

Graafsedwardsstraat 10

6512 ES Nijmegen

€ 925.000,- 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 aangeboden:

Graafsedwarstraat 10 te Nijmegen.

Dit karakteristieke object werd recentelijk nog gebruikt door Kindercentrum de Vuurtoren.

De bestemming is Gemengd.

Binnen het bestemmingsplan is onder ander het navolgende mogelijk:

- Wonen;
- Kantoren,
- Dienstverlening;
- Maatschappelijke voorzieningen.

Het ruime object biedt dus diverse gebruiksmogelijkheden.

Onder andere:

- Bewoning van het geheel;
- Combinatie wonen en werken;
- Dubbele "gescheiden" bewoning;
- Zakelijk gebruik (werken) van het geheel;
- Verhuur van het geheel.

Bijzonderheden/nadere informatie:

- Indeling van het object: zie plattegronden;
- In 1905 gebouwd in opdracht van de familie Dobbelsmann door ingenieur Wever als woning met remise (koetshuis);
- Plattegronden/(bouw)tekeningen (vanaf 1905 t/m de huidige indeling/situatie) zijn aanwezig;
- Centraal (in de levendige en geliefde wijk Bottendaal) gelegen ten opzichte van vele (openbare) voorzieningen;
- Het stadscentrum en het NS Station zijn op loopafstand aanwezig;
- Het object beschikt over een voorplaatsje (voortuintje);
- De grote/vele raampartijen zorgen voor veel lichtinval;
- C.v.-ketel, Intergas HRE (bouwjaar 2024);
- Energielabel: D;
- Gebruiksoppervlakte: circa 210 m²;
- Overige inpandige ruimte: circa 21 m²;
- Aanvaarding: in overleg.



KENMERKEN

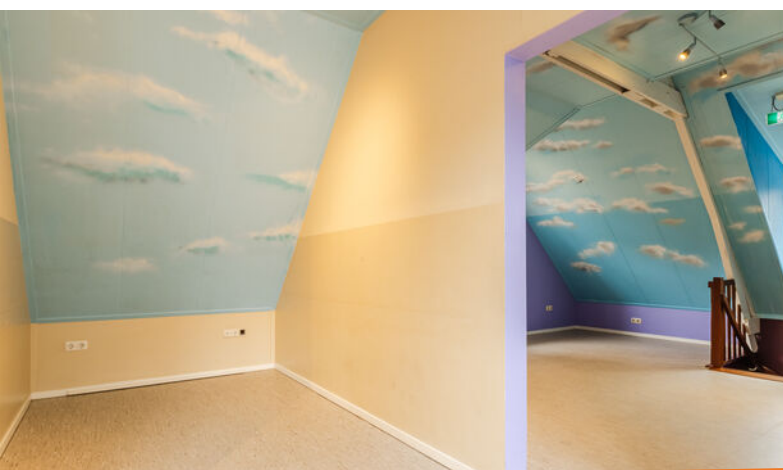
Vraagprijs	€ 925.000,- k.k.
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1905
Woonoppervlakte	210 m²
Perceeloppervlakte	167 m²

Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4
Inhoud	931 m³
Energie label	D

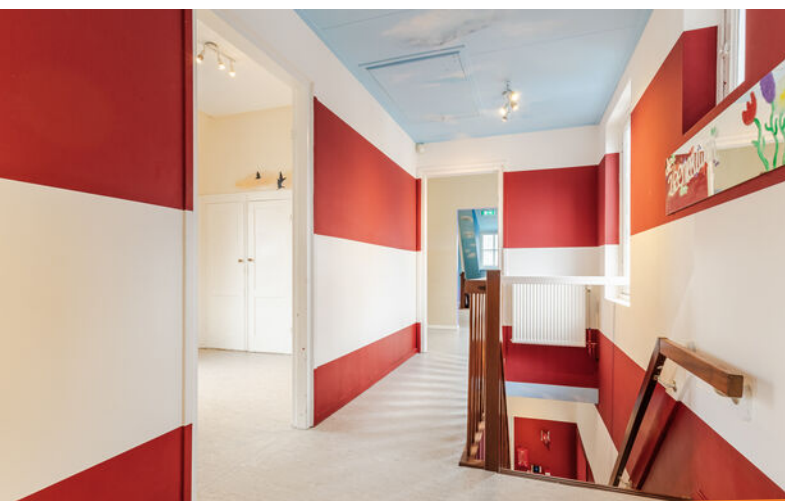
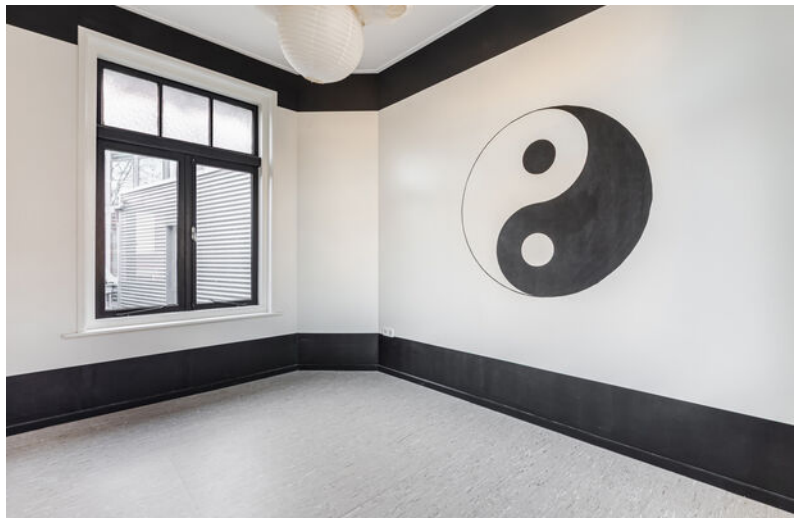














Begane grond



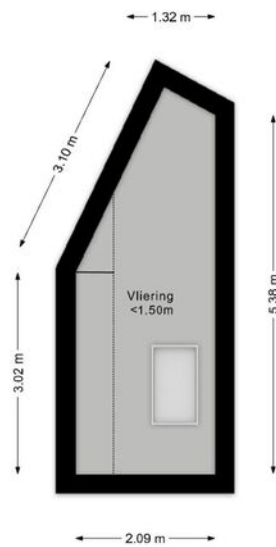
Overige in pandige ruimte 21 m²

Gebouwgebonden buitenruimte 3 m²

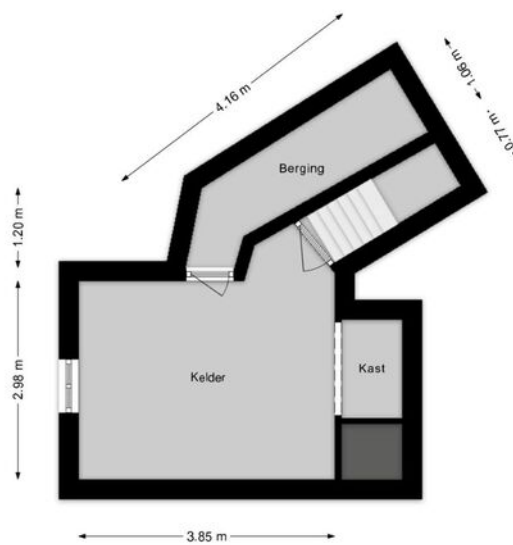
Eerste verdieping



Vliering



Kelder



KADASTRALE KAART

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Kadastraal perceel

5483

Kadastrale sectie

M

Gemeente

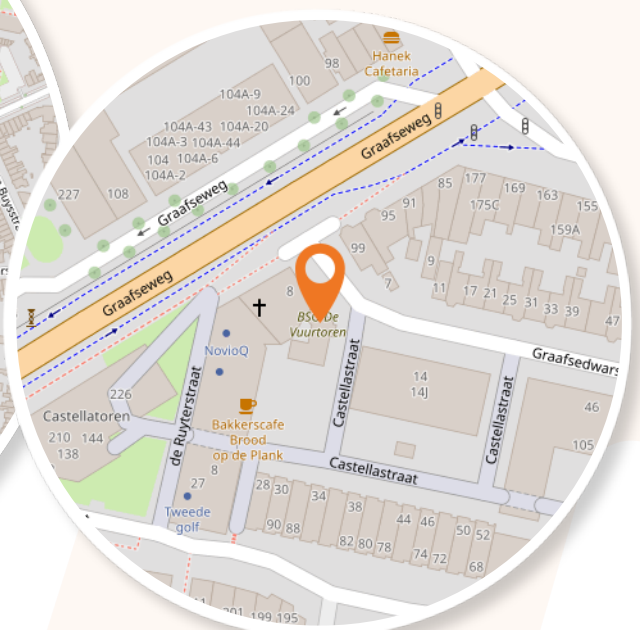
Hatert

Perceeloppervlakte

167 m²



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.

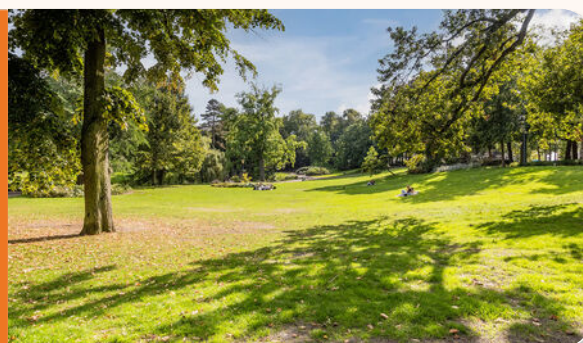


VERHUUR

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

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