



Tolhuis 7612

Nijmegen



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Lichte eengezinswoning met verrassende indeling



Heerlijk lichte eengezinswoning met een verrassende indeling, gelegen in de centraal gesitueerde wijk Tolhuis. Dankzij de goed doordachte effectieve indeling woon je hier comfortabel én met volop ruimte. Er zijn reeds enkele energetische verbeteringen aangebracht waardoor de woning nu al een energielabel B heeft.

Het ruimtelijke effect wordt nog eens extra verstrekt door de fijne daglichttoetreding en de diepe zichtlijnen naar de voor- en achtertuin. Met maar liefst vier (slaap)kamers, een royale woonkeuken en een fijne voor- en achtertuin met twee bergingen en een achterom, is dit met recht een ideale en complete woning te noemen.

De woning is de afgelopen jaren op meerdere fronten verbeterd en verduurzaamd. De dakbedekking van het platte dak is vernieuwd, er is dakisolatie aangebracht, er is HR++ beglazing, er zijn 12 zonnepanelen, een nieuwe groepenkast, gereinigde en geïmpregneerde gevels. Een solide en toekomstbestendige basis.

Indeling:

Begane grond: via de overdekte entree kom je binnen in het tochtportaal met garderobe en meterkast. Vervolgens de hal met trap naar verdieping en het moderne toilet met hangend closet en fontein.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de erker aan de voorzijde en biedt royaal plaats aan een comfortabele zithoek. Aan de achterzijde ontvouwt de leefruimte zich in het eetgedeelte dat aansluit comfortabele zithoek, Aan de achterzijde ontvouwt de leefruimte zich in het eetgedeelte dat aansluit op de grote open keuken. De connectie met de tuin is voelbaar door de brede raampartij en de deur naar de achtertuin. Op zonnige dagen zet je de deur lekker open en loopt de woonkeuken als vanzelf over in het terras van de tuin.



Is op meerdere fronten verbeterd en verduurzaamd

Bouwjaar: 1974

Woonoppervlakte: 112 m²

Perceeloppervlakte: 215 m²

De keuken is uitgevoerd in een ruime hoekopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een groot fornuis met 5 gaspitten en een oven, een afzuigkap, een vaatwasser en koel-vriescombinatie. Dankzij de royale maatvoering is dit echter méér dan alleen een keuken: hier is sprake van een echte woonkeuken. Er is volop ruimte voor een grote eettafel waar je lang natafelt met vrienden of uitgebreid ontbijt in het weekend. Daarnaast biedt de indeling mogelijkheden voor het realiseren van een kookeiland, waarmee je de ruimte nóg meer tot het hart van de woning kan maken.

Eerste verdieping: overloop met vide en toegang tot maar liefst vier (slaap)kamers. Groot genoeg dus voor een groot gezin of de combinatie van wonen en werken aan huis. Op de overloop bevindt zich ook een inbouwkast die dienst doet als technische ruimte met daarin de opstelling van de cv-ketel en de aansluiting van het witgoed.

De slaapkamers meten respectievelijk 7, 7, 9 en 12 m². De badkamer is groot en vooral compleet. Zo is er een ligbad, separate douche, een dubbel wastafelmeubel en een tweede hangend toilet.

Buitenruimte

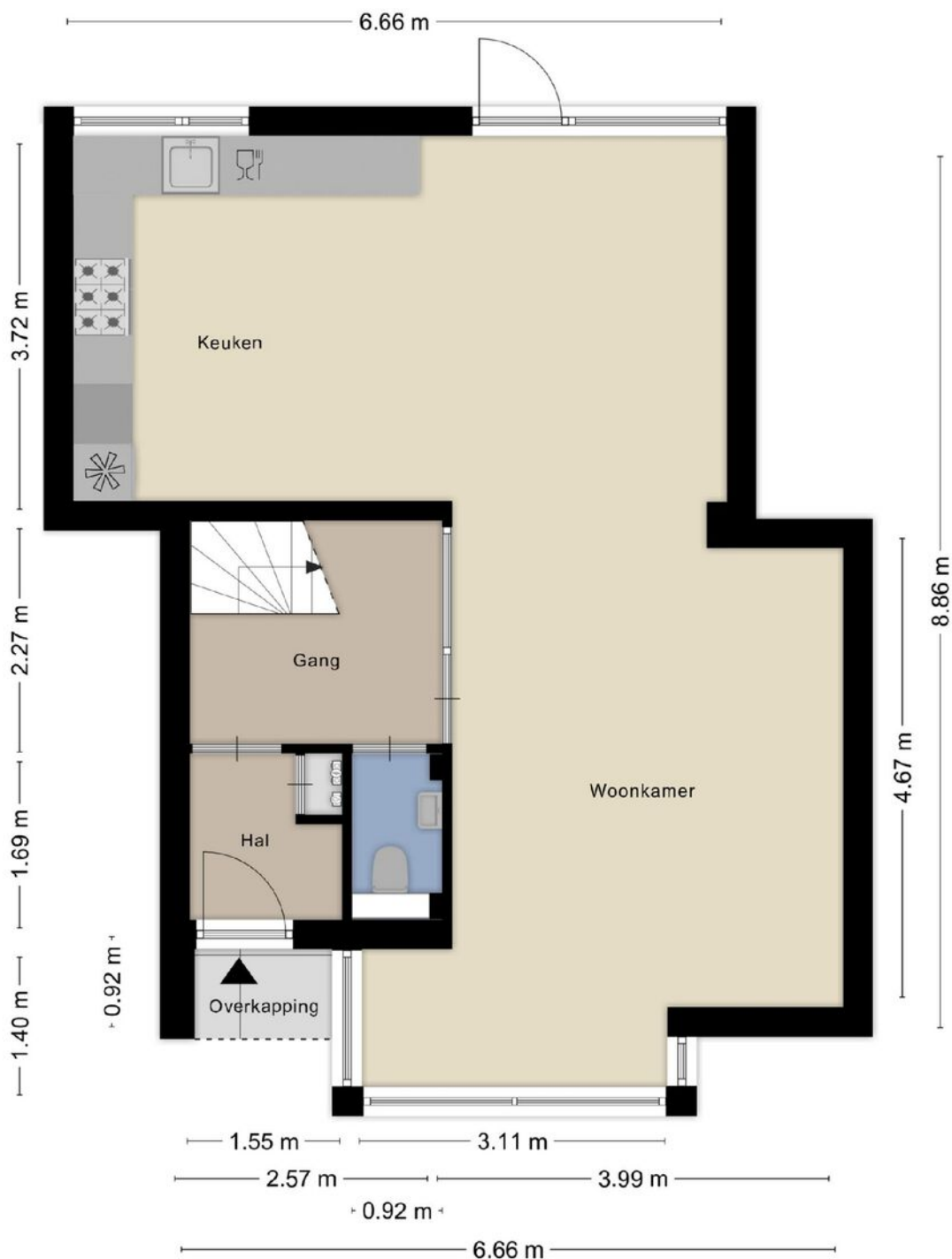
De achtertuin is circa 11 meter diep en gelegen op het oosten. Dat betekent volop ochtend- en middagzon maar zeker ook nog een stuk avondzon omdat de woning twee woonlagen telt. Heerlijk wakker worden met een kop koffie in het eerste zonlicht. Door de diepte van de tuin is er altijd een fijne balans tussen zon en schaduw gedurende de dag. Er is een stenen berging en een tweede houten berging, beide voorzien van elektra.





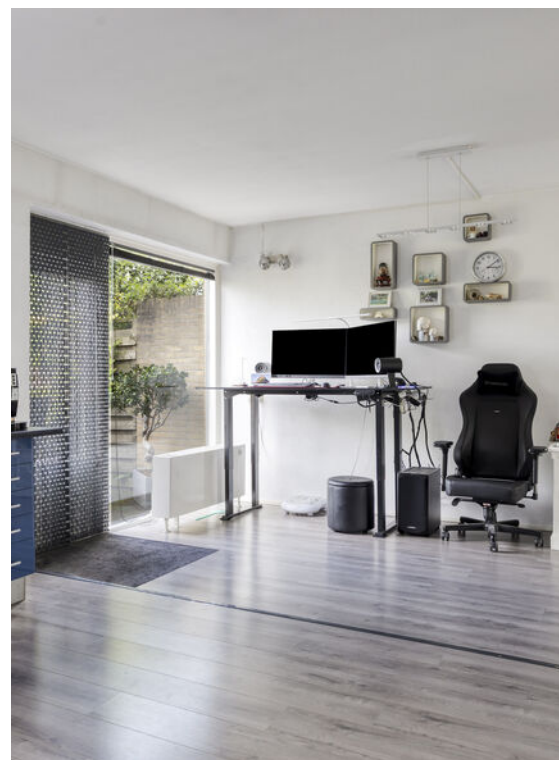
Plattegrond

Begane grond





Lichte woonkamer met grote open keuken





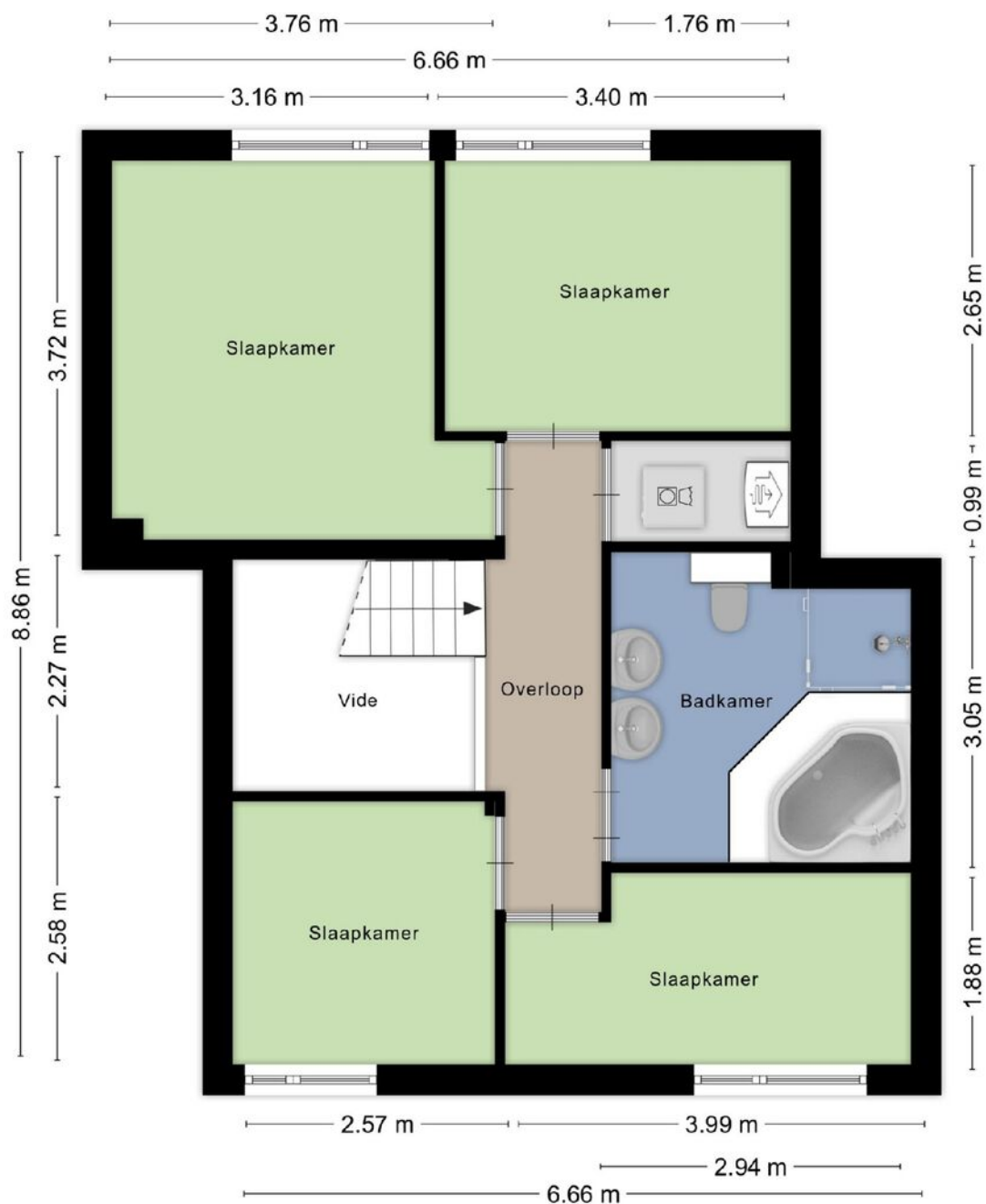
Royale plaats voor comfortabele zithoek





Plattegrond

1e verdieping





Voorzien van 4 (slaap)kamers



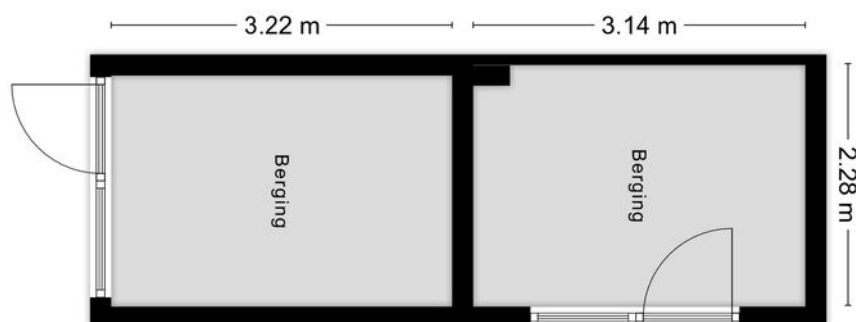


Badkamer is groot en vooral compleet





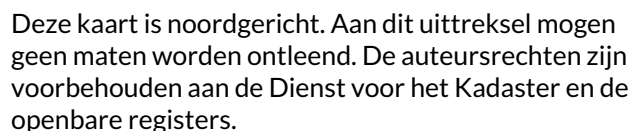
Achtertuin gelegen op het oosten





Ruim opgezette en groene woonomgeving





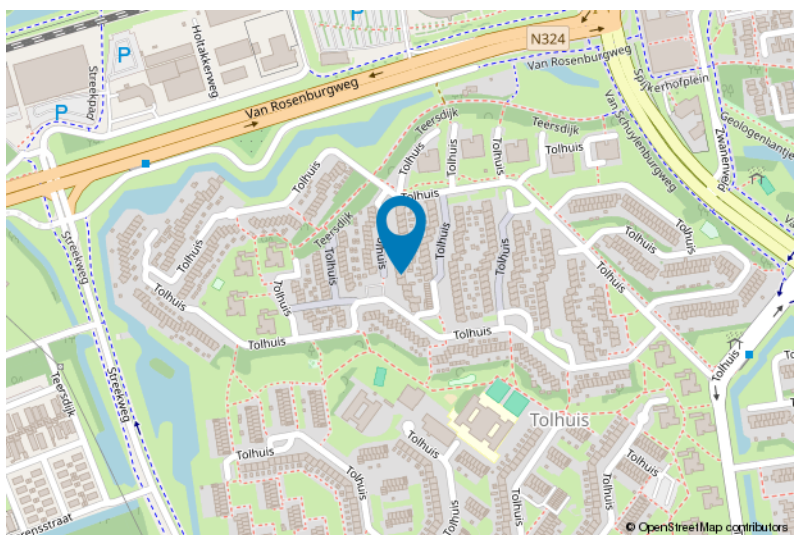
Kadastrale gemeente: Hatert
 Sectie: N
 Perceelnummer: 1525
 Perceeloppervlakte: 215 m²

Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Lampen – woonkamer + bureau beneden			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Woonkamermeubels: bank, salontafel, tv-meubel			X
- Kasten: kledingkast (boven), witte kast (gang), dressoir (woonkamer), Kallax-kasten (5x)			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
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
-			X
-			X
Overig, te weten			
- Wanddecoratie: Tree of Life (gang)		X	
- Wanddecoratie: Spiegel (keuken)			X
- Wanddecoratie: Vissen (woonkamer)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat			X
- Crockpot Slowcooker			X
- Koel-vriescombinatie in berging			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Pannen en koekenpannen			X
- Servies borden, schalen, kommen			X
- Glazen en kopjes			X
- Messen en snijplanken			X
- Kleine keukenapparatuur waterkoker blender etc			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat			X
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



Driessen

Makelaardij
Verzekeringen

Driessen Makelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar

Sint Annastraat 18 6524 GC Nijmegen
T (024) 360 7055
nijmegen@driessenmakelaardij.nl

DE HYPOTHEEK SHOP

Altijd dichtbij met financieel totaal advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

Maak ook gebruik van het beste financiële advies in Nijmegen. Neem vrijblijvend contact op met De Hypotheekshop Nijmegen, telefoon (024) 3999933.



Het eerste
gesprek is
kosteloos!