

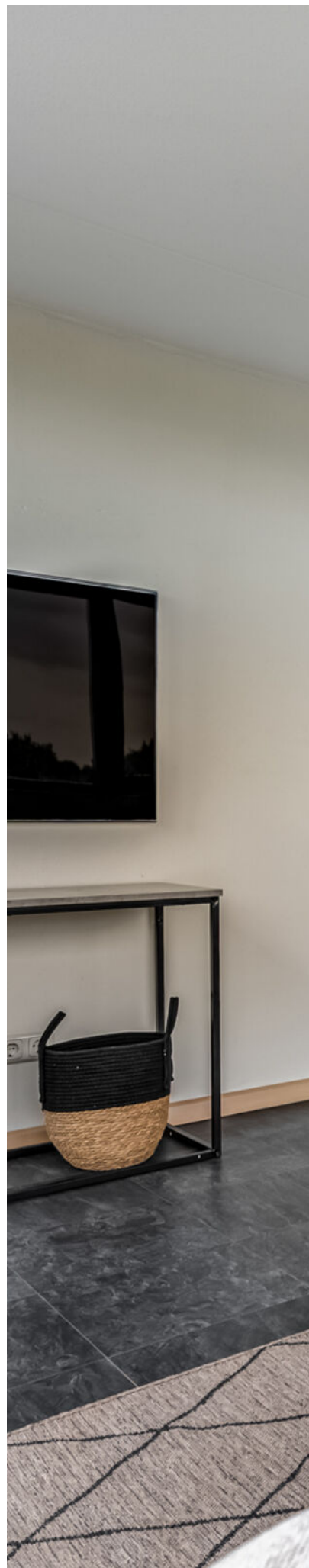


Vraagprijs € 425.000 k.k.

LEUVENS BROEK 1109 NIJMEGEN

KENMERKEN

Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	323 m ³
Bouwjaar	2006
Energie label	A





OMSCHRIJVING

Bijzonder wonen in Leuvensbroek

Dit soort kansen komen niet vaak voorbij: duurzaam wonen in een penthouse in Leuvensbroek!

Je treft hier een ontzettend ruim appartement van 104 m² in een kleinschalig complex uit 2006. Met maar liefst twee grote dakterrassen (samen 57 m²) geniet je hier van de zon én van het uitzicht over meerdere richtingen. Binnen vind je een royale leefruimte, een moderne keuken, twee slaapkamers, een badkamer, separaat toilet én een wasruimte. En dat alles op een fijne plek in Leuvensbroek dichtbij alle voorzieningen.

Leuvensbroek ligt in de wijk Lindenholt, een groene en kindvriendelijke wijk met een gevarieerd straatbeeld. Voorzieningen zijn binnen handbereik: scholen, supermarkten en sportfaciliteiten liggen allemaal dichtbij. Ook het openbaar vervoer (de bus en treinstation Nijmegen Dukenburg) en de uitvalswegen A73 en A50 zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Aan de voet van het complex vind je een kleinschalig winkelcentrum met o.a. een Jumbo, Kruidvat en Primera. Trek in iets lekkers? Dan zit je hier ook goed: van pizza en snackbar tot de populaire IJssalon Clevers.

Binnenkomst

Je woont hier op de vierde en daarmee bovenste verdieping, bereikbaar met zowel de trap als de lift. In de entree valt direct op dat het complex modern en verzorgd oogt. Bij binnenkomst in het appartement kom je in de ruime hal, die toegang geeft tot alle vertrekken.

Wonen en koken

Wanneer je de hal doorloopt, kom je in het leefgedeelte. Hier valt direct op hoe ruim het appartement is. De woonkamer is ruim en licht. De grote raampartijen zorgen voor een prachtig uitzicht en laten de zon mooi binnenvallen. Dankzij de airco is het er altijd comfortabel, zelfs op warme zomerdagen. De woonkamer sluit mooi aan op de keuken en één van de dakterrassen, waardoor je altijd in contact staat met buiten.

De keuken is een echte leefruimte. Modern en strak ingericht met een kook- en spoeliland en volop bergruimte. Uiteraard voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. En aan de gezellige eettafel heb je plek genoeg voor lange avonden met vrienden of familie.

Slapen en baden

Het appartement telt twee slaapkamers, beide ruim van opzet. De grootste slaapkamer heeft airco en beide geven toegang tot het tweede dakterras. De tweede kamer is ook perfect in te richten als logeerkamer, werkplek of hobbyruimte.

De badkamer is fris en praktisch met een wastafel en een royale douche. Dankzij het raam komt er daglicht binnen en kun je makkelijk ventileren.

Prettige extra's

Het toilet in dit appartement is separaat van de badkamer. Hierdoor hoeven gasten niet op jouw badkamer te komen. En de technische ruimte en het witgoed, daarvoor is een extra ruimte beschikbaar.

Buitenleven

Misschien wel het meest unieke aan dit penthouse zijn de 2 dakterrassen van beide ca. 29 m². Door de verdeling van de dakterrassen geniet je 's ochtends (noordoost) van een kop koffie in de ochtendzon terwijl je 's middags en 's avonds (zuidwest) op het andere balkon de zonnestrallen kan meepakken. Een warme zomerdag? Dan heb je dus het voordeel dat er altijd één dakterras in de schaduw ligt. Extra handig, er is een buitenkraan aanwezig!

Berging en parkeren

Je auto parkeer je buiten op de gratis openbare parkeerplaatsen waar altijd ruimte is. Verder heb je een privé berging in de kelder voor het opbergen van spullen en de fiets. Het is hier droog en alles staat veilig achter een afgesloten deur.

Praktische informatie

- Bouwjaar 2006
- Woonoppervlakte 104 m²
- 2 dakterrassen van in totaal 57 m²
- Energielabel A
- Voorzien van 2 airco-units en screens
- VvE-bijdrage € 439,63 per maand. Deze bijdrage onlangs bepaald en voldoende om het MJOP te dekken.
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Op zeer korte termijn beschikbaar

Ben je nieuwsgierig geworden en wil je meer informatie? Download dan op Funda de brochure of neem contact met ons op.









































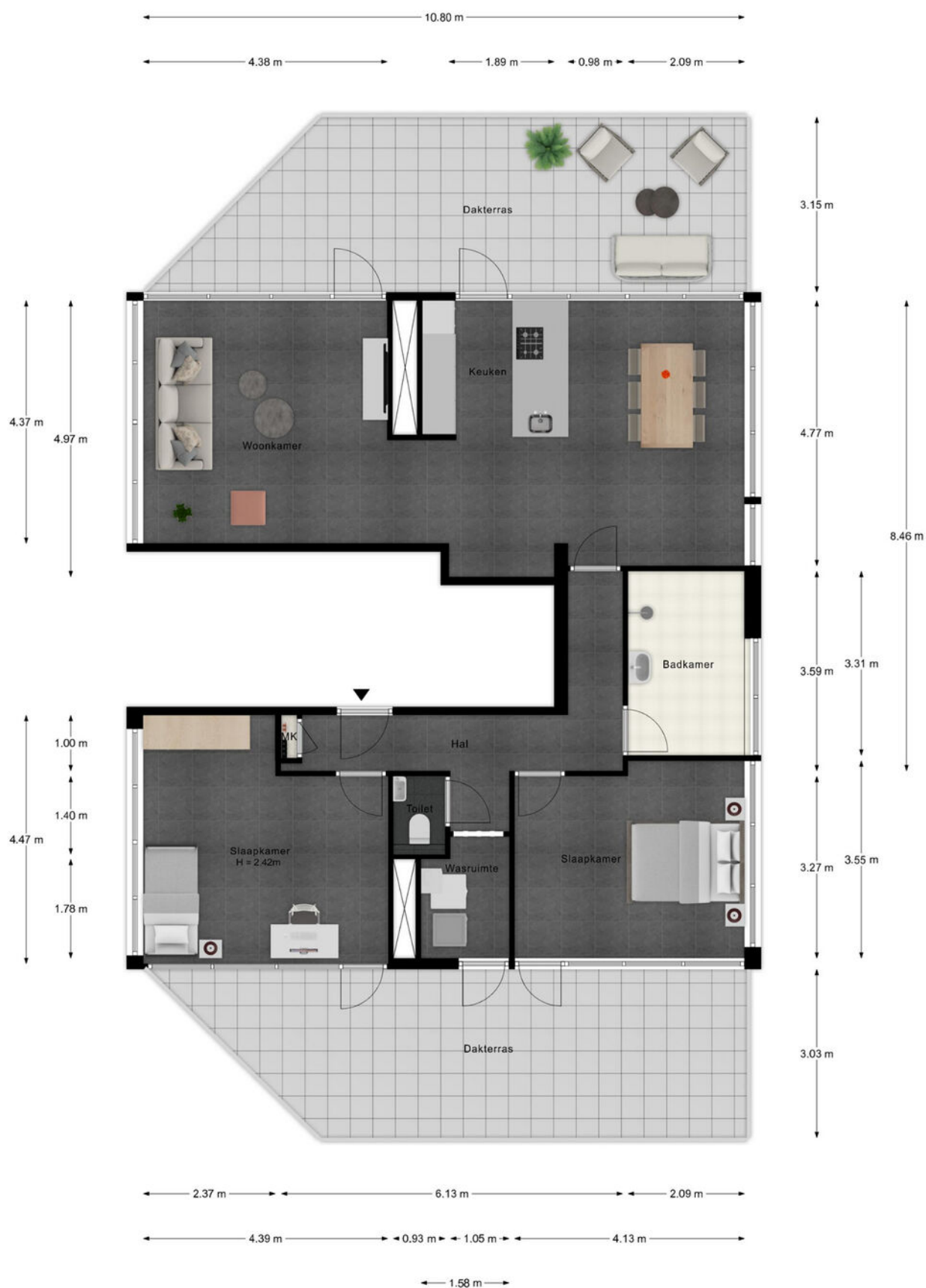






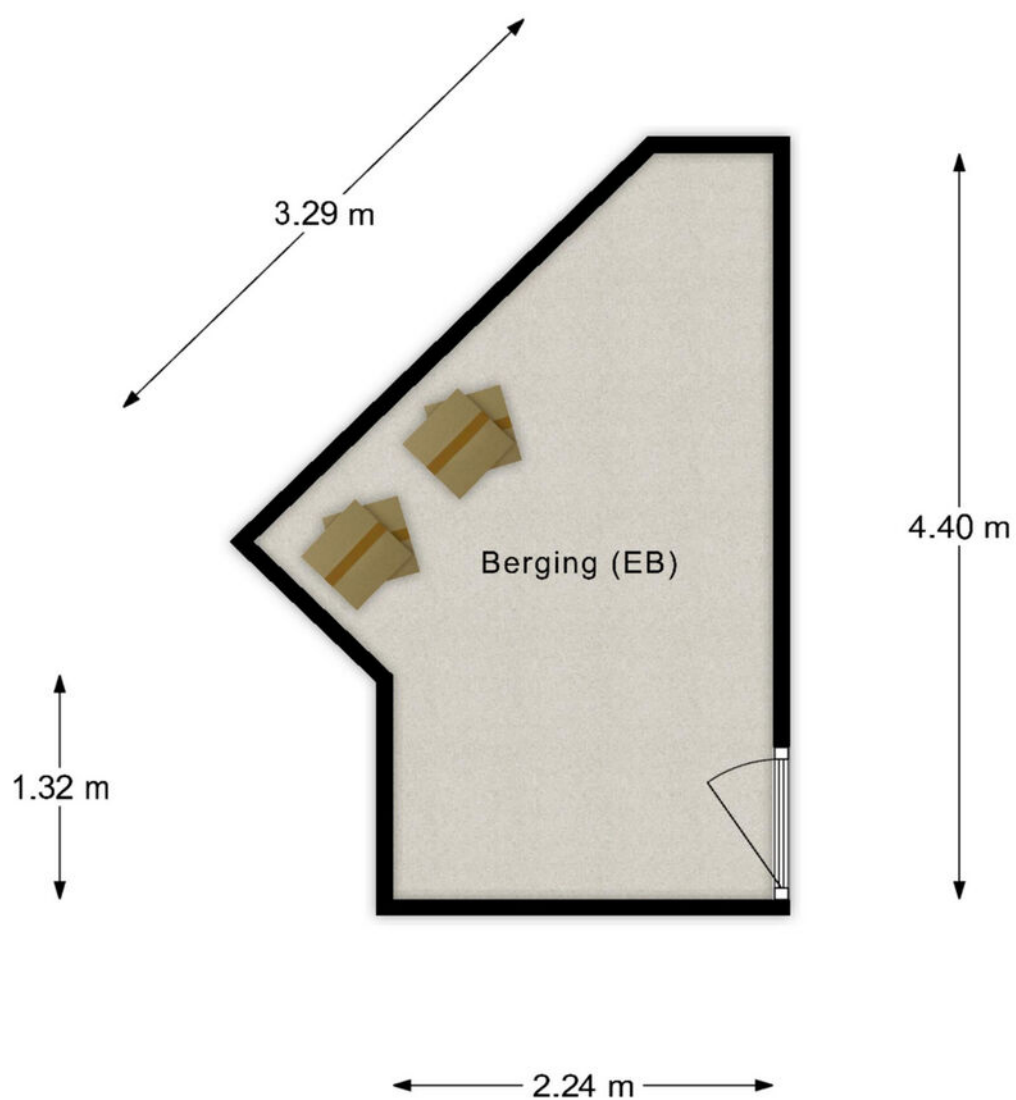


PLATTEGROND



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND

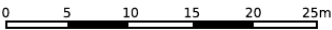
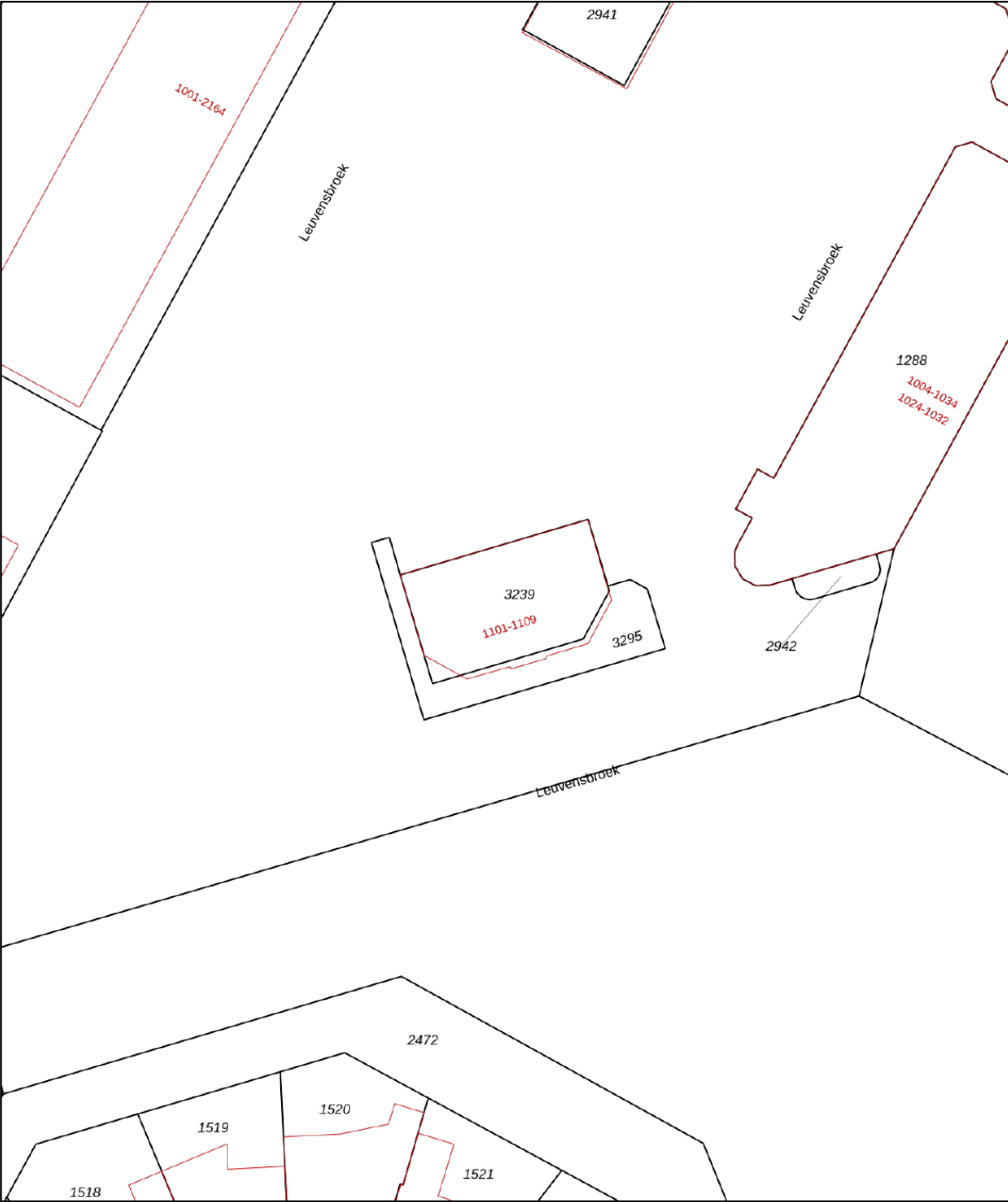


- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Neerbosch

E

3239

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

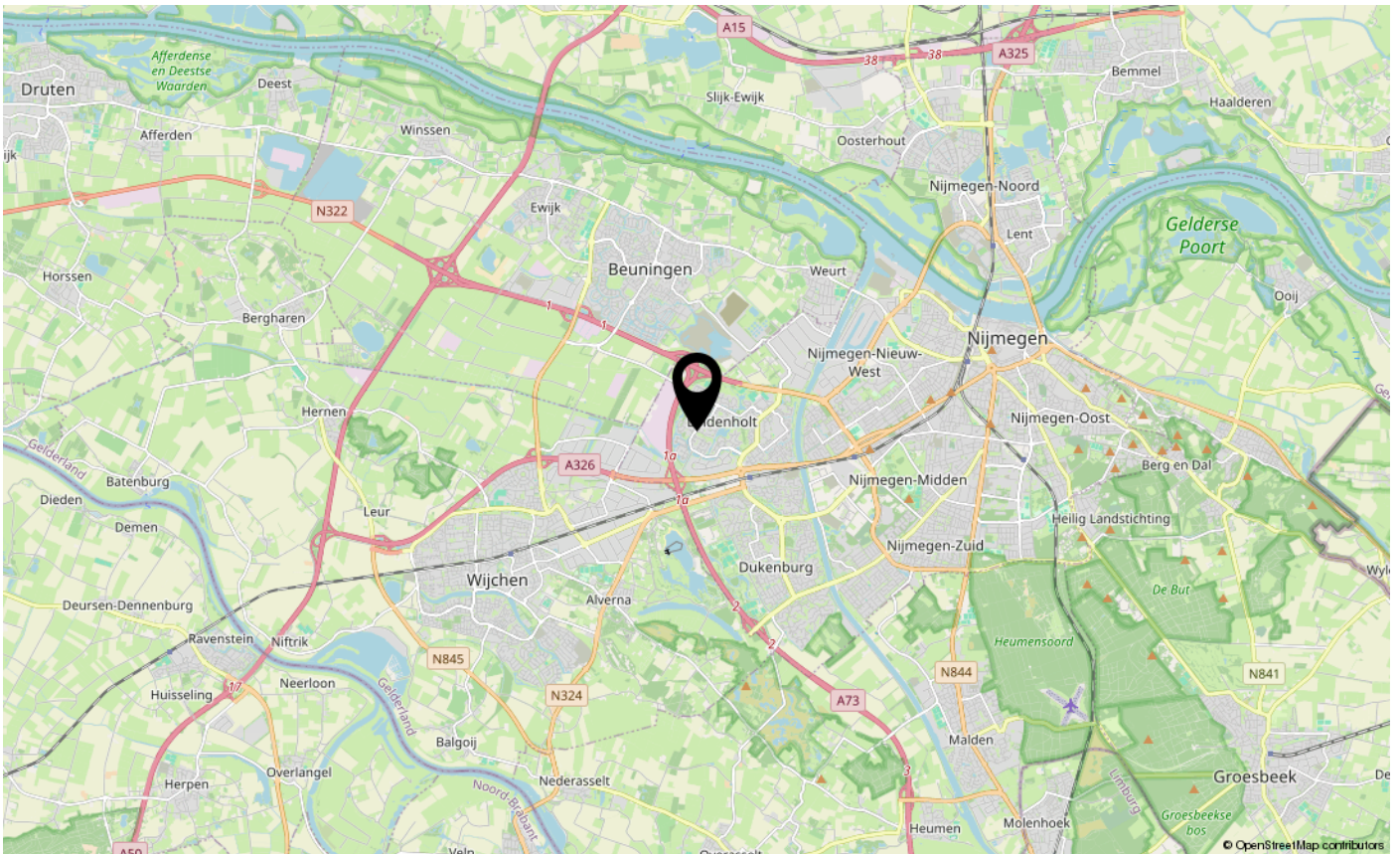
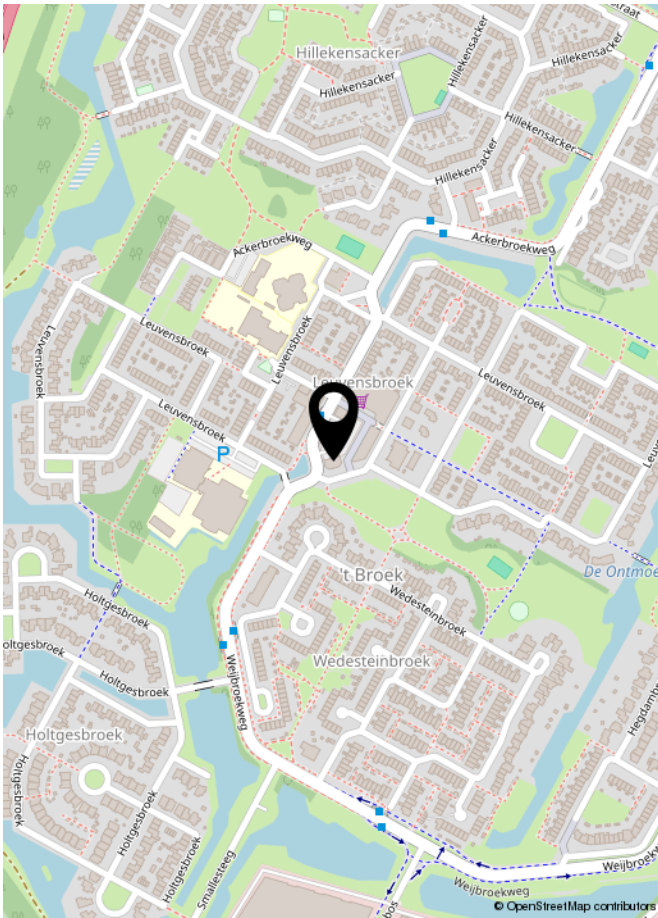
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.



LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

[illegible]

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

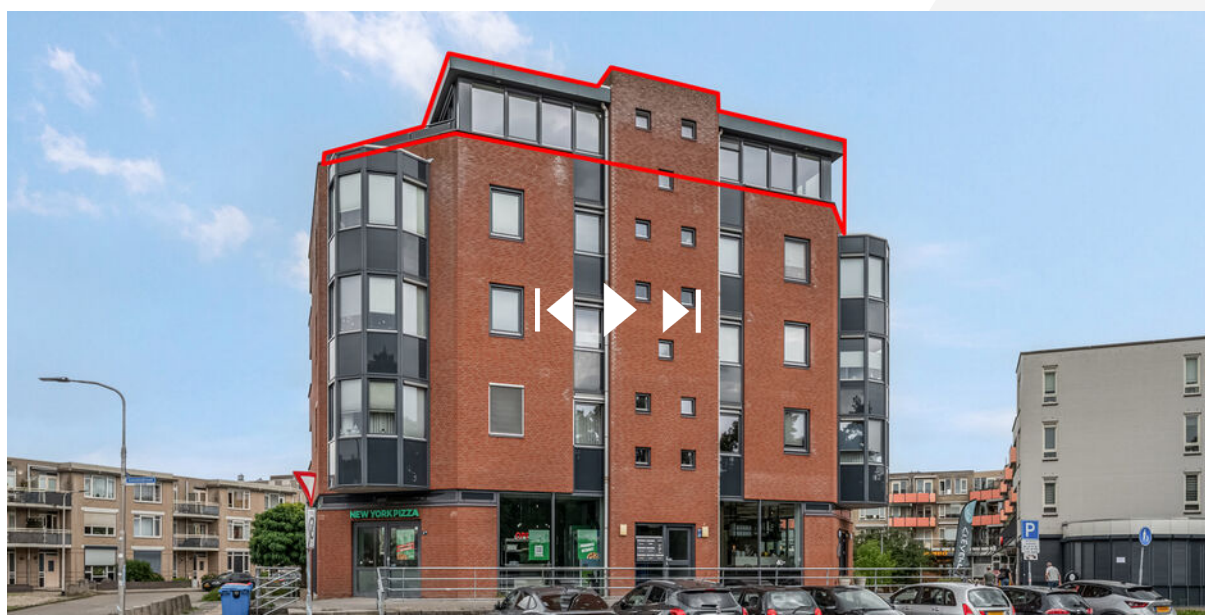
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
[Broei]kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

**BEKIJK DEZE
WONING ONLINE!**

leuvensbroek1109.nl



Leuvensbroek 1109, Nijmegen



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

