

met Maurice  
méér makelaar

Leemptstraat 34  
6512 EN, Nijmegen  
06 - 133 589 46  
www.met-maurice.nl

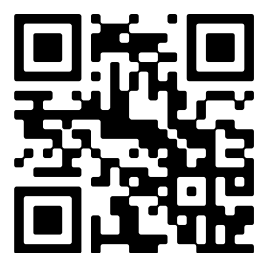


[www.stagnetenweg85.nl](http://www.stagnetenweg85.nl)

Voor meer informatie



- 🏠 St. Agnetenweg 85, Nijmegen
- 💶 Vraagprijs: € 825.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 147 m<sup>2</sup>
- 📐 Perceeloppervlakte: 1239 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A++++



📱 Scan Mij!

# Omschrijving

**St. Agnetenweg 85, 6545 AV Nijmegen**

Een verborgen stadsoase vol ruimte, rust, karakter en energielabel A+++

Wonen alsof je elke dag op vakantie bent? Aan de karakteristieke St. Agnetenweg staat deze halfvrijstaande woonboerderij die werkelijk alles in zich heeft: ruimte, sfeer, luxe, rust én historie. Een unieke plek waar het landelijke gevoel naadloos samengaat met modern wooncomfort.

De St. Agnetenweg dankt haar naam aan het voormalige klooster St. Agnes, waarnaar de straat in 1924 officieel werd vernoemd. De omgeving ademt nog altijd de authentieke sfeer van het historische lintdorp Neerbosch: groen, gemoedelijk en verrassend rustig. En precies dát gevoel ervaar je zodra je het erf oprijdt.

Binnen word je direct verrast door de warme uitstraling en het hoge afwerkingsniveau. De moderne keuken met fijne eetkamer vormen het hart van het huis. De keuken is voorzien van alle denkbare gemakken, inclusief praktische bijkeuken. De eetkamer nodigt uit tot lange avonden tafelen, terwijl de gezellige woonkamer de perfecte plek is om lekker te loungen. Op de begane grond vind je nog een heerlijk ruim toilet en een berging. Op de verdieping bevinden zich vier comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer waar luxe en ontspanning samenkomen.

Maar het absolute pronkstuk van deze woning? Dat is zonder twijfel de gigantische tuin aan het water. Deze tuin vormt een zeldzame stadse oase van ruim 850 m<sup>2</sup>, ontstaan doordat de huidige eigenaren meerdere percelen grond hebben aangekocht. Hier vind je diverse sfeervolle zitjes, volop privacy, groen en rust. Of je nu wilt genieten van de ochtendzon aan het water, lange zomeravonden met vrienden of simpelweg de stilte - hier kan het allemaal. Tel daar een aparte garage én een vrijstaande schuur bij op, dan beschik je hier over ongekend veel ruimte voor hobby, opslag of werk aan huis.

De liefde en zorg waarmee de huidige eigenaren deze woning onderhouden is overal zichtbaar. Bovendien is de woning uitstekend verduurzaamd en voorzien van energielabel A+++! Hierdoor profiteer je van maximaal wooncomfort én minimale energielasten.

Sommige huizen zijn bijzonder. Sommige huizen voelen als thuiskomen. Maar heel soms komt er een woning voorbij waarvan je direct weet: hier wil ik nooit meer weg.

Wacht dus niet te lang en plan snel jouw persoonlijke rondleiding. Dit kan op de speciale website die we voor dit huis hebben laten maken (zie hiervoor onze eigen site). Hier vind je meteen ook veel info over het huis. Bel je liever voor een afspraak. Dan horen we graag van je.

Graag tot gauw!

Birgit en Maurice Beckers

## Kenmerken

Vraagprijs: € 825.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

## Bouw

Object type: Eengezinswoning, halfvrijstaande woning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1922

Soort dak: Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 147 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 1239 m<sup>2</sup>

Inhoud: 554 m<sup>3</sup>

Overige inpandige ruimte: 9 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 59 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: 3 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer en 1 apart toilet

Badkamervoorzieningen: Ligbad, dubbele wastafel, vloerverwarming geheel, douche, hangend toilet, wastafelmeubel

Voorzieningen: Glasvezel kabel, dakraam, airconditioning, mechanische ventilatie, zonnepanelen

## Energie

Energielabel: A++++

Isolatie: Hr-glas, vloerisolatie, dakisolatie, muurisolatie

Verwarming: Pelletkachel, Warmtepomp

## Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, aan water, in woonwijk

Tuin: Achtertuin, zonneterras

Achtertuint: 858 m<sup>2</sup> (26 meter diep en 33 meter breed)

Ligging tuin: Gelegen op het zuidwesten

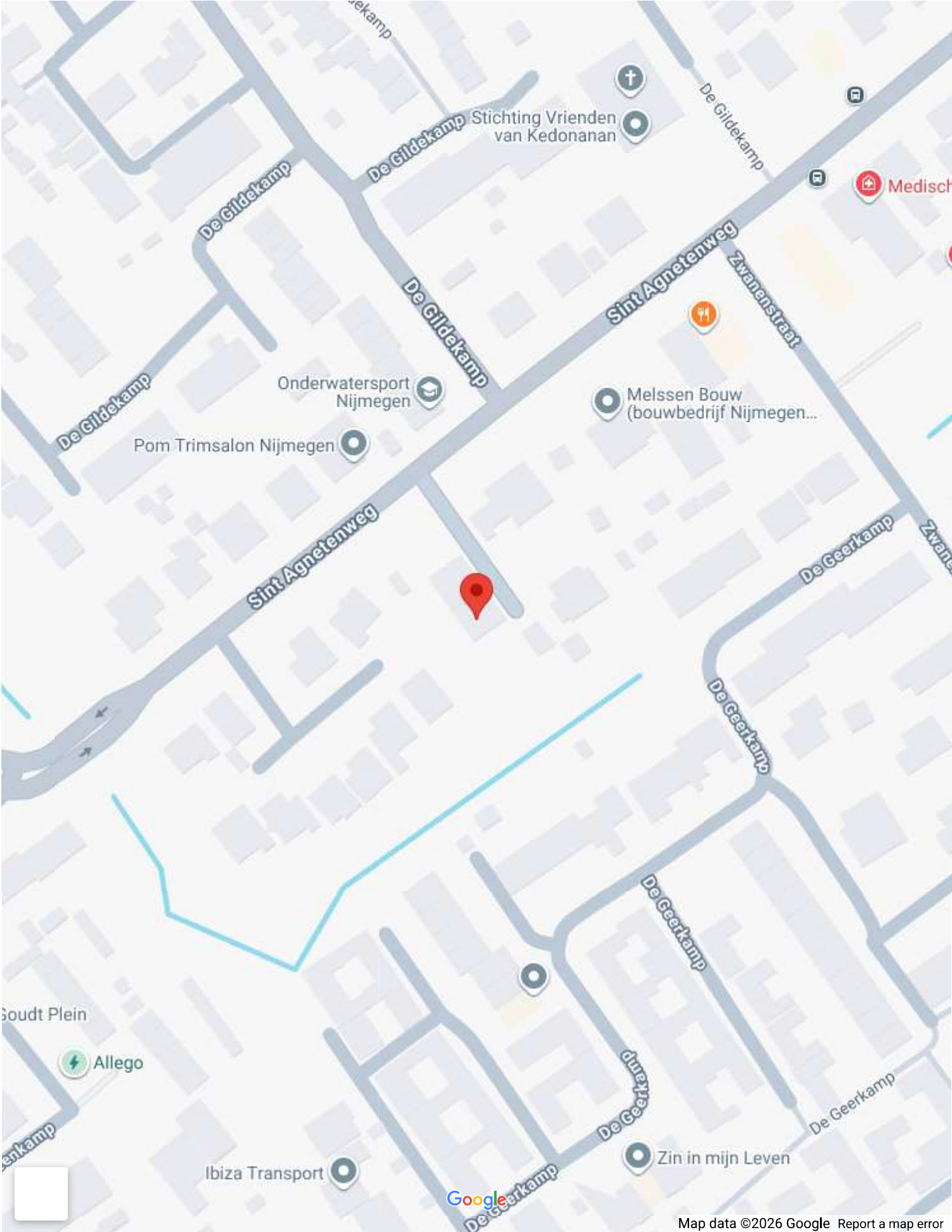
## Bergruimte

Schuur berging: Vrijstaand steen

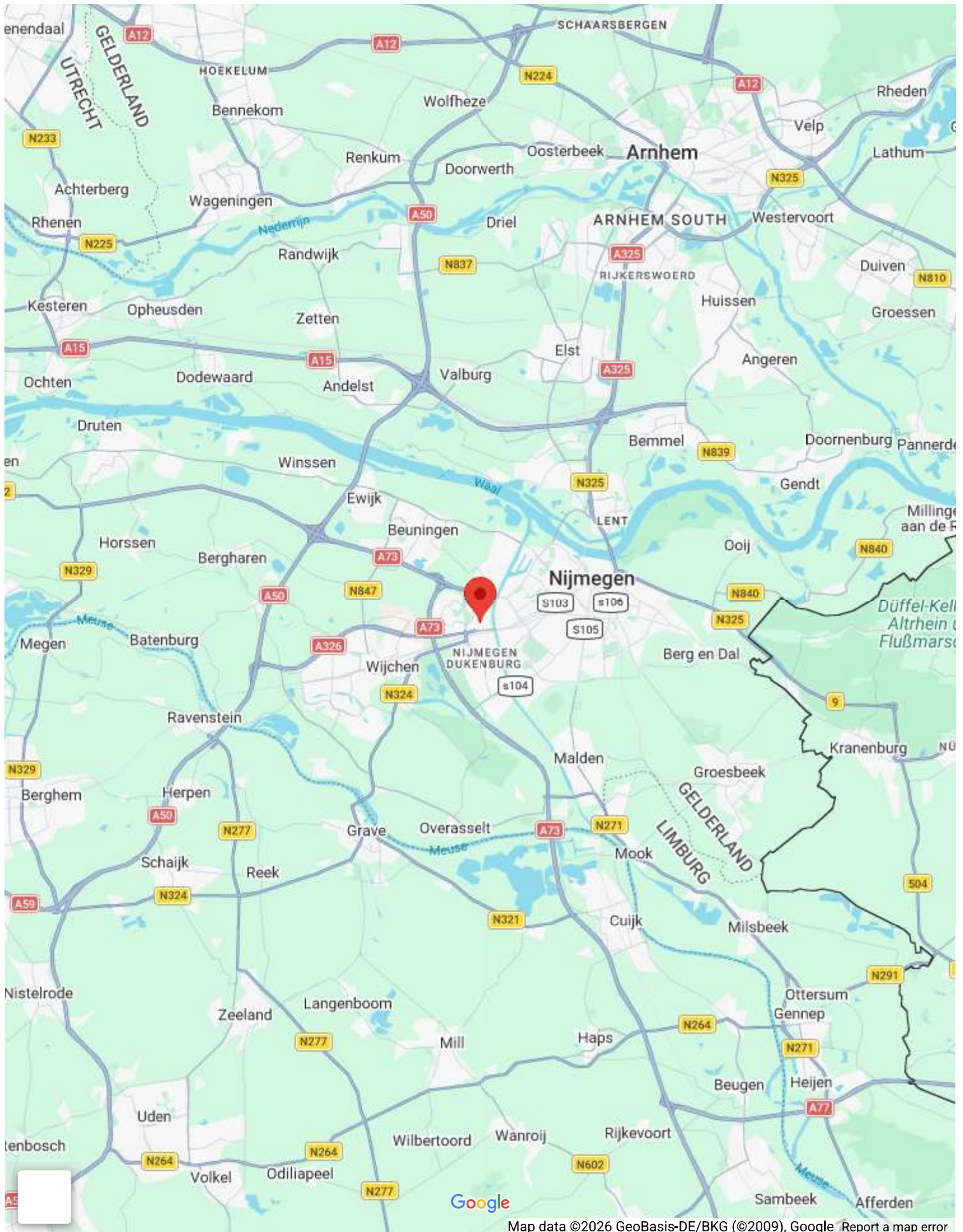
Voorzieningen schuur: Voorzien van elektra

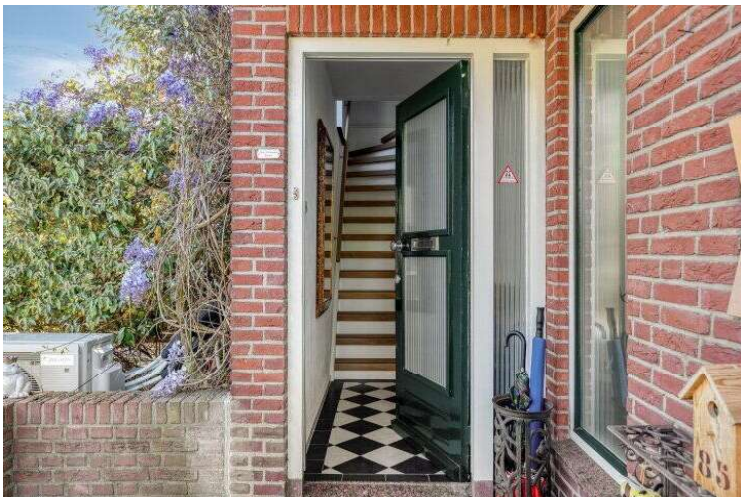
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein, openbaar parkeren

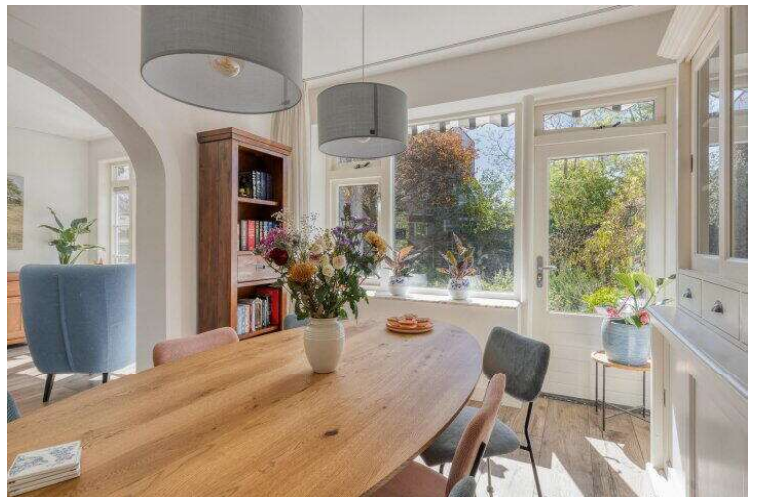
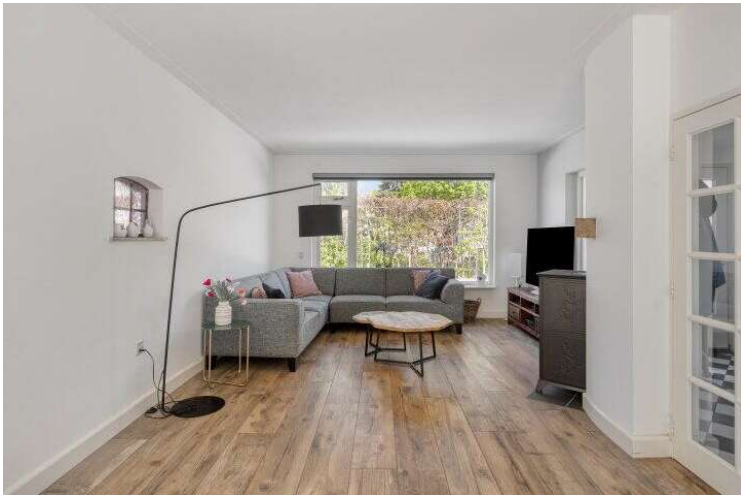
# Op de kaart

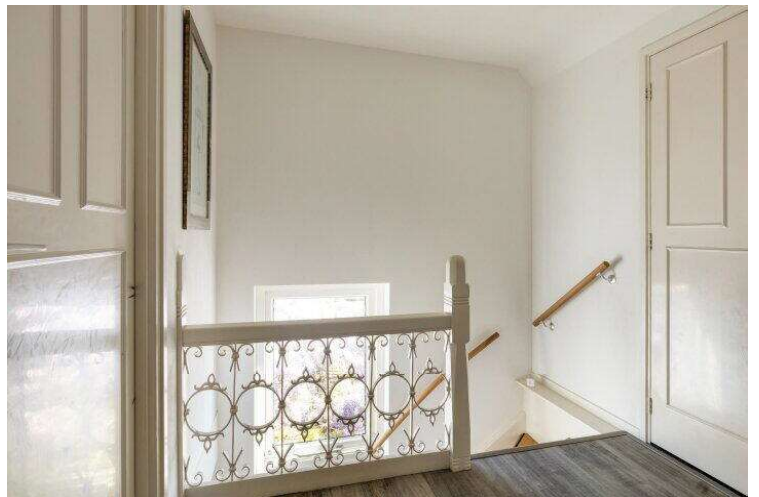


# Op de kaart

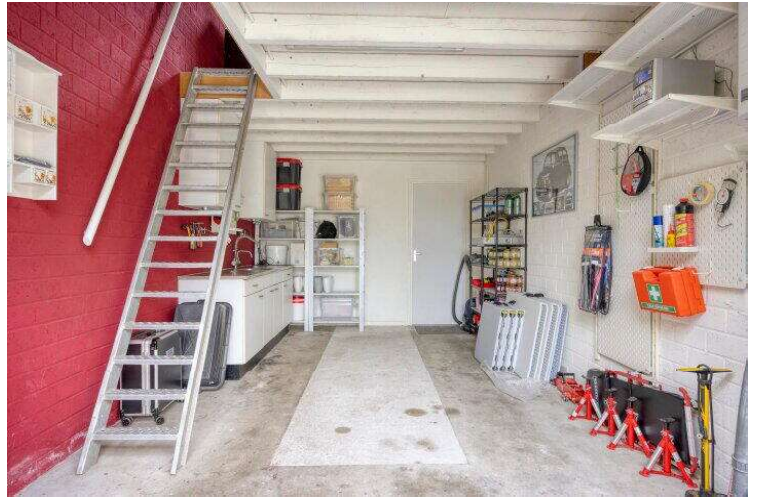
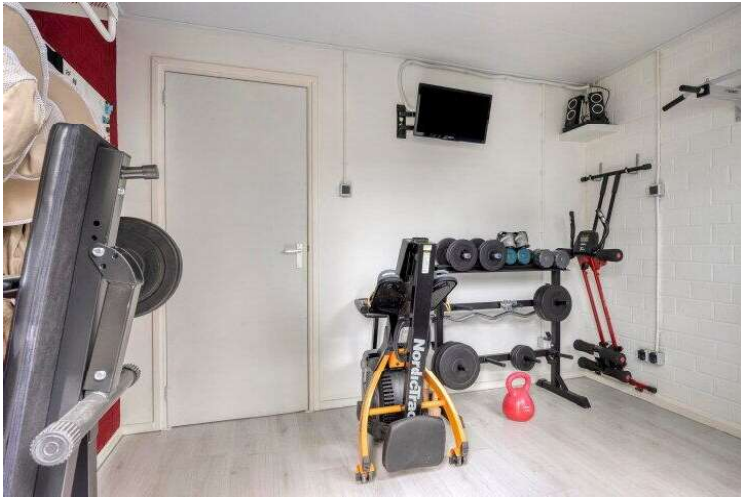




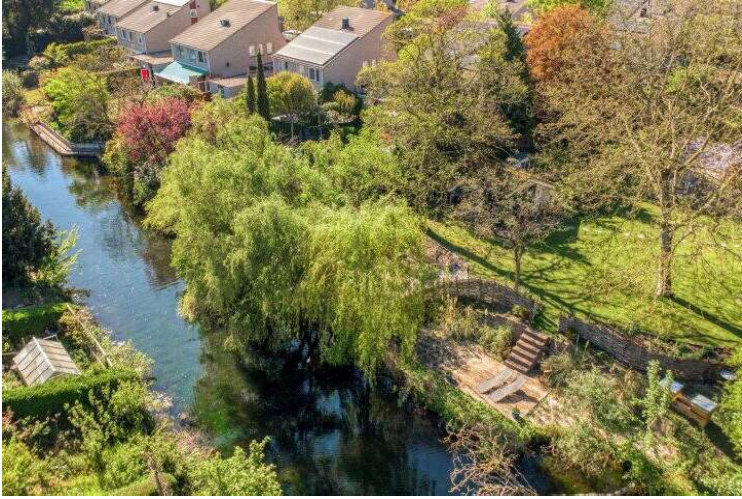














28.00 m

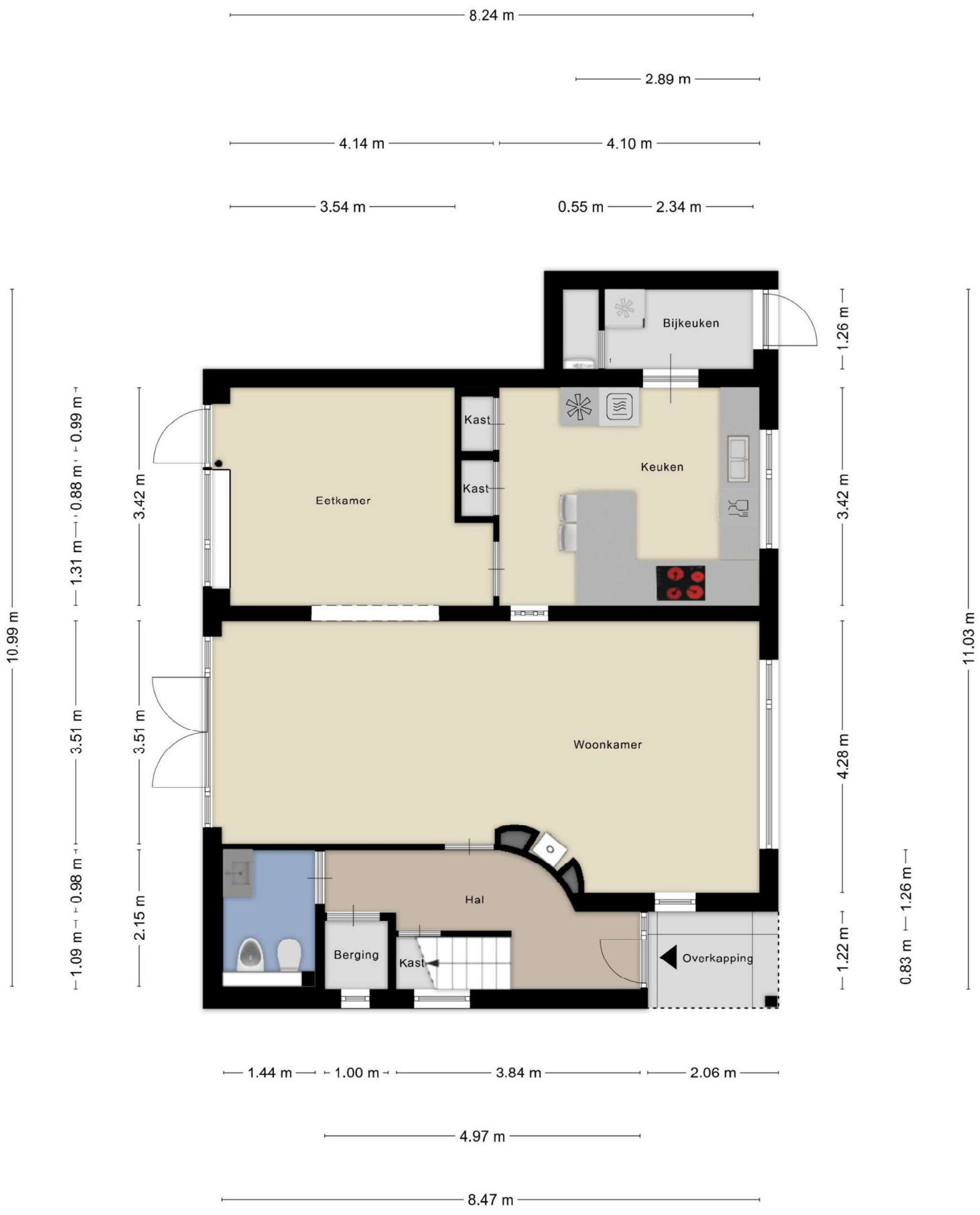
11.00 m

23.94 m

34.57 m



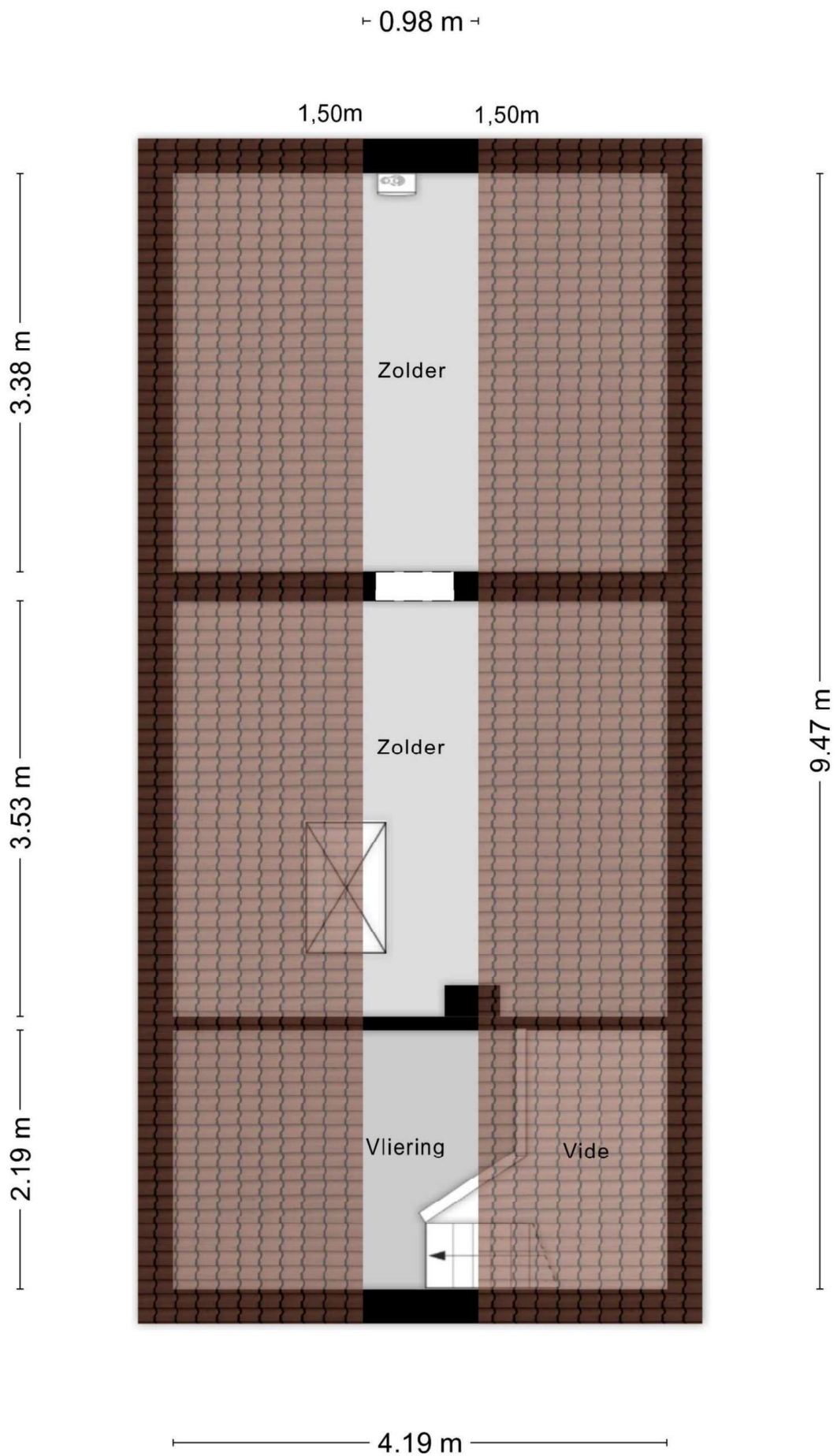
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



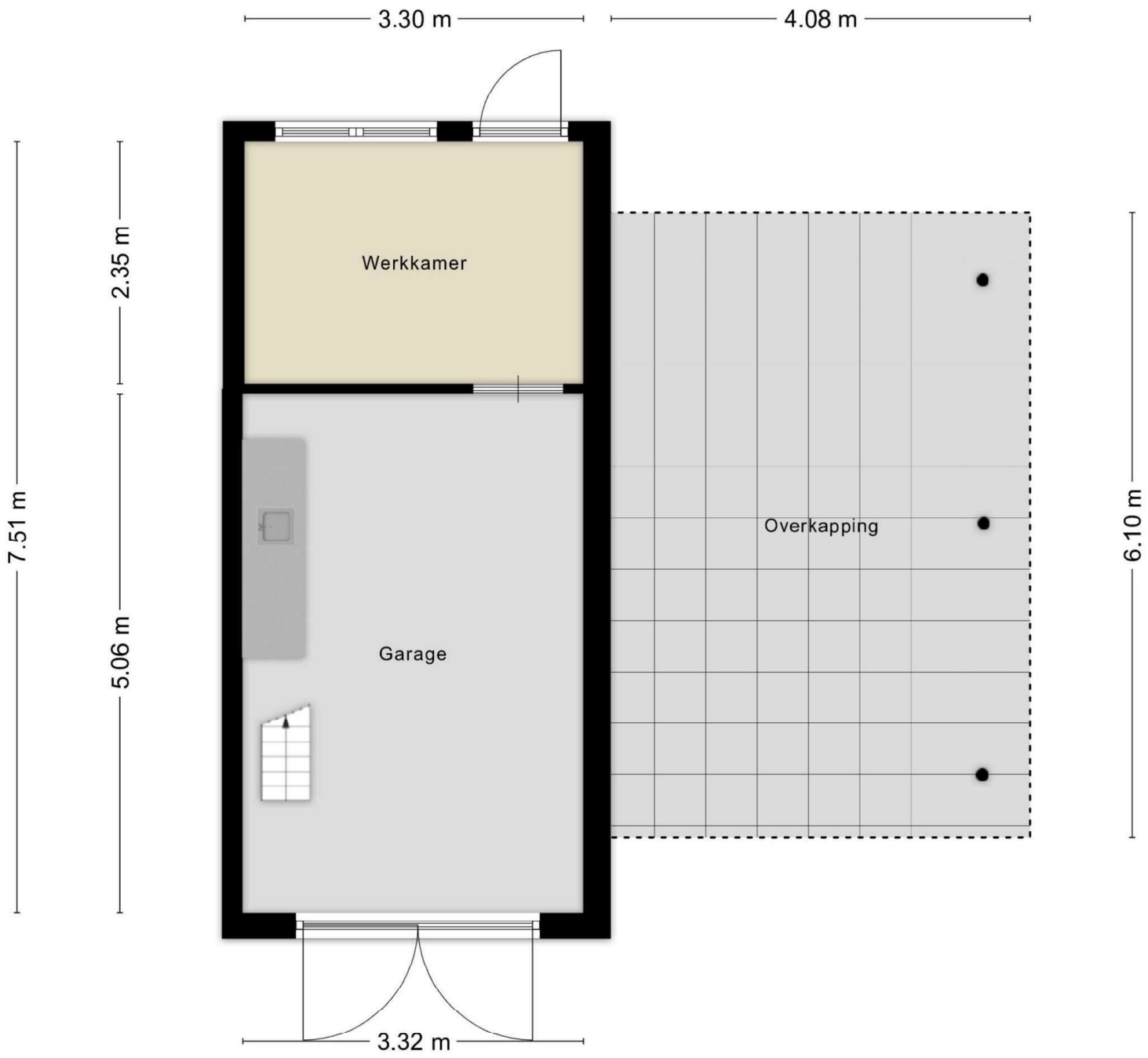
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



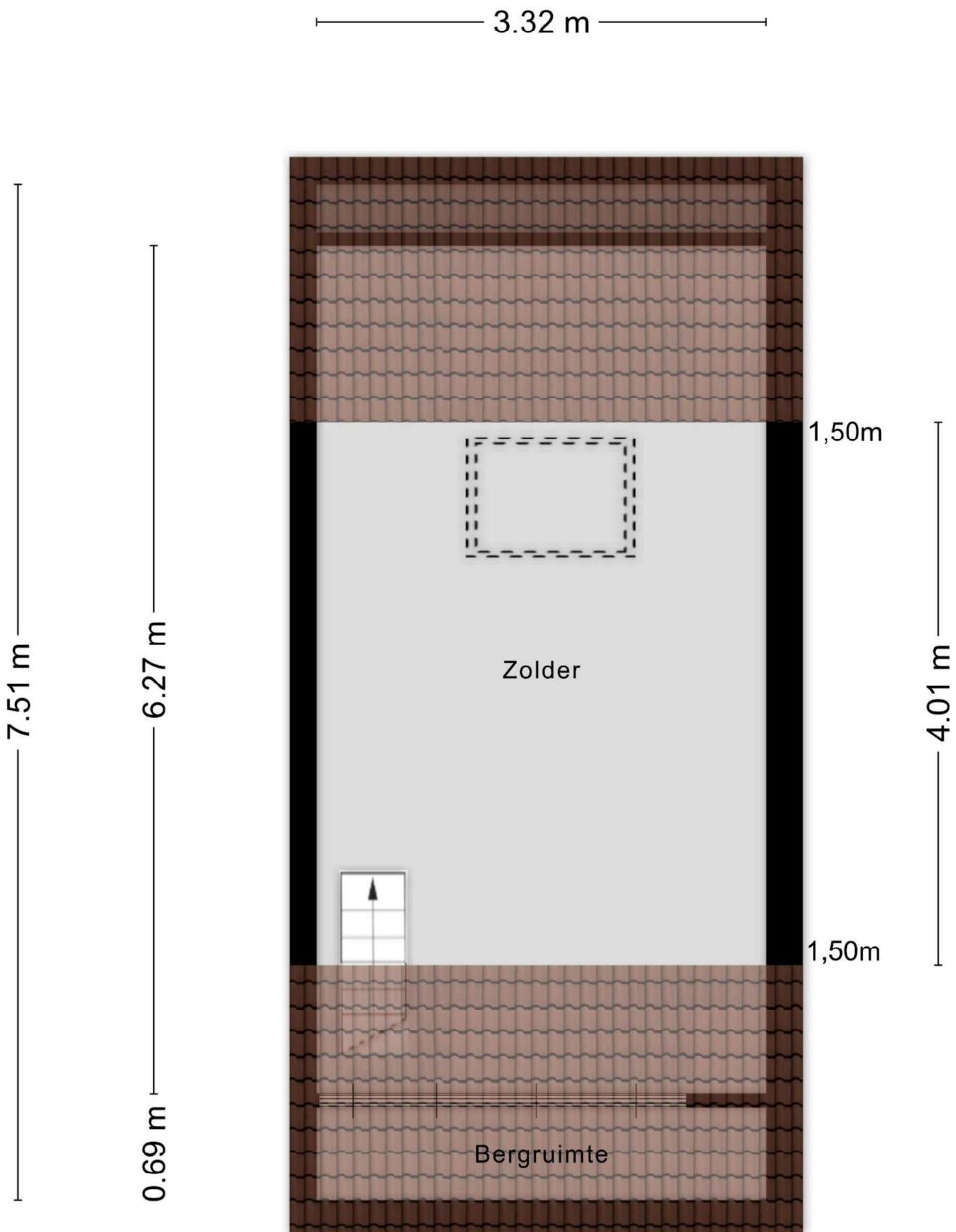
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



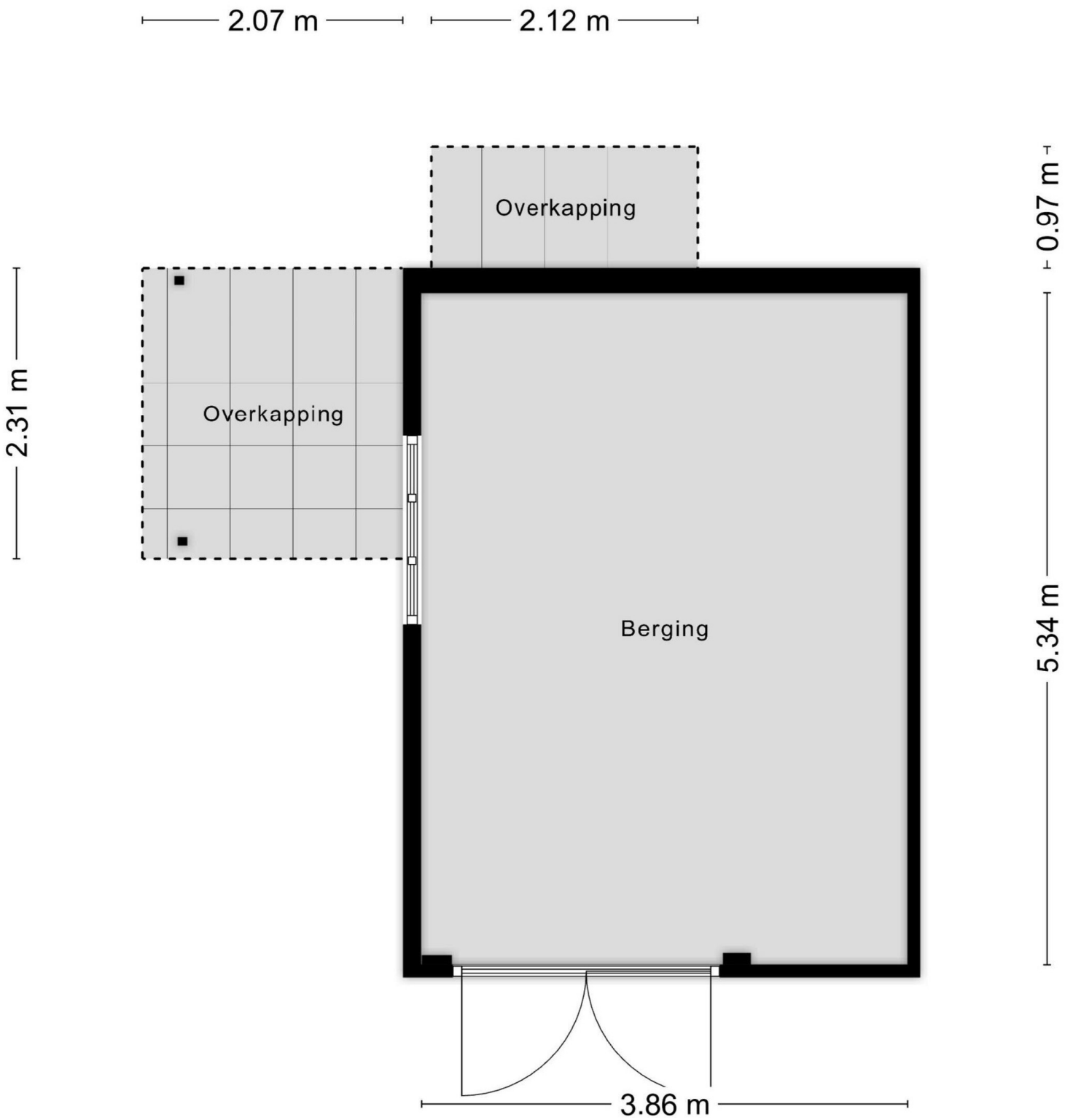
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# St. Agnetenweg 85

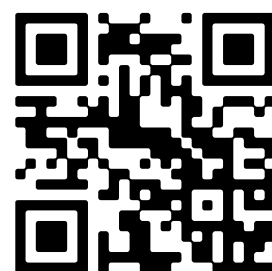
[www.stagnetenweg85.nl](http://www.stagnetenweg85.nl)



## Met Maurice

Leemptstraat 34  
6512 EN, Nijmegen

[www.met-maurice.nl](http://www.met-maurice.nl)  
06 - 133 589 46



Scan Mij!