

te koop



Thomas Van Heereveldstraat
Weurt

 **Buiten**
meer dan makelaars

\\ Nassausingel 3, 6504 AC Nijmegen \\ 024-3888958 \\ info@buiten.nu \\ buiten.nu \\

Omschrijving

Deze instapklare tussenwoning is afgelopen jaar uitgebouwd, volledig gemoderniseerd en tot in de puntjes afgewerkt. Met een onderhoudsvriendelijke aangelegde tuin, een luxe keuken, nieuwe moderne badkamer en toilet, een stijlvolle pvc-vloer met comfortabele vloerverwarming en drie volwaardige slaapkamers biedt deze woning alles wat een gezin nodig heeft. Daarnaast beschikt de woning over een ruime zolderverdieping met nieuwe dakkapel, ideaal als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

De woning ligt op een gunstige locatie in de dorpskern van Weurt. Op korte loopafstand bevinden zich diverse sportvoorzieningen, een basisschool en de supermarkt. Ook natuurliefhebbers komen hier aan hun trekken dankzij de ligging dichtbij de Waaldijk en de uiterwaarden. Beuningen en Nijmegen zijn makkelijk per fiets bereikbaar. Met de auto profiteer je van de uitstekende verbindingen via de stadsbrug De Oversteek en de snelwegen A73, A50 en A325. Kortom een ideale gezinswoning op een fijne en goed bereikbare locatie.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met modern en nieuw toilet, de meterkast en een praktische trapkast voor extra bergruimte.

Vanuit de hal kom je in de lichte woonkamer. Dankzij de grote schuifpui staat de woonruimte in directe verbinding met het terras en de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De woonkamer is afgewerkt met een stijlvolle visgraat pvc-vloer en comfortabele vloerverwarming. Daarnaast zijn alle wanden en plafonds nieuw gestuukt en voorzien van een warme zandkleur.

Aan de tuinzijde van de woning is de moderne nieuwe keuken. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiefornuis, koffieapparaat, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Alles is klaar voor jarenlang woonplezier.

1e verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie fijne slaapkamers, allemaal voorzien van een nieuwe laminaatvloer. Ook hier zijn de wanden en plafonds netjes gestuukt en geschilderd.

De moderne badkamer is eveneens volledig vernieuwd en beschikt over een ruime inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Dankzij de grote dakkapel met draaikiepramen is dit een lichte en comfortabele ruimte met tal van mogelijkheden. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel en aansluiting voor de wasmachine. De verdieping leent zich uitstekend als extra slaapkamer, thuiswerk plek of hobbyruimte.

Tuin:

De ruime voor- en achtertuin zijn verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Ze bieden volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De achtertuin beschikt over een royaal terras. Daarnaast vindt u in de tuin een ruime berging en een praktische achterom.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1970;
- In 2026 geheel gerenoveerd en uitgebouwd met een ruime aanbouw met schuifpui; voorzien van nieuwe geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming en sanitair met onder meer fraai groot tegelwerk, geïsoleerde zolder met dakkapel en dakisolatie, al het leidingwerk en de elektra, nieuwe radiatoren;
- Fijne ligging vlakbij basisschool, sportvelden, uitvalswegen en supermarkt;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR glas;
- Schuurdak vervangen in 2026;
- CV-combiketel Remeha Avanta 28c (2007);
- Voorzien van screens;
- Het energielabel is C, dit is uit 2025, daarna is extra vloer- en dakisolatie aangebracht;
- Het oppervlak van de woning is 111,5 m²; vanwege de net iets te lage nokhoogte van de zolder is deze ruimte overige inpandige ruimte (13,3 m²) en is het gebruiksoppervlakte wonen 98,2 m²,
- Extra informatie van de woning, zoals de lijst van zaken, vragenlijst, energielabel en meetrapport, is te downloaden via de site van de makelaar, als u zich registreert via de "breng een bod uit button";





























Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
98.20m²

PERCEELOPPERVLAKTE
176m²

INHOUD
394.90m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1970

ENERGIELABEL
C



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 435.000,- k.k.
Aanvaarding	Direct

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	176 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	98,2 m ²
Inhoud	395 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	13,3 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	12,6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	---

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuiden
Staat	Prachtig aangelegd

Kenmerken

Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta 28c
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2007
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft kabel-tv	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Plattegrond



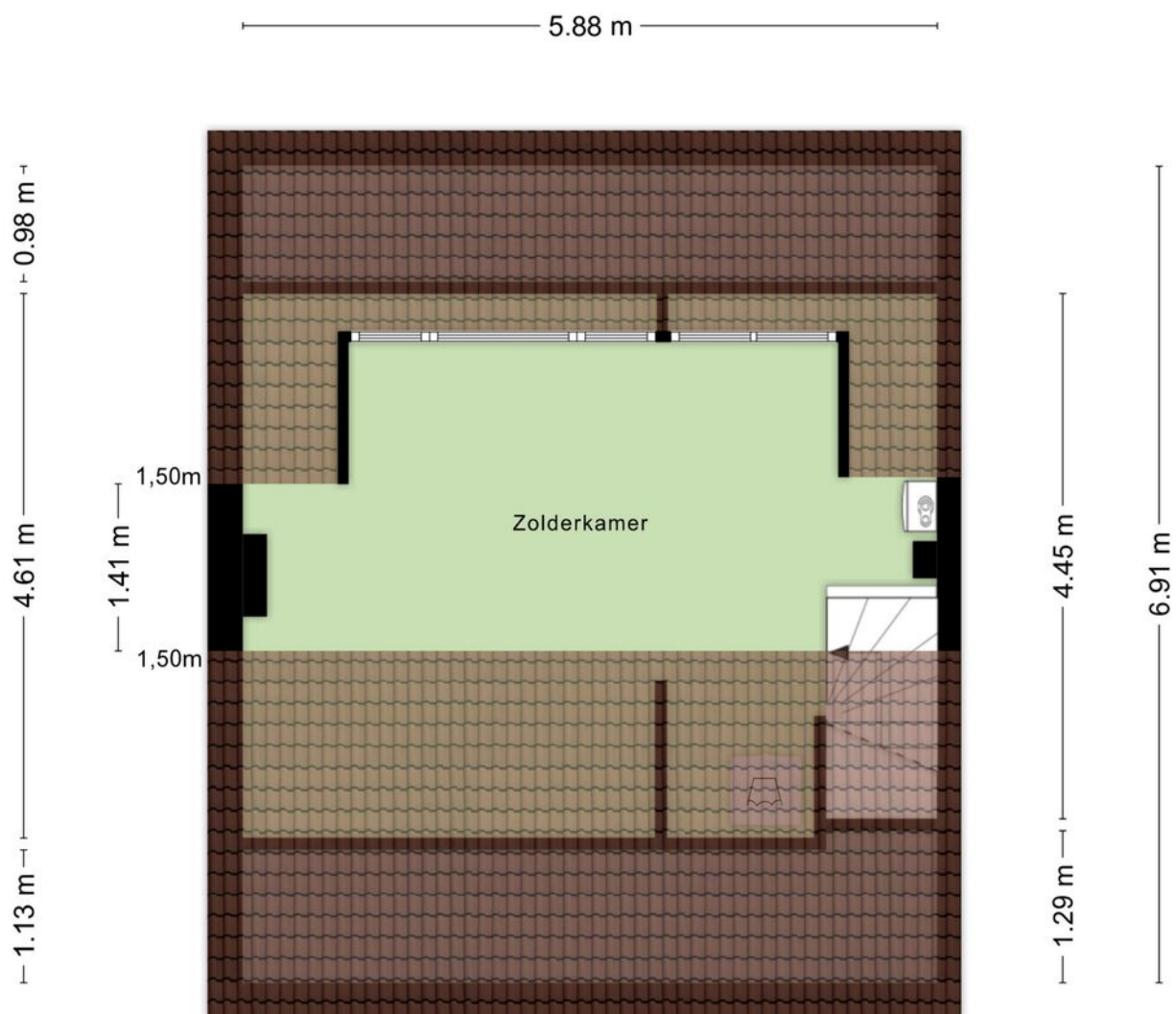
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



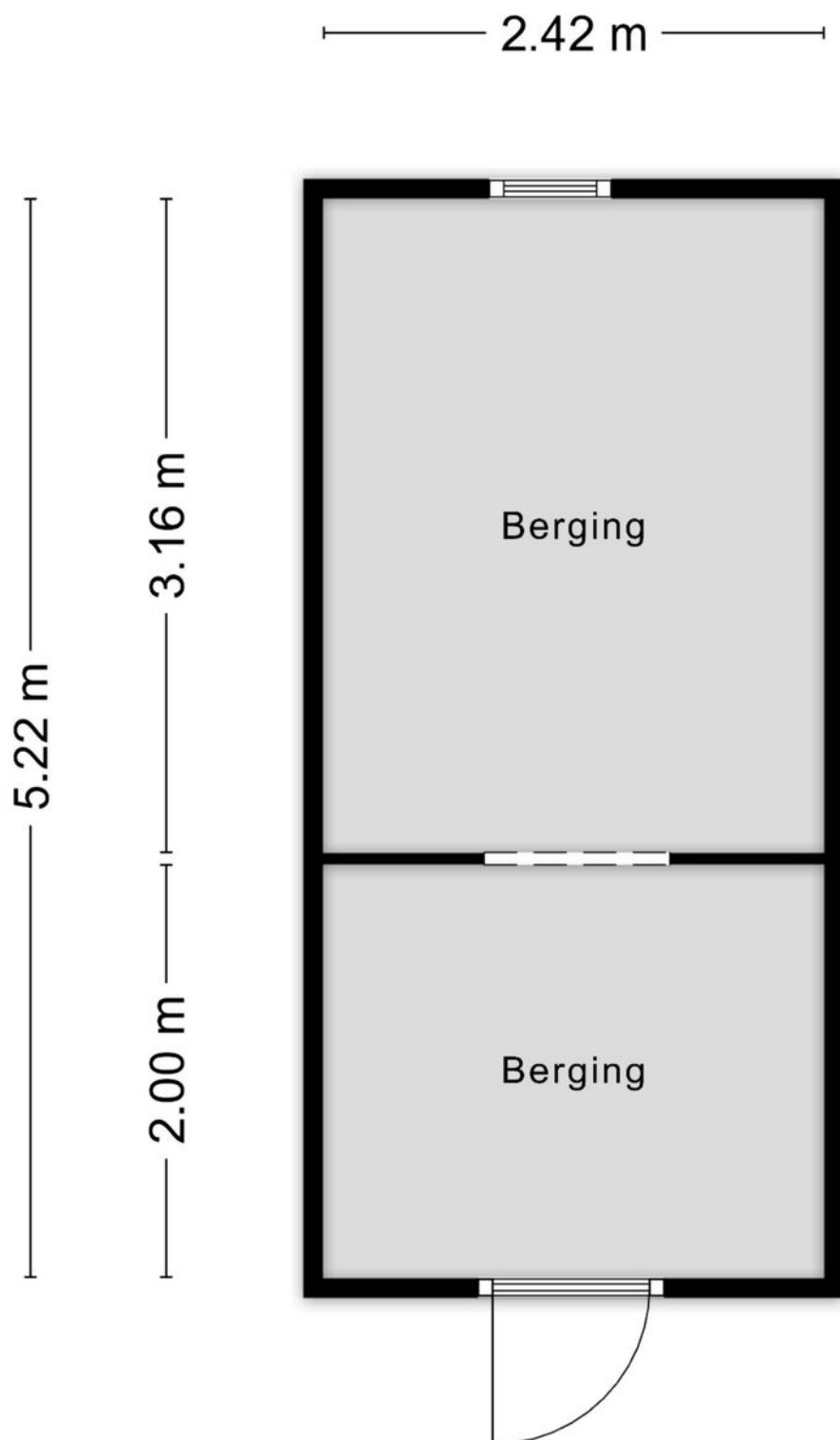
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



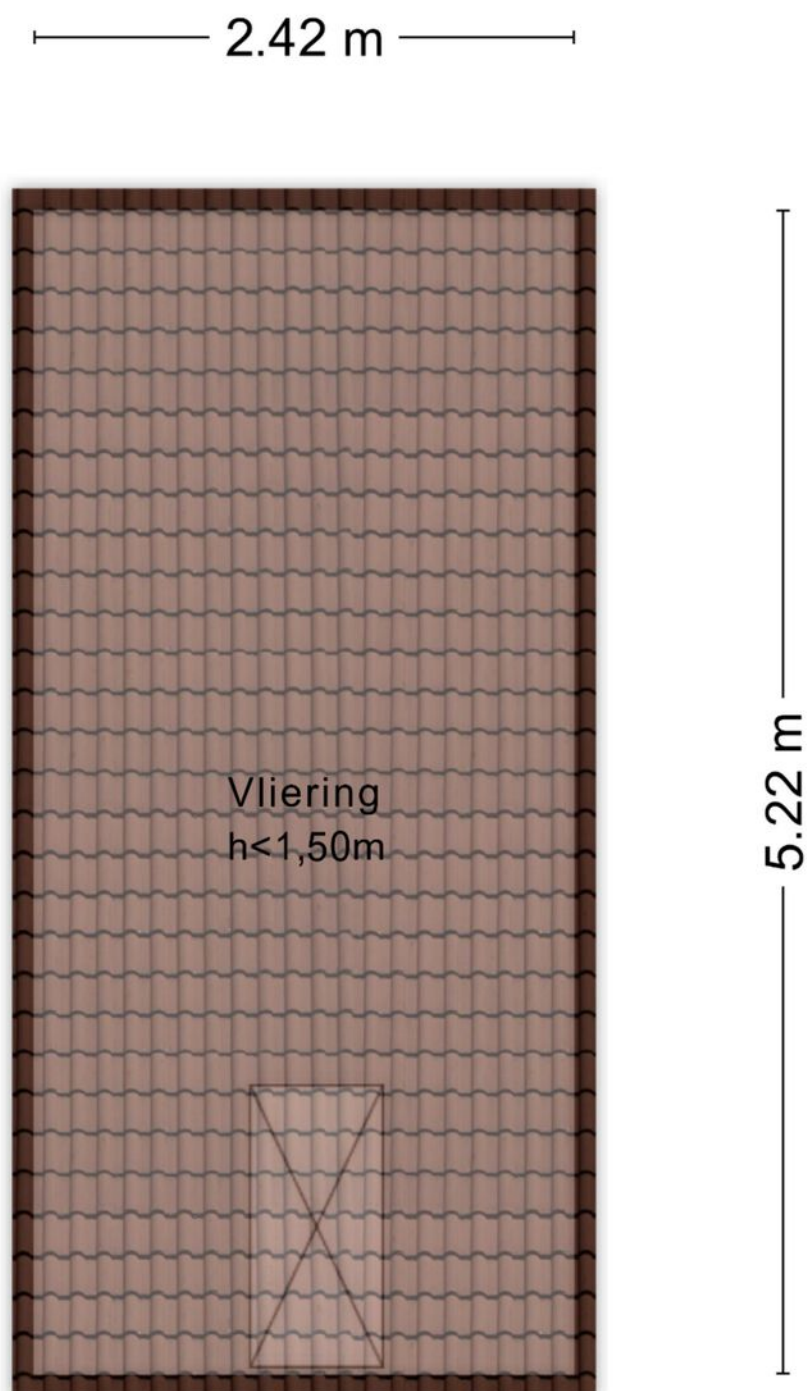
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

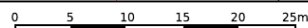



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

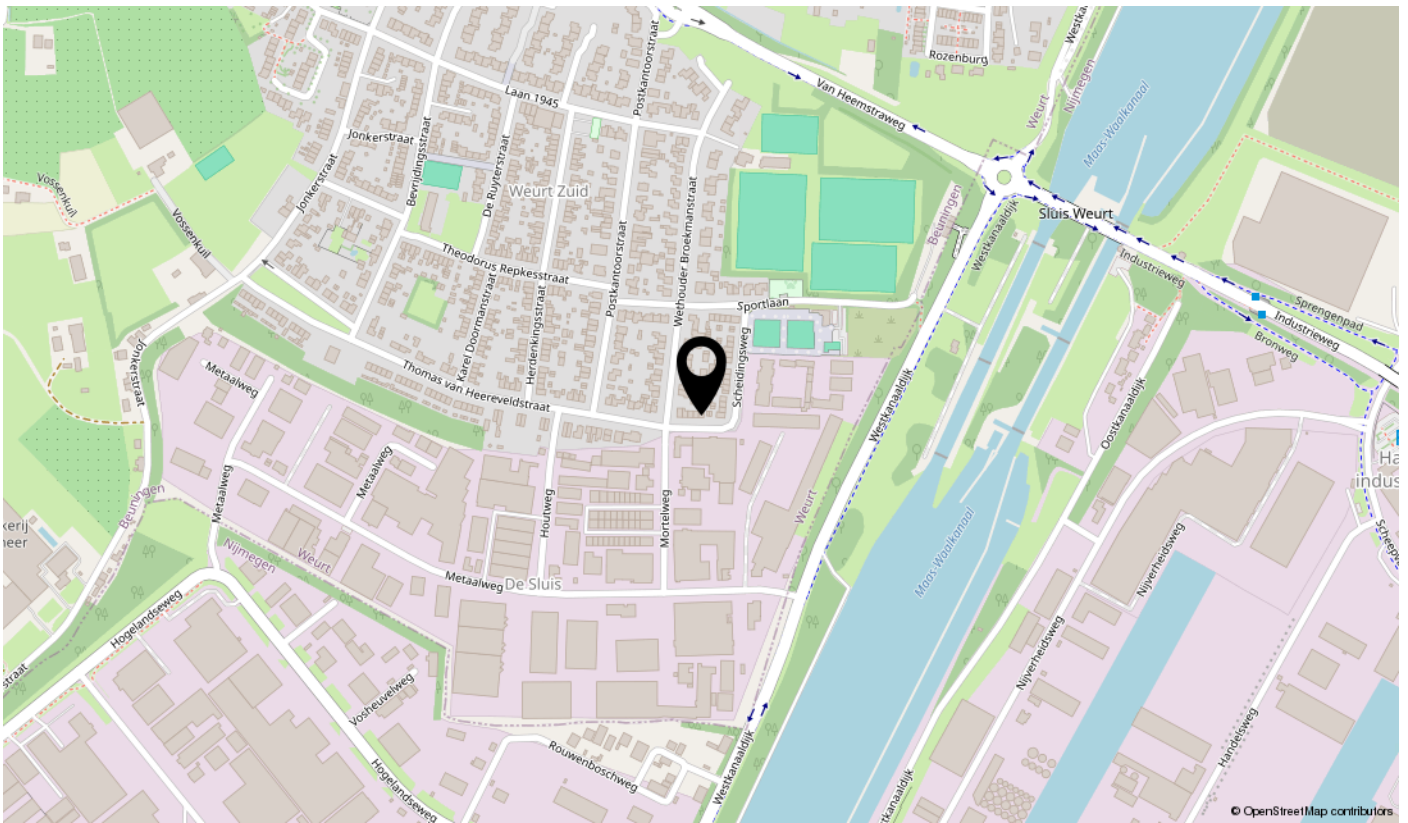
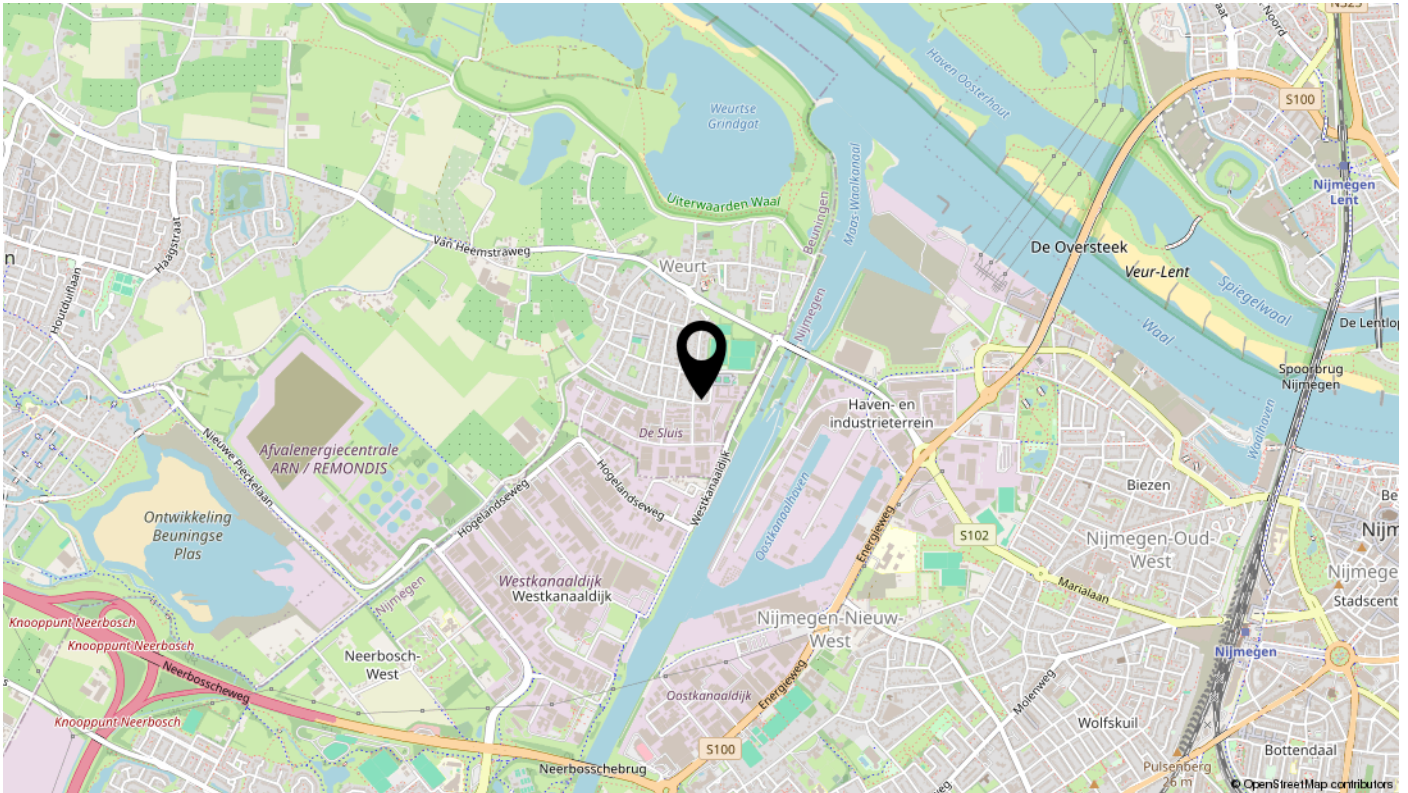
Kadastrale kaart

Uw referentie: Weurt



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Weurt</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2260</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Locatie



interesse

in deze mooie woning?



 **Buiten**
meer dan makelaars