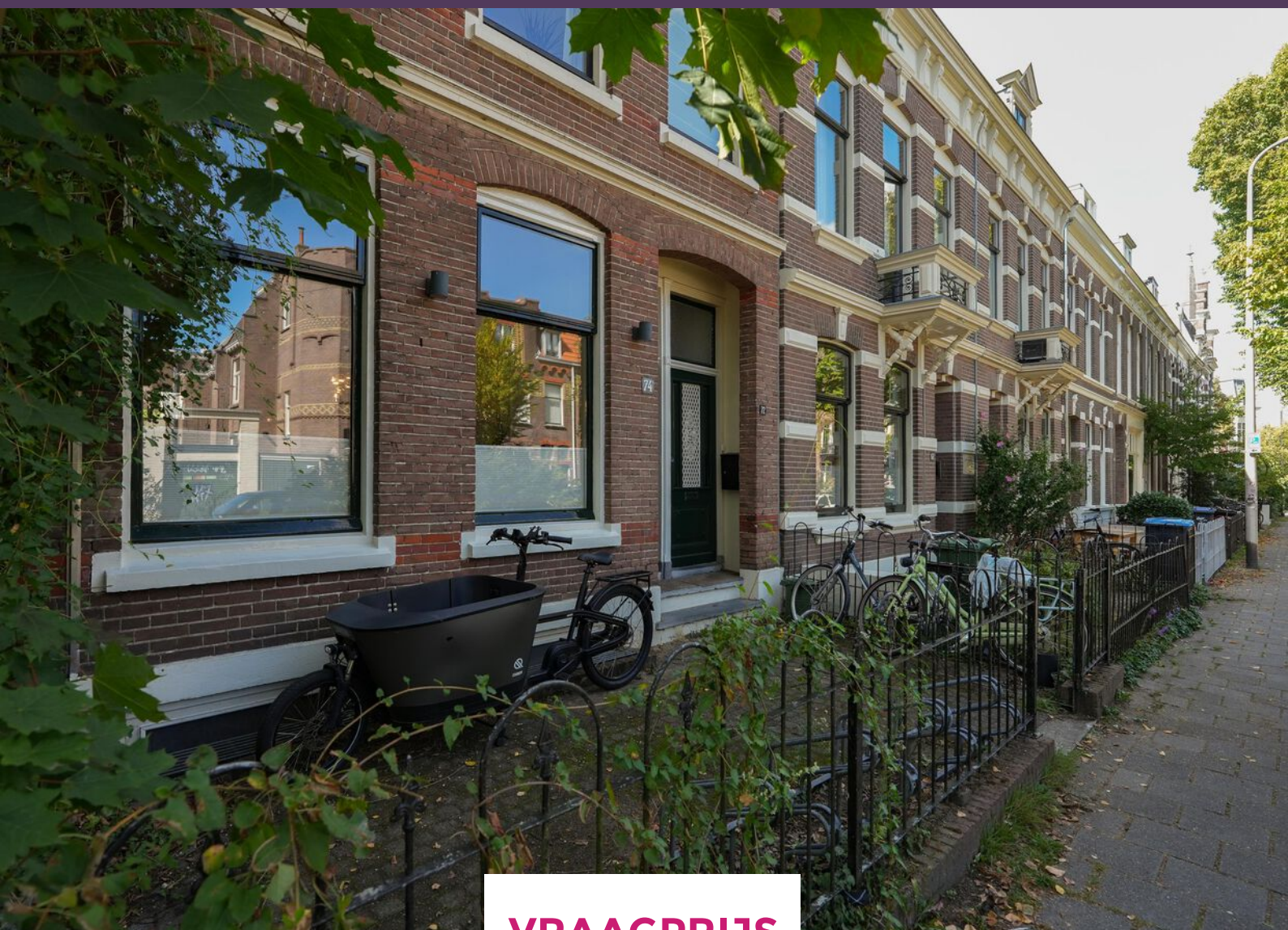


Stijn Buysstraat 74

NIJMEGEN



VRAAGPRIJS

€ 588.000 K.K.

024-204 20 20

info@level2makelaars.nl

www.level2makelaars.nl



Kenmerken



Woonoppervlakte

116 m²

Aantal kamers

4

Inhoud

385 m³

Aantal slaapkamers

3

Soort woning

benedenwoning

Bouwjaar

1891

Energie label

C

Sfeervolle benedenwoning met tuin in hartje Nijmegen

Wil jij wonen op een plek waar het bruisende stadsleven en een rustige thuishaven samenkomen? Deze ruime benedenwoning met drie slaapkamers, splitlevel-indeling en zonnige tuin biedt precies dat. Gelegen in de populaire wijk Bottendaal, een van de meest gewilde buurten van Nijmegen, woon je hier sfeervol én centraal.

Bottendaal staat bekend om haar warme, levendige karakter. Met speciaalzaken, supermarkten en gezellige cafés om de hoek en het centrum én station op loopafstand, heb je alles binnen handbereik. Tegelijkertijd voelt de wijk intiem en gemoedelijk, met volop groen en een actieve buurtgemeenschap. Het is die unieke combinatie die Bottendaal zo geliefd maakt bij jong en oud.

Deze fijne benedenwoning ligt op slechts enkele minuten lopen van het centrum en het centraal station. Boodschappen doe je om de hoek, net als een bezoek aan gezellige cafés en restaurants. Zo geniet je volop van alles wat de bruisende stad Nijmegen te bieden heeft, terwijl de woning zelf verrassend rustig is gelegen. De perfecte balans tussen de levendigheid van de stad en thuiskomen in alle rust.

De woning beschikt over drie slaapkamers verdeeld over verschillende splitlevels, en een voor- en achtertuin. De woning is in 2022 volledig gerenoveerd.

Begane grond

Entree met karakteristieke gang leidt naar de moderne open keuken (2022), uitgevoerd in stijlvolle marmerlook en uitgerust met een kookeiland met Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging, wijnklimaatkast, combi-oven en bar. De keukenwand beschikt over een Quooker, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

Het eetgedeelte biedt ruimte aan een royale eettafel en twee stijlvolle inbouwkasten. Middels een en-suite bereik je de woonkamer: een sfeervolle ruimte met schouw, fraaie afwerking en openslaande deuren naar de achtertuin.

De karakteristieke gang is voorzien van een vaste garderobekast en toiletruimte met fontein. Vanuit hier bereik je de eerste slaapkamer met toegang naar de achtertuin. Via de trapopgang bereik je de overloop met tweede slaap- of werkkamer.

Souterrain

Via de trap in de hal bereik je het souterrain, waar zich onder andere de master bedroom en de badkamer bevinden. Het souterrain betreft hiermee een volwaardige verdieping. De overloop is voorzien van een wasruimte en ingebouwde kast.

De slaapkamer beschikt over een kastenwand met schuifdeuren waarachter tevens de cv-ketel is weggewerkt, plus toegang tot een extra berging die uitstekend dienst kan doen als walk-in closet.

De badkamer (2022) is uitgevoerd in marmerlook en voorzien van een inloepdouche met regen- en handdouche, ligbad en wastafelmeubel met LED anti-condens spiegel.

Buiten

Zowel een voor- als achtertuin behoort tot deze benedenwoning. De achtertuin is in 2023 volledig gerenoveerd. Deze achtertuin met niveauverschil is gezellig aangekleed met verschillende beplanting en een zitje. Een voordeel is dat de achtertuin op het zuidwesten ligt waardoor je het grootste deel van de dag heerlijk van de zon kan genieten. De voortuin is ideaal om je fiets te parkeren.

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin met niveauverschil is sfeervol ingericht met een hardhouten vlonder, een buitenkeuken, diverse beplanting en een eet- en loungegedeelte. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je het grootste deel van de dag heerlijk van de zon kan genieten. De voortuin geniet van de ochtendzon en is ideaal om je fiets te parkeren.

Kenmerken

- Woonoppervlakte: 116 m²
- Bouwjaar: 1906
- Energielabel: C

Bijzonderheden

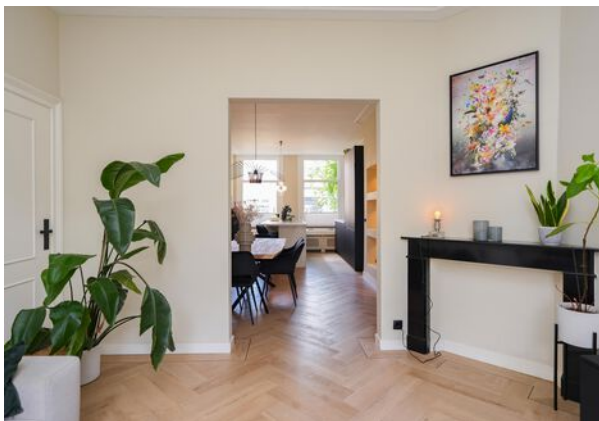
- Volledig gerenoveerd in 2022, inclusief moderne keuken, badkamer en elektra
- Kozijnen geschilderd in 2021
- Achtertuin gerenoveerd in 2023
- VvE-bijdrage € 75,- per maand



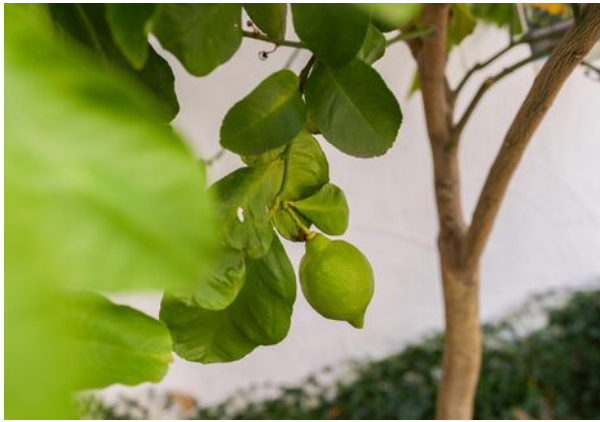


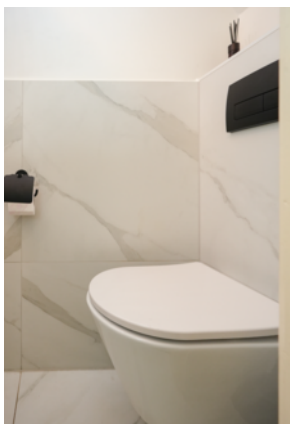
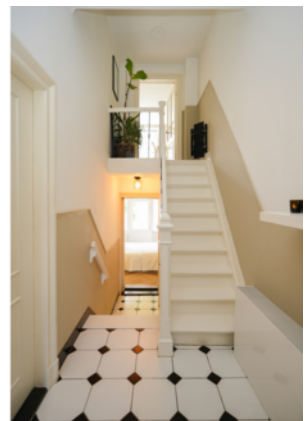
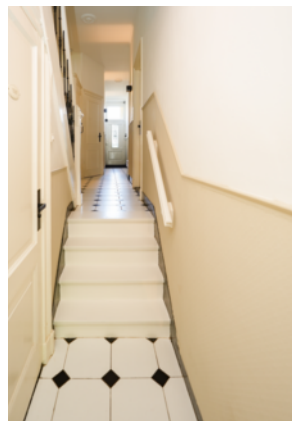


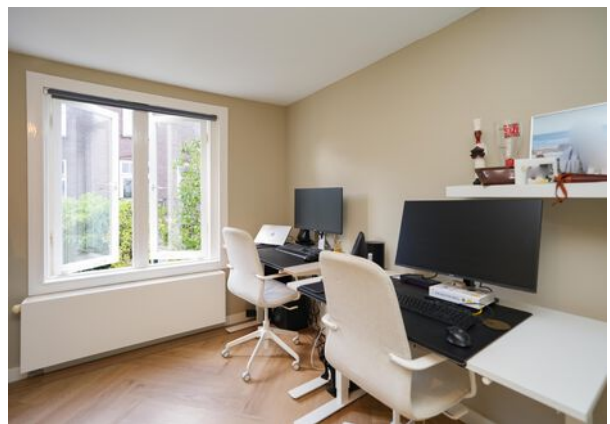
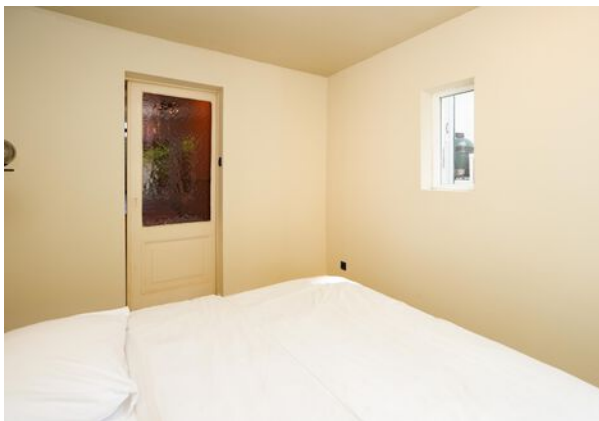


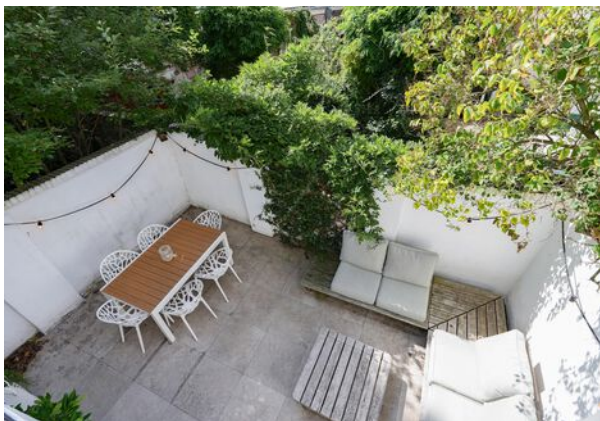


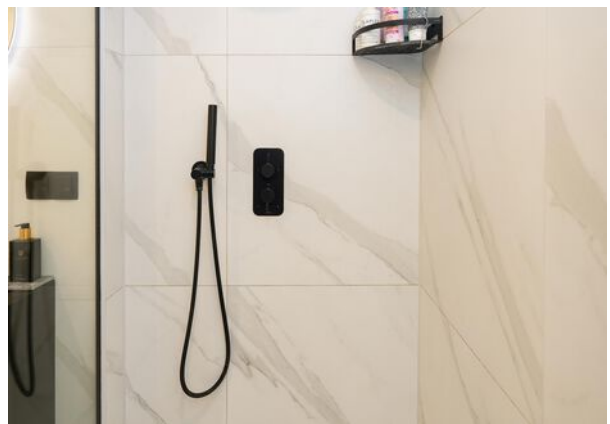
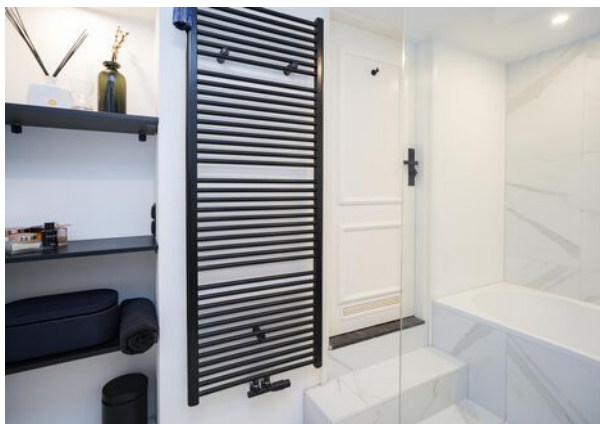












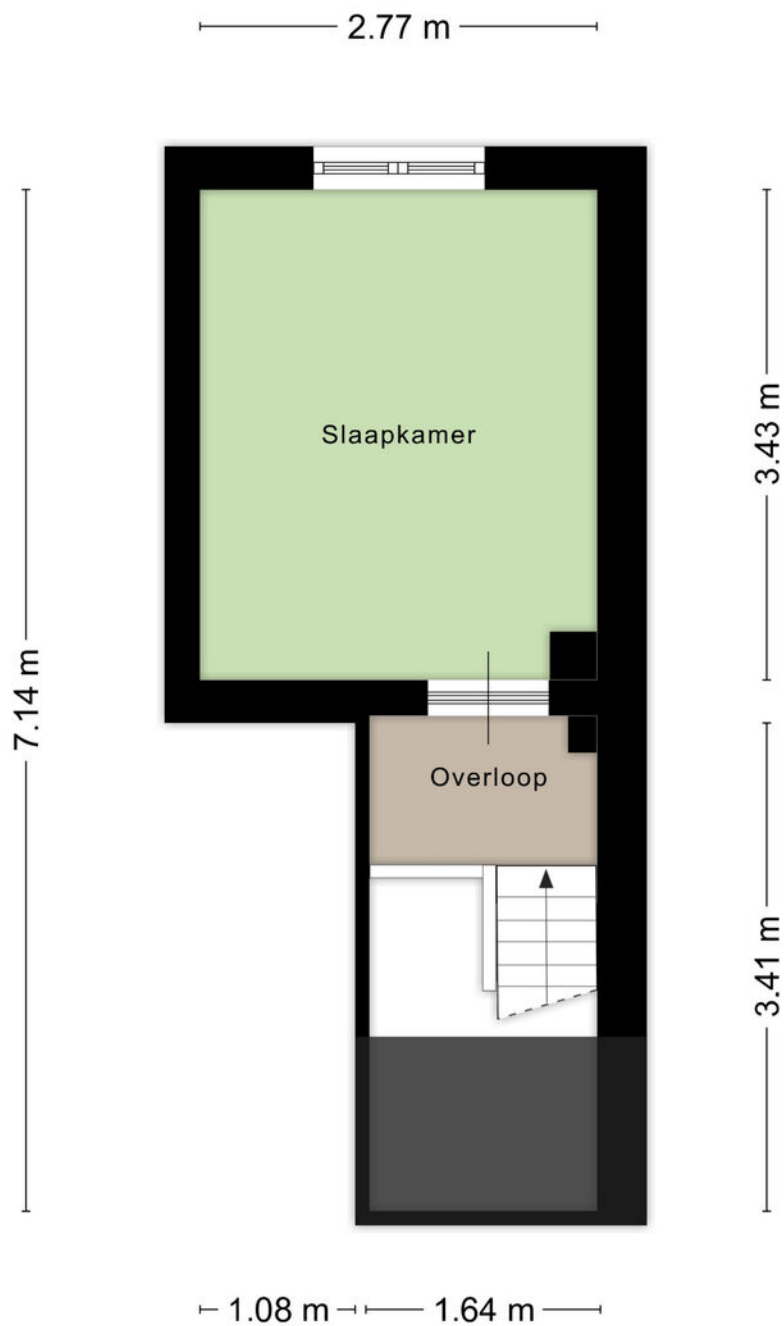


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

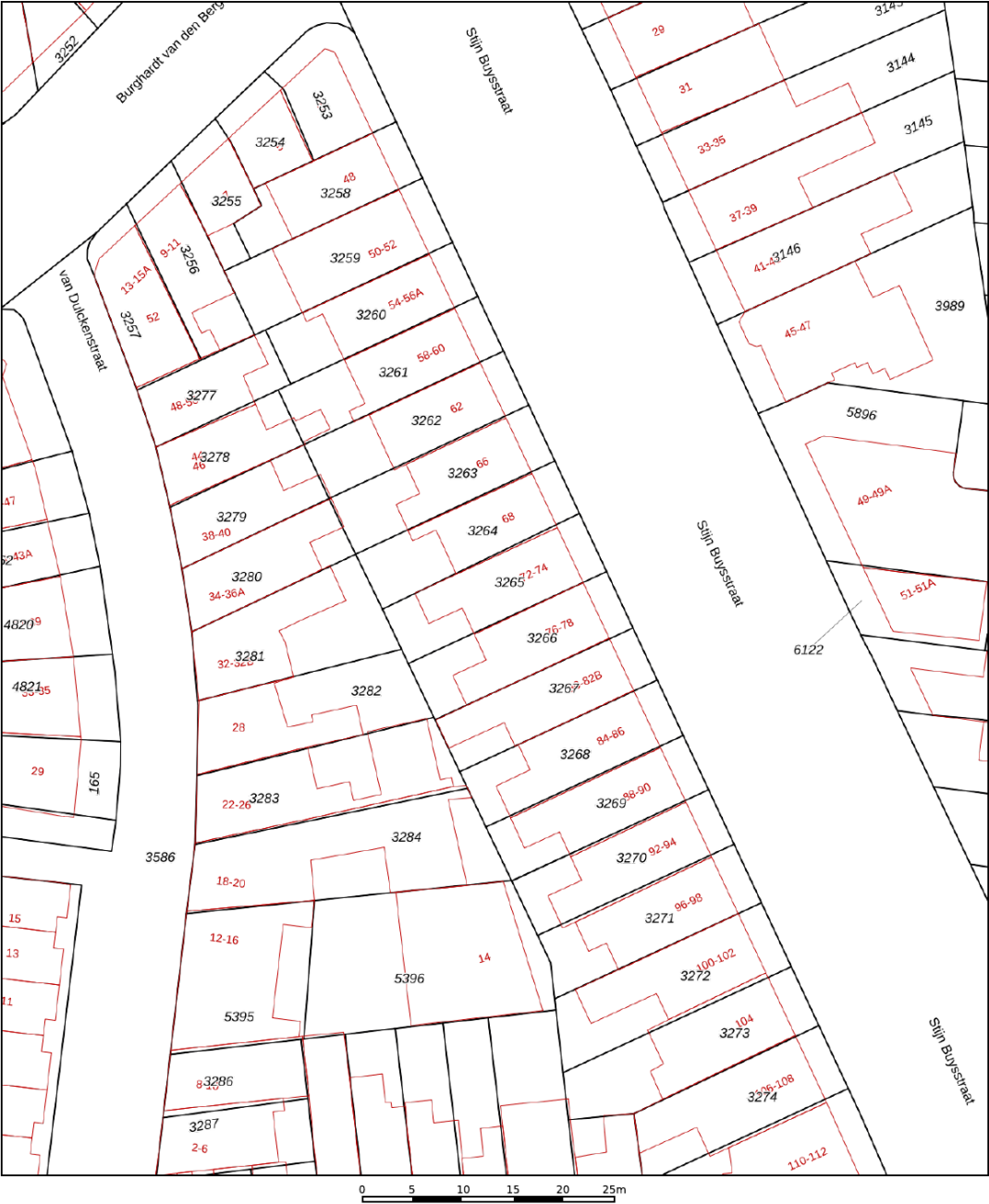


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stijn Buysstraat 74



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

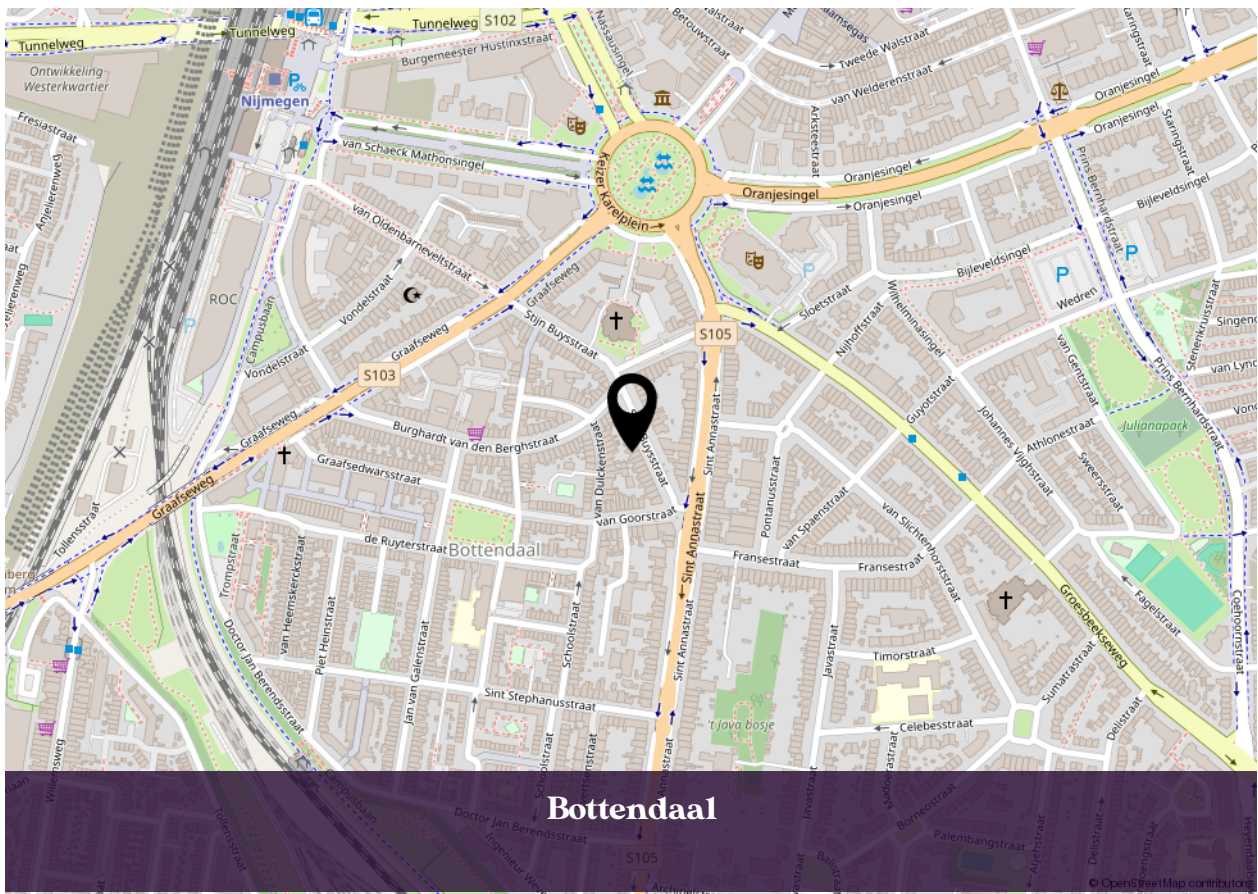
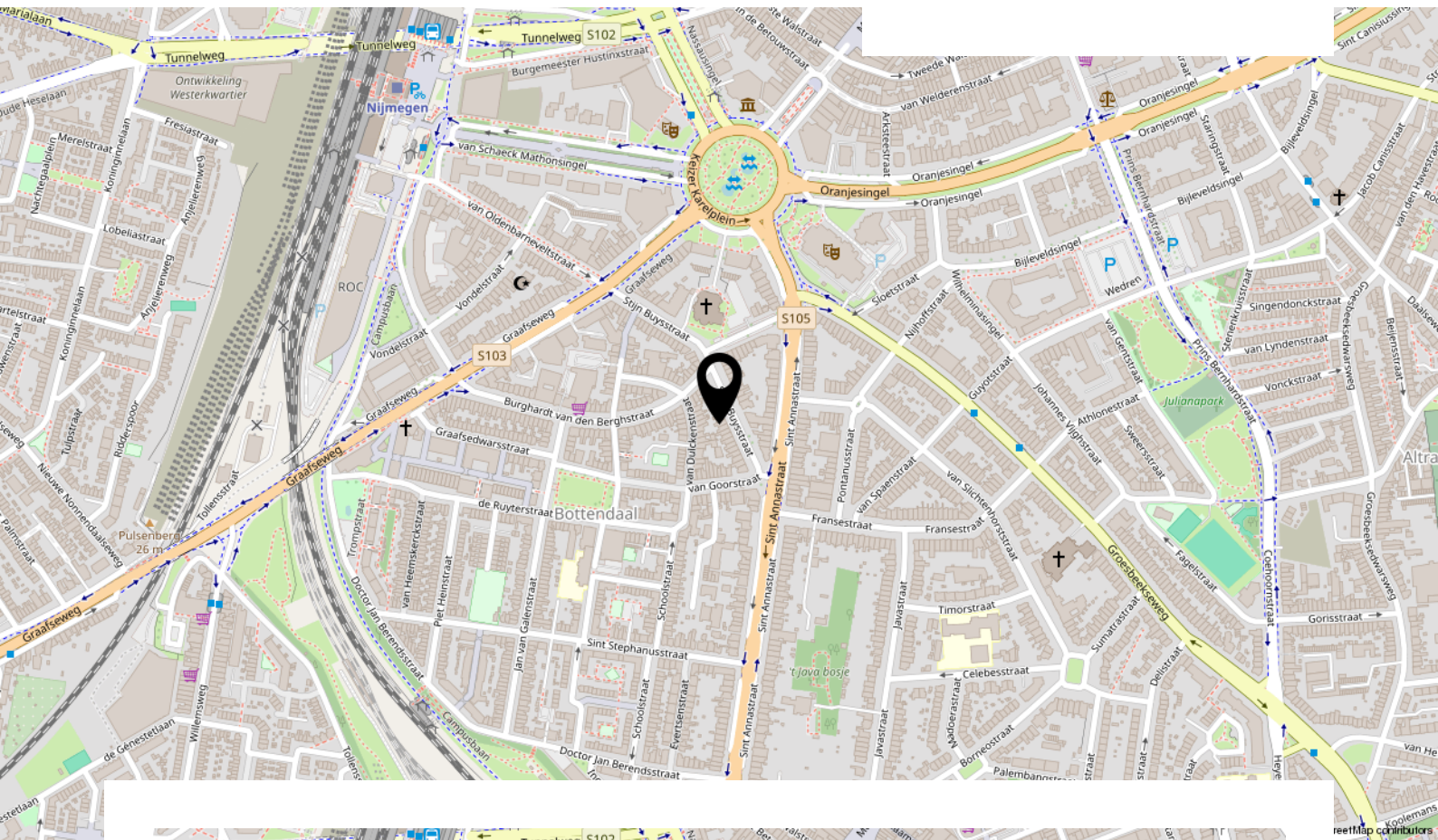
Kadastrale gemeente Hatert
Sectie M
Perceel 3265

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Soutterain - ingebouwde gangkast en kledingkasten slaapkamer	X		
- Losse wandplanken badkamer, gang, kantoor	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisségordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC visgraat	X		
- Tapijt zithoek		X	
Overig, te weten			
- Hangende TV-meubel zithoek	X		
- Eettafel + 6 stoelen			X
- Bank zithoek			X
- Slaapbank kantoor			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wijnkoelkast	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukken (3x)			X
- Servieskast			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Wasmachine en wasdroger			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin meubels (tafel met 6 stoelen en lounge set)			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Priklampjes			X
Tuin - Bebouwing			
Buitenkeuken excl. barbecue	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
Onderhoudscontract CV-ketel bij Kemkens	Moet worden overgenomen		

INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

024-204 20 20 | Arksteestraat 13, 6511 MX Nijmegen
info@level2makelaars.nl | www.level2makelaars.nl