

te koop



Zevenheuvelenweg 70

Berg En Dal

Vraagprijs € 795.000 k.k.



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

Ca. 166 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

462 m²

INHOUD

Ca. 773 m³

GUESTHOUSE

Ca. 26 m²

BOUWJAAR

1960

ENERGIELABEL

C

AANTAL SLAAPKAMERS

5

KEUKEN

2024



Omschrijving

Een verborgen parel in het geliefde Berg en Dal!

Omringd door weelderig groen en prachtige vergezichten bevindt zich deze karaktervolle, uitgebouwde geschakelde twee-onder-een-kapwoning met maar liefst vijf slaapkamers, een royaal guesthouse, een fraai aangelegde tuin, een eigen oprit en een royaal perceel.

Door de jaren heen is de woning met veel oog voor detail en gevoel voor stijl gemoderniseerd, waarbij eigentijds wooncomfort, hoogwaardige materialen en sfeervolle karakterelementen op harmonieuze wijze samenkomen. Vanaf het moment dat je binnenstapt, ervaar je de zorg en aandacht waarmee deze woning is onderhouden en bewoond. De doordachte indeling biedt een perfecte balans tussen comfort, functionaliteit en leefruimte. Zo beschikt de begane grond niet alleen over royale woonvertrekken, maar tevens over twee slaapkamers en een complete badkamer, waardoor gelijkvloers wonen uitstekend tot de mogelijkheden behoort. De veelzijdige opzet maakt de woning geschikt voor uiteenlopende woonwensen. Of je nu op zoek bent naar ruimte voor een groot gezin, een comfortabele thuiswerkplek, een praktijk aan huis, mantelzorgmogelijkheden of een gastenverblijf, deze woning biedt alle ruimte om wonen, werken en ontspannen op een vanzelfsprekende wijze met elkaar te combineren.

Ook buiten ervaar je een uitzonderlijk gevoel van rust en vrijheid. De fraai aangelegde tuin vormt een groene en beschutte leefomgeving waar je in alle privacy kunt genieten van de natuur en de omliggende vergezichten. Het royale guesthouse biedt daarbij tal van gebruiksmogelijkheden en leent zich uitstekend als gastenverblijf, atelier, kantoor aan huis of hobbyruimte.

De combinatie van rust, ruimte, privacy en een groene woonomgeving maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk. Tegelijkertijd bevinden winkels, scholen, sportvoorzieningen en overige dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand en bereik je het bruisende centrum van Nijmegen binnen circa tien autominuten. Hier geniet je dagelijks van het beste van twee werelden: wonen in het groen met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond:

Via de hoofdentree betreed je de hal, die toegang biedt tot de slaap-/studeerkamer aan de voorzijde, de trapopgang naar de verdieping en de eetkamer.

De slaap-/studeerkamer onderscheidt zich door het hoogwaardige maatwerkinterieur, waaronder een ingebouwd zitmeubel, een vaste kast, shutters en een schouw. Vanuit deze ruimte bereik je de eetkamer, waar een op maat gemaakte vitrinekast met geïntegreerd wijnrek een fraaie blikvanger vormt. Via de eetkamer is het souterrain bereikbaar. De eetkamer staat in open verbinding met de keuken, die in 2024 volledig is vernieuwd. De keuken profiteert van extra daglicht dankzij een Velux dakraam en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker, vaatwasser, combi-oven en een vrijstaande koel-/vriescombinatie met gekoeld water- en ijsblokjesfunctie. De naastgelegen badkamer beschikt eveneens over een Velux dakraam en is uitgevoerd met een ligbad, een royale inloopdouche voorzien van zowel een hand- als regendouche, een extra breed wastafelmeubel en een tweede toilet.

Het absolute hart van de woning wordt gevormd door de royale, tuingerichte living. Deze sfeervolle leefruimte is voorzien van airconditioning, een zwevend maatwerkdressoir, een houtkachel en een dakraam. De brede glazen pui met openslaande deuren creëert een prachtige verbinding met het terras en de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Via een royale tussenruimte met wastafelmeubel bereik je de tweede slaapkamer op de begane grond. De tussenruimte leent zich uitstekend als kleedruimte of inloopkast. De slaapkamer is voorzien van openslaande deuren naar de tuin, shutters, een plafondventilator en een zwevend dressoir.

De begane grond is grotendeels afgewerkt met een fraaie tegelvloer voorzien van vloerverwarming. Een bijzonder praktisch element is de tweede entree, bereikbaar via de eigen oprit. Deze entree beschikt over een hal met een vaste kast waarin ruimte is voor het witgoed en waar tevens de cv-installatie is opgesteld. Daarnaast bevindt zich hier een moderne toiletruimte met hangcloset en fonteintje. Via een schuifdeur staat de hal in directe verbinding met de living.

Eerste verdieping:

De trap naar de verdieping is voorzien van automatische verlichting en leidt naar de overloop, die toegang biedt tot twee slaapkamers. De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is ingericht met een entresol, airconditioning, een vast bureau, diverse maatwerkkasten en twee Velux-dakramen voorzien van rolluiken. De tweede slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde en beschikt over een dakkapel, airconditioning en diverse op maat gemaakte kasten. De gehele verdieping is afgewerkt met een tapijtvloer.

Souterrain:

Via een fraai betegelde trap bereik je het souterrain. Hier bevindt zich de vijfde kamer, een veelzijdige ruimte die zich uitstekend leent voor uiteenlopende doeleinden. De ruimte is voorzien van een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming, een groot raam dat zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval en een praktische inbouwkast. Dankzij de fraaie afwerking en de aanwezige voorzieningen is deze multifunctionele ruimte uitermate geschikt als slaap-, werk-, hobby- of logeerkamer. Momenteel wordt de ruimte deels gebruikt voor opslag, maar de indelingsmogelijkheden maken het eenvoudig om deze volledig naar eigen wens in te richten.

Guesthouse:

In de achtertuin bevindt zich een vrijstaand, volledig geïsoleerd guesthouse. Via de overdekte buitenkeuken met openslaande deuren bereik je deze bijzondere ruimte. De buitenkeuken is eveneens uitstekend geschikt voor het stallen van fietsen en biedt praktische extra bergruimte. Het guesthouse heeft een oppervlakte van circa 25 m², is verdeeld over twee afzonderlijke ruimtes en vormt een hoogwaardige en veelzijdige aanvulling op de woning. Momenteel is het ingericht als extra woonkamer met een separate sportruimte, maar de indelingsmogelijkheden zijn divers. Een groot zonnescherf over de volledige breedte draagt bij aan het comfort en zorgt ervoor dat je optimaal kunt genieten van het buitenleven. Dankzij de aanwezigheid van een eigen meterkast, airconditioning en de royale schuifpui biedt het guesthouse tal van gebruiksmogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar een gastenverblijf, thuiswerkplek, atelier, hobbyruimte of een sfeervolle extra verblijfsruimte, deze multifunctionele ruimte laat zich moeiteloos aanpassen aan jouw woonwensen.

Tuin:

De achtertuin is gesitueerd op het oosten en biedt een uitzonderlijke mate van rust, privacy en groenbeleving. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras met overkapping. Ook bij het guesthouse bevindt zich een royaal terras, waardoor deze ruimte op natuurlijke wijze wordt betrokken bij de tuin. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met laadvoorziening voor een elektrische auto. De zitkuil vormt een bijzonder speels element en de voorgevel is voorzien van een zonnescherf.

Locatie:

De woning is gelegen aan een rustige en karaktervolle straat in Berg en Dal, één van de meest geliefde woonlocaties in de regio Nijmegen. De directe omgeving kenmerkt zich door een uniek glooiend landschap, uitgestrekte bossen, fraaie wandelroutes en een aantrekkelijke afwisseling van karakteristieke woningen en villa's. Naast de rustige en groene ligging bevinden winkels, scholen, sportaccommodaties, horecagelegenheden en overige dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Ook natuurgebieden zoals de bossen van Berg en Dal, de Duivelsberg en de Ooijpolder liggen binnen handbereik en bieden volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. Daarnaast bereik je het bruisende centrum van Nijmegen binnen circa tien autominuten en zijn ook de Radboud Universiteit, ziekenhuizen en diverse uitvalswegen eenvoudig bereikbaar. Hier woon je in een prachtige groene omgeving, zonder concessies te doen aan comfort, bereikbaarheid en voorzieningen.

Kenmerken:

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 166 m²
- Guesthouse ca. 26 m²
- Inhoud ca. 773 m³
- Perceeloppervlak 462 m²
- Bouwjaar 1960
- 5 slaapkamers
- Keuken 2024
- Separate eetkamer
- Vloerverwarming
- Schilderwerk buiten 2025
- Bitumen daken 2024
- HR glas en dubbelglas
- Energielabel C
- Cv-ketel en meterkast 2024
- Airco's
- Oprit met laadpaal
- Camera-/beveiligingssysteem
- Achtertuin op het oosten
- Guesthouse met airco
- Zonwering
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij bossen, natuurgebieden en wandelroutes
- Op fietsafstand van Nijmegen centrum
- Aanvaarding in overleg



















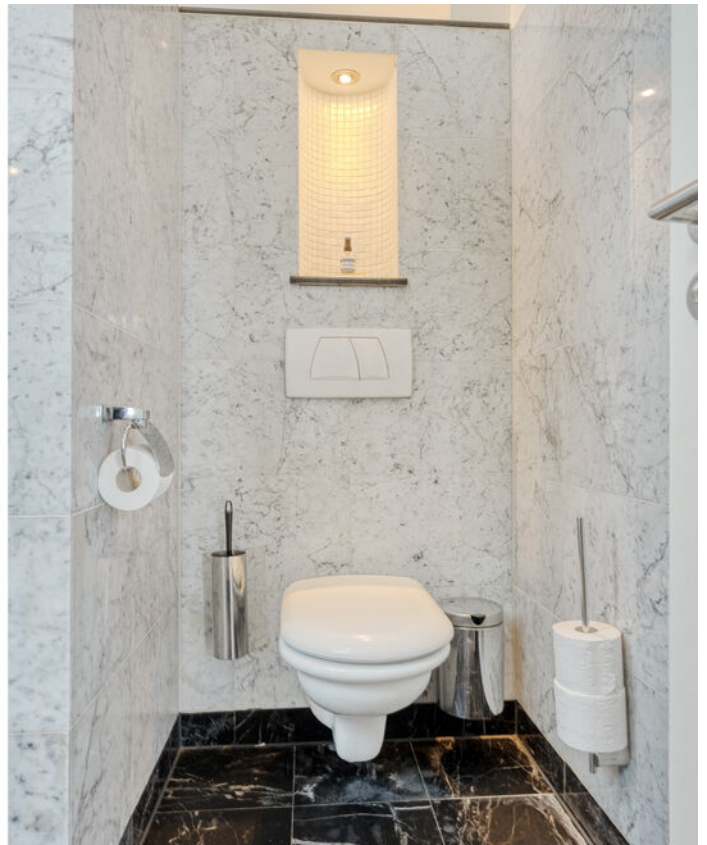


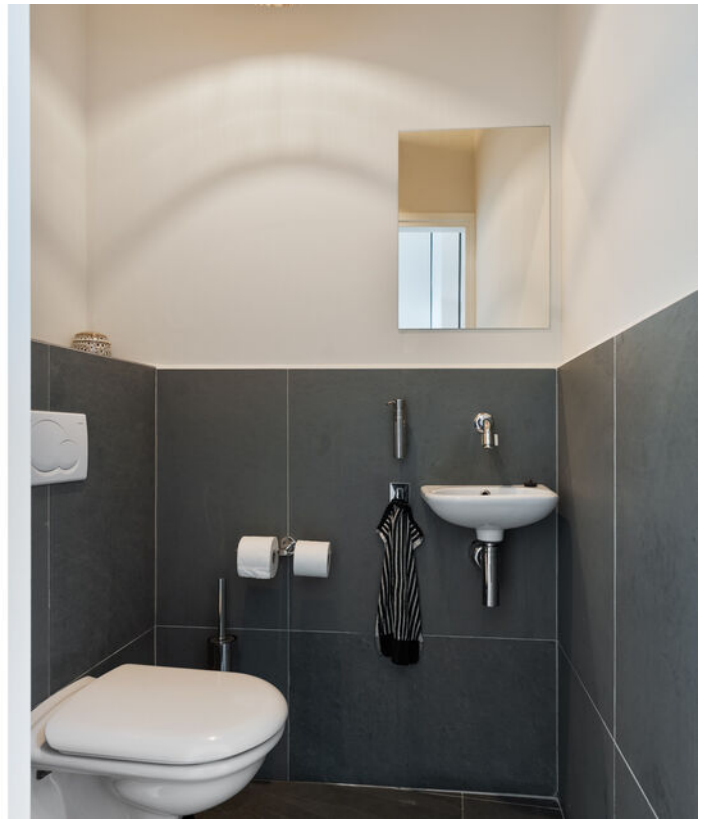




































Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper.

Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Meetinstructie:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 65 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

In afwijking van artikel 6.3 van de op te stellen koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Plattegrond



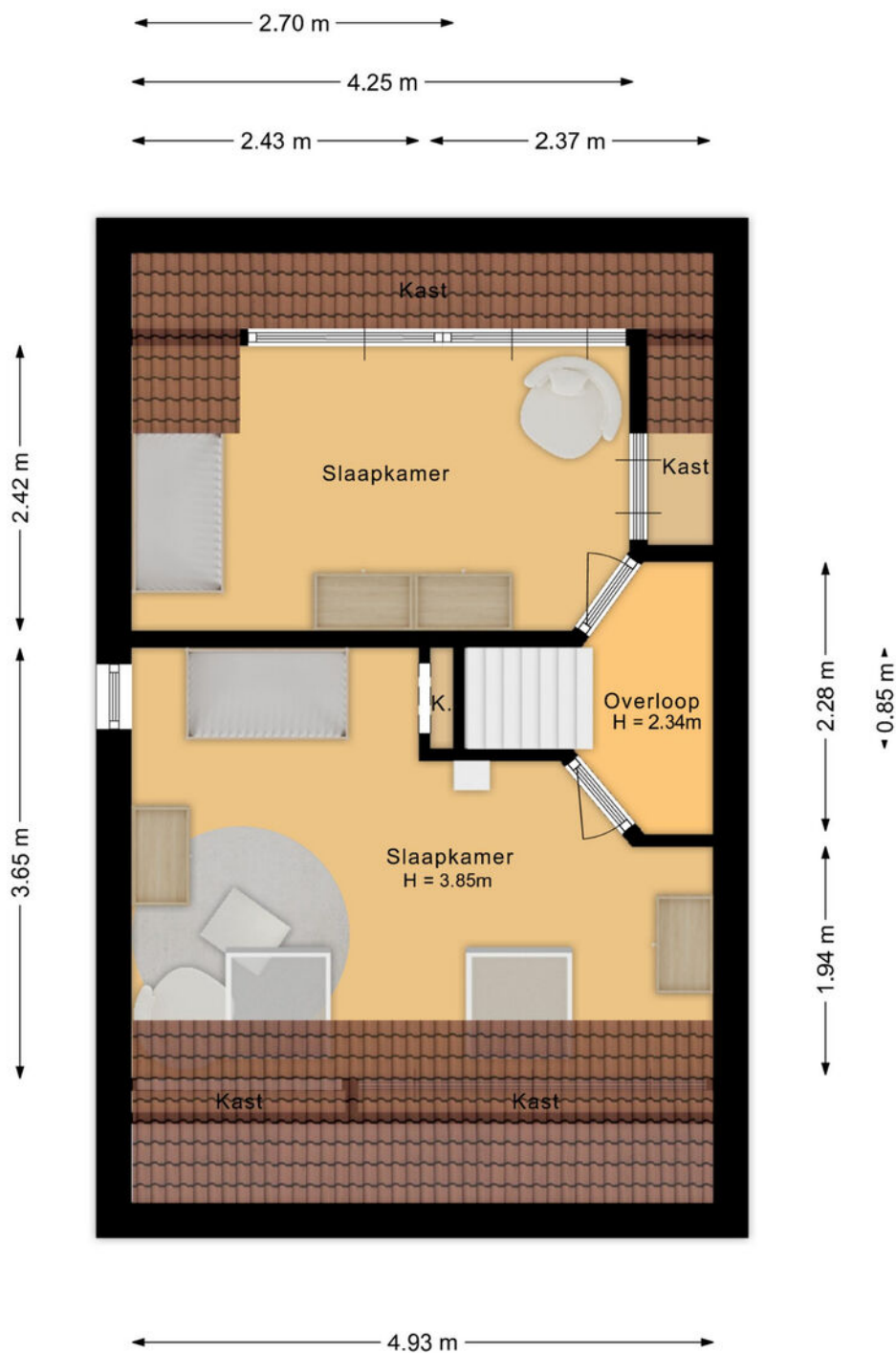
Plattegrond



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

Plattegrond

Zevenheuvelenweg 70 Berg en Dal
Tweede verdieping



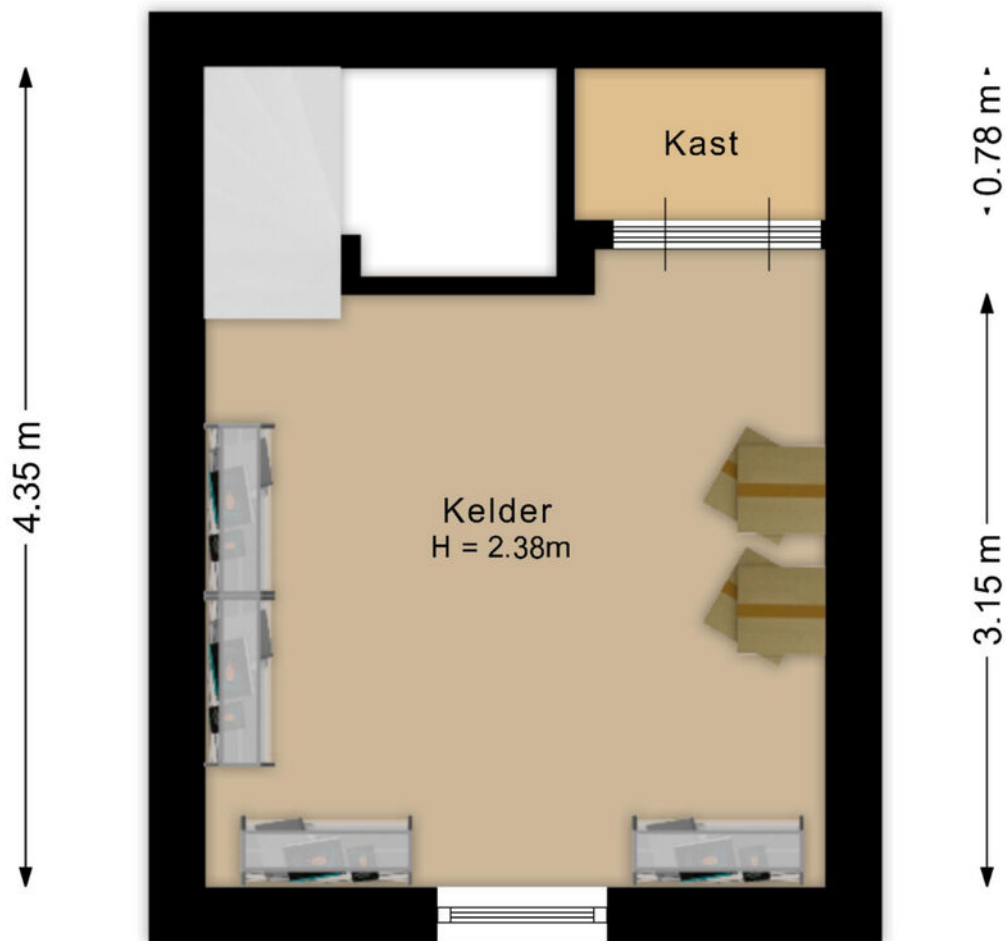
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Zevenheuvelenweg 70 Berg en Dal
Kelder

← 3.30 m →

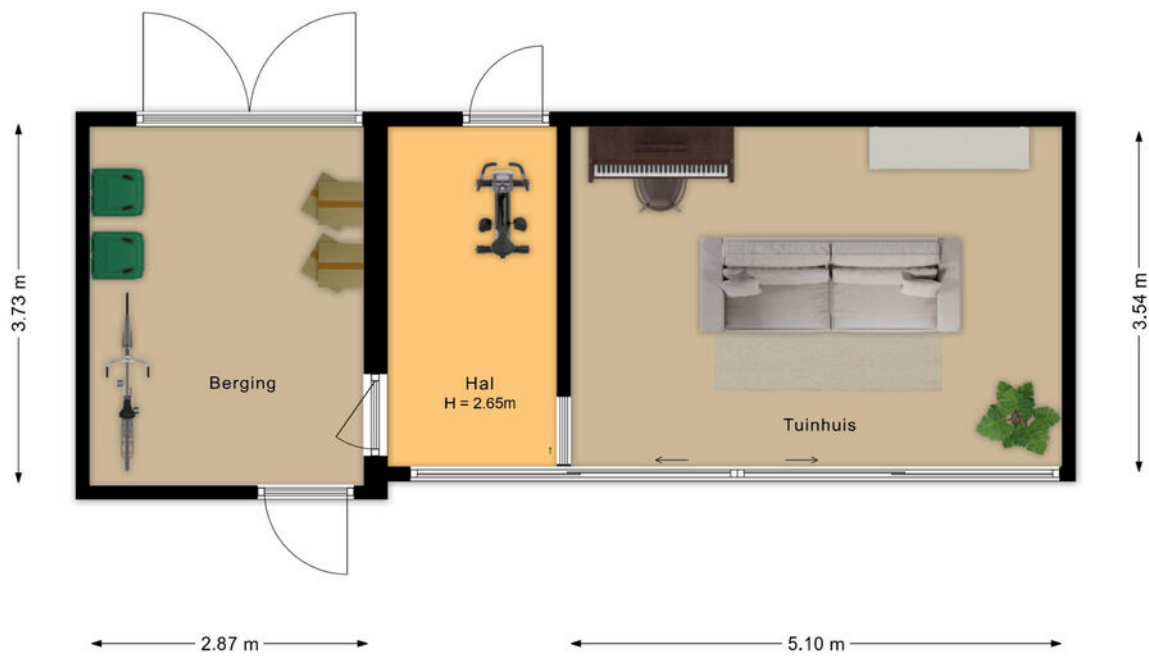
← 1.30 m →



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

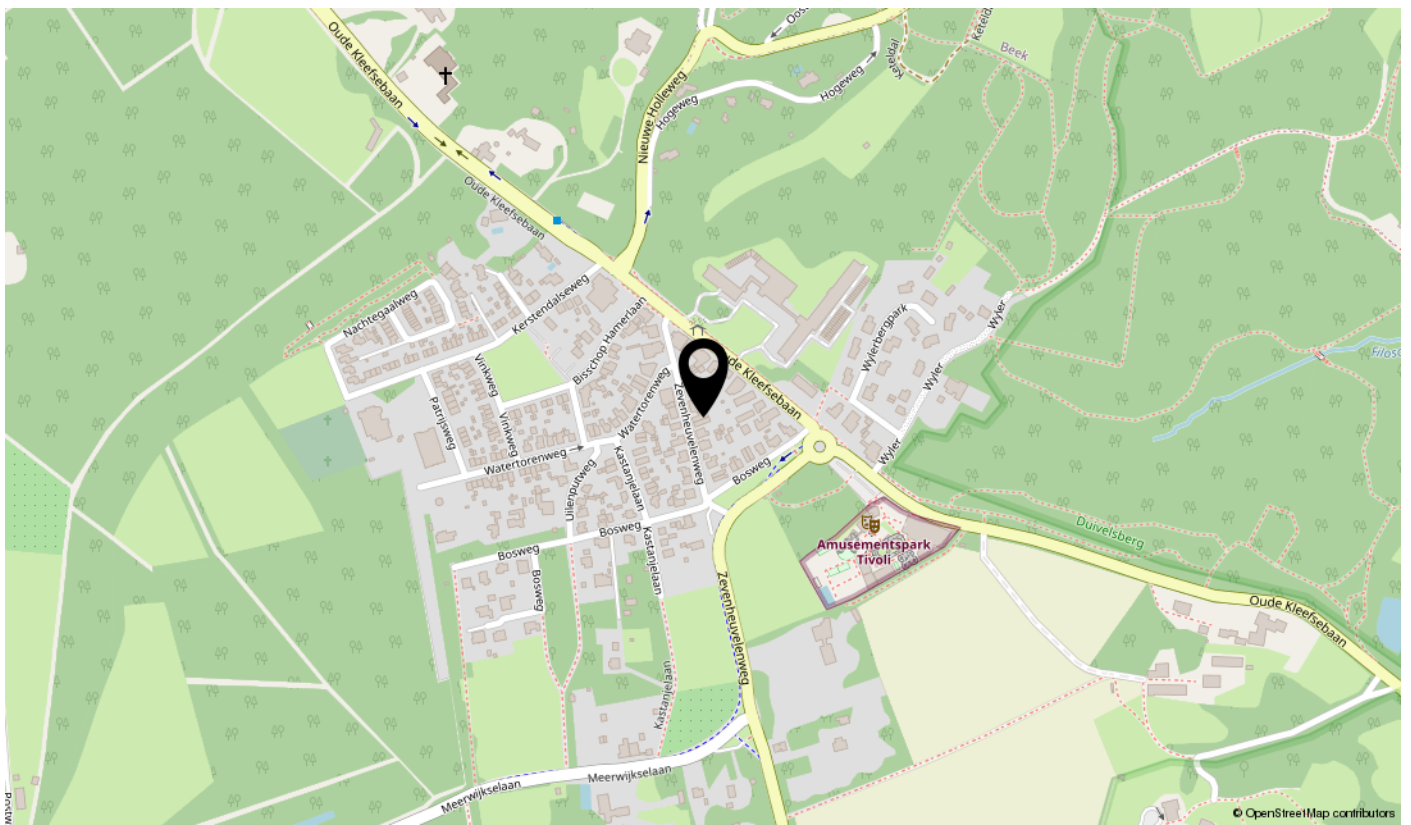
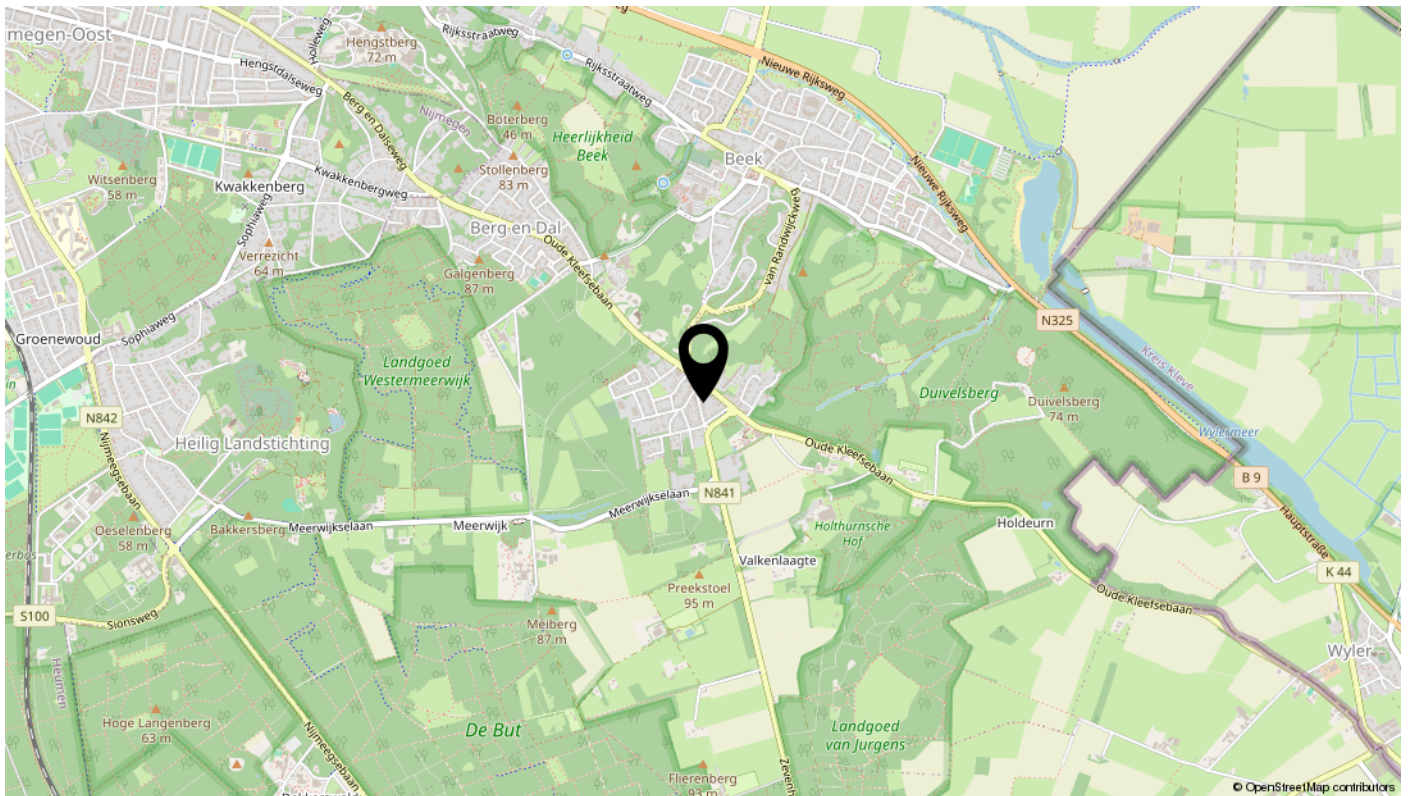
Plattegrond

Zevenheuvelenweg 70 Berg en Dal
Tuinhuis



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

Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
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				
- Tv meubel woonkamer	X			
- Tv meubel slaapkamer	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			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Kledingkasten tussenruimte begane grond	X			
-				X
-				X
-				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
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
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/scherm)	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

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(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			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
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 mooie woning?

