



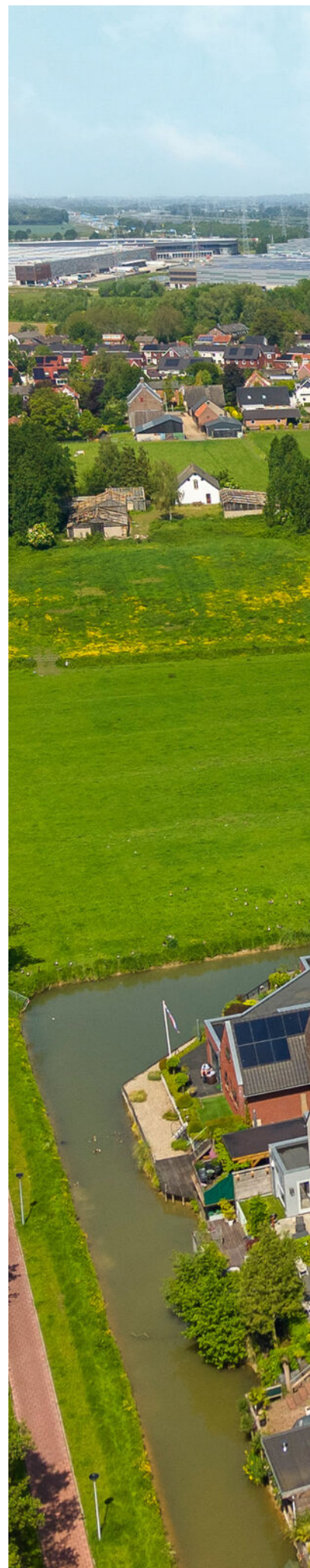
Vraagprijs € 815.000 k.k.

**KRUIDENSTRAAT 135**  
**NIJMEGEN**

 **inbeeld**  
*makelaardij*

## KENMERKEN

Woonoppervlakte	187 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	306 m <sup>2</sup>
Inhoud	678 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2009
Energielabel	A++





# OMSCHRIJVING

Licht, luxe en volop ruimte op een toplocatie in Nijmegen-Noord aan het water met uitzicht op de weilanden! Deze instapklaare 2-onder-1-kapwoning combineert een moderne afwerking met een kindvriendelijke en rustige omgeving. Met 5 royale slaapkamers, een stijlvolle keuken en badkamer, een eigen oprit met carport én de achtertuin die aan het water en geheel vrij aan de weilanden ligt is dit de perfecte plek om thuis te komen. Deze woning ligt op een uitstekende locatie in een opkomende jonge wijk op fietsafstand van het centrum van Nijmegen. Met diverse winkels op loopafstand zijn alle voorzieningen binnen handbereik

Sfeervol en een prachtig uitzicht

Gelegen in een autoluwe straat met enkel bestemmingsverkeer is het prettig thuishkomen bij deze verzorgd afgewerkte 2-onder-1 kapwoning. De auto parkeert u op de eigen oprit of in de straat. De voortuin is groen aangelegd met tevens een boom die voor de nodige beschutting zorgt. De woning zelf betreedt u via de voordeur of de bergingsdeur onder de carport. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, dit systeem kan in de zomer gebruikt worden om de woning actief te koelen.

De hal is ruim en biedt in de nis voldoende ruimte voor een garderobe. Je vindt hier de meterkast, het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. De gehele begane grond wordt gesierd door een eikenhouten vloer.

Bij binnenkomst in het leefgedeelte valt direct het prachtige uitzicht op de weilanden aan de achterzijde op. De woonkamer straalt ruimte uit, twee grote raampartijen laten veel daglicht naar binnen. De combinatie van neutrale tinten en de houten vloer zorgen voor een warme sfeer. De ruimte voor de glazen schuifpui is de uitgelezen plek voor een ruime zithoek en een mooie plaats voor de eettafel vind je bij de tweede grote raampartij. Vanuit de zithoek en tevens vanuit de eethoek loop je zo de achtertuin in. De eethoek en woonkamer worden deels van elkaar gescheiden door een mooie op maat gemaakte kast met open vakken.

Moderne half open keuken met bijkeuken

De half open keuken is gelegen aan de voorzijde. Het houtkleurige kookeiland, de hoogglans keukenkasten en het grijze werkblad geven een luxe, strakke uitstraling. Niet alleen oogt de keuken stijlvol, hij is ook volledig uitgerust met een koelkast, een oven, een stoomoven, een vaatwasser, een Quooker, een inbouw koffiezetapparaat en een 5 pits inductiekookplaat en Teppanyaki plaat. Als je aan het koken bent of aan het kookeiland zit kijk je door de kamerhoge ramen leuk uit op de straat.

De keuken biedt toegang tot de bijkeuken. Hier vind je tevens de aansluitingen voor de wasmachine en -droger en via de bijkeuken kun je de woning aan de voorzijde verlaten.

Extra handig is de trapkast tegenover de bijkeuken. Deze is perfect voor het opbergen van proviand of huishoudelijke apparaten

Drie slaapkamers en een moderne badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers, allemaal voorzien van screens. Een raam zorgt voor extra daglicht op de overloop. De twee verdiepingen zijn beiden voorzien van een lichte houtkleurige laminaatvloer. De master bedroom is royaal opgezet en de andere twee slaapkamers zijn ideaal in te richten als kinderkamer of werkkamer. Dankzij de grote ramen geniet je hier van een fijne lichtinval en met name aan de achterzijde van de woning van een weids uitzicht over de weilanden.

De moderne badkamer is uitgevoerd met een dubbele wastafel met wastafelmeubel, een ligbad met douche, een inlooptdouche en een tweede toilet. Het raam op de badkamer zorgt naast extra licht ook voor natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping met dakkapel en 2 slaapkamers

De zolderverdieping is een verrassend ruime etage, perfect ingedeeld, waarbij optimaal gebruik is gemaakt van de beschikbare ruimte. Via de vaste trap kom je op de overloop die van een zodanig formaat is dat je hier bijvoorbeeld een hobbyruimte of werkkamer kunt creëren. Extra fijn is dat zich hier een raam bevindt. Tevens vind je hier 2 slaapkamers. Beide kamers beschikken over een dakkapel en bergruimte achter de knieschotten voor het opbergen voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. In een van de slaapkamers bevindt zich de WTW installatie. Hierdoor wordt er continu frisse lucht naar binnen gehaald zonder dat je kostbare warmte verliest.

Aan het water genieten van het uitzicht

Uniek is hier de ligging aan het water, waarachter zich diverse weilanden uitstrekken. De achtertuin is gelegen op het noordwesten. In 2018 is de achtertuin geheel gerenoveerd en zijn er diverse terrassen en vlonders aangelegd en een tuinhek. Het terras aan de achterzijde van de woning biedt ruimte aan een gezellige loungeset en een grote tuintafelset. Middels een schutting en een groene haag op het terras ben je van de burens gescheiden. Als je wilt stap je achter je woning zo op de sup of in een roeibootje. Dankzij de spots die werken op een tijdschakelaar geniet je ook 's avonds als het donker is van de mooie tuin.

Faciliteiten en omgeving

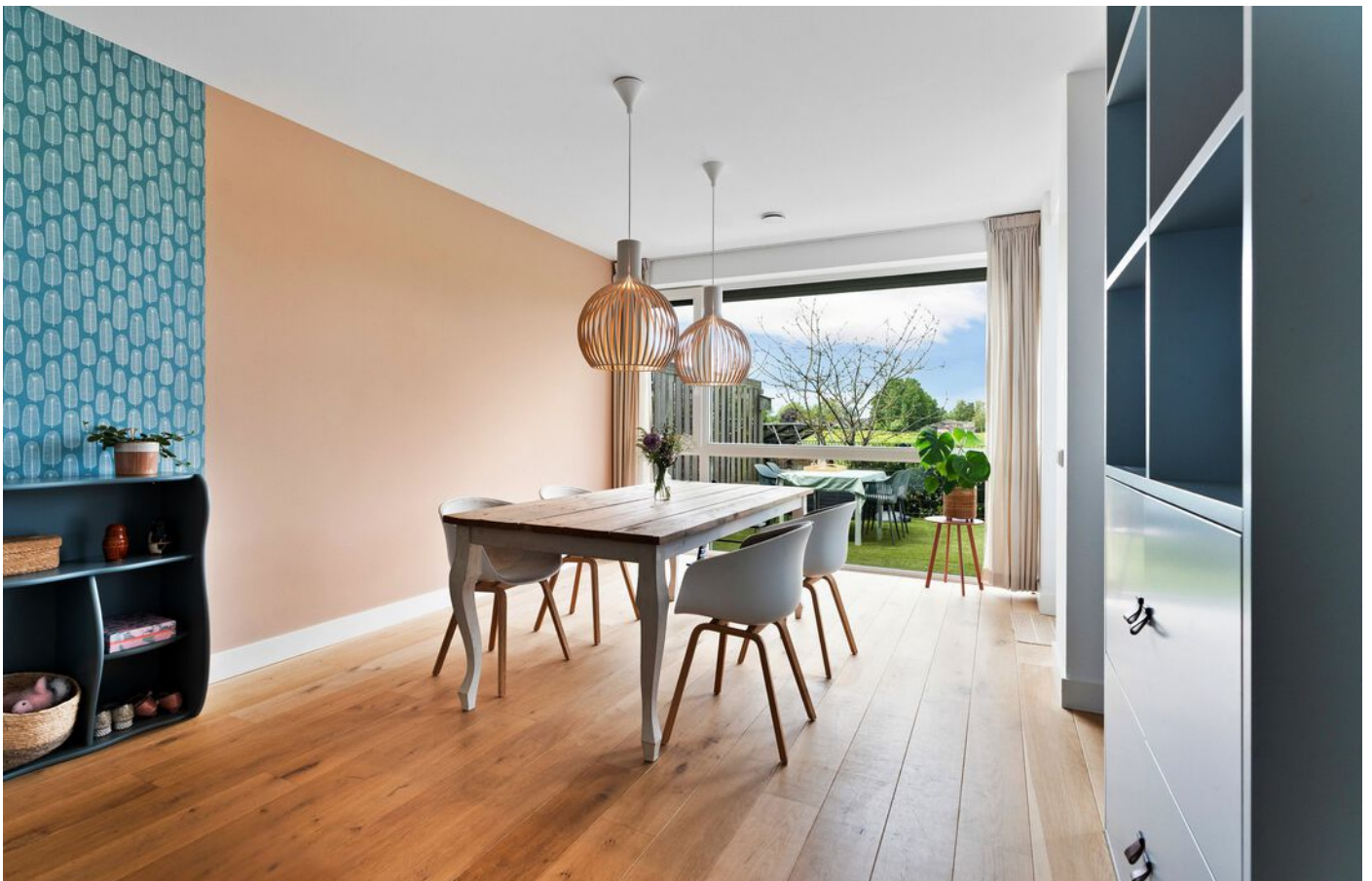
De woning ligt in Nijmegen-Noord, een geliefde en kindvriendelijke woonwijk met een fijne mix van rust en voorzieningen binnen handbereik. Op loopafstand bevinden zich een supermarkt, drogist, bakker, apotheek en kapper, waardoor je voor de dagelijkse boodschappen nooit ver van

huis hoeft. Ook voorzieningencentrum "De Klif", met een basisschool, kinderopvang en sporthal, ligt vlakbij. Een huisarts bevindt zich op slechts 3 minuten fietsen. Voor ontspanning en natuur zit je hier ook goed. Op slechts tien minuten lopen bereik je de Waaldijk, waar je kunt genieten van een heerlijke wandeling in de uitgestrekte Uiterwaarden. Binnen 15 minuten fietsen sta je midden in het bruisende centrum van Nijmegen, met zijn gezellige terrassen, winkels en restaurants.

Praktische info:

- Bouwjaar 2009
- Woonoppervlak ca. 187m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak 306 m<sup>2</sup>
- Energielabel A++
- Met WTW installatie
- Dakkapel en verbouwing zolder 2020
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming
- Woning volledig voorzien van screens en zonwering
- Eigen oprit met carport
- Volledig vrij aan achterzijde

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













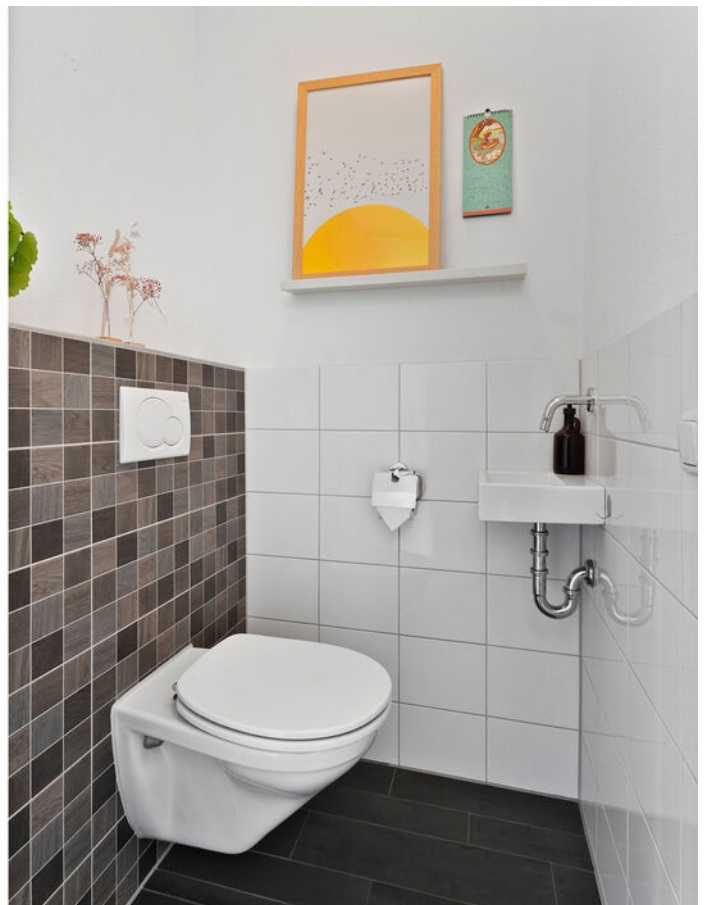


























































# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

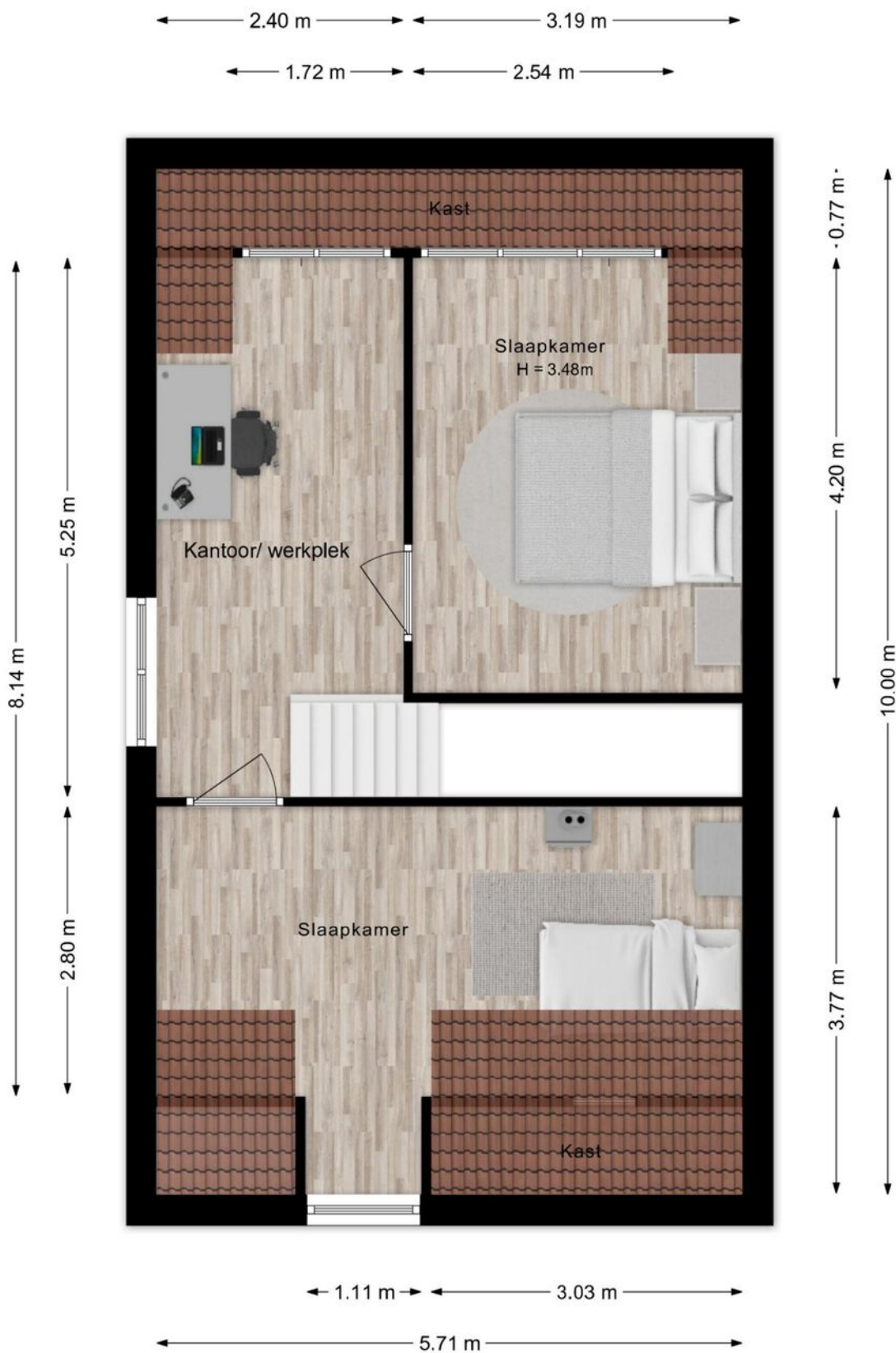
Kruidenstraat 135 Nijmegen  
Eerste verdieping



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

# PLATTEGROND

Kruidenstraat 135 Nijmegen  
Tweede verdieping



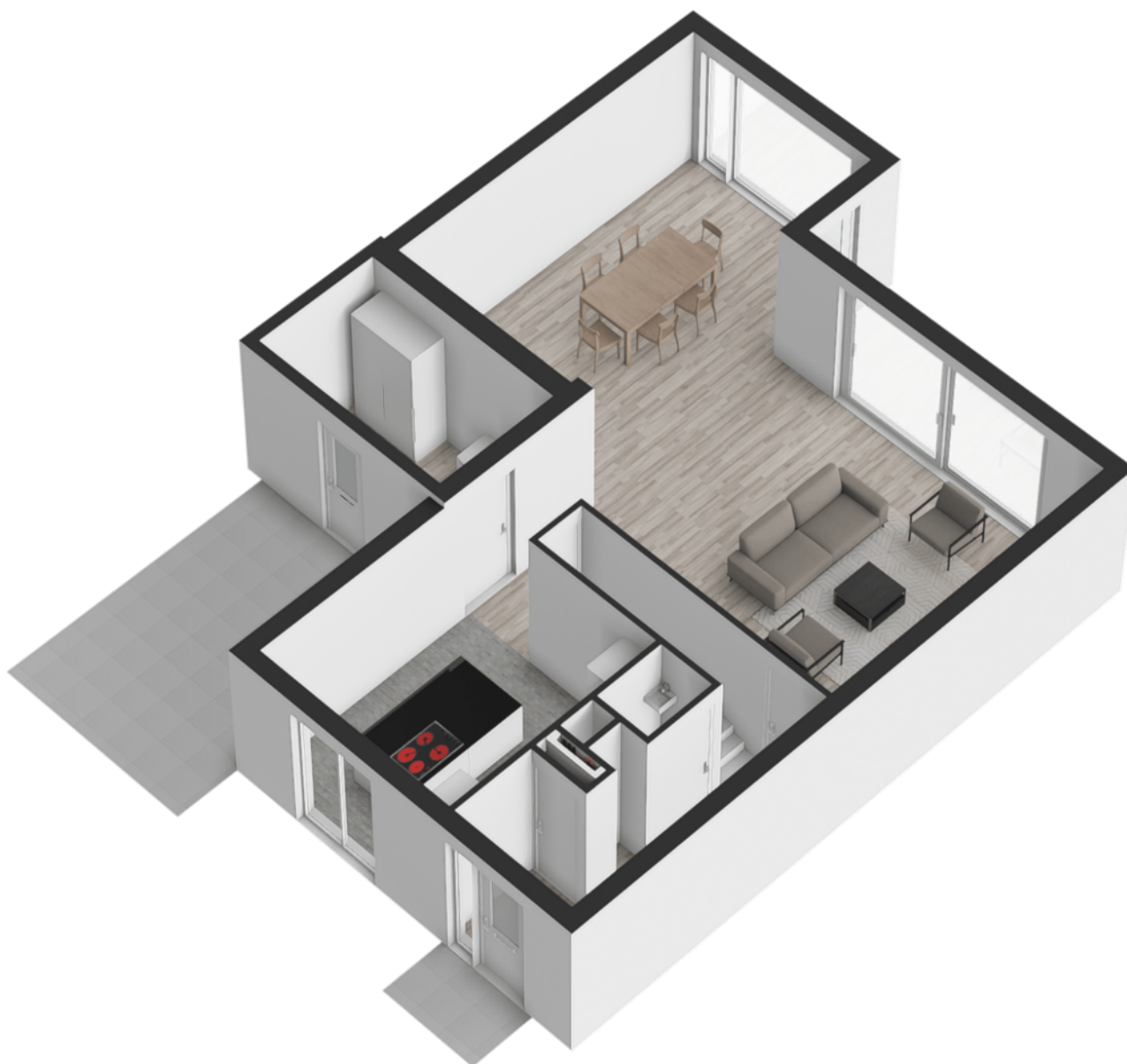
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

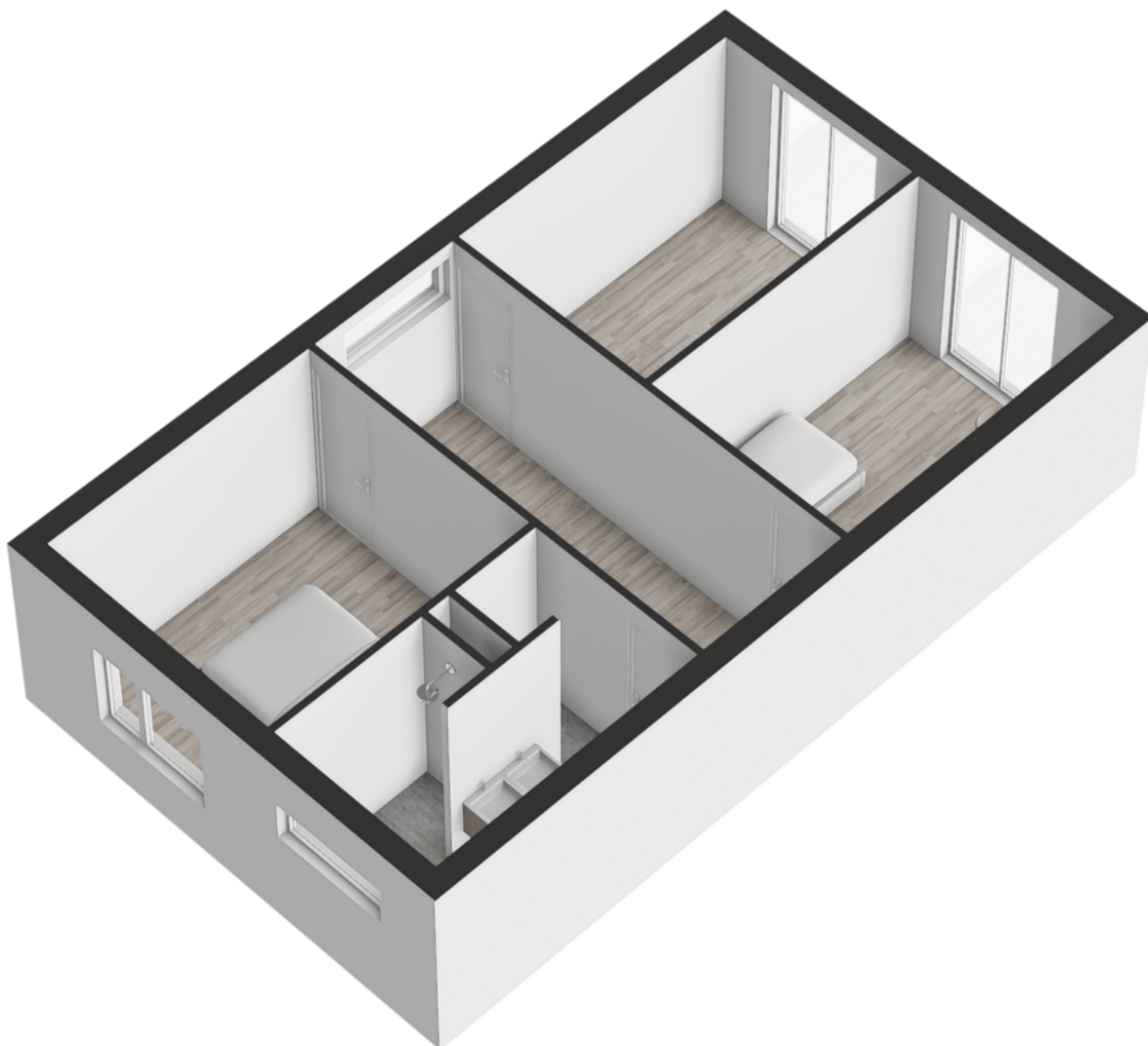


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



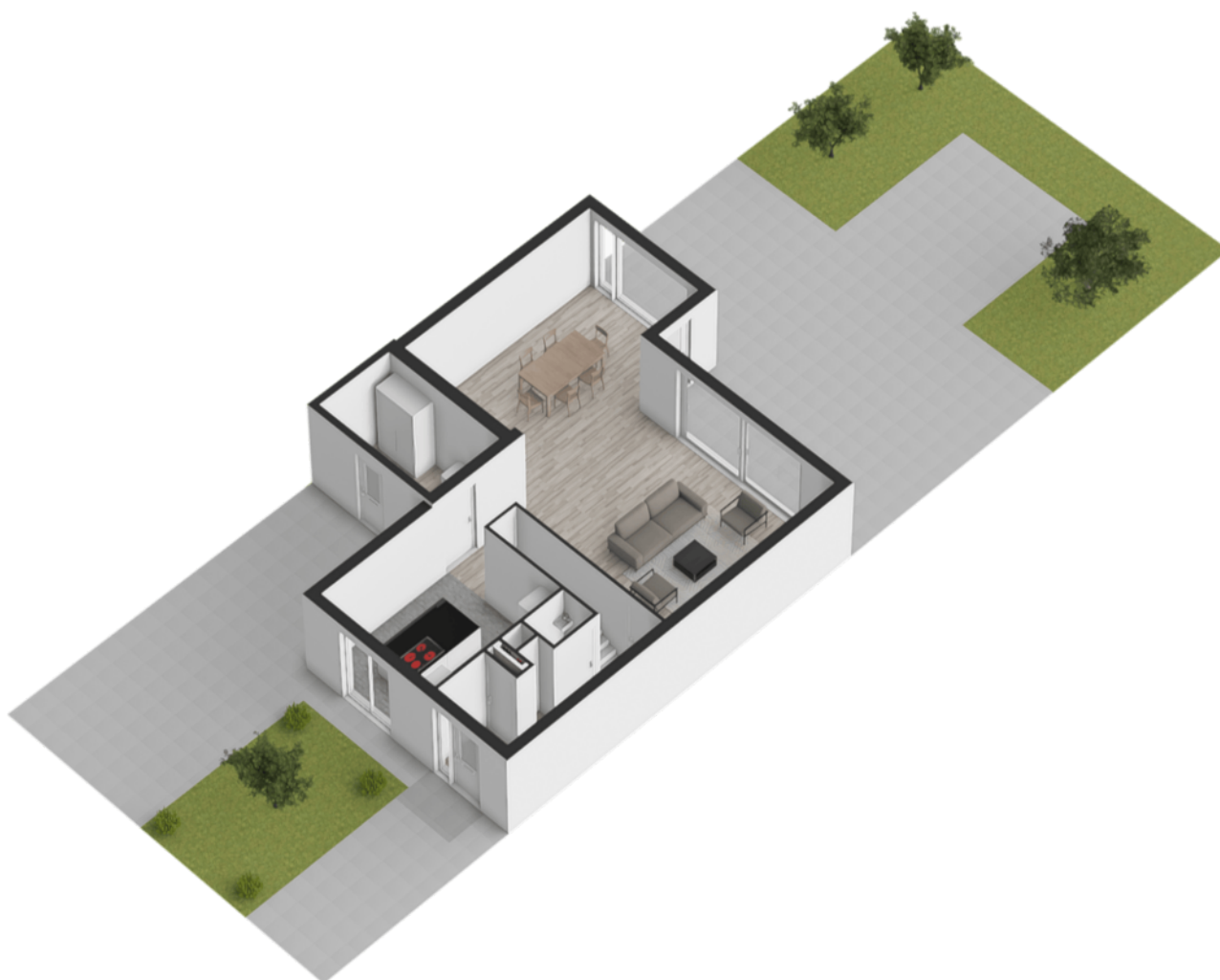
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

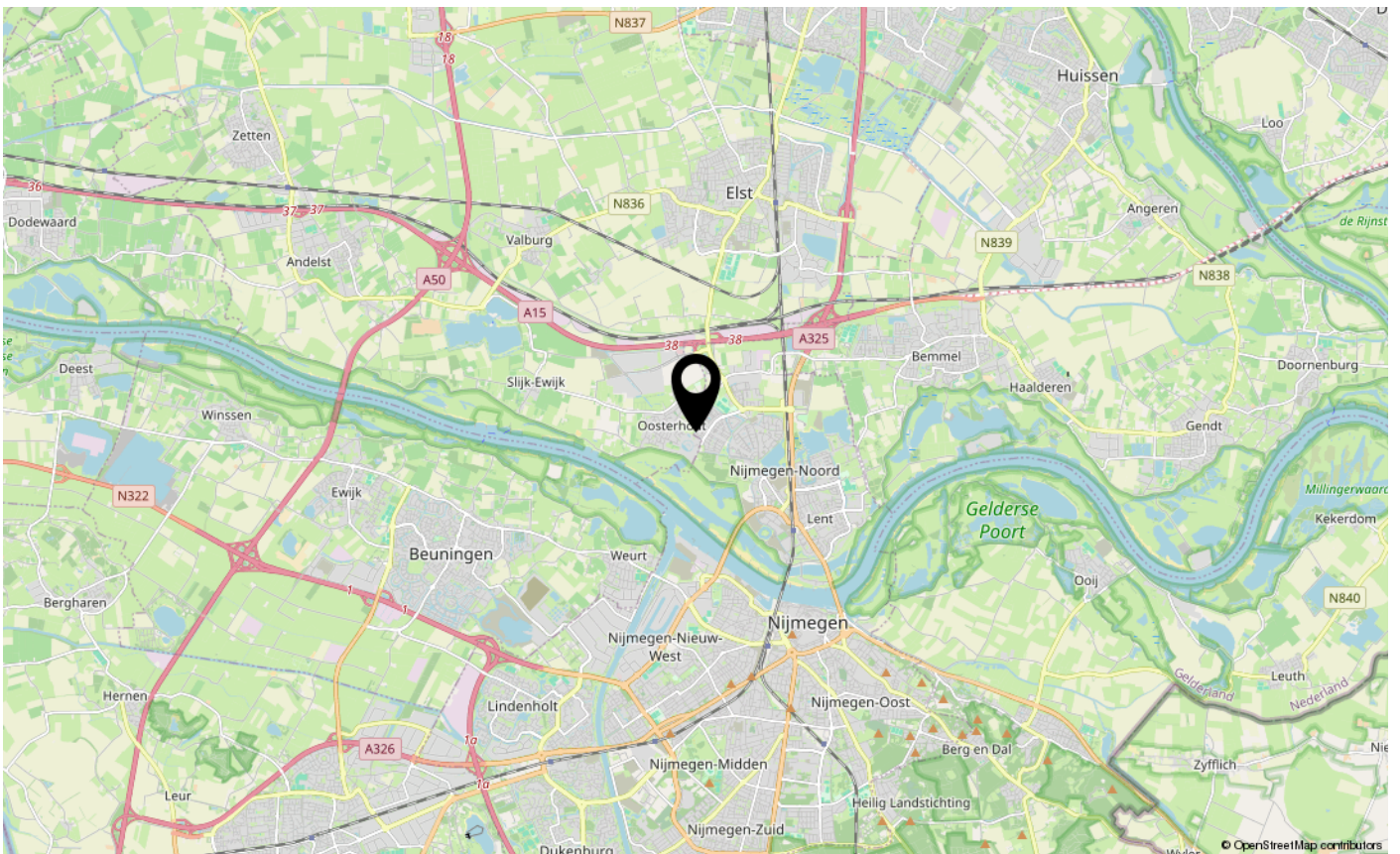
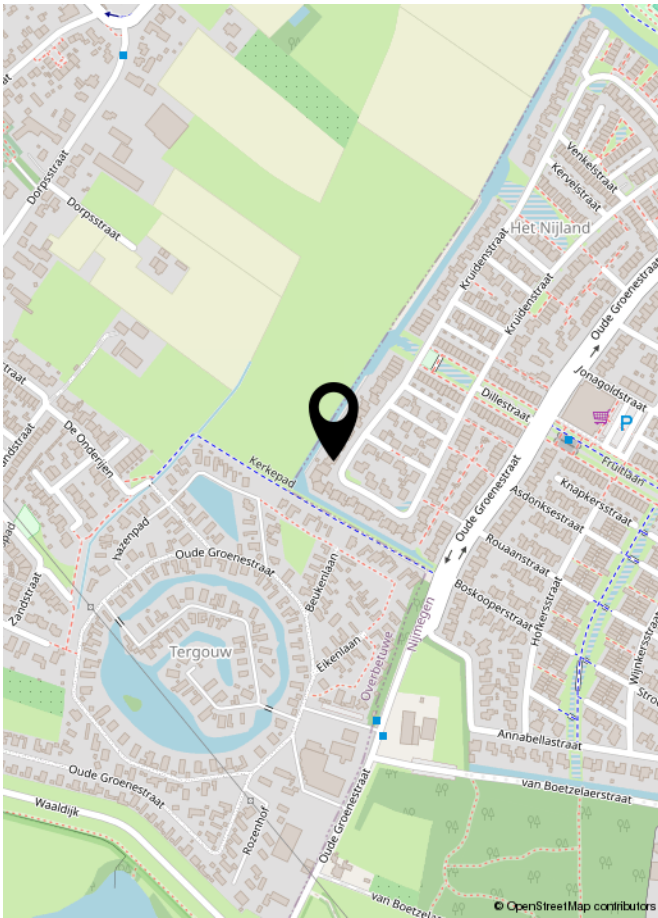


# PLATTEGROND





# LOCATIE



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
- inbouwkasten , roomdivider kast	X			
- losse kasten in bijkeuken blijven ook achter	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
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
- warmtepomp	X			
- WTW systeem	X			
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Verlichting / spots tuin	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X

# LIJST VAN ZAKEN

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

**BEKIJK DEZE  
WONING ONLINE!**



Kruidenstraat 135, Nijmegen





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

