



Vraagprijs € 590.000 k.k.

BIEZENSTRAAT 31
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	118 m ²
Inhoud	423 m ³
Bouwjaar	1935
Energie label	C





OMSCHRIJVING

Sfeervol, modern en vol ruimte: wonen aan de Biezenstraat 31. Deze instapklare jaren-dertigwoning combineert karakter met hedendaags comfort. Je woont hier licht en ruim, met drie slaapkamers, een moderne badkamer, een fijne stadstuin op het zuiden én een groot dakterras. De woning heeft energielabel C, is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en ligt in een rustige, groene wijk vlak bij het centrum en het station. Een heerlijke plek voor wie comfortabel wil wonen in de stad.

Welkom thuis

De Biezenstraat voelt meteen prettig aan: groen, rustig en vriendelijk. Je loopt langs de sfeervolle voortuin met handige overdekte fietsenstalling richting de blauwe voordeur. Binnen kom je in een lichte hal met toegang tot het toilet, de kelder, de trap en de woonkamer.

Ruime en lichte woonkamer

De woonkamer is een fijne, overzichtelijke leefruimte met grote ramen en openslaande deuren naar de tuin. Het licht valt van beide kanten binnen, waardoor de ruimte fris en ruimtelijk aanvoelt. De strakke pvc-vloer en de rustige afwerking geven een moderne uitstraling. Dankzij de rechthoekige indeling kun je alle kanten op met je meubels, van een royale zithoek tot een grote eettafel.

Koken in stijl

De moderne open keuken is ruim opgezet en uitgevoerd in een strakke, vrolijke stijl. De opstelling aan beide kanten biedt veel werkruimte en slimme opbergruimte. Het grote fornuis met brede inductiekookplaat en meerdere ovens is een echte eyecatcher: ideaal voor de fanatieke thuiskok die graag uitpakt. Verder beschikt de keuken over een rvs-afzuigkap, quooker, een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie die netjes is weggewerkt in de kastenwand. Veel bergruimte, moderne apparatuur en volop licht: een plek waar je met plezier kookt én samenkomt.

Slaapkamers & badkamer

Op de eerste verdieping bereik je via de overloop twee slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar zolder. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en via de openslaande deur loop je hier zo het zonnige dakterras op. Een rustige, lichte kamer met genoeg ruimte. In de slaapkamer vind je een afgesloten inloopkast voor extra opbergruimte, plus een aparte kast met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Praktisch weggewerkt én dichtbij, zonder dat het ten koste gaat van de ruimte in de kamer. Aan de voorzijde vind je de tweede slaapkamer, een volwaardige ruimte die je net zo makkelijk gebruikt als kinderkamer, werkplek of logeerkamer.

De badkamer (2023) is een sfeervolle, moderne ruimte met aardse kleuren en tadelakt-look wanden. Je hebt hier een ligbad, een inloofdouche, een strak wastafelmeubel en een hangtoilet. Een fijne plek die luxe en comfort combineert.

De zolderverdieping biedt een derde slaapkamer met karakter door de zichtbare houten balken en de hoge nok. Ook deze ruimte krijgt veel licht en voelt daardoor verrassend ruim. Daarnaast is er op zolder een extra kamer die perfect werkt als wasruimte, bergruimte of hobbykamer, handig en slim ingedeeld.

Zonnig buitenleven in de stad

De stadstuin ligt op het zuiden en voelt meteen knus en groen dankzij de beplanting, waaronder verschillende eetbare soorten. Je zit hier heerlijk beschut, waardoor het een fijne plek is om buiten te eten, te tuinieren of gewoon even te ontspannen. De berging achterin biedt handige extra opbergruimte voor bijvoorbeeld tuingereedschap of tuinmeubelen.

Het dakterras is royaal en biedt ruimte voor een heerlijke loungeset. Hier geniet je van veel privacy en fijne middag- en avondzon: perfect voor een drankje of goed boek. En dankzij de buitentrap naar de tuin hoef je niet altijd via de slaapkamer naar beneden.

Omgeving en faciliteiten

De Biezen is een gezellige en kindvriendelijke wijk die volop in ontwikkeling is. De sfeer in de buurt is gemoedelijk en betrokken; er zijn regelmatig buurtborrels en andere gezamenlijke activiteiten. Je woont hier super centraal: supermarkten, de bakker en sportvoorzieningen liggen allemaal op loopafstand. Het gezellige café Wijck zit om de hoek en ook het Honigcomplex, De Vasim en het centraal station bereik je binnen enkele minuten. Voor een frisse neus wandel je zo naar het Westerpark of Kronenburgerpark, en via de Lange Hezelstraat loop je direct de binnenstad in. Ook de uitvalswegen zijn vanaf hier snel bereikbaar.

Praktische informatie

- Bouwjaar: ca. 1935
- Woonoppervlakte: ca. 115 m²
- Slaapkamers: 3
- Badkamer: vernieuwd in 2023
- Keuken: vernieuwd in 2023
- Tuin: zuidelijke ligging en losstaande berging
- Dakterras: ca. 16 m² (eerste verdieping)
- Bergruimte: kelder, schuur, vaste kasten, zolder
- Energietabel: C
- CV-ketel: ATAG (2021)
- Kozijnen & glas: houten kozijnen, variërend van dubbelglas tot HR++
- Dak & isolatie: diverse dakdelen vernieuwd en geïsoleerd (2023–2024)
- Parkeren: vergunninghoudersgebied & betaald parkeren
- Internet: glasvezel aanwezig

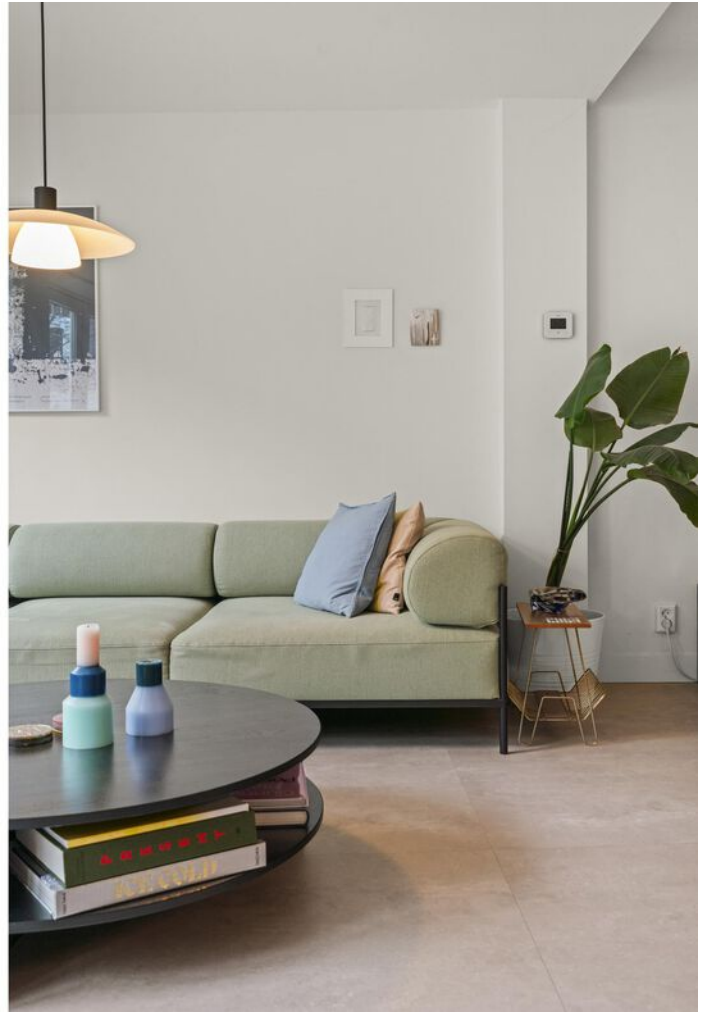


















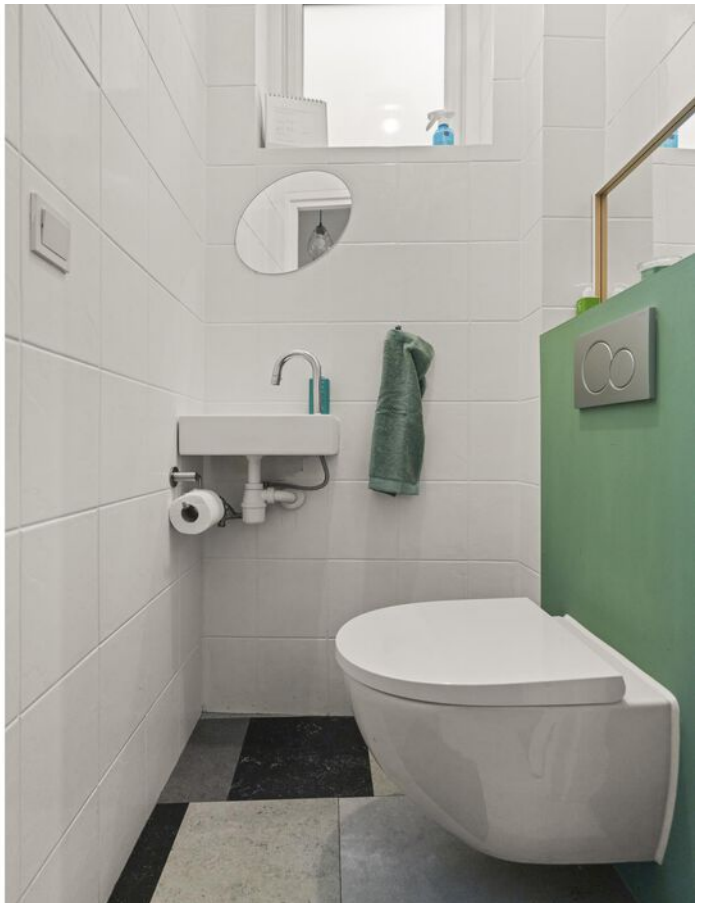


























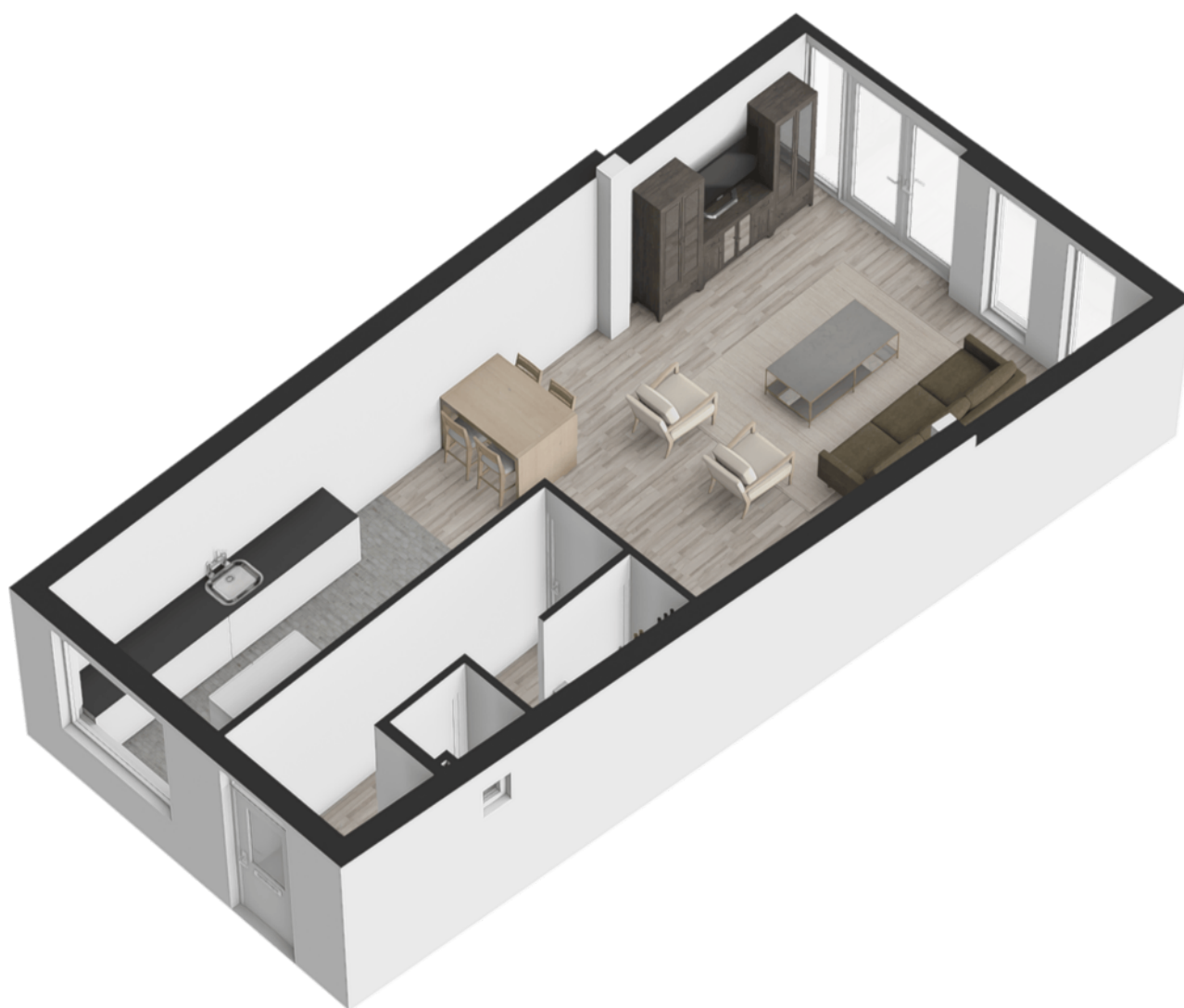


PLATTEGROND

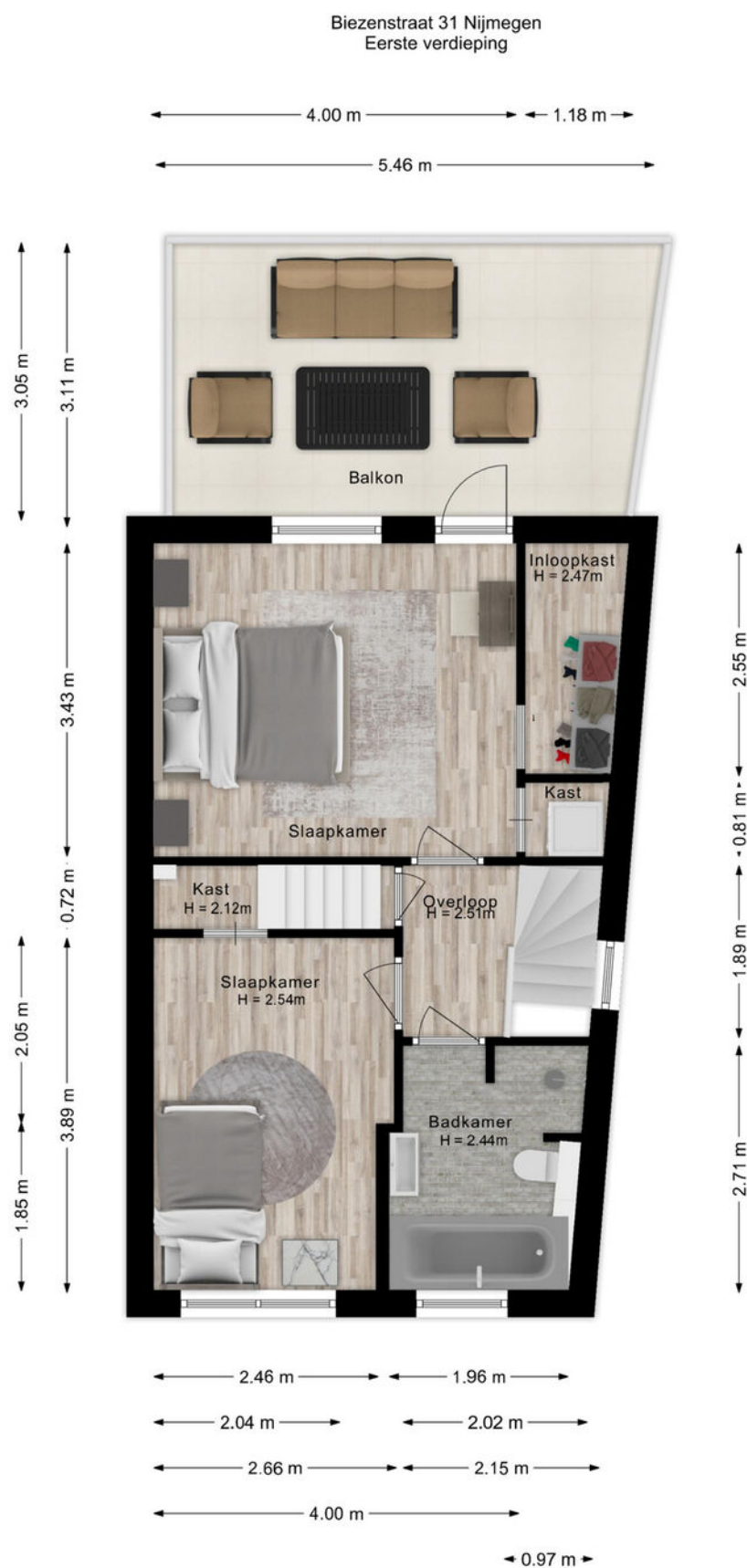


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Biezenstraat 31 Nijmegen
Kelder

← 1.24 m →

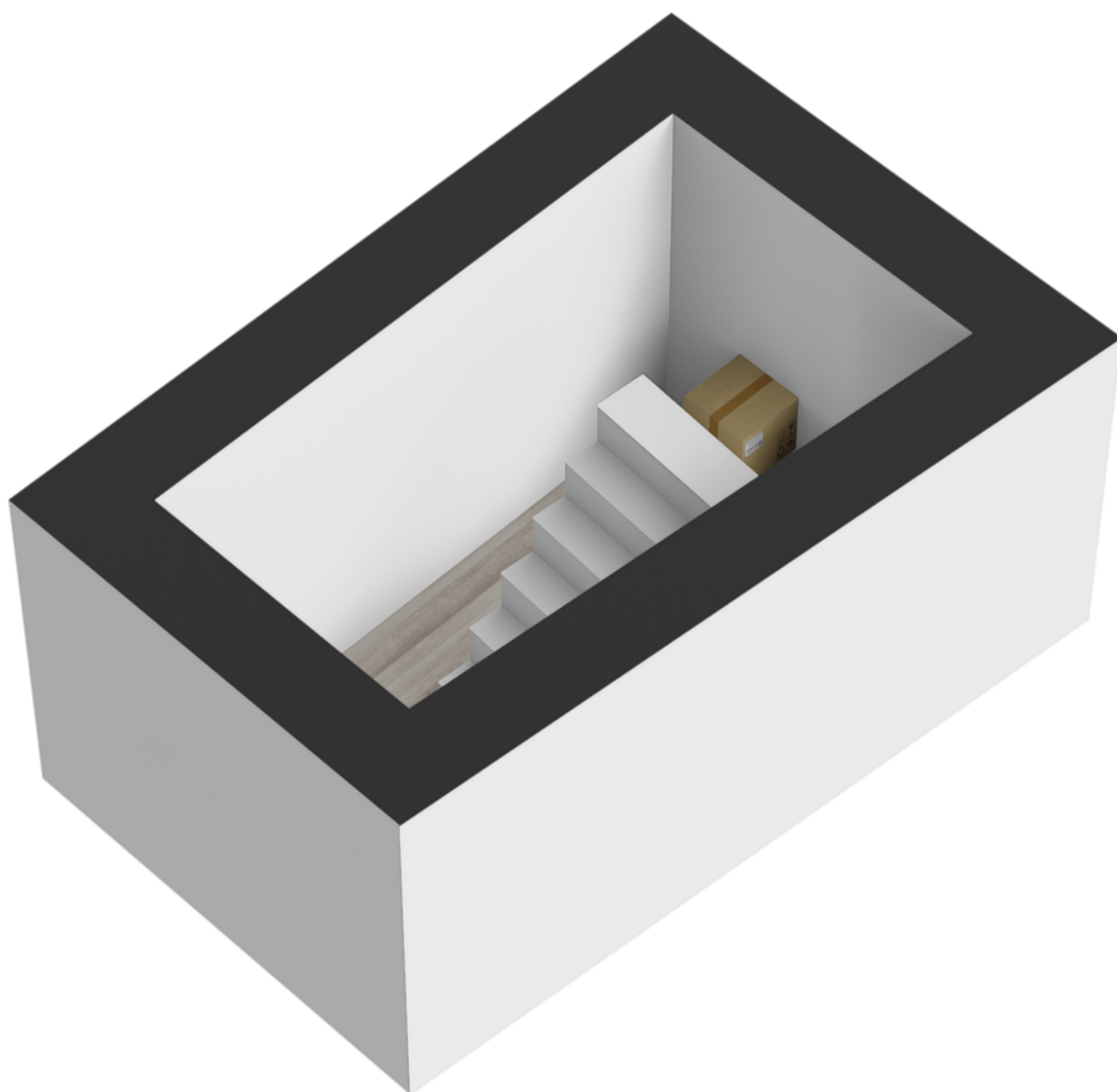
2.14 m



← 1.06 m →

De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND



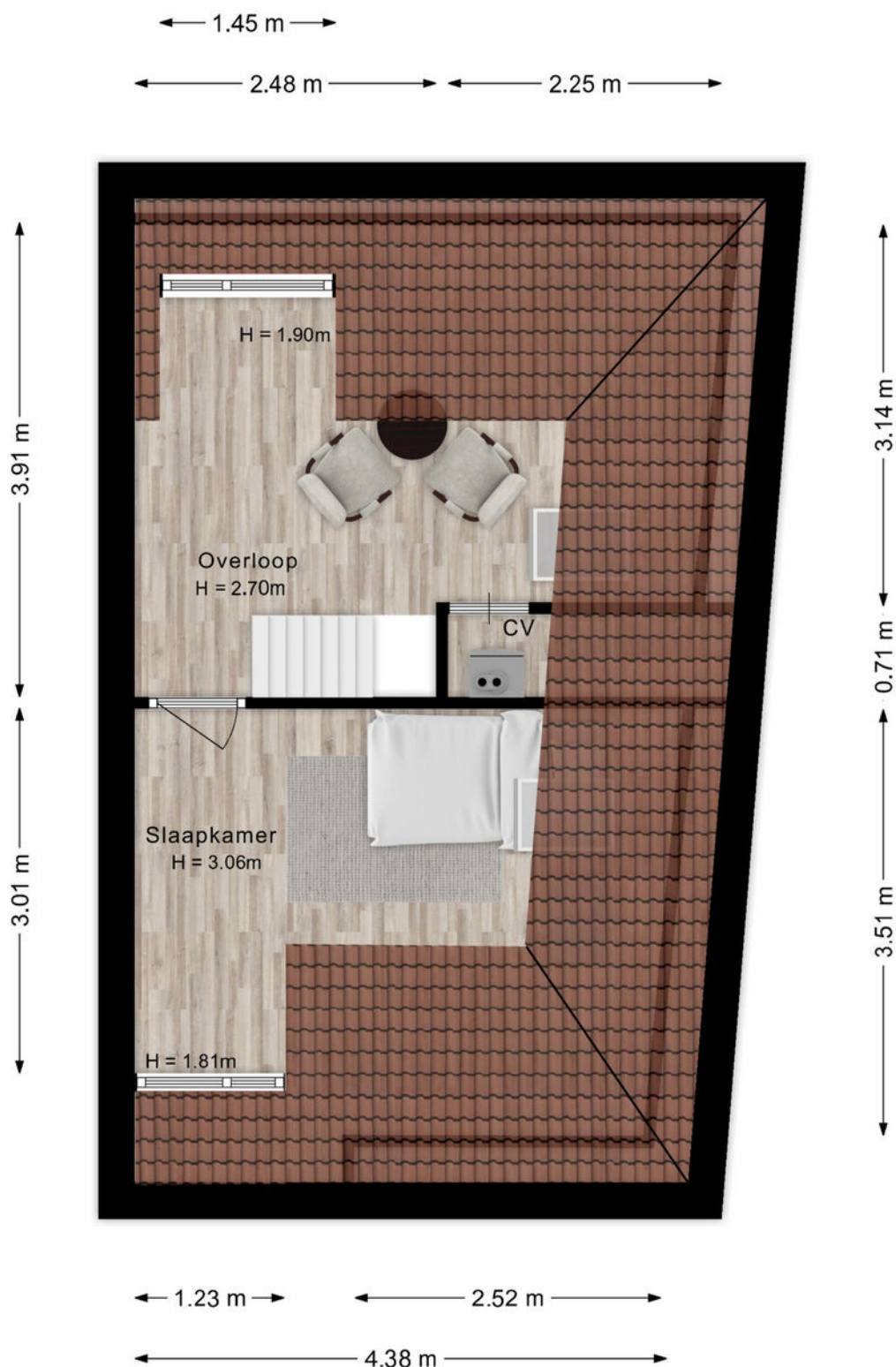
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



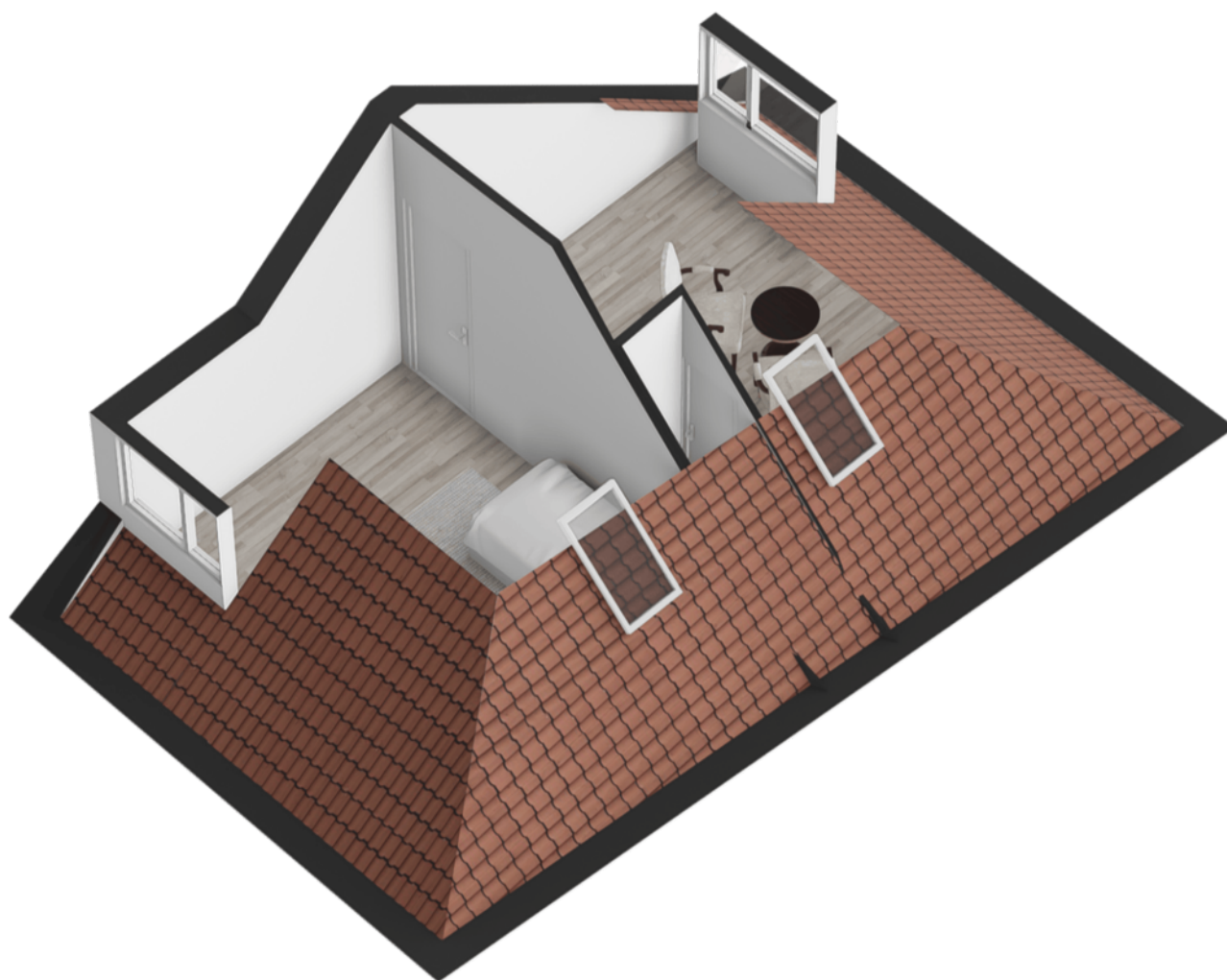
PLATTEGROND

Biezenstraat 31 Nijmegen
Tweede verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrativ

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Neerbosch

Sectie

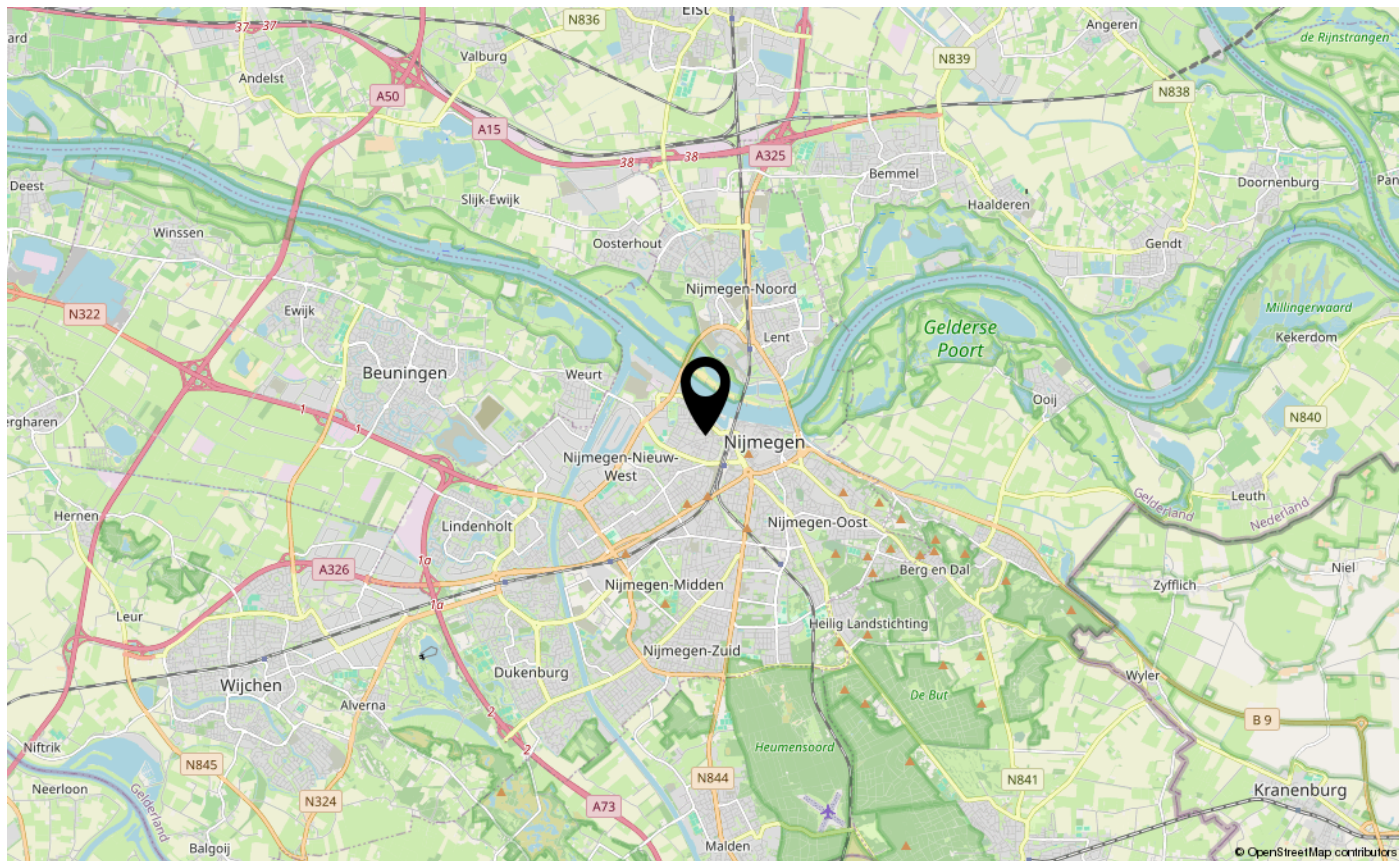
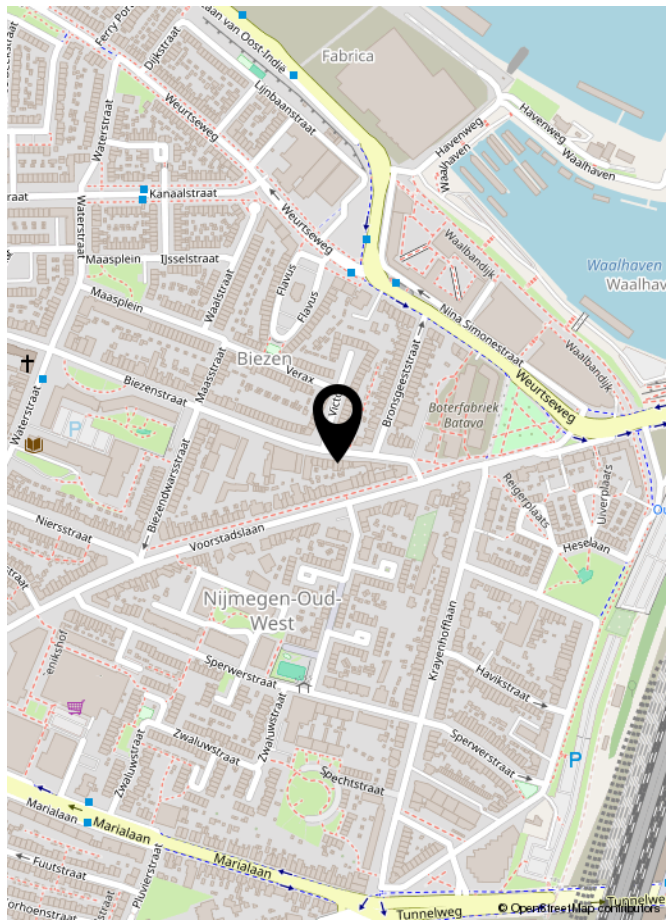
Perceel	1600
---------	------

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.

kadaster



LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- De plank met ingebouwde verlichting in de keuken blijft achter.	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Het plankensysteem in de nis bij de keuken	X			
- De garderobekast in de hal			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Plisségordijn in de keuken			X	
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X

LIJST VAN ZAKEN

[illegible]

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)		X		
- Radiator	X			
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Dakterras	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

**BEKIJK DEZE
WONING ONLINE!**



Biezenstraat 31, Nijmegen



www.inbeeldmakelaardij.nl



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

