
Oosterbeek
Renkum
Doorwerth
Rheden
Velp
Giesbeek
Lathum
ARNHEM SOUTH
Westervoort
Driel
SCHUYTGRAAF
RIJKERSWOORD
Duiven
Huissen
Groessen
Zevenaar
Opheusden
Zetten
Elst
Angeren
Dodewaard
Andelst
Valburg
Druten
Bemmel
Doornenburg
Pannerden
Winssen
Waal
Gendt
Ewijk
Millingen aan de Rijn
LENT
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

















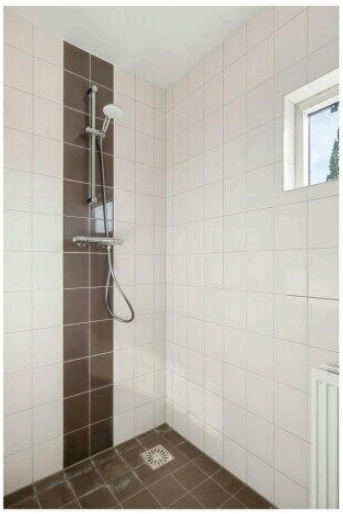




















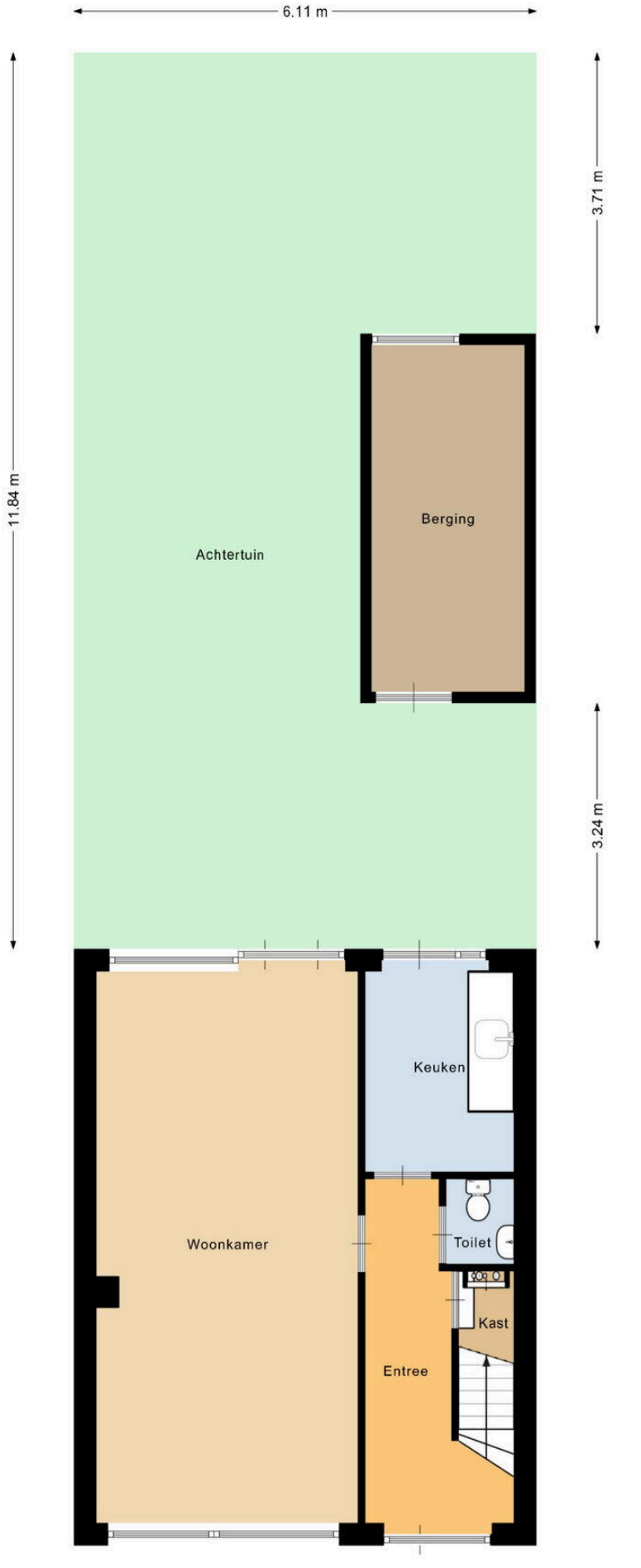




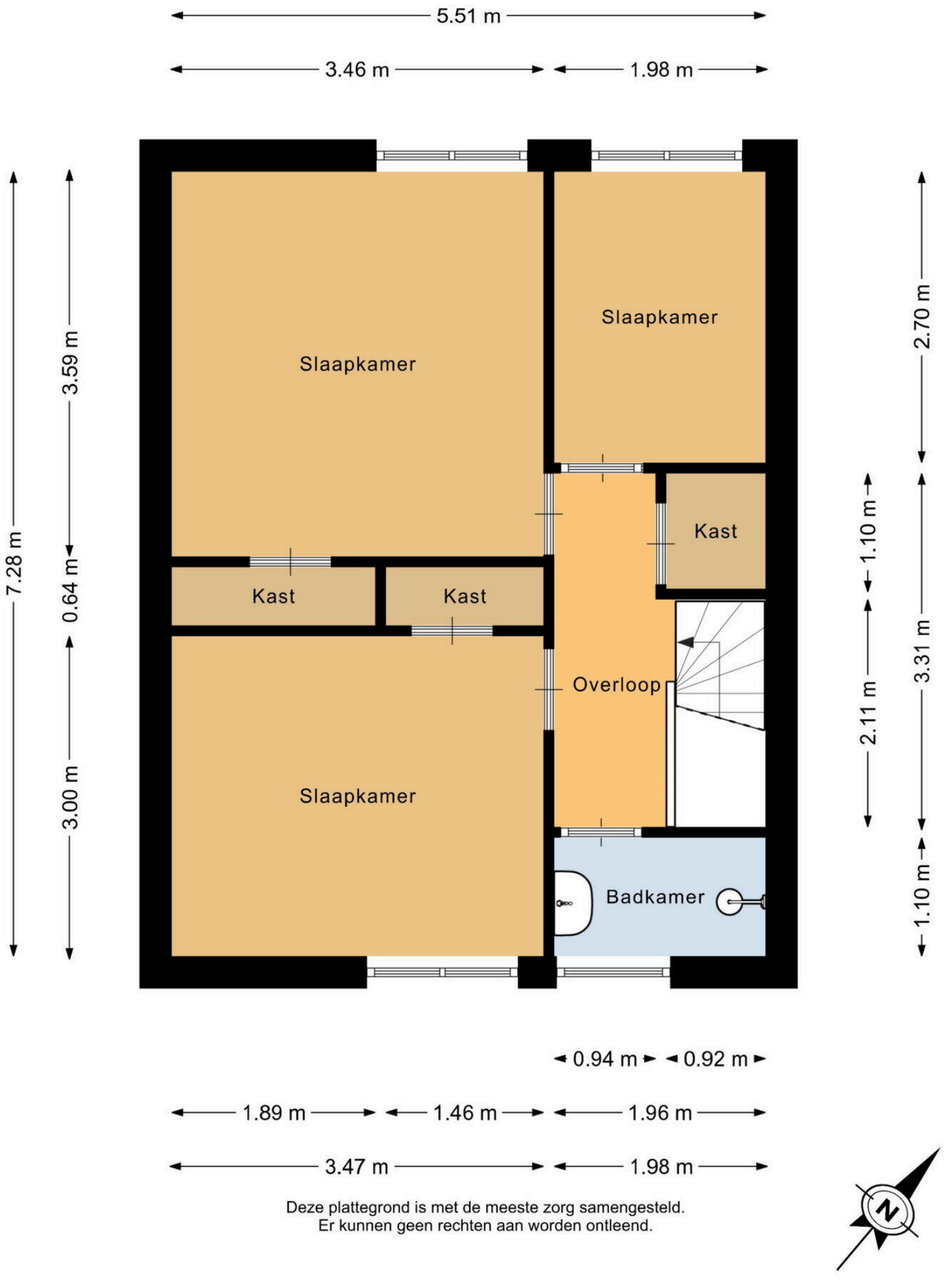




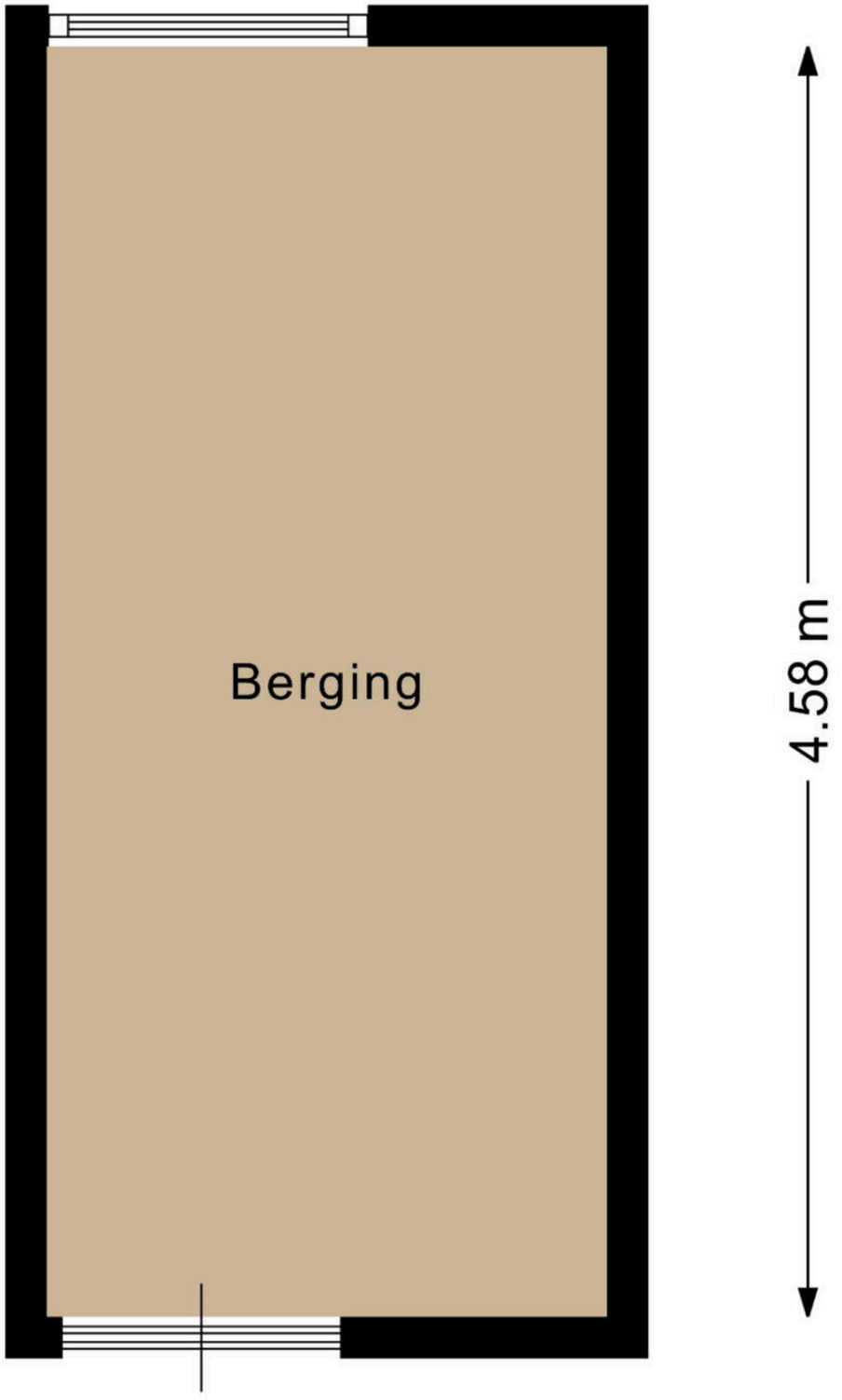
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Mgr. Nolensstraat 4

www.mgrnolensstraat4.nl



Driessen Makelaardij

St. Annastraat 18
6524 GC, Nijmegen

www.driessenmakelaardij.nl
024 360 7055

Scan Mij!