

Spijkerweg 7 en 7A

6584 AB Molenhoek

€ 1.475.000,- k.k.



*Een nieuw huis, een nieuw
thuis, een nieuwe plek vol
nieuwe avonturen.*

WORD DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Neem contact met ons op.

Bart Giesen

☎ 06-30 92 36 06

✉ bgiesen@hestia.nl



Arre Kateman

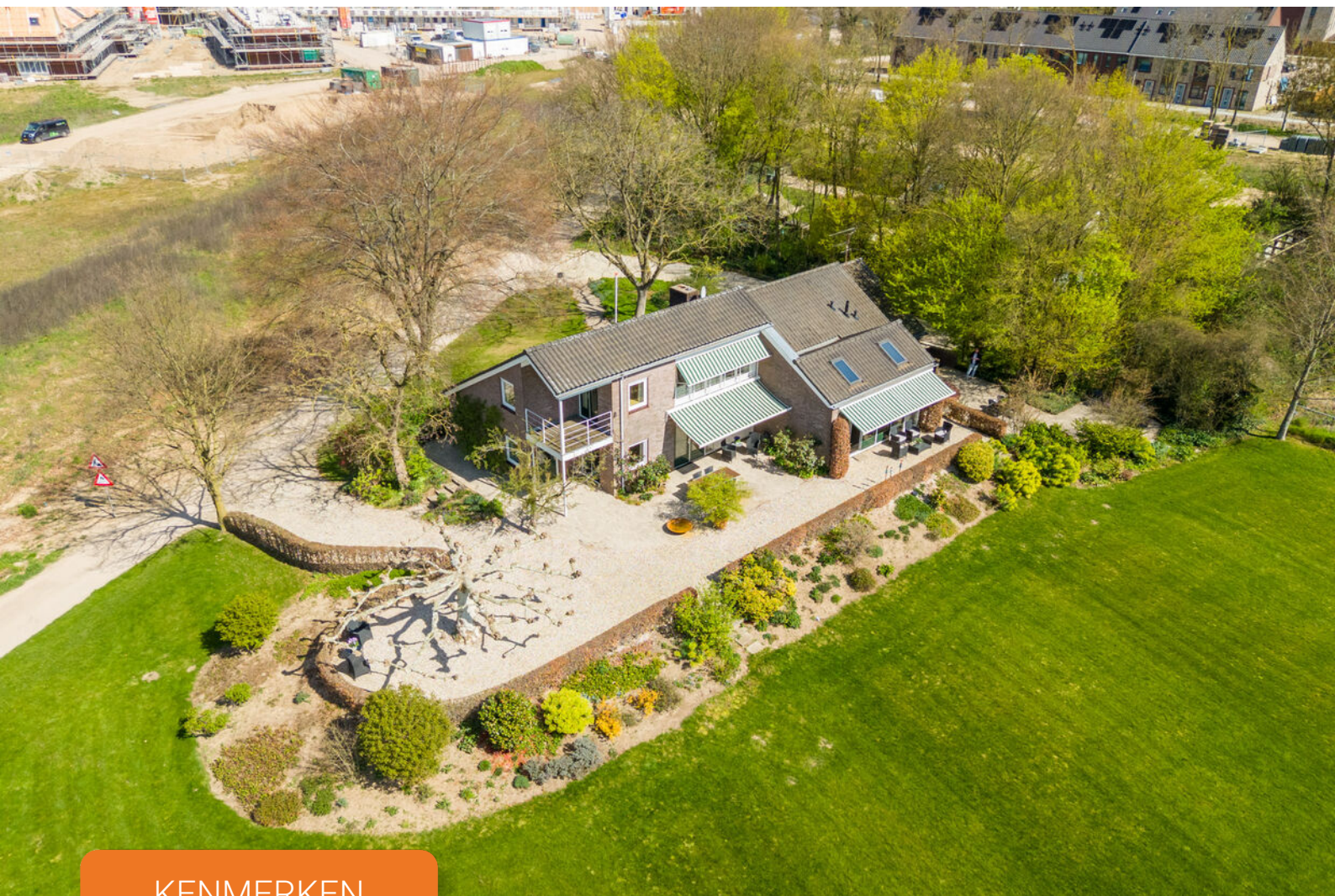
☎ 06-22 57 03 05

✉ akateman@hestia.nl

Stephan Siebelink

☎ 06-53 39 55 95

✉ ssiebelink@hestia.nl



KENMERKEN

Vraagprijs € 1.475.000,- k.k.

Type woning vrijstaande woning

Bouwjaar 1976

Woonoppervlakte 336 m²

Perceeloppervlakte 3131 m²

Aantal kamers 10

Aantal slaapkamers 7

Inhoud 1042 m³

Energie label C

Een zeldzame kans: vrijstaand wonen op toplocatie met een prachtig wijds en vrij uitzicht op de Maas. Deze royale woning met twee volwaardige wooneenheden biedt veel ruimte en mogelijkheden, zowel voor wonen als combineren met werk of zorg.

Station Molenhoek ligt op korte afstand, wat zorgt voor een uitstekende verbinding. Aan de linkerzijde is er zicht op de fietsbrug richting Cuijk en aan de rechterzijde op de splitsing van de Maas en het Maas-Waalkanaal. De woning is gelegen aan de rand van een jonge woonwijk. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder openbaar vervoer, winkels, scholen, bosrijke gebieden en meerdere watersportlocaties. Tevens is er een goede fietsverbinding richting Nijmegen.

Het geheel is gelegen op een royale kavel van maar liefst 3.131 m². De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1976 en in 1999 uitgebreid met een aangebouwde aanleunwoning (nummer 7a). Het geheel bestaat bouwkundig uit twee zelfstandige woondelen. Het totale woonoppervlak bedraagt circa 336 m². Daarnaast beschikt het pand over circa 61 m² overige inpandige ruimte in het souterrain, die door het niveau verschil deels ook op de begane grond uitkomt.

Huisnummer 7:

Royale entree/hal met een fraaie leistenen vloer, meterkast, garderobe en een toilet met fonteintje en raam voor daglicht en ventilatie. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer, twee slaapkamers en een badkamer.

De ruime L-vormige woonkamer is voorzien van een houtkachel en biedt een magnifiek uitzicht over de Maas. Via meerdere raampartijen komt het uitzicht volledig tot zijn recht. Vanuit de woonkamer geven twee dubbele deuren toegang tot het terras, en aan de zijkant bevindt zich een extra loopdeur. De keuken is uitgevoerd met een tijdloze inrichting van Boffi en beschikt over veel kastruimte en diverse apparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, 1½ spoelbak en koelkast.

Via de hal zijn tevens een badkamer (met ligbad, douchecabine en wastafel) en twee slaapkamers bereikbaar. Eén slaapkamer is momenteel in gebruik als werkkamer; de hoofdslaapkamer bestond oorspronkelijk uit twee kamers. De hal naast de keuken beschikt over een buitendeur en geeft toegang tot het souterrain. Hier bevinden zich drie lichte slaapkamers, waarvan twee samengevoegd zijn tot één grote kamer. Daarnaast is er een berging met garagedeuren naar de achtertuin, een badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet, en meerdere multifunctionele ruimtes, waaronder een fitnessruimte. Tevens is er een grote trapkast met aansluiting voor de wasmachine.

Aan de voorzijde bevindt zich een groot gazon. De achterzijde beschikt eveneens over een groot gazon met een heerlijk terras op het zuiden (Maaszijde). Voor extra beschutting zijn rondom de woning meerdere terrassen aangelegd, sfeervol omgeven door groen en bomen.

Huisnummer 7a:

Entree/hal met toiletruimte (hangend toilet en raam voor daglicht en ventilatie).

De woonkamer biedt een fantastisch uitzicht over de Maas en staat in directe verbinding met de ruime eetkeuken. Deze keuken beschikt over veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. De slaapkamer is ruim en grenst direct aan de badkamer.

Op de eerste verdieping bevindt zich een royale tweede woonkamer, voorzien van een pantry en een grote glazen pui met wegschuifbare deuren. Ook vanuit deze ruimte geniet je van een indrukwekkend uitzicht. Voorzien van een balkon.



Bijzonderheden

- Aan de achterzijde voorzien van zonneschermen;
- Bouwkundig bestaande uit twee percelen en twee zelfstandige wooneenheden (huisnummer 7 en 7a);
- Energielabel voor huisnummer 7 betreft een label C
- en voor 7A betreft een label A
- Ideaal voor dubbele bewoning, mantelzorg of combinatie wonen/werken;
- Totaal woonoppervlak circa 336 m²;
- Circa 61 m² overige inpandige ruimte in het souterrain;
- Meerdere terrassen rondom de woning, zowel in zon als schaduw;
- Grote raampartijen met optimale lichtinval en maximaal uitzicht;
- Rustige ligging aan de rand van een jonge woonwijk;
- Goede bereikbaarheid en fietsroute richting Nijmegen;
- Station Molenhoek is nabij aanwezig;
- Meerdere multifunctionele ruimtes, geschikt voor o.a. hobby, fitness of kantoor aan huis;
- Parkachtige tuin met gazon en volwassen groen.



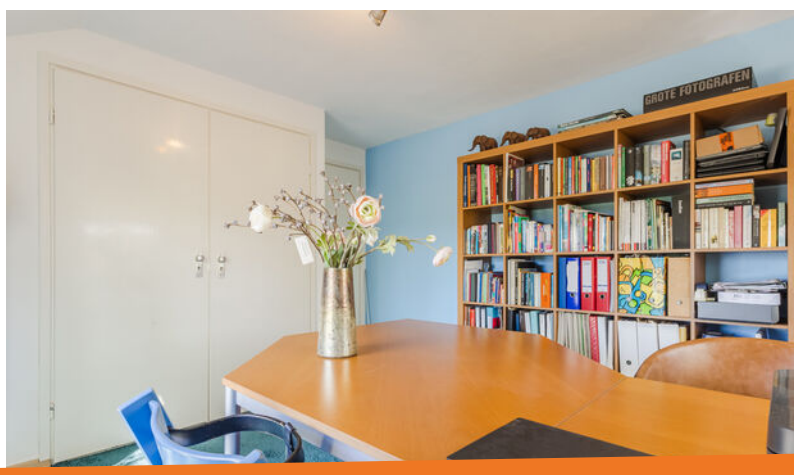


7

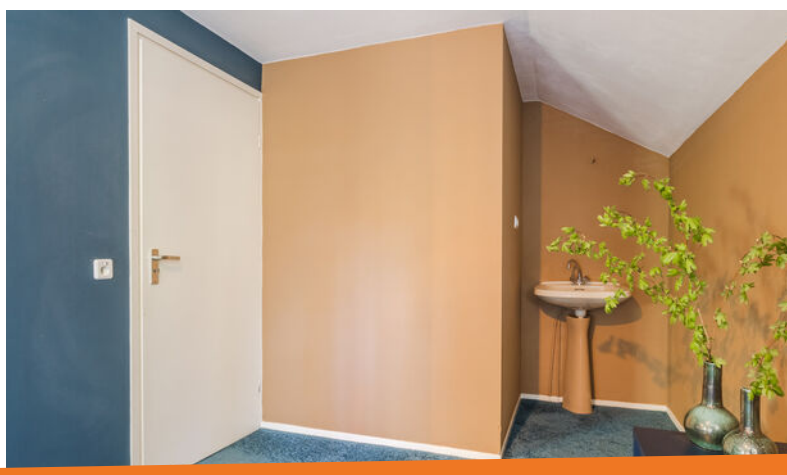
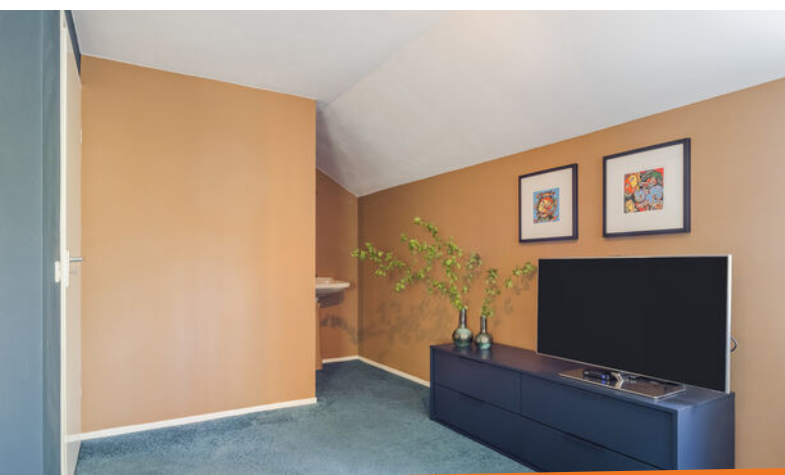










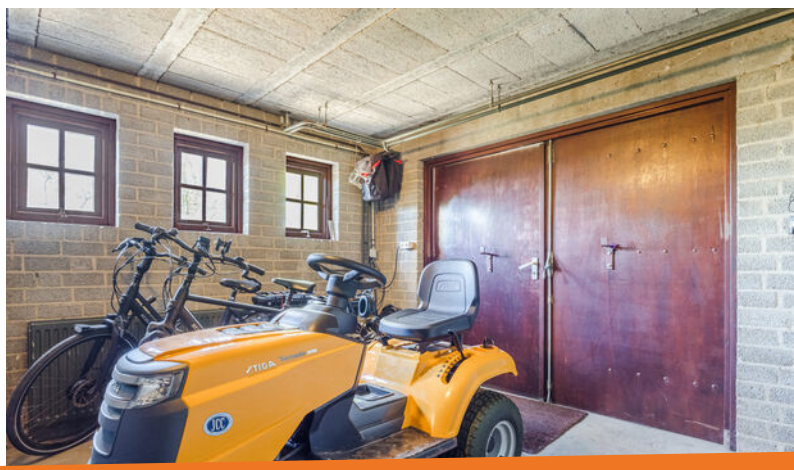
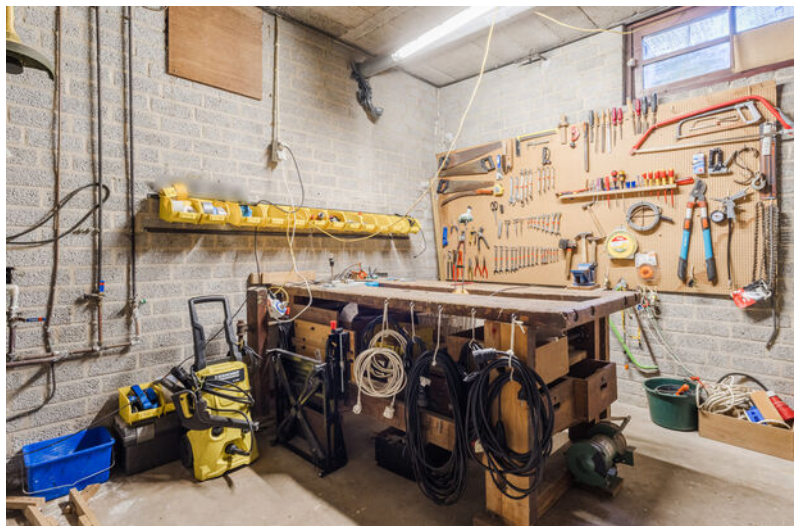


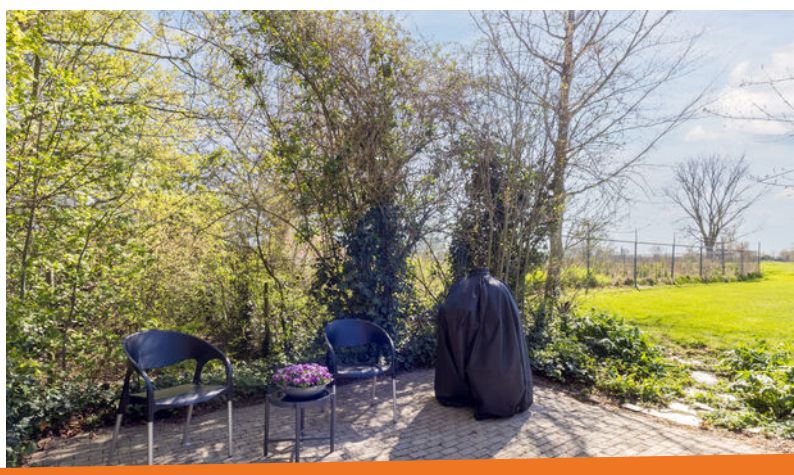


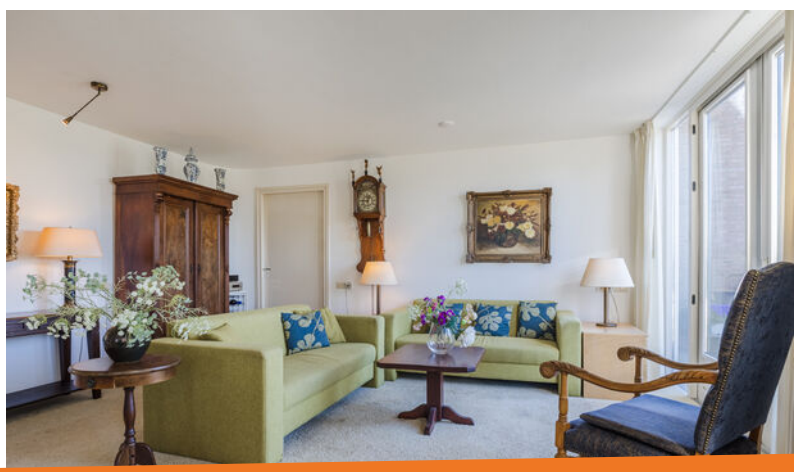


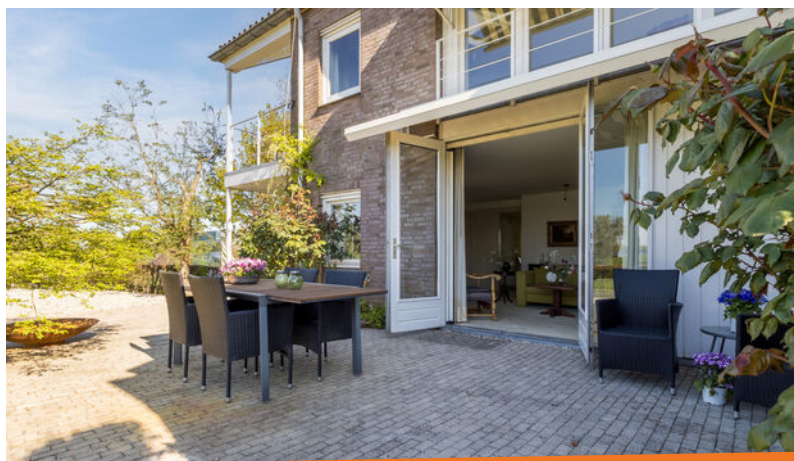


















Begane grond



Overige inpandige ruimte 60 m²

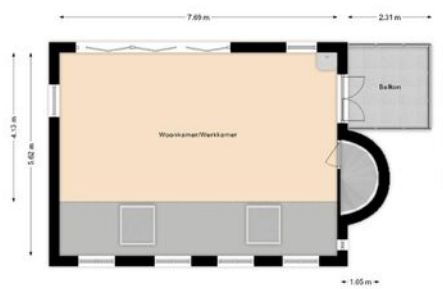
Gebouwgebonden buitenruimte 5 m²

Externe bergruimte 9 m²

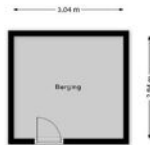
Souterrain



Eerste verdieping



Berging



KADASTRALE KAART

Eigendomssituatie

Volle eigendom, Volle eigendom

Kadastraal perceel

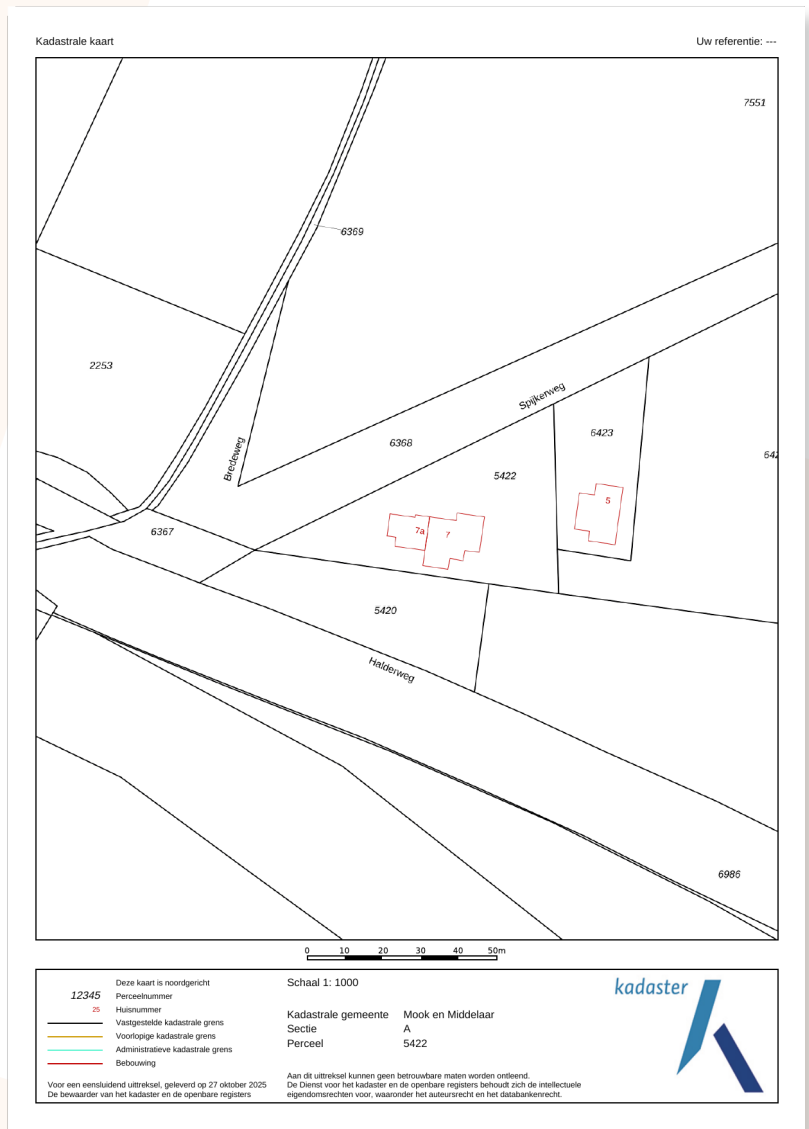
5420, 5422

Gemeente

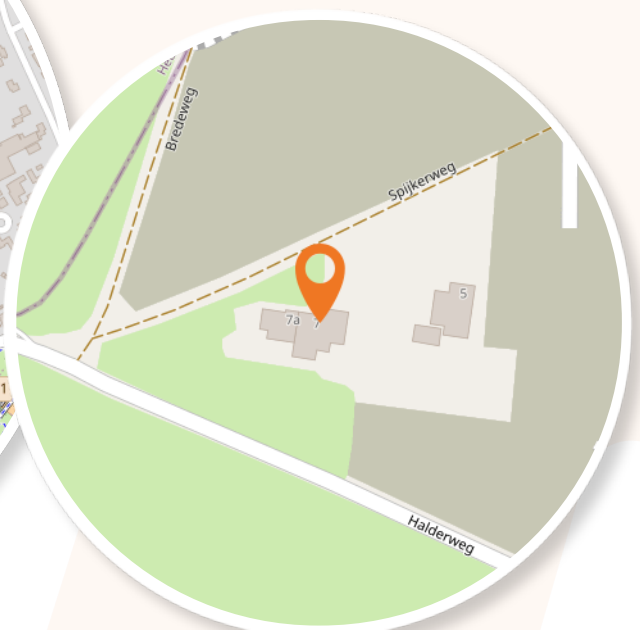
Mook en Middelaar

Perceeloppervlakte

3131 m²



LOCATIE OP DE KAART



TE KOOP

Hestia
makelaars & taxateurs

024-360 45 55

Nijmegen
www.hestia.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			+
Designradiator(en)	+		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	+		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		+	
- losse (hang)lampen		+	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken diverse ruimtes	+		
- kast souterrain/fitnessruimte		+	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		+	
- overgordijnen		+	
- rolgordijnen	+		
- (losse) horren/rolhorren			+
- 7a: hordeur blijft achter evenals gordijnen -en rails	+		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	+		
- houten vloer(delen)	+		
- plavuizen	+		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	+		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	+		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	+		
- (gas)fornuis	+		
- afzuigkap	+		
- oven	+		
- vriezer			+
- koel-vriescombinatie			+

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	+		
- koffiezetapparaat		+	
Keukenaccessoires, te weten			
- Hanglamp keuken		+	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	+		
- toiletrolhouder	+		
- toiletborstel(houder)	+		
- fontein	+		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	+		
- douche (cabine/scherf)	+		
- wastafel	+		
- wastafelmeubel	+		
- planchet	+		
- toilet	+		
- toiletrolhouder	+		
- toiletborstel(houder)	+		
- handdoekrek douche beneden no 7	+		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	+		
Brievenbus	+		
(Voordeur)bel	+		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	+		
(Klok)thermostaat	+		
Zonwering buiten			+
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	+		
Waterslot wasautomaat	+		
terrasmeubilair 7 & 7a		+	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	+		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	4		
Beplanting	4		
beplanting in potten gaat mee		4	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	4		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	4		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	4		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			4
kippenhok	4		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	4		
- diverse tuingereedschappen in kippenhok	4		
- zitmaaier, verticuteermachine, bosmaaier. Tuinslanghaspels gaan mee			4
Overig - Contracten			
rioolpersleiding is eigendom gemeente Mook c.a.	4		

ONZE DIENSTEN



VERKOOP

Het verkopen van een huis is de start van een nieuw begin of de afsluiting van een periode. Door gezinsuitbreiding, kinderen die uit huis gaan of misschien wel een overlijden. Hoe dan ook: het is een situatie die voor een grote verandering zorgt.

AANKOOP

Een woning kopen is een hele onderneming. Er komt van alles bij kijken en dat kan overweldigend voelen. Hoe fijn is het als je dit hele proces met vertrouwen doorloopt? Dat je zeker weet dat alles in orde is. Van de kleine letters in de officiële documenten tot elke verborgen hoek van de woning.

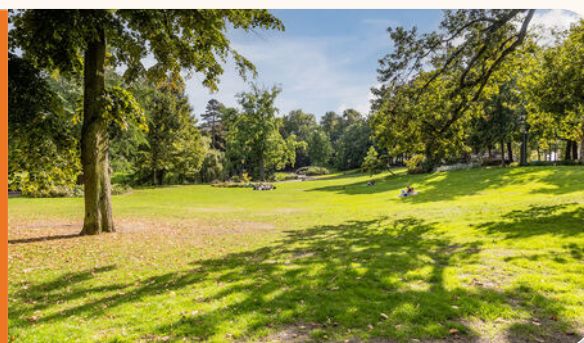


VERHUUR

Het verkopen van een huis is de start van een nieuw begin of de afsluiting van een periode. Door gezinsuitbreiding, kinderen die uit huis gaan of misschien wel een overlijden. Hoe dan ook: het is een situatie die voor een grote verandering zorgt.

HUREN

Huur een appartement, woning of garagebox in en rondom Nijmegen. Uiteraard willen wij jou als woningzoekende optimaal van dienst zijn. Om in aanmerking te komen voor één van onze huurwoningen dien je aan een aantal voorwaarden te voldoen.



TAXATIE

Je hebt een woning aangekocht en nu wil je de hypotheek afsluiten. Of je nu gaat verbouwen, een renteverlaging wil, of middenin een scheiding zit. Er zijn fijne en minder fijne situaties waarvoor je een taxatierapport nodig hebt.

KLANTTEVREDENHEID



VERKOOPGEMIDDELDE
OP BASIS VAN 61 REVIEWS

9,4

funda

AANKOOPGEMIDDELDE
OP BASIS VAN 13 REVIEWS

9,4

funda

"Betrouwbaar en deskundig komen afspraken na geeft je een fijn gevoel en rust makelaar houdt je goed op de hoogte van de gang van zaken."

9,3

"Van begin (zoektocht naar een woning) tot eind (tekenen van de koopakte) was Hestia enorm betrokken bij de koop van een woning. Hestia heeft als aankoopmakelaar zeer zijn waarde bewezen en ook het team hierachter heeft enorm geholpen.
Dank aan alle medewerkers van Hestia voor de goede zorgen."

10

Interesse gekregen?

Neem contact met ons op
of kom langs bij ons op kantoor



St. Annastraat 2
6524 GA Nijmegen
024-3604555

info@hestia.nl
www.hestia.nl