



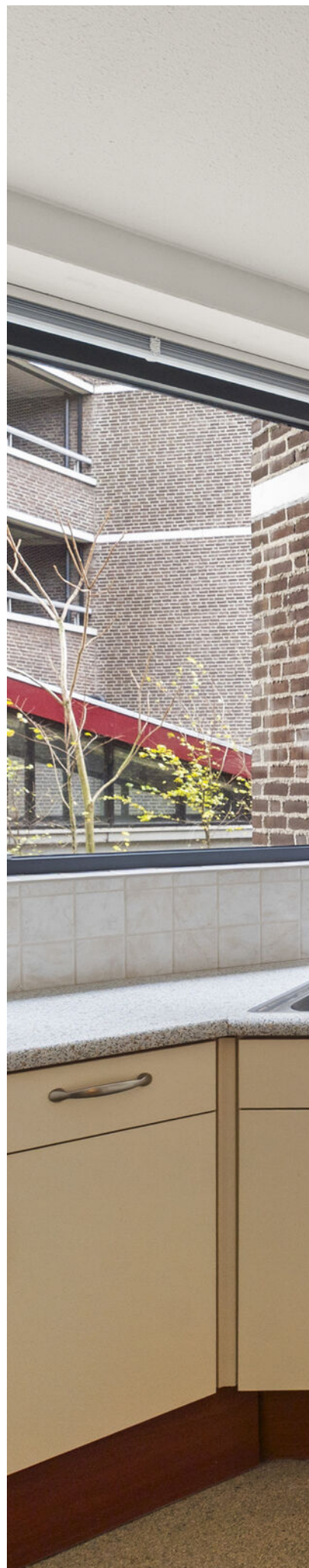
Vraagprijs € 469.000 k.k.

GRAADT VAN ROGGENSTRAAT 49 **NIJMEGEN**

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	125 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	385 m ³
Bouwjaar	1980
Energie label	C





OMSCHRIJVING

Comfortabel wonen tussen stad en natuur

Aan de Graadt van Roggenstraat woon je - met maar liefst 125 m² woonoppervlak - ruim, comfortabel en super centraal. Dit gelijkvloerse appartement heeft twee ruime slaapkamers, twee badkamers, energielabel C en een zonneterras op het noordoosten. Je woont in het groen, aan de rand van het centrum van Nijmegen. De Ooijpolder, Waalkade en het Hunnerpark liggen om de hoek. Een fijne plek voor nu én later.

Prettige entree en binnenkomst

Je komt aan bij een ruim opgezet appartementencomplex met een verzorgde uitstraling. Via de centrale entree loop je door de nette gangen naar het appartement. Het appartement is gelijkvloers bereikbaar, zonder trappen of lift.

Achter de voordeur word je verwelkomd in een ruime hal met een prettige breedte. De indeling is logisch en overzichtelijk. In de hal bevinden zich een separaat toilet en een praktische berging met de cv-opstelling, wasmachineaansluiting en een vaste kast. Ideaal voor extra opslag en alles netjes uit het zicht.

Een fijne leefruimte met groen om je heen

De woonkamer is royaal opgezet en voelt direct prettig aan. De grote raampartij over de gehele breedte van de kamer zorgt voor veel daglicht en een fijn uitzicht op het terras en een groene omgeving. Er is meer dan genoeg ruimte voor een comfortabele zithoek én een gezellige eethoek. De stenen haardpartij en de houten vloeren zorgen voor een warme, huiselijke sfeer. Via de woonkamer loop je zo het zonneterras op. Een heerlijke plek waar je kunt genieten van de middag en avondzon.

Praktisch koken

De keuken is praktisch ingericht in een hoekopstelling. Dankzij het raam komt er veel daglicht naar binnen, wat zorgt voor een fijne en lichte kookplek. Je beschikt hier over voldoende werk- en kastruimte, en benodigde inbouwapparatuur zoals een koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven/magnetron, inductiekookplaat, afzuigkap en close-in-boiler.

Slaapkamers en badkamers

Het appartement beschikt over twee ruime en lichte slaapkamers, prettig van formaat en flexibel in te delen. De hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een groot bed en kasten. De tweede slaapkamer is eveneens royaal en leent zich uitstekend als logeerkamer, werkplek of hobbyruimte. Dankzij de ramen in beide kamers voelen ze licht en aangenaam aan.

Bijzonder is dat het appartement beschikt over twee (nog originele) badkamers, beide uitgevoerd in bruin met een herkenbare retro look. De compacte badkamer is

bereikbaar via de gang en is voorzien van een douche en wastafel. De royale badkamer grenst direct aan de hoofdslaapkamer en is en suite. Deze badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, dubbel wastafelmeubel en een toilet.

Genieten op het zonneterras

Het zonneterras ligt op het noordwesten en kijkt uit op het groen rondom het gebouw. Dankzij de open ligging geniet je hier fijn van het avonzonnetje. Het terras biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek én een eettafel. Daarnaast is er voldoende plek voor beplanting of mooie bloempotten, wat zorgt voor een prettig groen karakter. Het appartement is bovendien voorzien van elektrische rolluiken, wat bijdraagt aan extra comfort en privacy. Een prettige buitenruimte waar je kunt ontspannen, op elk moment van de dag.

Berging en parkeren: praktisch geregeld

Bij het appartement hoort een eigen berging en een eigen parkeerplaats op het afgesloten complexterrein. Zo heb je altijd een vaste plek voor de auto en extra ruimte voor fietsen of spullen.

Omgeving en faciliteiten

Je woont hier aan de rand van de stad en Nijmegen-Oost, met natuur en parken op loopafstand. De Ooijpolder, de Waalkade en het Hunnerpark liggen om de hoek. Tegelijkertijd ben je binnen enkele minuten in het centrum van Nijmegen. Winkels, Centraal Station, zorgvoorzieningen en uitvalswegen zijn allemaal dichtbij. Een plek waar rust en levendigheid mooi samenkomen.

Praktische informatie

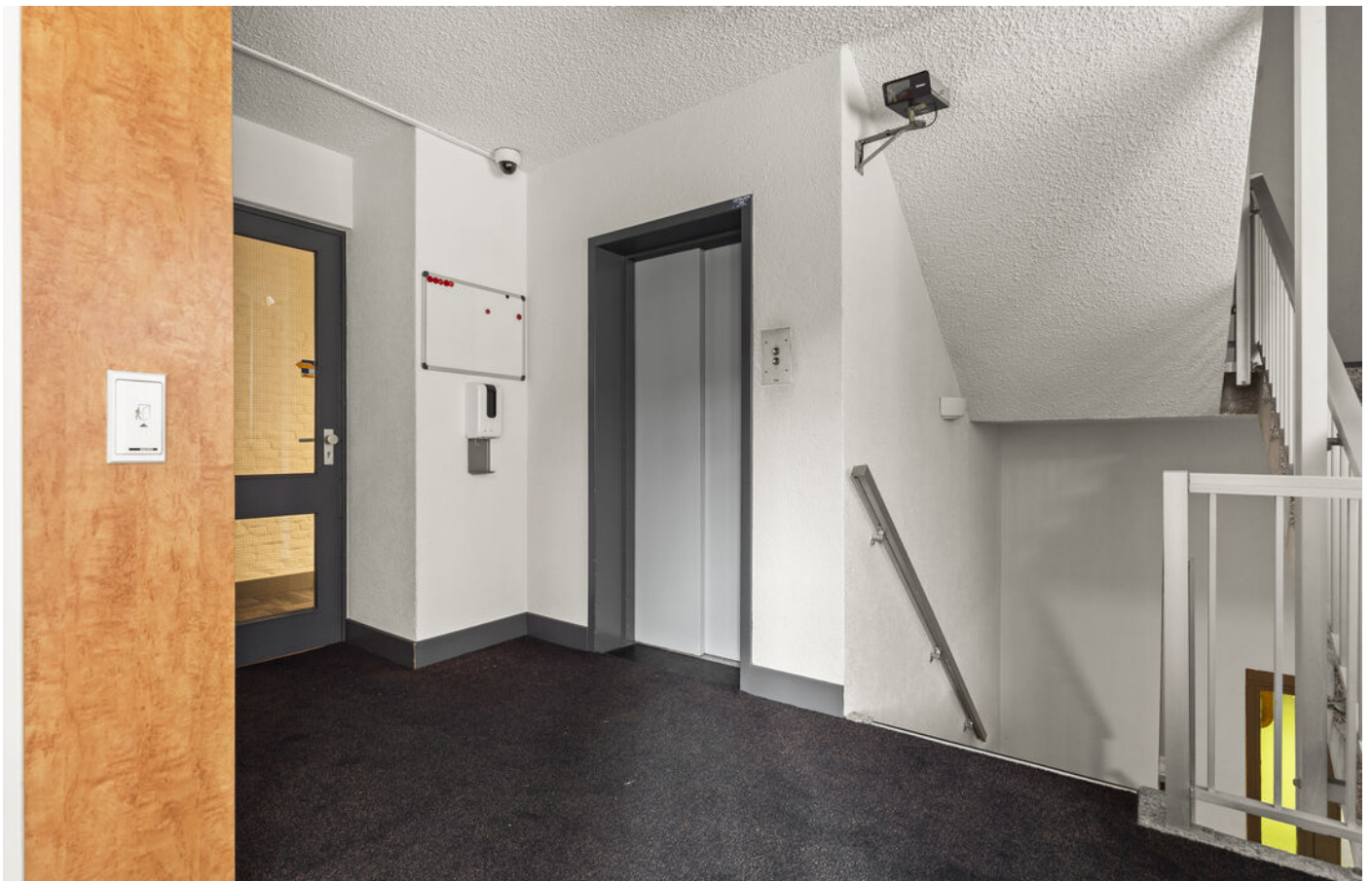
- Bouwjaar: 1980
- Woonoppervlakte: ca. 125 m²
- Energietabel: C
- Aantal slaapkamers: 2
- Aantal badkamers: 2
- Buitenruimte: zonneterras op het noordwesten
- Berging: eigen berging
- Parkeren: eigen parkeerplaats op het afgesloten complexterrein
- Verwarming: Gasgestookte Vaillant cv-ketel 2012 (lease/onderhoudscontract, overdraagbaar)
- Warm water: Elektrische close-in boiler
- VvE: actieve en professioneel beheerde VvE
- VvE-bijdrage: € 527,47 per maand (exclusief voorschotkosten gas en elektra).
- Ligging: aan de rand van de stad, nabij parken en natuur

Nieuwsgierig geworden?

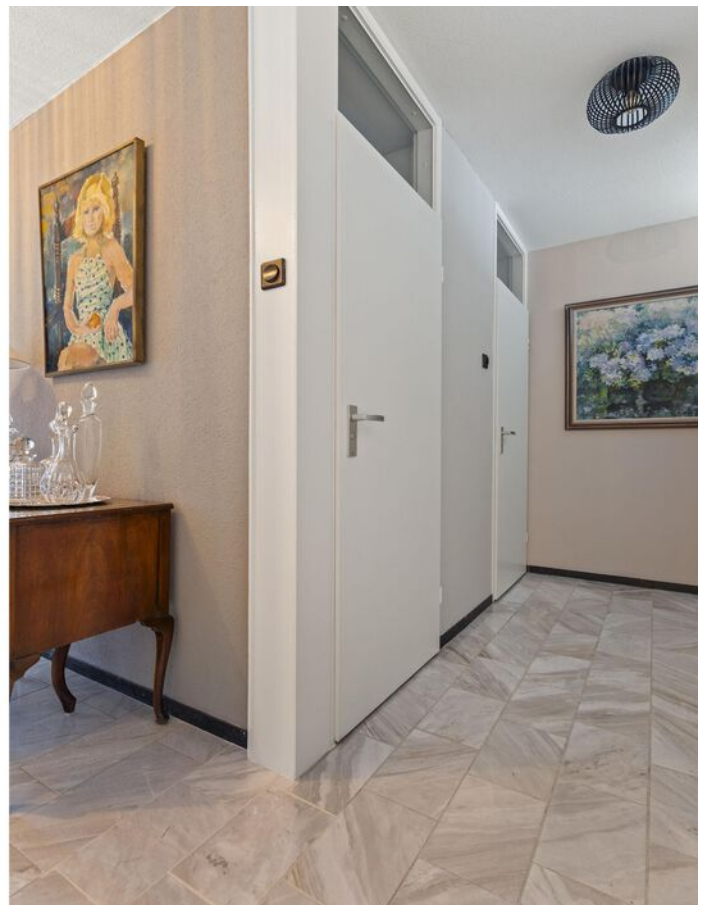
Download de brochure via Funda en bel of mail ons gerust voor meer info of voor het plannen van een bezichtiging.



















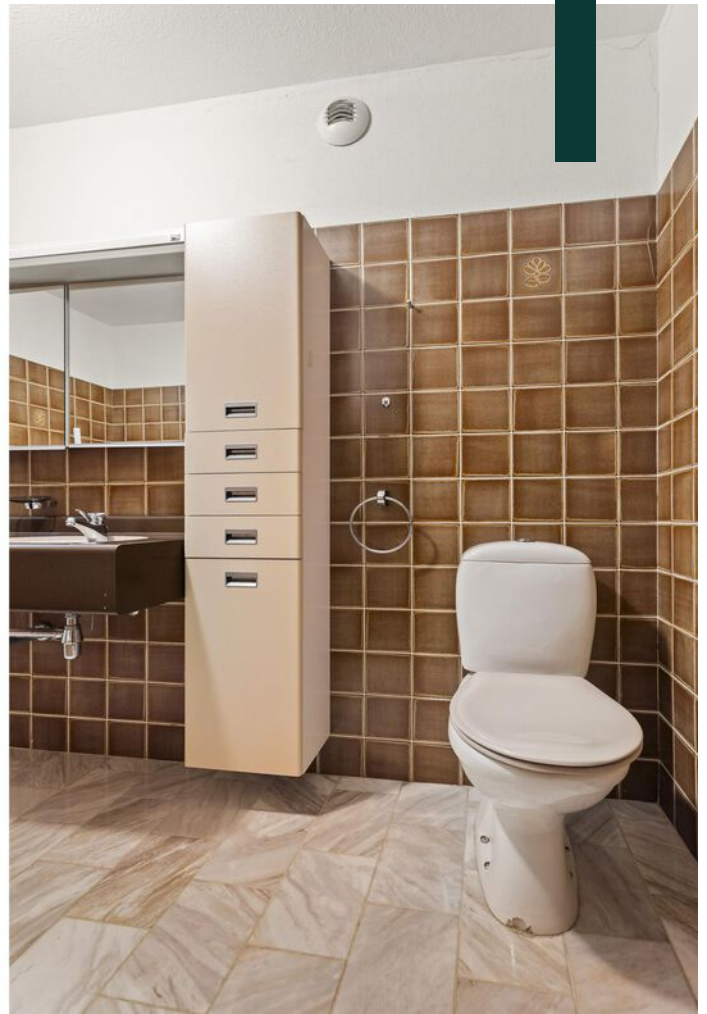
































PLATTEGROND



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

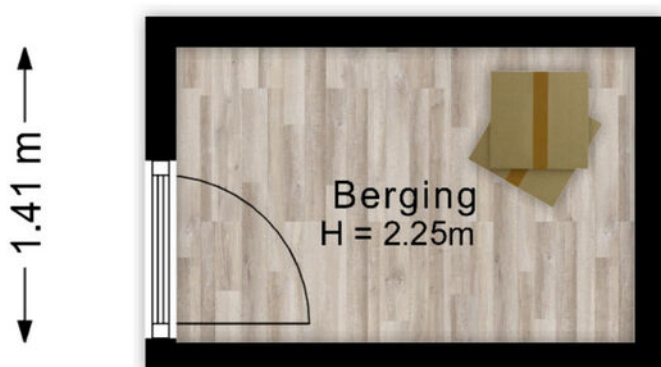
PLATTEGROND



PLATTEGROND

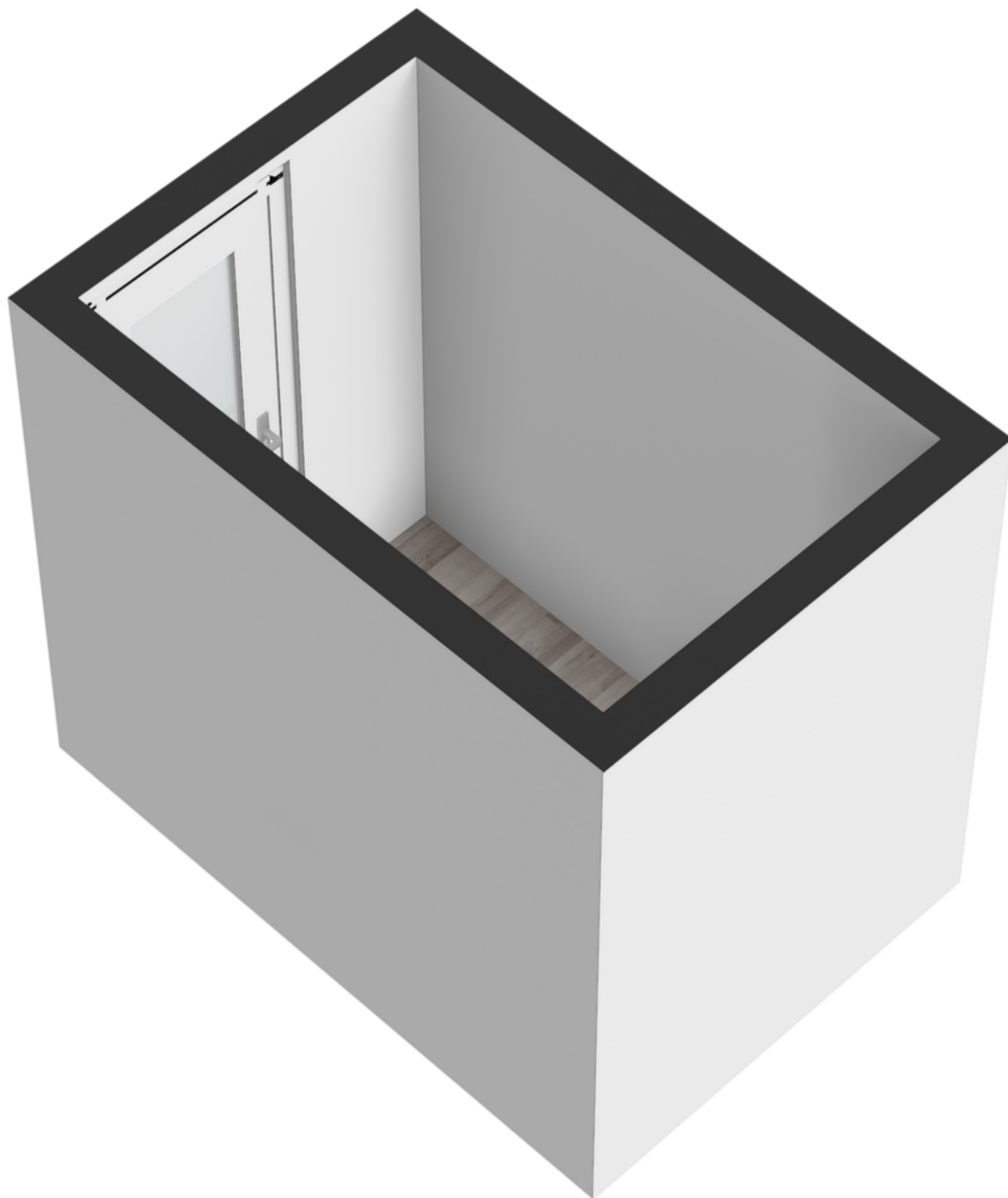
Graadt van Roggestraat 49 - Nijmegen
Berging

← 2.19 m →



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

PLATTEGROND



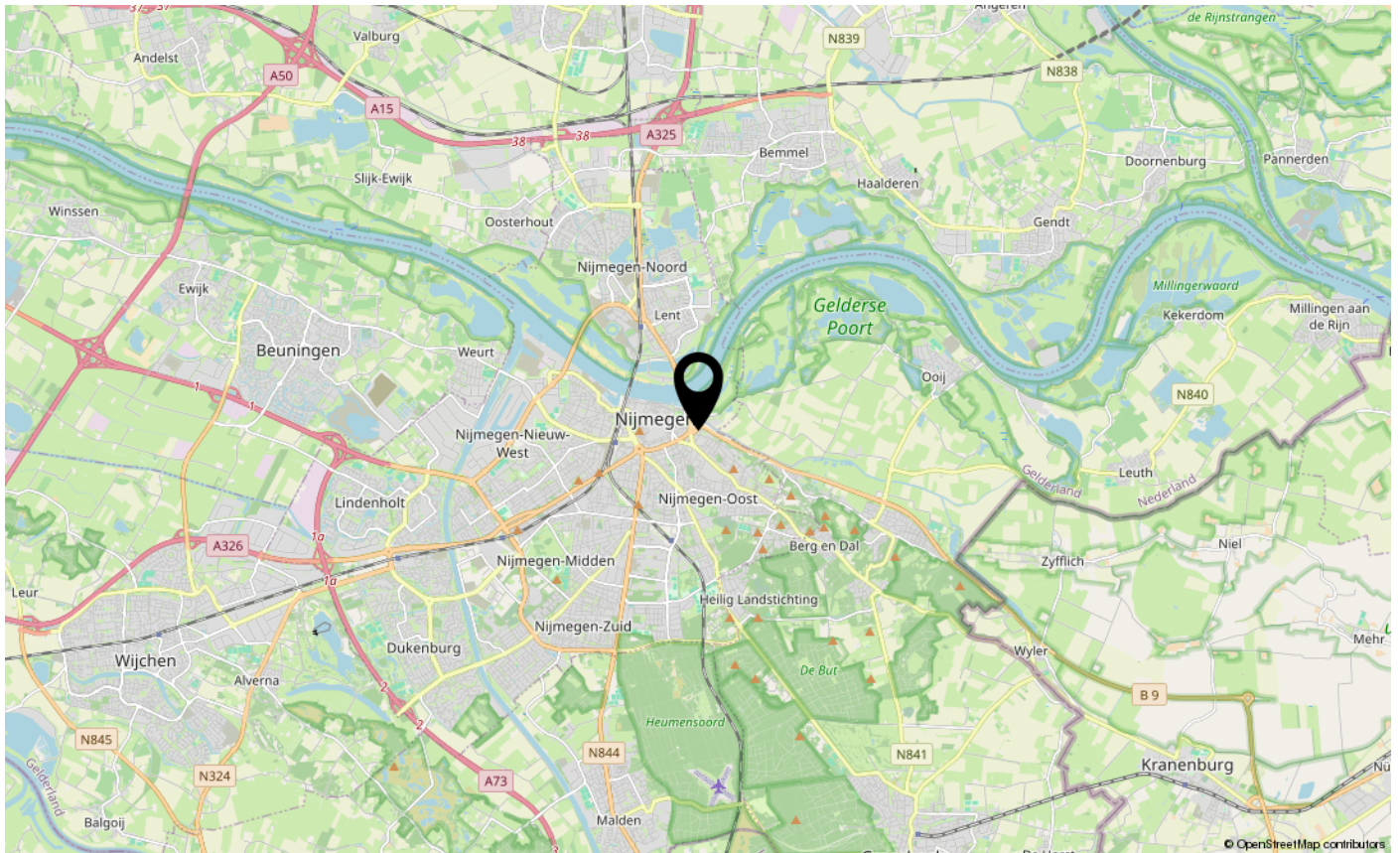
KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Nijmegen Sectie B Perceel 5282	kadaster 
---	--	---



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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast slaapkamer kan eventueel overgenomen worden			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen	X			
- vitrages		X		
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën		X		
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				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
-				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		
potten met planten en tuinmeubelen gaan mee		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X

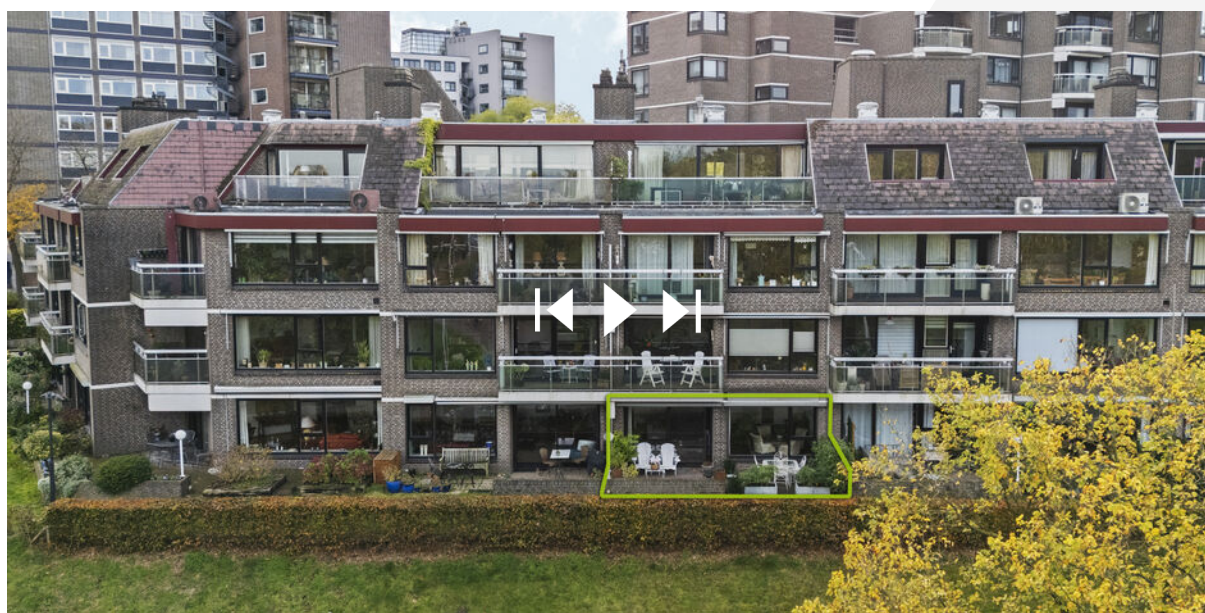
LIJST VAN ZAKEN

	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!**



Graadt van Roggenstraat 49, Nijmegen





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

