



Oude Graafseweg 10

Nijmegen



B

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerken en verdere gegevens



Aan de rand van de populaire wijk Heseveld, ligt zeer centraal deze uitgebouwde hoekwoning met aangebouwde garage, zeer diepe tuin en separate tuinberging. Deze charmante woning biedt vele gebruiksmogelijkheden vanwege de uitbouw, het grote perceel en de aanwezige garage met zadeldak.

Onder andere door de goede kwaliteit kunststof kozijnen met isolerende beglazing, de muurisolatie en de aanwezige 10 zonnepanelen heeft de woning een energielabel B. Dat is alvast een fijn gegeven. De verwarming geschiedt via een jonge HR combiketel van Remeha.

Het parkeren van de auto is geen probleem, met gemak past er een behoorlijke auto op de oprit en is deze grotendeels overdekt door de carport. De garage is voor vele doeleinden geschikt of bijvoorbeeld uit te breiden naar een verblijfsruimte. Voorts een voortuin en een zeer diepe achtertuin waar je volop van de zon kan genieten maar indien gewenst ook schaduw kan pakken.

De woning heeft wat liefde nodig maar dat geeft ook volop kansen. Een gezellige woning om naar eigen smaak verder af te werken en in door te groeien.

Indeling:

Begane grond: entree; hal met toilet voorzien van hangend closet en fonteintje, provisiekast onder de trap en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd. De uitbouw is thans een woonkeuken voorzien van een hoekinrichting met ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-/vriescombinatie en natuurlijk een vaatwasser. De woonkamer is L-vormig omdat deze is samengevoegd met de voormalige keuken.



Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1954

Woonoppervlakte: 95 m²

Perceeloppervlakte: 374 m²

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot bergzolder; drie slaapkamers; badkamer met ligbad, separate douche, wastafel en tweede toilet.

Vliering: via een vlizotrap op de overloop bereikbare bergvliering.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via jonge Remeha HR-combiketel.
- Voorzien van spouwmuurisolatie en deels dakisolatie.
- 10 zonnepanelen aanwezig.
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
- Energielabel B (actuele model energielabel).
- Uitgebouwd aan de achterzijde met aldaar de woonkeuken voorzien van een moderne hoekopstelling met ingebouwde apparatuur.
- Aangebouwde garage met zadeldak (mogelijkheid voor vliering) voorzien van roldeur en separate tuinberging.
- Oprit met carport en parkeerplaats.
- Zeer diepe tuin met niveauverschil en via achterom bereikbaar.
- Centrale ligging, goed bereikbaar en alle denkbare voorzieningen op korte afstand.





Plattegrond

Begane grond



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



Foto's





Plattegrond

1e verdieping



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



Foto's

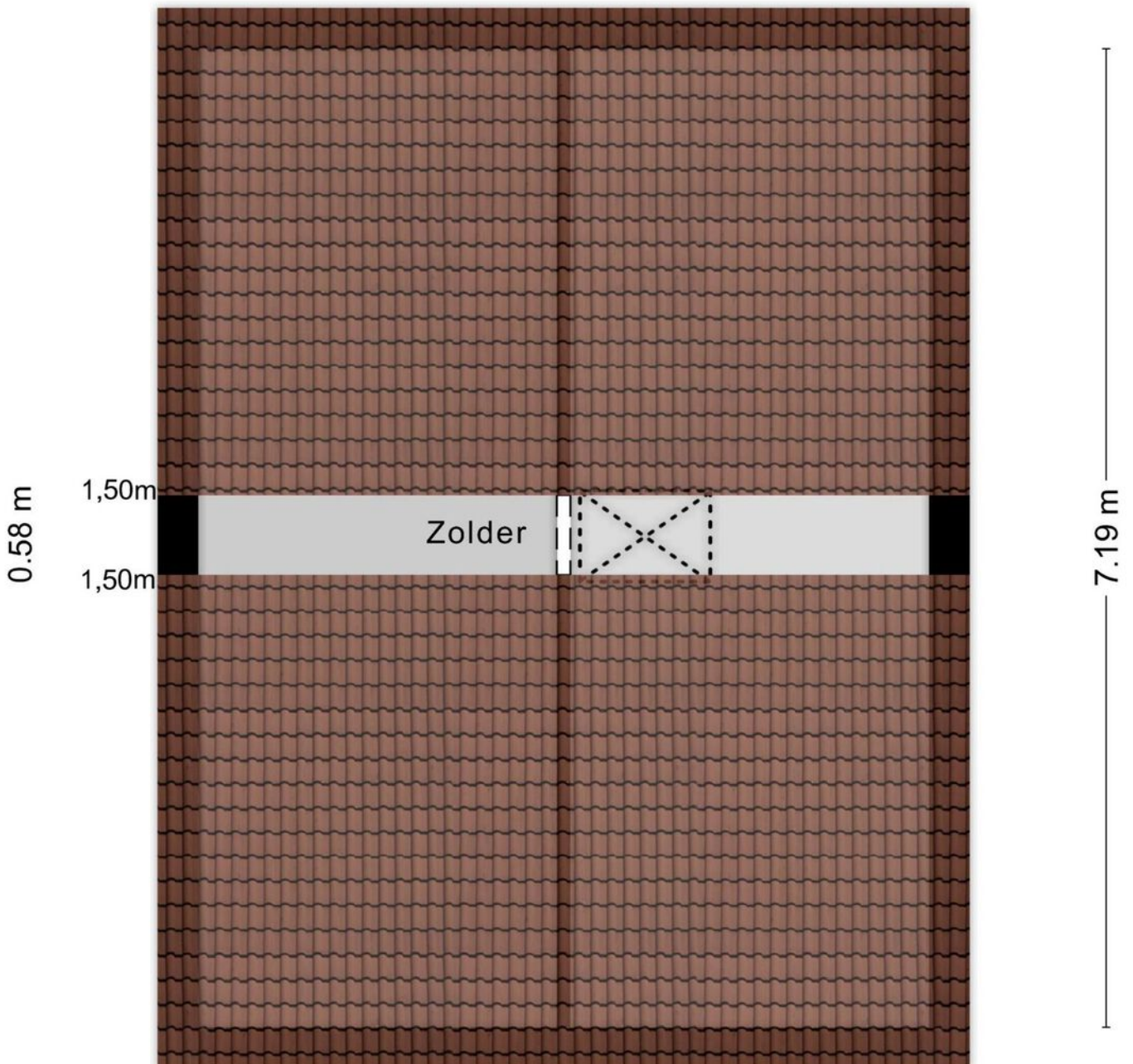




Plattegrond

Vliering

5.37 m



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

Kadastrale kaart

Neerbosch



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.

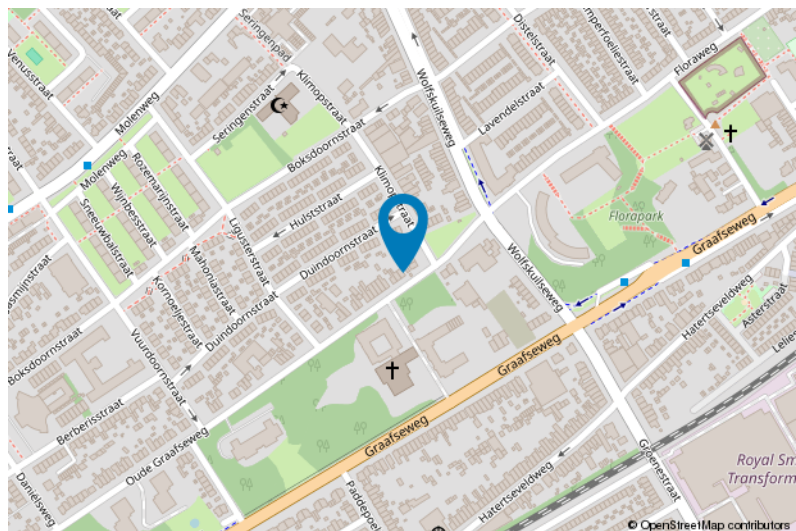
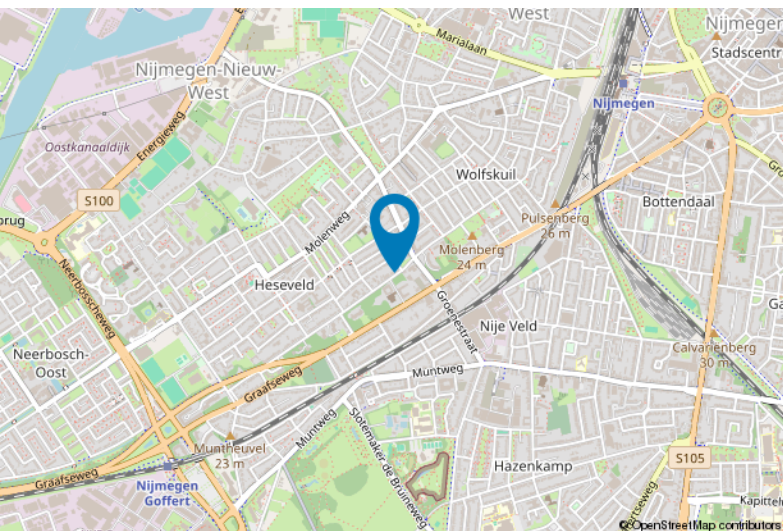
Kadastrale gemeente: Neerbosch
Sectie: H
Perceelnummer: 774
Perceeloppervlakte: 374 m²

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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.



Het eerste
gesprek is
kosteloos!