



# Gerard Noodtstraat 13

Nijmegen



B

Scan mij voor meer info!



  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*



# Kenmerken en verdere gegevens



Dit uitstekend (van buiten) onderhouden appartement bevindt zich op de tweede verdieping van een appartementencomplex dat in 1996 is gebouwd. Met zijn ruime opzet biedt het twee kamers, met de potentie om een derde kamer te creëren, waardoor het aan uw behoeften kan voldoen, of het nu gaat om een extra slaapkamer, kantoorruimte of hobbykamer. Met een royale woonoppervlakte van ongeveer 85 m<sup>2</sup> en een energielabel B, is dit een comfortabele en energiezuinige woonruimte. Dit appartement onderscheidt zich door zijn ruime opzet en de aanwezigheid van een lift die ook geschikt is voor rolstoelgebruikers. Het pand is rolstoeltoegankelijk en levensloopbestendig, met speciale beugels in de slaapkamer, wc en badkamer.

De locatie is ideaal, gelegen aan een rustige weg aan de rand van het bruisende centrum van Nijmegen. Hier geniet u van een rustige omgeving terwijl alle benodigde voorzieningen op loopafstand bereikbaar zijn. Of het nu gaat om boodschappen doen, een hapje eten in een gezellig restaurant of ontspannen in het groen, alles is binnen handbereik. Bovendien wordt het woonplezier verrijkt door het prachtige uitzicht dat het appartement biedt.

Het appartement is ook voorzien van een handige inpandige berging, wat zorgt voor extra gemak en opslagruimte. Hoewel het interieur van het appartement wat modernisering kan gebruiken, biedt dit juist een uitgelezen kans om de ruimte volledig naar eigen smaak en stijl in te richten. Met een beetje creativiteit en persoonlijke inbreng kunt u hier uw droomhuis creëren, waarbij u optimaal profiteert van de potentie en de mogelijkheden die dit appartement te bieden heeft.



# Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1996

Woonoppervlakte: 85 m<sup>2</sup>

## Indeling:

Via een afsluitbare poort bereikt u de gemeenschappelijke achtertuin en entree met trappenhuis en lift.

Entree, hal, bergkast met Cv-ketel (2014), meterkast en toilet met fonteintje. De ruime woonkamer is voorzien van vloerbedekking en heeft veel lichtinval door de grote ramen de ligging van het balkon op het zuidoosten. Het balkon is via een schuifpui te bereiken. Dankzij de gunstige oriëntatie ten opzichte van de zon kunt u 's ochtends al van het zonlicht genieten en profiteren van het prachtige uitzicht. De keukenopstelling is zeer eenvoudig heeft diverse apparatuur zoals een gaskookplaat, oven en afzuigkap. Vanuit zowel de woonkamer als de gang is de aangrenzende werkkamer bereikbaar. Deze kamer kan ook als slaapkamer of hobbykamer worden gebruikt. Vanuit de hal kom je in de eenvoudige badkamer, voorzien van een douche, wastafel en wasmachineaansluiting.

## Bijzonderheden:

- 1 slaapkamer, eenvoudig 2 slaapkamers te realiseren
- Energielabel B
- Gelegen aan de rand van het stadscentrum van Nijmegen
- Ruim, zonnig balkon
- Volledig naar eigen smaak in te richten
- Servicekosten ca. €160
- Aanvaarding kan snel





# Plattegrond Appartement



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



# Foto's





# Foto's





# Foto's

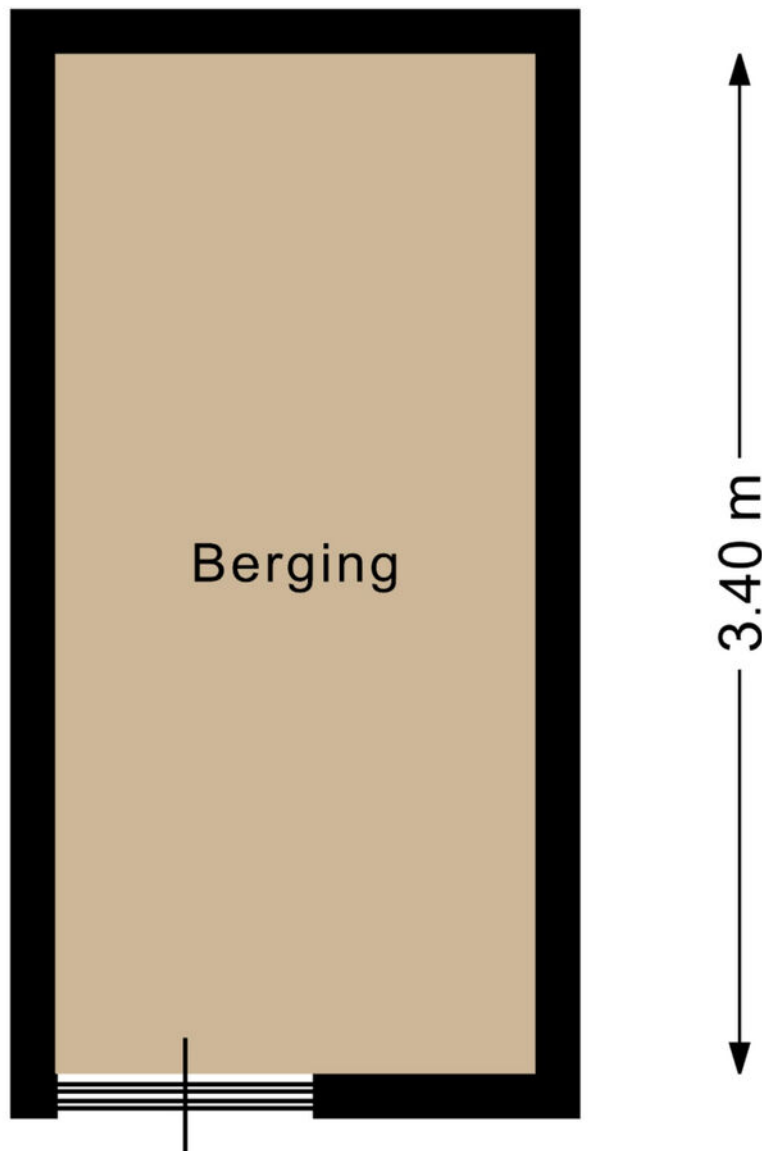




# Plattegrond

## Berging

← 1.60 m →



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





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kast in gang en slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Zeil keuken	X		
Overig, te weten			
- Bureau in werkkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- waterkoker	X		
- losse kast in keuken	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Hoge kast in badkamer		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# Kadastrale kaart Nijmegen



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.

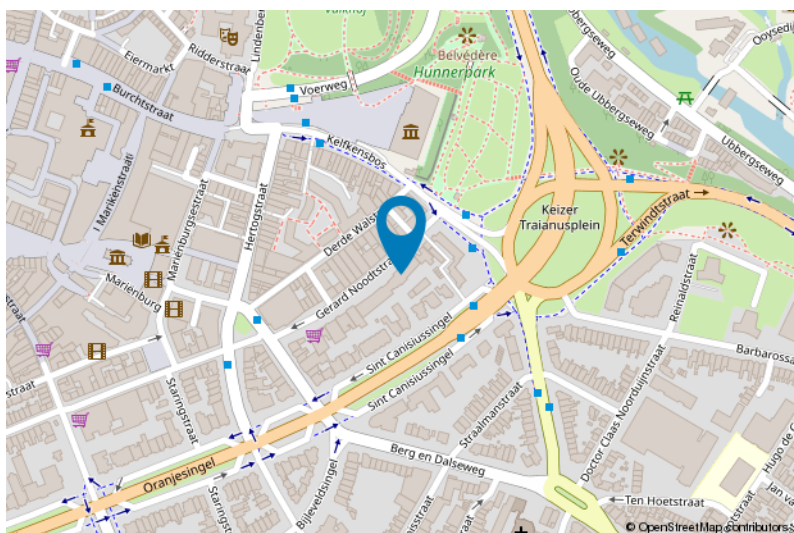
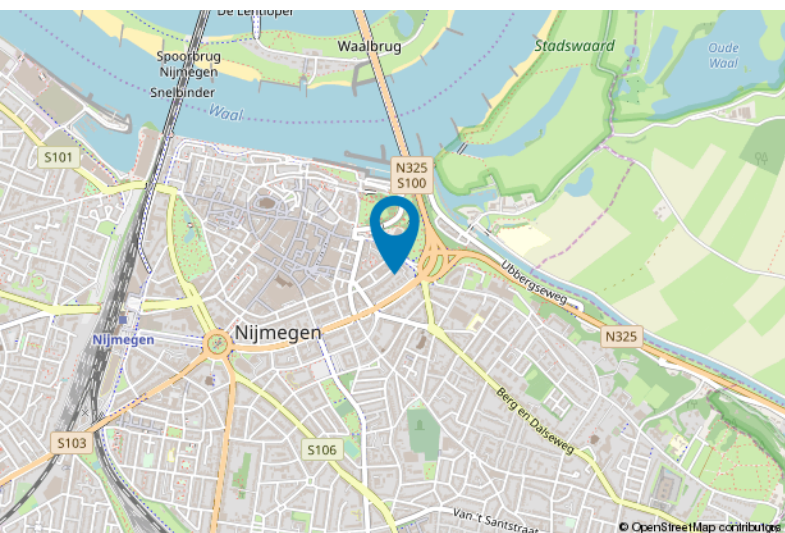
**Kadastrale gemeente:** Nijmegen  
**Sectie:** B  
**Perceelnummer:** 6270  
**Index:** A5

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

## Locatie kaart



# 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.



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!