



Clara Wichmannlaan 32

Nijmegen



B

Scan mij voor meer info!





Kenmerken en verdere gegevens



Op uitstekende locatie, aan een rustig en kindvriendelijk laantje met de karakteristieken van een hofje, centraal in een bosrijke omgeving gelegen twee-onder-een-kapwoning met garage. Deze degelijk gebouwde en goed onderhouden woning biedt veel mogelijkheden en is indien gewenst op meerdere wijzen uit te bouwen of aan te passen.

De geschakelde ruime garage heeft veel potentie. Natuurlijk kun je de auto binnenzetten, maar hier valt ook een fantastische hobbyruimte of een werkkamer of praktijkruimte van te maken. Aanpassing van de woning met bijvoorbeeld een vergrootte woonkamer en/of woonkeuken en/of bijkeuken en/of etage met extra slaapkamer boven de garage is mogelijk. In de straat zijn verschillende onder architectuur verbouwde voorbeelden te zien.

De flinke tuin is keurig aangelegd, goed onderhouden, biedt zon en schaduw, en privacy. Ingericht met vaste planten, bomen en straatwerk met twee terrassen in de achtertuin. De oprit maakt parkeren op eigen terrein mogelijk terwijl er aan de straat ook nog voldoende openbare parkeerplaatsen zijn (zonder vergunning!).

Aan duurzaamheid is ook al voorzien, er zijn 10 zonnepanelen aanwezig. De woning is vanuit de bouw al volledig geïsoleerd en heeft een B-label.

De woonomgeving staat bekend als "Plan Jonkerbosch", een ruim opgezette nette woonwijk midden in het bos en toch heel centraal gelegen t.o.v. uitvalswegen, voorzieningen én beide ziekenhuizen. Je waant je hier eerder in een dorpse omgeving dan in de stad en dat levert de unieke combinatie op van rust, ruimte en het praktisch gemak van de stedelijke omgeving. Kortom, een woning met mogelijkheden.



Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1989

Woonoppervlakte: 106 m²

Perceeloppervlakte: 231 m²

Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast en toilet voorzien van fonteintje; doorzon woonkamer met erker van circa 30 m². Open keuken met eenvoudige hoekopstelling en deur naar achtertuin.

Eerste verdieping: overloop; twee slaapkamers van 20 en 12 m² (het originele ontwerp kent drie slaapkamers). Een in 2016 vernieuwde badkamer met inloofdouche, wastafel en tweede toilet.

Tweede verdieping: open zolderetage met groot dakraam, diverse opbergmogelijkheden, opstelling cv-ketel en de aansluiting van het witgoed. Deze verdieping was in gebruik als slaapkamer (zelfs twee kamers is mogelijk).





Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1989

Woonoppervlakte: 106 m²

Perceeloppervlakte: 231 m²

Bijzonderheden:

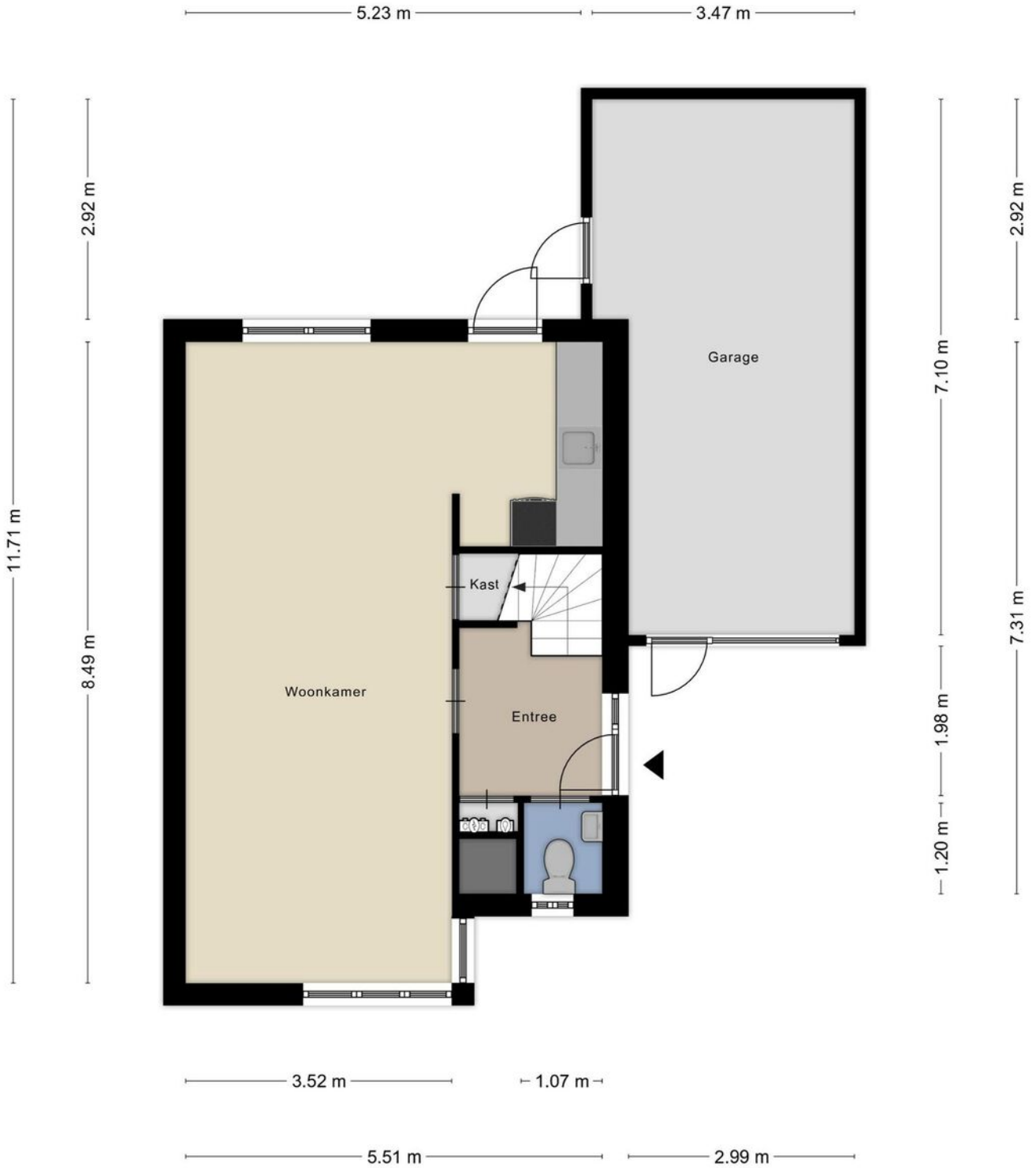
- Centrale verwarming via Vaillant VHR 25-30/5-5 Ecotec Plus CW4 ketel uit 2015, laatste groot onderhoud april 2023.
- De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en dubbele beglazing.
- 10 zonnepanelen
- Energielabel B; moderniseren (vervangen) van de huidige box van de mechanische ventilatie levert een label A op.
- Diverse aan- en uitbouwmogelijkheden aan voor- en achterzijde.
- Slaapkamer eerste verdieping voorzijde beschikt over wastafelaansluiting.
- De grote slaapkamer aan de achterzijde is eenvoudig op te delen in twee slaapkamers.
- Zolderetage eenvoudig in te richten met een voorzolder en één of twee slaapkamers; dakkapellen mogelijk.
- Flinke achtertuin met veel privacy.
- Het CWZ is op loopafstand bereikbaar, net als het Goffertpark.
- Radboud UMC, de universiteit en de hogeschoolcampus zijn op korte fietsafstand gelegen.
- Via de Hatertseweg en de Weg door Jonkerbos bereik je snel de A73 en A50.
- Een kindvriendelijke woonomgeving met rust, ruimte en vooral veel groen.





Plattegrond

Begane grond



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



Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Plattegrond

1e verdieping



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

Driessen Makelaardij: al meer dan 40 jaar uw huismakelaar



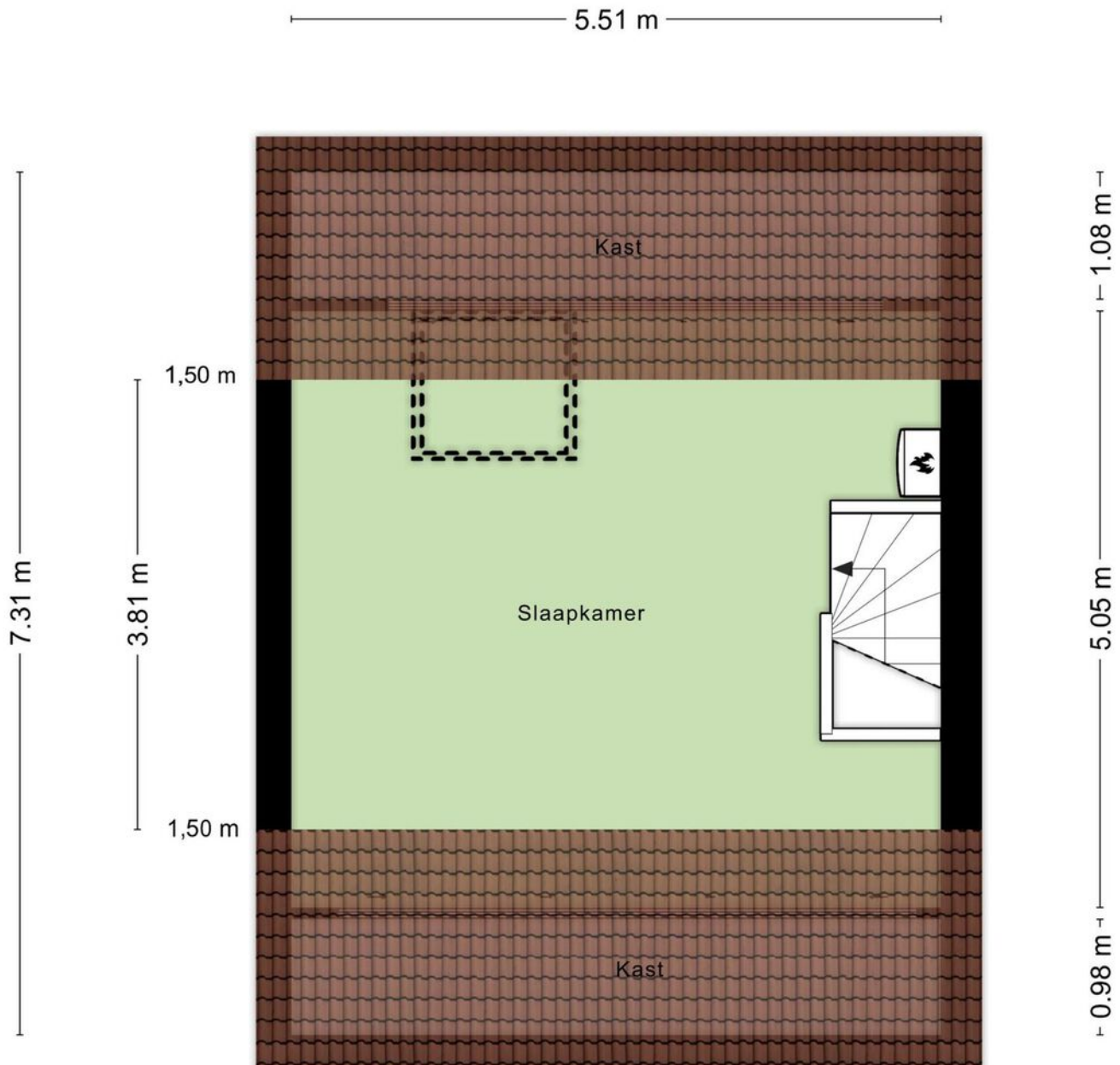
Foto's





Plattegrond

2e verdieping



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



Foto's



Kadastrale kaart Hatert



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

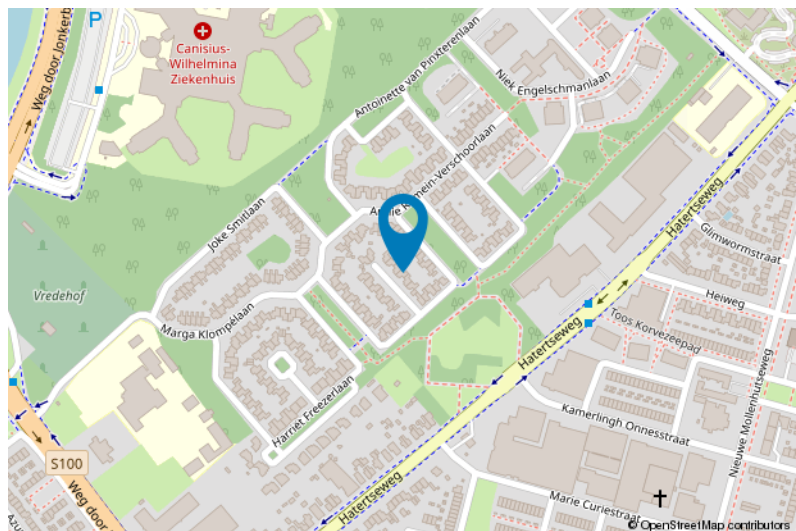
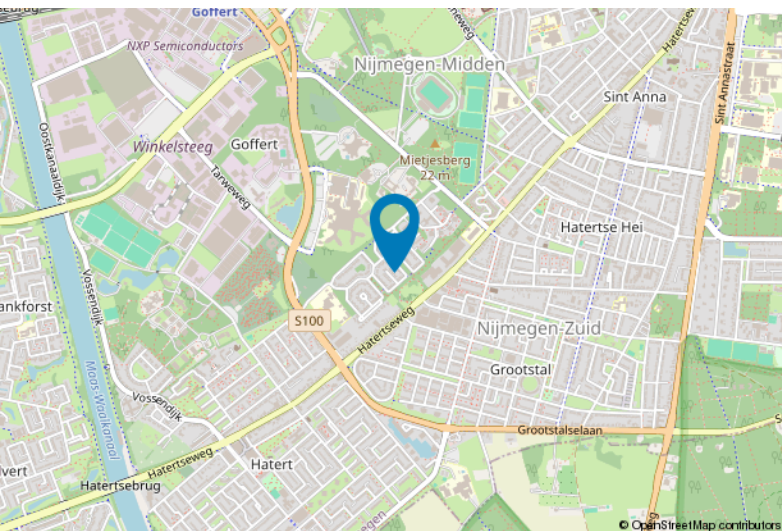
Kadastrale gemeente: Hatert
Sectie: D
Perceelnummer: 2865
Perceeloppervlakte: 231 m²

Van toepassing:
- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

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

Locatie kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar

Sint Annastraat 18 6524 GC Nijmegen
T (024) 360 7055
nijmegen@driessenmakelaardij.nl

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.



DUIDELIJK VERHAAL

Het eerste
gesprek is
kosteloos!