



# Waalbandijk 231

Nijmegen



Scan mij voor meer info!



**Driessen Makelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Kenmerken en verdere gegevens



Ontdek dit schitterende, zo goed als nieuwe tweekamerappartement met een panoramisch uitzicht op de Waalhaven op steenworp afstand van het Centrum. Dit appartement combineert modern comfort met een prachtige ligging. De raampartijen zijn net één groot schilderij, zo voelt het havengebied bij mooi weer als je de openslaande deuren opent als een verlengstuk van je woning.

Het complex en dus ook het appartement is opgeleverd in 2022 en dus nog zo goed als nieuw! Een unieke kans dus om "bijna" nieuwbouw te kopen zonder het lange wachten op de start van de bouw en laat staan de uiteindelijke oplevering.

Het appartement is compact én compleet. Uiteraard goed geïsoleerd met energielabel A++, een goede zithoek, fijne keuken met inbouwapparatuur, ruime slaapkamer met aangrenzend een badkamer met lekkere inloopdouche. Een eigen berging en inpandige algemene fietsenstalling zijn welkome extraatjes.

Als je vanuit het stadscentrum onder de Hezelpoort doorgaat kom je in een stadsdeel dat volop in ontwikkeling is. Het bedrijventerrein langs de Waal heeft plaatsgemaakt voor een compleet nieuwe wijk die fraai in de bestaande structuur is opgenomen; een verlengstuk van het stadscentrum! Omgekeerd loop je vanuit je appartement dus zo de stad in. Hier wachten leuke winkels, fijne restaurants en gezellige (eet)cafeetjes, de schouwburg en bijvoorbeeld filmhuizen op je. Het station is 7 minuten lopen en met de fiets ben je ook zo bij alle andere denkbare voorzieningen als ziekenhuizen, scholen, universiteit en HAN, diverse sportfaciliteiten en natuurlijk divers natuurschoon.



# Kenmerken en verdere gegevens

Indeling: centrale entree met brievenbussen en intercom. Trappenhuis, gedeelde fietsenstalling en lift naar:

Eerste verdieping: via de galerij met uitzicht op de binnenplaats bereik je de voordeur. Via de entree betreed je de hal met meterkast, het toilet met hangend closet en fonteintje en de inpandige berging met de aansluiting van de wasmachine.

De woonkamer met open keuken is gesitueerd aan de Waalhavenkant over de gehele breedte van het appartement. Een lekkere zithoek met raampartij; waarschijnlijk kijk je meer naar buiten dan naar je televisie. De keuken heeft een rechte opstelling en is voorzien van ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-vriescombinatie en natuurlijk een vaatwasser.

Er is voldoende ruimte voor een royale eettafel en van daaruit kijk je door de openslaande deuren lekker naar buiten.

De slaapkamer is 11 m<sup>2</sup>; groot genoeg voor een groot tweepersoonsbed en een kledingkast. Vanuit de slaapkamer is de badkamer bereikbaar. Deze is uitgerust met een modern wastafelmeubel en een ruime inloofdouche.

Tevens heb je in de kelder een privé berging tot je beschikking van 5 vierkante meter voor verdere opslag of als je, je fiets liever privé stalt. opstalverzekering meer hoeft af te sluiten en ook de gemeenschappelijk ruimtes keurig worden bijgehouden.





# Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 2022

Woonoppervlakte: 50 m<sup>2</sup>

## Bijzonderheden:

- Centrale verwarming en warmwater via stadsverwarming.
- Zeer goede isolatie waaronder HR++ glas.
- Label A++ waardoor meer en goedkoper lenen mogelijk is.
- Alles zo goed als nieuw; de huidige eigenaar is zuinig en netjes.
- Afgewerkt in lichte kleuren en frisse tinten.
- Modern comfort.
- Fijn wonen op nu al één van de meest populaire locaties, dicht bij de stad en leuk uitzicht!
- Actieve en goed georganiseerde VvE met een maandelijkse bijdrage van € 138,00.
- De VvE maakt dat je geen omkijken hebt naar buitenonderhoud, geen opstalverzekering meer hoeft af te sluiten en ook de gemeenschappelijk ruimtes keurig worden bijgehouden.
- Kortom: eigenlijk nog als nieuw en dus instap klaar!





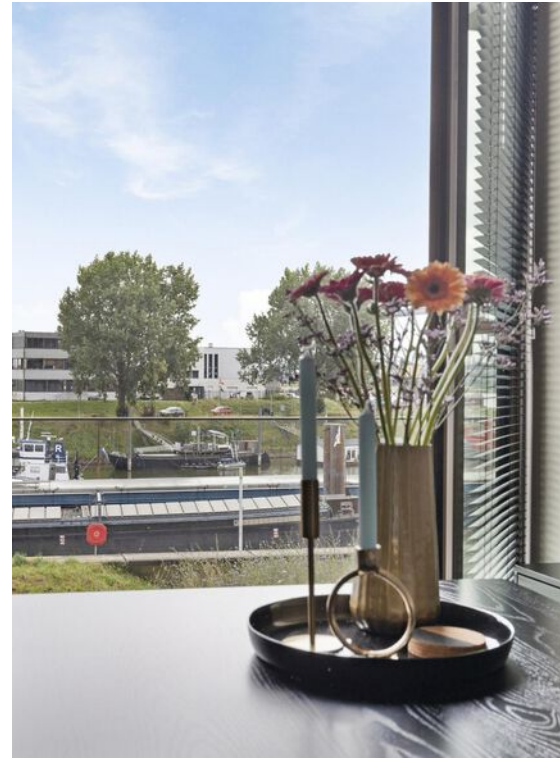
# Plattegrond Appartement



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



# Foto's



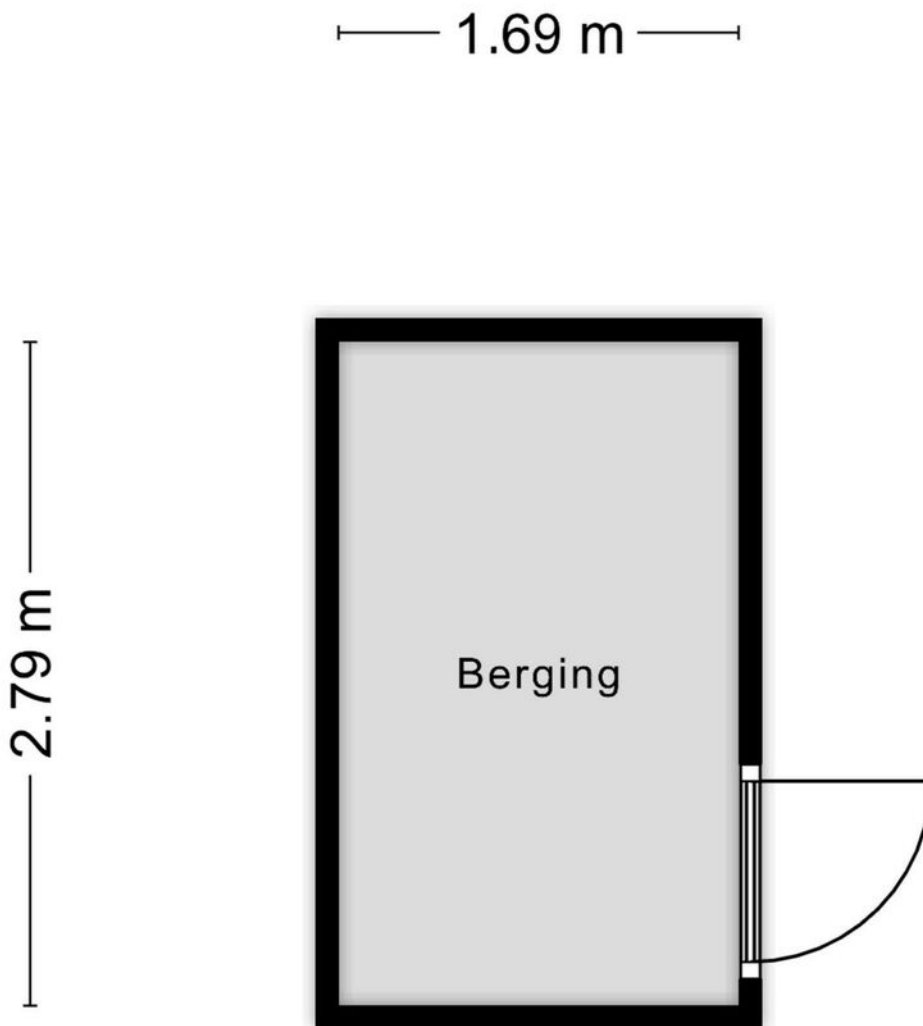


# Foto's





# Plattegrond Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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.

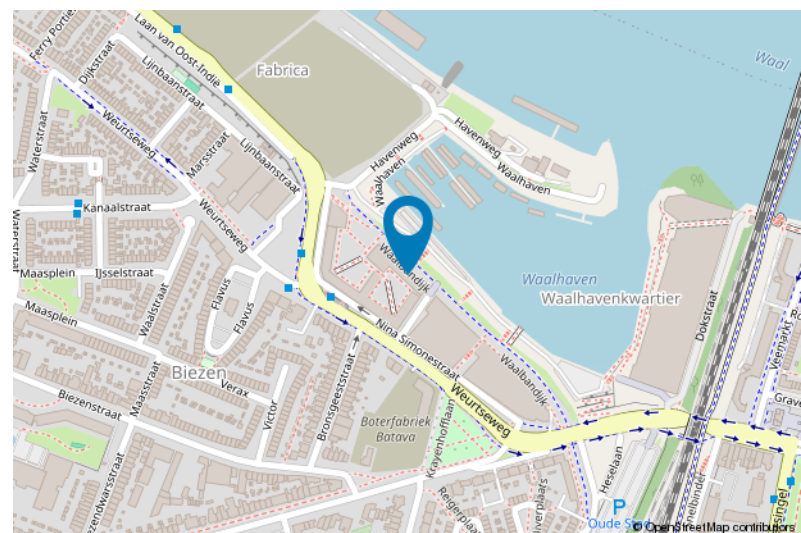
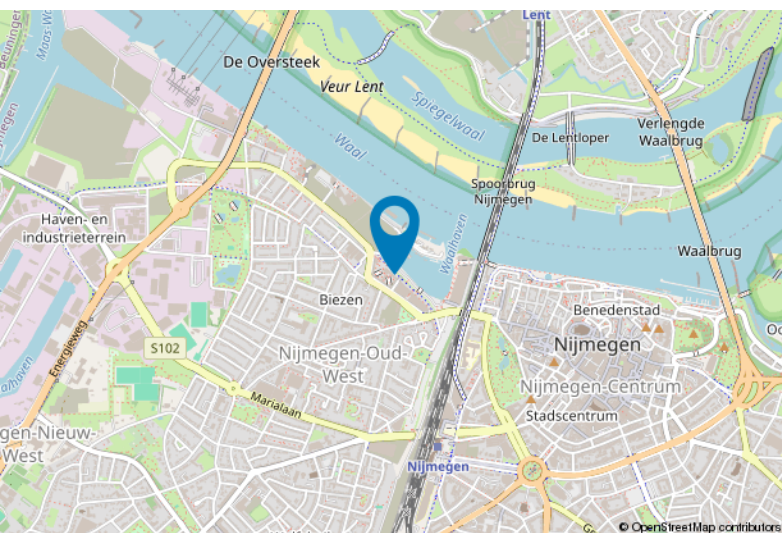
**Kadastrale gemeente:** Neerbosch  
**Sectie:** A  
**Perceelnummer:** 3034  
**Indexnummer:** A319+A364

**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 gebruiksovervlakte. 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ikea PAX kast			X
- Witte ladekast ikea MALM			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Vinyl vloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Decoratief keuken wandrekje			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		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Elektrische radiator	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadswarmte unit	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
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.



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!