



Vraagprijs  
€ 600.000 k.k.

**90**

**HESELAAN**

**NIJMEGEN**



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
eengezinswoning

**ENERGIELABEL:**  
C

**BOUWJAAR:**  
1987

**WOONOPPERVLAKTE:**  
114 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
439 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
169 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Ruime hoekwoning met 4 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen, rustig gelegen met vrij uitzicht over het plantsoen en toch op 5 minuten loopafstand van de Lange Hezelstraat en 15 minuten lopen van het centraal station Nijmegen. De woning ligt op de zuid/west hoek waardoor de keuken in de aanbouw heerlijk licht is. Aan de woning is een stenen berging gebouwd (12m<sup>2</sup>). Kortom een mooie locatie met veel mogelijkheden!

Pluspunten van deze woning:

Energie label C (geldig tot en met 2036)  
Comfort - moderne keuken (2021) en sanitair  
Centrale ligging - uitkijk op het plantsoen aan de voorzijde met speeltuin en voorzieningen op loopafstand.  
Vier slaapkamers – verdeeld over 2 etages; ruimte voor thuiswerken, hobby's of een groeiend gezin.  
Heerlijk buitenleven – openslaande deuren naar de tuin op het zuidwesten met aangebouwde stenen berging en sfeervolle overkapping

Indeling en wooncomfort

De woning is verdeeld over drie woonlagen

Begane grond

Via de hal kom je in de lichte woonkamer van circa 33 m<sup>2</sup>. Dankzij de hoekligging en grote raampartijen geniet je hier van veel daglicht en een prettig ruimtelijk gevoel. Vanuit de woonkamer is er directe toegang tot de achtertuin via de openslaande deuren. De keuken is praktisch ingericht in de erker, heeft diverse inbouwapparatuur zoals een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, combi oven/magnetron en koelkast en biedt veel werk- en kastruimte. De gehele begane grond is voorzien van een laminaat vloer. Via de woonkamer is toegang naar de trapopgang met toilet. De trap is hier bekleed met PVC.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is

compleet uitgerust met een douche, wastafel en 2e toilet. Deze verdieping is geheel voorzien van een laminaatvloer. Vaste trap mooi bekleed met PVC naar:

Tweede verdieping


De bovenste verdieping biedt nog een 4e slaapkamer ideaal als werkplek, hobbyruimte of logeerkamer en een voorzolder met wasmachine/droger aansluiting en praktische bergruimte.

Bijzonderheden:

- Hoekwoning (bouwjaar 1987)
- Woonoppervlakte: 114 m<sup>2</sup>
- Perceel: 169 m<sup>2</sup>
- 4 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten (52 m<sup>2</sup>)
- Energie label C
- Vaillant cv-ketel (2017, eigendom)
- Berging met elektra en eigen achterom
- Vrij uitzicht en rustige ligging nabij centrale voorzieningen zoals winkels en centraal station Nijmegen

Heb je serieuze interesse? Neem contact op met REBO Woningmakelaars of je aankoopmakelaar en we laten je de woning graag zien. Voor deze woning zijn o.a. de volgende clausules van toepassing in de NVM koopovereenkomst:

- Asbestclausule (bouwjaar woning voor algeheel asbestverbod van 2005).
- Ouderdomsclausule (beperking aansprakelijkheid verkoper)
- Documentatie bij beroep op een eventueel opgenomen financieringsvoorbehoud.
- Toelichting meetinstructie, aanvulling notariskeuze.

A modern living room with a grey sofa, a round coffee table, and large windows. The room is bright and airy, with a light-colored wall and ceiling. A teal overlay is present on the right side of the image, containing the text.

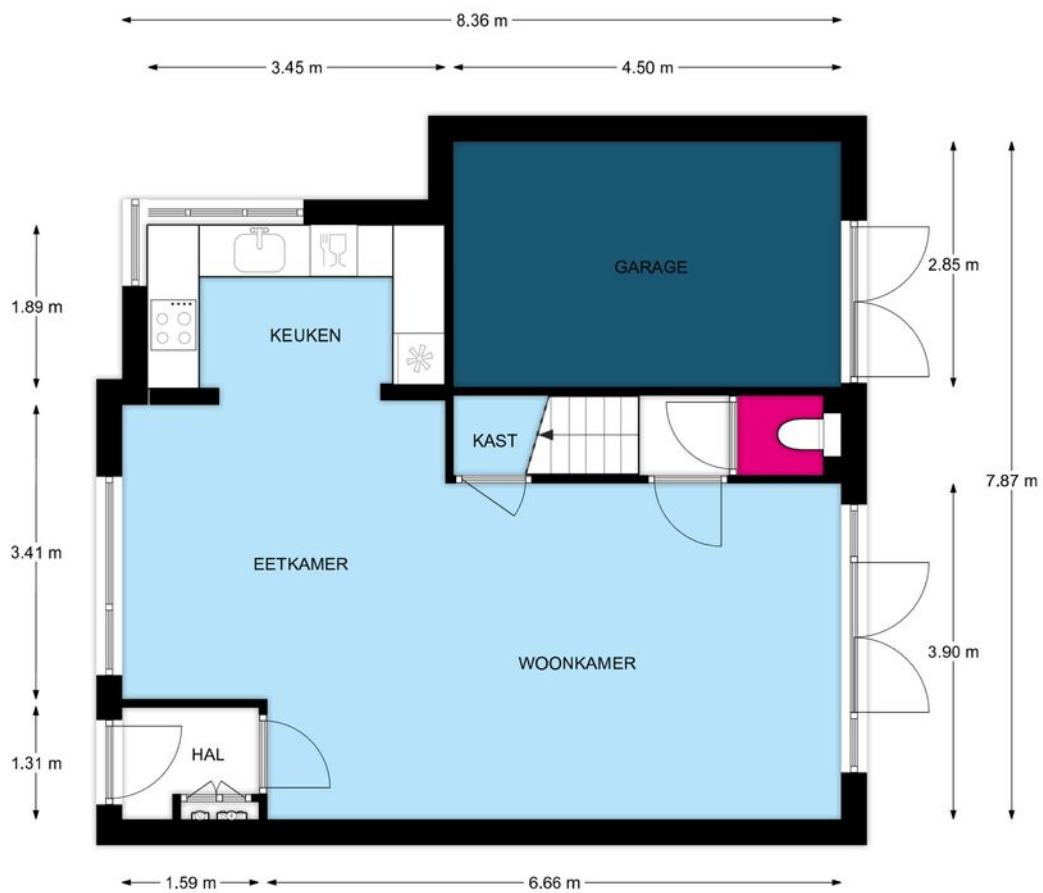
**'Ruime  
hoekwoning  
met 4  
slaapkamers'**





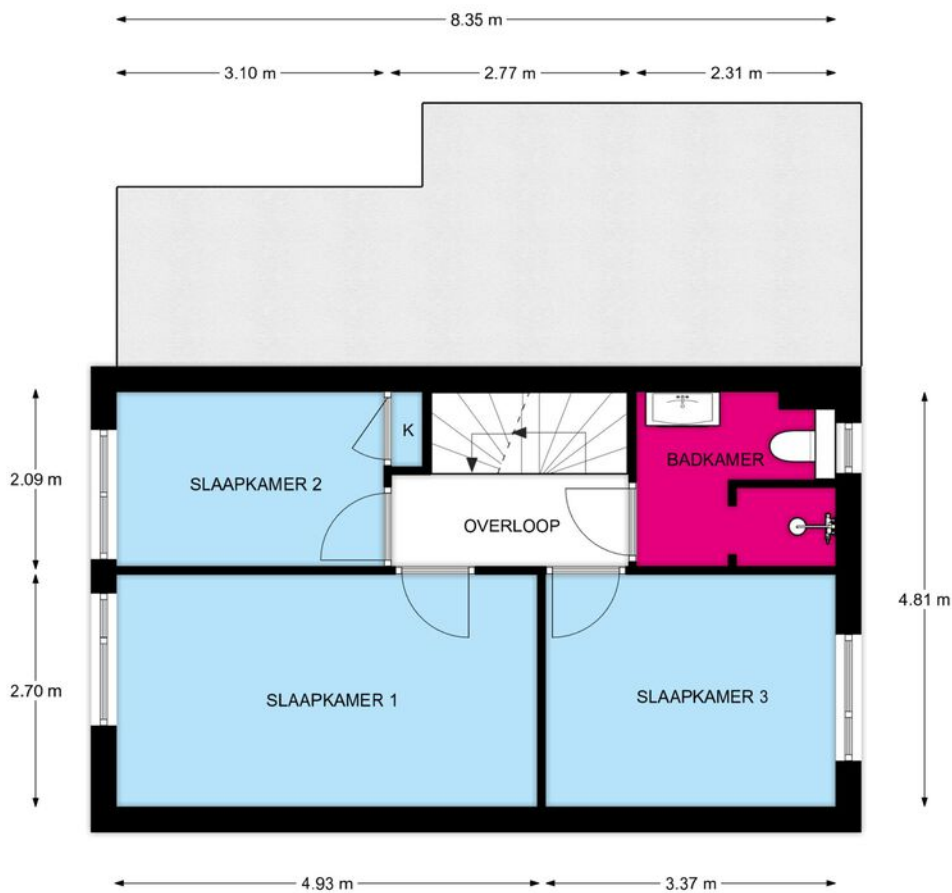


# PLATTEGROND



**REBO** VASTGOEDGROEP **Begane grond, Heselaan 90 te Nijmegen**  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

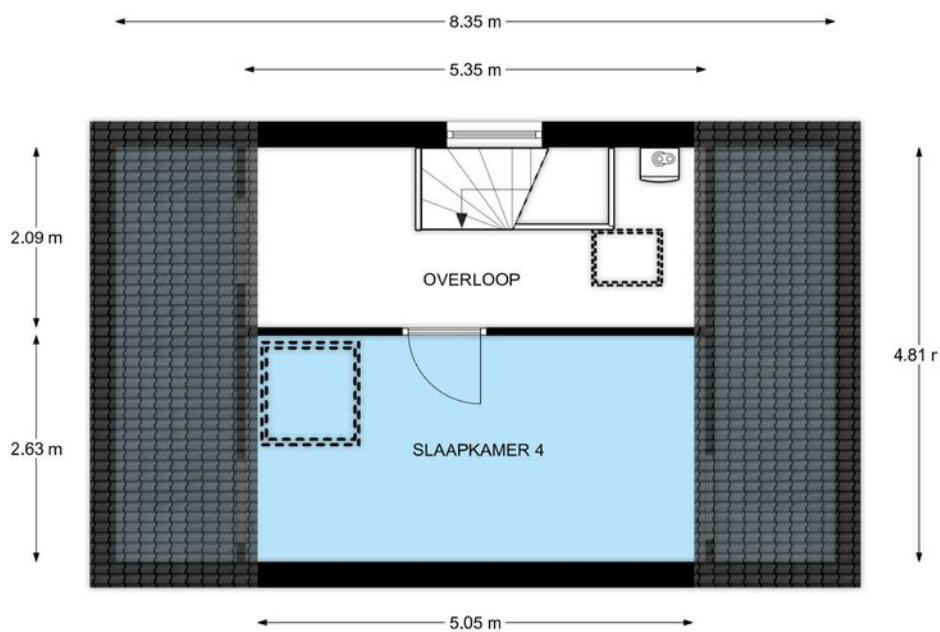
# PLATTEGROND



1e Verdieping, Heselaan 90 te Nijmegen

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

# PLATTEGROND



**Zolder, Heselaan 90 te Nijmegen**

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.





# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
- Draai/ inbouwkast in trappenkast			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				

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
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

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

rebowonen.nl

REBO

Heselaan 90, Nijmegen



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK  
DE WONING OP JE MOBIEL!



# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**REBO Vastgoed Groep | Wonen**

Delta 1 F

6825 ML, Arnhem

088-220 1655

[makelaardij@rebogroep.nl](mailto:makelaardij@rebogroep.nl)

[www.rebowonen.nl](http://www.rebowonen.nl)

