



Vraagprijs € 529.000 k.k.

VLIETSTRAAT 19
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	98 m ²
Perceeloppervlakte	127 m ²
Inhoud	338 m ³
Bouwjaar	1963
Energie label	C





OMSCHRIJVING

Modern, verzorgd en een plek waar je je direct thuis voelt. Welkom aan Vlietstraat 19! Een verrassend lichte en instapklare eengezinswoning met 3 slaapkamers, een moderne badkamer en een fijne achtertuin waar je volop kunt genieten van het buitenleven. De woning is door de jaren heen verzorgd en slim ingedeeld, met als resultaat een comfortabel gezinshuis op een rustige locatie, op korte afstand van het centrum van Nijmegen.

Thuiskomen in een rustige straat

Je arriveert in een rustige straat met een gemoedelijke sfeer. Parkeren kan hier gewoon voor de deur en de voortuin zorgt voor een prettige, verzorgde binnenkomst. Via de voordeur stap je binnen in de hal met garderobe, trapopgang en toegang tot het toilet. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer.

Licht en ruime woonkamer

De woonkamer is een heerlijke open leefruimte. Door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is het hier prettig licht gedurende de dag. Het daglicht valt mooi naar binnen en geeft de ruimte een open en rustige uitstraling.

De afwerking is netjes en modern. Lichte wanden in combinatie met een warme houten vloer geven de ruimte een fijne basis die makkelijk te combineren is met verschillende woonstijlen. Aan de voorzijde ligt de zithoek, een comfortabele plek met uitzicht op de straat.

Aan de achterzijde is ruimte voor een grote eettafel, direct bij de openslaande deuren naar de tuin. Dat maakt het een fijne plek om te zitten en zorgt voor een prettige verbinding met buiten.

Moderne open keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken uit 2016 in een praktische hoekopstelling. De combinatie van witte kastfronten, een donker werkblad en de warme kleur op de achterwand geeft het geheel een moderne, maar ook sfeervolle uitstraling.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inbouwkoelkast, (combi)oven, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap. Alles is logisch ingedeeld en netjes afgewerkt, waardoor het een fijne en praktische plek is in het dagelijks gebruik.

Door de open opzet sluit de keuken mooi aan op de woonkamer en vormt het één geheel met de leefruimte.

Eerste verdieping: ruime slaapkamers en comfortabele badkamer

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers, een los toilet en de badkamer te vinden.

De slaapkamers liggen aan de voor- en achterzijde en zijn

beide van goed formaat. Dankzij de grote ramen komt er veel daglicht binnen en voelen de kamers prettig licht aan. De afwerking is netjes, met strakke wanden en een rustige vloer die doorloopt, waardoor het geheel een verzorgde en samenhangende uitstraling heeft.

De badkamer is in 2022 verplaatst en volledig vernieuwd, wat heeft gezorgd voor een opvallend ruime en luxe indeling. De ruimte is modern afgewerkt met een combinatie van lichte wandtegels, een rustige vloer en warme houttinten in het meubel. Je beschikt hier over een ligbad bij het raam, een ruime inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel. Het grote raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping: ruime derde slaapkamer

De tweede verdieping is praktisch ingedeeld en voelt verrassend ruim aan. Op de overloop vind je de opstelplaats voor de wasmachine en droger, evenals de cv-installatie.

De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde en is dankzij de dakkapel (2020) een volwaardige kamer geworden. Het daglicht valt hier prettig naar binnen en maakt het een fijne plek om te slapen, werken of spelen. De afwerking is, net als in de rest van de woning, rustig en verzorgd, met lichte wanden en een doorlopende vloer. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig.

Heerlijke achtertuin met middag- en avondzon

De achtertuin ligt op het noordwesten en is een fijne plek om buiten te zitten. Hier geniet je volop van de middag- en avondzon.

De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van terras, gazon en groen. Direct aan de woning ligt een ruim terras met plek voor een eettafel en een comfortabele zithoek. Op warme dagen zorgt het zonnescherm voor de nodige schaduw.

Achterin de tuin staat een praktische stenen berging, ideaal voor fietsen en extra opslag. De houten schuttingen en beplanting zorgen voor een prettige mate van privacy en een groene uitstraling.

Omgeving en faciliteiten

De woning ligt in de wijk Hees, een rustige en gezellige buurt met veel jonge gezinnen.

Op loopafstand vind je meerdere supermarkten en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook zijn er in de buurt diverse leuke horecagelegenheden voor een goede koffie, lunch of een gezellige avond uit.

In de nabije omgeving zijn parken en speelplekken te vinden, zoals Park Leeuwenstein en het Westerpark.

De ligging is bovendien erg centraal. Het centrum van Nijmegen bereik je al in zo'n 5 minuten fietsen en ook het centraal station is snel en eenvoudig bereikbaar. Daarnaast



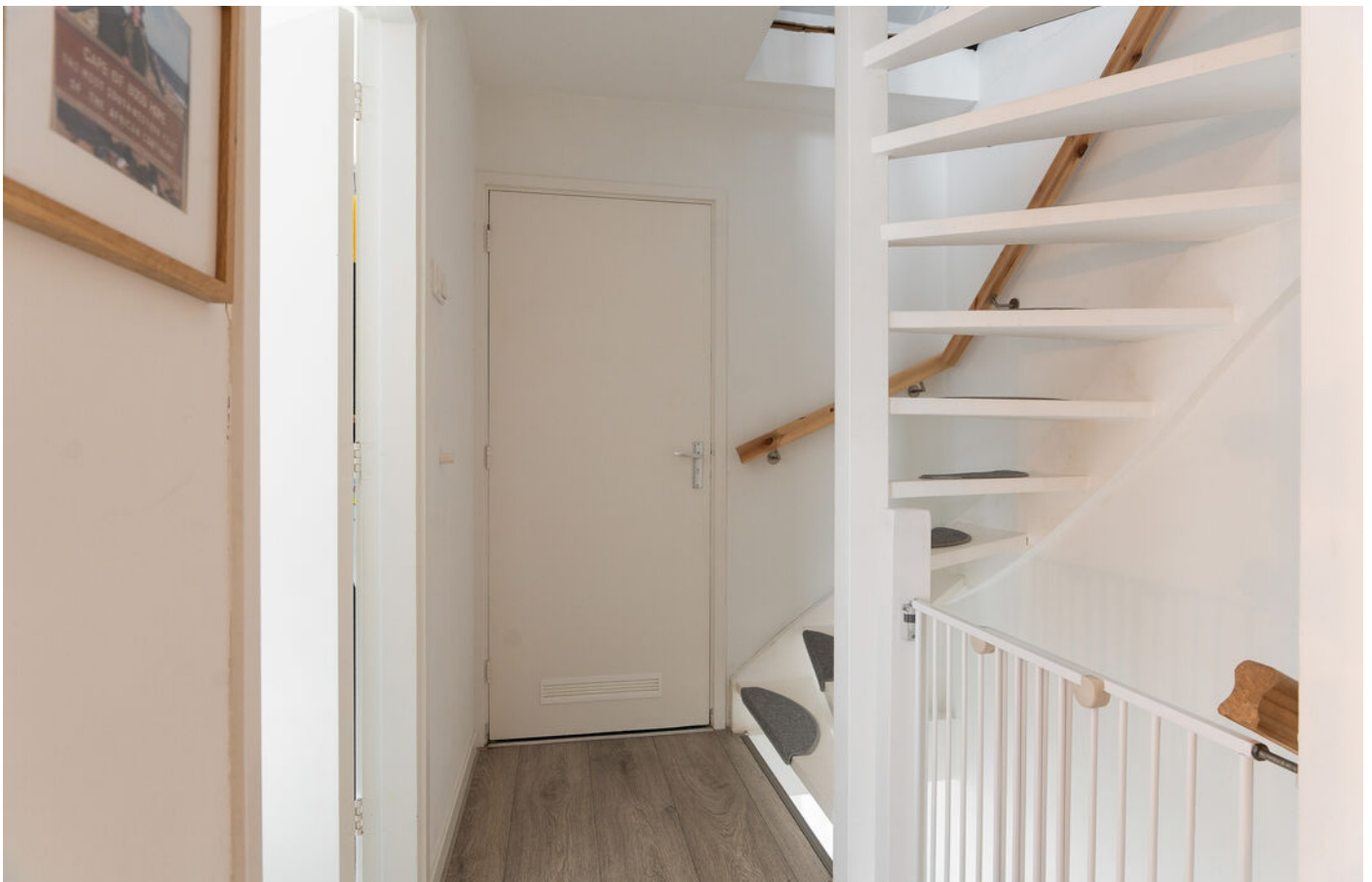






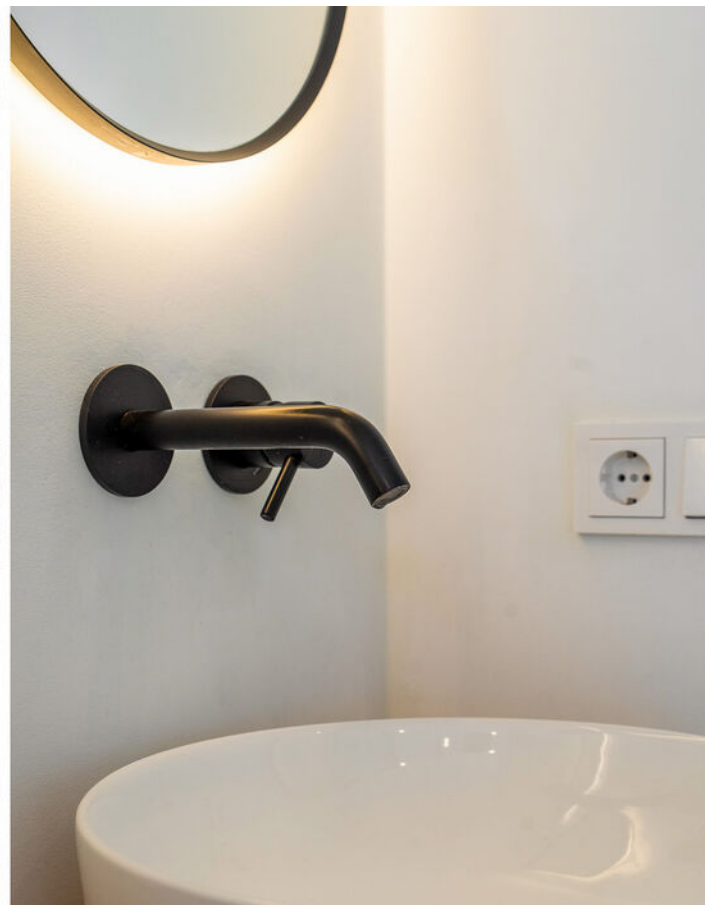


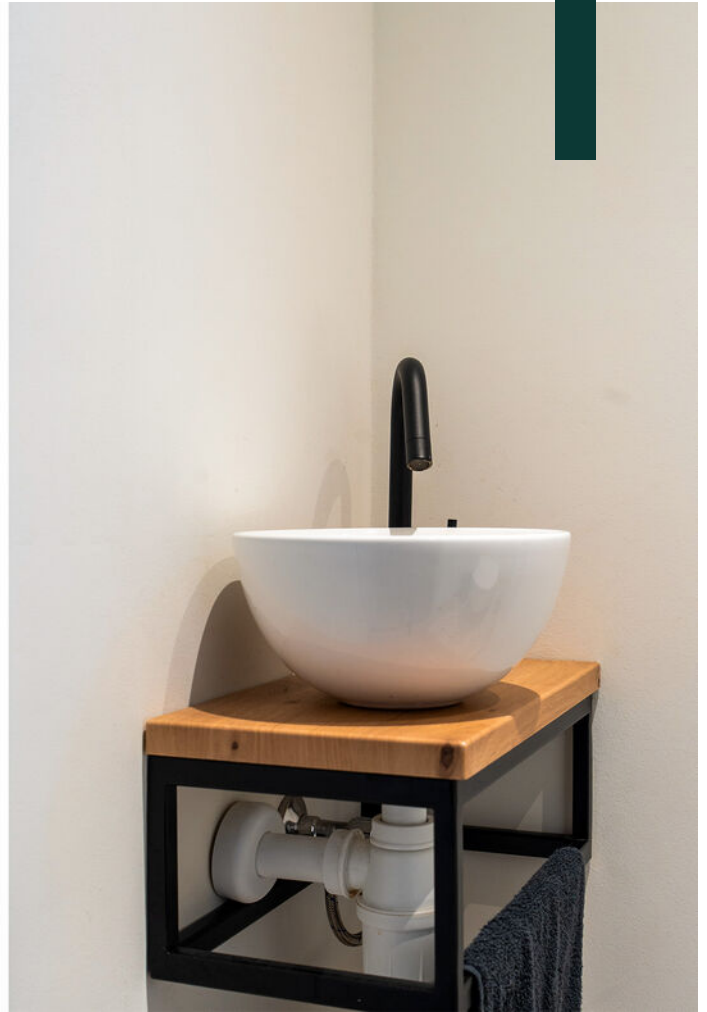






















PLATTEGROND



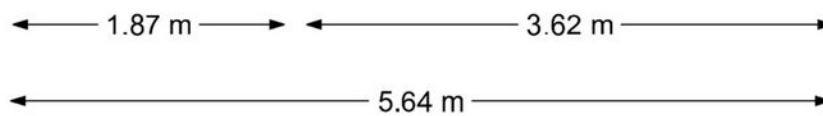
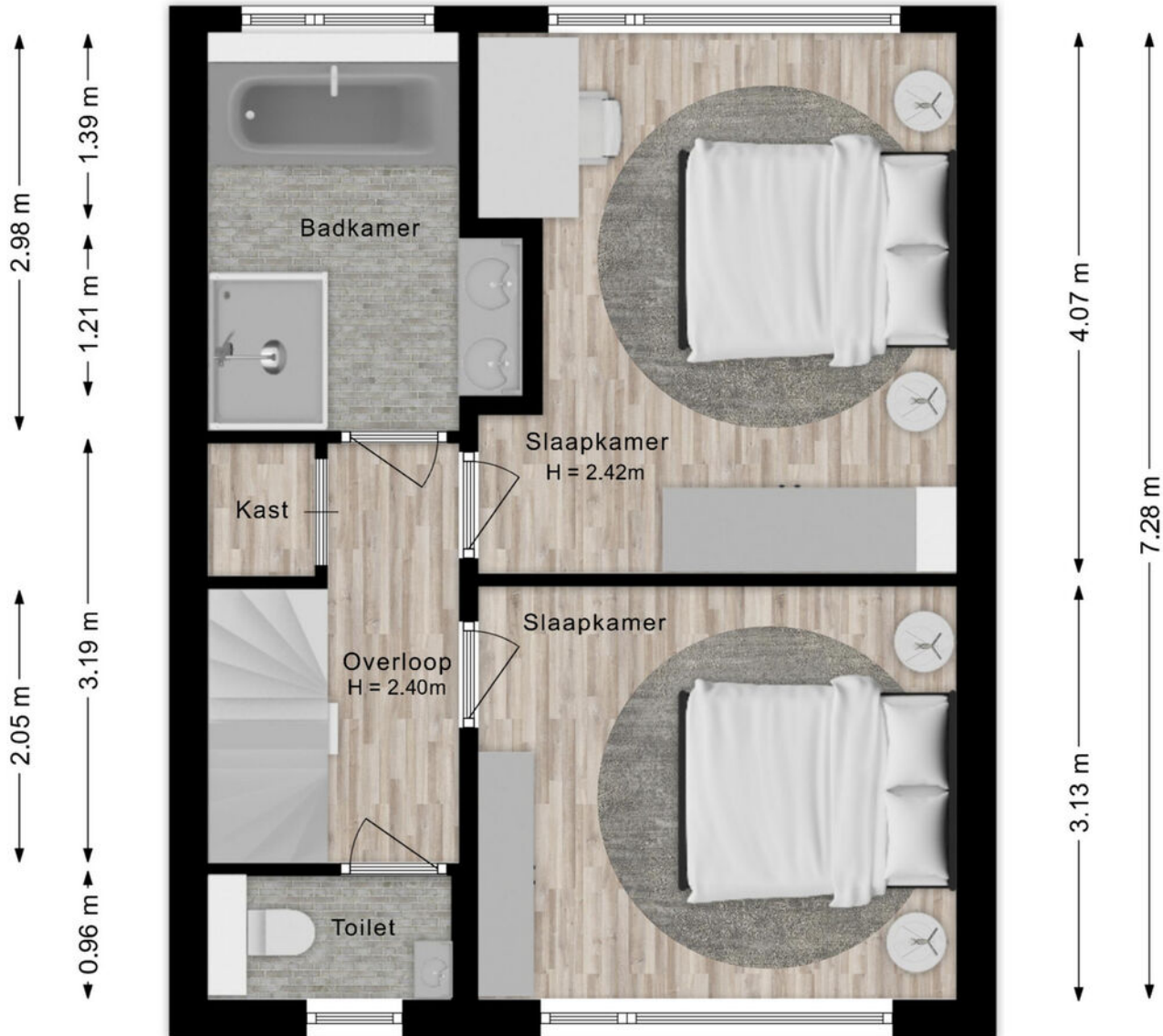
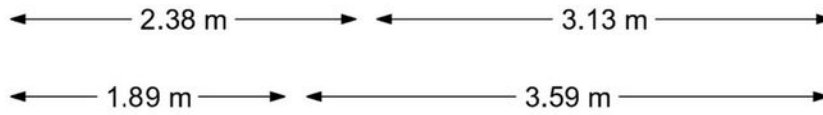
Vlietstraat 19 Nijmegen
Begane grond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

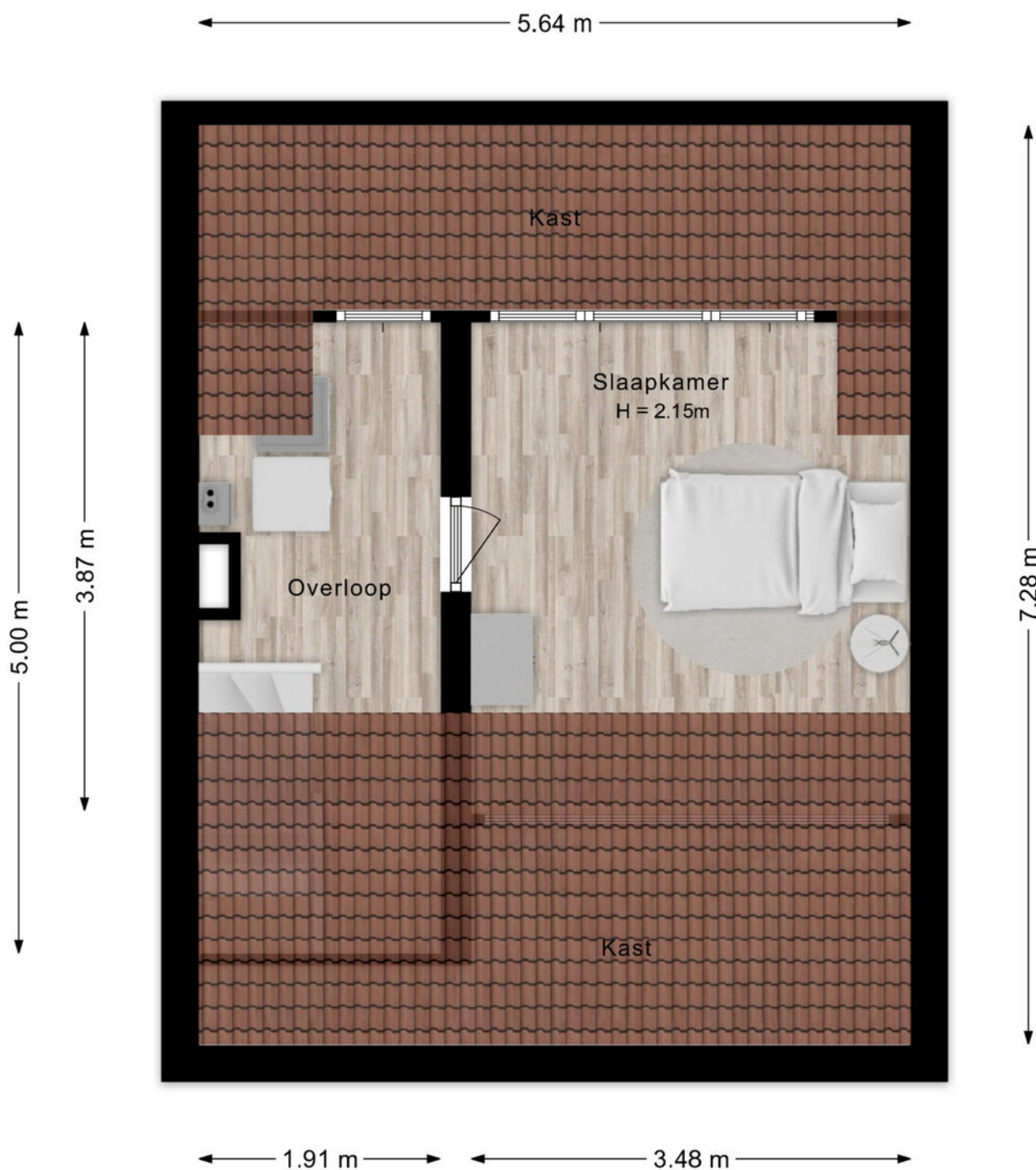
Vlietstraat 19 Nijmegen
Eerste verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

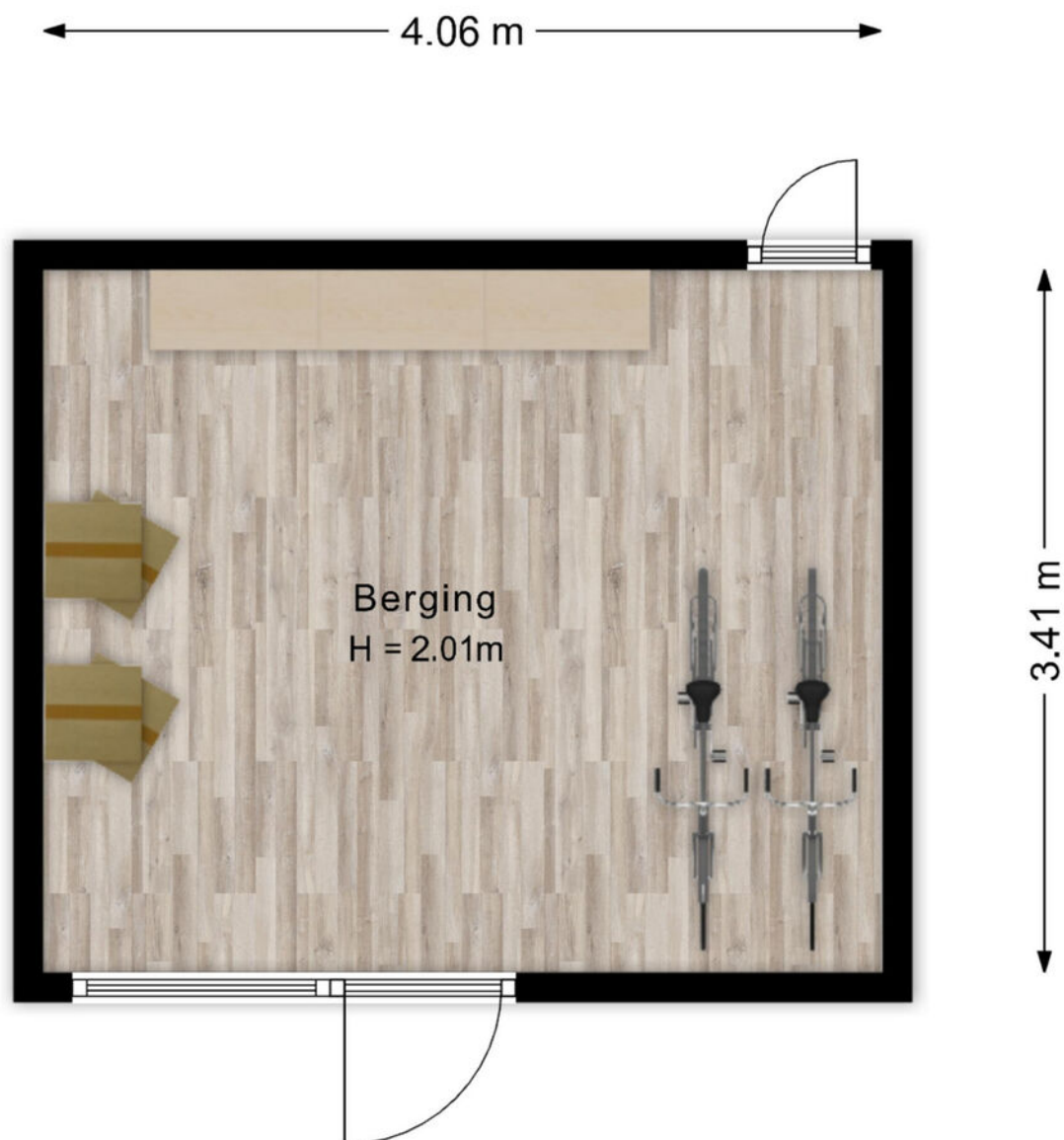
Vlietstraat 19 Nijmegen
Tweede verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

Vlietstraat 19 Nijmegen
Berging



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



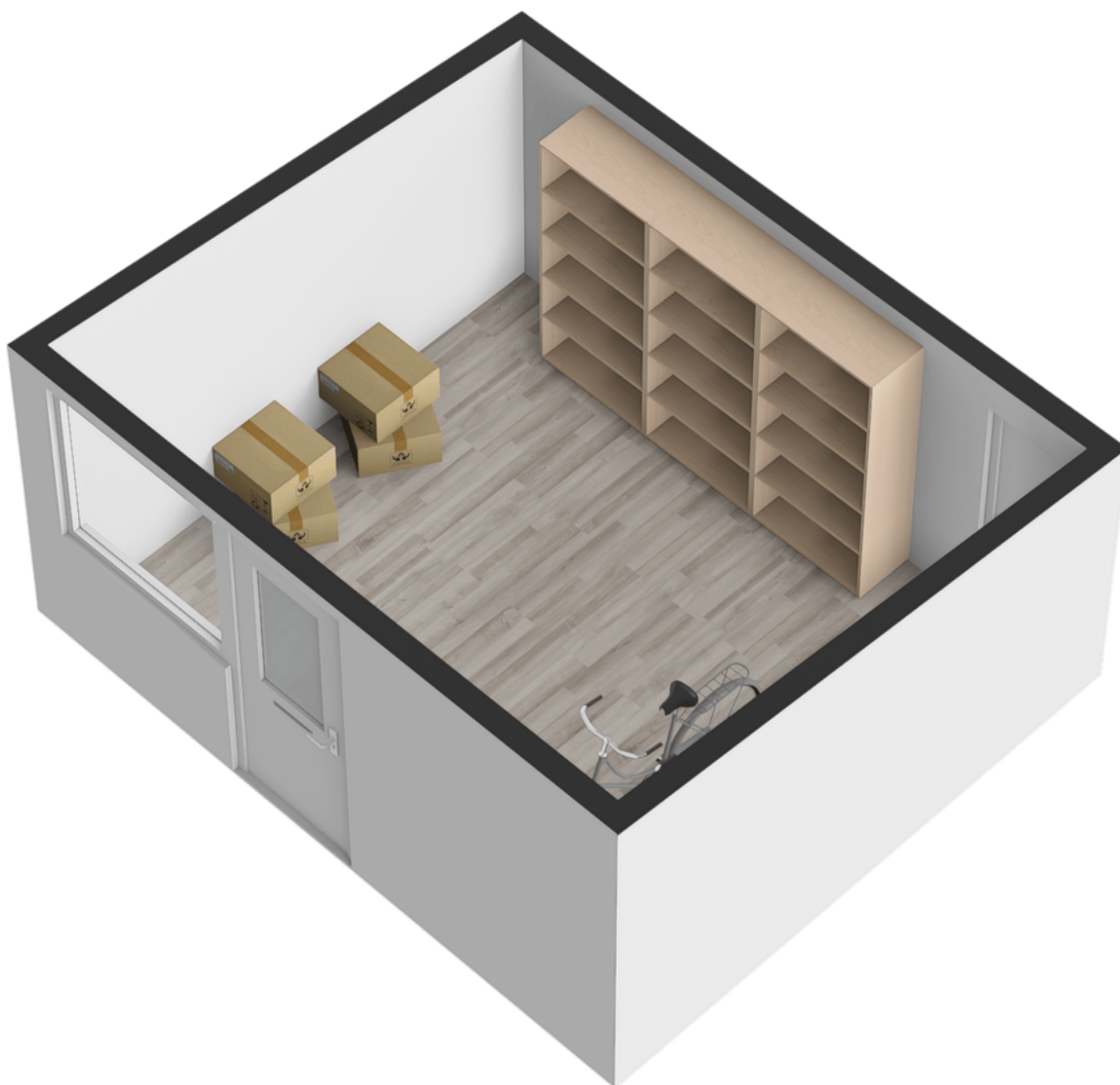
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(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				
-				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				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder		X		
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(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
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

