



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

3009

LEUVENSBROEK

NIJMEGEN



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1993

WOONOPPERVLAKTE:
117 m²

INHOUD:
390 m³

PERCELOPPERVLAKE:
142 m²



OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een verrassende tussenwoning met uitbouw, dakterras (14m²) op het westen en energielabel A? Dan is deze eengezinswoning aan de Leuvensbroek 3009 in Nijmegen zeker een bezichtiging waard. De woning beschikt over circa 117 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen met 3 slaapkamers met mogelijkheid voor 4 slaapkamers. Hierdoor is deze woning uitermate geschikt voor grote gezinnen, thuiswerkers of kopers die extra hobby- of logeerruimte zoeken. De woning is gebouwd in 1993, is tijdens de bouw geheel geïsoleerd, staat op een perceel van 142 m² en beschikt over 6 zonnepanelen en een recent vernieuwde Intergas HR-combiketel uit 2024.

De woning ligt in de zeer geliefde en kindvriendelijke wijk Leuvensbroek in Lindenholt te Nijmegen. In een prettige groene woonomgeving met veel waterpartijen en wandelroutes. Als de vijvers bevroren zijn, kun je er heerlijk schaatsen. Achter het huizenblok ligt een prachtige appelboomgaard en een voetbal/speelveld. In de directe omgeving bevinden zich scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en winkels. Het overdekte winkelcentrum Dukenburg en de schaatsbaan Triavium liggen op 6 minuten met de auto. Dankzij de gunstige ligging zijn ook de uitvalswegen (A73 en A50) en het stadscentrum van Nijmegen goed bereikbaar.

Belangrijkste kenmerken:

Bouwjaar: 1993

Woonoppervlakte: circa 117 m²

Perceeloppervlakte: 142 m²

Inhoud: circa 390 m³

Drie slaapkamers met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer

Slaapkamers en woonkamer zijn voorzien van horren

Dakterras aanwezig

Achtertuintje op het westen met achterom

Vrijstaande stenen berging voorzien van elektra

Voorzien van zonnepanelen

Energielabel A (geldig tot 12-06-2036)

Dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas en HR-glas

Intergas HRE 36/30 HR-combiketel uit 2024 (eigendom)

Indeling:

Begane grond

Entree, hal met toiletruimte en trapopgang.

Vanuit de hal bereik je de ruime uitgebouwde woonkamer van circa 39 m², waar voldoende ruimte aanwezig is voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. De praktische indeling maakt het een fijne leefruimte voor het hele gezin, open keuken in hoekopstelling aan de voorzijde voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals Whirlpool koel/vriescombinatie, AEG-afzuigkap, gaskookplaat met 5 pitten, waarvan 1 grote wok pit, Whirlpool inbouwoven (2025) en een Bosch afwasmachine. Vaste trap naar

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een inloopkamer/kast (dit is de voormalige derde slaapkamer) en de badkamer. Vanuit de slaapkamer aan de achterkant loop je zo het terras van 14m² op wat op het westen ligt en waar je eind van de dag kunt genieten van de ondergaande zon. De badkamer is uitgerust met een ligbad, wastafel en tweede toilet. Vaste trap naar

Tweede verdieping

Ruime overloop met daglicht, extra bergruimte op de vliering en toegang naar de derde slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde. Daarnaast zijn hier de technische ruimte en extra bergruimte gesitueerd.



A modern living room with a dark brown sectional sofa, a wooden coffee table, and a giraffe head wall sculpture. The room features light-colored walls, a white ceiling, and a large window or glass door in the background. The floor is made of light-colored wood. A teal semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing the text.

'Verrassende tussenwoning met uitbouw'



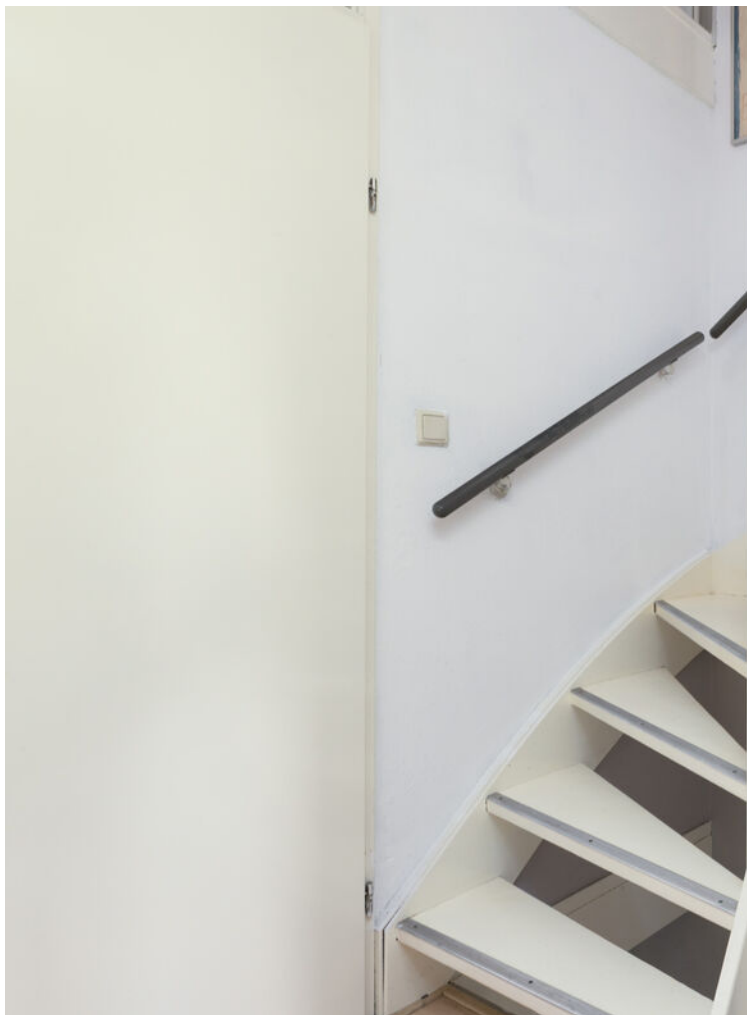


















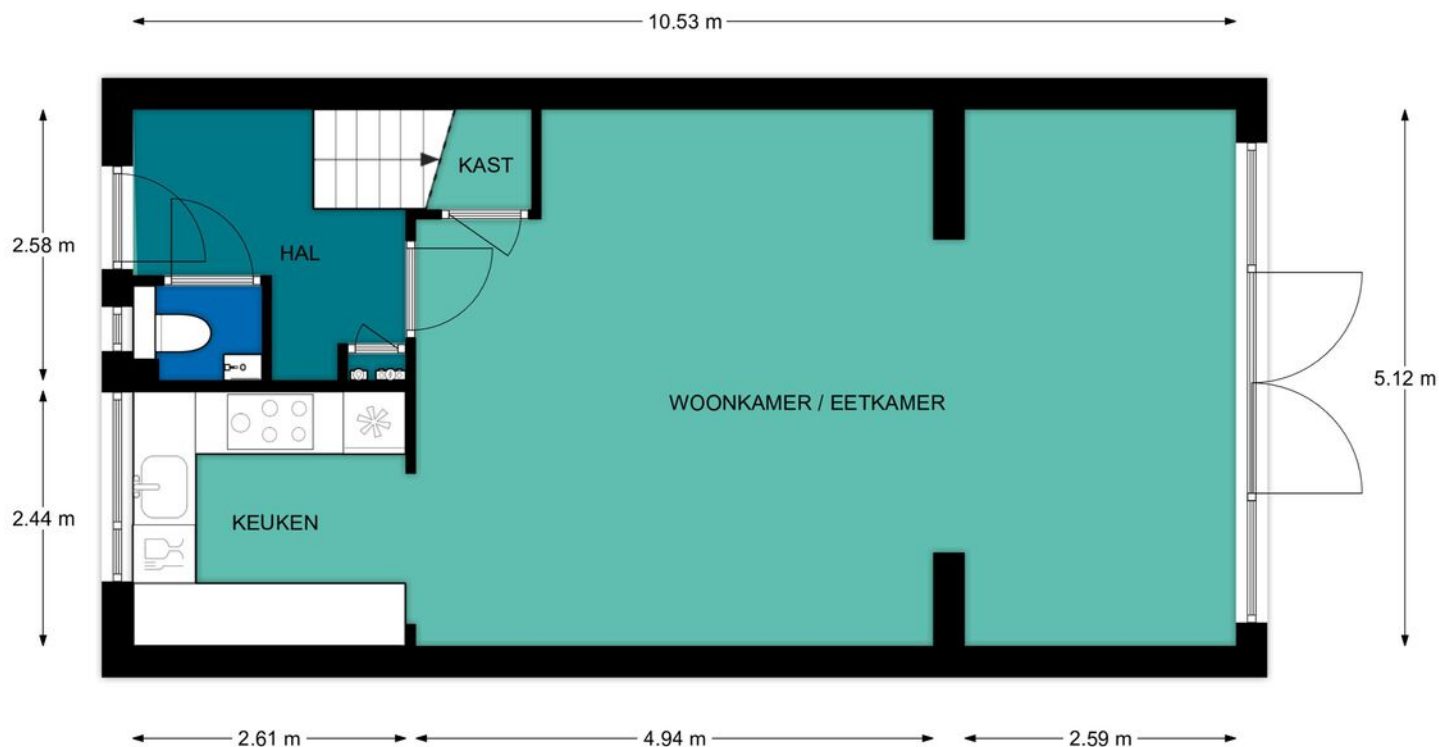








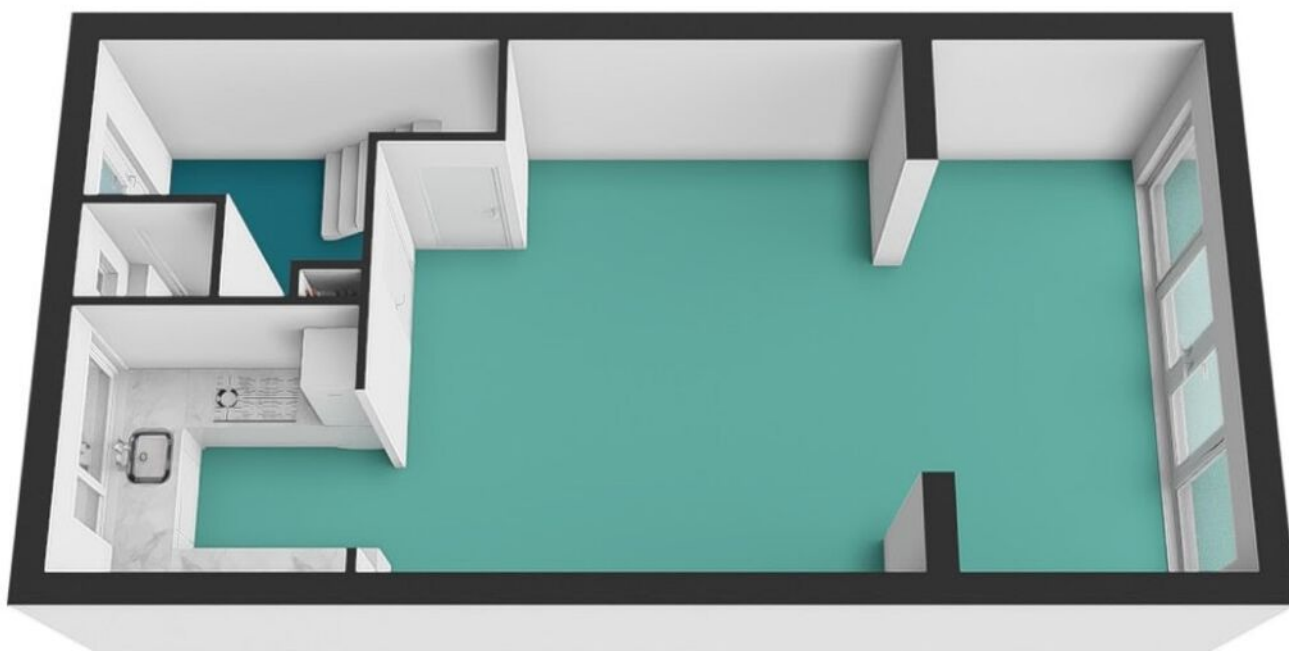
PLATTEGROND



Begane grond, Leuvenbroek 3009 te Nijmegen

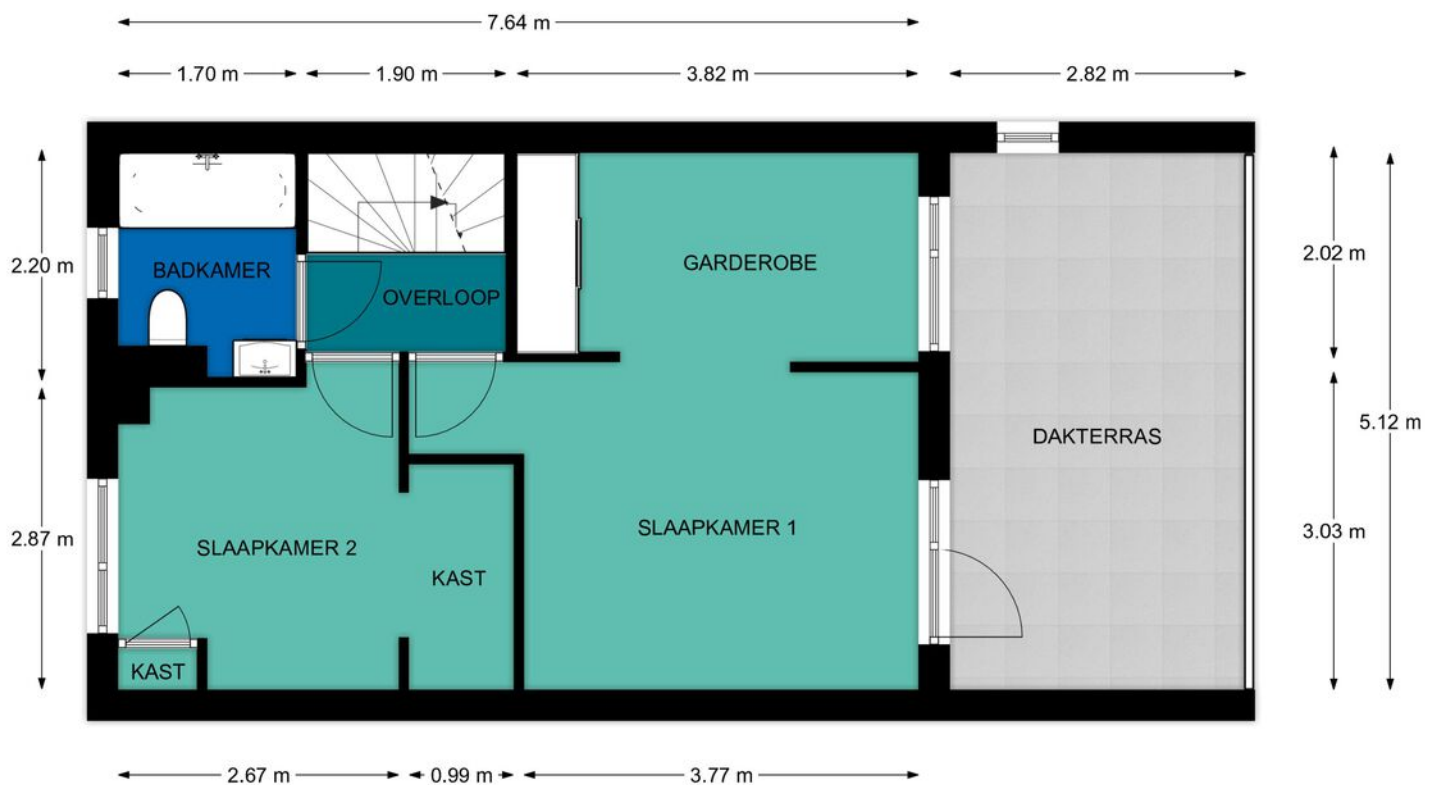
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



Begane grond, Leuvenbroek 3009 te Nijmegen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



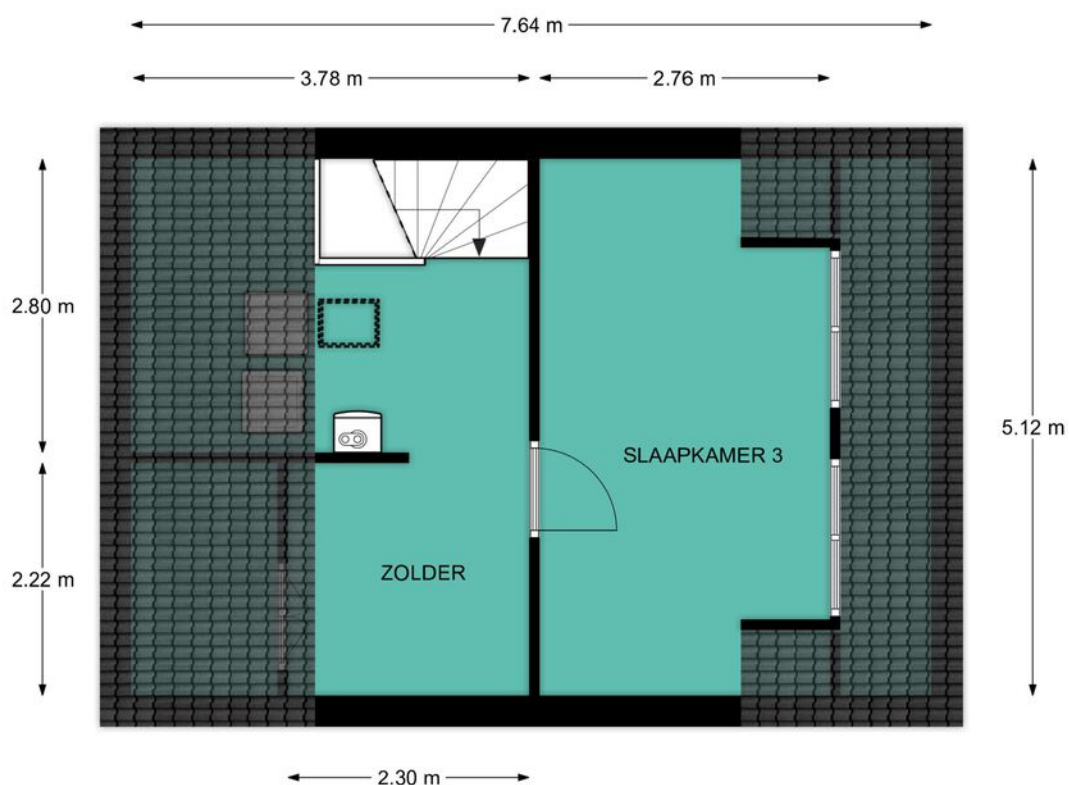
REBO FASTGOEDGROEP **1e Verdieping, Leuvenbroek 3009 te Nijmegen**
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



REBO  **1e Verdieping, Leuvenbroek 3009 te Nijmegen**
VASTGOEDGROEP
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

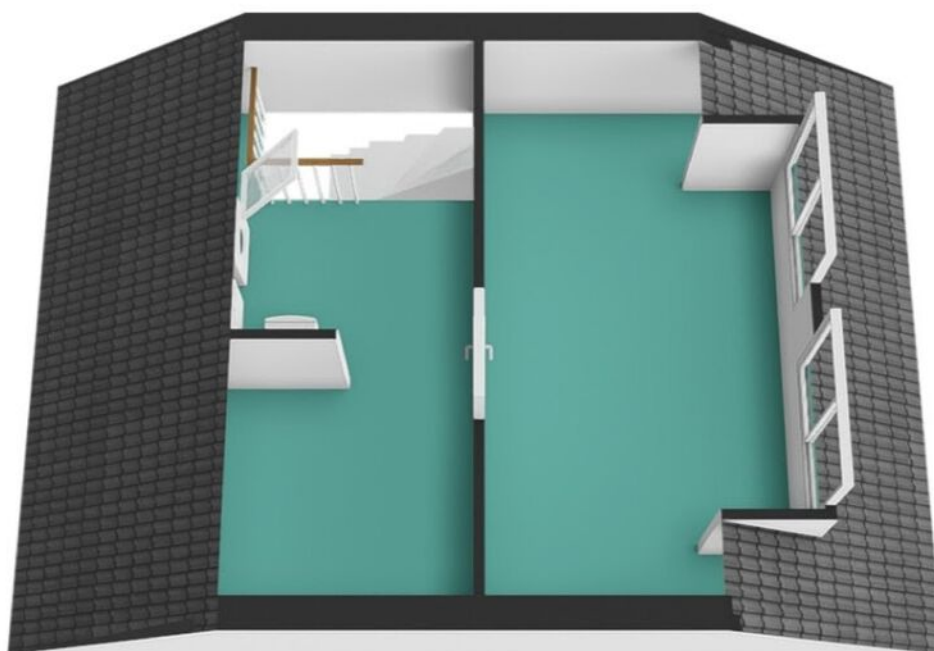
PLATTEGROND



Zolder, Leuvensbroek 3009 te Nijmegen

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

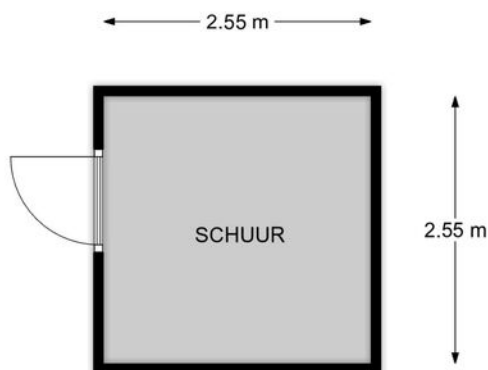
PLATTEGROND



Zolder, Leuvenbroek 3009 te Nijmegen

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

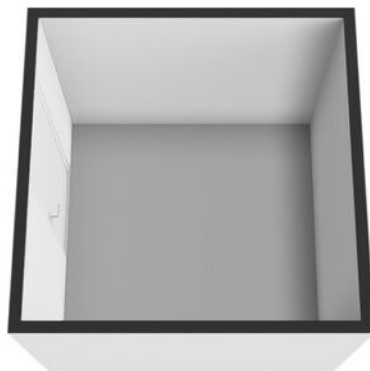
PLATTEGROND



Begane grond, Leuvenbroek 3009 te Nijmegen

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



Begane grond, Leuvenbroek 3009 te Nijmegen

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Neerbosch

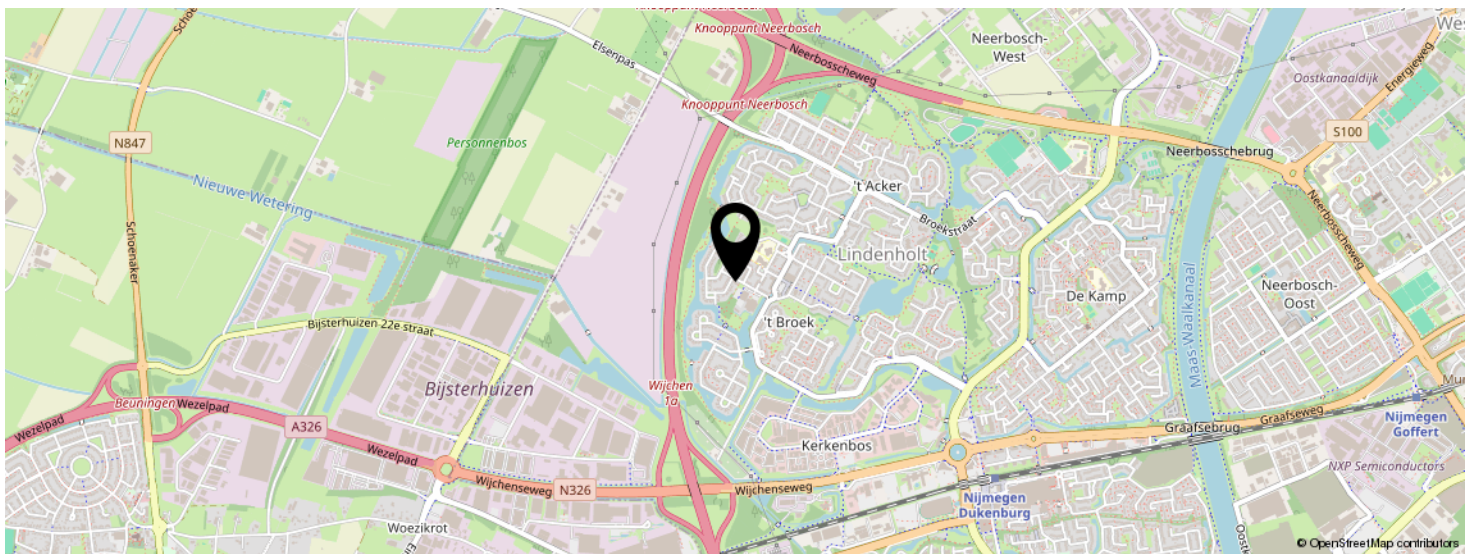
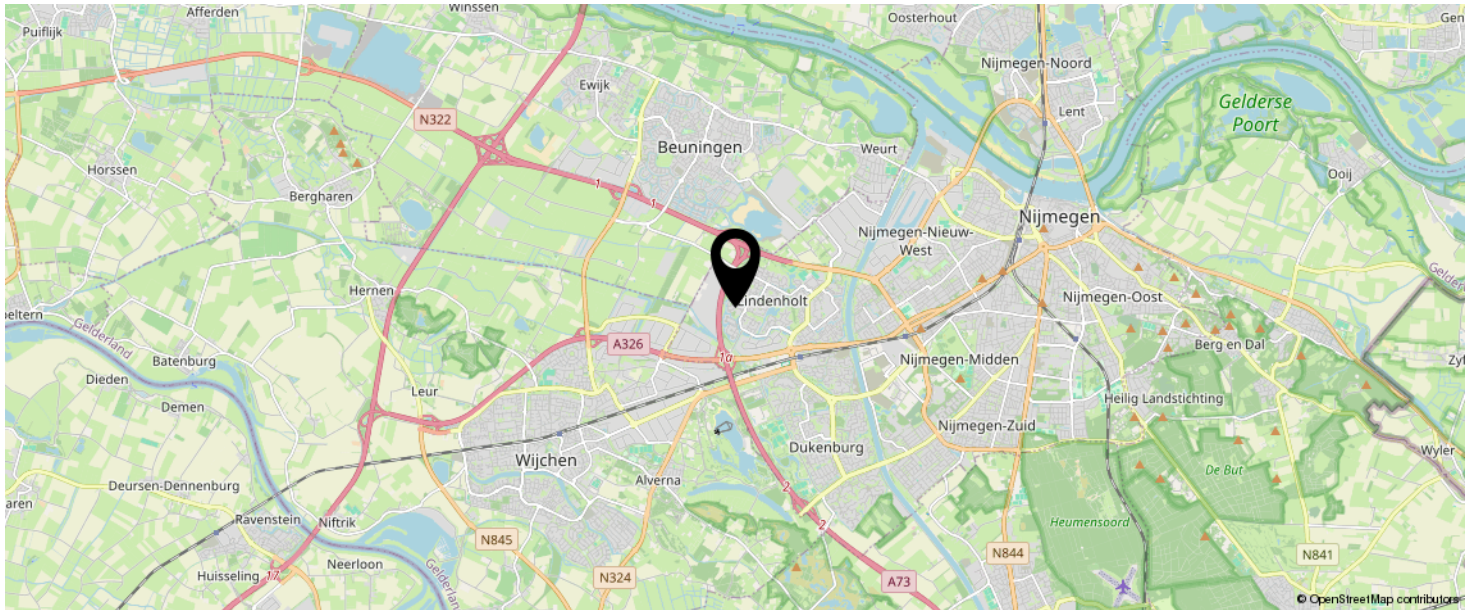
Sectie E

Perceel 1993

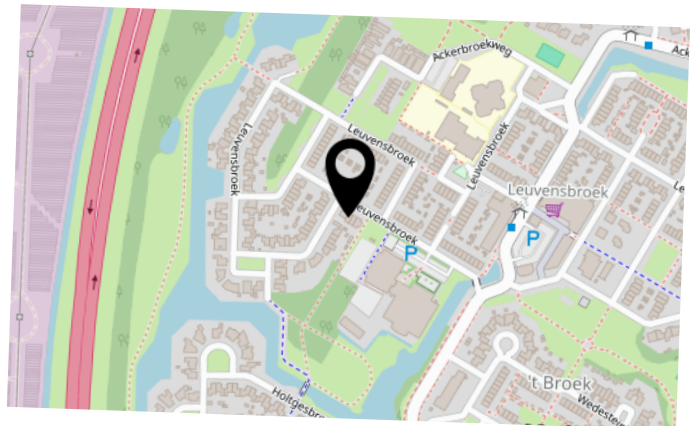
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- witte Ikea dressoir op zolder , houten antieke kast in woonkamer			X	
- alle overige losse kasten gaan mee		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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron		X		
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				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			
Alle losse plantenbakken en potten		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

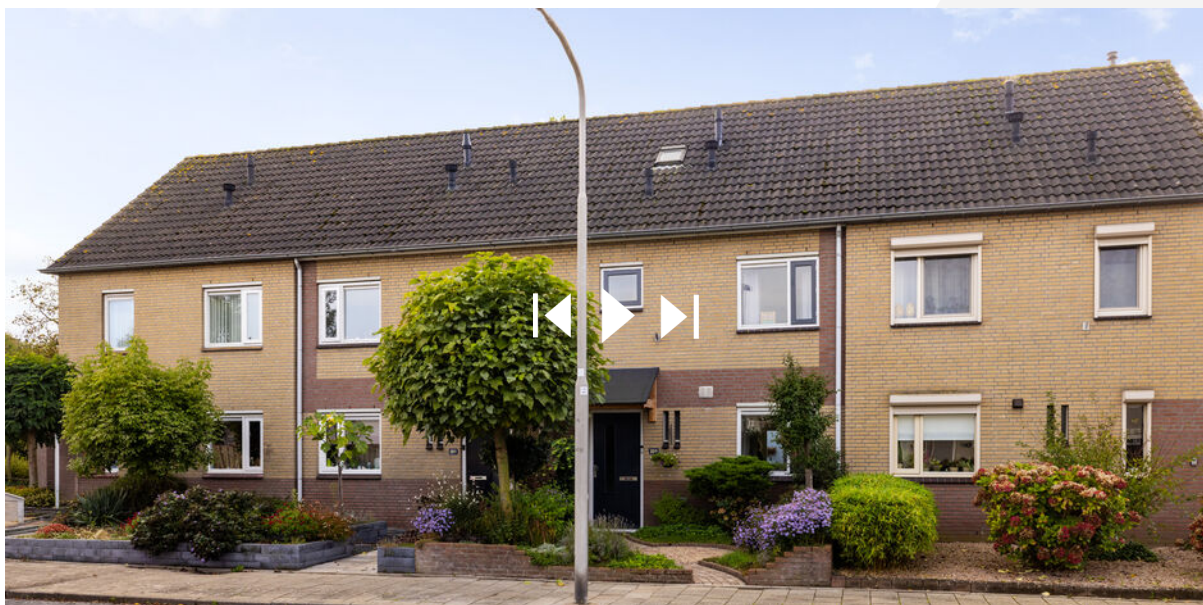
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
- houten tuinbank, metalen plantenrek		X		
- Tuintafel met 4 stoelen, fontein, grijze kussenkist op dakterras			X	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

rebowonen.nl



Leuvensbroek 3009, NIJMEGEN



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

REBO Vastgoed Groep | Wonen

Delta 1 F

6825 ML, ARNHEM

088-220 1655

makelaardij@rebogroep.nl

www.rebowonen.nl

