



Mijn huis verkoop ik zelf

TE KOOP



Burg. Hustinxstraat 40
6512 AD Nijmegen
Vraagprijs: € 425.000 k.k.

Brochure appartement

Omschrijving

Wonen met stijl en comfort in hartje Nijmegen.

Droom jij van een moderne, instapklare woning midden in de stad, met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is dit prachtige appartement op de eerste etage, direct tegenover het centraal station van Nijmegen, precies wat je zoekt. Hier woon je in alle rust en comfort, met het bruisende stadsleven letterlijk om de hoek.

De woning is in 2007 na transformatie van kantoorruimte naar woningen nieuw opgeleverd.

Ruimte en licht

Zodra je binnenstapt, valt de hoogwaardige afwerking direct op. De tijdloze eikenhouten parketvloer loopt door het hele appartement en zorgt voor een warme en moderne uitstraling. De royale woonkamer vormt het hart van de woning. Grote raampartijen laten veel daglicht binnen en geven de ruimte een open, lichte sfeer. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de ruime inpandige loggia – een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij het vouwsysteem van veiligheidsglas kun je hier ook in de winter comfortabel zitten.

Moderne keuken en luxe ruime badkamer

De moderne keuken is een echte blikvanger. Met een granieten aanrechtblad en luxe inbouwapparatuur zoals een koelkast, gaskookplaat, vaatwasser en combi-oven is koken hier een feestje. De badkamer straalt dezelfde luxe uit: een dubbele betonnen wastafel met eikenhouten lades en een grote verlichte spiegel geven een stijlvolle, rustige uitstraling.

Slaapcomfort en extra ruimte

Het appartement beschikt over twee comfortabele slaapkamers. De tweede kamer is ook ideaal als logeer- of werkkamer, maar kan ook worden ingericht als kleedruimte.

Energiezuinig en praktisch

Met energielabel A is dit appartement niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig. De woning beschikt over een eigen berging in de kelder, bereikbaar via de lift.

Parkeren

Parkeren kan op het afgesloten terrein. Daarnaast is er de optie om een 2de parkeerplaats te kopen of huren op dit zelfde terrein. Dit is een unieke mogelijkheid voor dit appartement. Geen enkel appartement in dit complex heeft deze mogelijkheid.

VvE

Financieel gezonde actieve VvE. Het bestuur bestaat uit betrokken, kundige en ervaren bewoners die langdurig in het complex wonen. Het onderhoud van het gebouw en liften is in goede staat. Er is een MJOP. Recent zijn alle standleidingen gecoat zodat deze weer decennia meegaan.

Perfekte ligging

De locatie kan bijna niet beter. Het appartement ligt direct tegenover het centraal station – ideaal voor forenzen – en op loopafstand van het gezellige stadscentrum van Nijmegen. Hier vind je tal van winkels, restaurants en cafés. Ook het prachtige Kronenburgerpark en de Stadsschouwburg liggen vlakbij. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen ben je bovendien zo de stad uit. In de buurt wordt bovendien een nieuwe supermarkt gerealiseerd (verwachte oplevering 2027), wat het woongemak nog verder vergroot.

Hoogtepunten:

- Centrale ligging tegenover station en op loopafstand van het stadscentrum
- Nieuw opgeleverd in 2007

- Energielabel A: energiezuinig en comfortabel wonen
- Moderne keuken met luxe granieten aanrecht en inbouwapparatuur
- Royale woonkamer met veel lichtinval
- Inpandige loggia met vouwsysteem van veiligheidsglas
- Luxe badkamer met dubbele wastafel
- Twee slaapkamers
- Eigen berging in de kelder
- Lift aanwezig
- Nabij winkels, restaurants, park en uitvalswegen
- Geplande supermarkt naast het complex (oplevering ca. 2027)
- Parkeerplaats op afgesloten terrein
- Eventueel 2de parkeerplaats te koop of te huur (uniek voor dit appartement in het complex)

Benieuwd geworden?

Kom de sfeer zelf ervaren en ontdek wat dit prachtige appartement te bieden heeft. Neem snel contact op voor een bezichtiging – je zou zomaar je nieuwe thuis kunnen binnenstappen!

Kenmerken

Algemeen

Soort appartement	Portiekflat
Aanvaarding	Direct
Aangeboden	Sinds 07-11-2025
Bouwjaar	1976
Ligging	In centrum

Indeling

Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op	1e verdieping
Aantal kamers	3 kamers (2 slaapkamers)
Badkamers	1 badkamer
Woonkamer	45 m ² (Doorzonkamer)
Keuken	12 m ² (Half open keuken)

Afmetingen

Woonoppervlakte	117 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	337 m ³

Bouw

Soort bouw	Bestaande bouw
Soort appartement	Portiekflat / Standaard
Dak	Plat dak bedekt met Bitumen
Aantal kamers	3 (2 slaapkamers)
Onderhoud	Binnen Goed / Buiten Goed

Energie

Verwarming	CV-Ketel
Warm water	CV-Ketel
Isolatie	Dakisolatie

Kenmerken

Bergruimte

Soort	Inpandig
-------	----------

Oppervlakte	6 m ²
-------------	------------------

Voorzieningen	-
---------------	---

Parkeren

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

Capaciteit	1 auto
------------	--------

VvE kenmerken

Inschrijving KvK	Ja
------------------	----

Jaarlijkse vergadering	Ja
------------------------	----

Periodieke bijdrage	Ja (€ 252 per maand)
---------------------	----------------------

Reservefonds	Ja
--------------	----

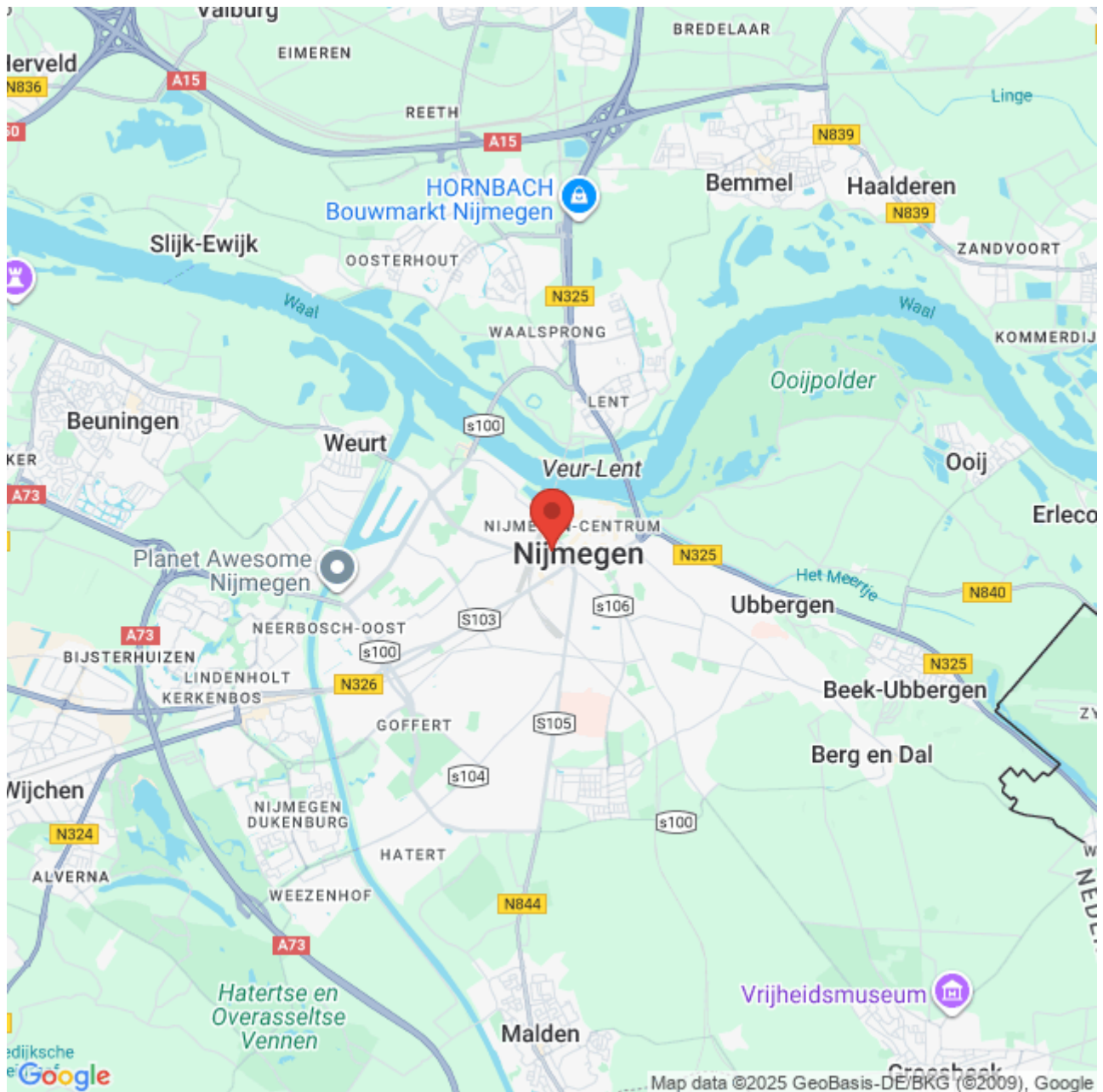
Onderhoudsplan	Ja
----------------	----

Opstalverzekering	Ja
-------------------	----

Locatie

Burg. Hustinxstraat 40

6512 AD Nijmegen



Afbeeldingen



Afbeeldingen

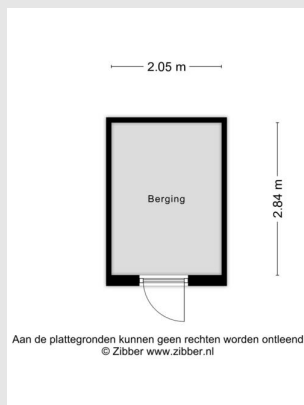


Afbeeldingen



Afbeeldingen





Bieden

Indien u een bod wilt uitbrengen kunt u dat doen via onze website www.mijnhuisverkoopikzelf.nl. Zoek daar de woning op onder "Woningaanbod" en open de advertentie. Vervolgens kunt u via de knop "Bod doen" uw bod uitbrengen. Het bod komt vervolgens bij ons binnen. U ontvangt hiervan per e-mail een bevestiging. Het bod wordt vervolgens voorgelegd aan de verkoper. Die zal u hierna zo snel als mogelijk een reactie geven.

Onderhandelen

Wanneer u een bod uitbrengt betekent dat niet dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling nadat u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. De verkoper is niet verplicht een bod te accepteren.

Over ons

Mijnhuisverkoopikzelf is een online verkoopplatform voor particulieren en bedrijven. Sinds 2005 bieden wij onze klanten de mogelijkheid om op professionele wijze zelf een woning aan te bieden. Onze ervaren medewerkers en gebruiksvriendelijke website bieden alle hulp die nodig is voor een succesvolle transactie. Wij richten ons op particulieren en bedrijven die een huis, parkeerplaats, recreatiewoning of bouwgrond willen verkopen of verhuren. Er kunnen objecten in Nederland en Europa aangeboden worden.

Mijnhuisverkoopikzelf is gevestigd op de Kapitein Rondairestraat 1 c, Tilburg en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18061348. Kijk voor meer informatie op onze website: www.mijnhuisverkoopikzelf.nl.