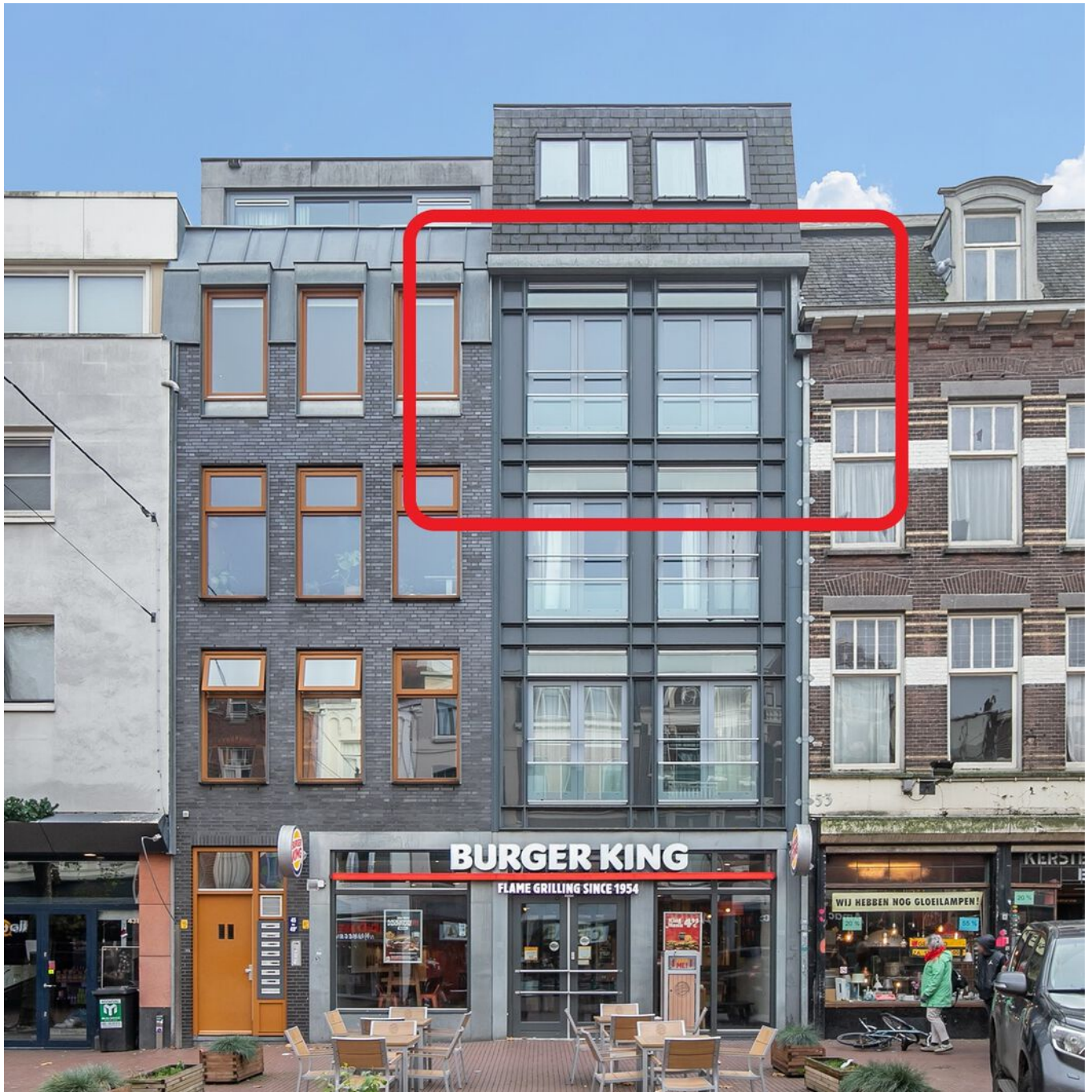


Te koop in Nijmegen

MOLENSTRAAT 49



Buiten Makelaars & Adviseurs

TEL. 024-3888958

buiten.nu

info@buiten.nu

 **Buiten**
meer dan makelaars

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 285.000,- k.k.
Servicekosten	€ 123,78
Elektra	€ 50,-
Gas	€ 94,-
Aanvaarding	Direct

Bouw

Type object	Appartement, portiekflat
Woonlaag	3e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2006
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Muurisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	59 m ²
Inhoud	191 m ³

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Beschutte ligging In centrum Nabij openbaar vervoer Vrij uitzicht
---------	--

Energieverbruik

Kenmerken

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Tzerra Ace Matic HRC28 CW4
----------	-----------------------------------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2023
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
--------------------	---------------------

Heeft kabel-tv	Ja
----------------	----

Heeft een frans balkon	Ja
------------------------	----

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
-------------------------------	----

Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
------------------------------	----

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft ventilatie	Ja
------------------	----

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
-------------------------	----

Jaarlijkse vergadering	Ja
------------------------	----

Periodieke bijdrage	Ja
---------------------	----

Reservefonds	Ja
--------------	----

Meer jaren onderhoudsplan	Ja
---------------------------	----

Onderhoudsverwachting	Ja
-----------------------	----

Opstal verzekering	Ja
--------------------	----

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Kenmerken

Woonoppervlakte

59m²

Inhoud woning

191m³

Energie label

B



Omschrijving

Zeer verzorgd afgewerkt en gunstig gelegen modern tweekamer appartement met franse balkons, gelegen op de derde verdieping van een hoogwaardig gebouwd kleinschalig appartementengebouw.

De woning heeft veel lichtinval door de grote raampartijen aan voorzijde en ligt midden in het centrum van Nijmegen, vlakbij het centraal station en de gezellige binnenstad.

Het moderne, in 2005/2006 gebouwde, kleinschalige complex heeft 8 appartementen en beschikt over een ruime hal op de begane grond waar een fiets geplaatst kan worden.

Vanuit de woonkamer een mooi uitzicht over de Molenstraat. De slaapkamer is aan de achterzijde en heeft daarom een fijne rustige ligging. Het appartement is netjes afgewerkt met een luxe keuken, badkamer met douche, separaat toilet en een laminaat vloer.

Indeling:

Begane grond:

Algemene entree met intercom met beeldverbinding, postvakken en ruimte voor het plaatsen van een fiets. Het trappenhuis is ruim en ziet er zeer verzorgd uit.

Derde verdieping:

Overloop met de entree van twee woningen.

Voordeur, met een hal met meterkast en ruime bergruimte met tevens de CV-ketel.

Aan de achterzijde is de grote slaapkamer met vrij uitzicht aan achterzijde.

De badkamer heeft een inloopdouche, een wastafelmeubel en grote spiegel met verlichting. De wasmachine aansluiting is hier ook aanwezig. Naast de badkamer is een separaat toilet met zwevend toilet en fonteintje.

De lekkere lichte woonkamer heeft een dubbele raampartij met franse balkons, waar je heerlijk kan genieten van het stadse uitzicht en de zon.

De keuken heeft deels vernieuwde apparatuur met een koelkast met diepvriesvak, een 5-pits gasfornuis, een combi-magnetron en een afwasmachine.

De vloerbedekking is een laminaatvloer.



Algemeen:

- modern kleinschalig appartementencomplex met slechts 2 woningen per verdieping;
- goed geïsoleerd, energielabel B, voorzien van centrale afzuiging en van houten kozijnen met HR++ glas;
- keurig modern gebouwd en verzorgd afgewerkt appartement in het centrum van Nijmegen;
- rustige ligging met slechts 1 buurwoning, aan de achterzijde vrij gelegen;
- de woning wordt geleverd inclusief de vloerbedekking, gordijnen en kledingkasten;
- CV Remeha HR combiketel 2023;
- bouwjaar ca. 2005/2006;
- gebruiksoppervlak wonen ca. 60 m²;
- aanvaarding kan snel;

Bijzonderheden:

Een zeer licht, zeer netjes instapklaar en modern tweekamerappartement met mooie ligging in het centrum van Nijmegen. Keurig modern appartementencomplex met een actieve, gezonde Vereniging van Eigenaars. Er zijn winkels, gezellige restaurantjes en openbaar vervoer in de directe omgeving, het NS-station is 650m. lopen (<10 minuten), uitvalswegen zijn vlakbij.

Vereniging van Eigenaars (VVE)

- de VVE vergadert 1x per jaar en wordt beheerd door een professionele beheerder;
- de servicekosten zijn € 123,78 per maand, dit is inclusief schoonmaak algemene ruimten, verzekeringen, onderhoud van het gebouw en dergelijke;
- er is een meerjaren onderhoudsplanning die jaarlijks geactualiseerd wordt;









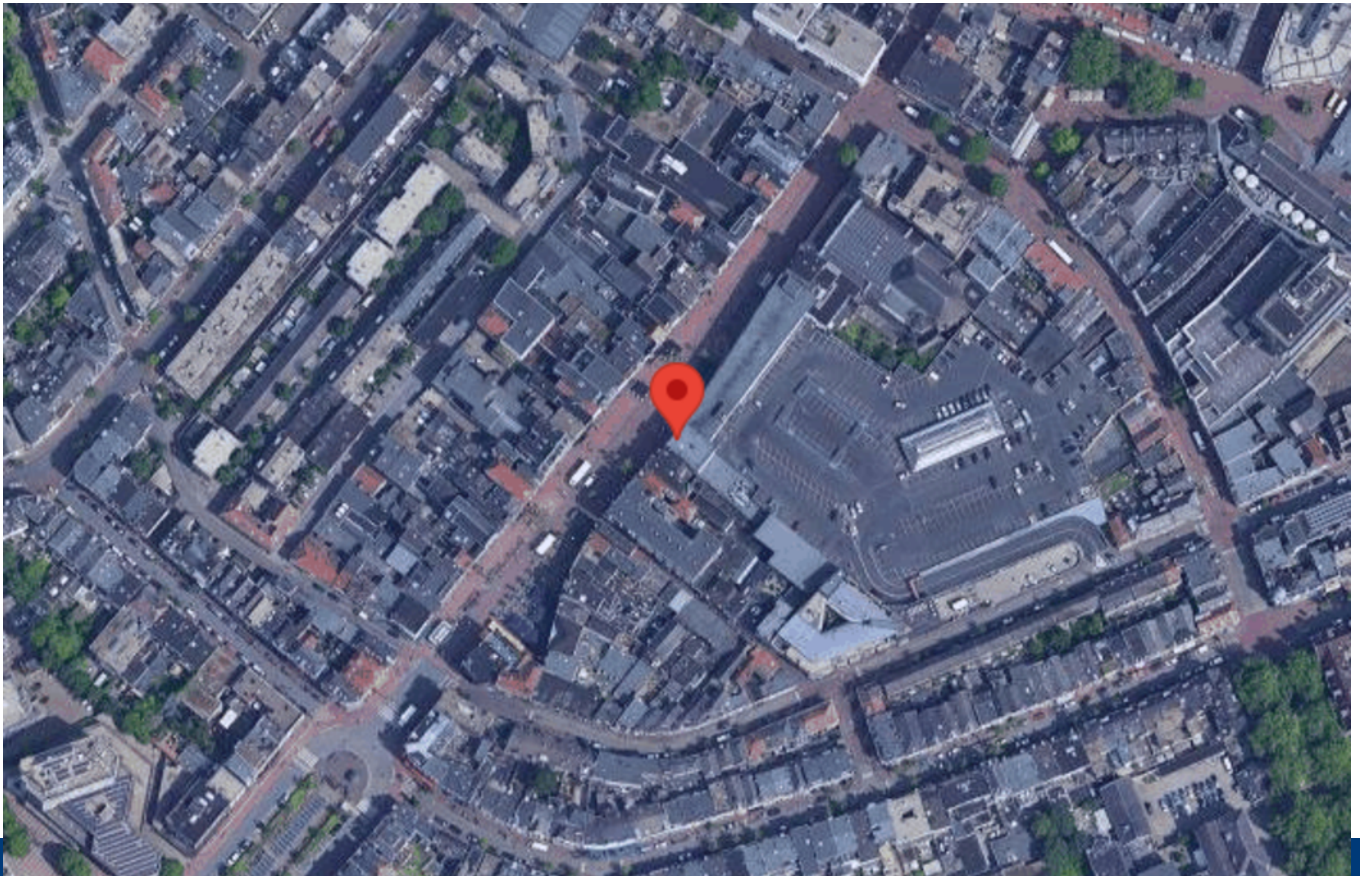










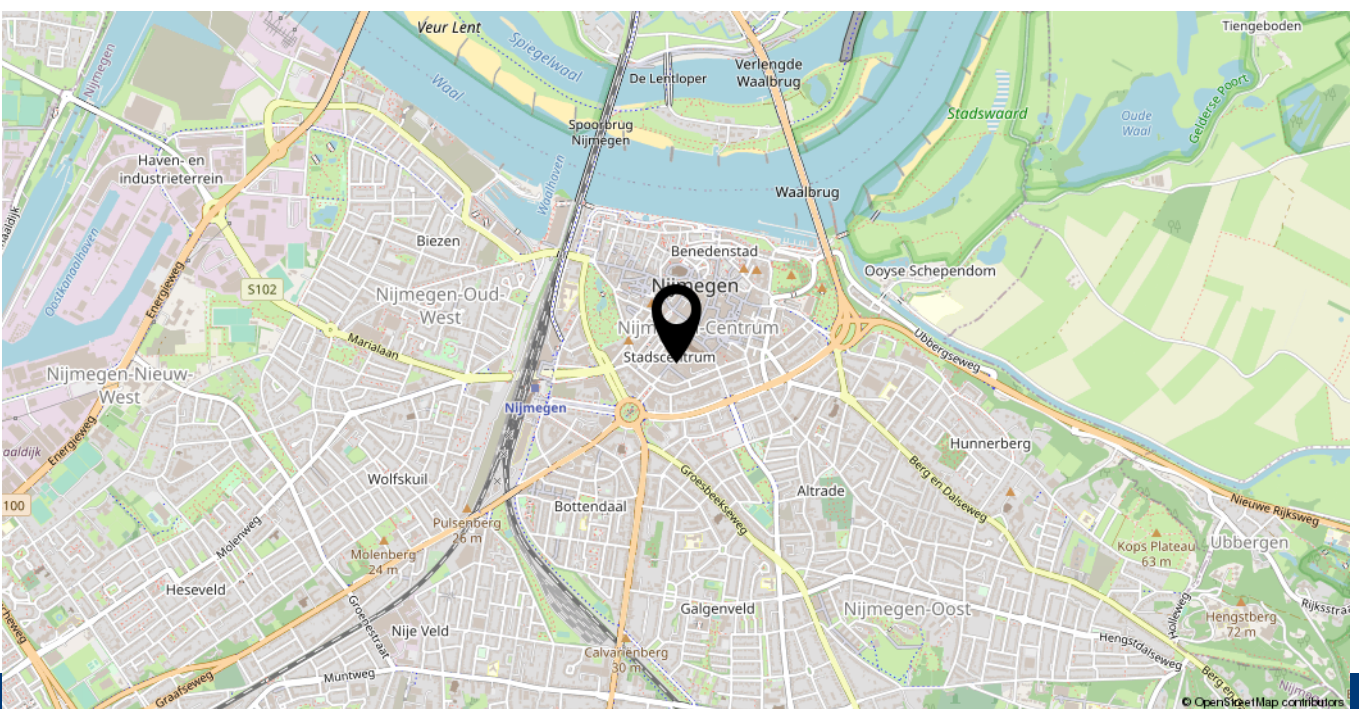
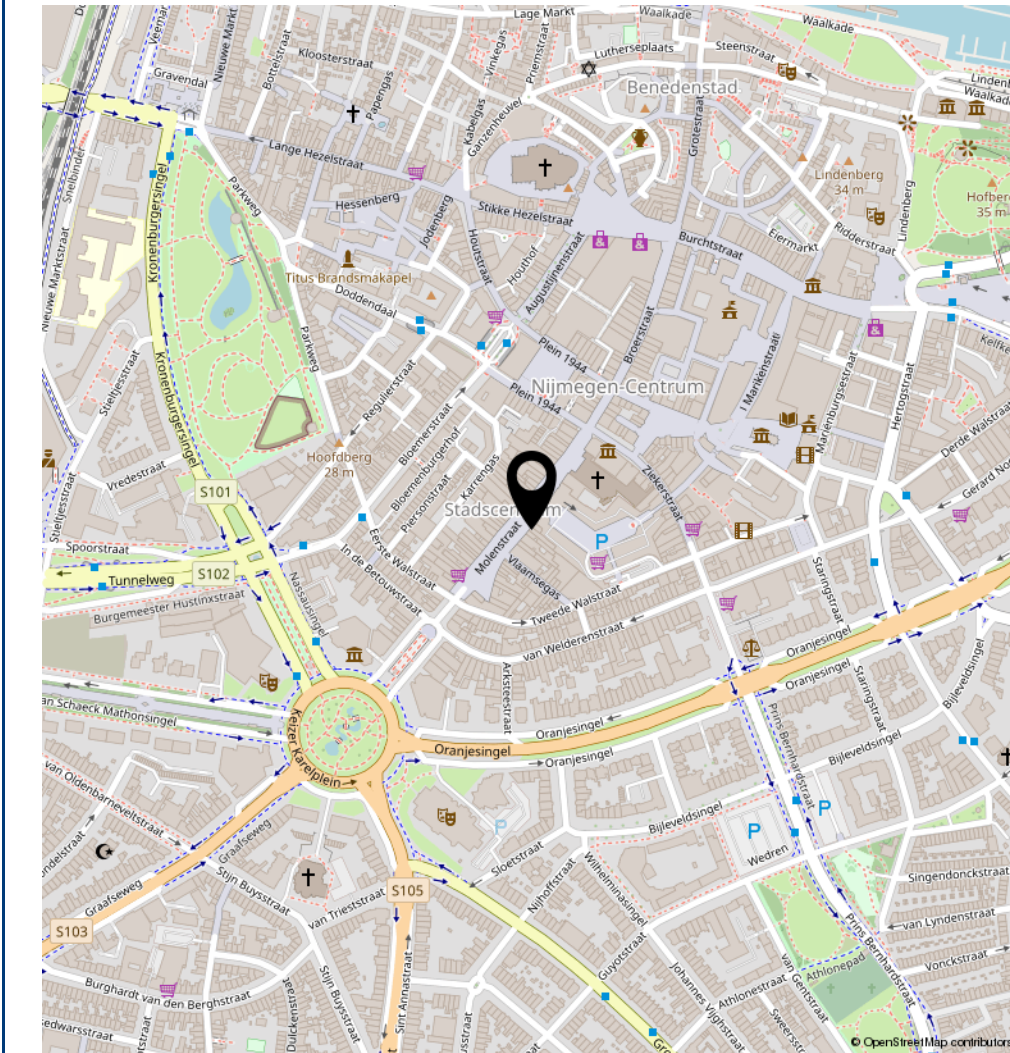


Plattegrond



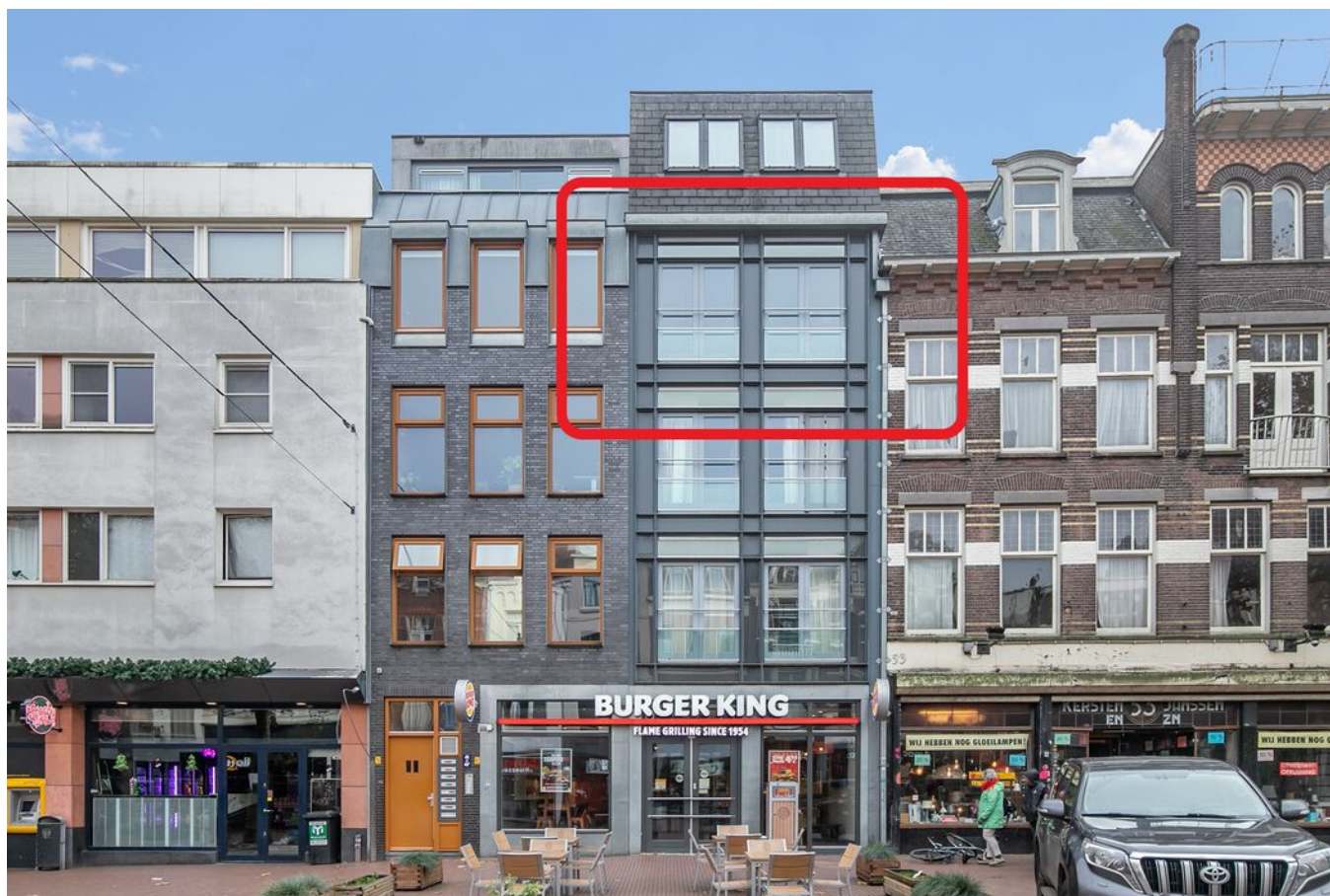
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie op de kaart



Heeft u interesse in **Molenstraat 49?**

Neem contact op met ons kantoor!



Buiten Makelaars & Adviseurs

Nassausingel 3
6504 AC Nijmegen

TEL. 024-3888958

buiten.nu

info@buiten.nu

 **Buiten**
meer dan makelaars