

van Welderenstraat 7 A

6511 MA Nijmegen

€ 400.000,- k.k.



 **Hestia**  
makelaars & taxateurs

*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

Te koop:

Aan een van de leukste straten van het levendige stadscentrum ligt deze ruime bovenwoning met onder andere twee volledige woonlagen en een balkon.

Bouwjaar: 1933.

Woonoppervlakte: circa 104 m<sup>2</sup>.

Inhoud: circa 379 m<sup>3</sup>.

Gebouwwebonden buitenruimte (het balkon): circa 7 m<sup>2</sup>.

Indeling.

Begane grond:

Gemeenschappelijke entree met trapopgang naar de verdieping.

Verdieping:

Privé entree van de woning en trap naar de eerste woonlaag.

Eerste woonlaag:

Ruime overloop met separaat toilet en bergkast, gezellige (woon)keuken met kast en c.v.-ketel, sfeervolle woonkamer met kast, veel lichtinval en toegang tot het balkon (balkon: noordwest ligging), ruime (slaap)kamer met 2 kasten gesitueerd aan de achterzijde van de woning, badkamer met douchecabine, wastafel, wasmachineaansluiting en toegang tot het balkon.

Tweede woonlaag (met een hoge nokhoogte):

Ruime overloop met dakkapel en bergruimte, ruime slaapkamer eveneens met dakkapel.

Nadere informatie:

- De sfeervolle woning ligt op een superlocatie aan een van de levendige ringstraten van Nijmegen. Alle gemakken en geneugten van het bruisende stadscentrum zijn op een steenworp afstand aanwezig;
- Mooie jaren-30 stijlelementen, zoals hoge plafonds, paneeldeuren en inbouwkasten zijn nog behouden;
- C.v.-ketel, Nefit Baseline HRC24/CW3, bouwjaar 2012;
- Veel lichtinval in de woning;
- De Vereniging van Eigenaars wordt opgericht;
- De niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule zullen in de koopovereenkomst opgenomen worden;
- Er is een projectnotaris aanwezig;
- Aanvaarding: in overleg/snel is mogelijk.



## KENMERKEN

**Vraagprijs** € 400.000,- k.k.

**Type woning** appartement

**Bouwjaar** 1933

**Woonoppervlakte** 104 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers** 3

**Aantal slaapkamers** 2

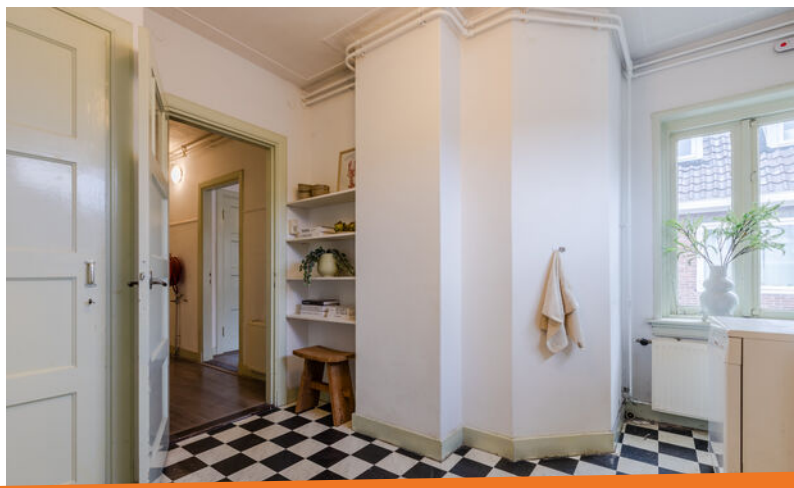
**Inhoud** 379 m<sup>3</sup>

**Energie label** F



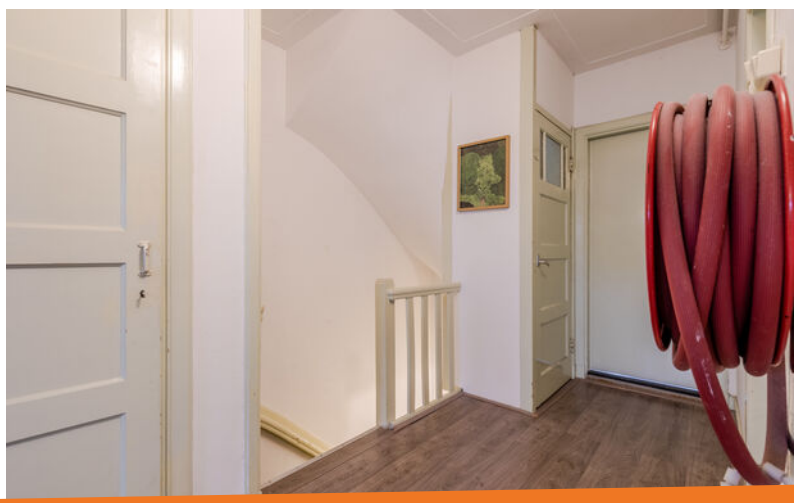








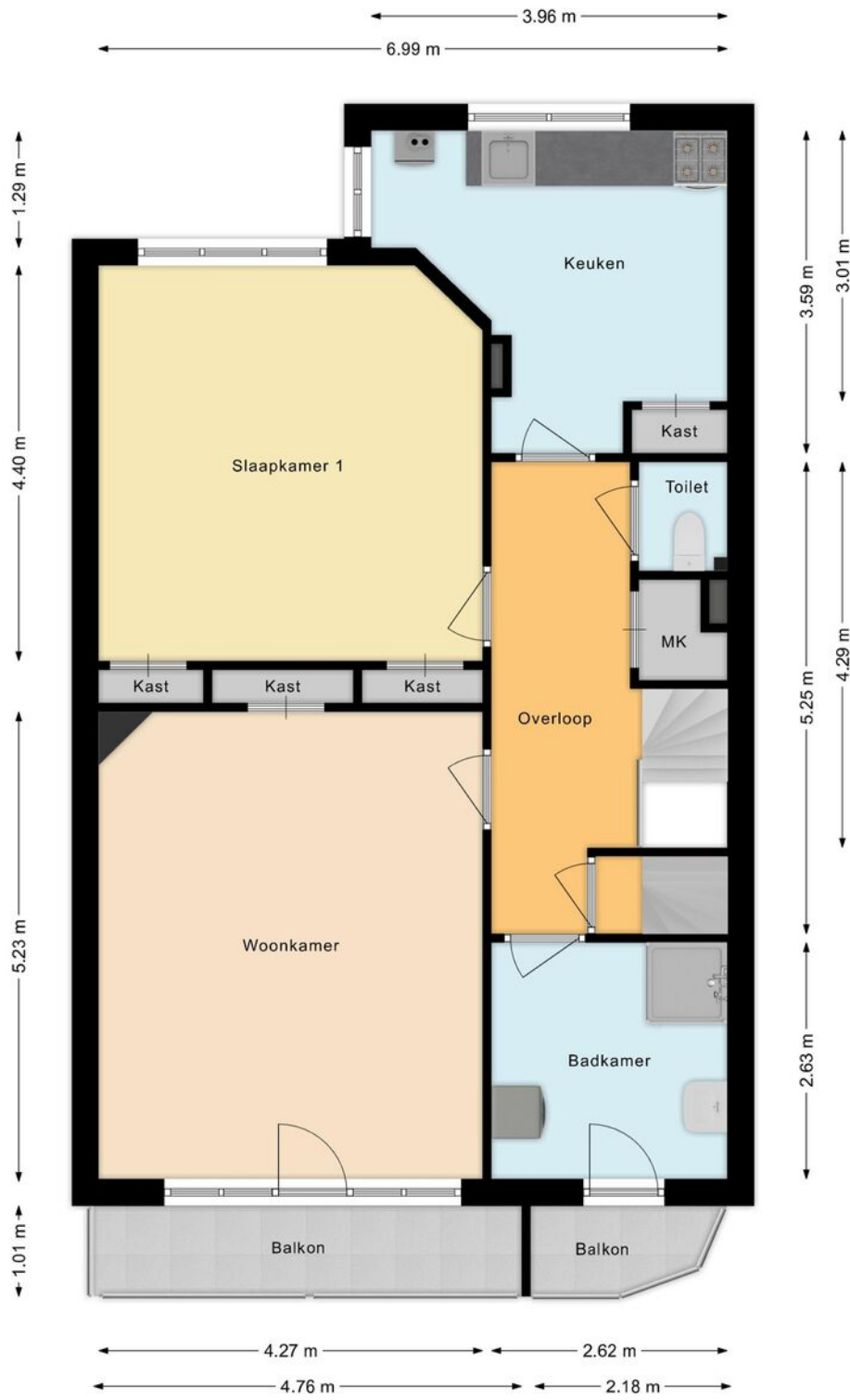




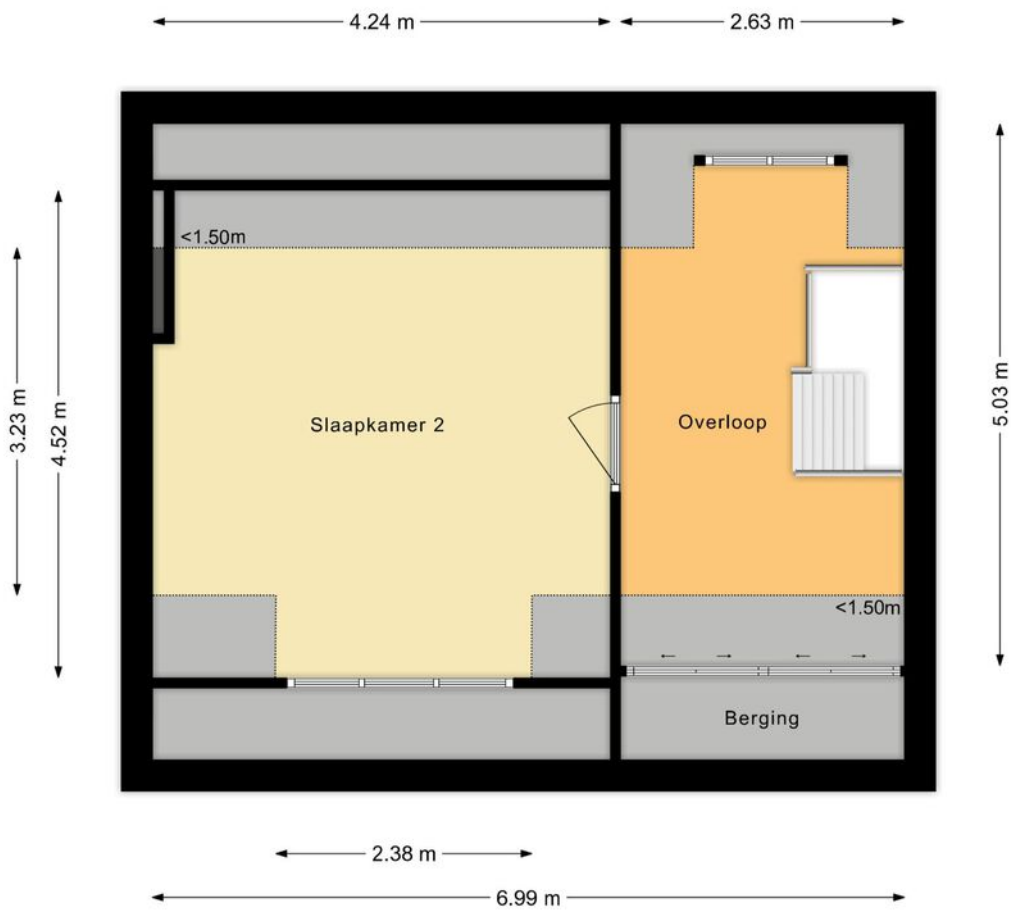




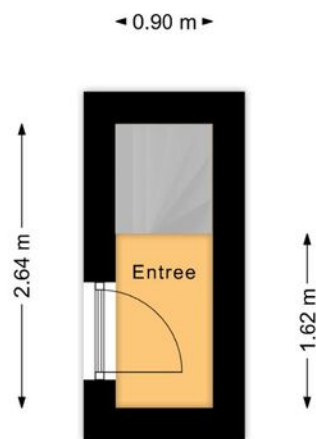
# Eerste verdieping



## Tweede verdieping



# Begane grond



# KADASTRALE KAART

## Eigendomssituatie

Volle eigendom

## Kadastraal perceel

5996

## Kadastrale sectie

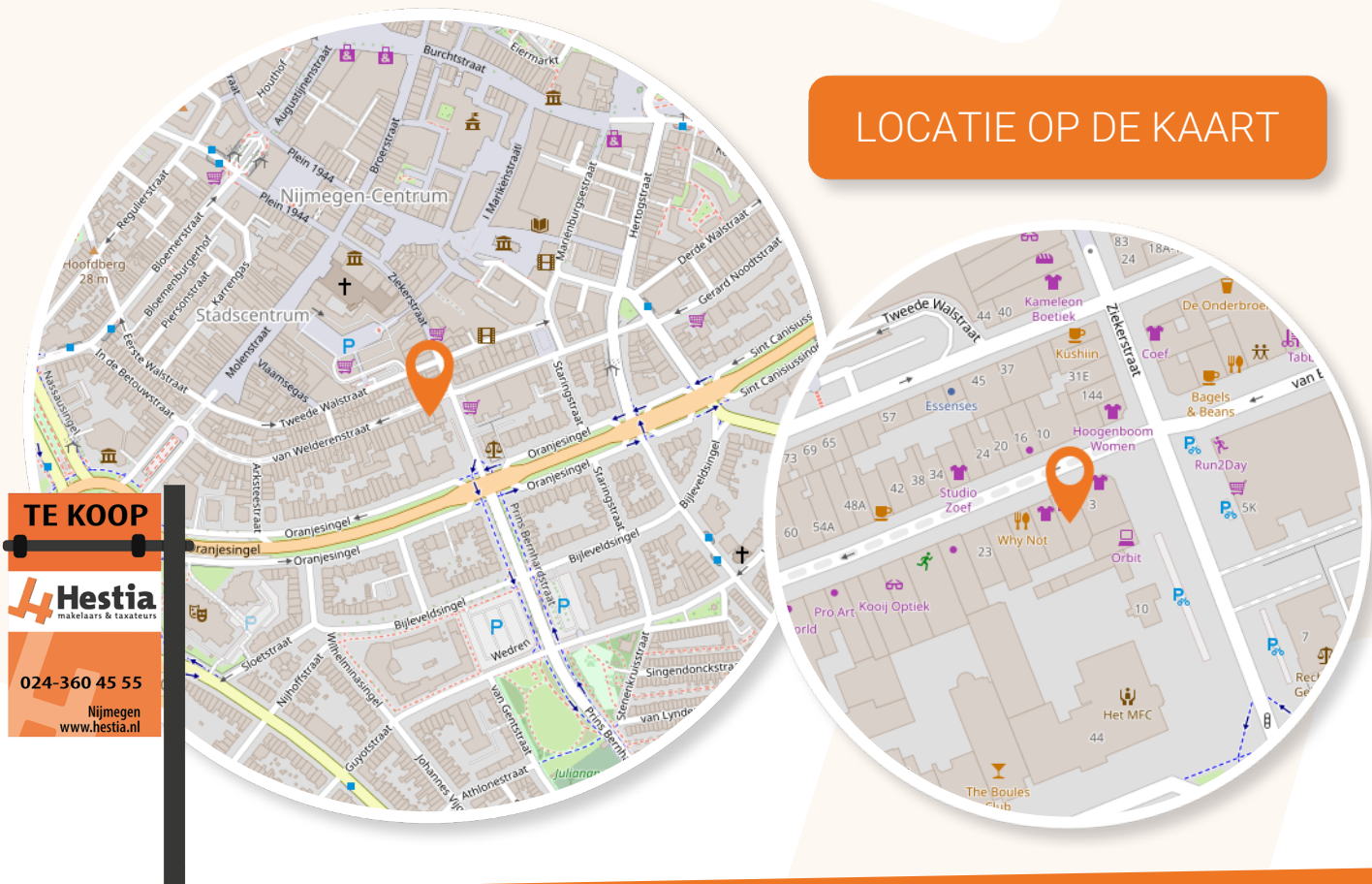
B

## Gemeente

Nijmegen



## 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.

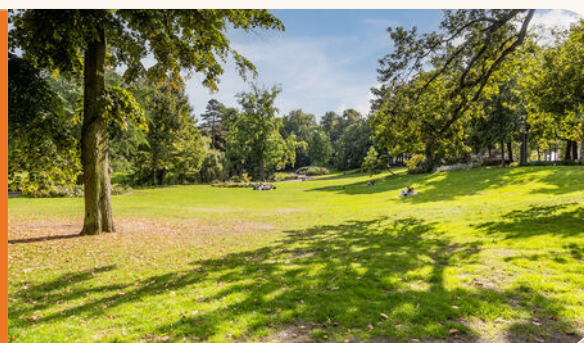


### VERHUUR

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 61 REVIEWS

**9,4**

funda

**AANKOOPGEMIDDELDE**  
OP BASIS VAN 13 REVIEWS

**9,4**

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**

 **Hestia**  
makelaars & taxateurs

## 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](http://www.hestia.nl)