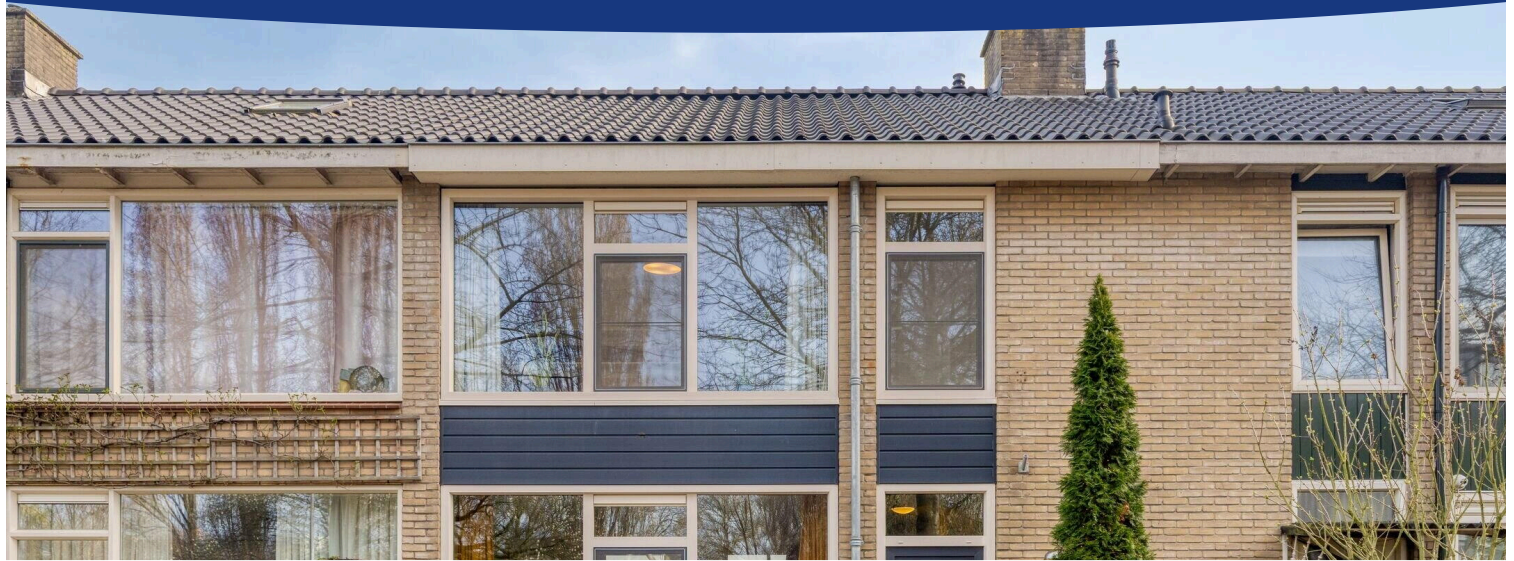


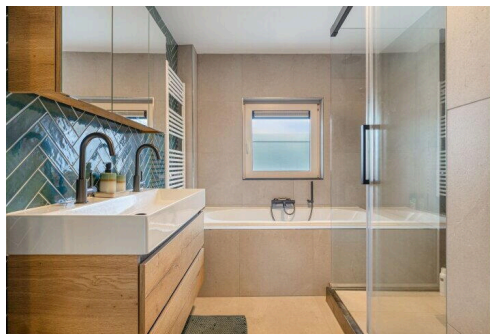
Nijmegen

Aldenhof 5223 | Vraagprijs € 385.000 k.k.

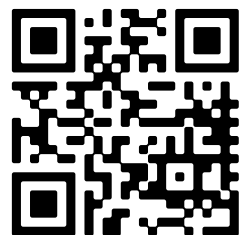


BESCHIKBAAR

WWW.ALDENHOF5223.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1968
Woonoppervlakte:	102 m ²
Perceeloppervlakte:	146 m ²
Inhoud:	363 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.aldenhof5223.nl



Omschrijving

Aldenhof 5223, 6537 CT Nijmegen

Ruime gezinswoning met zonnige tuin op het zuiden en vrij uitzicht!

In een rustige en groene woonomgeving in Nijmegen ligt deze verrassend ruime eengezinswoning met een zonnige achtertuin op het zuiden, een vrij uitzicht aan de voorzijde en drie volwaardige slaapkamers. De woning combineert een solide basis met moderne vernieuwingen, waardoor het een ideaal huis is voor gezinnen die ruimte zoeken en tegelijkertijd hun eigen woonwensen willen realiseren.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 102 m², een externe berging en een gebouwgebonden buitenruimte van circa 19 m².

Wonen

Bij binnenkomst treft u een nette entree met meterkast, toilet en trapopgang. De ruime doorzonwoonkamer biedt veel lichtinval en een prettig uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt directe toegang tot de tuin.

Buitenleven

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u hier vrijwel de gehele dag van de zon kunt genieten. Een fraaie aluminium overkapping maakt het mogelijk om ook op warmere zomeravonden heerlijk lang buiten te zitten. Achterin de tuin bevindt zich een praktische stenen berging en de tuin beschikt over een handige achterom.

Verdiepingen

Eerste verdieping

Overloop, twee ruime slaapkamers (voorheen drie slaapkamers) en een grote badkamer met ligbad, douchecabine, wastafel en tweede toilet. Daarnaast is er een voormalige doucheruimte die momenteel wordt gebruikt als praktische wasruimte.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping met een ruime slaapkamer voorzien van een dakkapel en bergruimte achter de knieschotten. Op de voorzolder bevindt zich extra bergruimte en de opstelplaats van de cv-installatie.

Technische staat

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten verbeterd. Zo zijn onder andere:

- Kunststof kozijnen geplaatst met HR++ beglazing
- Het pannendak vernieuwd in 2023
- De badkamer vernieuwd in 2024
- De keuken geplaatst in 2023
- Cv-installatie Remeha Avanta (2011) aanwezig en onderhouden

Kenmerken

- Woonoppervlakte ca. 102 m²
- Bouwjaar 1968

- Zonnige achtertuin op het zuiden met overkapping
- Vrij uitzicht aan de voorzijde
- Kunststof kozijnen met HR++ glas
- Vernieuwd pannendak (2023)
- Keuken (2023) en badkamer (2024)
- Stenen berging en achterom

Ligging

De woning ligt in de groene en rustige woonwijk Aldenhof, met alle dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn op korte afstand bereikbaar. Ook het centrum van Nijmegen en diverse uitvalswegen zijn snel te bereiken.

Bent u benieuwd naar deze woning? Neem contact met ons op, dan plannen wij een bezichtiging in. Lees de volledige omschrijving

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 385.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1968

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	102 m²
Perceeloppervlakte:	146 m²
Inhoud:	363 m³
Externe bergruimte:	7 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	19 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, dubbele wastafel, ligbad, en toilet
Aantal woonlagen:	3 woonlagen

Energie

Energie label:	E
----------------	---

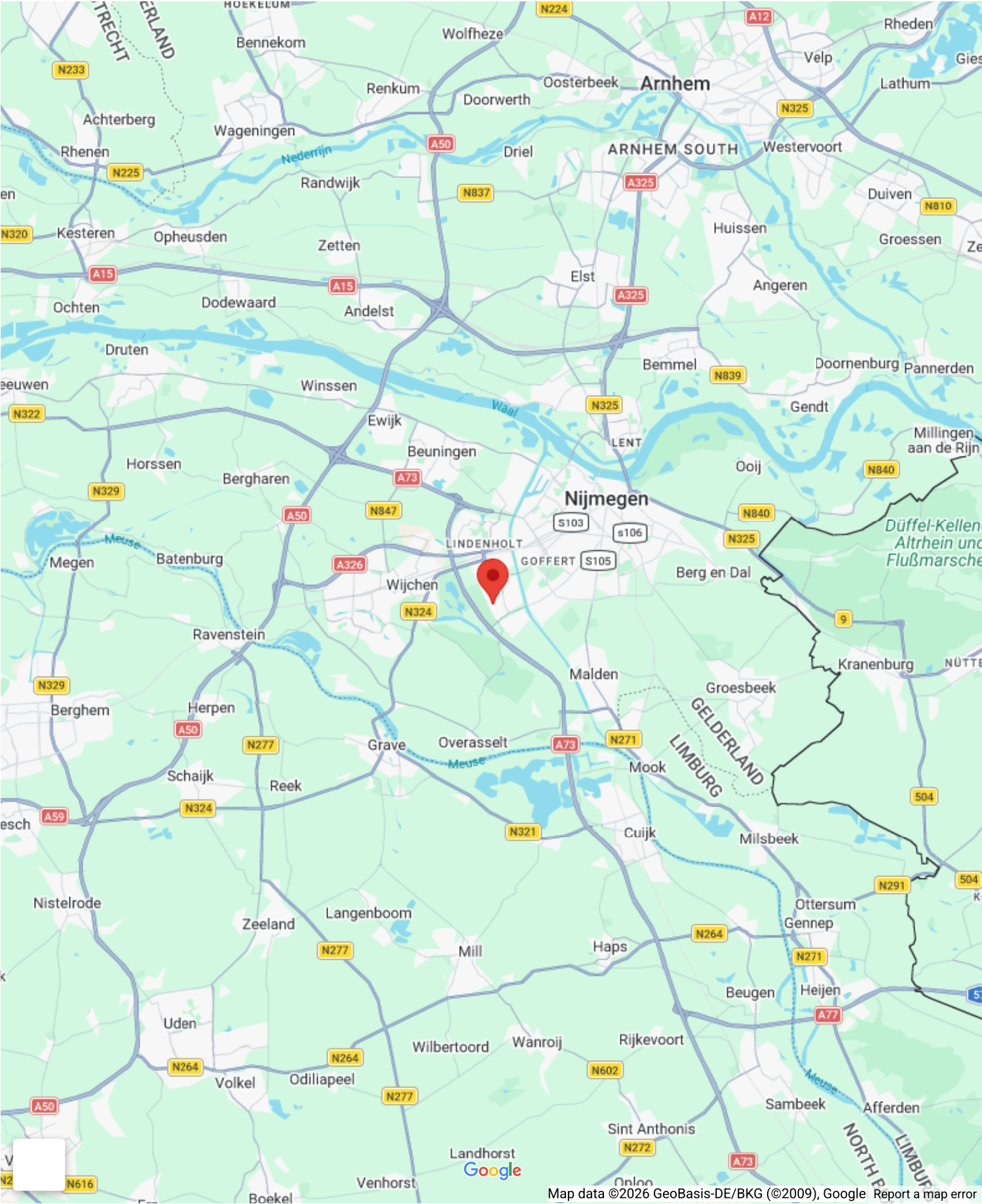
Buitenruimte

Tuin:	Achtertuin en voortuin
Achtertuin:	66 m² (11,00 meter diep en 6,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden bereikbaar via achterom

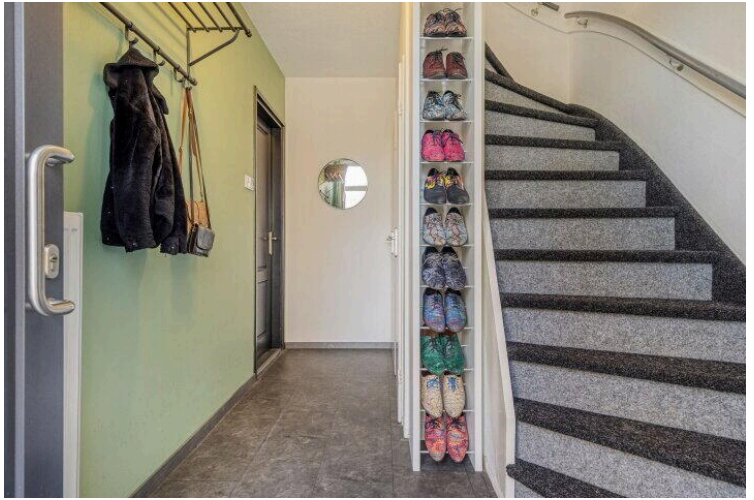
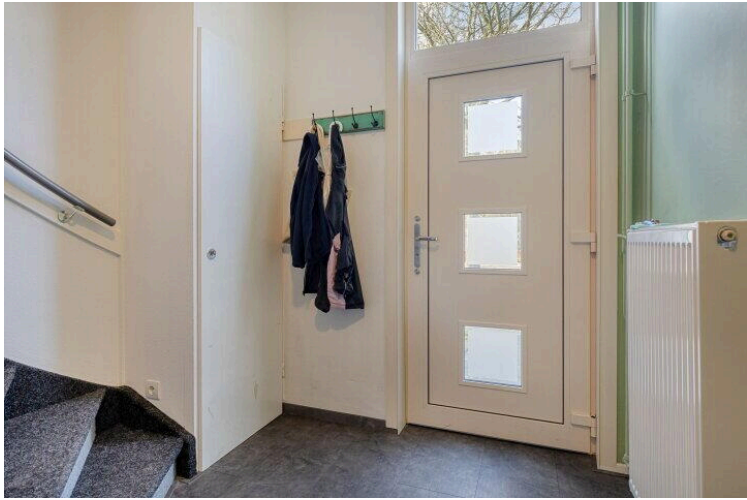
Op de kaart

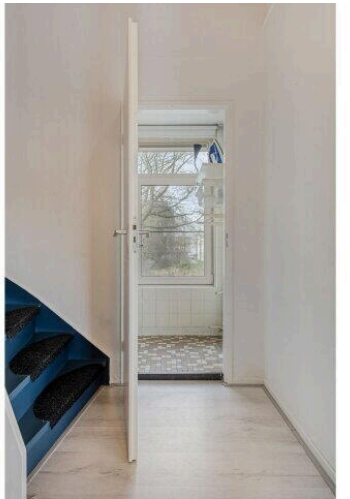
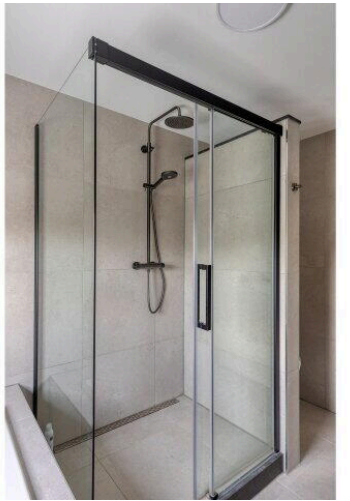
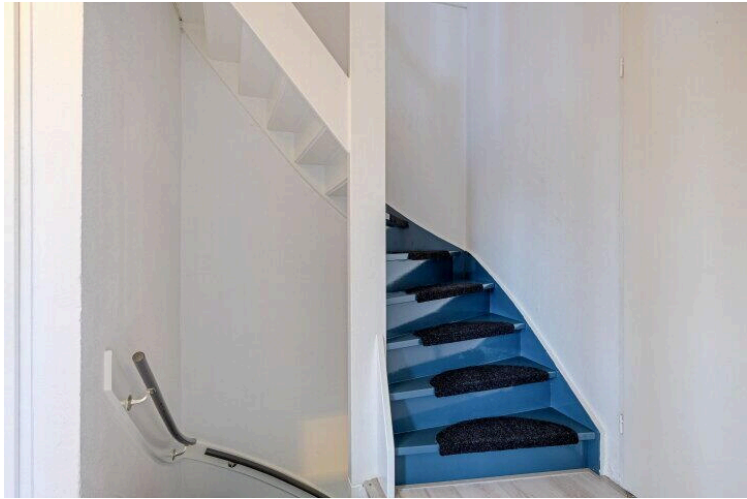
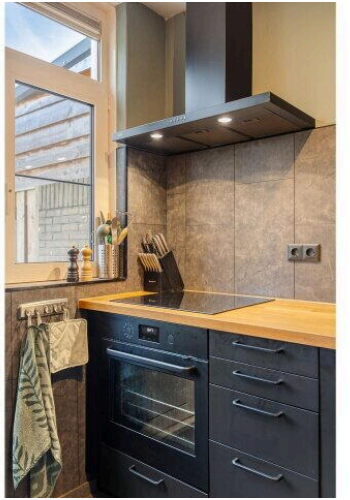
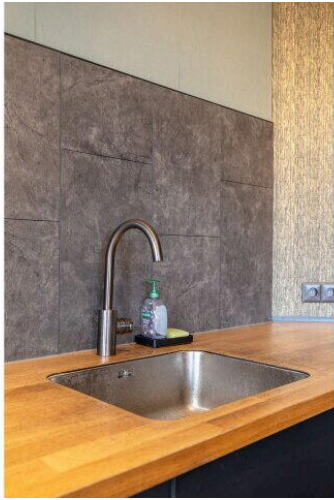


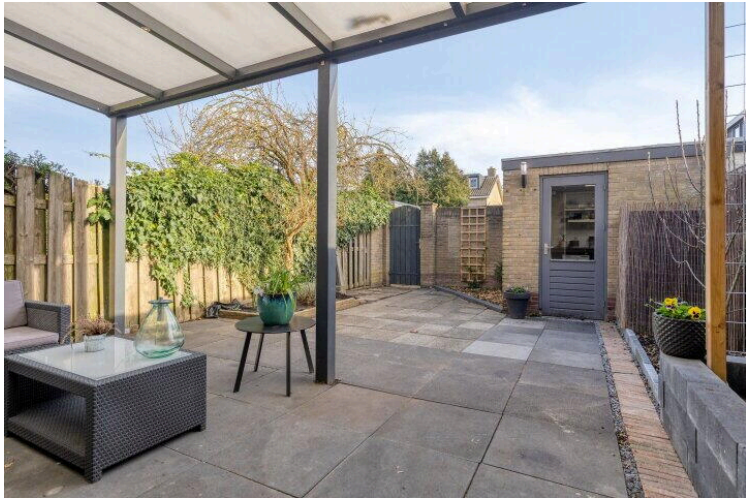
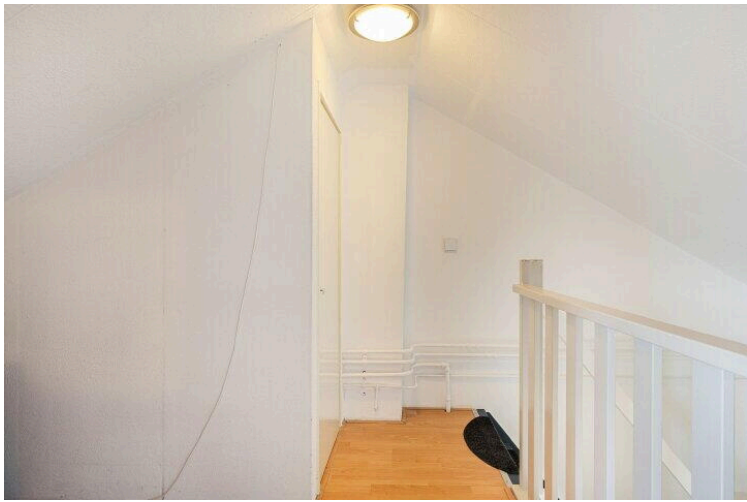
Op de kaart

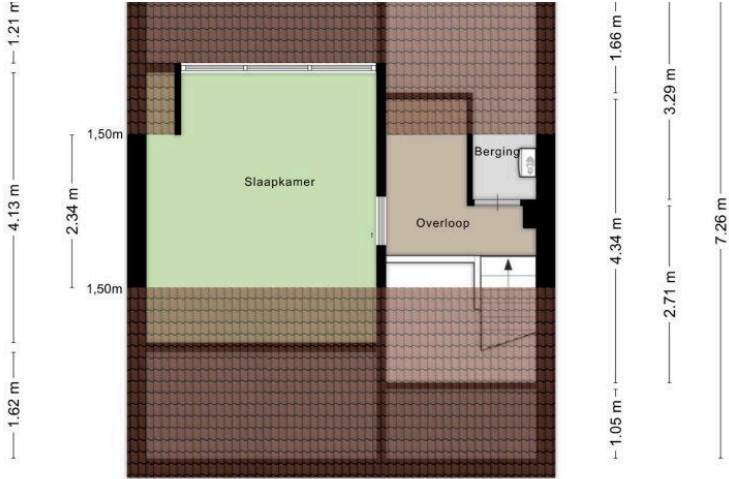


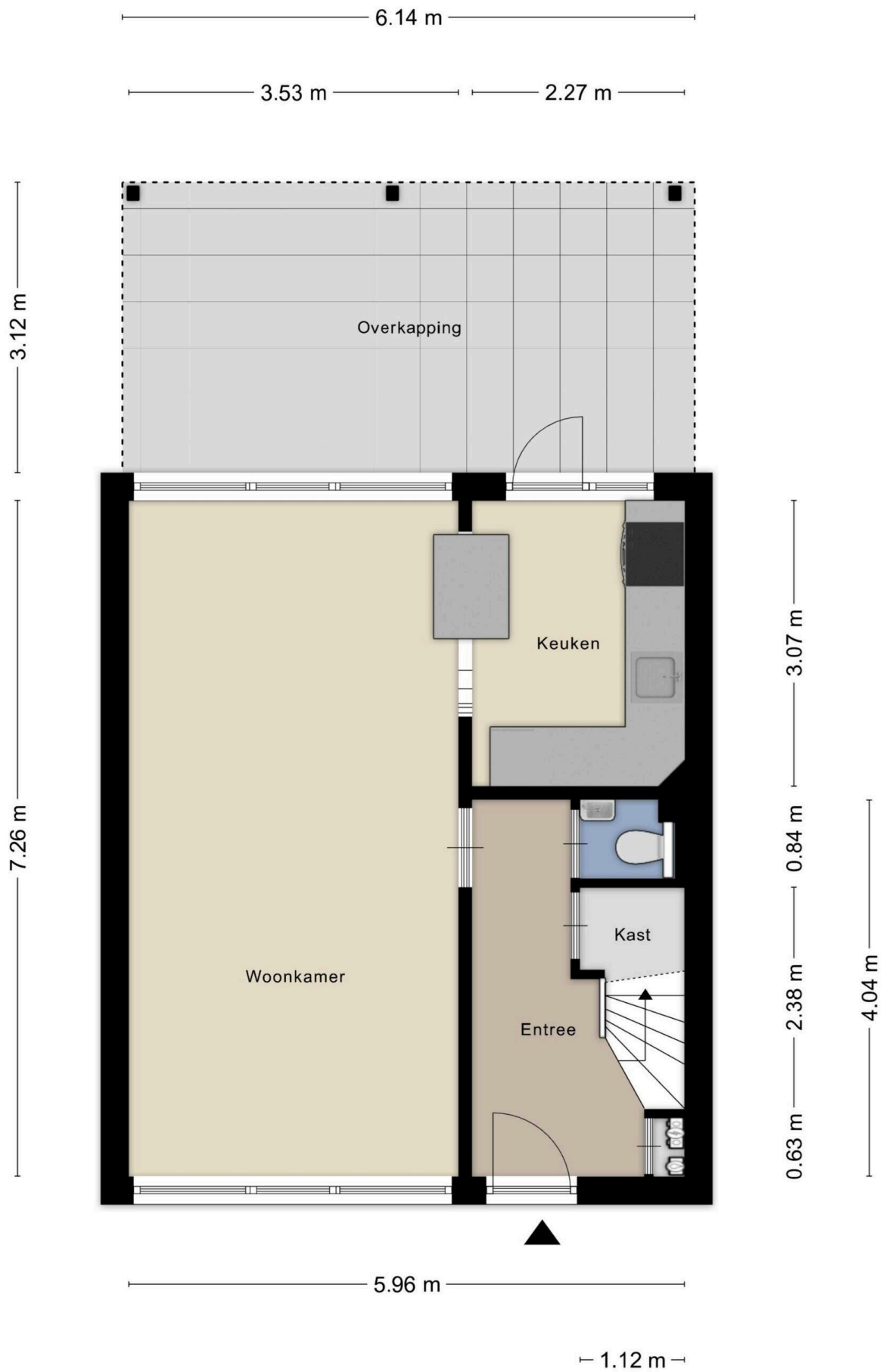








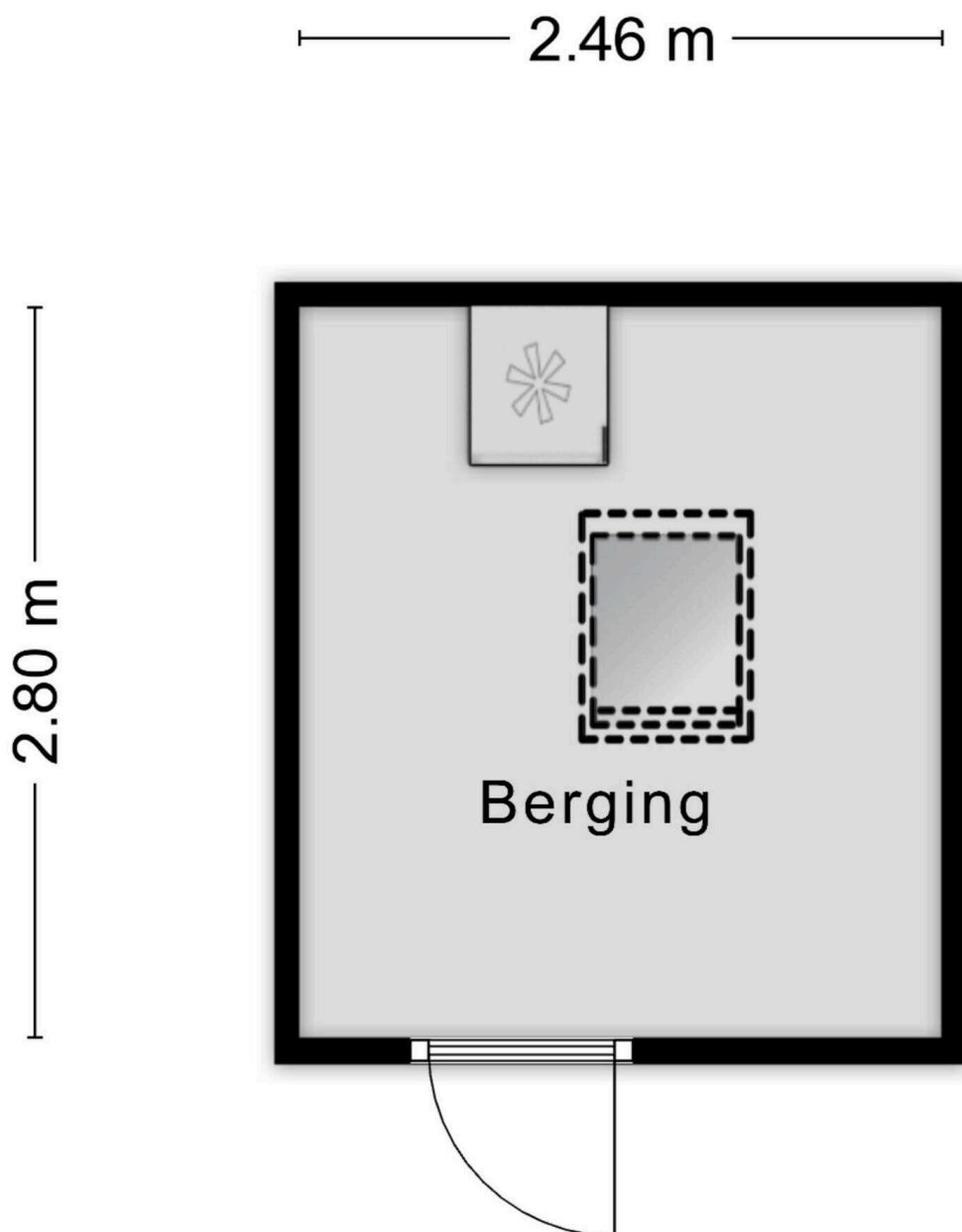




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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

Lijst van Zaken

Betreft: Aldenhof 5223, 6537 CT Nijmegen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
Losse (hang) lampen	☐	☒	☐	☐
plafonieres hal,badkamer,wc,overloop,zolder	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	☒	☐	☐	☐
Losse kasten	☐	☒	☐	☐
Legplanken	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
(Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☒	☐	☐	☐
Plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒
kapstok hal	☒	☐	☐	☐
thuisbioscoop slaapkamer	☐	☒	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
Koelkast	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Vriezer	☐	☐	☐	☒
Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
oven	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessories, te weten:				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
Sauna met de volgende toebehoren:				
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:				
Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Inrichting tuin, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
overkapping	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
(Sier)hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Geen eigendoms zaken				
CV	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒

Aldenhof 5223

www.aldenhof5223.nl

XLCASA
makelaars

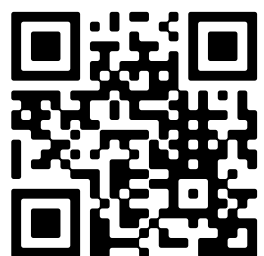
Heldere afspraken, sterk resultaat

400+ beoordelingen, gemiddeld: **9.2**

XLCASA Makelaars

Lange Marktstraat 1
8911 AD, Leeuwarden

www.xlcasa.nl
0582037074



📱 Scan Mij!