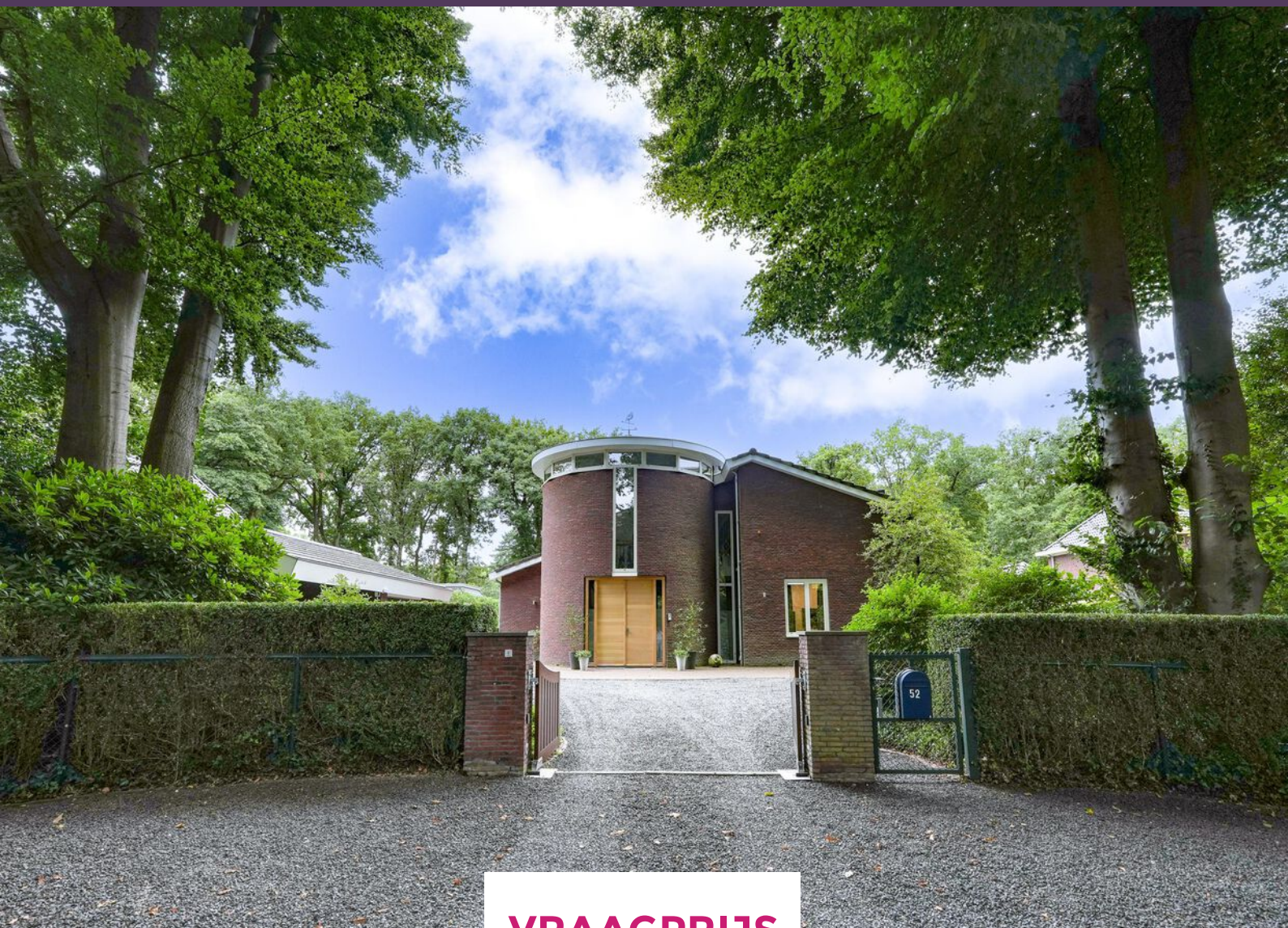


Kwakkenbergweg 52 NIJMEGEN



VRAAGPRIJS

€ 2.650.000 K.K.

024-204 20 20

info@level2makelaars.nl

www.level2makelaars.nl



Kenmerken



Woonoppervlakte

512 m²

Aantal kamers

9

Perceeloppervlakte

3.223 m²

Aantal slaapkamers

6

Inhoud

1.898 m³

Bouwjaar

2007

Soort woning

Villa

Energie label

n.t.b.



MAGNIFIEK, UNIEK EN ROYAAL – IN OPTIMA FORMA

Hoe mooi kan het zijn om te wonen en optimaal te genieten met familie of gasten in deze werkelijk unieke en uiterst royaal bemeten vrijstaande villa met ruim 512 m² aan hoogwaardige, luxe leefruimte en een souterrain met gym en wijnkelder. Een werkelijk magnifieke villa met een geheel eigen karakter, waar luxe, rust, veiligheid en functionaliteit op unieke wijze samenkomen.

Door de doordachte indeling en de complete uitrusting is de villa uitermate geschikt als ultiem familiehuis. Waarbij er volop ruimte is om samen te genieten zonder in te leveren op privacy en comfort. De huidige eigenaren hebben het huis met veel zorg en aandacht gebouwd in 2007.

De Kwakkenberg is een van die zeldzame plekken waar rust en ruimte hand in hand gaan met bereikbaarheid en comfort. Deze lommerrijke villawijk gekenmerkt door brede lanen, volwassen bomen en royaal opgezette kavels, biedt volop privacy en een veilig woonklimaat. Uitstekende bereikbaarheid vanuit de snelwegen en slecht enkele autominuten rijden naar het bruisende centrum van Nijmegen.

Vanaf het toegangshek rijdt u het volledig omheinde perceel op, met ruimte voor meerdere auto's. Tevens vanuit hier, middels de afrit, toegang tot het souterrain.

Multifunctionele hal met living

Een dubbele, verdiepingshoge voordeur vormt de entree tot deze bijzondere villa. U stapt binnen in een imposante ontvangsthal voorzien van stijlvolle inrichting. Vanuit hier zijn alle vertrekken op de begane grond bereikbaar (waaronder toiletruimte met opbergkast). Middels een glazen vouwwand betreedt u de prachtige lichte living aan de achterzijde. Middels de plafondhoge raampartij heeft u een prachtig uitzicht over de onder architectuur aangelegde achtertuin met overdekt terras met open haard. Verder is de woonkamer voorzien van een gashaard en schuifdeur naar de woonkeuken.

Landelijke woonkeuken en kantoorruimte

Deze keuken is uitgevoerd in een prachtige landelijke stijl met houtlook fronten en een hardstenen werkblad. Naast deze prachtige uitstraling is de woonkeuken voorzien van hoogwaardig apparatuur waaronder een AGA gasfornuis. De eetkamer wordt van het kookgedeelte gescheiden middels een sfeervolle doorkijk gashaard. Het eetgedeelte biedt plaats aan een groot gezelschap en heeft eveneens toegang naar het terras.

Aan de voorzijde van de woning is een kantoorkamer gesitueerd. Deze ruimte is ideaal als thuiswerkplek door de grote raampartijen met buitenzonwering, inbouwkasten (waarvan één met vaste wastafel) en wederom sfeervolle gashaard.

Slaapkamer met badkamer en-suite

De master bedroom is een meer dan royale suite aangrenzend aan het terras, een royale walk-in-closet en de badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, inloofdouche met regendouche en dubbele wastafel met meubel. Separate toiletruimte met toilet, bidet en urinoir. Verder zijn er in de slaapkamer, voor extra comfort en luxe een gashaard en airco aanwezig.

Verdieping

De fraaie trappartij leidt naar een ruime en lichte overloop, die fungeert als family room en toegang biedt tot de vier royale slaapkamers (waarvan één met toegang naar één van de badkamers) en de twee badkamers (ieder voorzien van inloofdouche, toilet en vaste wastafel). Tevens is er vanuit de overloop nog een royale bergruimte.

Souterrain

Via de ontvangsthall op de begane grond of buitenom middels de afrit bereikt u het souterrain. Via een hal met buiten-entree (pantry, bergkast, berging en wasmachineaansluiting) loopt u deze verrassende ruimte binnen. Deze multifunctionele ruimte is voor meerdere bestemmingen perfect zoals een sport- of wellnessruimte of hobbyruimte. Mede door de badkamer met toilet, inloofdouche en wastafel is deze ruimte erg praktisch. Verder behoort een wijnkelder en technische ruimte met mechanische ventilatie en cv ketel tot het souterrain.

Bijgebouwen

Multifunctioneel bijgebouw bestaande uit een praktische carport voor uw auto en een afgesloten geïsoleerde ruimte met elektrische overheaddeur en glaspui aan de achterzijde. Daarnaast is er nog een vrijstaande houten schuur welke voldoende bergruimte biedt voor uw tuingereedschap.

Buitenleven

De villa is gelegen op een perceel van circa 3.223 m² en wordt omringd door een strak aangelegde, parkachtige tuin met diverse terrassen (waarvan het terras grenzend aan de woonkamer is overdekt en voorzien van een buiten openhaard) welke worden afgewisseld met bloemenborders en gazonpartijen. De situering op lommerrijke locatie en een royaal perceel staan garant voor rust en privacy nabij alles voorzieningen. Aan de voorzijde is een royale oprit gelegen welke toegankelijk is middels een afsluitbare poort. Deze toegangspoorten zorgen voor een representatieve en veilige entree.

Algemene kenmerken

Woonoppervlakte 512 ca. m²

Perceeloppervlakte 3.223 m²

Inhoud 1898 m³

Specifieke kenmerken

- In totaal 4 badkamers;
- Begane grond grotendeels voorzien van shutters;
- Alle voorzieningen zijn van het bouwjaar 2007/2008;
- Vloerverwarming t.p.v. gehele begane grond, airco en luchtbehandeling;
- Mogelijkheid van gastenverblijf, gym en atelier;
- Volledig beveiligd met middels o.a. alarmsysteem en volledig omheind middels een hekwerk;
- Wilt u deze prachtige villa zelf ervaren? Neem contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging.

Deze woning is collegiaal in verkoop met Hestia Makelaars & Taxateurs Nijmegen.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.









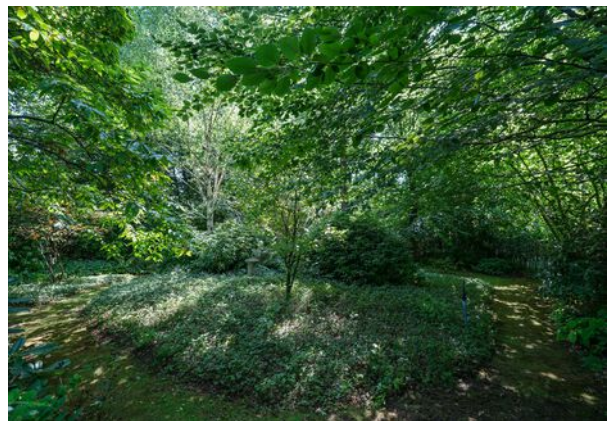












Plattegrond



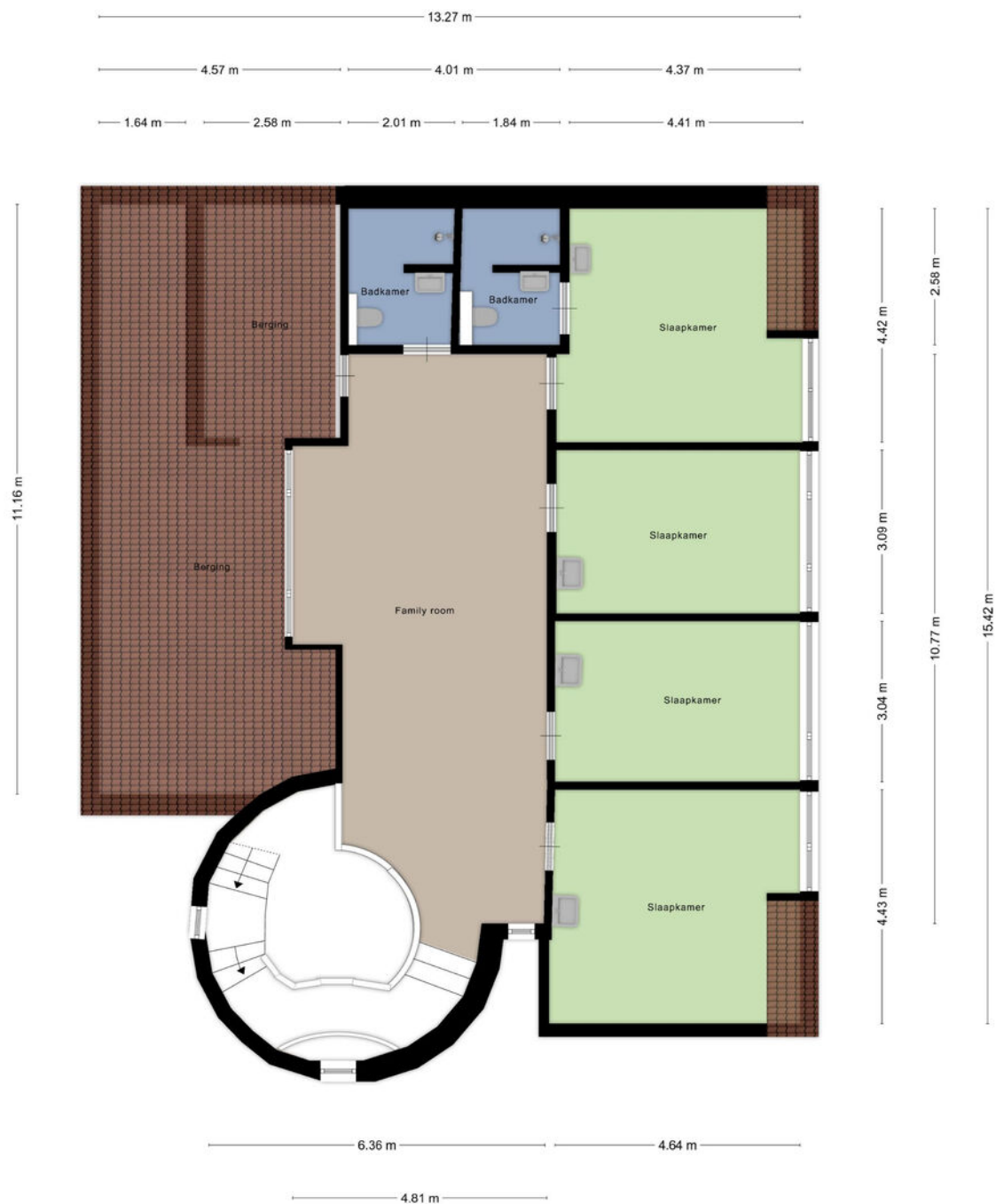
1:500

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zbbor www.zbbor.nl

Plattegrond



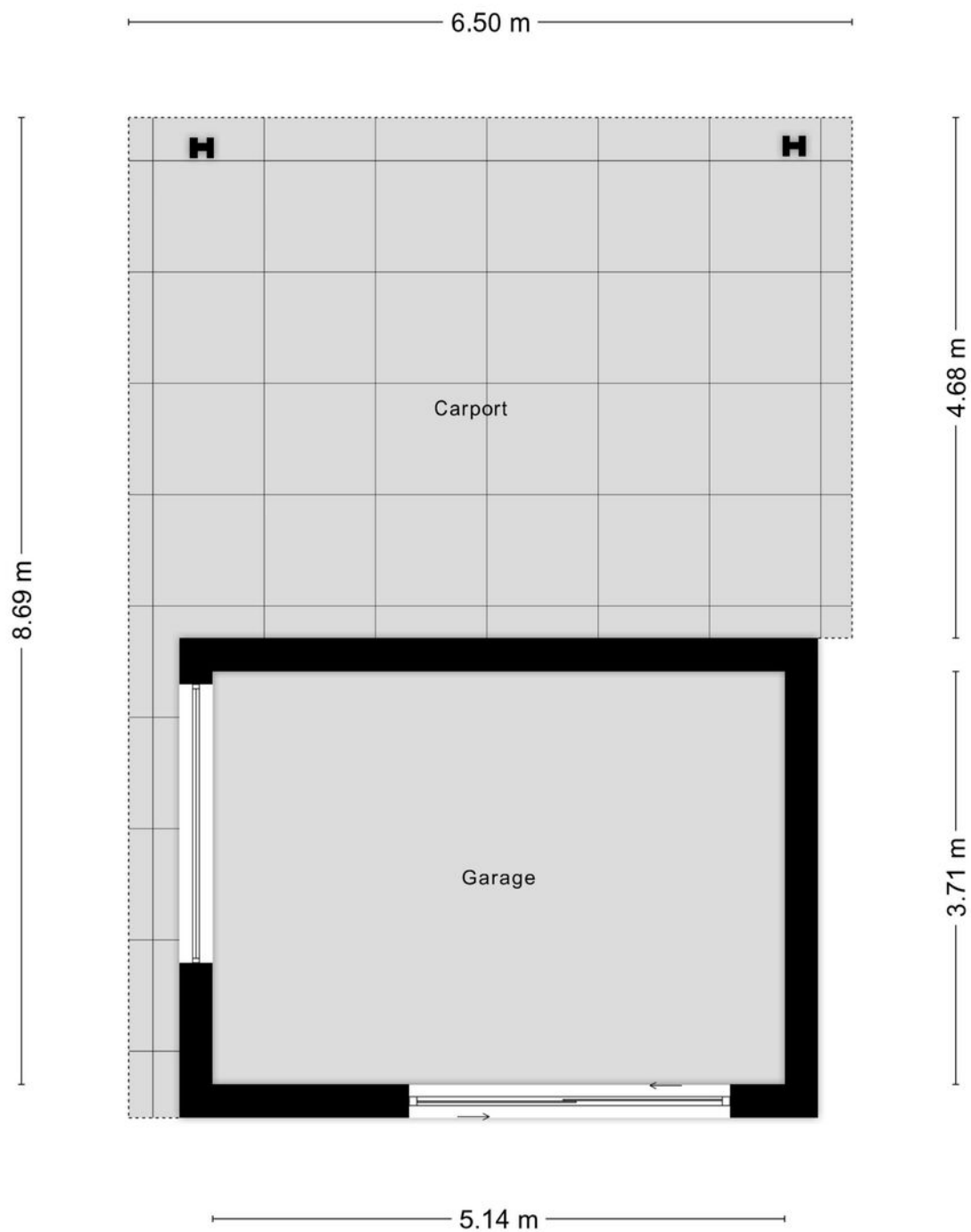
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

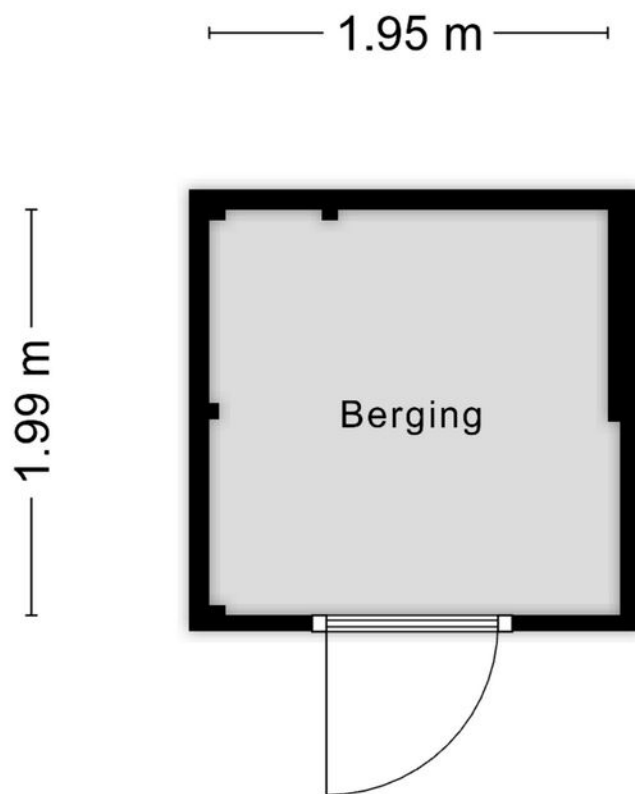


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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



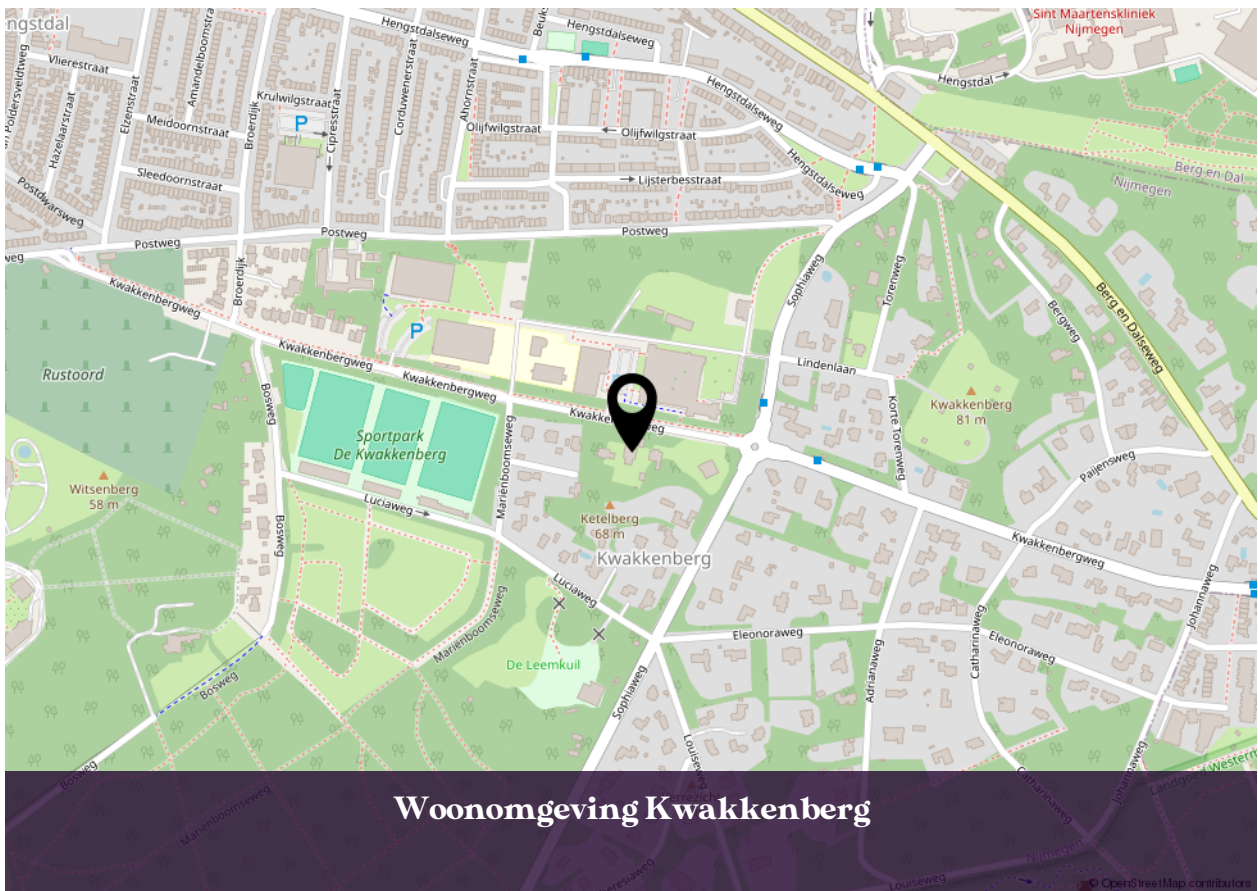
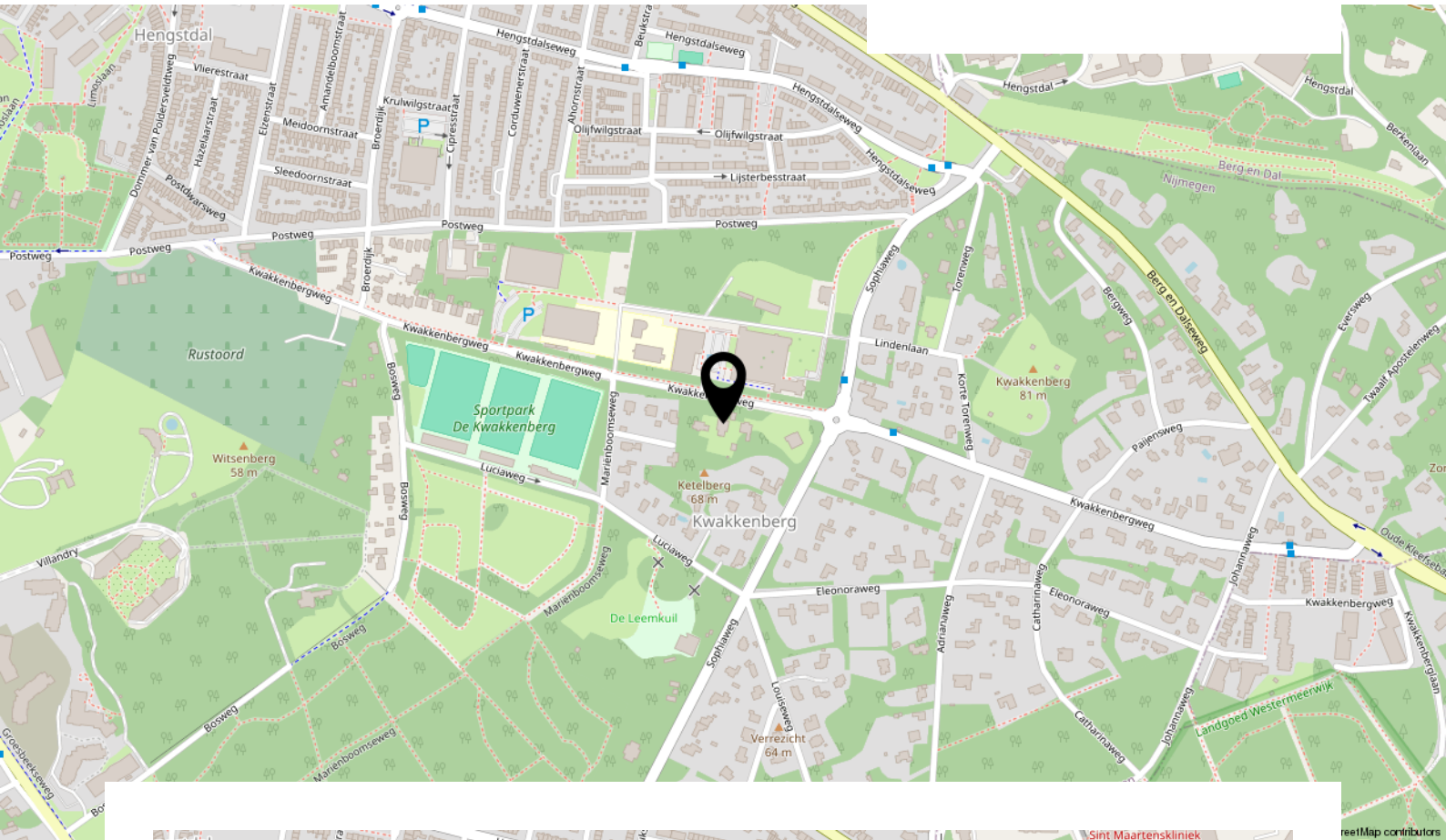
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Hatert
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	868
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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



Woonomgeving Kwakkenberg

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- Schutters gehele woning	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Luxe AGA gascomfoor	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

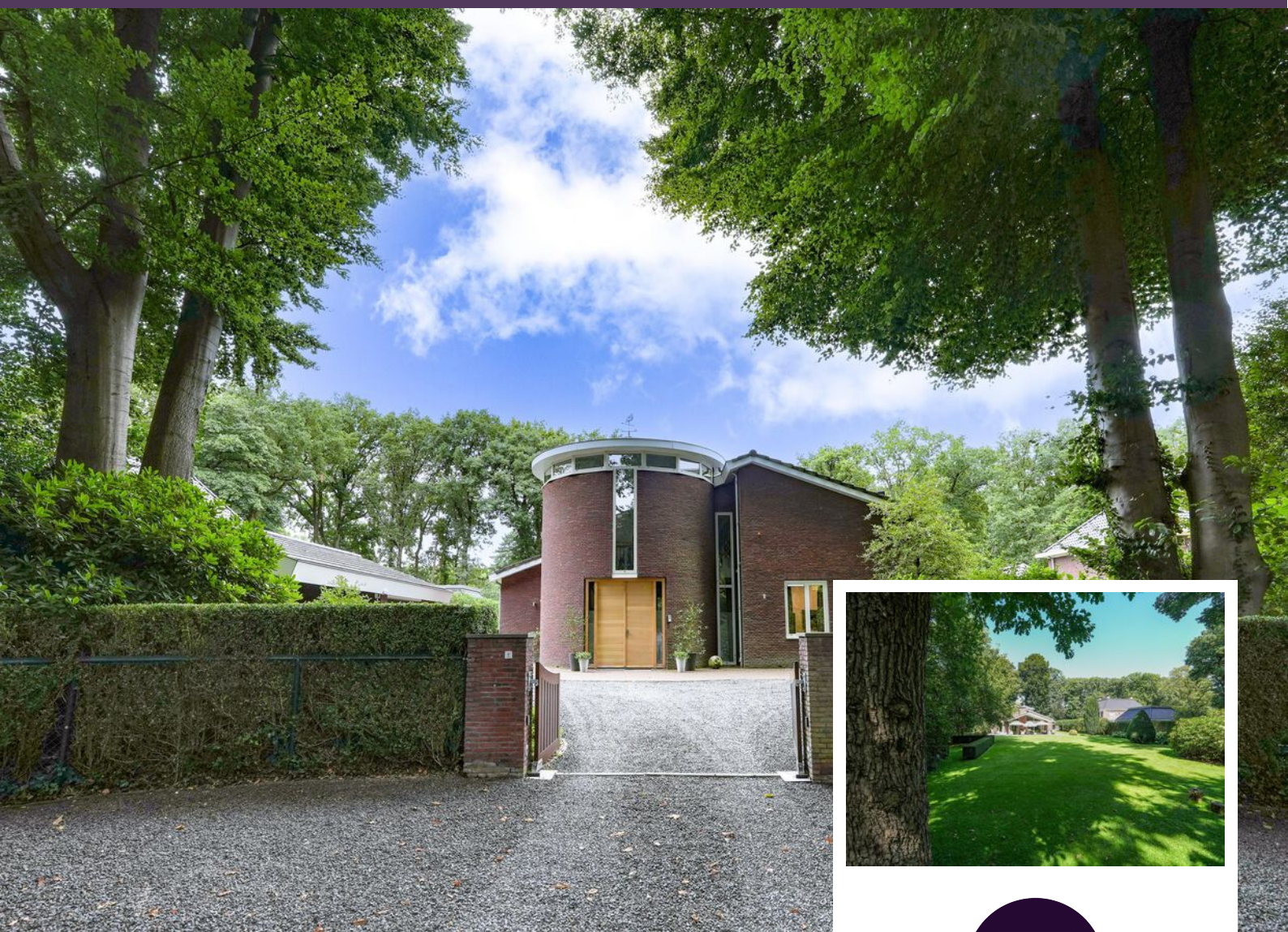
Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		

INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

024-204 20 20 | Arksteestraat 13, 6511 MX Nijmegen
info@level2makelaars.nl | www.level2makelaars.nl