



Vraagprijs € 419.000 k.k.

VAN SLICHTENHORSTSTRAAT 38 A NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	80 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	259 m ³
Bouwjaar	1897
Energie label	C





OMSCHRIJVING

Droom jij van een sfeervolle woning met zonnige stadstuin in het geliefde Nijmegen-Oost? Deze prachtig gelegen souterrainwoning biedt de perfecte combinatie van rust, karakter en levendigheid. De stijlvolle woning is volledig gerenoveerd en biedt alles wat je nodig hebt. Een aangenaam leefgedeelte met een ruime open keuken, twee slaapkamers, een moderne badkamer en een sfeervolle stadstuin.

Het bruisende stadscentrum en het centraal station bevinden zich beide op loopafstand, met om de hoek de gezellige terrassen van Frowijn en St. Anneke en de lokale bakker voor verse broodjes in de ochtend. Hier woon je in alle rust, met alle denkbare voorzieningen en natuurgebieden dichtbij huis.

Sfeervol en ruim

Via de voortuin kom je bij de voordeur van deze in 2014 gerenoveerde woning uit 1897. De voorgevel van het pand is kenmerkend voor de bouwstijl in deze periode en bevat mooie, authentieke details.

Je komt de woning binnen in de woonkeuken, die meteen een ruime blik op de woonkamer geeft. Achter de deur in het keukengedeelte vind je het toilet en via de deur in het woonkamer gedeelte kom je in de hal. Hier bevindt zich de garderobe en de hal geeft toegang tot de ruime badkamer, slaapkamers en 2 grote inbouwkasten met in één daarvan de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Het leefgedeelte is een sfeervolle ruimte die bestaat uit de keuken aan de voorkant en de woonkamer aan de tuinzijde. De keuken is stoer en praktisch ingericht waarbij optimaal gebruik is gemaakt van de ruimte. Je beschikt er over een kookeiland met een bartafel waar je met gemak met 6 personen gezellig aan kunt tafelen. Aan de overzijde is een werkblad met de benodigde moderne inbouwapparatuur en de gootsteen. De keuken heeft een flink aantal kastjes voor het opbergen van keukenspullen en is voorzien van leuke details. Zo zijn er mooie lichtspots, en is bij de achterwand van de keuken het originele metselwerk zichtbaar gemaakt.

Voor de openslaande tuindeur met flinke raampartij bevindt zich de zithoek met uitzicht op de bijzonder fijne stadstuin. Door deze grote raampartij en de overkapping door het balkon van de bovenburen kun je dit terras als een verlenging van de woonkamer beschouwen. De fraaie schouw met gaskachel zorgt voor extra sfeer. In het gehele appartement, met uitzondering van de toiletruimte en de badkamer, bevindt zich een lamelparket vloer van eikenhout. Ook goed om te weten is het feit, dat deze woning koel blijft in de zomer en lekker warm is in de winter!

Twee slaapkamers en een ruime badkamer

De 2 slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning en worden van elkaar gescheiden door een

schuifdeur. Een mooi detail van de achterste kamer is dat het een leuk uitzicht geeft op de overkapping met de gezellige veranda achterin de tuin. De eerste kamer doet er eigenlijk niet voor onder, want van hieruit heb je mooi uitzicht op het aan het huis liggende terras.

Ook de nette badkamer is in 2014 gerenoveerd en uitgerust met een wastafel met wastafelmeubel en een ruime inloopdouche. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een extra kast voor bijvoorbeeld het opbergen van handdoeken. De tegels met houtlook in combinatie met het wit en de lichtspotjes geven de ruimte een prettige uitstraling.

Onderhoudsvriendelijke en ommuurde stadstuin

Een absolute blikvanger is de sfeervolle en ommuurde stadstuin. Deze is onderhoudsvriendelijk en op het zuidwesten gelegen. Je vindt hier verschillende leuke zitjes waarvan er 2 overdekt zijn, waardoor je genoeg mogelijkheden hebt om met alle weersomstandigheden buiten te kunnen zitten. Van maart tot eind oktober is het hier heerlijk vertoeven. Er zijn verschillende leuke details, zoals de oude stadsmuren die je nog het rustieke gevoel geven met daarnaast de goed doordacht aangebrachte moderne veranderingen, die het geheel een eigentijdse en frisse uitstraling geven. Achterin de tuin staat een berging, waarin fietsen en tuinspullen gezet kunnen worden en er is een poort die toegang biedt tot het paadje achter het huis. Hoe fijn is dat!

Omgeving en faciliteiten

De woning ligt in het geliefde Galgenveld, een karaktervolle en rustige wijk met alles binnen handbereik. Je vindt hier stijlvolle karakteristieke herenhuizen uit de jaren '20 en veel groen, terwijl de levendigheid van de stad nooit ver weg is. Op loopafstand vind je gezellige cafés, goede horecagelegenheden zoals Café St. Anneke en café Frowijn, een bakker om de hoek en diverse speeltuinen. Het centrum van Nijmegen bereik je binnen enkele minuten, net als het openbaar vervoer en de uitvalswegen. Ook voor ontspanning zit je hier goed: je fietst zó naar de Ooijpolder of de bossen van Berg en Dal. Een perfecte combinatie van rust, sfeer en stadse faciliteiten.

Praktische info

- Bouwjaar 1897
- Woonoppervlak ca. 80 m²
- Energietabel C
- Woning gerenoveerd in 2014
- Met 2 slaapkamers
- Ommuurde stadstuin met achterom

Nieuwsgierig geworden? Download de brochure via Funda en bel of mail ons gerust voor meer info of een bezichtiging.





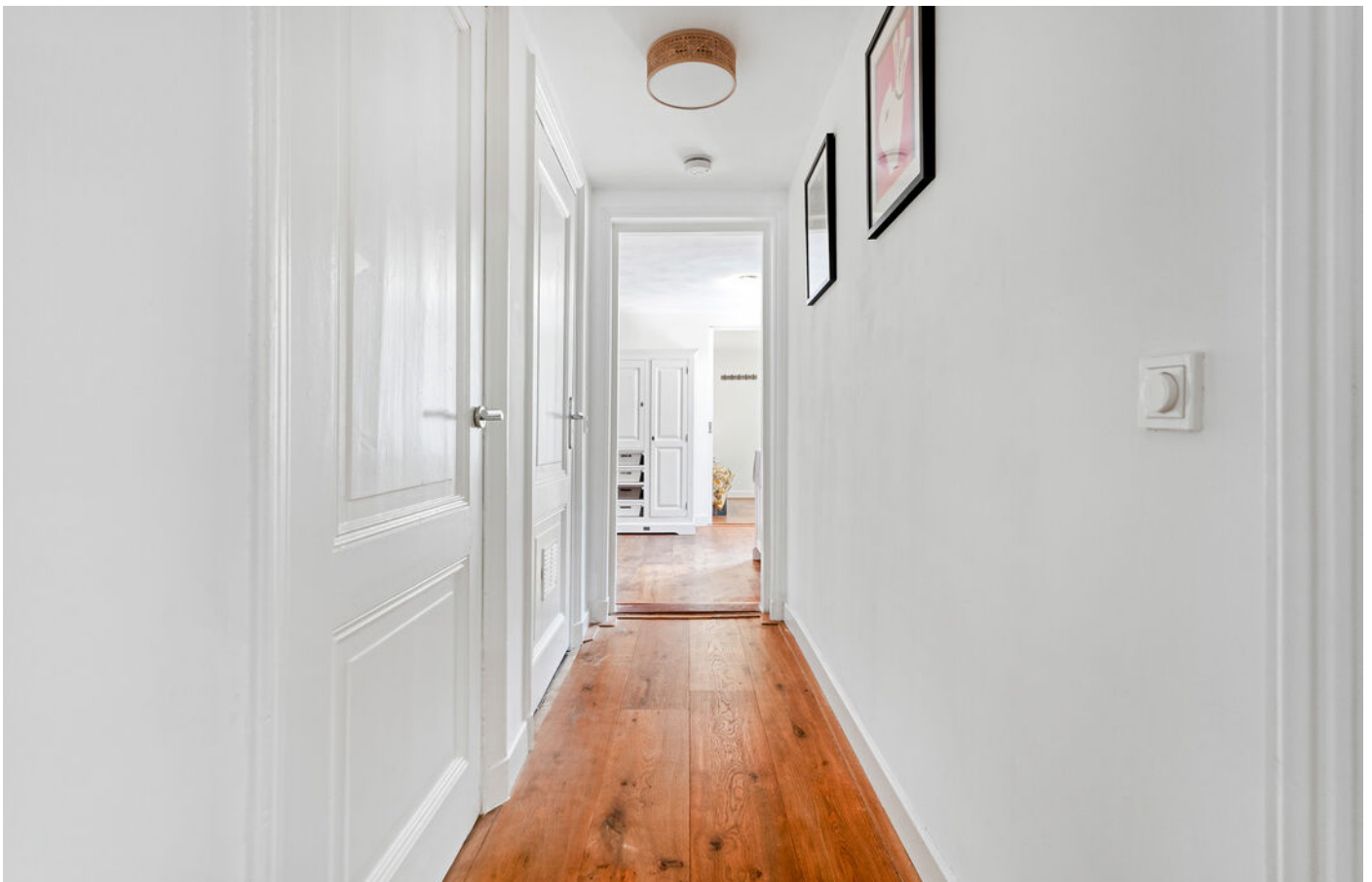


















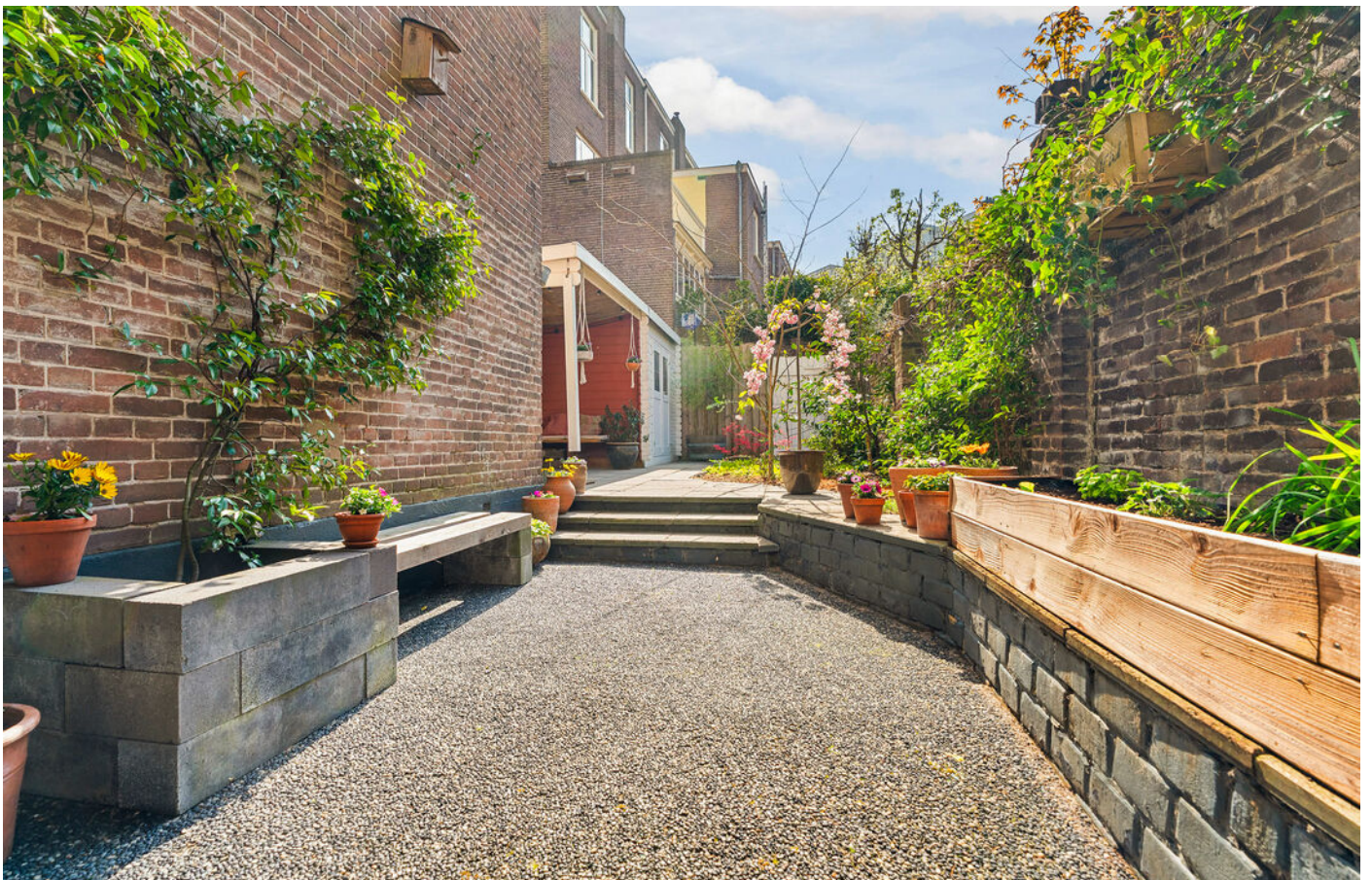












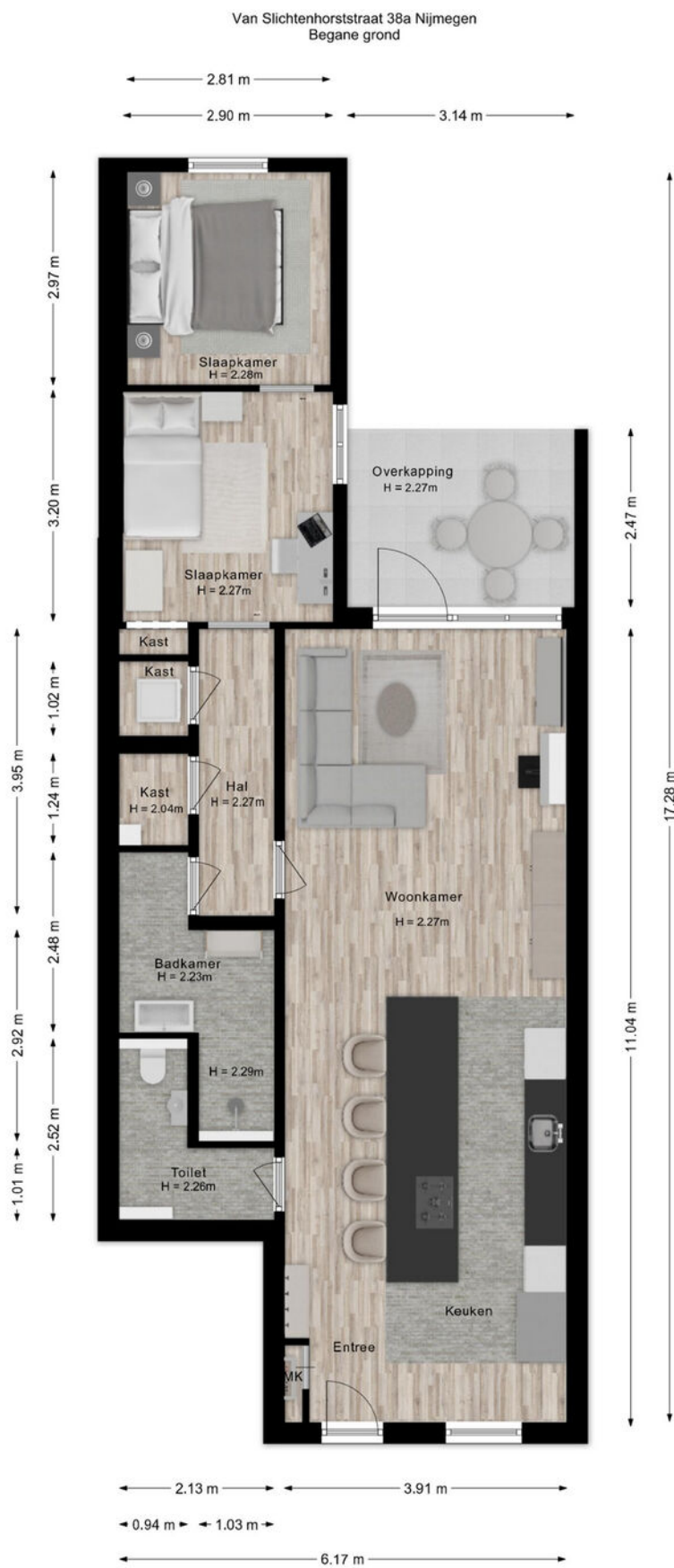








PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

Van Slichtenhorststraat 38a Nijmegen
Berging



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

PLATTEGROND

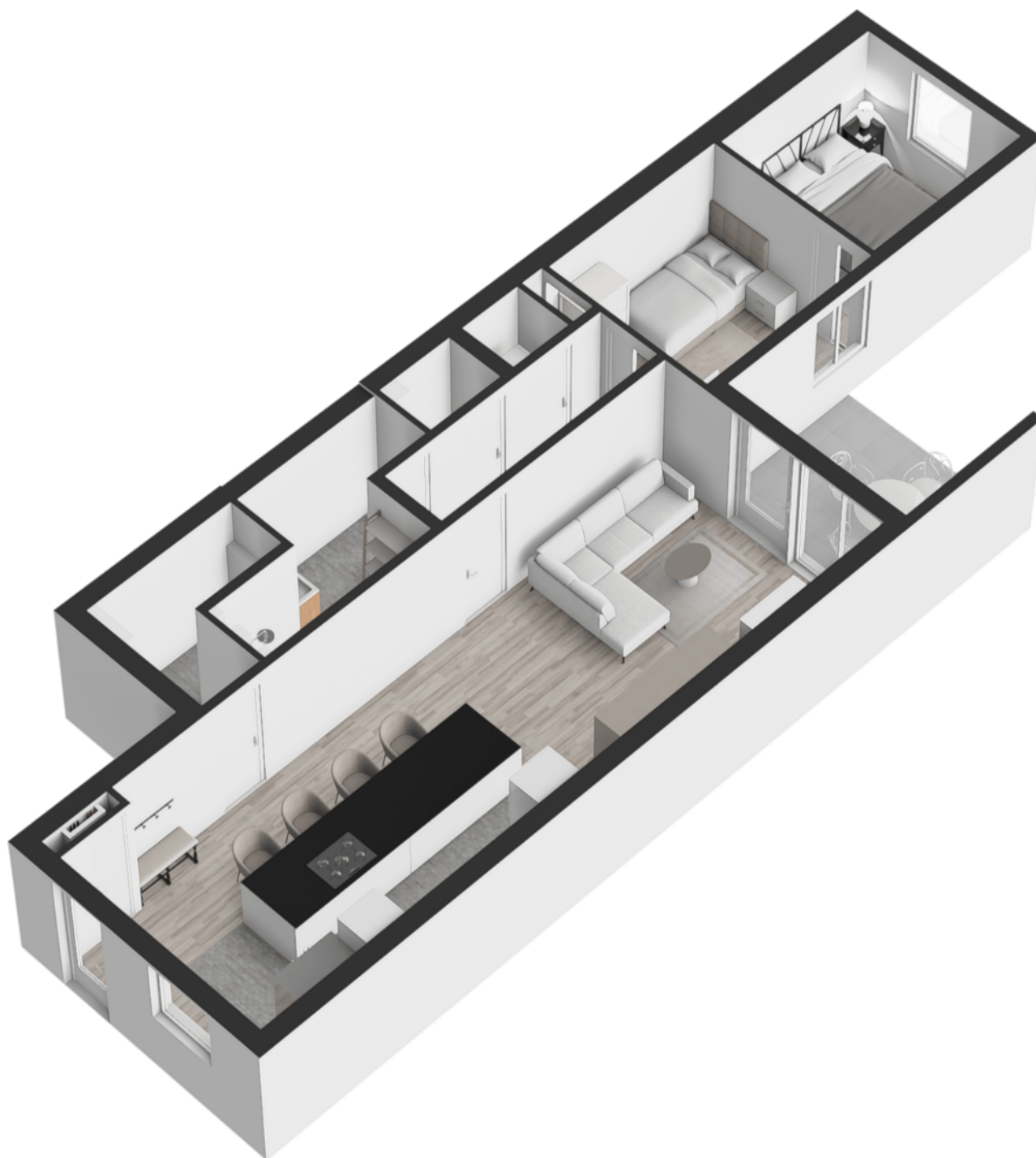


Van Slichtenhorststraat 38a Nijmegen
Situatie



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

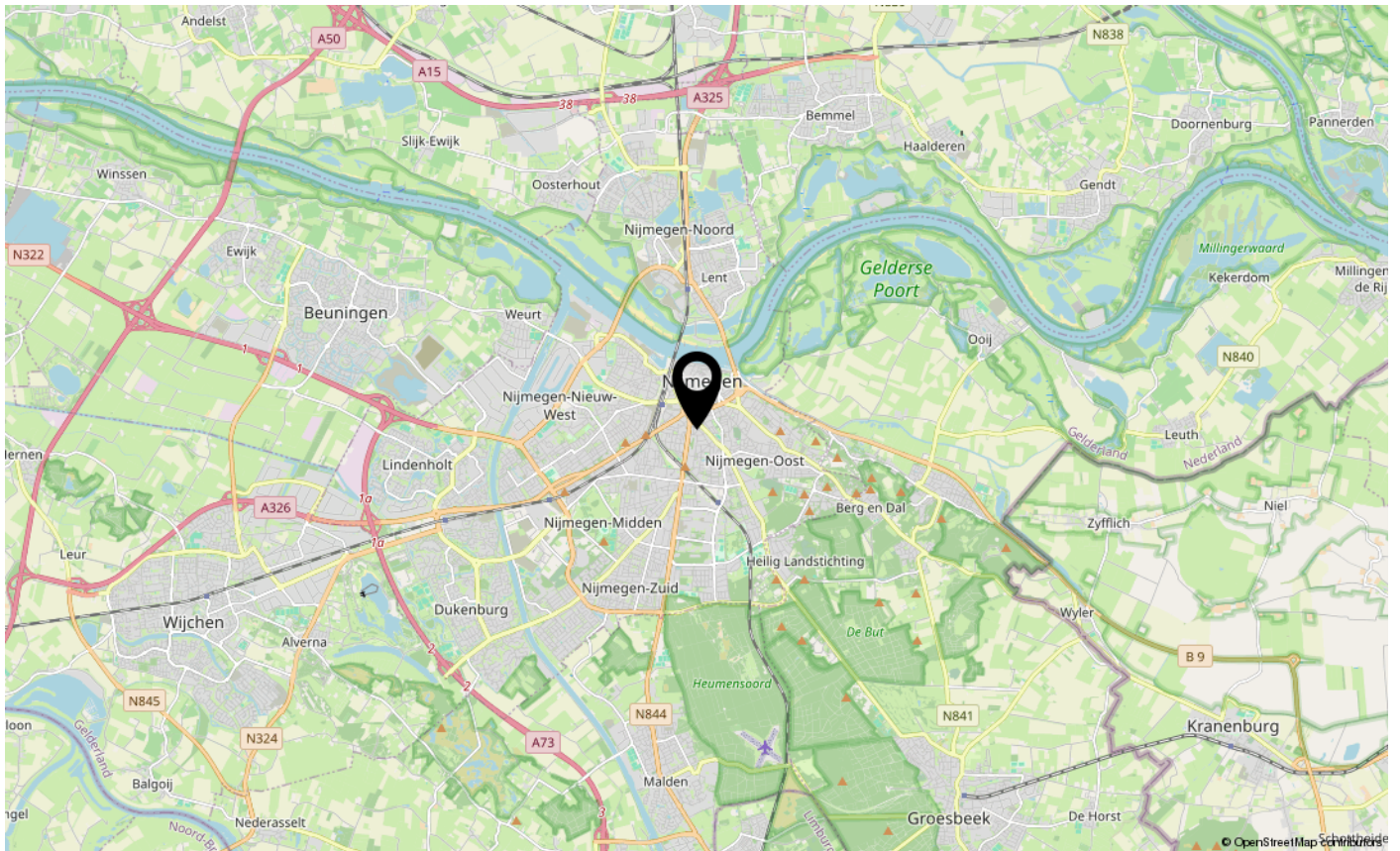
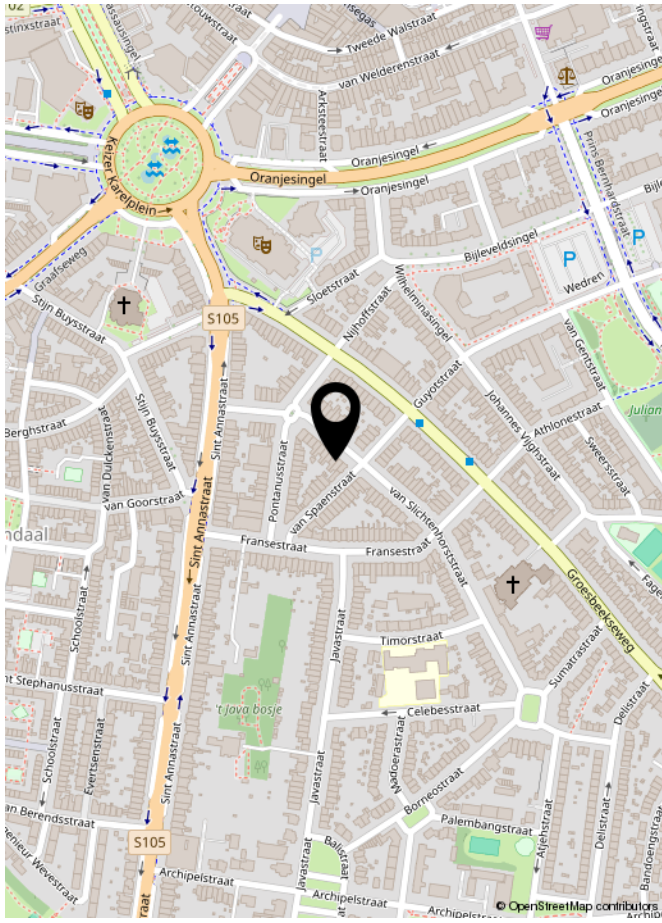
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nijmegen	
—	Huisnummer	Sectie B	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.
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2876	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE



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			
Losse potten en Jasmin tegen de muur		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

