



Wethouder Burgers-stee 1

Leuth



B

Scan mij voor meer info!





Kenmerken en verdere gegevens



Rustig nabij de dorpskern van het gemoedelijke Leuth gelegen zeer royale twee-onder-een-kapwoning van meer dan 900 m² verdeeld over 4 volwaardige woonlagen! De woning telt 236 m² woongenot op een zuidoostelijk georiënteerde kavel van 358 m². Woon- en gebruiksmogelijkheden te over!

Leuth ligt in het hart van de Ooijpolder op nog geen 15 autominuten van het stadscentrum van Nijmegen. Ongekend rustig wonen terwijl de reuring van de stad "om de hoek" is.

Of je nu op zoek bent naar een groot familiehuus, een huis met thuiswerkplekken, beroep of bedrijf aan huis of gewoon lekker veel hobbyruimte, dit huis heeft het allemaal. Naast de eigenschappen van een "normale" tweekapper, heeft deze woning een volwaardig souterrain én een inpandige garage met eigen bergvliering.

De woning kijkt aan de voorzijde vrij uit de straat in. Er is een oprit voor zeker 2 auto's en natuurlijk kan er ook een auto binnen worden gezet. De voortuin is aangelegd met vaste planten en struiken. De achtertuin ligt perfect op de zon. Er is een overdekt terras aan de woning en een tweede terras achter in de tuin. Voorts een gazon, borders, een houten tuinberging én is de achtertuin via een achterom bereikbaar.

Leuth heeft diverse winkelvoorzieningen die op loopafstand zijn gelegen. Er is een lagere school 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: 1976

Woonoppervlakte: 236 m²

Perceeloppervlakte: 358 m²

Indeling:

Begane grond: entree; ruime hal met meterkast, garderobe kast, toilet voorzien van hangend closet en toegang tot de overige verdiepingen via de wenteltrap.

Ruime en lichte doorzon woonkamer met houten vloer, strak gestucte muren en schuifpui naar het overdekte zonneterras.

Aansluitend de open keuken met dubbele inrichting voorzien van een schiereiland met kook- en spoelgedeelte. Er is een ingebouwde 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en natuurlijk een koelkast.

Vanuit de keuken een doorloop naar de inpandige garage. Deze is voorzien van elektra, gootsteen en verwarming en aan de achterzijde een deur naar de achtertuin. De garage heeft daglicht door een (extra) raam en een serieuze bergvliering.

Eerste verdieping: overloop; riante master bedroom aan de achterzijde van 21 m², een tweede grote slaapkamer met vaste kast van nog eens 16 m² en derde kamer van 11 m².

De gedateerde badkamer is nog functioneel en voorzien van een ligbad, separate douche, wastafel en een tweede toilet.

Tweede verdieping: via vaste trap bereikbare voorzolder met diverse gebruiks- en opbergmogelijkheden; zolderkamer met dakraam en diverse opbergmogelijkheden; separate stookruimte.





Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1976

Woonoppervlakte: 236 m²

Perceeloppervlakte: 358 m²

Souterrain: riant souterrain gelegen onder de gehele woning. Vanuit de verkeersruimte zijn twee berguimtes bereikbaar. De derde ruimte is thans in gebruik als feestkelder/bar en van daaruit naar een vierde ruimte (thans muziek oefenruimte). Hier kun je je fantasie de vrije loop laten: hobby's, feesten, werkplaats, salon, gym, wassen etc. Het souterrain heeft diverse aansluitingen van elektra, water en verwarming.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Remeha Calenta 40c uit 2017.
- Er is dak- en muurisolatie en de woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing.
- De luxe keuken is geplaatst in 2017.
- De badkamer is nog vanuit het bouwjaar.
- Modern hangend toilet met fonteintje op de begane grond.
- 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 polder en zicht op de stuwwal van Nijmegen.
- Echt een bezichtiging waard.





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



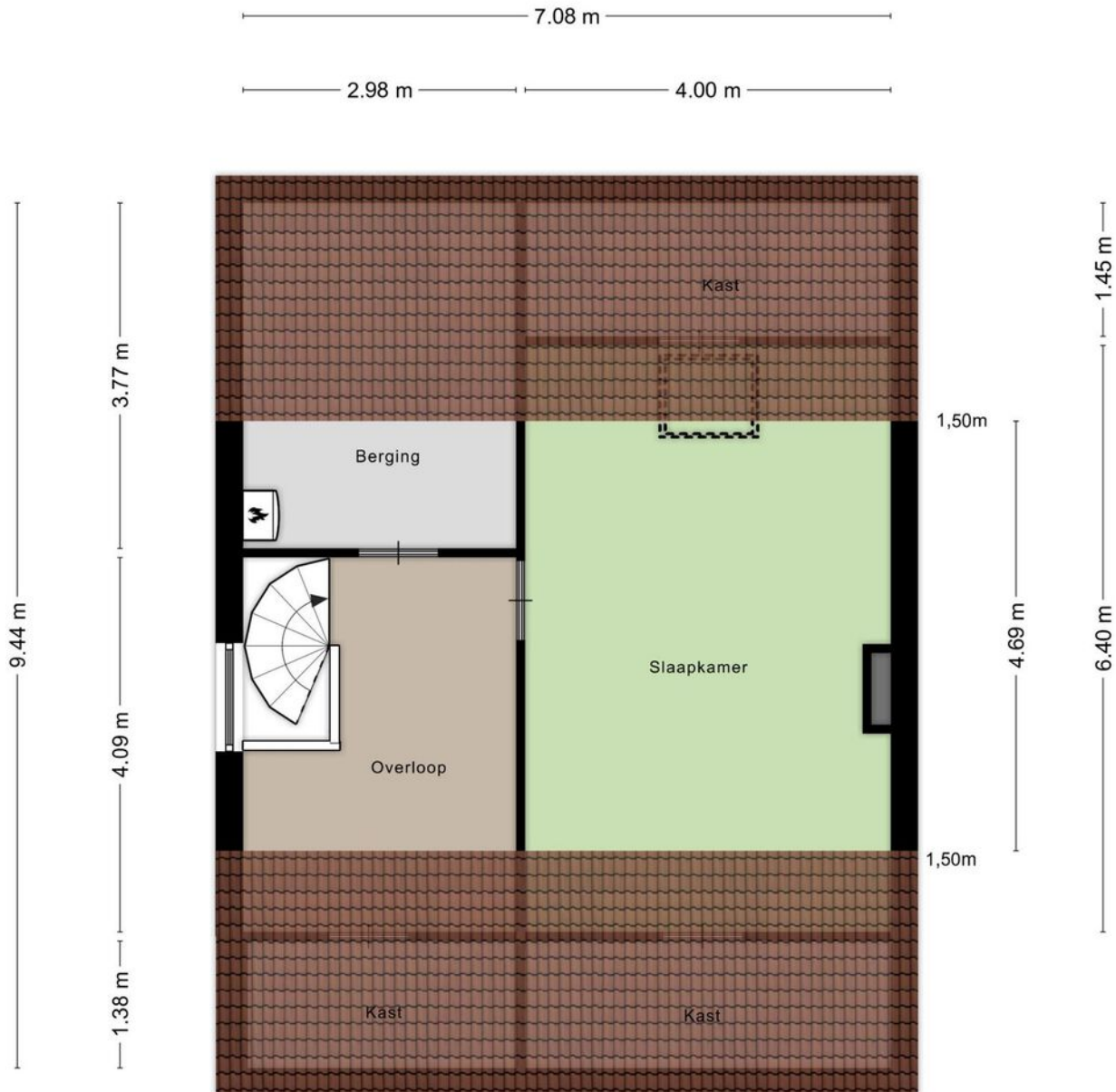
Foto's





Plattegrond

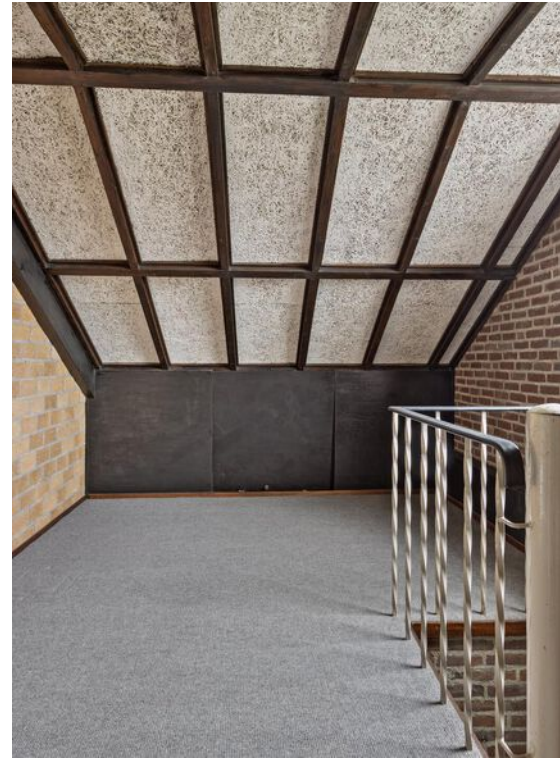
2e verdieping



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

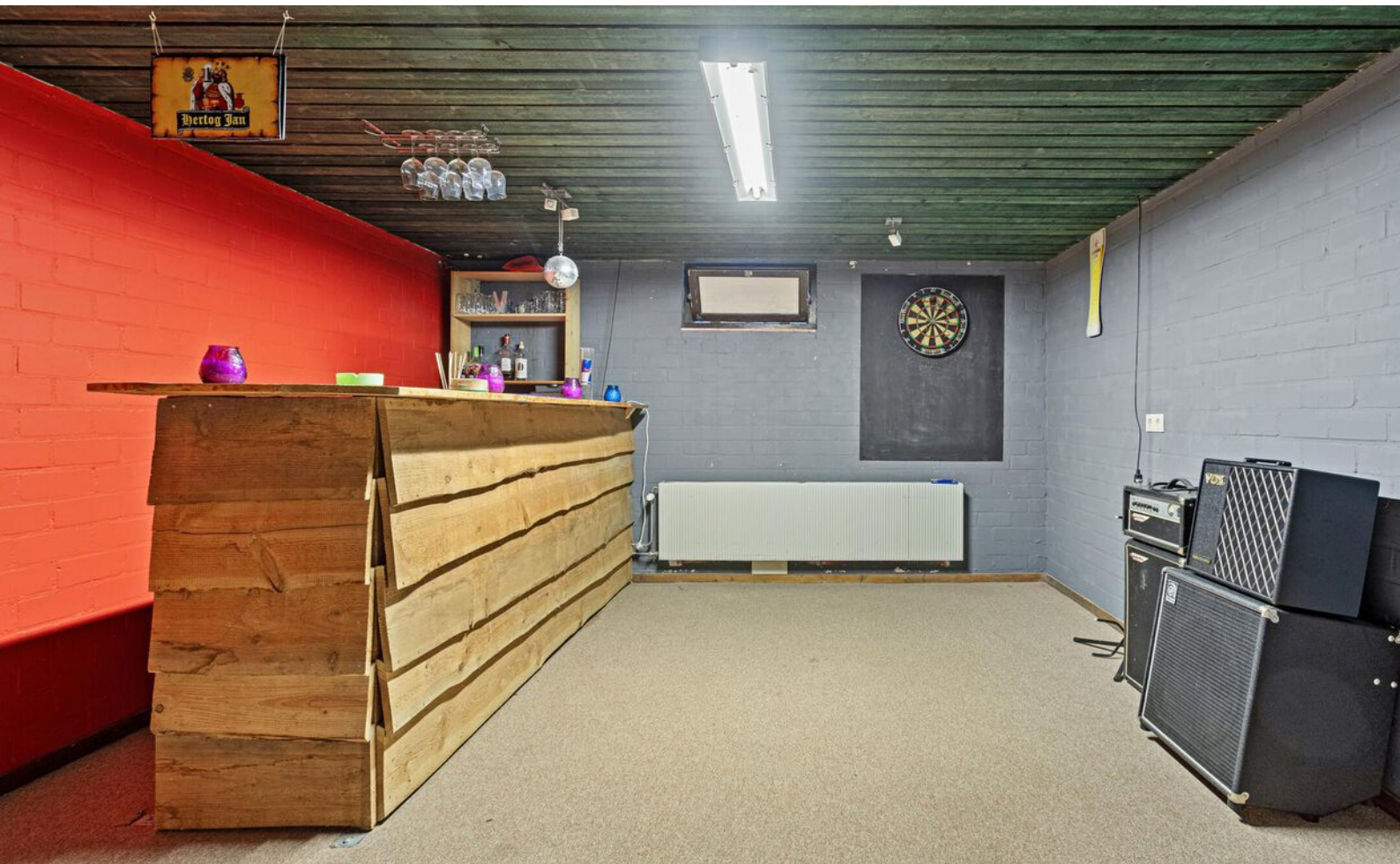


Foto's





Foto's





Foto's



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.

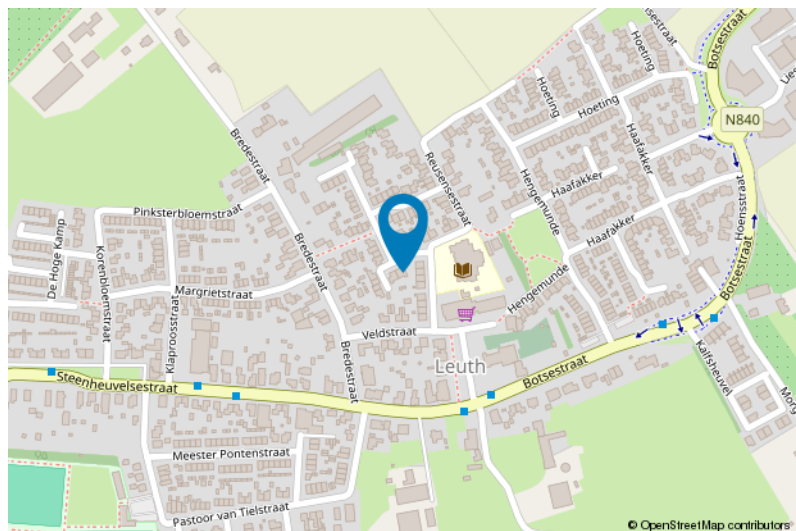
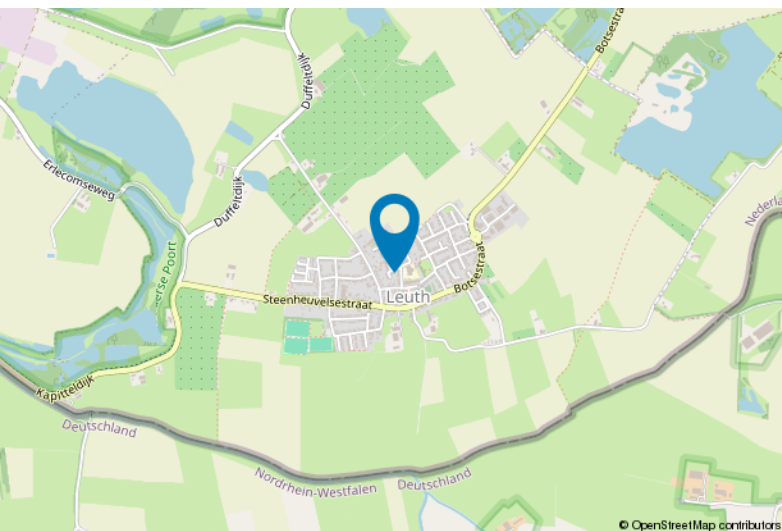
Kadastrale gemeente: Leuth
Sectie: C
Perceelnummer: 1155
Perceeloppervlakte: 358 m²

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		
- Hanglamp slaapkamer achter		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten slaapkamer voor	X		
- Legplanken en stellingkasten kelder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Siergrindvloer keuken	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Keukenboiler	X		
- Sanibroyeur kelder	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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.



DUIDELIJK VERHAAL

Het eerste
gesprek is
kosteloos!