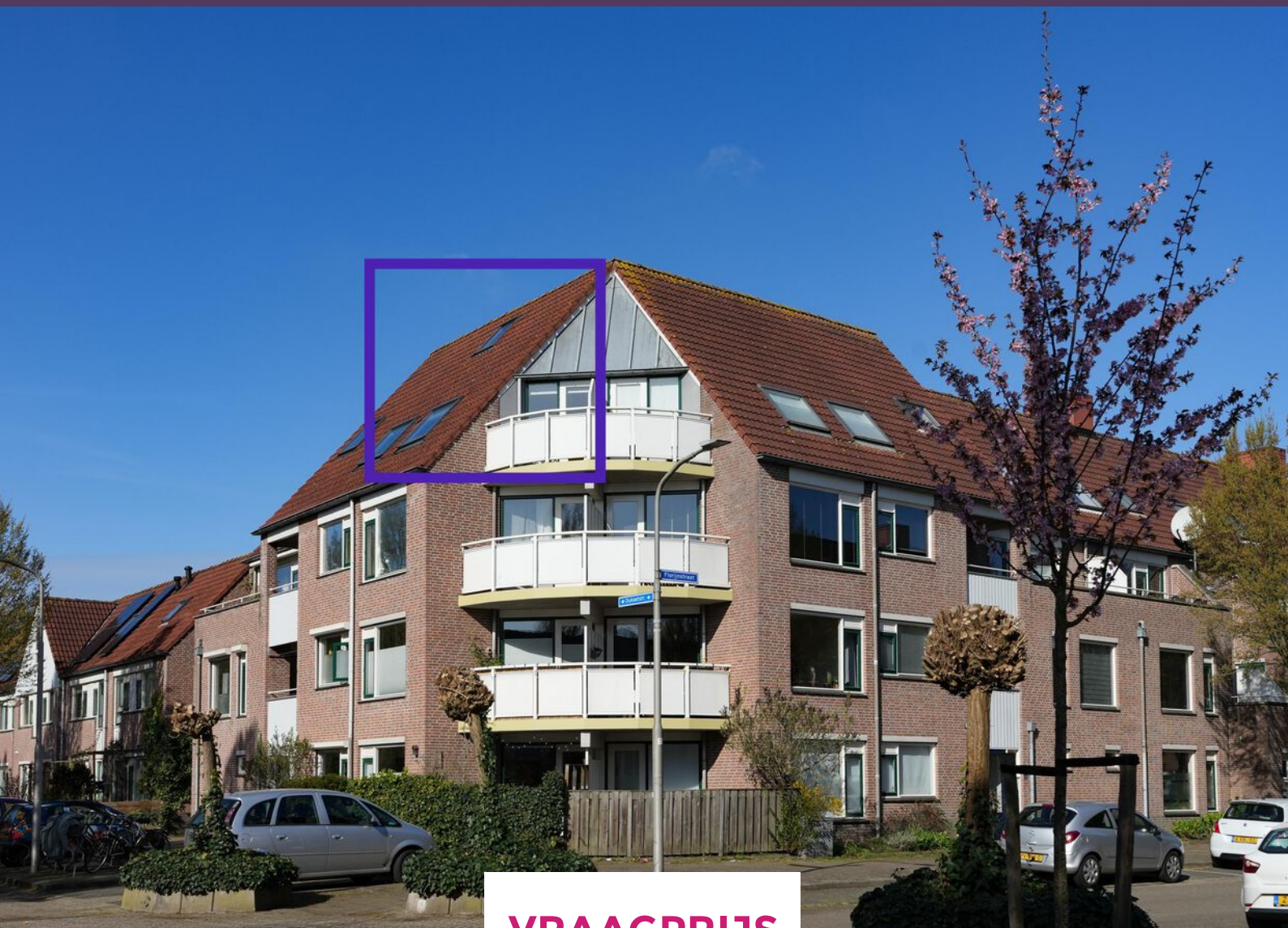


Dukaatstraat 120

NIJMEGEN



VRAAGPRIJS

€ 275.000 K.K.

024-204 20 20

info@level2makelaars.nl

www.level2makelaars.nl



Kenmerken



Woonoppervlakte

37 m²

Aantal kamers

4

Inhoud

166 m³

Aantal slaapkamers

2

Soort woning

bovenwoning

Bouwjaar

1988

Energie label

A

Op dit appartement heeft de architect extra zijn best gedaan! Dankzij de slimme en efficiënte indeling beschikt deze bovenwoning over maar liefst 4 kamers. Bovendien is het appartement na afgifte van energielabel A verder verduurzaamd met twee HR++ en twee HR+++ dakramen, wat zorgt voor extra comfort, veel licht en een nog lager energieverbruik.

Ligging

De ligging is ideaal: met het Goffertpark om de hoek en voorzieningen zoals het zwembad, de Albert Heijn en de Kruidvat op loopafstand, is alles binnen handbereik. Op zoek naar meer winkels? Het centrum van Nijmegen ligt op korte fietsafstand. Ook het station en de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig te bereiken.

Entree: Via de centrale entree betreed je de hal van het appartementencomplex. Hier bevinden zich de brievenbussen en de trapopgang naar de zes appartementen. Op de begane grond bevindt zich een inpandige berging met stopcontacten.

Via de trap bereik je aan het einde van het trappenhuis de voordeur van het appartement. In het portaal naast de voordeur is de meterkast gesitueerd.

Woonverdieping: Bij binnenkomst kom je in de hal van het appartement (voorzien van intercom). Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, slaapkamer, badkamer en studeerkamer. Via de vlizotrap bereik je, als kers op de taart, de royale zolder.

De woonkamer met open keuken ligt aan de zijde van het Goffertpark. Het grote Velux dakraam en de ramen bij het balkon zorgen samen voor een lichte en aangename leefruimte. De wanden zijn strak gestuct en de bomen voor het appartement zorgen voor optimale privacy. De keuken is praktisch ingericht met een vaatwasser, spoelbak, koelkast en inductiekookplaat met afzuigkap.

Naast de woonkamer bevindt zich de slaapkamer. Ook deze kamer is voorzien van een groot Velux dakraam. Tegenover de slaapkamer bevindt zich de ruime badkamer, voorzien van een toilet, inloopdouche, wastafel en wasmachineaansluiting. Het kunststof Velux-dakraam is ideaal voor vochtige ruimtes.

De kamer naast de badkamer heeft ook een groot Velux dakraam en is op dit moment in gebruik als studeerkamer. Ook bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel.

Zolder: Via een eenvoudig te bedienen vlizotrap bereik je deze verrassend ruime verdieping van circa 35 m². Dankzij het grote dakraam (met HR++ glas) is het een lichte, royale ruimte met volop mogelijkheden. Momenteel is deze verdieping ingericht als logeerkamer met een kingsize bed, zithoek, opklaptafel en kasten. Een ideale ruimte voor logees dus, maar ook perfect als privé gym of hobbyruimte.

Kortom, een verrassend ruim en praktisch ingedeeld appartement, waar comfort, licht en functionaliteit samenkomen. Of je nu op zoek bent naar een fijne plek om te wonen, werken of ontspannen: dit appartement biedt het allemaal.

Benieuwd geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte en mogelijkheden!

Algemene kenmerken:

- Woonoppervlakte ca. 37 m² (excl. tweede verdieping)
- Energielabel A
- Bouwjaar 1988

Specifieke kenmerken:

- Na afgifte van het energielabel zijn er op de woonverdieping vier nieuwe dakramen geplaatst voorzien van HR++ en HR+++ glas;
- Servicekosten bedragen € 137,- per maand;
- Gezonde, actieve VvE;
- Weids uitzicht vanaf het balkon over de groene omgeving waaronder Goffertpark;
- CV ketel is vernieuwd in 2020.



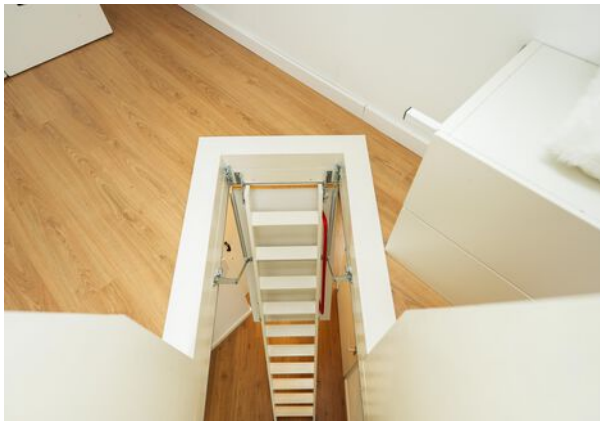


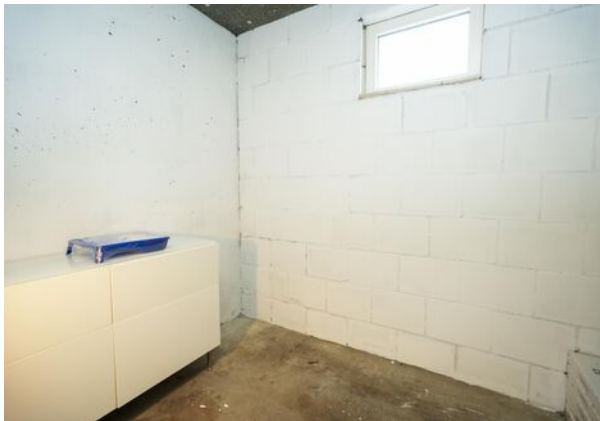
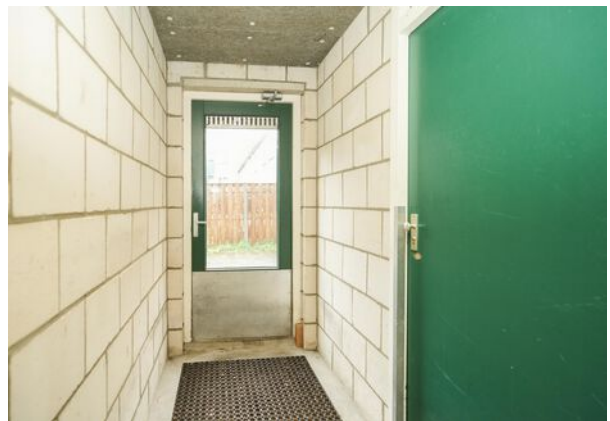










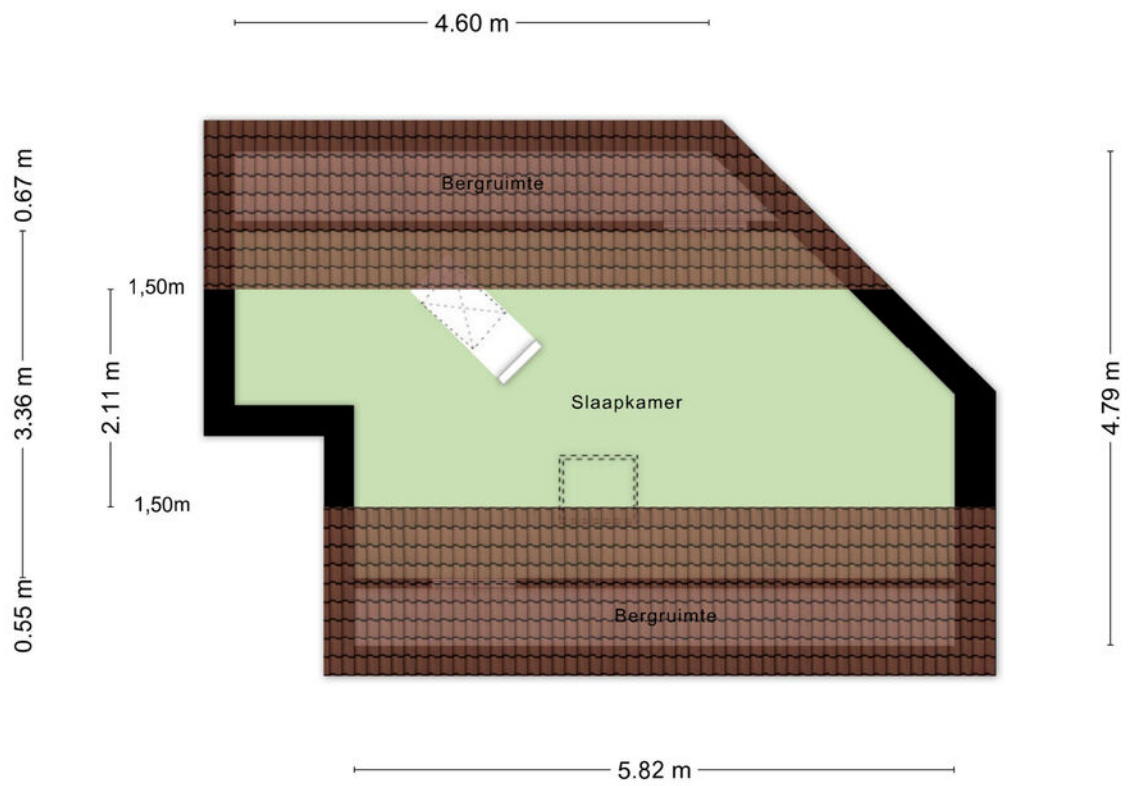


Plattegrond



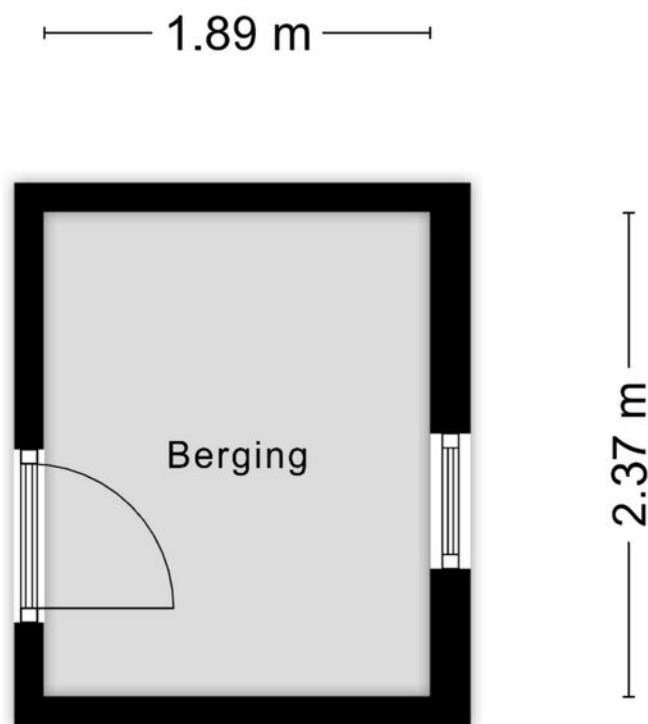
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: Dukaatstraat 120



12345 Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing

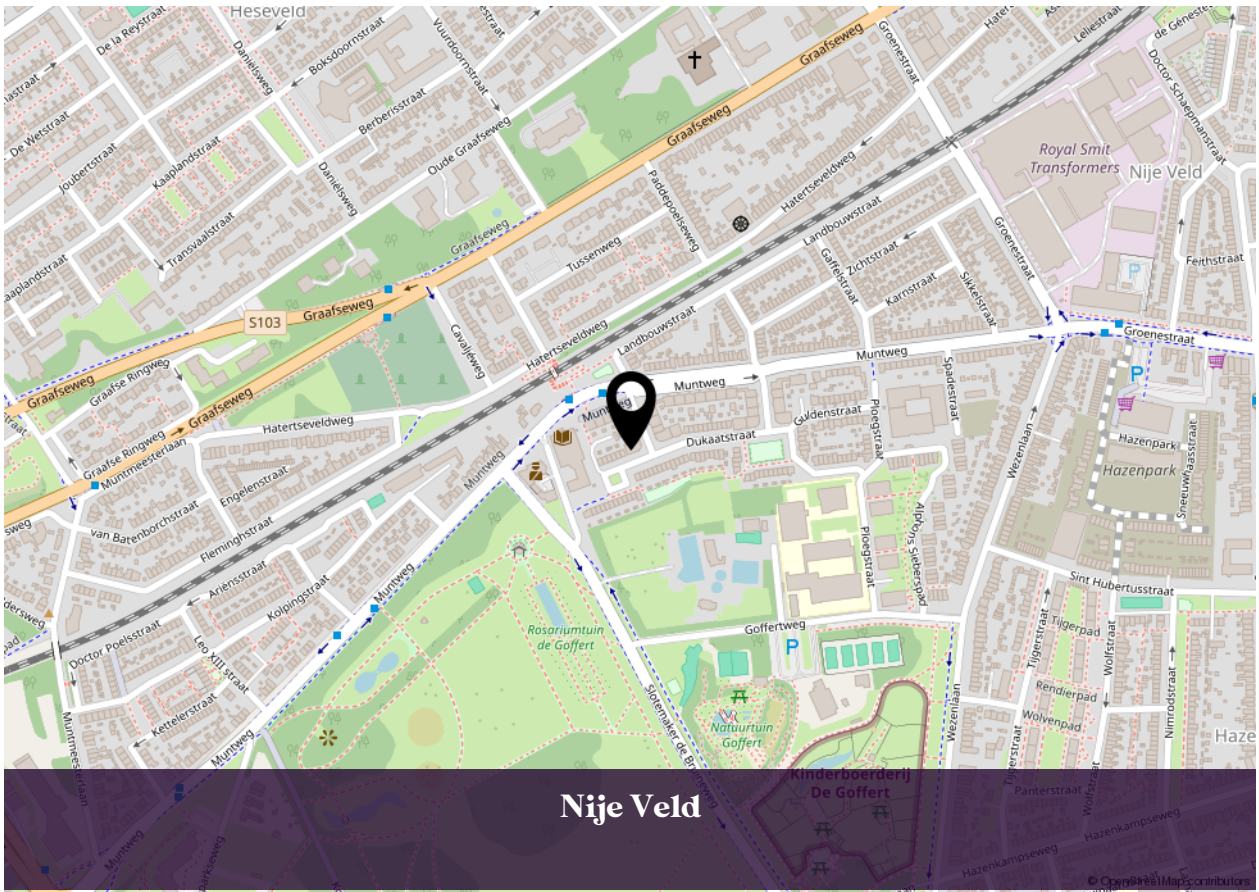
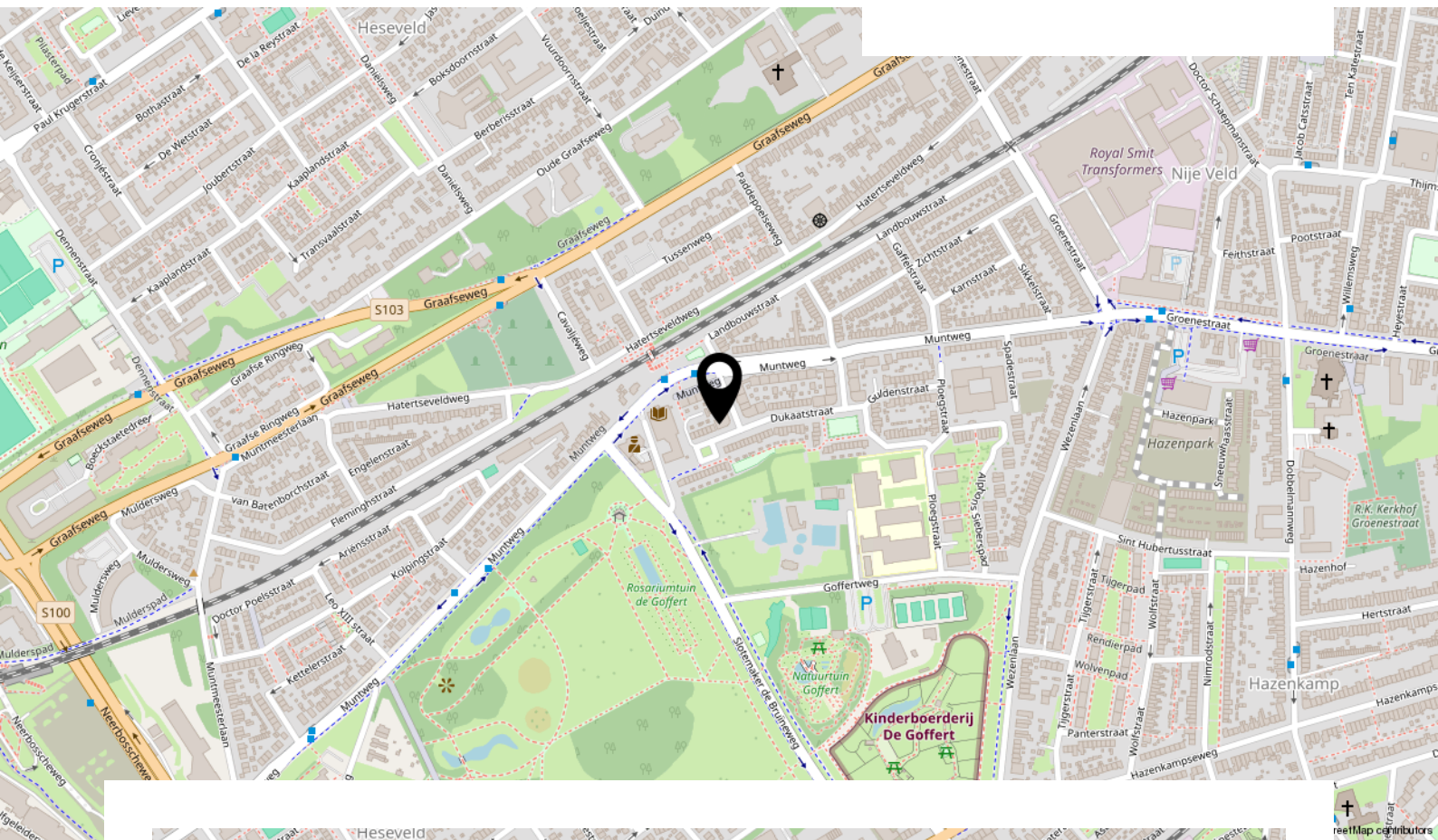
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000
 Kadastrale gemeente Hatert
 Sectie M
 Perceel 5736



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 | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | X |
| - losse (hang)lampen | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Klerenkast met spiegeldeur op slaapkamer | X | | |
| - Smalle legkast op slaapkamer | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - Luxaflex duette shade voor bakondeur en zijraam | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| - Paar pakken reserve laminaat | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - Tweepersoons bed 160 x 220 cm in de slaapkamer zonder lattenbodern, eettafel, eetkamerstoelen en bank | | | X |
| - Zolder: Kingsize bed met lattenbodern en slaapbank | X | | |
| - Zolder: Uitklapbare tafel plus drie kasten | X | | |
| - Bureaublad study | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | | | X |
| - afzuigkap | X | | |
| - koelkast | | | X |
| - vriezer | | | X |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |

Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | | X | |
| - planchet | X | | |
| - toiletkast | | X | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| - Wasmachine meubel | | X | |
| - wastafelmeubel | | X | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | | | X |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Velux zonnweringscreens buiten (slaapkamer en woonkamer) | X | | |
| Velux raamdecoratie binnen bij alle ramen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Beplanting | | X | |

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