

Gerrit van Durenstraat 11 NIJMEGEN



VRAAGPRIJS

€ 834.834 K.K.

024-204 20 20

info@level2makelaars.nl

www.level2makelaars.nl



Kenmerken



Woonoppervlakte

170 m²

Aantal kamers

5

Perceeloppervlakte

457 m²

Aantal slaapkamers

4

Inhoud

634 m³

Bouwjaar

1960

Soort woning

eengezinswoning

Energie label

-

Omschrijving

In de ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijk Groenewoud ligt deze markante halfvrijstaande woning met oprit, multifunctionele aanbouw en een voor- en achtertuin. De woning beschikt over mooie grote raampartijen welke zorgen voor veel lichtinval in het huis. De rustige straat met zijn prachtige bomen ademt een gemoedelijke en prettige sfeer uit. De woning is perfect gelegen op korte afstand van de universiteit, het ziekenhuis, uitgestrekte bossen, sportvelden, scholen en diverse andere voorzieningen.

De woning is voorzien van alle gemakken voorzien en modern, zowel binnen als buiten. De voortuin is zonnig en de oprit biedt plaats voor 3 auto's.

Begane grond: entree via de zijgevel van de woning. De ontvangsthall is ruim en biedt toegang tot de kelder, toiletruimte, trapopgang en de woonkamer. Deze biedt plaats aan een ruime zithoek bij de gezellige schouw (gas) en is in te richten naar verschillende wensen. Raampartijen geven de living voldoende licht en zicht op de voor- en achtertuin. Open verbinding naar de keuken. Deze heeft een u-opstelling en is voorzien van een koelkast, oven, magnetron, vaatwasser (2024), inductiekookplaat en afzuigkap, spoelbak en voldoende opbergruimte. Vanuit de keuken loop je de serre in. De serre is volledig van glas en is een fijne plek om ook in de wat minder warme maanden, "buiten" te zitten.

Eerste verdieping: Aangekomen op de ruime overloop heb je toegang tot twee slaapkamers. Beide voorzien van kasten en grote raampartijen. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een badkamer en-suite! De badkamer is voorzien van een tweede toilet, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en toegang tot het dakterras. Dit terras heeft een oppervlakte van ca. 13 m², ideaal als extra buitenruimte!

Tweede verdieping: vaste trap naar de voorzolder met dakraam en bergruimte achter de knieschotten en op de overloop (nokhoogte 236cm). De derde slaapkamer is voorzien van een dakkapel zowel aan de voor- als achterzijde, airco en een wastafel (plafondhoogte kamer is 201cm).

Kelder: Kelder met volop berg- en provisieruimte en tevens de cv- opstelling (2024).

Tuin: de diepe lommerrijke achtertuin biedt veel privacy door de boomopstand en het niveau- verschil. Gezien de afmetingen kun je hier op verschillende plekken terrassen creëren. De tuinligging is op het noordoosten aan de achterzijde.

Bijgebouw: via de serre bereik je het aanbouw (voormalige garage). Berging/bijkeuken met wasmachine- aansluiting en een uitstortgootsteen. Tweede badkamer; voorzien van een douchecabine, toiletruimte en een wastafelmeubel. De slaap/- werkkamer heeft openslaande deuren naar de achtertuin toe.

Algemene kenmerken

- Woonoppervlakte ca. 170 m²
- Perceeloppervlakte 457 m²
- Energielabel ?
- Bouwjaar 1960

Specifieke kenmerken

- Voorzien van airco en 13 zonnepanelen;
- Cv ketel vernieuwd in ca. 2024;
- Multifunctionele aanbouw (slaapkamer, werk-/ speelkamer)

Aandachtspunten:

- Gezien de aard van de verkoop zullen in de koopakte de volgende artikelen worden opgenomen: niet-zelbewoningsclausule en ouderdoms- (incl. asbest-) clausule. Info via de makelaar.
- Er is een projectnotaris onlosmakelijk verbonden met deze transactie, te weten; Ten Berge notarissen Nijmegen.

























Plattegrond



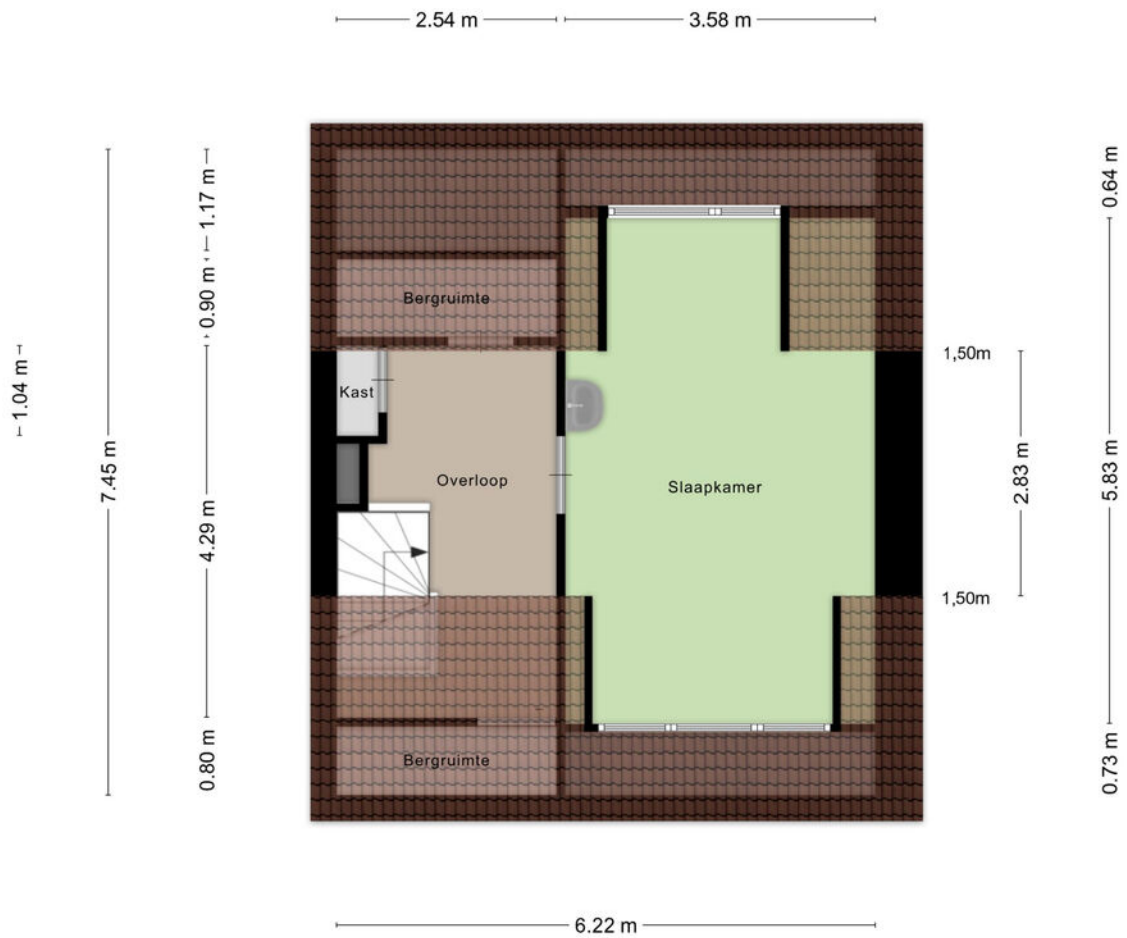
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



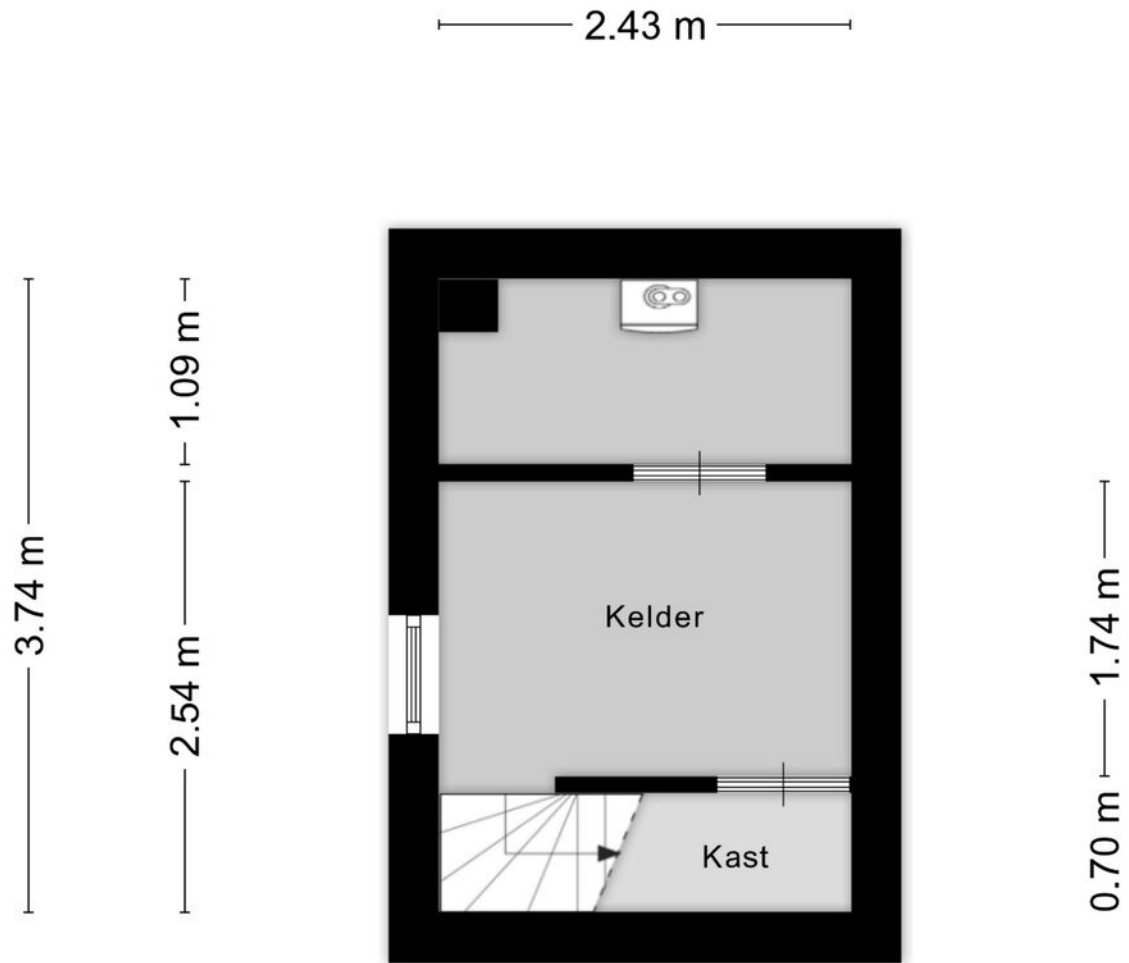
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: Gerrit v Durenstr 11

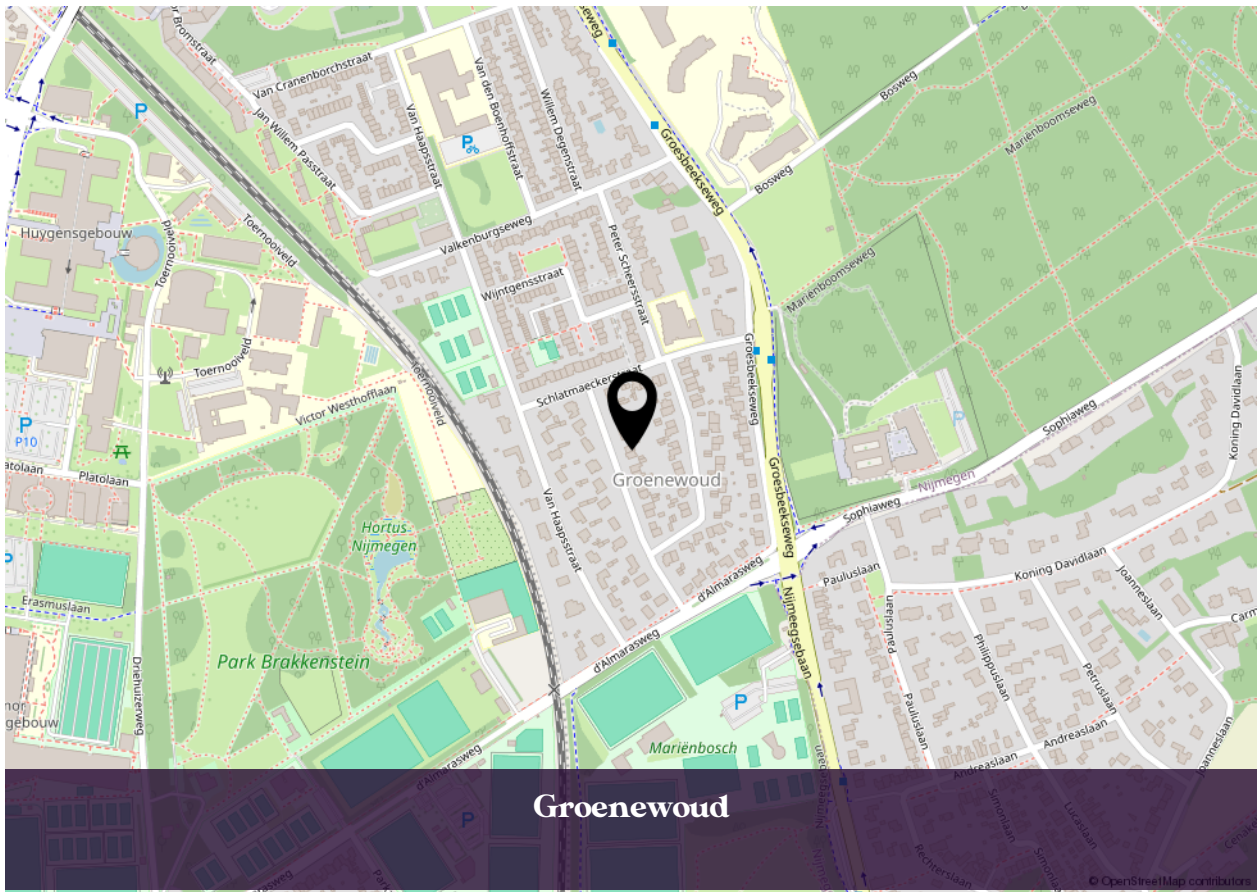
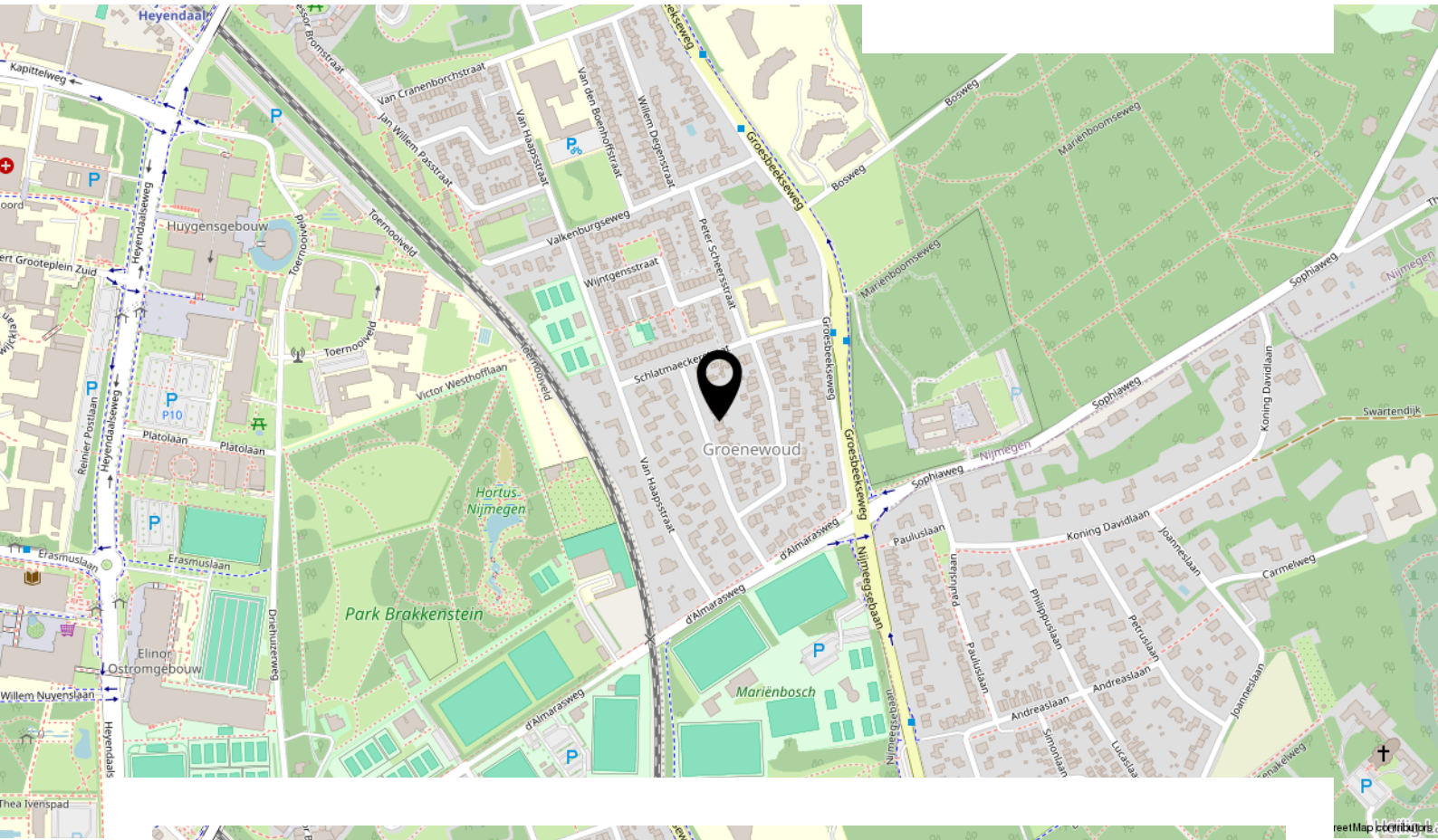


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hatert	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2867	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 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



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
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		
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig - Contracten			
CV: 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