



Vraagprijs € 535.000 k.k.

VAN BATENBORCHSTRAAT 23
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte	129 m ²
Inhoud	423 m ³
Bouwjaar	1950
Energie label	A





OMSCHRIJVING

Charmante tussenwoning met zonnige en diepe tuin gelegen in een groene en geliefde wijk nabij het Goffertpark. De woning beschikt over een fijne doorzon woonkamer met open keuken, 2 badkamers, 3 ruime slaapkamers en een flinke kelder. Met een royale voor- en achtertuin geniet je hier volop van het buitenleven en de auto parkeer je met gemak in de straat. Dankzij energielabel A en 8 zonnepanelen woon je energiezuinig. Het Goffertpark is op loopafstand bereikbaar en het stadscentrum van Nijmegen, het centraal station en de ziekenhuizen binnen 10 minuten op de fiets.

Sfeervol en verzorgd

De voortuin met fraaie fietsenoverkapping en mooi lijstwerk om de grotere ramen nodigen al uit om de woning binnen te gaan. In de hal bevindt zich de meterkast en er is voldoende ruimte voor een garderobe. De hal geeft toegang tot de trap naar de eerste verdieping, de trap naar de kelder, het toilet en het leefgedeelte. De woning is verzorgd afgewerkt en de begane grond is voorzien van een parketvloer.

Het leefgedeelte is licht en sfeervol. Het raam aan de voorzijde van de woning en de openslaande deuren aan de tuinzijde zorgen voor veel daglicht en bieden de mogelijkheid om van je af te kijken.

Aan de voorzijde is ruimte voor het creëren van een knusse zithoek en een eettafel met stoelen kun je aan de achterzijde kwijt. Hier bevindt zich tevens een convectorput, waardoor je optimaal van de beschikbare ruimte profiteert. Ook heb je een mooi uitzicht op de achtertuin en is het mogelijk om via de openslaande deuren de tuin te betreden. Zo serveer je binnen een handomdraai je eten buiten op het terras.

Landelijke, open keuken

De open keuken in praktische U-opstelling bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Je beschikt over voldoende werk- en opbergruimte en de keuken is uitgerust met een gastoestel, een afzuiging, een oven, een vaatwasser en een losse hoge koel/vriescombinatie. De wit betegelde achterwanden en landelijke frontafwerking zorgen voor een rustige uitstraling. Extra fijn is het raam aan de tuinzijde.

Eerste verdieping met 2 ruime slaapkamers en 2 badkamers
Op de eerste verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers en 2 badkamers. De masterbedroom bevindt zich aan de achterzijde en wordt gesierd door een houten vloer. De voorste kamer is uitermate geschikt als kinder- of werkkamer en voorzien van een laminaatvloer. Beide kamers beschikken over een handige inbouwkast.

De badkamer aan de achterzijde van de woning is uitgerust met een ligbad, waarin je ook kunt douchen, een wastafel met wastafelmeubel en een toilet. In de badkamer aan de voorzijde vind je een inloopdouche met fijne regendouche en een wastafel. Beide badkamers beschikken over een raam, waardoor je over extra daglicht en natuurlijke ventilatie beschikt.

Tweede royale verdieping met een extra slaapkamer

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping waar je achter een glazen schuifdeur de ruime overloop treft. Hier bevindt zich de CV ketel, een dakraam én beschik je over bergruimte. Op deze verdieping tref je een verrassend ruime derde slaapkamer. Over beide zijdes zijn dakkapellen geplaatst, die niet alleen voor veel licht zorgen, maar ook voor een prettige hoeveelheid aan extra ruimte.

Ruime kelder

In de handige kelder vind je ruimte voor het stallen van de fietsen. Je bereikt de kelder zowel via de voorzijde van de woning als ook van binnenuit via de hal. In de kelder bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger en het is een fijne ruimte om te klussen en/of spullen op te bergen.

Diepe, groene tuin op het zuiden

Op aangename dagen is de op het zuiden gelegen groene achtertuin een fijne plek om te vertoeven. Hier is altijd wel een lekker plekje in de zon of juist schaduw te vinden. Direct aan de woning is een mooi terras aangelegd, dat ruimte biedt aan een lounge bank en een royale tuinset. In de vlonders achterin de tuin is een zandbak verwerkt en bovendien is er veel speelruimte voor de kinderen op het gras. De fruitbomen geven ieder jaar volop pruimen en peren en de druif achterin is niet alleen mooi om te zien, maar zorgt in de zomer ook voor de benodigde schaduw. Het is een heerlijke plek om rustig van het buitenleven te genieten.

Omgeving en faciliteiten

Deze woning bevindt zich overal nabij! Zo vind je in de wijk een ruim aanbod aan levensmiddelen winkels en ook zijn er diverse speciaalzaken en (afhaal)horecagegelegenheden gevestigd. Daarnaast bevindt je je in de buurt van kinderopvang, basisscholen, middelbare scholen, diverse speeltuintjes en het geliefde Goffertpark met kinderboerderij en het Goffertbad. Naast dit alles bereik je in 10 minuten fietsen het centrum evenals het centraal station en bevindt je je binnen enkele minuten op de A73. Je auto parkeer je comfortabel op een van de gratis parkeerplekken voor de deur. Vanwege de aanstaande woningbouw rondom station Goffert en industrieterrein Winkelsteeg zullen de al uitgebreide bestaande faciliteiten nog meer worden uitgebreid.





































PLATTEGROND

Van Batenborchstraat 23 - Nijmegen
Begane grond



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

PLATTEGROND

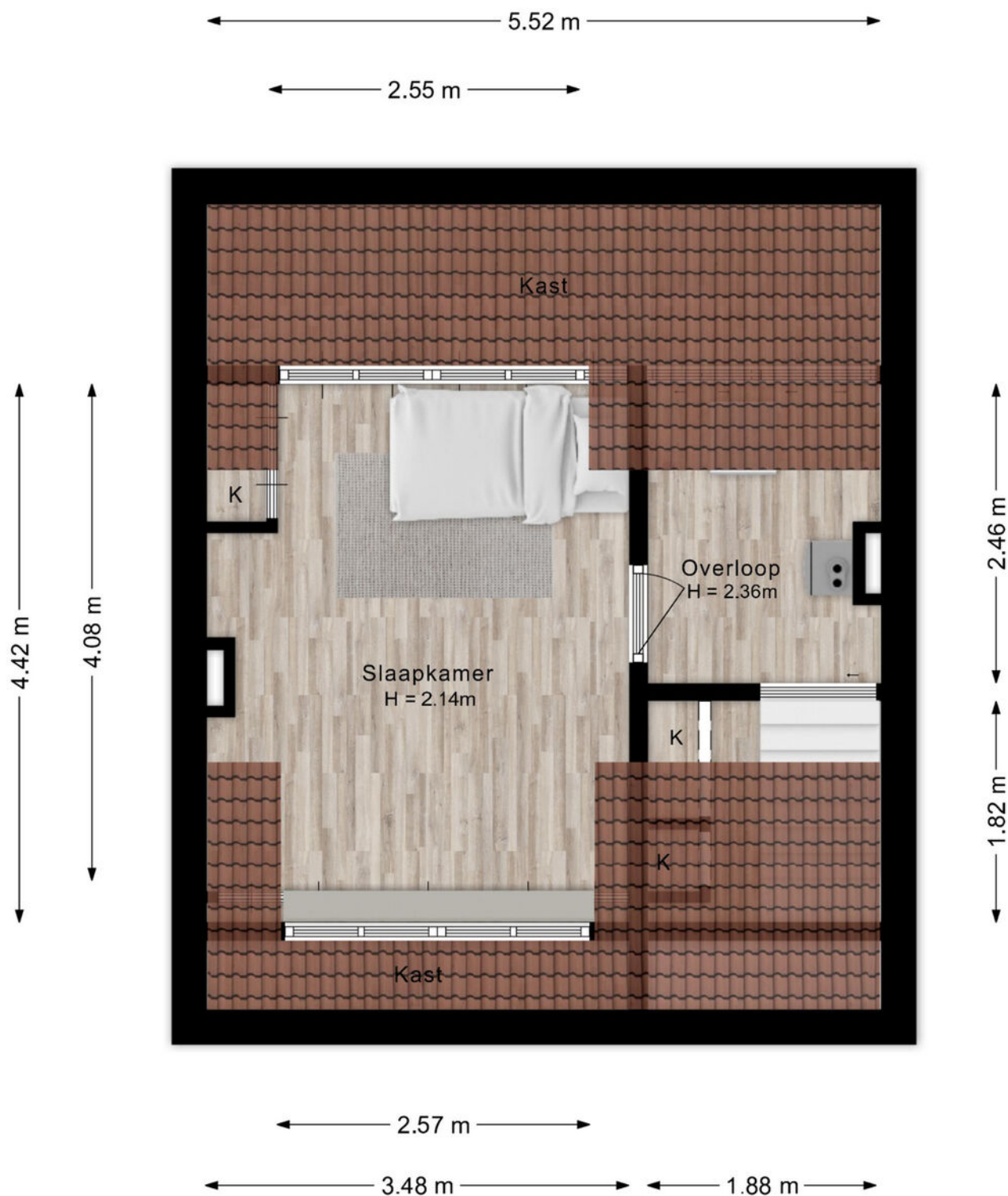
Van Batenborchstraat 23 - Nijmegen
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

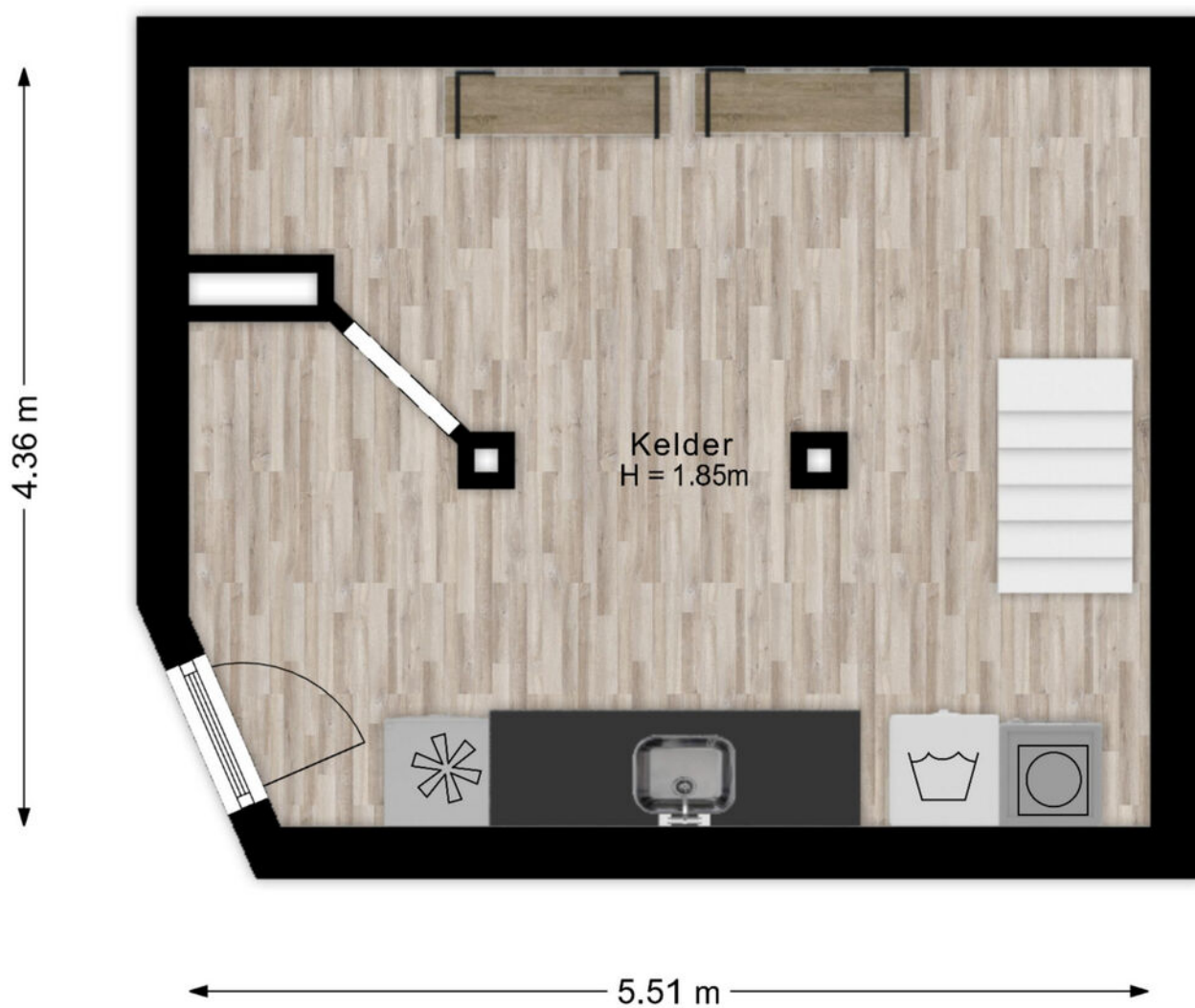
Van Batenborchstraat 23 - Nijmegen
Tweede verdieping



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

PLATTEGROND

Van Batenborchstraat 23 - Nijmegen Kelder



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.

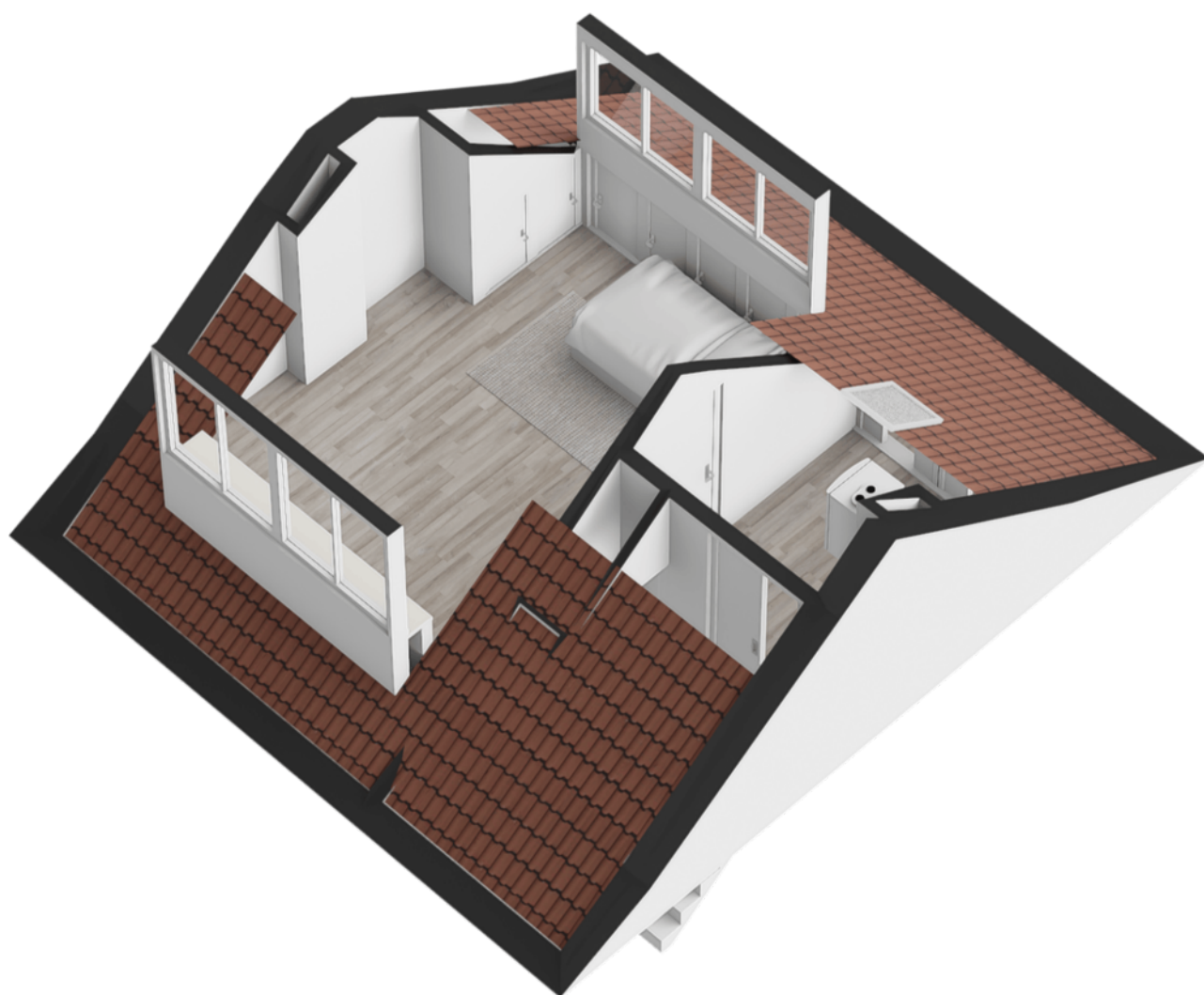
PLATTEGROND



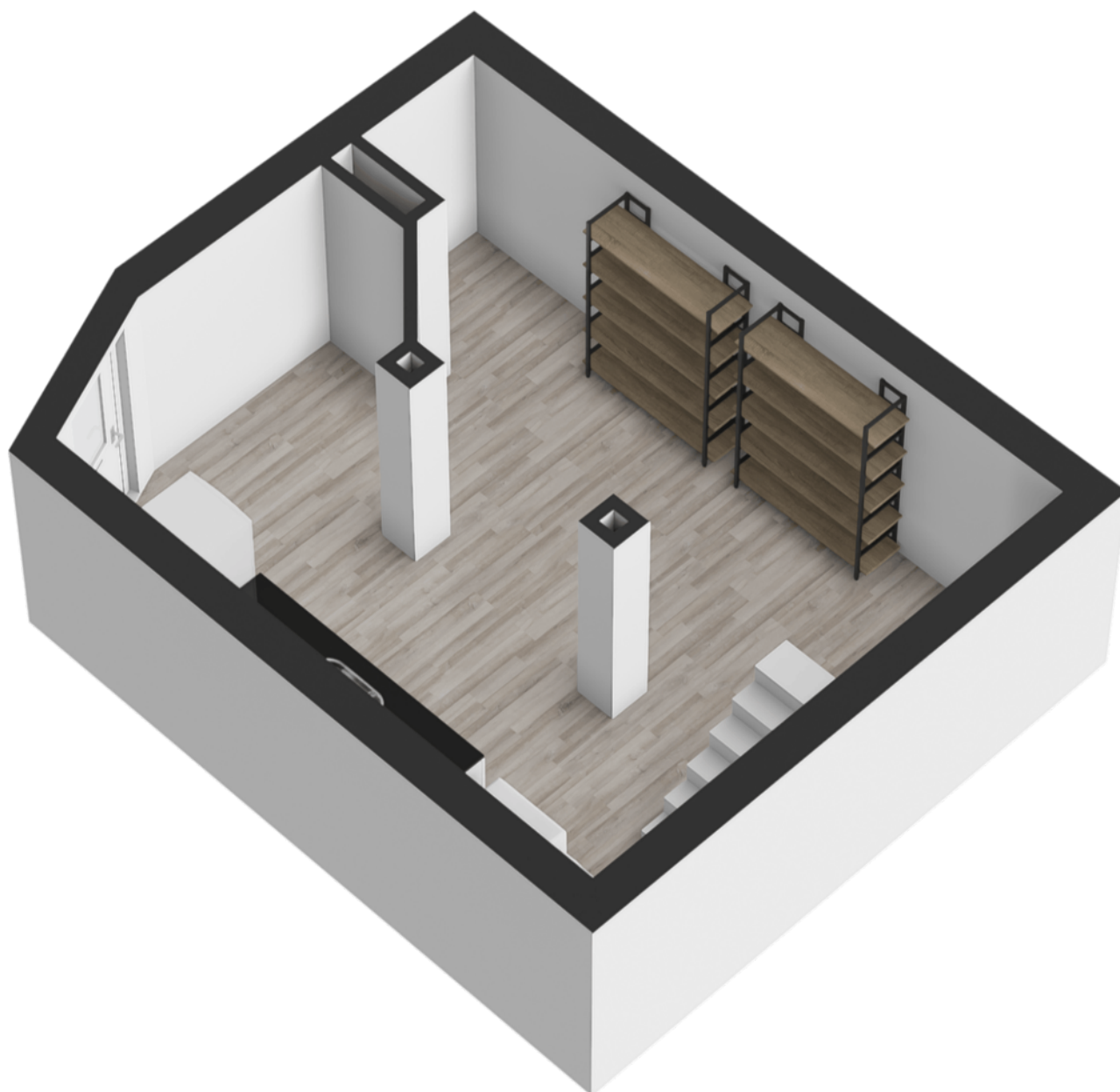
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hatert

M

2783

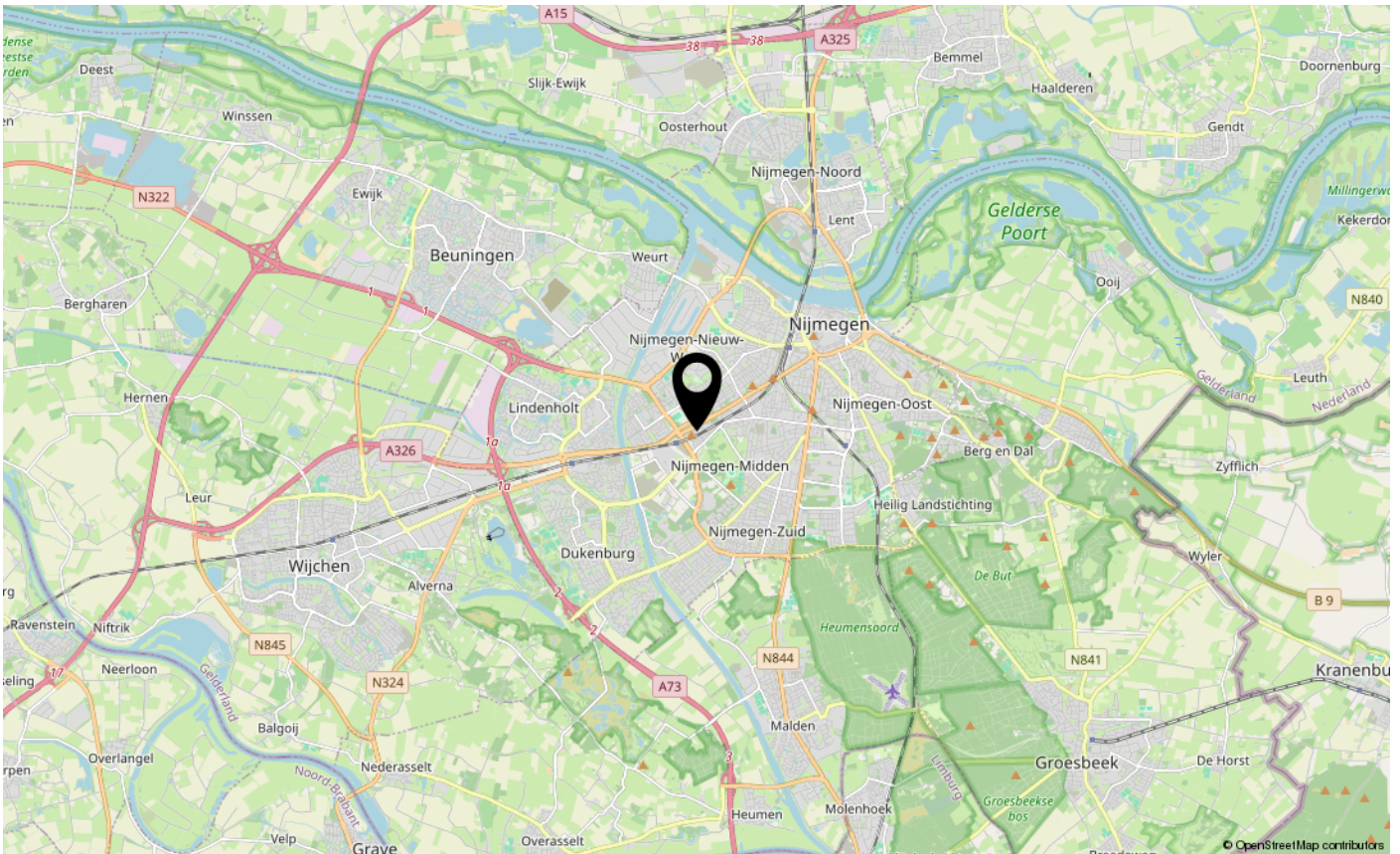
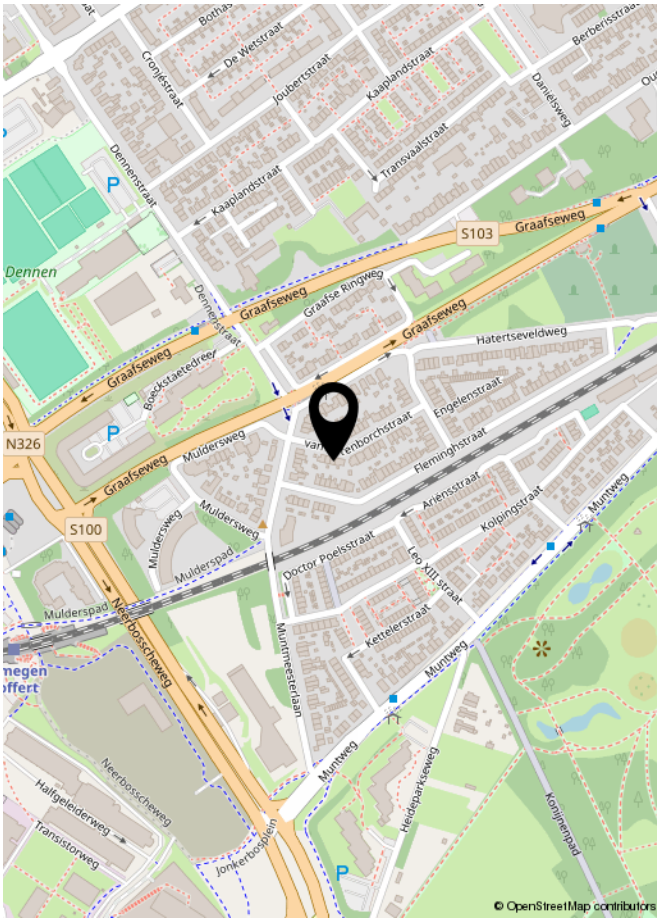
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 2025
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		
- Hanglampen in woonkamer			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouwkasten voorzolder en zolder	X			
- Kast ouderslaapkamer			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

[illegible]

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
- Hangrek(jes) voor handdoeken	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 bakken		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
Fietsenhok in voortuin	X			
Keukenblok in de kelder en de wasmachine/ drogerverhogers.			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

