



St. Annastraat 18

6524 GC, Nijmegen

024 360 7055

www.driessenmakelaardij.nl



🏠 Kanaalstraat 26, Nijmegen

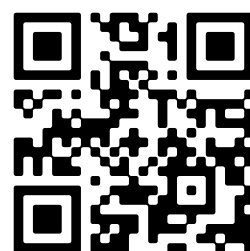
€ Vraagprijs: € 425.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 86 m²

📐 Perceeloppervlakte: 143 m²

🛏️ Kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)

🌿 Energielabel: D



📱 Scan Mij!



Kanaalstraat 26

Nijmegen



D

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Achtertuintuin met een praktische overkapping



Een leuke en compacte tussenwoning met volop mogelijkheden. Midden in dit bruisende stadsdeel, dat volop in ontwikkeling is, ligt deze leuke tussenwoning. De woning beschikt over een voor- en achtertuin. In de achtertuin bevindt zich een praktische overkapping die je kunt gebruiken als fietsenstalling. Daarnaast is er een officieel recht van overpad om de openbare weg te bereiken.

De woning is compact, compleet en goed onderhouden en biedt bovendien volop mogelijkheden om in de toekomst verder uit te breiden. Denk bijvoorbeeld aan een uitbouw aan de achterzijde en/of het realiseren van een vaste trap naar de zolder. Daarmee kan extra woonoppervlak worden gecreëerd.

De woning beschikt over prima en functionele voorzieningen en vormt daarmee een uitstekende basis om prettig te wonen en op termijn geheel naar eigen wens aan te passen en uit te breiden.

Indeling

Begane grond: entree/hal met meterkast en trapkast. De doorzonwoonkamer is voorzien van een laminaatvloer en beschikt momenteel over een praktische roomdivider.

De dichte keuken heeft een rechte opstelling en is voorzien van een ingebouwde gaskookplaat en afzuigkap. Ook de cv-ketel bevindt zich in de keuken, strategisch gesitueerd tussen de spoelbak van het aanrecht en de badkamer, waardoor warm water snel beschikbaar is.

Aansluitend bevindt zich de achterentree met een separaat toilet en een doucheruimte. Deze is voorzien van een inloofdouche met thermostaatkraan en een wastafelmeubel.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot de slaapkamers. Oorspronkelijk waren hier vier slaapkamers aanwezig; momenteel zijn deze gekoppeld tot twee ruime slaapkamers.



Begane grond voorzien van laminaatvloer

Bouwjaar: 1922

Woonoppervlakte: 86 m²

Perceeloppervlakte: 143 m²

Hierdoor is er bijvoorbeeld ruimte om een deel van een slaapkamer in te richten als walk-in closet of thuiswerkplek. Allen reeds voorzien van een laminaatvloer.

De oorspronkelijke indeling is uiteraard weer eenvoudig terug te brengen, de verdieping is dus flexibel in te delen. Daarnaast biedt deze verdieping voldoende mogelijkheden voor het realiseren van bijvoorbeeld een badkamer en/of toilet. Ook bestaat de mogelijkheid om een vaste trap naar de zolder te realiseren.

Zolder: een zeer ruime en bijzondere zolderetage met diverse mogelijkheden. De zolder is momenteel in gebruik als bevroerde bergruimte en beschikt via een klein dakraam al over daglicht. Met bijvoorbeeld een groter dakraam of een dakkapel kan deze ruimte verder worden benut.

Let op: het betreft een deelperceel. Kadastrale inmeting loopt en de kosten daarvan zijn voor rekening verkoper. Het thans aangegeven oppervlak van 143 m² is een indicatie. Het perceel is plaatselijk al gescheiden door o.a. een schutting in de achtertuin en een voetsmuurtje in de voortuin.

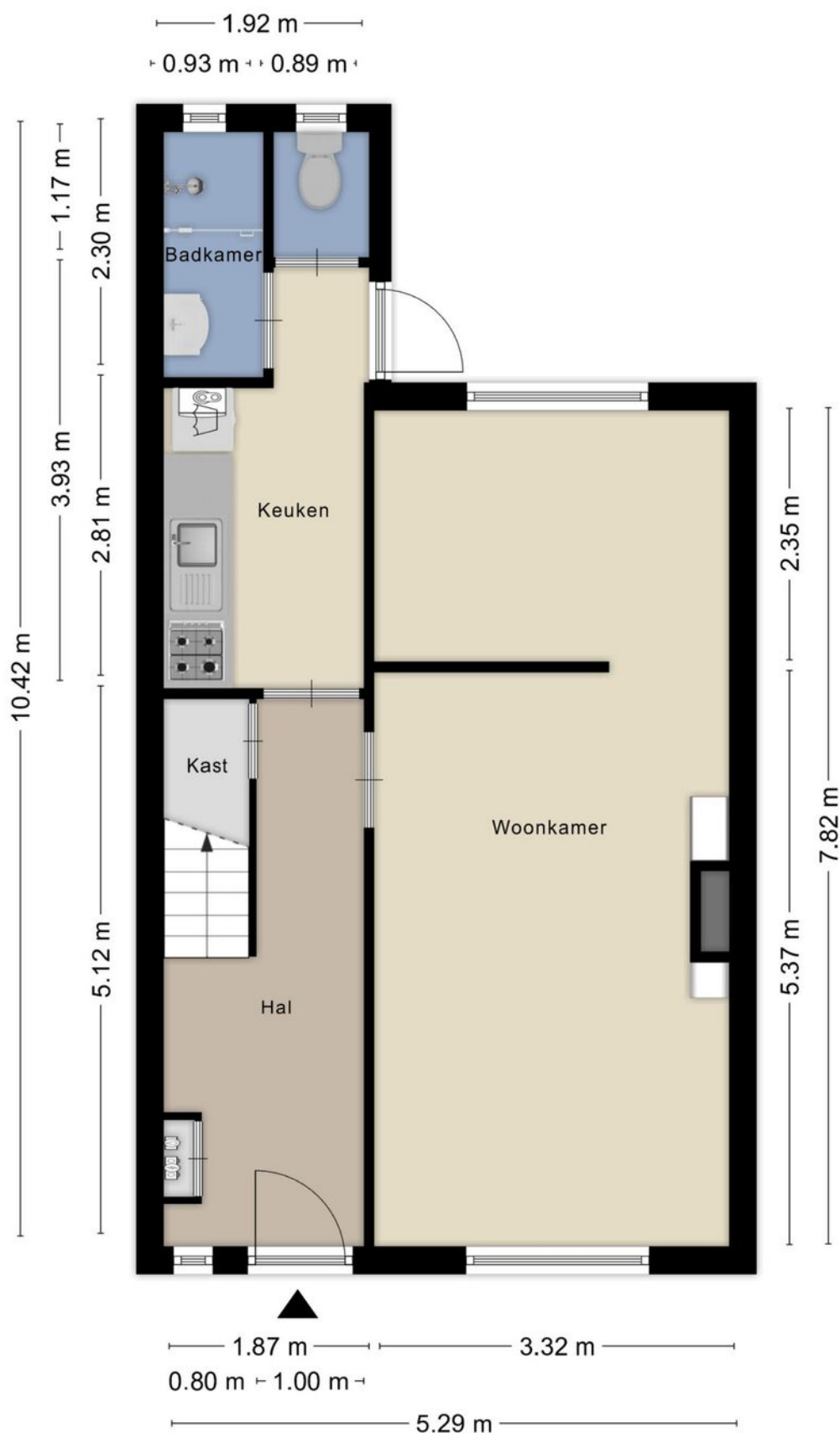
Kortom: gewoon een heel leuke woning met een praktische basis, een fijne ligging en volop mogelijkheden om er in de toekomst helemaal je eigen plek van te maken!





Plattegrond

Begane grond





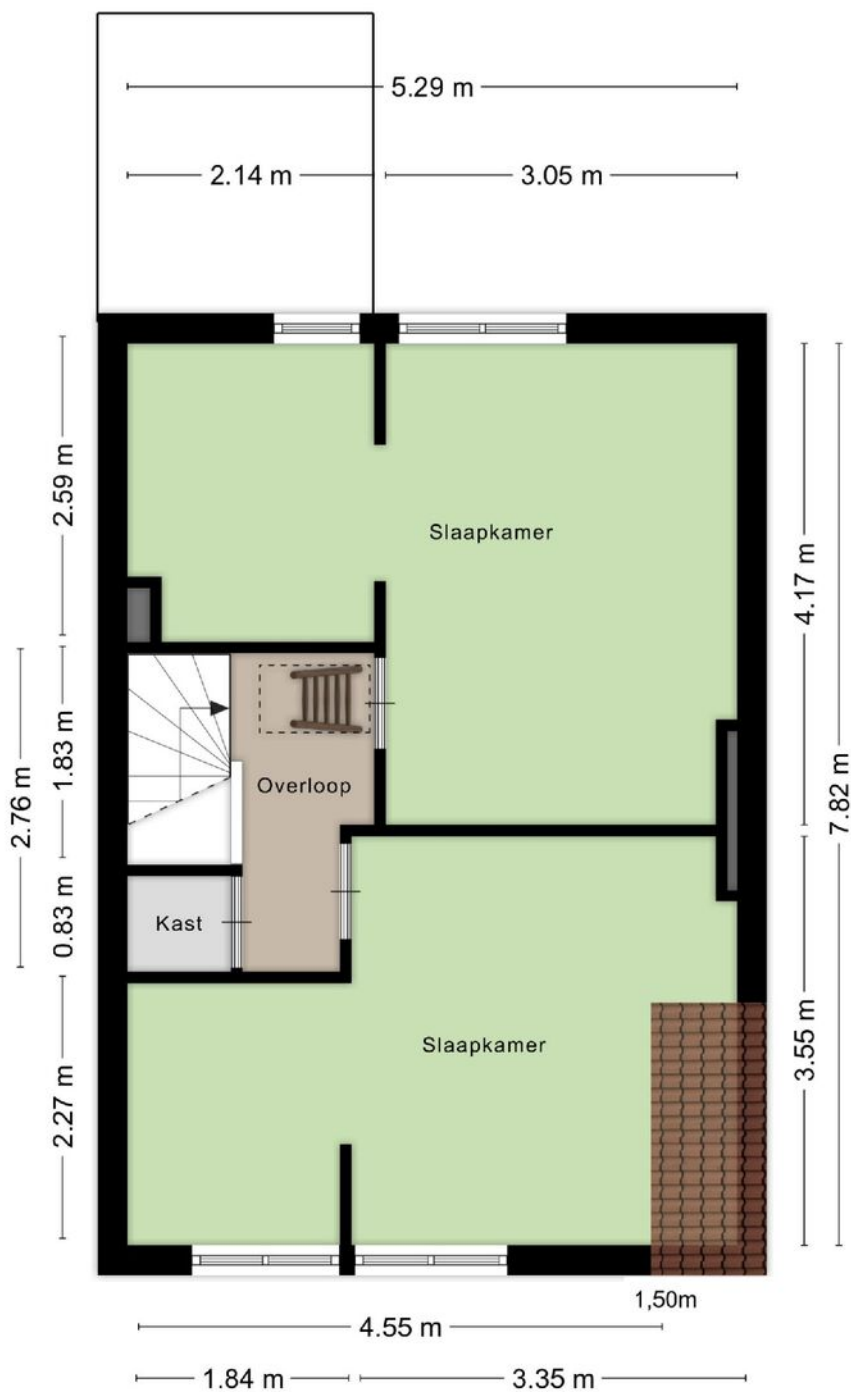
Dichte keuken in rechte opstelling





Plattegrond

1e verdieping





Achterentree voorzien van doucheruimte en toilet



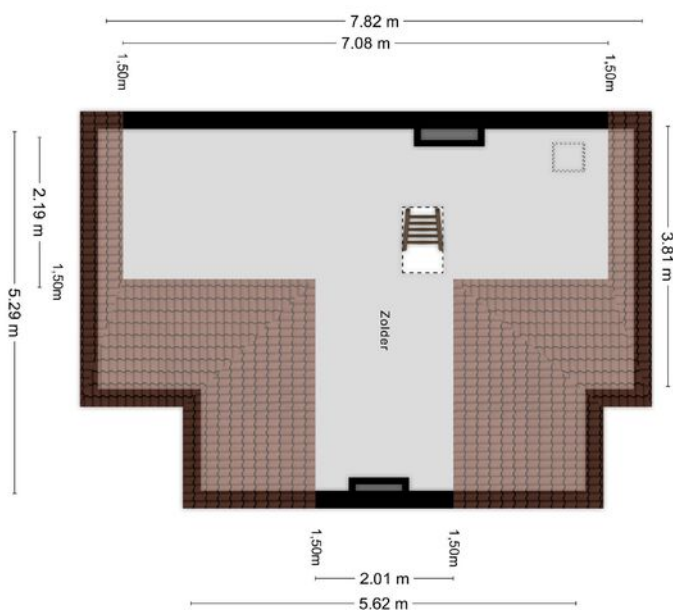


Twée ruime slaapkamers voorzien van laminaatvloer





Zeer ruime en bijzondere zolderetage

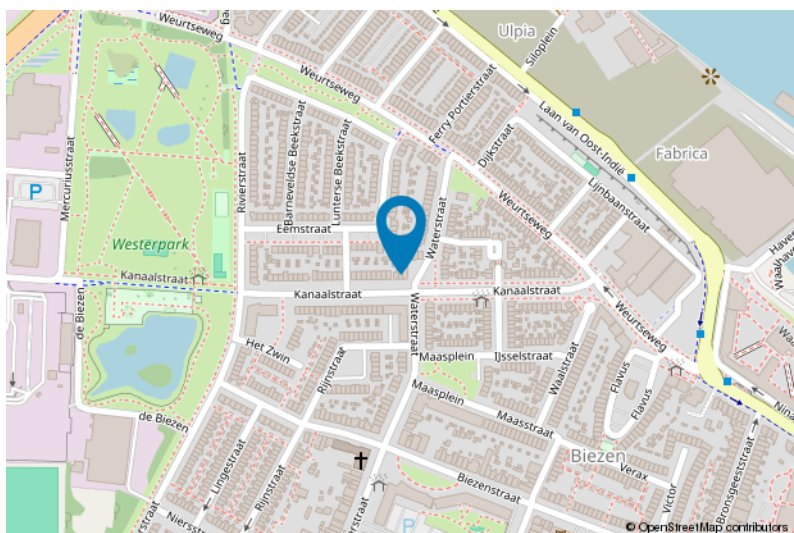




Centrale ligging, Nijmegen binnen handbereik



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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
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.



DUIDELIJK VERHAAL

Het eerste
gesprek is
kosteloos!