

Tolhuis 3309

NIJMEGEN



VRAAGPRIJS

€ 365.000 K.K.

024-204 20 20
info@level2makelaars.nl
www.level2makelaars.nl



Kenmerken



Woonoppervlakte
134 m²

Aantal kamers
6

Perceeloppervlakte
168 m²

Aantal slaapkamers
4

Inhoud
476 m³

Bouwjaar
1972

Soort woning
eengezinswoning

Energie label
C

In deze ruim opgezette woonwijk ligt deze tussenwoning, met voor- en achtertuin met berging en achterom. Deze woning is voorheen in gebruik geweest als fysiopraktijk en is op zoek naar een nieuwe eigenaar die hier met veel plezier kan wonen!

Gesitueerd aan een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast ligt op loopafstand van park Staddijk en ben je zo bij het waterrijke recreatiegebied De Berendonck. Tolhuis ligt centraal en gunstig ten opzichte van tal van openbare- en winkelveorzieningen, het trein- en busstation Dukenburg en de uitvalswegen naar de snelwegen.

Indeling

Begane grond: via de voortuin bereik je de entree met toiletruimte met fonteintje en de trapkast/meterkast. De woonkamer ligt over de lengte en er is een tweede kamer welke normaliter wordt ingericht als keuken. Vanuit hier toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping: overloop met 3 ruime slaapkamers. Één hiervan is voorzien van een pantry. De eenvoudige badkamer is gelegen aan de voorzijde met een douche, tweede toilet, wasmachine-aansluiting en een wastafel.

Tweede verdieping: overloop met bergkast, kleine kamer met pantry en de cv-ketelopstelling en een ruime vierde slaapkamer.

Achtertuin: de tuin is gelegen op het noordoosten. Achterin de tuin beschik je over een stenen berging met overkapping en een achterom.

Algemene kenmerken:

- Woonoppervlakte 134 m²
- Perceeloppervlakte 168 m²
- Energielabel C

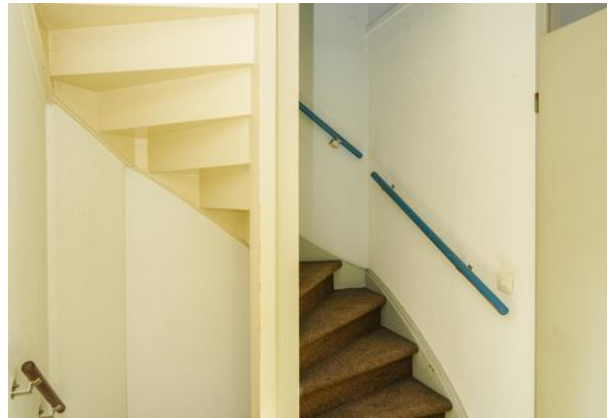
Specifieke kenmerken:

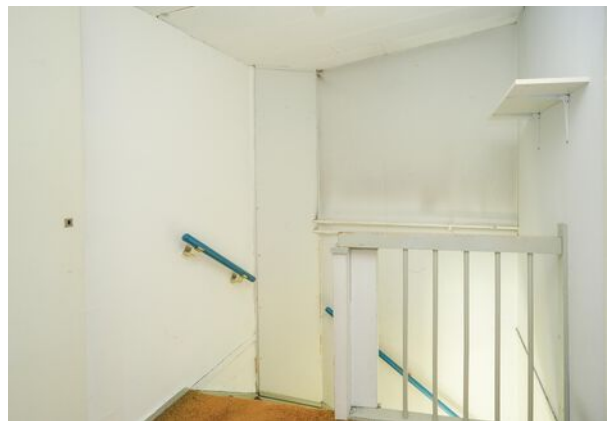
- De woning is voorheen in gebruik geweest als fysiotherapiepraktijk. Gezien de huidige indeling en inrichting dient koper er rekening mee te houden dat het object nog dient te worden aangepast en ingericht voor regulier woongebruik;
- Projectnotaris van toepassing: Daad notarissen, Rijksstraatweg 145 te Beek;
- Gezien de aard van de verkoop zullen in de koopakte de volgende artikelen worden opgenomen: niet-zelfbewoningsclausule en ouderdoms- (incl. asbest-) clausule. Info via de makelaar.







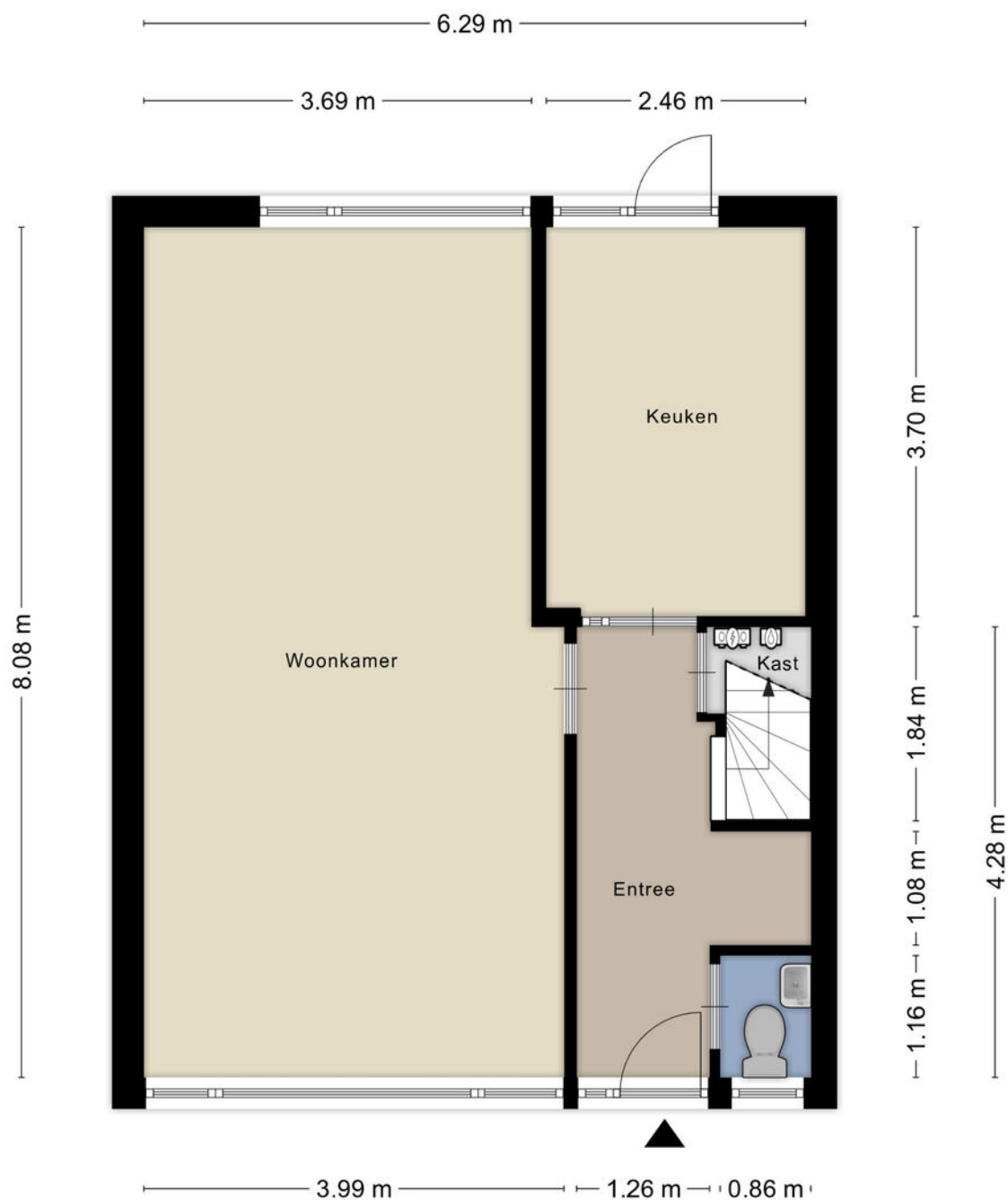








Plattegrond



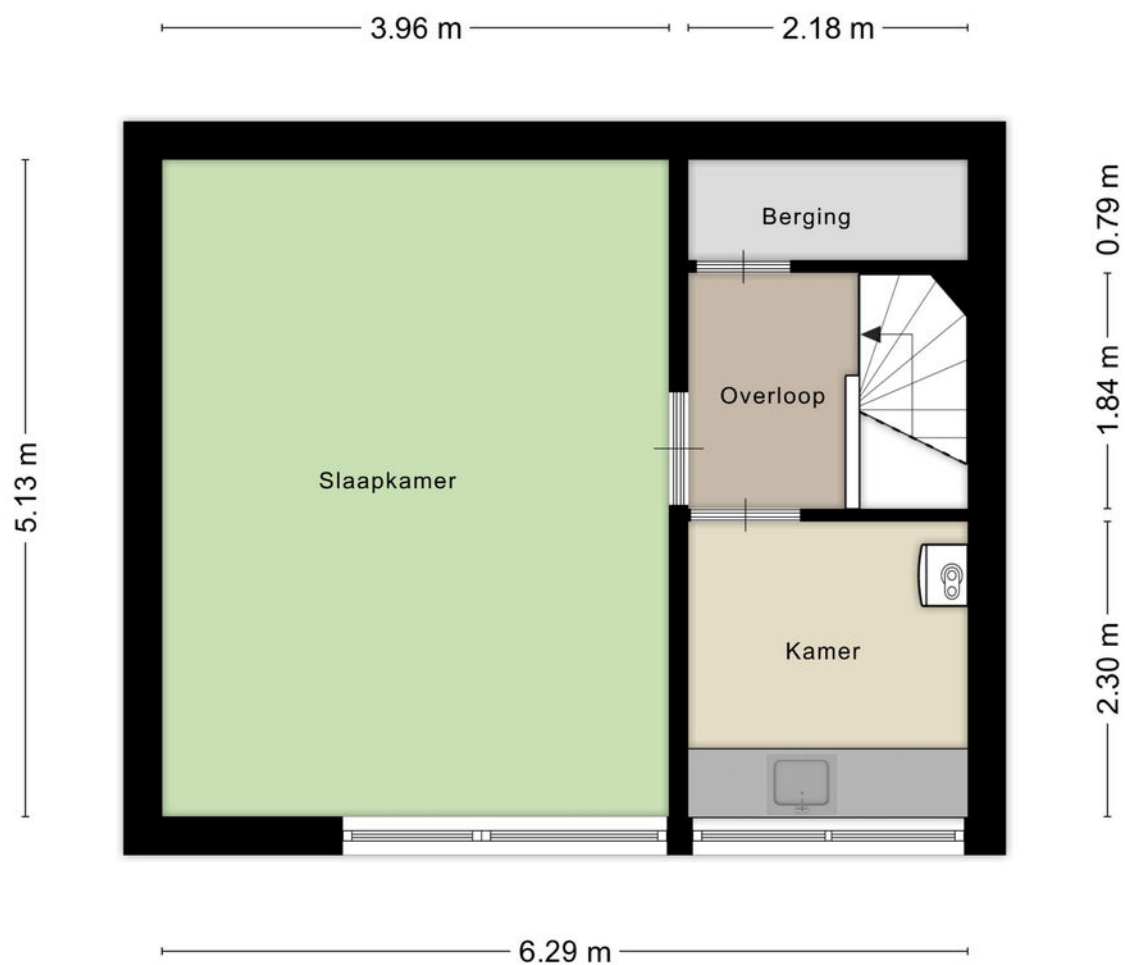
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



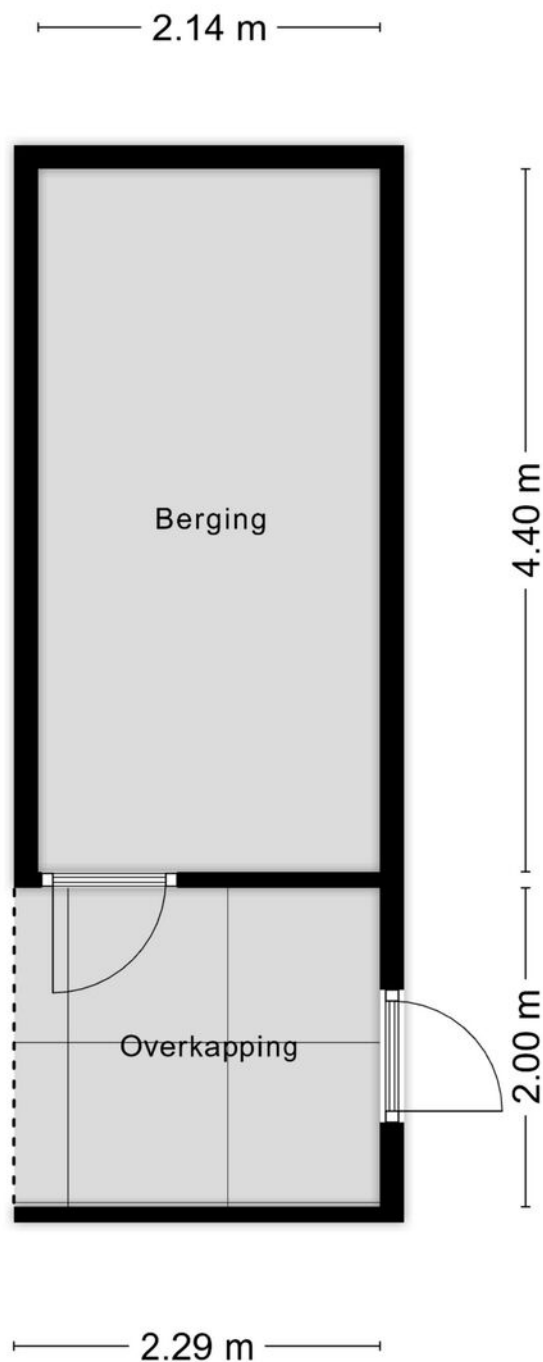
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tolhuis 3309



12345
25

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

Schaal 1: 500

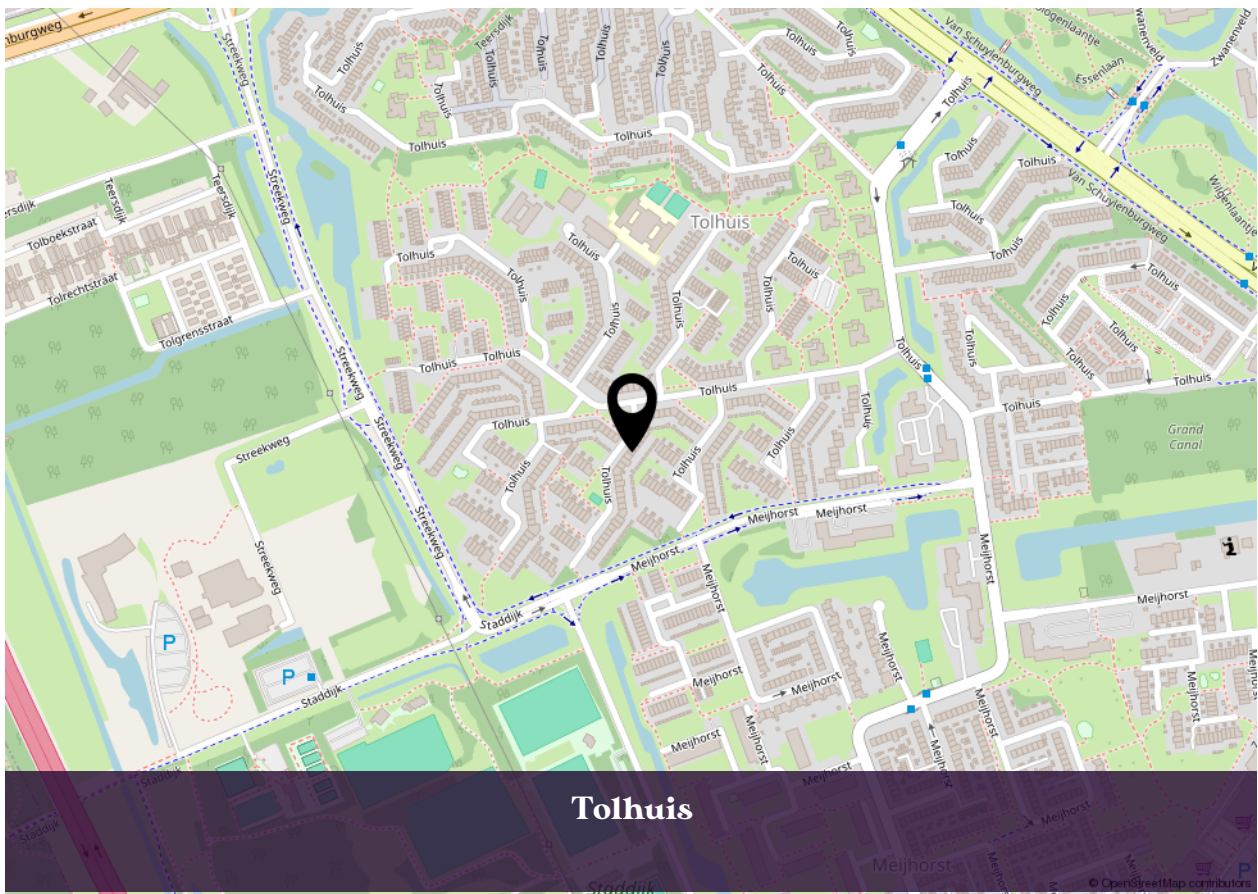
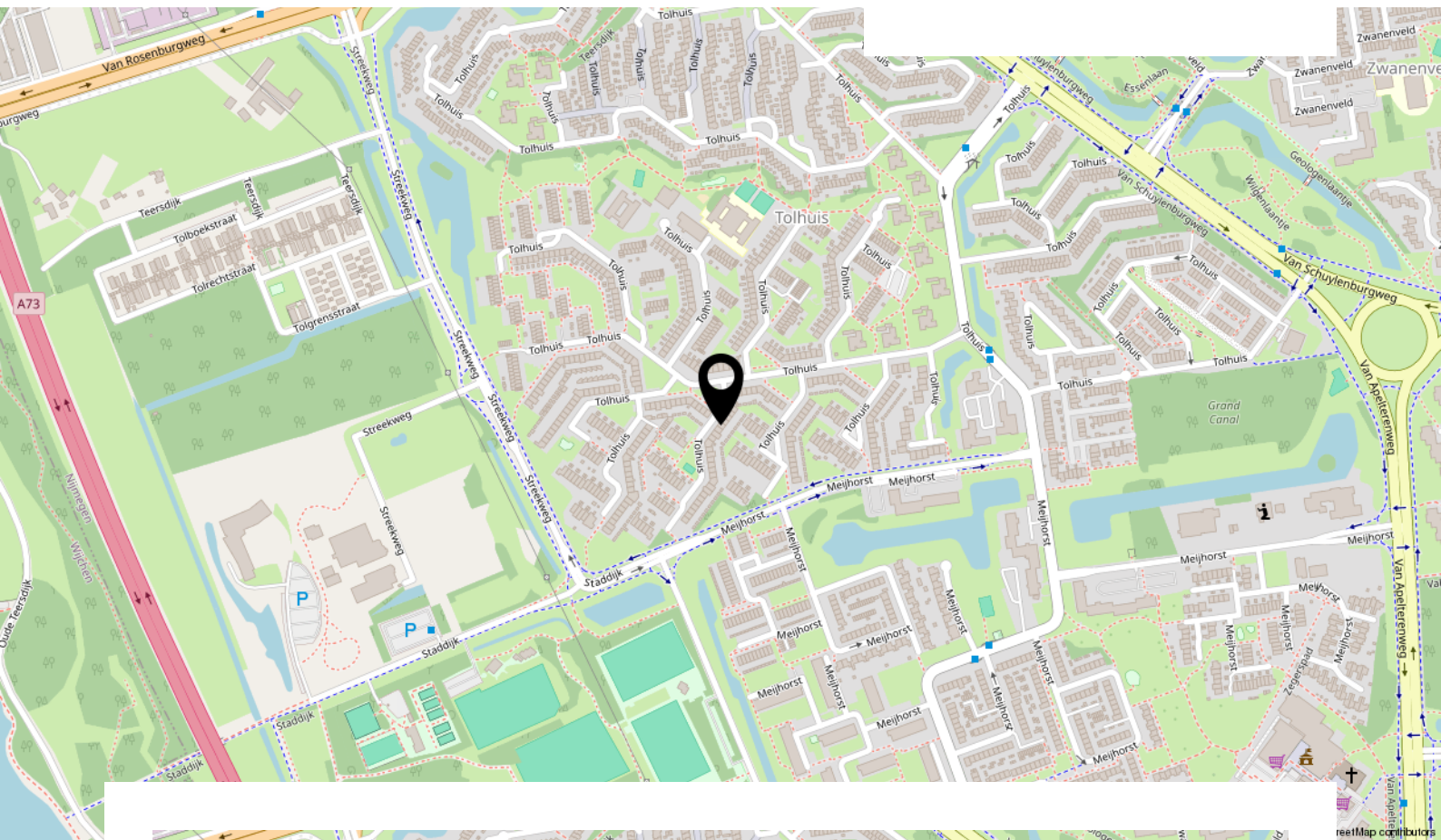
Kadastrale gemeente Hatert
Sectie N
Perceel 864

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 2026
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



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