



St. Jacobslaan 297

Nijmegen



D

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerken en verdere gegevens



Niets is wat het lijkt, want achter deze uitgebouwde, karakteristieke twee-onder-een-kap woning ligt een diepe tuin met achter op het perceel een groot bijgebouw. Het bijgebouw doet dienst als garage, werkplaats en berging en beschikt over een zolder. Aan de tuinzijde zit een terrasoverkapping en aan de achterzijde een carport. Voor vele doeleinden geschikt of geschikt te maken. De ontsluiting is via de achtergelegen Parelmoervlinderstraat maar er is ook een achterom zodat je vanuit de achtertuintuin direct de St. Jacobslaan kan bereiken.

De woning is gezellig en sfeervol, precies zoals je verwacht bij deze bouwperiode, én biedt modern comfort. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd, aldaar bevindt zich de keuken. Vanuit de keuken is aansluitend een later aangebouwde multifunctionele ruimte met vliering bereikbaar. Het bijgebouw én deze multifunctionele ruimte maken de woning onderscheidend door de vele gebruiksmogelijkheden.

De achtertuintuin is speels ingericht en aangelegd met fraai straatwerk en borders met vaste planten. Aan het bijgebouw zit aan de tuinkant een fijne terrasoverkapping en vanwege de diepte van de tuin is er altijd wel zon of schaduw op te zoeken.

Kansen! De woning is op vele punten voorzien van isolatie. Het energielabel is thans D (volgens het laatste model) maar kan makkelijk een mooie sprong maken naar B of zelfs A. We vertellen u graag wat daar volgens een gemaakte berekening exact voor nodig is.

De ligging is centraal. De ziekenhuizen, de universiteit en hogeschool liggen letterlijk om de hoek. De aansluiting op uitvalswegen richting het landelijk wegennet is perfect en op korte (loop)afstand liggen twee winkelcentra. Uiteraard is ook het stadscentrum prima bereikbaar en ligt een bushalte op steenworp afstand.



Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1924

Woonoppervlakte: 92 m²

Perceeloppervlakte: 283 m²

Indeling:

Begane grond: entree; hal met deur voorzien van glas-in-lood richting: woonkamer met een in visgraat gelegde rustieke vloer, fraaie authentieke houten balk in het zicht en toegang tot de bergkelder. Vanuit de woonkamer is in de aanbouw de keuken bereikbaar. De keuken is voorzien van een rechte opstelling met ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Via de keuken kun je de achtertuin inlopen en in het verlengde van de keuken is een portiek met toilet met hangend closet en fonteintje. De multifunctionele ruimte daarachter is in gebruik als bijkeuken en thuiswerkplek en voorzien van dezelfde rustieke PVC vloer. Uitgerust met een bergvliering en deur naar de achtertuin is deze ruimte een mooie aanvulling op het geheel.

Eerste verdieping: overloop met opstelling cv-ketel en luik naar vliering. Grote (ouder)slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel. Aan de achterzijde heeft de woning een dakopbouw waardoor de tweede slaapkamer en de badkamer toch een rechte gevel hebben en dat komt het netto woonoppervlak ten goede. De tweede slaapkamer is dik 8 m ! De badkamer is in lichte kleurstelling uitgevoerd en is voorzien van een inloopdouche met thermostaatkraan, wastafelmeubel met waskom en een tweede hangend toilet.

Vliering: bergruimte.





Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1924

Woonoppervlakte: 92 m²

Perceeloppervlakte: 283 m²

Bijzonderheden:

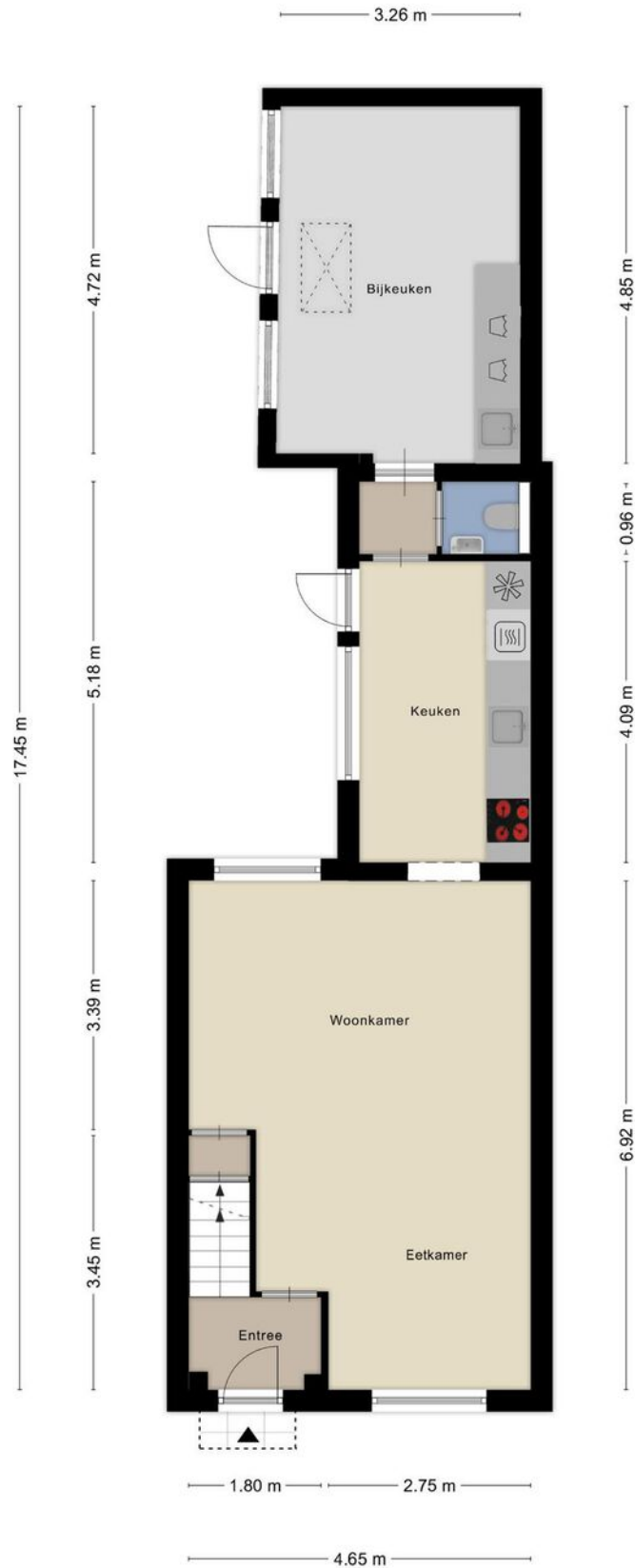
- Centrale verwarming via Intergas combiketel.
- Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en grotendeels dubbele beglazing (met deels HR-glas).
- Prettige, gevarieerde woonomgeving.
- Goede bereikbaarheid en alle denkbare openbare- en winkelvoorzieningen op korte afstand.
- Diverse mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen.
- Parkeren op eigen terrein: in de garage en onder de carport.
- Veel bergruimte: een kelder, 2 vloeringen en natuurlijk in het bijgebouw.
- Gelijkvloerse bewoning is mogelijk.





Plattegrond

Begane grond



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



Foto's





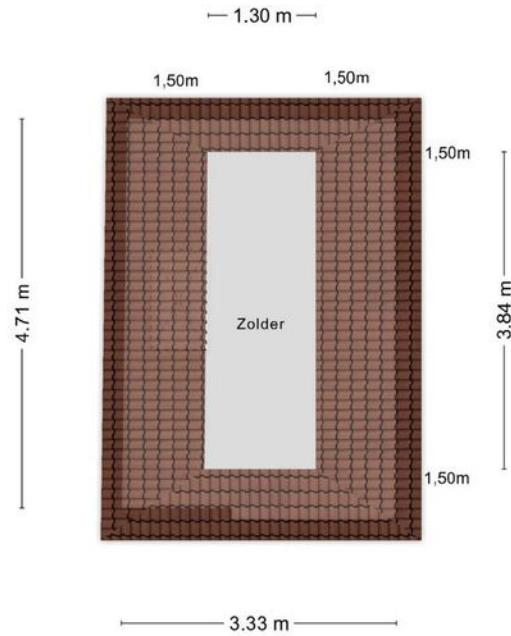
Foto's





Plattegrond

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zikken voor Zikken.nl

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.

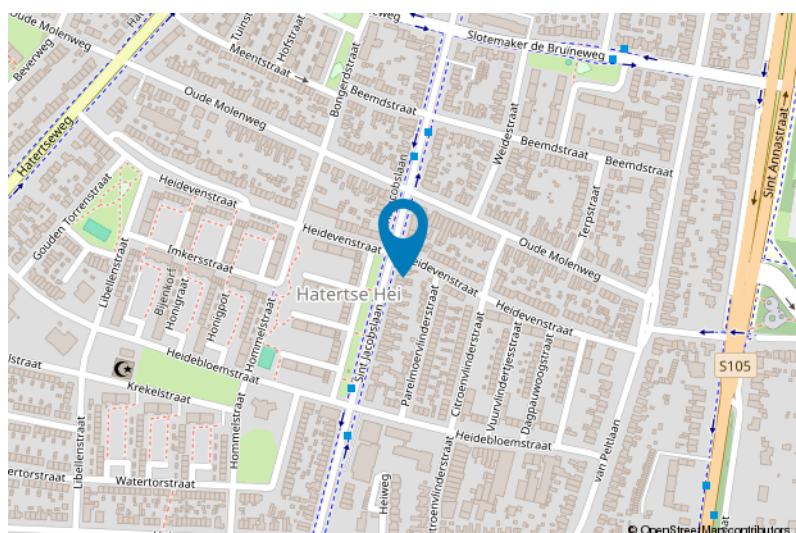
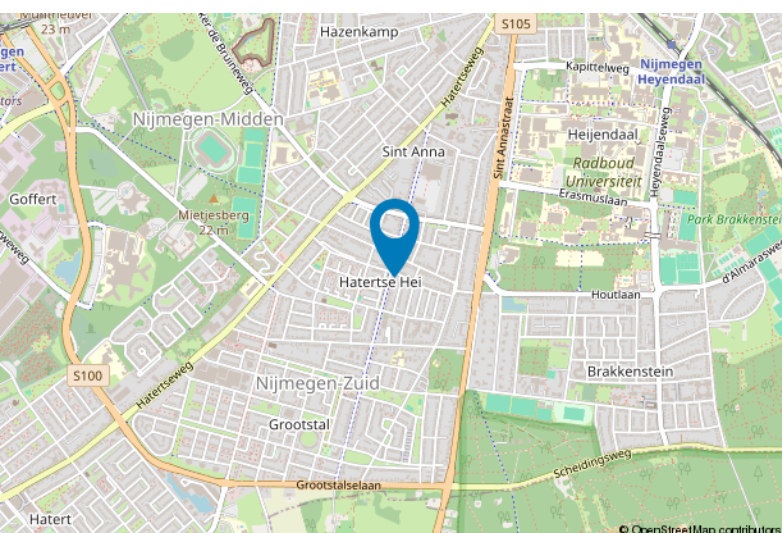
Kadastrale gemeente: Hatert
Sectie: L
Perceelnummer: 1434, 4438
Perceeloppervlakte: 283 m²

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kasten op de slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Houten bar	X		
- Metalen rek		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Tonzon Radiatorfolie (radiatoren beneden)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Vaste werkbank	X		
Kabeltakel aan metalen balk	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!