



Waldeck Pyramontsingel 77
6524 BA Nijmegen

T. 024 322 83 32

www.janvanlieshout.nl
info@janvanlieshout.nl

St. Agnetenweg 81
Nijmegen



Aan de Sint Agnetenweg, het voormalige agrarische buitengebied van Nijmegen, is een uniek pand te koop. Uniek omdat het op velerlei wijzen kan worden gebruikt. Kantoor aan huis? Mantelzorg inpandig maar in een zelfstandige unit? Samengesteld gezin? Hobby welke veel ruimte behoeft? Het kan allemaal!

Deze vrijstaande villa op 1248 m² eigen grond is volledig onderkelderd en heeft voldoende kamers om alle wensen te kunnen invullen.

Bouwjaar	: ± 1977
Perceeloppervlakte	: ± 1.248 m ²
Inhoud	: ± 1.120 m ³
Woonoppervlakte	: ± 225 m ² (exclusief souterrain)

Prijs	: € 895.000,= k.k.
Aanvaarding	: in nader overleg



Indeling

Begane grond:

Via een ruime en beschutte voortuin bereikt u de voordeur. Ruime fraaie en hoge hal met garderobehoek, modern toilet, meterkast en veel lichtinval door de grote ramen, open bordestrap naar de entresol overloop. Grote woonkamer in Z-vorm met de open keuken die vanuit het salongedeelte niet zichtbaar is. Totale oppervlakte van deze living bedraagt ruim 68 m². Woonkamer met open haard, schuifpui naar overdekt terras aan het zwembad. De keuken is voorzien van apparatuur. De voormalige inpandige garage is verbouwd en uitgebouwd tot een mooie zelfstandige unit van 38 m² bestaande uit een zitkamer met open keuken, slaapkamer en badkamer met douche. Met een zeer eenvoudige ingreep is deze unit weer bij de woning te betrekken. Tussenhal met toegang tot de kelders en de inpandige berging.

Verdieping:

Via een open bordestrap wordt de verdieping bereikt met een ruime overloop met zicht op de hal. Aan de voorzijde 2 slaapkamers en aan de achterzijde 3 slaapkamers. Tevens een grote inloopkast en een moderne luxe badkamer met ligbad, inlopdouche, dubbele wastafel in meubel en de 3e wc. Vliering boven twee slaapkamers, de andere slaapkamers hebben dakkapellen en hoge plafonds. Tevens veel bergruimte achter de knieschotten.

Souterrain:

De totale oppervlakte van het souterrain bedraagt \pm 100 m² en is verdeeld over diverse ruimten. Zo is er een aparte waskelder, een grote hobbyruimte met kast een opslagkelder in twee gedeelten, een tweede hobbykelder en een ruimte voor de zwembadtechniek.

Tuin:

De tuinen zijn zeer goed beschut en fraai aangelegd. In de achtertuin is een zwembad en een ruime overkapping zodat je in alle seizoenen lekker buiten kunt zijn. Tevens een extra tuinberging.

Indien er nog meer ruimte is gewenst is de aankoop van het naastgelegen kavel (508 m²) met daarop een groot bijgebouw van \pm 180 m² met daarop een verdieping in de kap bespreekbaar. Dit bijgebouw is zeer multifunctioneel.



Diversen:

- * kavelgrootte 1.248 m² eventueel uit te breiden tot 1.756 m².
- * woonoppervlakte 225 m²
- * overige inpandige ruimte 98 m²
- * externe bergruimte 11 m²
- * inhoud woning 1.120 m²
- * bouwjaar 1977
- * 15 zonnepanelen in 2020 (opbrengst 2580 kWh in 2022)
- * nabij de uitvalswegen A73, A50 enz.
- * scholen, sportclubs, winkels, gezondheidscentrum nabij
- * openbaar vervoer (bus en trein) nabij

Bijlagen:

- Foto-impressie
- Kadastraal plan
- Plattegrond
 - begane grond
 - 1^e verdieping
 - kelder
 - berging
 - overkapping
 - zolder

In de koopakte zal worden opgenomen dat de koper een bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom dient te stellen bij de door de koper te kiezen notaris.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.





























































Foto's van de tuin in de zomer













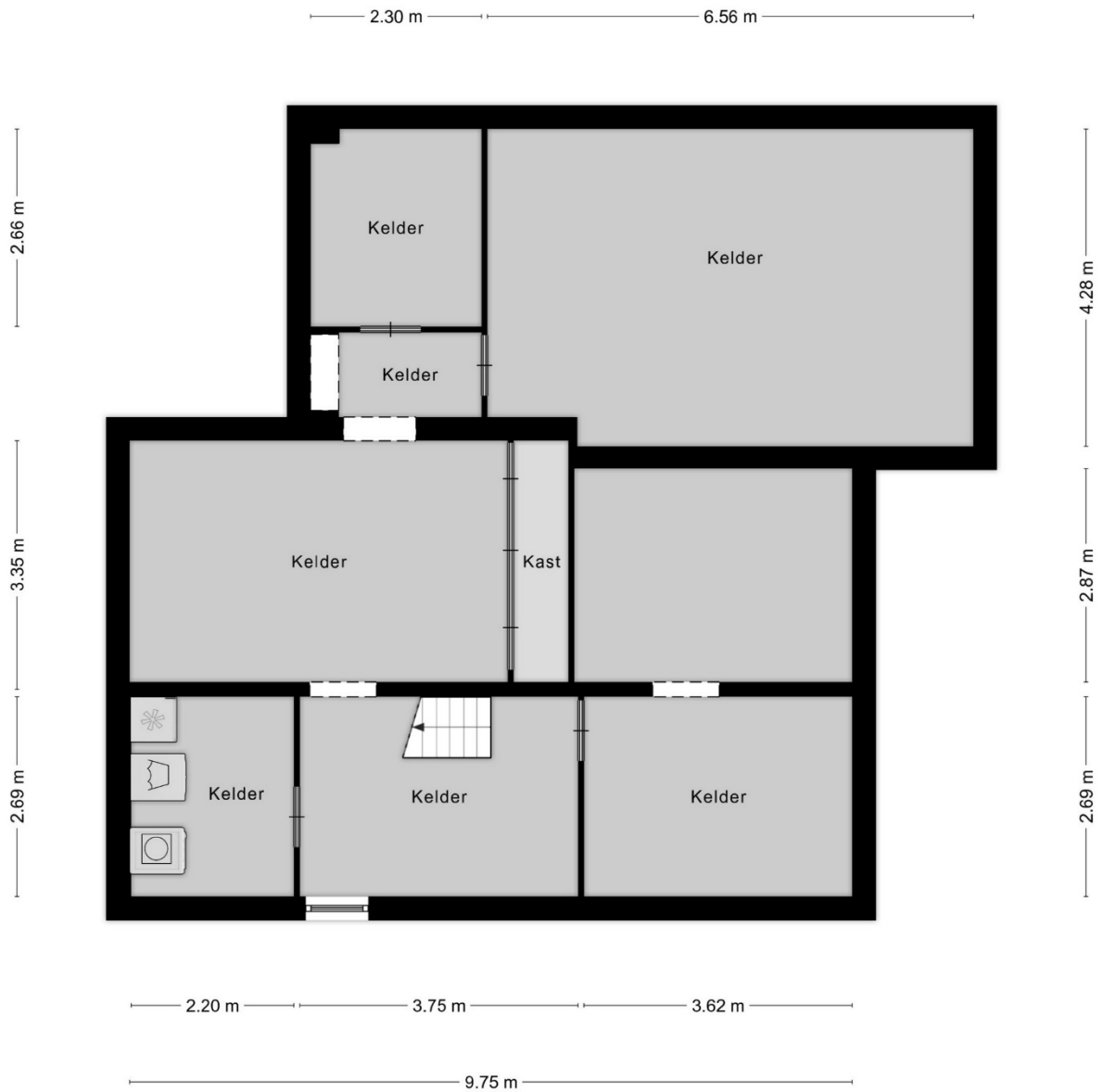




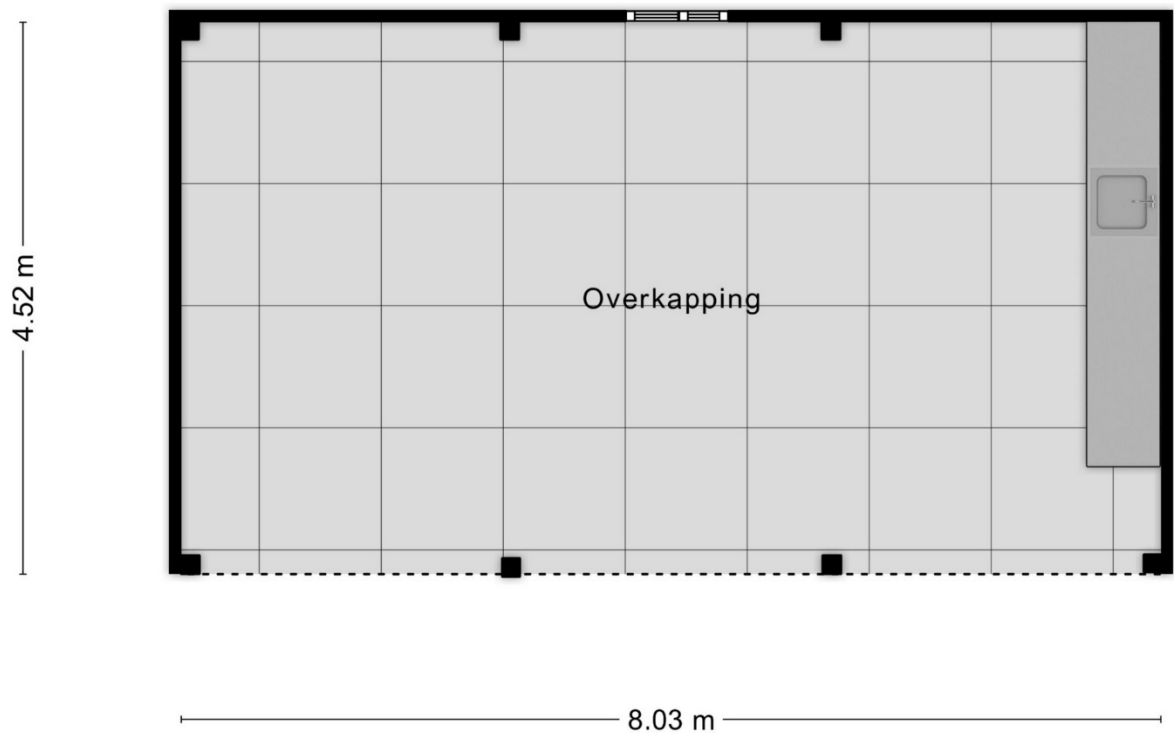
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



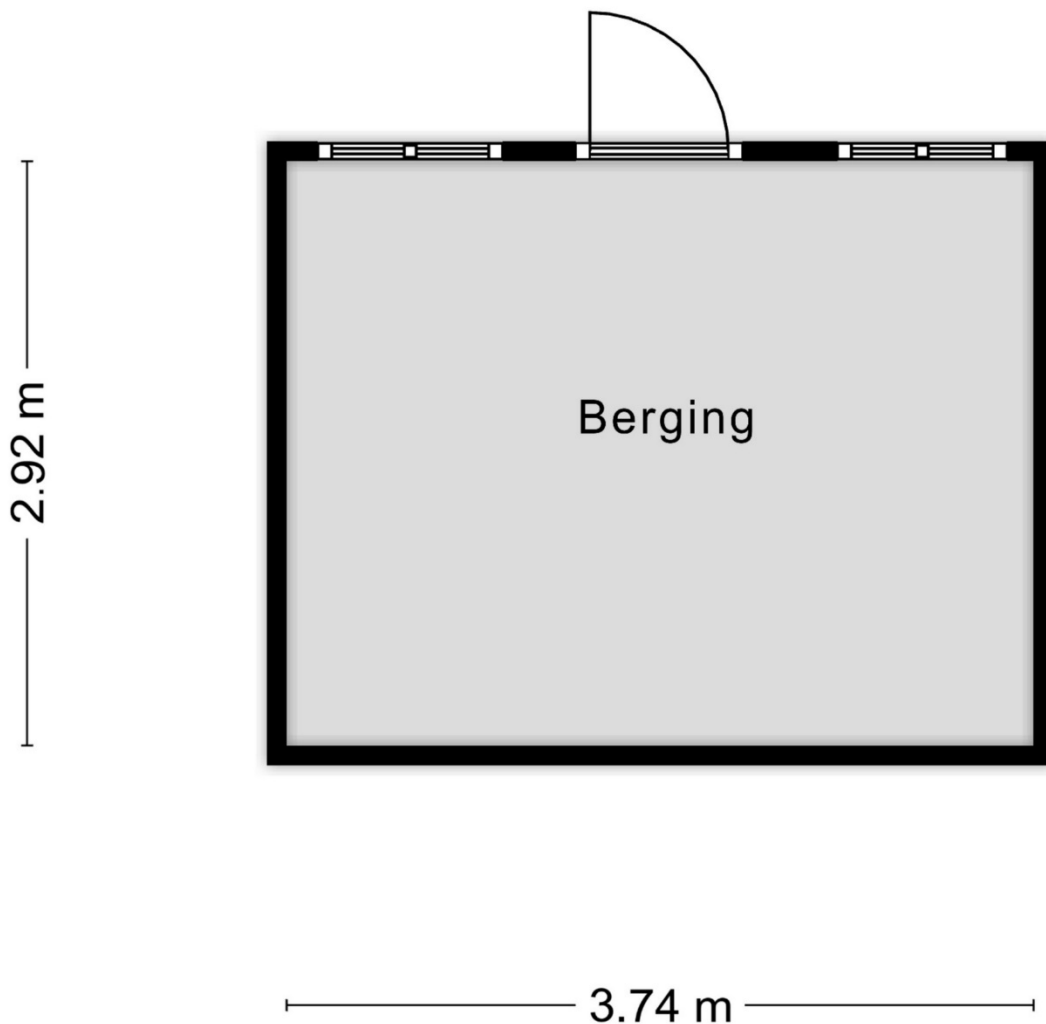
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



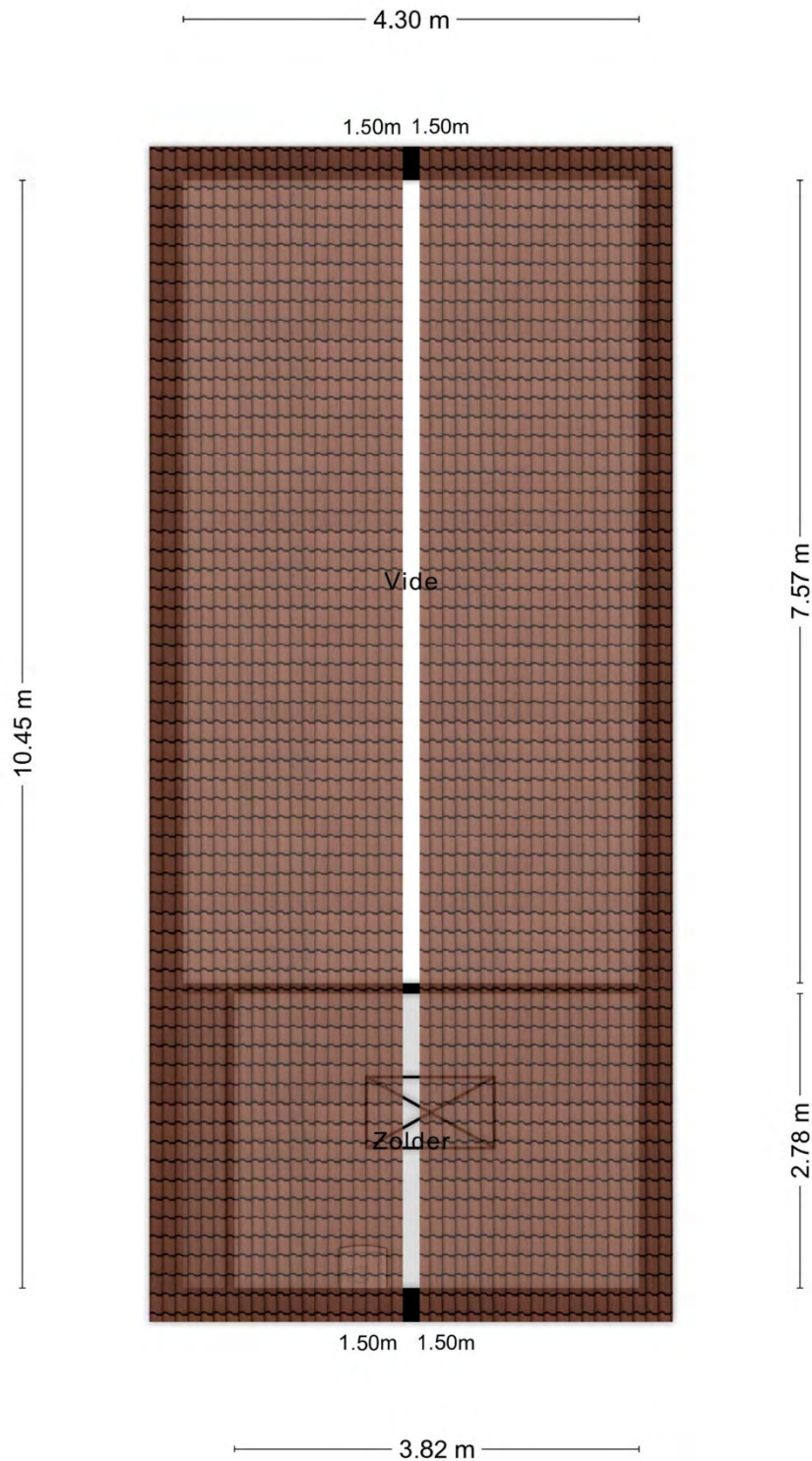
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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



Kadastrale kaart

Uw referentie: Joke K.



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Neerbosch</p> <p>Secitie K</p> <p>Perceel 2628</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	--	--