



Reusensestraat 30

Leuth



B

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerken en verdere gegevens



Aan de rand van het fijne dorp Leuth, ligt deze vrijstaande woning op een mooi kavel van 586 m². Onderscheidend is de aangebouwde garage, de ruime achtertuin met veel privacy maar vooral het vrije uitzicht aan de voorzijde. De woning is met de auto bereikbaar maar voor overig autoverkeer loopt het straatje dood. Rustig en daarmee ook kindvriendelijk.

Vanuit de woonkamer kijk je weids uit over de weilanden en akkers van dit deel van De Duffelt. Een streek met laagland tussen rivier en stuwwal waar Leuth deel van uitmaakt. Leuth ligt centraal op nog geen 15 autominuten van het stadcentrum van Nijmegen. Ongekend rustig wonen terwijl de reuring van de stad "om de hoek" is.

De woning is rustig gelegen op loopafstand van de dorpsvoorzieningen en telt naast een ruime woonkamer met studiehoek nog 3 slaapkamers, een bijkeuken, luxe eetkeuken en zelfs een bergvliering. De garage is voor vele doeleinden geschikt; natuurlijk kun je er je auto en fietsen stallen maar het is tevens een fantastische hobbyruimte en heeft potentie om bijvoorbeeld geschikt gemaakt te worden als salon of kantoor aan huis.

Leuth heeft diverse winkelvoorzieningen zoals de plaatselijke Spar, een kapperszaak en postagentschap die op loopafstand zijn gelegen. Er is een lagere school, kinderdagverblijf en er zijn diverse openbare voorzieningen en een busverbinding met Nijmegen. Alle denkbare natuur is letterlijk om de hoek gelegen. Een ideale combinatie van landelijk wonen met het gemak van de stad op korte afstand.



Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1990

Woonoppervlakte: 135 m²

Perceeloppervlakte: 448 m²

Indeling:

Begane grond: entree; hal met vide, meterkast en toilet met fontein. Vanuit de hal is zowel de woonkamer als de keuken bereikbaar. De zithoek van de woonkamer én de keuken zijn aan de voorzijde gesitueerd; logisch want van daaruit heb je een fantastisch uitzicht. De keuken en de Indeling:

Begane grond: entree; hal met vide, meterkast en toilet met fontein. Vanuit de hal is zowel de woonkamer als de keuken bereikbaar. De zithoek van de woonkamer én de keuken zijn aan de voorzijde gesitueerd; logisch want van daaruit heb je een fantastisch uitzicht. De keuken en de woonkamer zijn rechtstreeks met elkaar verbonden door een tussendeur.

Voorts heeft de woonkamer aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin en een werk-/speelhoek van waaruit je de bijkeuken/achterentree met aansluiting witgoed en kastruimte bereikt.

De keukenopstelling is L-vormig en heeft een moderne, lichte en strakke "look". Koken doet u op een inductie kookplaat met luxe afzuigkap en verder is er een ingebouwde combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en zelfs een Quooker.

Eerste verdieping: overloop met vide; drie slaapkamers van respectievelijk 12, 14 en 15 m². Vanuit één van de slaapkamers is de bergverdieping bereikbaar.

De badkamer is prima functioneel en voorzien van een ligbad, separate douche, twee wastafels en een tweede toilet.





Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1990

Woonoppervlakte: 135 m²

Perceeloppervlakte: 448 m²

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Remeha Calenta Ace 40C uit 2022.
- Er is dak- en muurisolatie en de woning is geheel voorzien van dubbele beglazing.
- De luxe keuken is geplaatst in 2023.
- De houten kozijnen zijn in 2022 geschilderd.
- Op de oprit passen met gemak 2 auto's.
- Er zijn 14 zonnepanelen geplaatst in 2022.
- Energielabel B en nog diverse mogelijkheden voor een labelsprong.
- Nabij Nijmegen, goed en makkelijk bereikbaar met auto, bus én fiets.
- Volop (beschermde) natuur en een voor Nederland bijzonder landschap met de polder enerzijds en de stuwwal anderzijds.
- Ervaar ultieme privacy en de vrijheid van het magnifieke uitzicht. Echt een bezichtiging waard.





Foto's





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

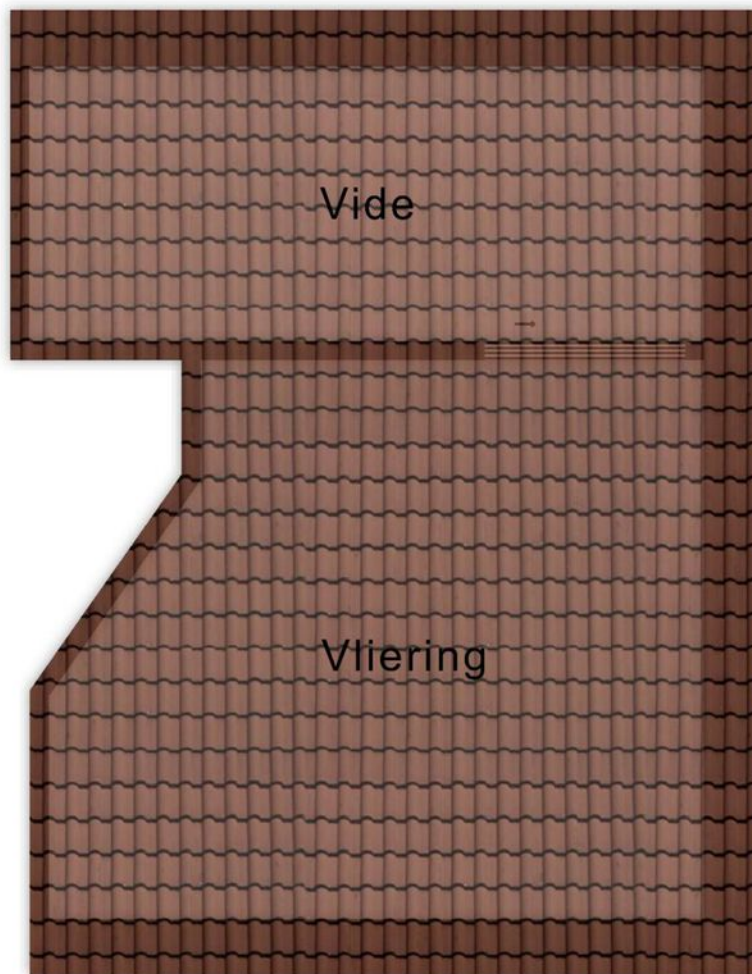




Plattegrond

Vide en vloering

3.57 m



1.45 m

2.96 m

4.51 m

3.47 m

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



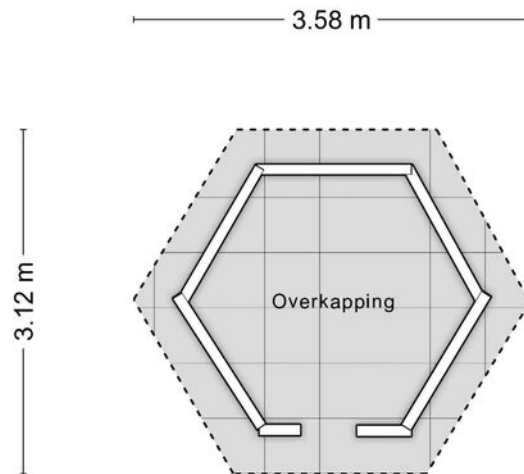
Foto's





Plattegrond

Overkapping



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



Kadastrale kaart

Leuth



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.

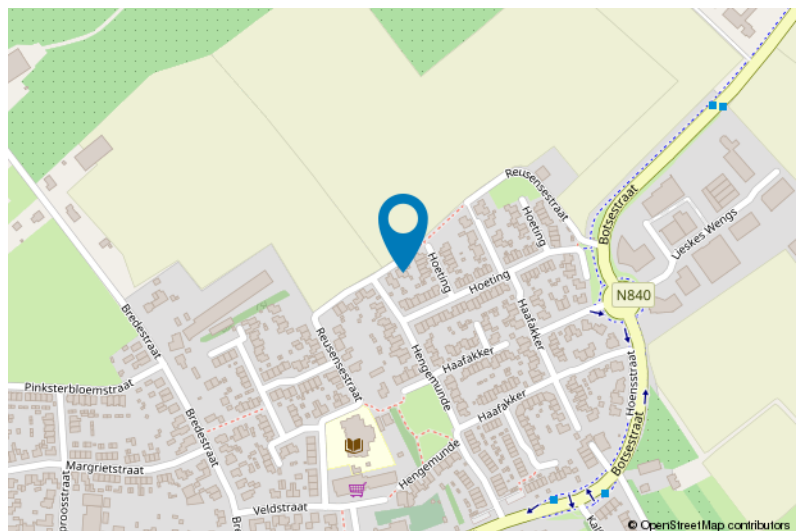
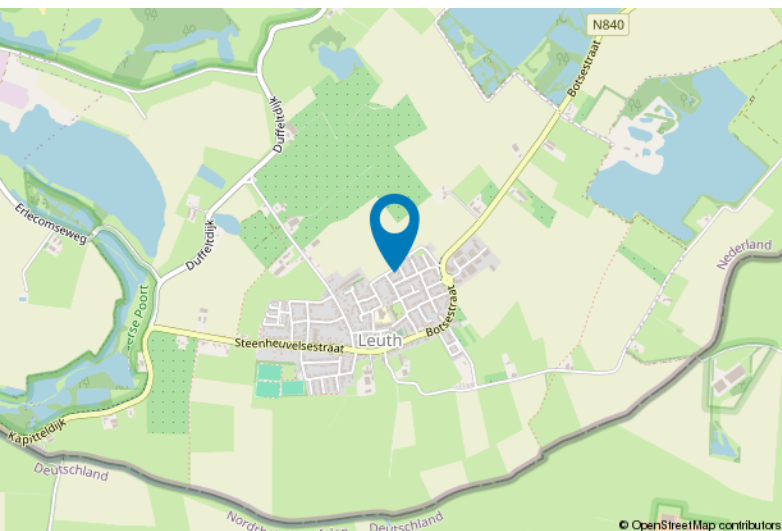
Kadastrale gemeente: Leuth
Sectie: C
Perceelnummer: 1423
Perceeloppervlakte: 448 m²

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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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!