

met Maurice
méér makelaar

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



www.kanunnikvenboetstraat13.nl

Voor meer informatie



🏠 Kanunnik Venboetstraat 13, Nijmegen

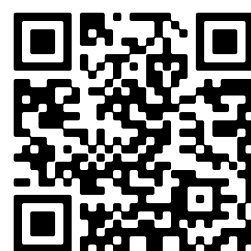
💶 Vraagprijs: € 550.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 96 m²

📐 Perceeloppervlakte: 240 m²

🛏️ Kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)

🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!

Omschrijving

Kanunnik Venboetstraat 13, 6525 TT Nijmegen

RUIMTE, RUST EN HET BOS OM DE HOEK

Rust, groen en privacy, maar wel gewoon in Nijmegen. Dat klinkt bijna alsof we iets proberen te verkopen. Dat doen we natuurlijk ook, maar in Brakkenstein is het toevallig gewoon waar.

Dit fijne hoekhuis uit 1964 staat op een heerlijke plek in een hele mooie wijk. Je woont hier lekker vrij, met een tuin op het zuiden, een eigen oprit én een garage. En wil je nog meer groen? Dan wandel je zo richting de bossen.

96 M² WONEN. EN DAN NOG 34 M² EXTRA.

Op papier telt het huis 96 m² woonoppervlakte. Maar daarmee vertellen we eigenlijk maar een deel van het verhaal. Er is namelijk óók nog maar liefst 34 m² overige inpancige ruimte.

En daar kan jij behoorlijk wat mee.

Fietsen, gereedschap, sportspullen, kerstversiering, koffers, voorraad en die dozen die al drie verhuizingen meegaan zonder ooit geopend te worden: plek genoeg.

De begane grond is uitgebouwd en dat merk je direct aan de leefruimte. Er is volop plek voor een fijne zithoek én een grote eettafel. Zo'n tafel waar je 's ochtends ontbijt, 's middags even de laptop openklapt en 's avonds met vrienden blijft hangen.

Beneden is er ook nog een aparte werk-/wasruimte. Ideaal voor thuiswerken, de was, hobby's of gewoon voor alles wat je liever niet in het zicht hebt staan. Op de 1ste verdieping zijn 3 slaapkamers. 1 Daarvan vinden wij wel wat klein, dus volgens ons meer geschikt als baby-/werkkamertje of ruime inloopkast. De zolderverdieping telt 1 officieuze slaapkamer. Als je kleiner bent dan 1 meter 96 (en dat geldt voor velen), dan is deze geweldig te gebruiken. Natuurlijk is er ook een badkamer. En die is echt fantastisch!

ZUID. ZON. FIJN.

De tuin ligt heerlijk op het zuiden. Veel zon dus! En genoeg plek om lekker te zitten, buiten te eten of wat groener uit te pakken.

Omdat dit een hoekhuis is, ervaar je bovendien net dat beetje extra vrijheid en privacy. De eigen oprit en garage maken het plaatje compleet. Zeker in Brakkenstein zijn dat van die dingen die je pas écht gaat waarderen als je ze hebt.

OOK AAN MORGEN IS GEDACHT

Een huis uit 1964, maar wel met energielabel B. Bovendien liggen er 7 zonnepanelen op het dak. Dat is prettig

voor het energieverbruik én betekent dat je op dit vlak al een mooie voorsprong hebt.

BRAKKENSTEIN: STAD EN NATUUR IN ÉÉN WIJK

Brakkenstein is niet voor niets populair. Het is een groene, rustige wijk waar je nog ruimte om je heen ervaart, terwijl alles dichtbij is.

De bossen en het groen richting Heumensoord liggen op loopafstand. Ideaal voor een rondje hardlopen, de hond, de mountainbike of gewoon een wandeling waarbij het tempo vooral wordt bepaald door waar je koffie gaat drinken.

Tegelijkertijd zijn scholen, sportvoorzieningen, winkels, de Radboud Universiteit en het Radboudumc dichtbij. En ook het centrum van Nijmegen is prima op de fiets bereikbaar.

Je woont hier dus rustig en groen, zonder het gevoel dat je buiten de stad woont.

KOM KIJKEN

Een hoekhuis in Brakkenstein met drie slaapkamers, een aparte werk-/wasruimte, een uitgebouwde begane grond, 34 m² extra inpandige ruimte, een tuin op het zuiden, garage, eigen oprit, energielabel B én 7 zonnepanelen.

Dat is een behoorlijk compleet rijtje.

Maar uiteindelijk zeggen vierkante meters en lijstjes niet alles. Je moet vooral even ervaren hoeveel ruimte, rust en privacy je hier krijgt.

En daarna loop je voor de zekerheid nog even naar het bos. Gewoon omdat het kan.

AFSPRAAK MAKEN

Wacht 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 even? Dan horen we graag van je.

Graag tot gauw!

Birgit en Maurice Beckers

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 550.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1964
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	96 m²
Perceeloppervlakte:	240 m²
Inhoud:	461 m³
Overige inpandige ruimte:	34 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	8 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, inloopdouche, hangend toilet, wastafelmeubel
Voorzieningen:	Glasvezel kabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, zonnepanelen

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Hr-glas, dakisolatie
Verwarming:	CV-ketel

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	83 m² (10 meter diep en 8.3 meter breed)

Ligging tuin:

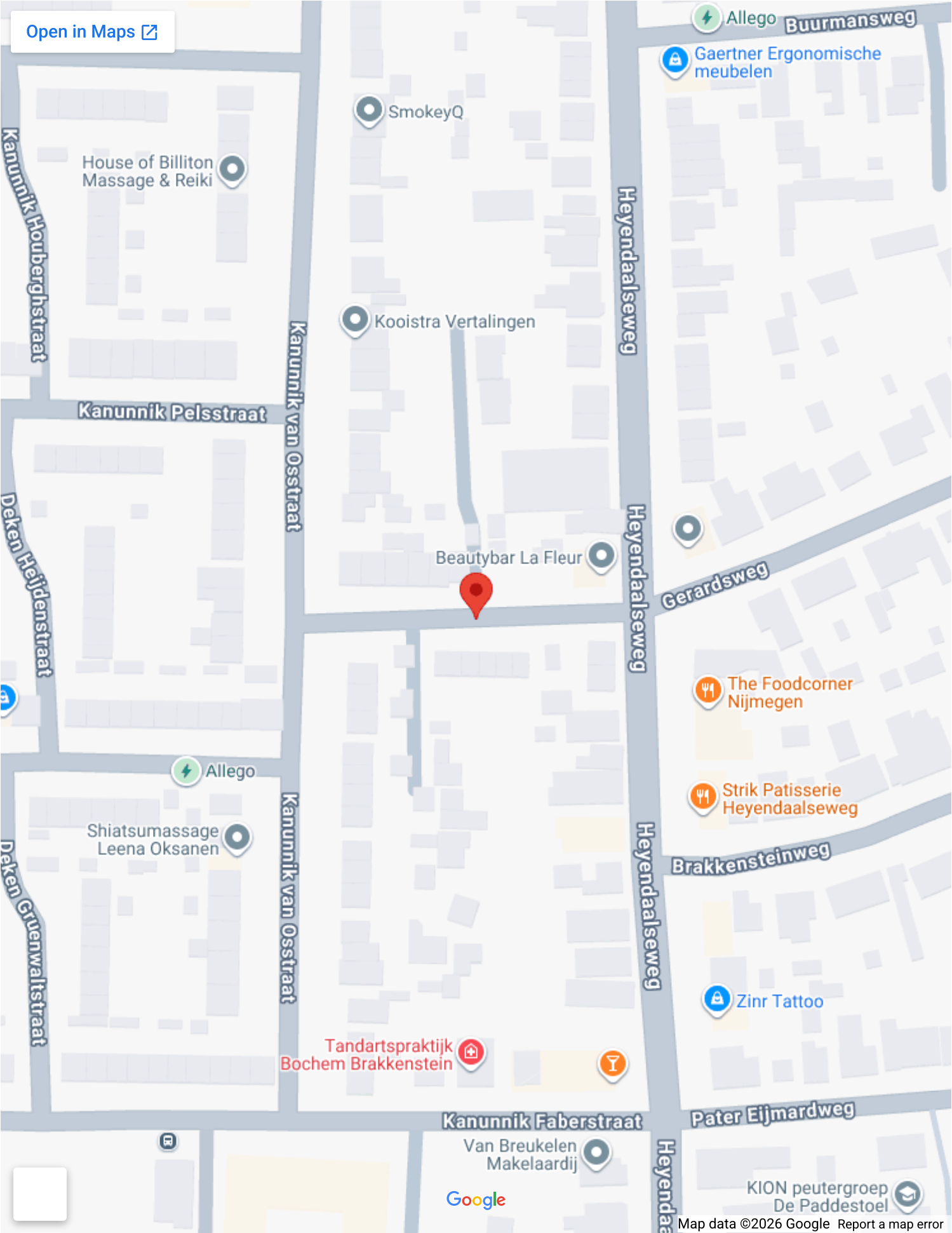
Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

Bergruimte

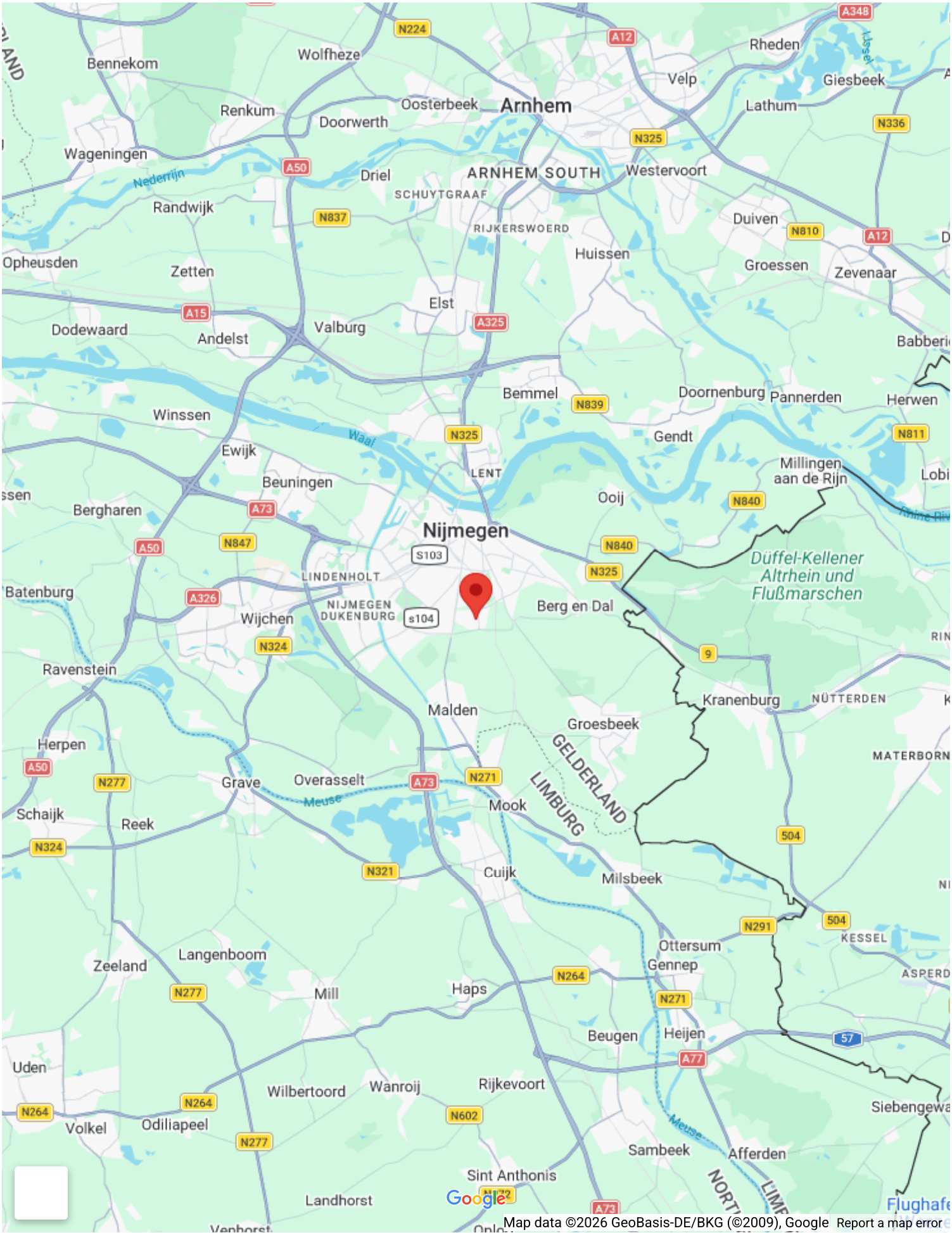
Soort parkeergelegenheid:

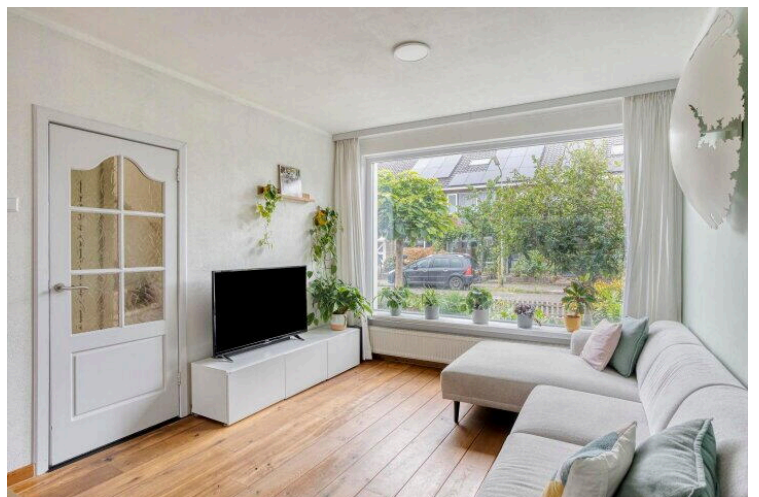
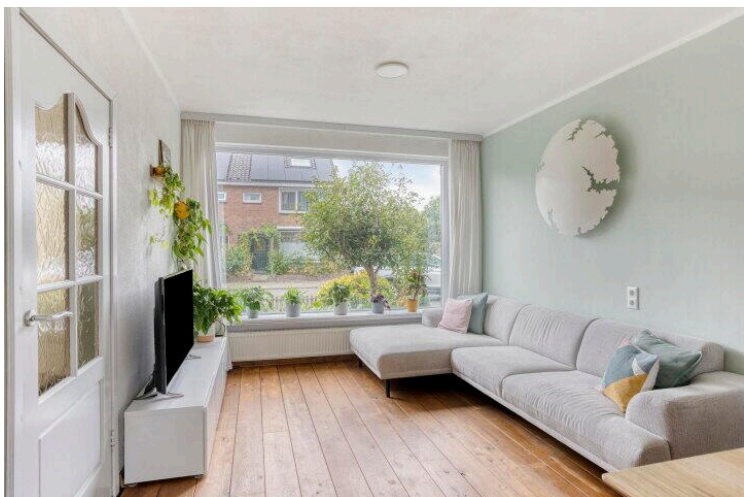
Op eigen terrein

Op de kaart

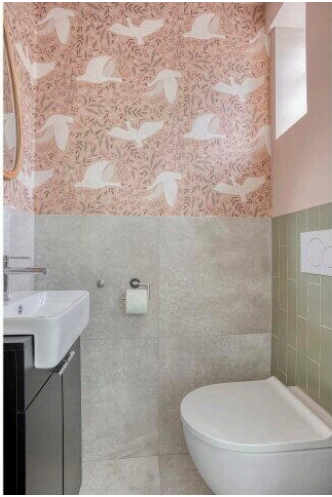


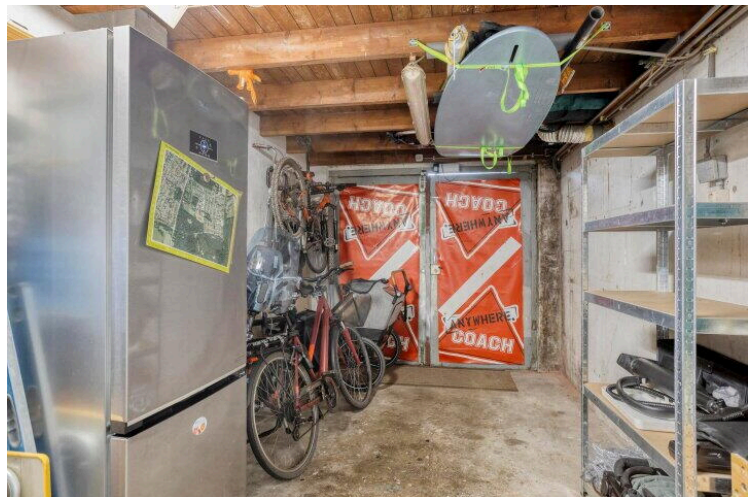
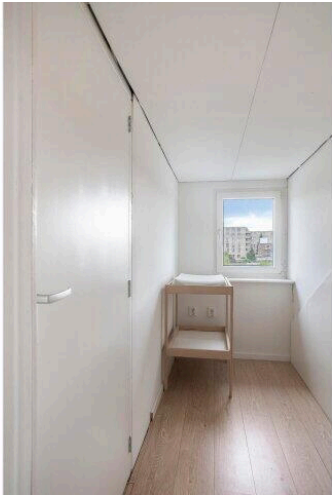
Op de kaart

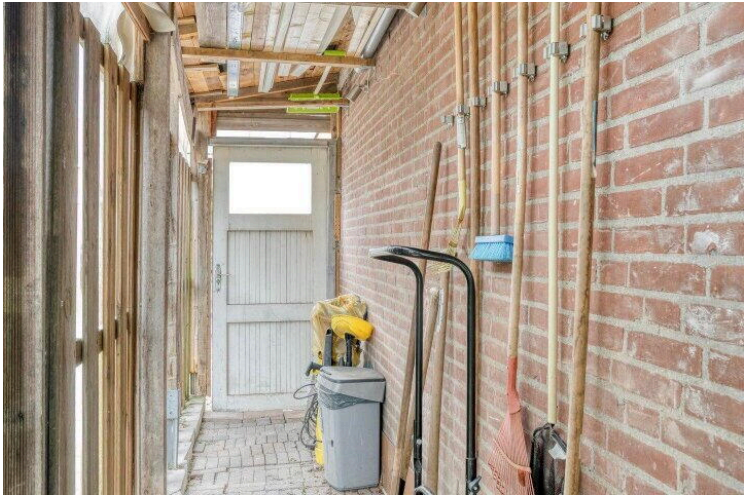












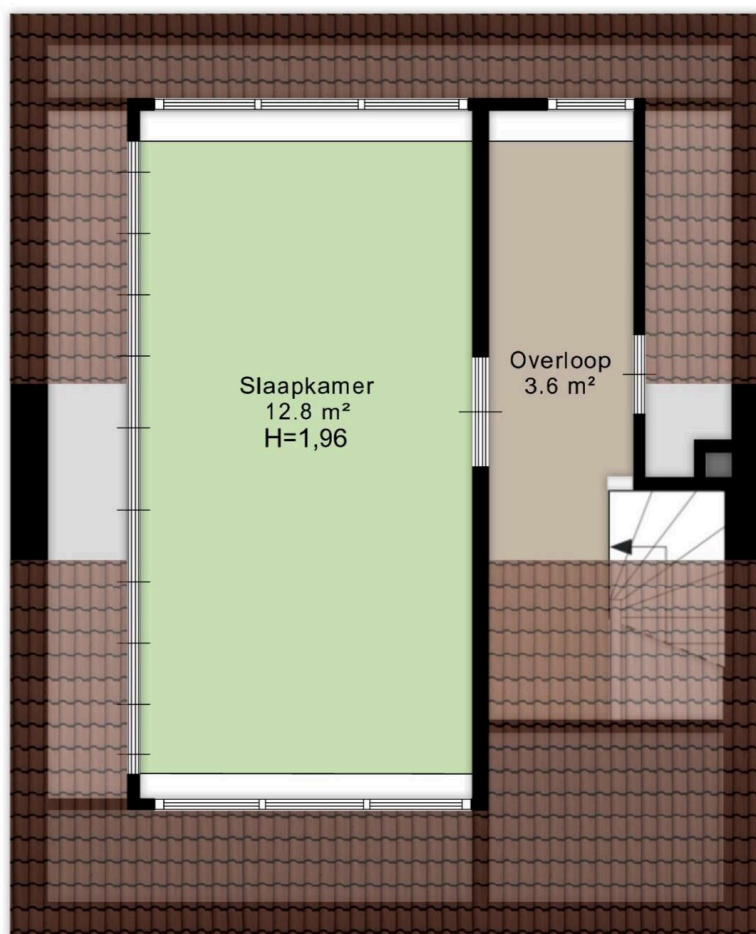
5.35 m

1.13 m 0.67 m

6.70 m

5.38 m

1.38 m
1,50m
1,50m

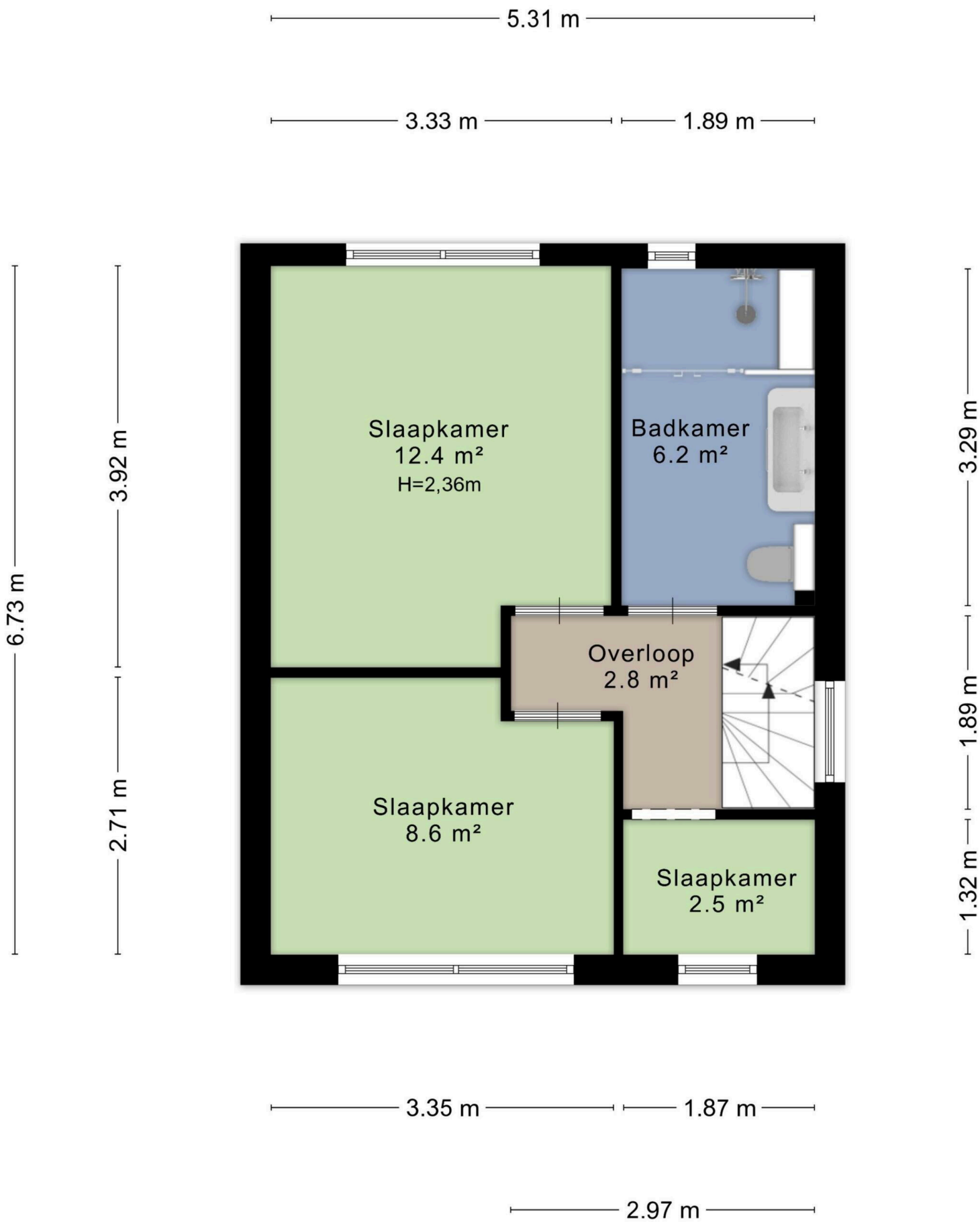


2.81 m
1.80 m

4.77 m

0.62 m 2.61 m 1.83 m

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



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





Kanunnik Venboetstraat 13

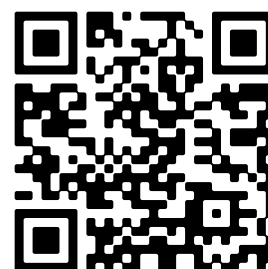
www.kanunnikvenboetstraat13.nl



Met Maurice

Leemptstraat 34
6512 EN, Nijmegen

www.met-maurice.nl
06 - 133 589 46



Scan Mij!