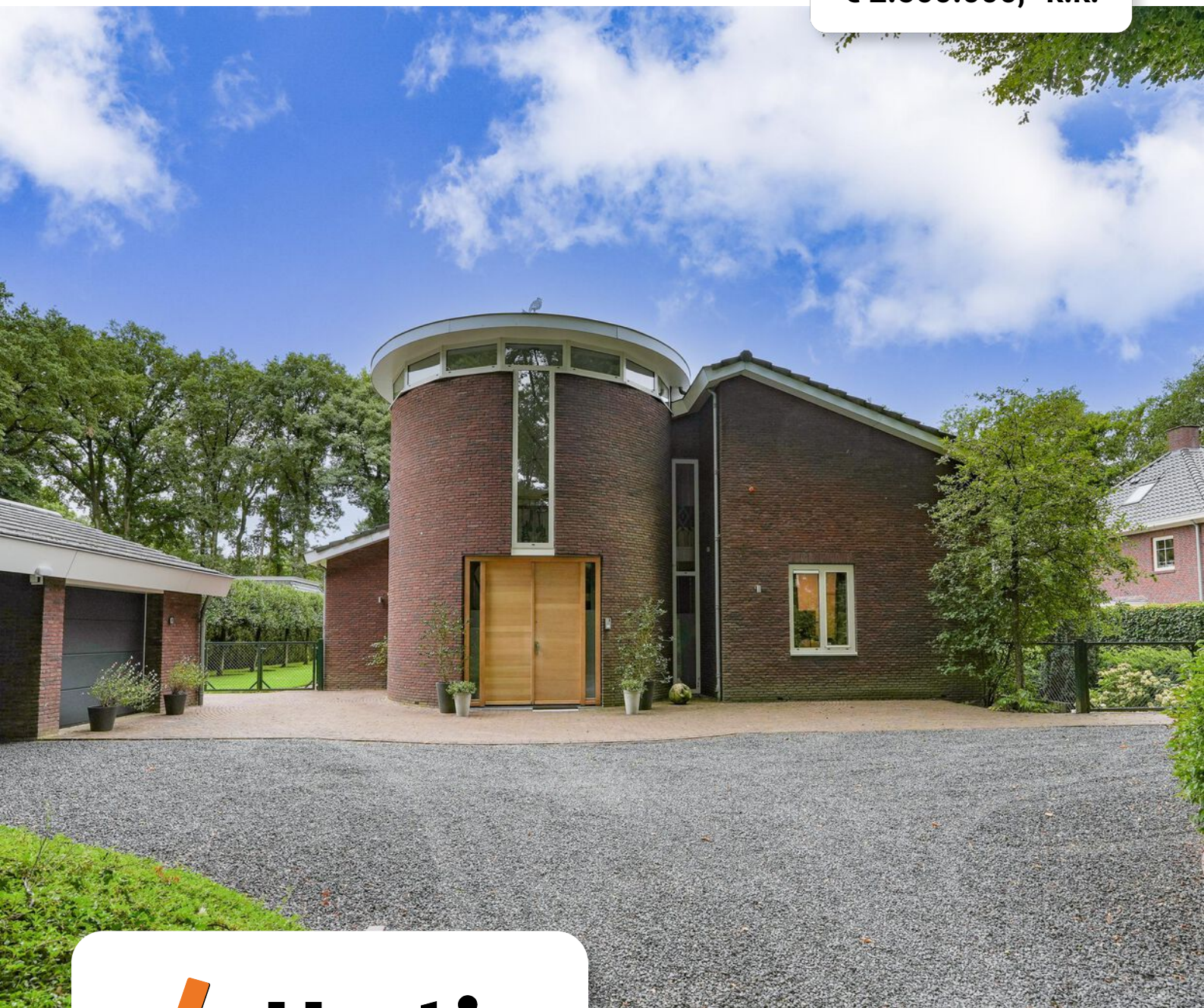


Kwakkenbergweg 52

6523 MN Nijmegen

€ 2.500.000,- k.k.





ALGEMENE KENMERKEN

Type woning: Vrijstaande woning, villa

Woonoppervlakte 512 ca. m²

Perceeloppervlakte 3.223 m²

Inhoud 1898 m³

Specifieke kenmerken

- In totaal 4 badkamers;
- In totaal 9 kamers en 6 slaapkamers
- 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.



UNIEK EN ROYAAL

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.

Indeling

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 ontvangsthall 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, inloopdouche 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 inloopdouche, 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, inloopdouche 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.

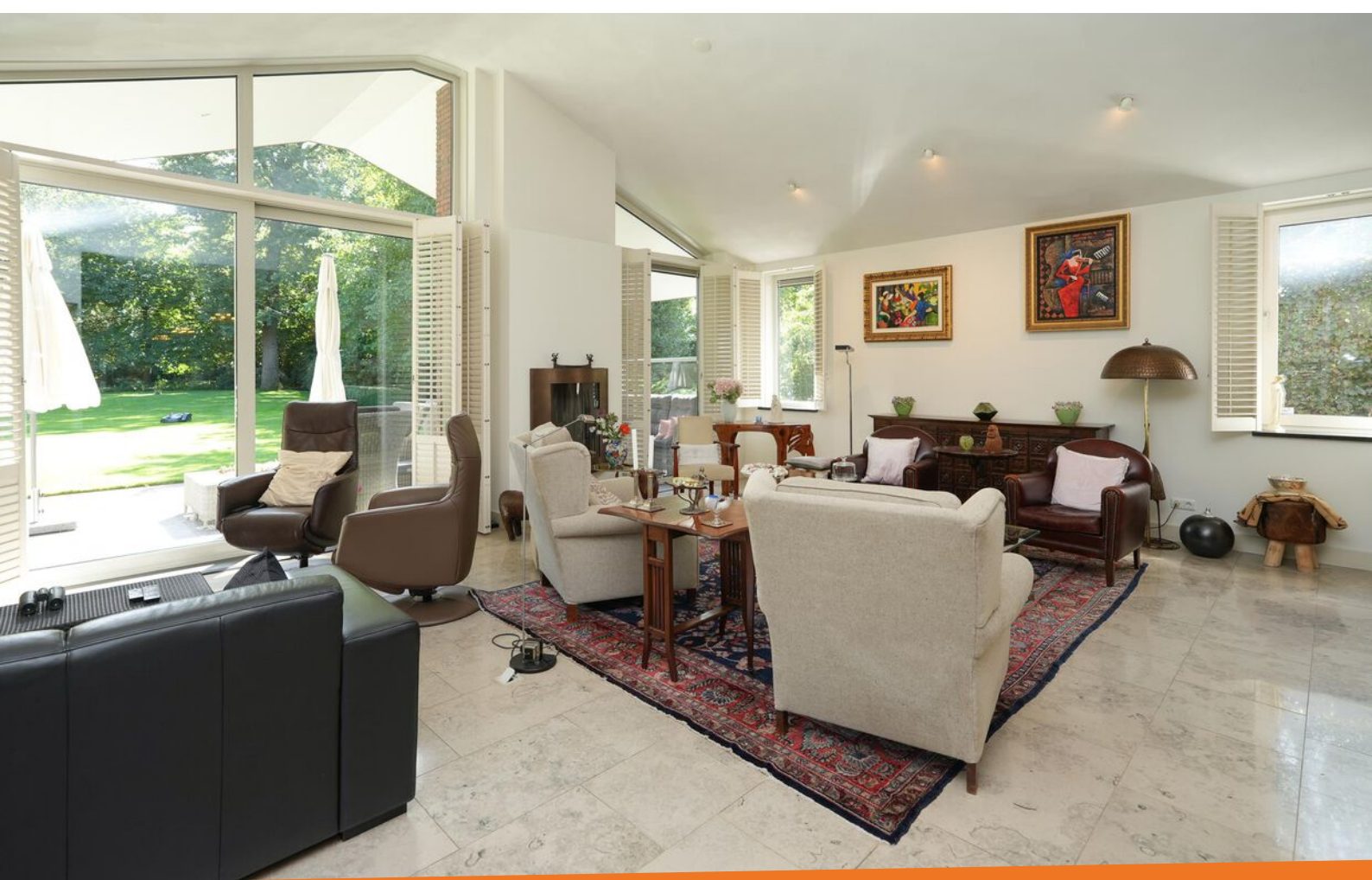
Buitenleven

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.

Deze woning is collegiaal in verkoop met Level2 Makelaars B.V.

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.









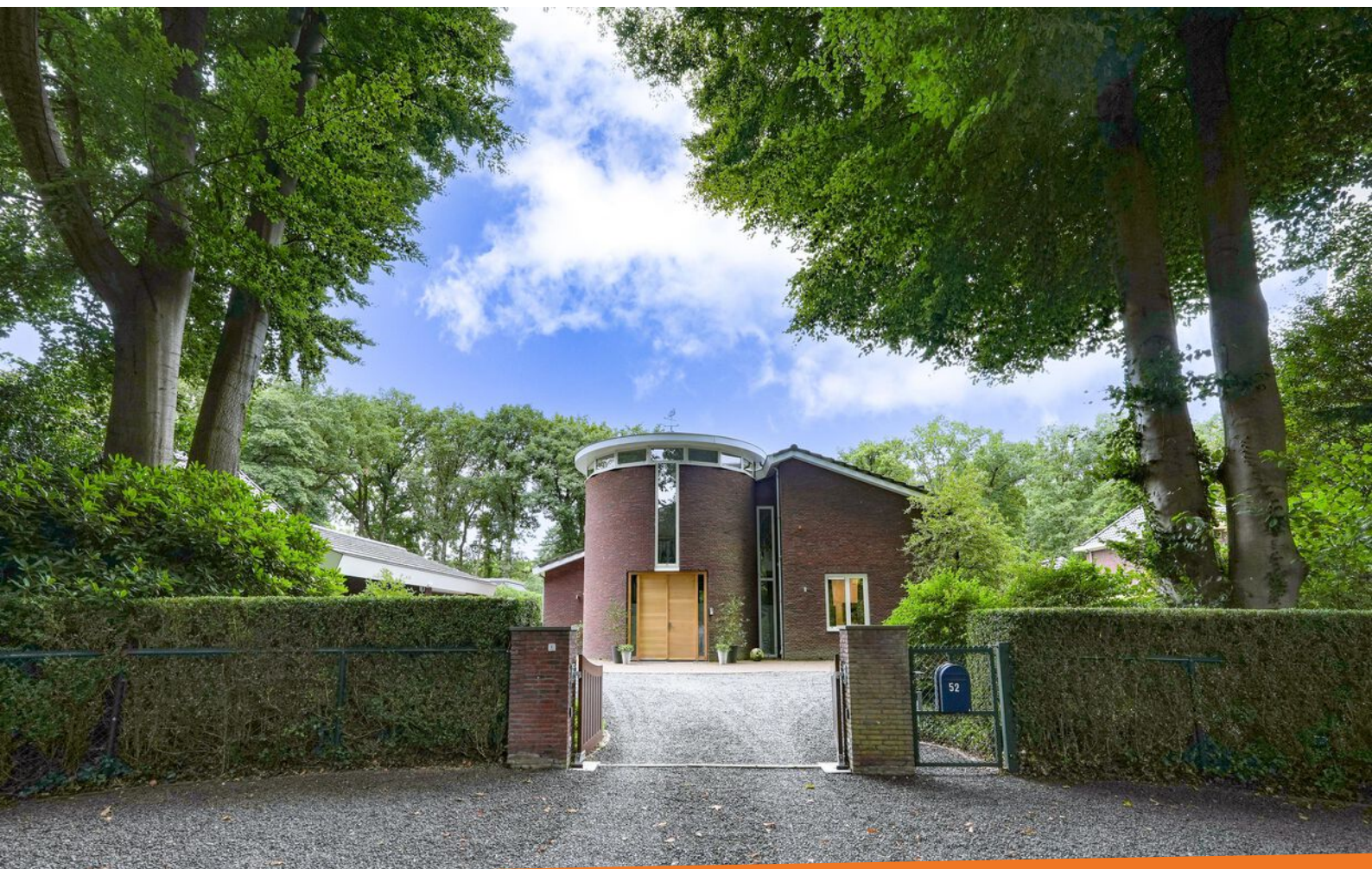












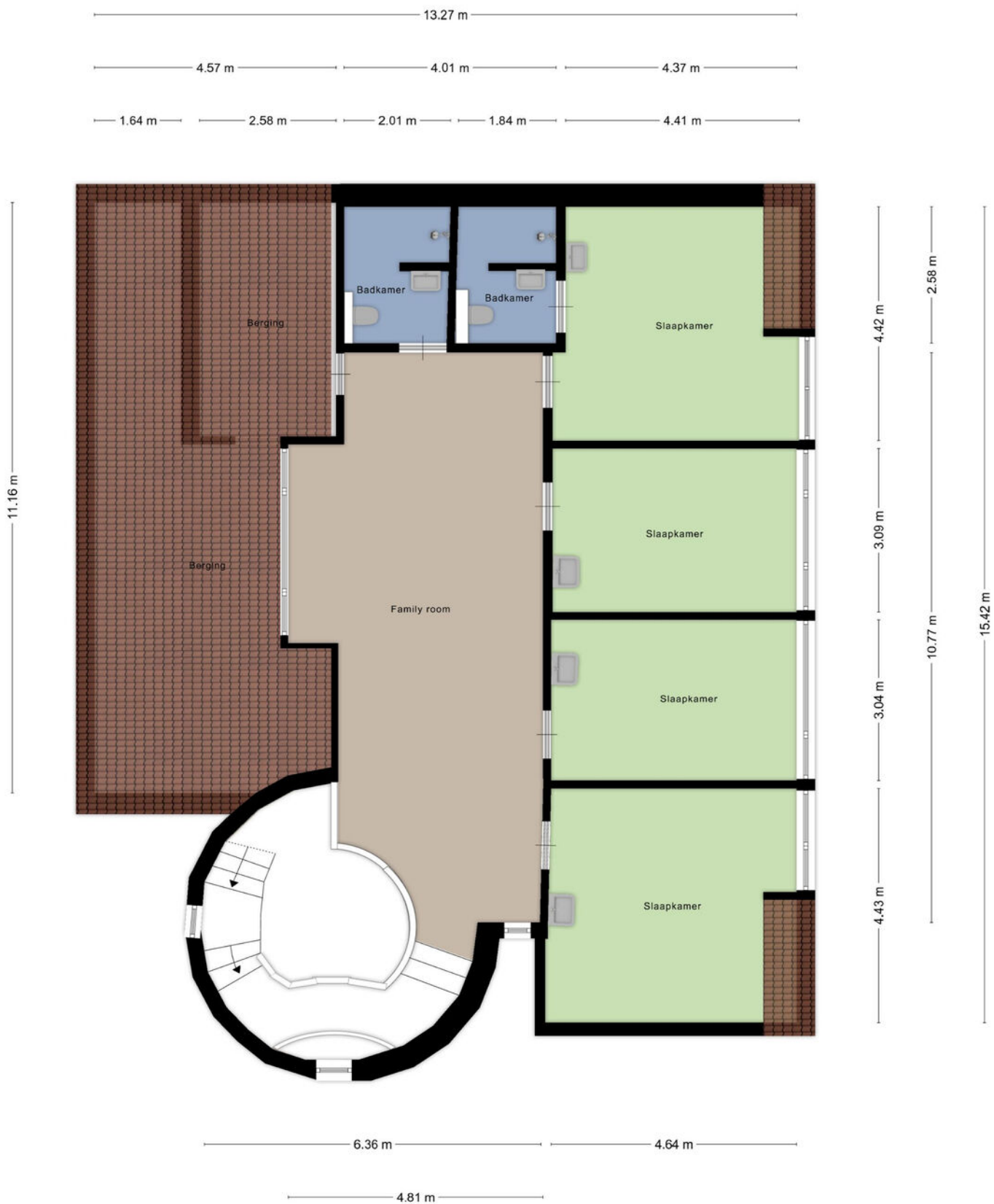
BEGANE GROND



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

Overige inpandige ruimte	512 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²
Externe bergruimte	23 m ²

EERSTE VERDIEPING



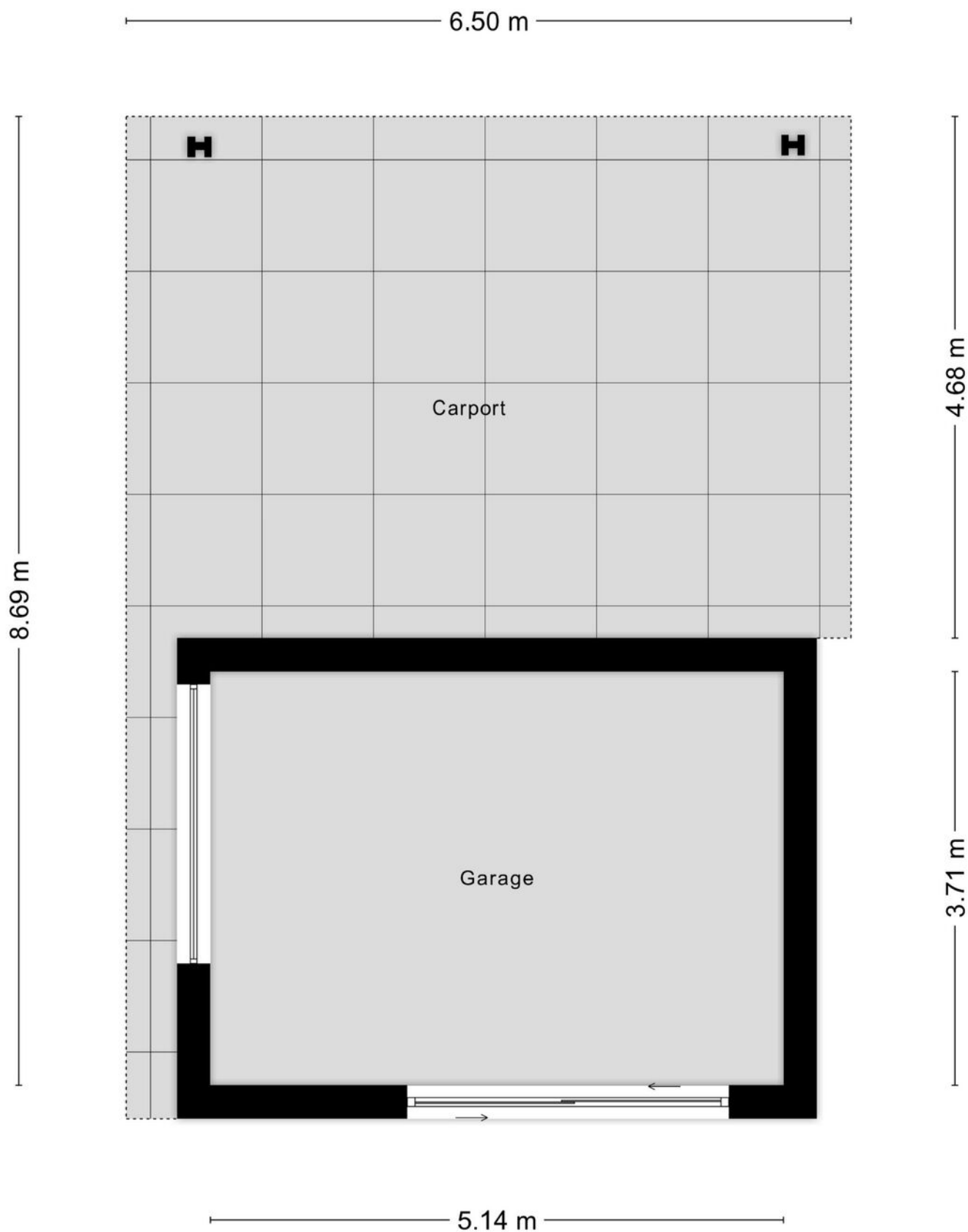
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

SOUTERRAIN



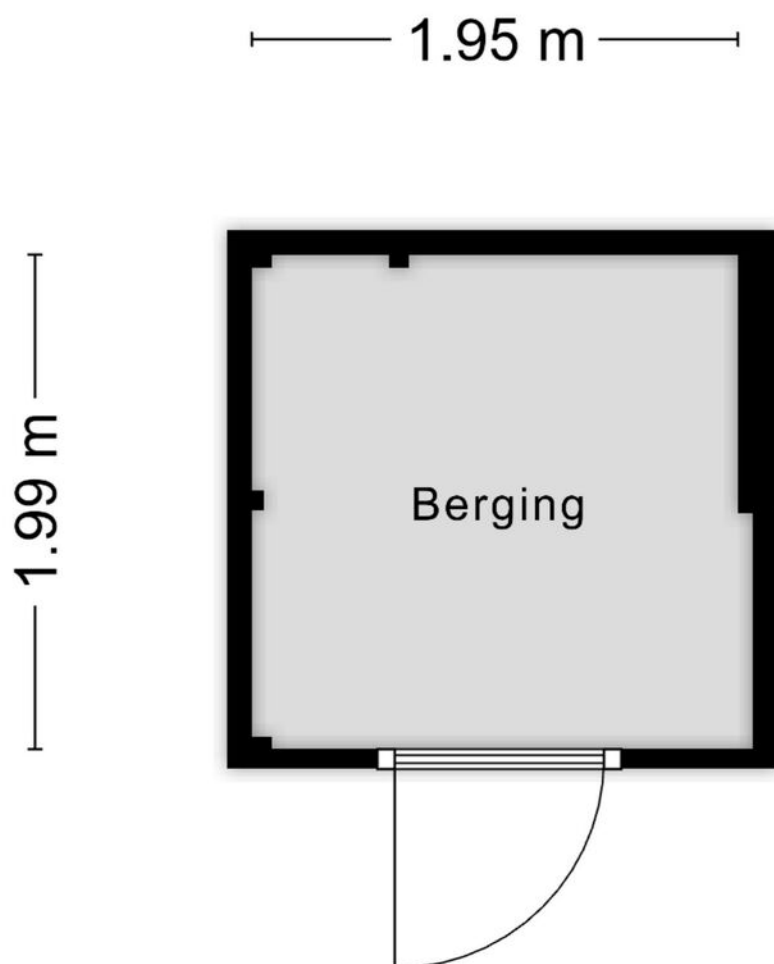
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

GARAGE



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

BERGING



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

KADASTRALE KAART

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Kadastraal perceel

868, 870, 869, 899

Kadastrale sectie

I

Gemeente

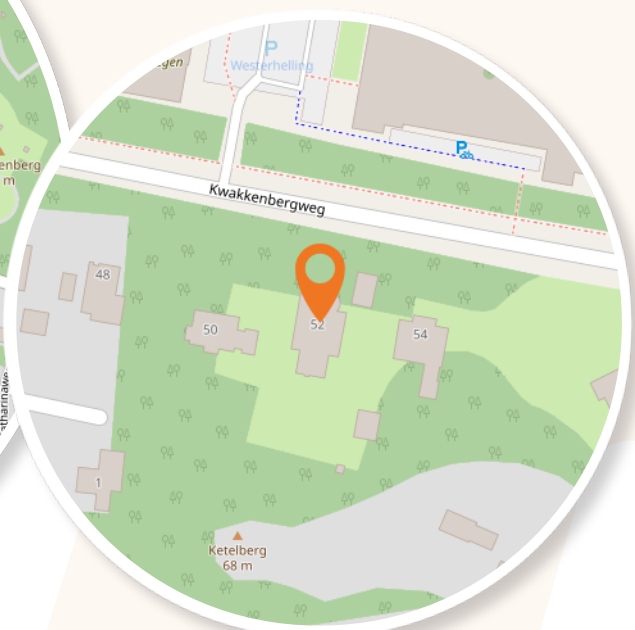
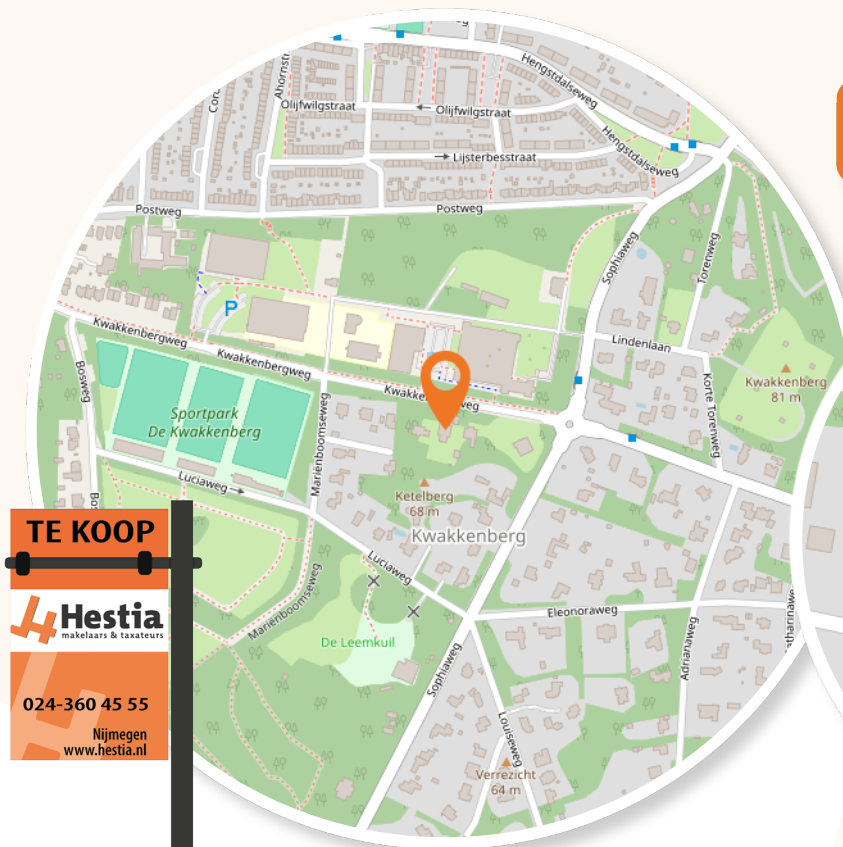
Hatert

Perceeloppervlakte

3223 m²



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.

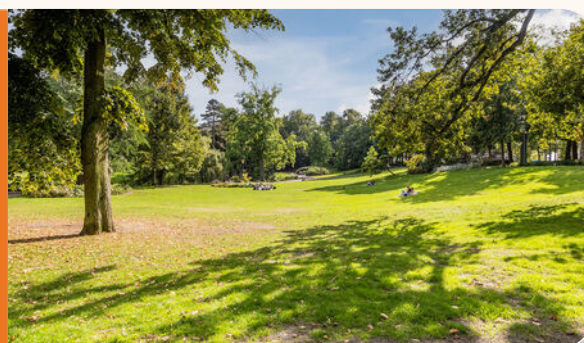


VERHUUR

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