

TE KOOP

Alverstraat 7, 6576 BV OOIJ



De makelaar die weet waar u zich thuis voelt!

Alverstraat 7, 6576 BV OOIJ

- Woonoppervlakte : 94 m²
 - Perceeloppervlakte : 224 m²
 - Externe bergruimte : 18 m²
 - Bouwjaar : 1967
 - Energielabel : D
-
- **Vraagprijs : € 399.000,00 kosten koper**
 - **Aanvaarding : in overleg**

Omschrijving:

Starters opgelet! Ben je op zoek naar een sfeervolle en gemoderniseerde hoekwoning uit 1967 met circa 94 m² woonoppervlak, een perceel van 224 m² en een royale vrijstaande garage? Dan is deze woning wellicht straks jouw thuis!

Op een fantastische locatie gelegen staat deze sfeervolle hoekwoning aan de Alverstraat 7 te Ooij. De woning beschikt onder andere over een woonkamer, volledige uitgeruste keuken, bijkeuken, provisieruimte en 3 slaapkamers. Pluspunt: deze woning is voorzien van een vrijstaande garage en de woning heeft grotendeels rolluiken. Kortom, een fijn huis met veel mogelijkheden voor iedereen!

Interesse? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek hoe dit sfeervolle huis jouw nieuwe thuis kan worden!

De woning is gelegen in het pittoreske dorp Ooij en op korte afstand van het centrum van Nijmegen en goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Het plaatsje Ooij is onlosmakelijk verbonden met natuurgebied de Ooijpolder met als trekpleisters de Bisonbaai en huiskamer-café Oortjeshekken. Daarnaast is deze woning op slechts 7 km gelegen van het centrum van Nijmegen, de natuurrijke route over de dijk is zelfs nog korter!

Het dorp Ooij heeft vele voorzieningen zoals; supermarkt, basisschool, huisarts, fysiotherapie, openbaar vervoer, sportverenigingen en recreatie. Tevens heeft de Ooij horecagelegenheden en een rijk verenigingsleven. Vanuit de Alverstraat sta je na een korte wandeling van enkele honderden meters in het fraaie natuurgebied de Ooijpolder.

We gaan snel naar binnen.....

Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend

Indeling woonhuis:

Welkom.....

Bij binnenkomst word je direct welkom geheten in de hal, waar zich aan de linkerkant het toilet (gerenoveerd in 2020) bevindt en de trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de trap is een handige provisiekast met extra bergruimte. Via de hal kom je in de gezellige woonkamer, die dankzij de grote ramen heerlijk licht is. Aan de voorzijde bevindt zich een knusse zithoek, terwijl in het midden van de kamer aan de linkerkant, een sfeervolle nis is gecreëerd met de originele schouw en kachel - dé perfecte plek om te ontspannen bij het haardvuur.

Aan de achterzijde van de woonkamer is ruimte voor de eethoek met een prachtig uitzicht op de achtertuin. Aan de achterzijde bevindt zich ook de open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken bereik je via een moderne industriële deur met matglas de bijkeuken/berging, waar zowel de witgoedopstelling als de cv-ketel zich bevinden.

De bijkeuken biedt toegang tot de achtertuin welke toegang biedt naar de garage. Het grote raam aan de achterzijde beschikt over een zonneschermbord, zodat je op warme dagen comfortabel kunt genieten van het buitenleven en het binnen heerlijk koel blijft. Verder is de begane grond voorzien van een moderne pvc vloer.

Vervolg je weg omhoog.....

Eerste Verdieping:

Via de trap bereiken we de bovenverdieping, die geheel is voorzien van een laminaatvloer. Hier bevinden zich drie slaapkamers, waarvan er twee voorzien zijn van handige inbouwkasten,

Twee slaapkamers worden momenteel gebruikt als thuiswerkplek, maar bieden uiteraard ruimte als kinderkamer of hobbyruimte. De badkamer ligt aan de voorzijde, evenals de masterbedroom. De badkamer is voorzien van een douche, design radiator en een wastafelmeubel met spiegel. Aan de achterzijde bevinden zich de overige twee slaapkamers.

Zolder:

De Zolderverdieping is bereikbaar via een vlizotrap en beschikt over een klein raam. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als bergzolder.

Kom tot rust en ontspan.....

De voortuin is keurig en groen aangelegd en is zuidoostelijk gelegen en de woning heeft een oprit welke plaats biedt aan twee auto's en heeft een ruime poort naar de achtertuin en garage.

De achtertuin is noordwestelijk gelegen, eenvoudig aangelegd maar al met al een heerlijk plekje om te chillen op een mooie zomeravond.....

Heb je groene vingers? Dan kun je hier een prachtig paradijsje creëren en heerlijk genieten van de middag- en avondzon. De achtertuin is voorzien van een buitenkraan en biedt toegang tot de garage, wat extra praktisch is voor opslag of hobby's.

Aanvullende informatie:

- . Bouwjaar 1967
- Woonoppervlak 94 m²
- Royale vrijstaande garage
- Energielabel D
- 3 slaapkamers
- Nefit Proline HR combi ketel 2024

Voorzieningen:

Verwarming	: Nefit Proline HR combi ketel
Warmwater via	: Nefit Proline HR combi ketel
Meterkast	: 5 groepen, 2 aardlekschakelaars, 2 fase aansluiting (kookgroep) en 3 fase aansluiting (krachtstroom)

Algemene gegevens:

Vloeren	: betonnen/houten vloeren
Beglazing	: grotendeels dubbelglas en deel HR ++
Energielabel	: D

Materialen buitenzijde woning:

Dakbedekking	: pannen
Onderhoud	: redelijk/goed

Overige gegevens:

Grenzen perceel	: duidelijk afgebakend
Bestemmingsplan	: wonen
Monumenten/ beschermd	: n.v.t.
Grondonderzoek	: n.v.t.
Asbest houdend materiaal	: nee
Olietank of put	: nee
Gesaneerd en certificaat	: n.v.t.
Erfdienstbaarheden	: Geen bijzondere

Foto's:



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



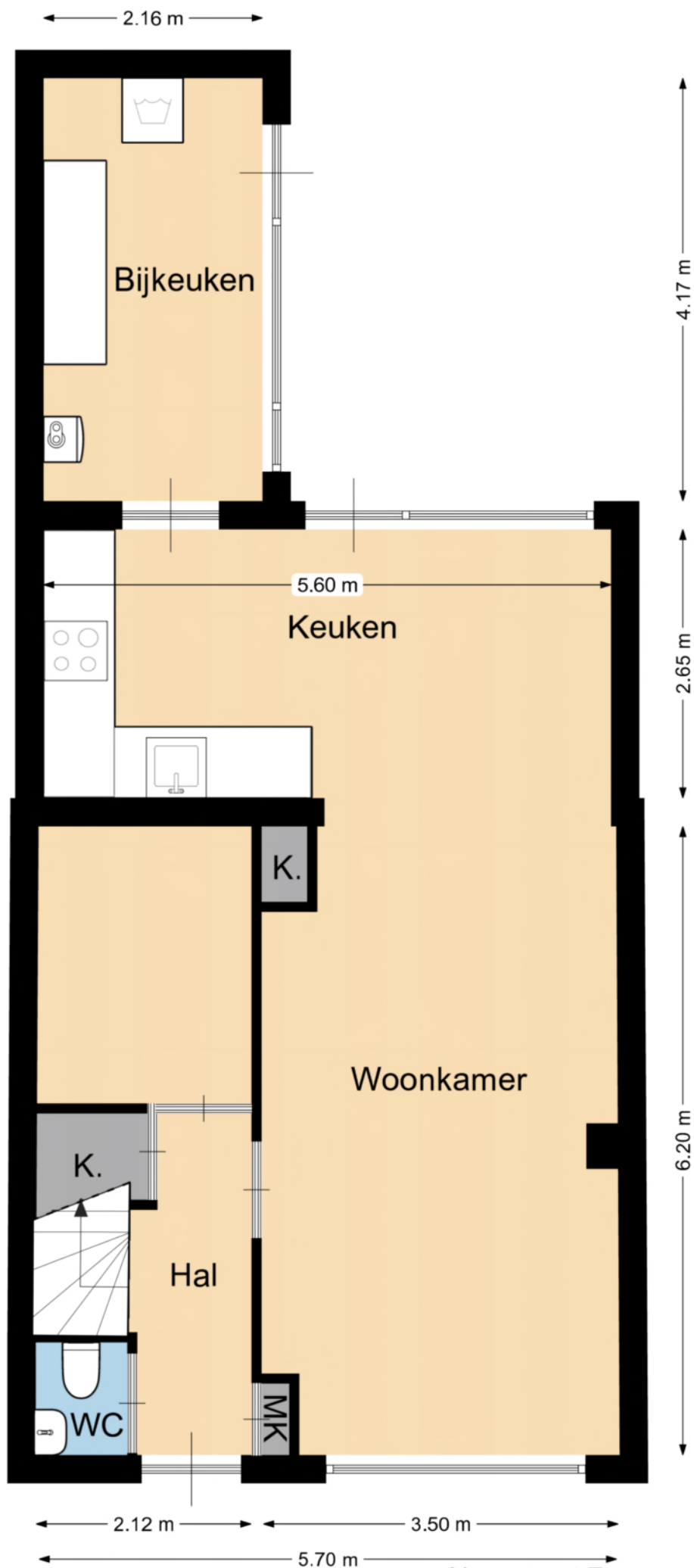
Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend

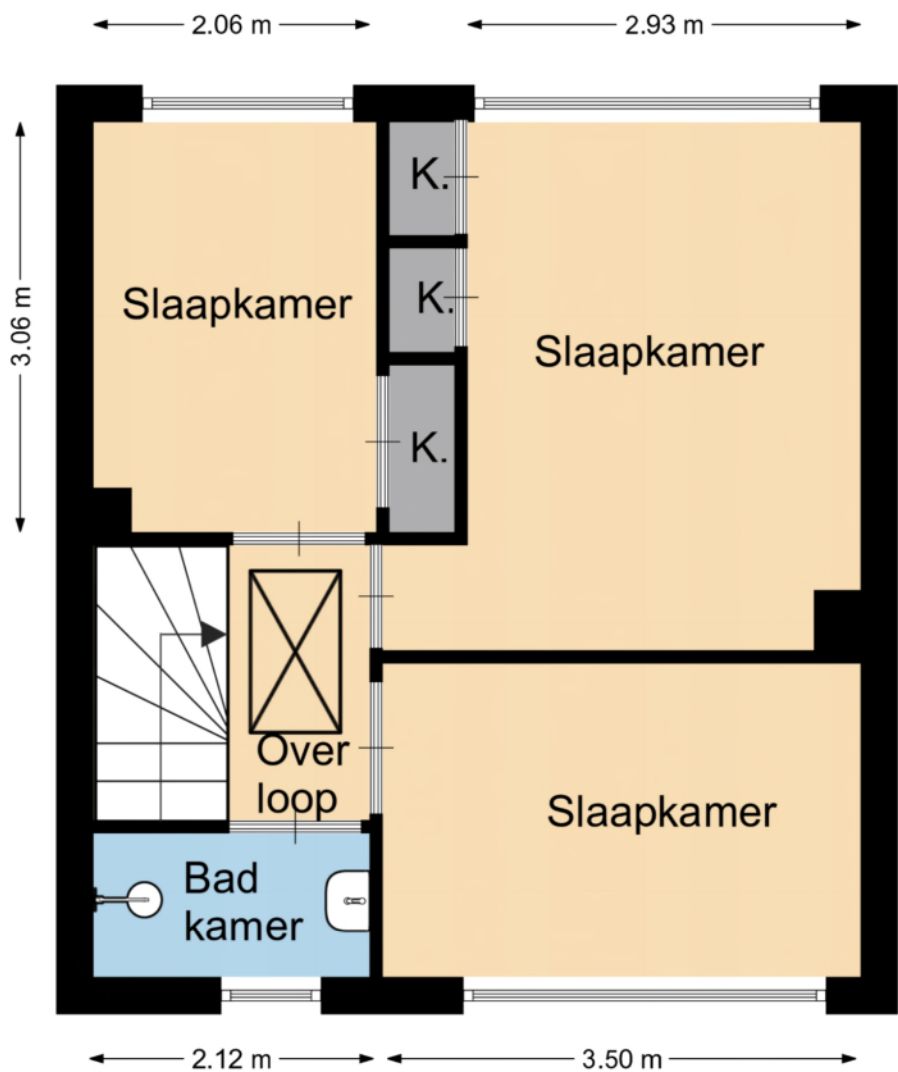


Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend

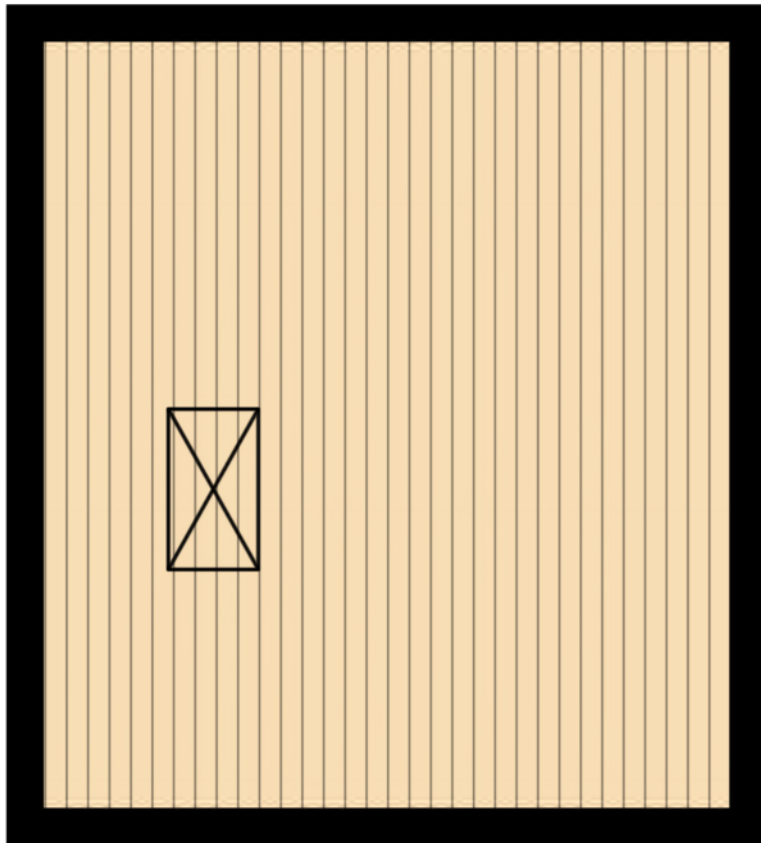


Alverstraat 7
Begane grond

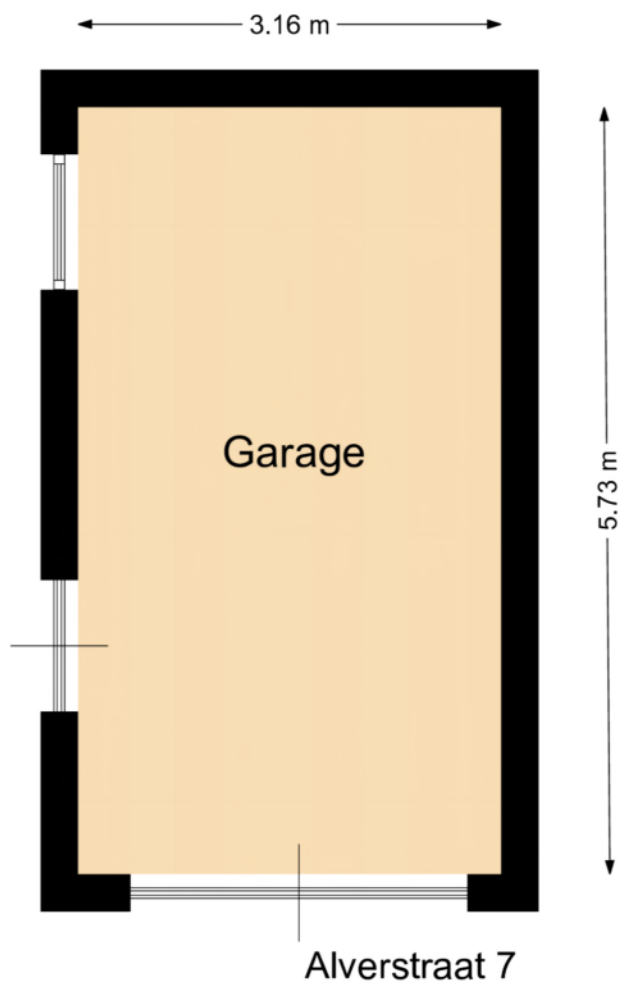




Alverstraat 7
Eerste verdieping



Alverstraat 7
Tweede verdieping



LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object : **Alverstraat 7, 6576 BV OOIJ**
Datum : **29 oktober 2025**

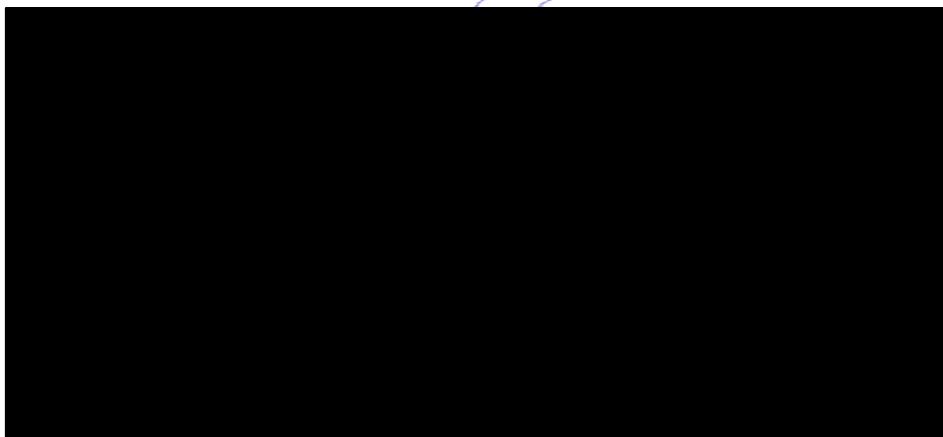
Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/tuinbeplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Plisségordijnrails	☒	☐	☐	☐
Plisségordijnen	☒	☐	☐	☐
Bamboehouten rolgordijnen slaapkamer straatkant	☐	☒	☐	☐

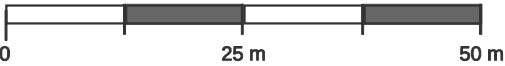
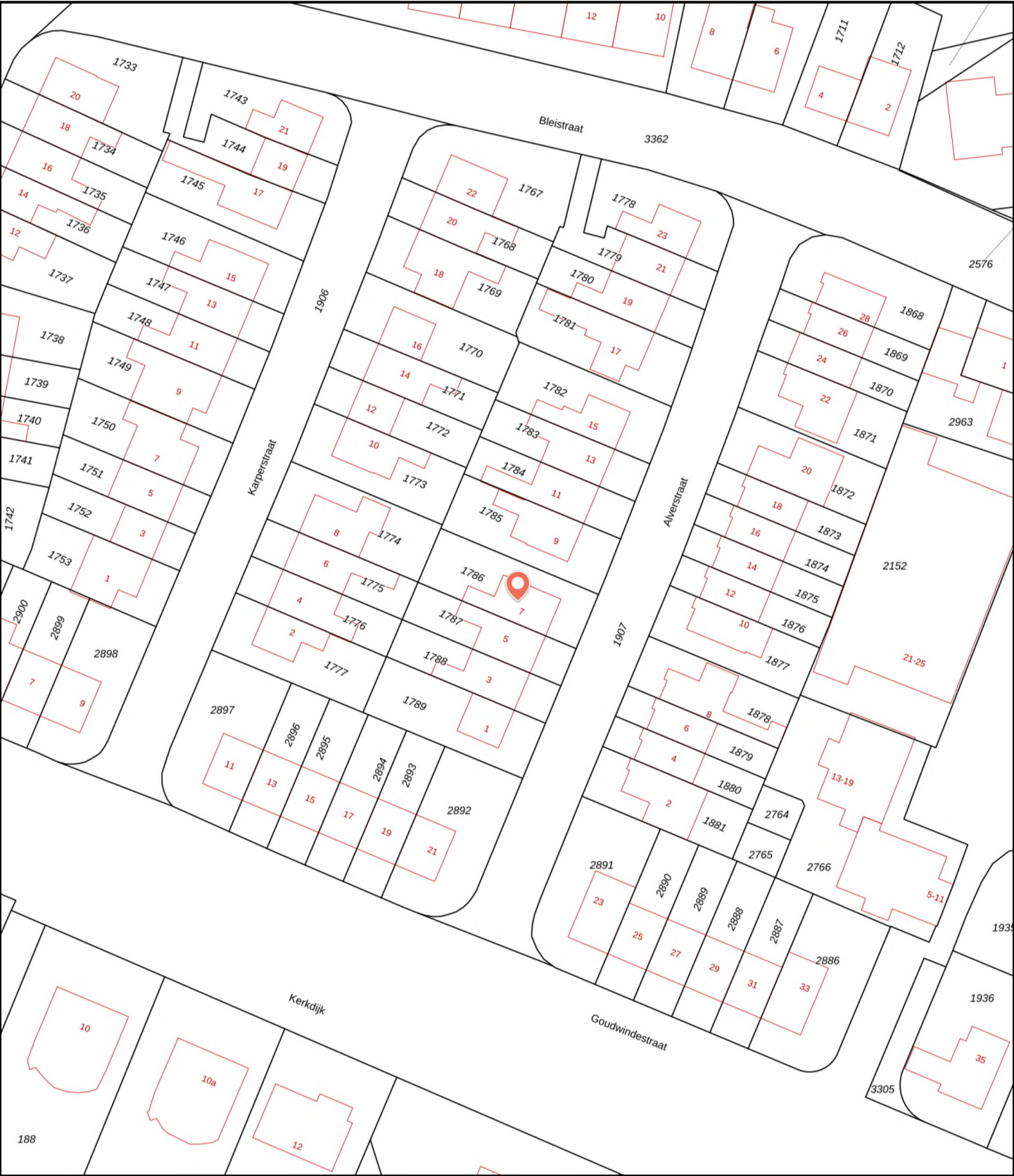
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Kokend waterkraan	☐	☐	☐	☒
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Inbouw koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Koelkast bijkeuken	☐	☒	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

Aanvullende opmerkingen: Tuinbeplanting blijft grotendeels achter; enkele planten worden meegenomen.



*Deze lijst van zaken mag uitsluitend gebruikt worden door leden van Vereniging VBO.
Copyright VBO 2022, versie 2022_1.*



1786	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Ooij	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 27-10-2025 om 14:46.
7	Huisnummer	Gemeentecode:	OOI00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1786	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	224	
	Bebouwing			