

Graafseweg 195

6531 ZR Nijmegen

€ 449.000,- k.k.



*Een nieuw huis, een nieuw
thuis, een nieuwe plek vol
nieuwe avonturen.*

WORD DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Neem contact met ons op.

Bart Giesen

☎ 06-30 92 36 06

✉ bgiesen@hestia.nl



Arre Kateman

☎ 06-22 57 03 05

✉ akateman@hestia.nl

Stephan Siebelink

☎ 06-53 39 55 95

✉ ssiebelink@hestia.nl

OMSCHRIJVING

Op een prachtige locatie, aan de parallelweg van de Graafseweg, nabij het centrum van Nijmegen, ligt deze ruime, sfeervolle bovenwoning, als onderdeel van een groter appartementencomplex (6 eenheden). Deze woning is onder fraaie architectuur in 1924 gebouwd met o.a. op de eerste verdieping een erker aan de voorzijde van de woning en diverse glas in loodramen.

De woning heeft de laatste jaren dienst gedaan als nette studentenwoning. Het centrum van Nijmegen is lopend of per fiets bereikbaar. Voor de deur is gratis parkeergelegenheid. De universiteit, het Radboudziekenhuis, het openbaar vervoer, diverse winkels, cultuur- en horecagelegenheden zijn allemaal nabij gelegen.

Begane grond: Via beukenhaag en voordeur is er een entree, meterkast, trap naar de eerste verdieping en toegang tot een praktische kelder via het onderste gedeelte van de optilbare trap.

Eerste verdieping: Ruime overloop met toilet, royale keuken met een functionele inrichting en deels nieuwe inbouwapparatuur. Via de keuken is het balkon bereikbaar waarop je vrij weg kijkt in het groen. De grote woonkamer met houten vloer is momenteel opgedeeld in 2 kamers. De kamer aan de achterzijde heeft glas in lood ramen, diverse inbouwkasten, hoge plafonds en een deur naar het balkon. De kamer aan de voorzijde heeft een authentieke erker, een hoog plafond en glas in lood ramen.

Tweede verdieping: Een grote ruime trap brengt je op een ruime overloop met een moderne betegelde badkamer uit 2020 met wastafelmeubel en inloofdouche. Er zijn 3 kamers met houten vloeren die allemaal een dakkapel hebben. De kozijnen van deze slaapkamers zijn recent vernieuwd. Op de overloop is een wasmachineaansluiting.

Derde verdieping: Middels een steektrap is de zolder bereikbaar met een maximale hoogte van ca 1,40 meter. De cv-ketel staat op deze zolder en dateert uit 2016. In de kamer aan de achterkant is een 2e zolder bereikbaar. Het dak van de zolder is geïsoleerd.

Algemeen:

- Totale woonoppervlakte van de woning is 111 m².
- Diverse vaste kasten op de kamers aanwezig.
- Diverse kunststof ramen en kozijnen aanwezig: onderhoudsvrij.
- De boeiboorden aan de voor- en achterzijde zijn vernieuwd in 2023.
- De VvE is niet actief, in totaal bestaat de VvE formeel uit 6 appartementen. Via goed onderling overleg is de afgelopen jaren onderhoud aan de linkerkant van het appartementencomplex uitgevoerd.
- De woning is in lege staat te betrekken, per 1 januari 2026.
- Alternatief kan de woning op een eerder moment in overleg in verhuurde staat worden overgenomen.
- De appartement eigenaren zijn bezig om de nog slapende VvE te activeren.



KENMERKEN

Vraagprijs € 449.000,- k.k.

Type woning appartement

Bouwjaar 1924

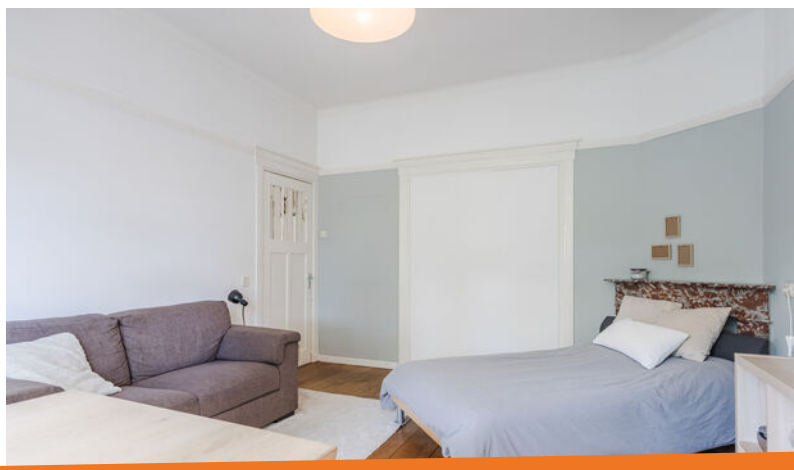
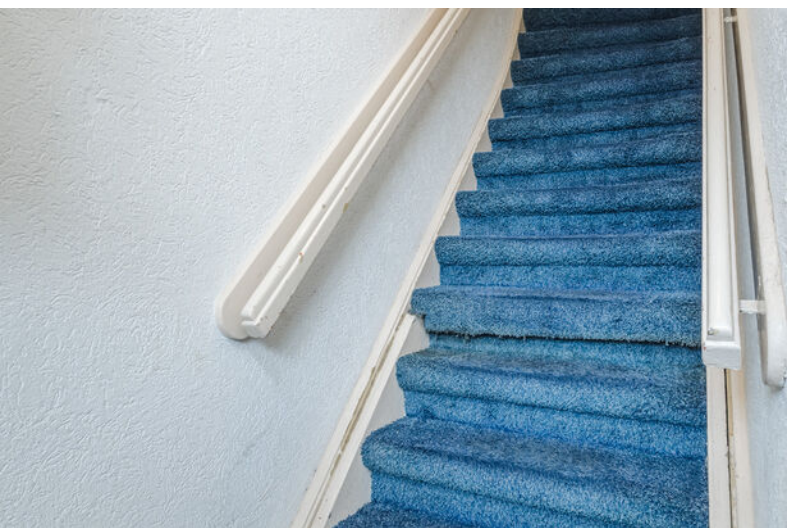
Woonoppervlakte 111 m²

Aantal kamers 5

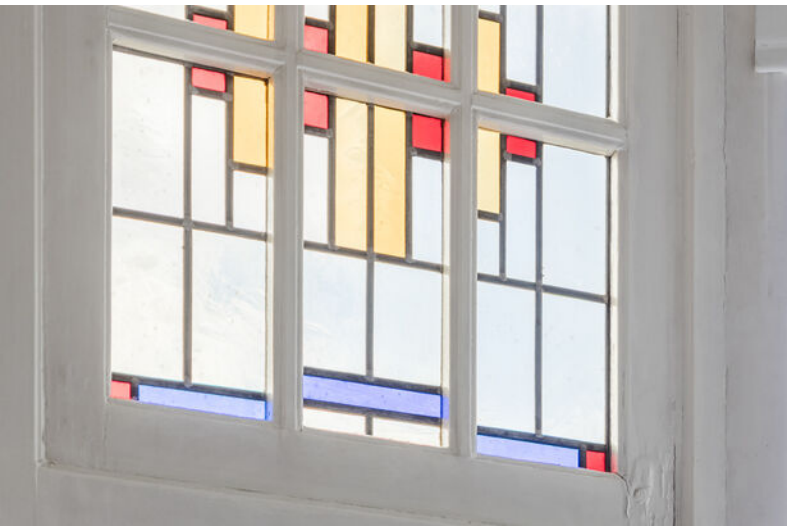
Aantal slaapkamers 3

Inhoud 514 m³

Energie label C



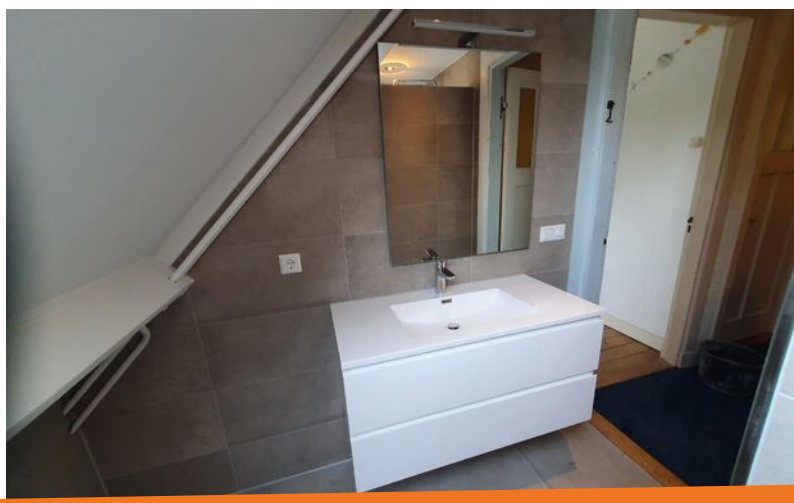
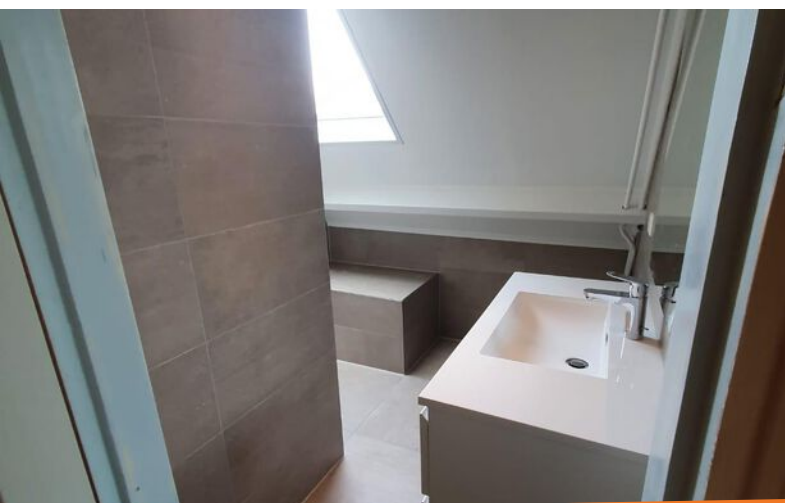


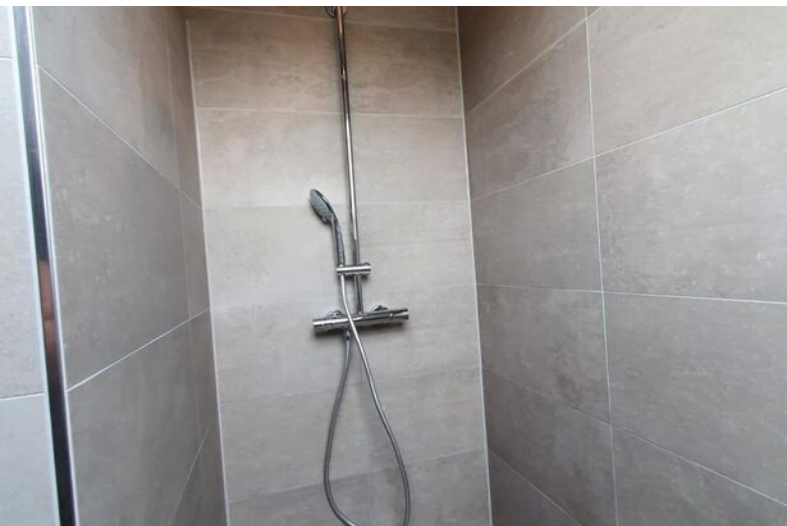






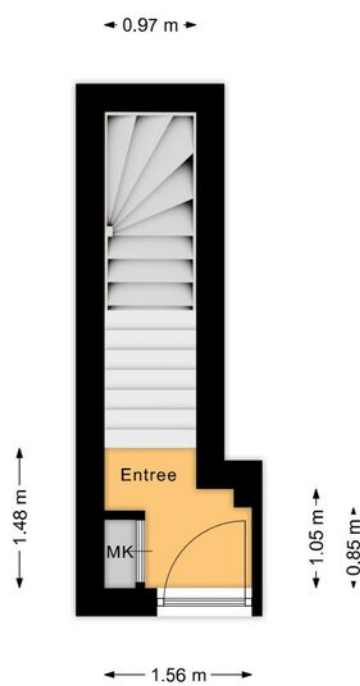








Entree



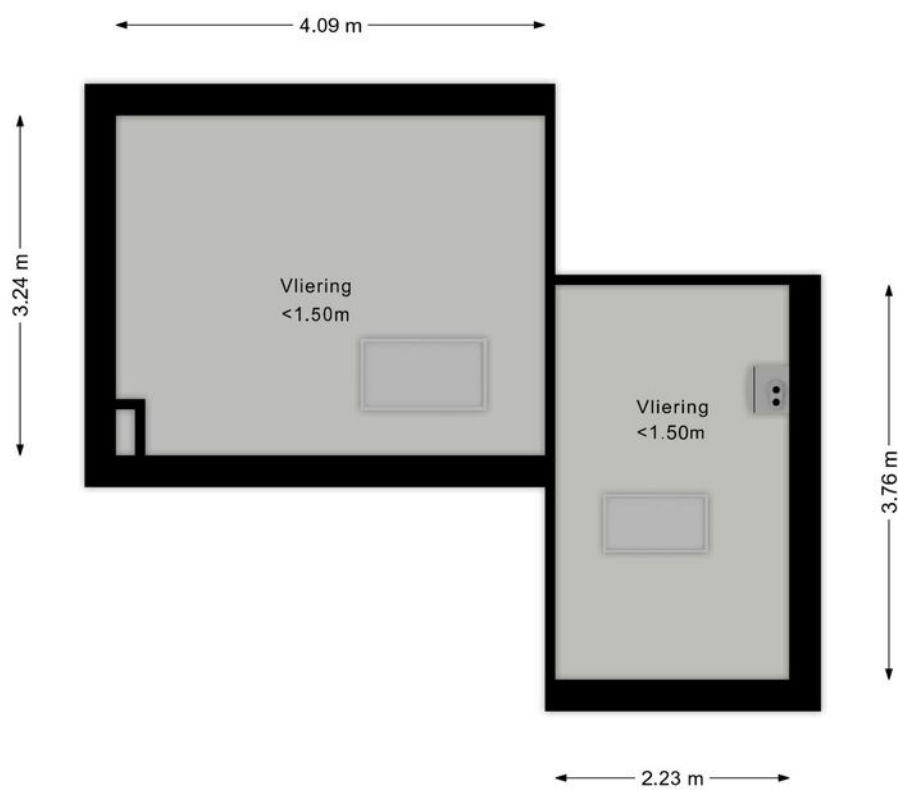
Eerste verdieping



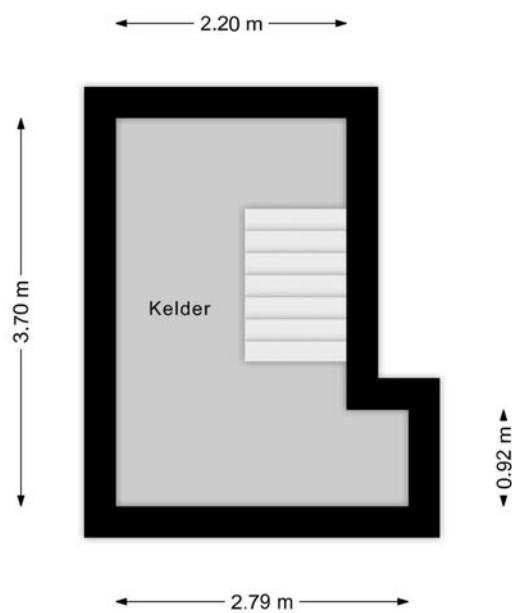
Tweede verdieping



Vliering



Kelder



KADASTRALE KAART

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Kadastraal perceel

3854

Kadastrale sectie

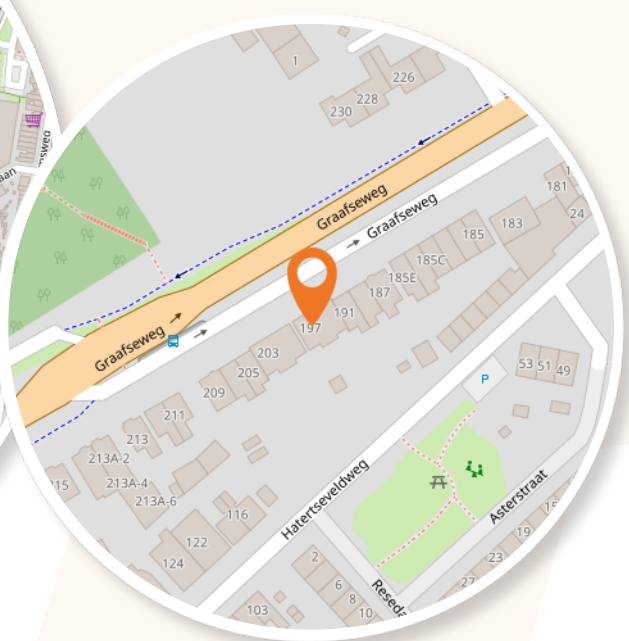
M

Gemeente

Hatert



LOCATIE OP DE KAART



TE KOOP

Hestia
makelaars & taxateurs

024-360 45 55

Nijmegen
www.hestia.nl

ONZE DIENSTEN



VERKOOP

Het verkopen van een huis is de start van een nieuw begin of de afsluiting van een periode. Door gezinsuitbreiding, kinderen die uit huis gaan of misschien wel een overlijden. Hoe dan ook: het is een situatie die voor een grote verandering zorgt.

AANKOOP

Een woning kopen is een hele onderneming. Er komt van alles bij kijken en dat kan overweldigend voelen. Hoe fijn is het als je dit hele proces met vertrouwen doorloopt? Dat je zeker weet dat alles in orde is. Van de kleine letters in de officiële documenten tot elke verborgen hoek van de woning.

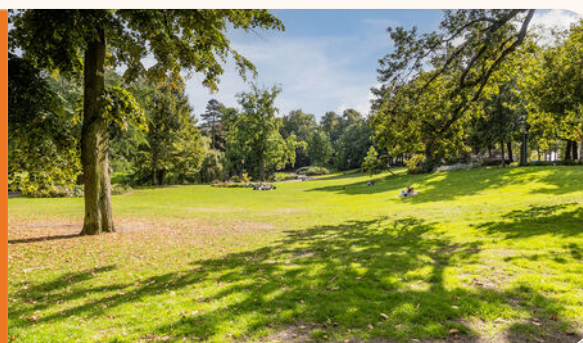


VERHUUR

Het verkopen van een huis is de start van een nieuw begin of de afsluiting van een periode. Door gezinsuitbreiding, kinderen die uit huis gaan of misschien wel een overlijden. Hoe dan ook: het is een situatie die voor een grote verandering zorgt.

HUREN

Huur een appartement, woning of garagebox in en rondom Nijmegen. Uiteraard willen wij jou als woningzoekende optimaal van dienst zijn. Om in aanmerking te komen voor één van onze huurwoningen dien je aan een aantal voorwaarden te voldoen.



TAXATIE

Je hebt een woning aangekocht en nu wil je de hypotheek afsluiten. Of je nu gaat verbouwen, een renteverlaging wil, of middenin een scheiding zit. Er zijn fijne en minder fijne situaties waarvoor je een taxatierapport nodig hebt.

KLANTTEVREDENHEID



VERKOOPGEMIDDELDE
OP BASIS VAN 63 REVIEWS

9,1

funda

AANKOOPGEMIDDELDE
OP BASIS VAN 10 REVIEWS

9,1

funda

"Betrouwbaar en deskundig komen afspraken na geeft je een fijn gevoel en rust makelaar houdt je goed op de hoogte van de gang van zaken."

9,3

"Van begin (zoektocht naar een woning) tot eind (tekenen van de koopakte) was Hestia enorm betrokken bij de koop van een woning. Hestia heeft als aankoopmakelaar zeer zijn waarde bewezen en ook het team hierachter heeft enorm geholpen.
Dank aan alle medewerkers van Hestia voor de goede zorgen."

10

Interesse gekregen?

Neem contact met ons op
of kom langs bij ons op kantoor



St. Annastraat 2
6524 GA Nijmegen
024-3604555

info@hestia.nl
www.hestia.nl