

# te koop



**Dijkstraat 30**  
**Weurt**

---

 **Buiten**  
meer dan makelaars

\\ Nassausingel 3, 6504 AC Nijmegen \\ 024-3888958 \\ info@buiten.nu \\ buiten.nu \\

# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 305.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1963
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	395 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	64,2 m <sup>2</sup>
Inhoud	231 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	0,3 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	37,3 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	---

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	West
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten

# Kenmerken

Tuin 2 - Staat	Normaal
----------------	---------

## Energieverbruik

Energietabel	E
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	Nefit HR
----------	----------

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

Bouwjaar	2012
----------	------

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

Eigendom	Eigendom
----------	----------

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
------------------------	---

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

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

Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
--------------------	---------------------------

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

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

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft een garage	Ja
------------------	----

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

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

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

## Kadastrale gegevens

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

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





# Omschrijving

Fraai gelegen hoekwoning met drie slaapkamers en vanuit de woonkamer met openslaande deuren toegang tot de grote tuin. Ook heb je een ruime oprit met een grote garage.

De woning ligt in een rustige, autoluwe straat, onderaan de dijk, dus dichtbij de uiterwaarden waar je heerlijk kunt wandelen en genieten van de natuur. Door de unieke ligging kun je lekker vertoeven in de natuur en ben je binnen een kwartiertje fietsen in het centrum van Nijmegen.

De woning is gelegen op loopafstand van sportvoorzieningen, een basisschool en de supermarkt, in een mooie omgeving nabij de Waaldijk en de uiterwaarden. Tevens op fietsafstand van Beuningen en Nijmegen. Met de auto goede uitvalswegen naar de stadsbrug "de Oversteek", de A73, A50 en A325.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met toilet, meterkast, trap naar de eerste verdieping en toegang naar een trapkast.

De open keuken is voorzien van een combi-oven, 4-pits gasfornuis met afzuigkap, vaatwasser en een koelkast. De hal en de keuken hebben een tegelvloer.

De lichte woonkamer heeft openslaande deuren naar het terras en de grote achtertuin. De woonkamer is voorzien van een lichte houten vloer.

1e verdieping:

Op de verdieping de overloop en drie slaapkamers.

De grote slaapkamer is aan achterzijde van de woning.

De badkamer heeft een bad met douche en een wastafel.

Vanuit de overloop is de bergzolder bereikbaar met een vlizotrap. Hier beschikt de woning over veel bergruimte en de CV ketel.

#### Tuin:

De tuin is voorzien van sierbestrating, met een ruime voortuin en zeer grote achtertuin. De achtertuin heeft een ruim terras en achterin de tuin is een overkapping. Ook is er vanuit de tuin toegang tot de grote garage en de extra berging.

De garage heeft een segmentdeur, een moderne groepenkast en achterin de garage is een tweede badkamer gerealiseerd met wastafel, ligbad met douche en wasmachine aansluitingen.

Naast het huis is de oprit met plek voor meerdere auto's.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1963;
- De garage is in ca. 2010 gebouwd;
- De badkamer in de woning is niet in gebruik en dient vernieuwd te worden;
- Fijne ligging vlakbij de uitwaarden, basisschool, sportvelden, uitvalswegen en de supermarkt;
- CV-combiketel Nefit HR (bouwjaar ca. 2012); vrijwel geheel voorzien van dubbel glas; het energielabel is E;
- Het gebruiksoppervlakte wonen is ca. 64 m<sup>2</sup>, externe bergruimte ca. 37 m<sup>2</sup>;
- Het perceel is 395 m<sup>2</sup>;
- Extra informatie van de woning, zoals de lijst van zaken, vragenlijst, energielabel en meetrapport, is te downloaden via de site van de makelaar (via de breng een bod uit button die u vrijblijvend kunt aanklikken);

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een eventuele opsomming van gebreken niet betekent, dat de verkoper en/of verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door koper geen enkel recht worden ontleend.

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**64.20m<sup>2</sup>**

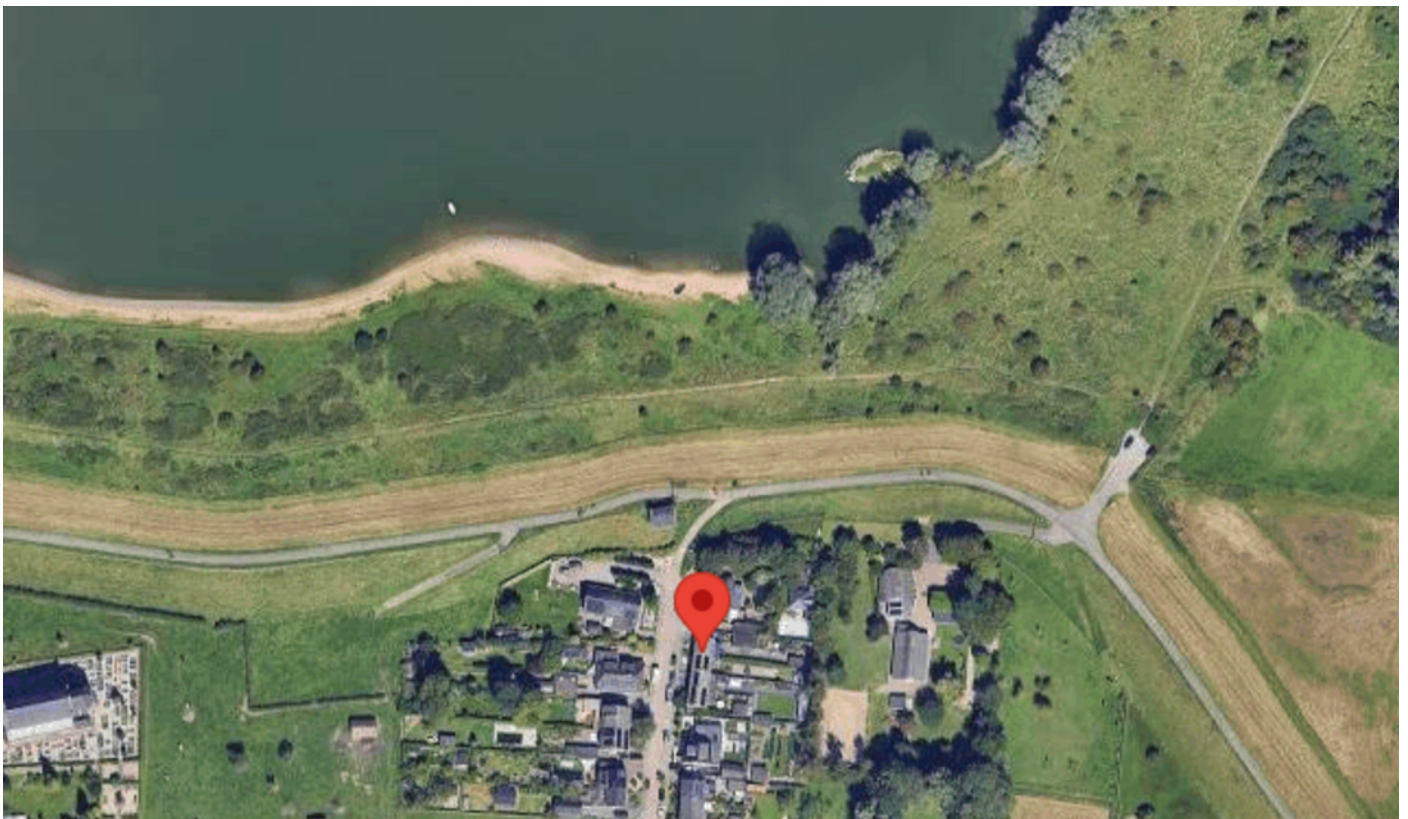
PERCEELOPPERVLAKTE  
**395m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**231m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**1963**

ENERGIELABEL  
**E**









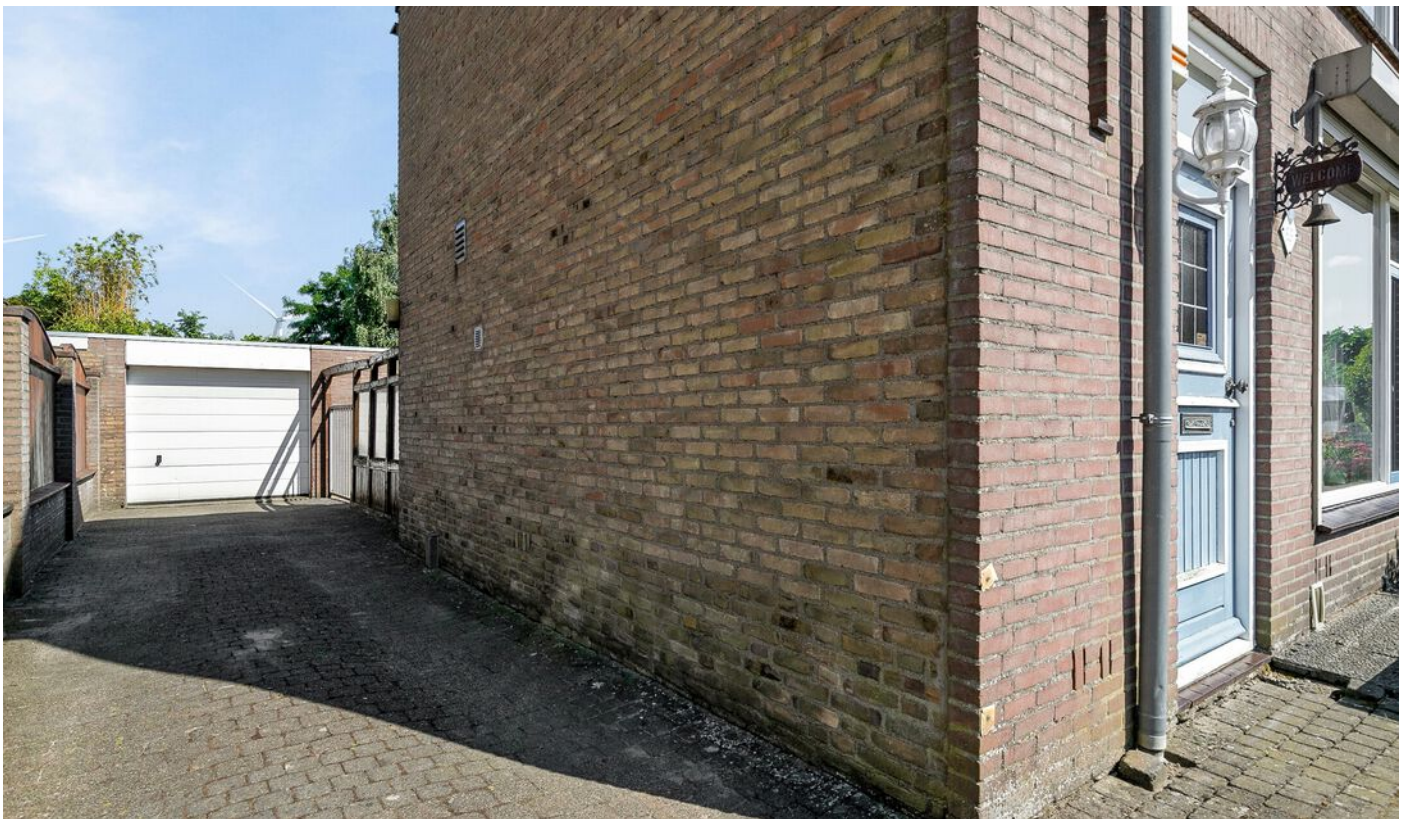














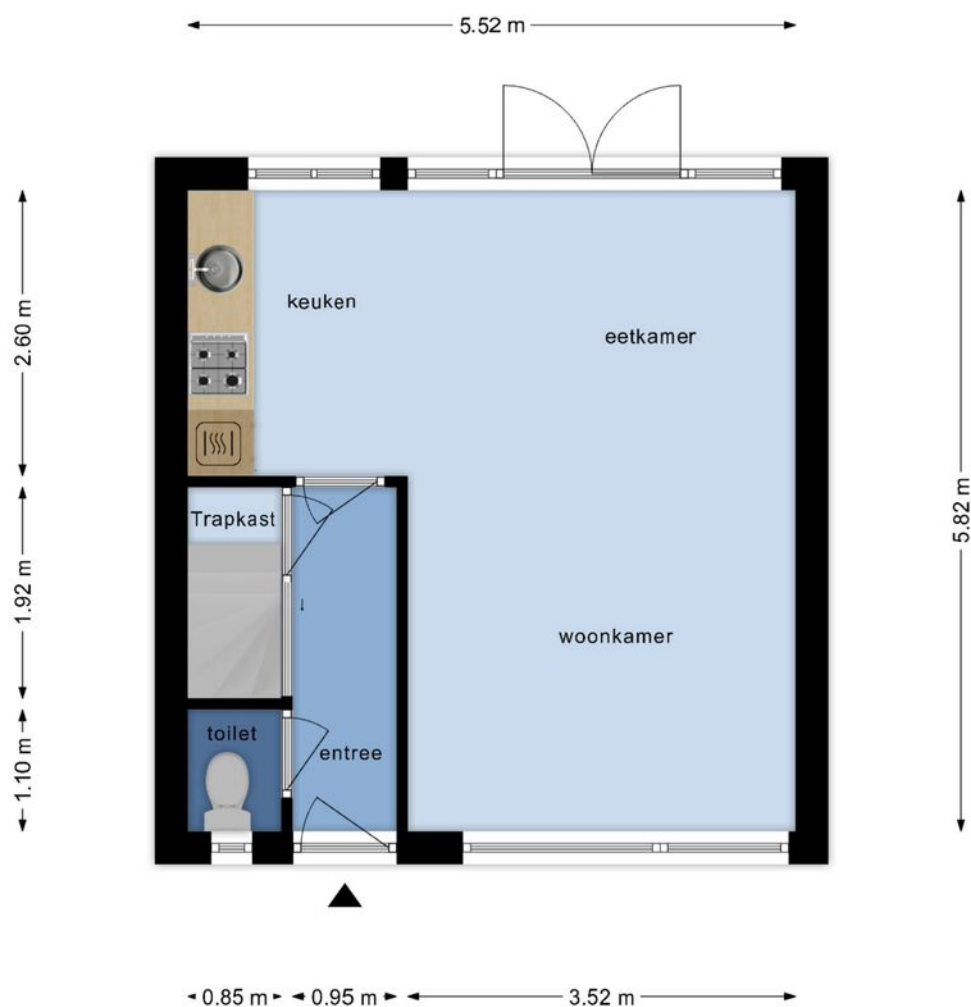








# Plattegrond



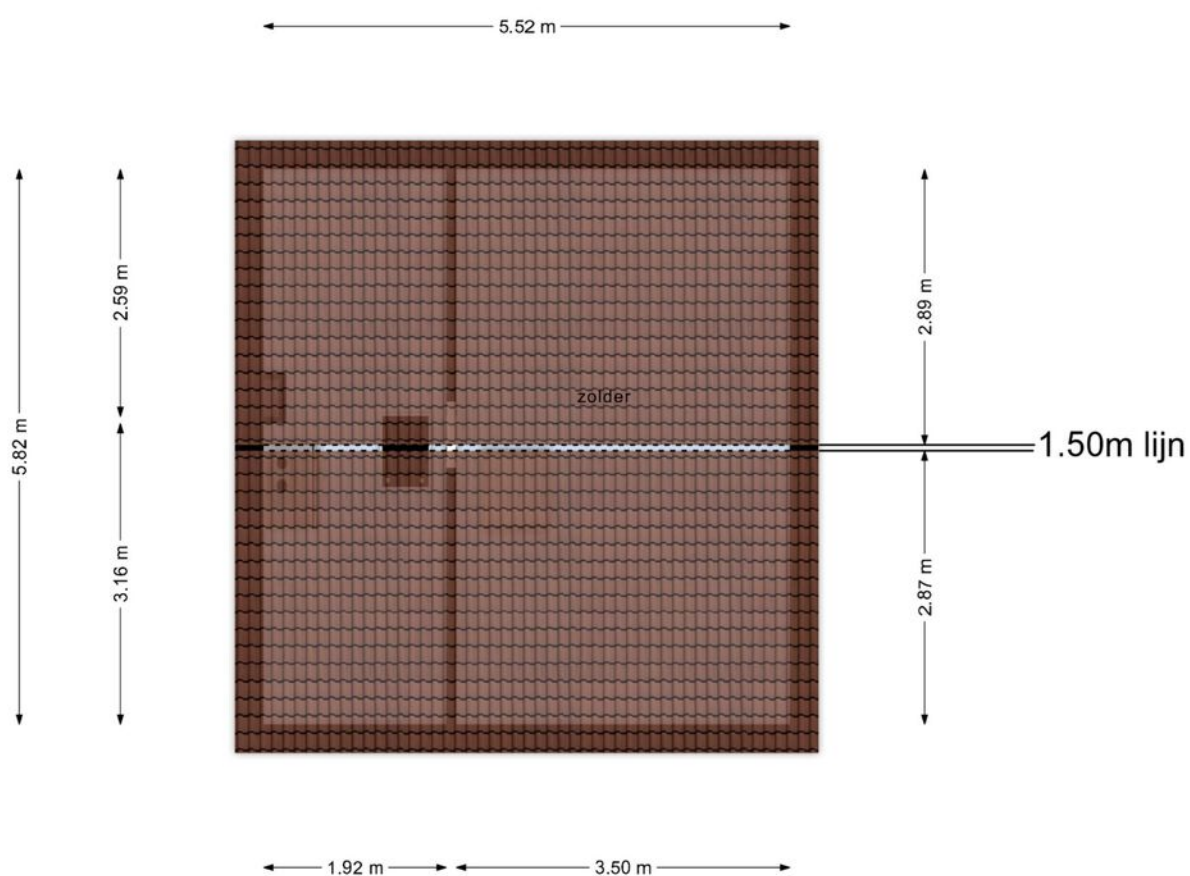
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



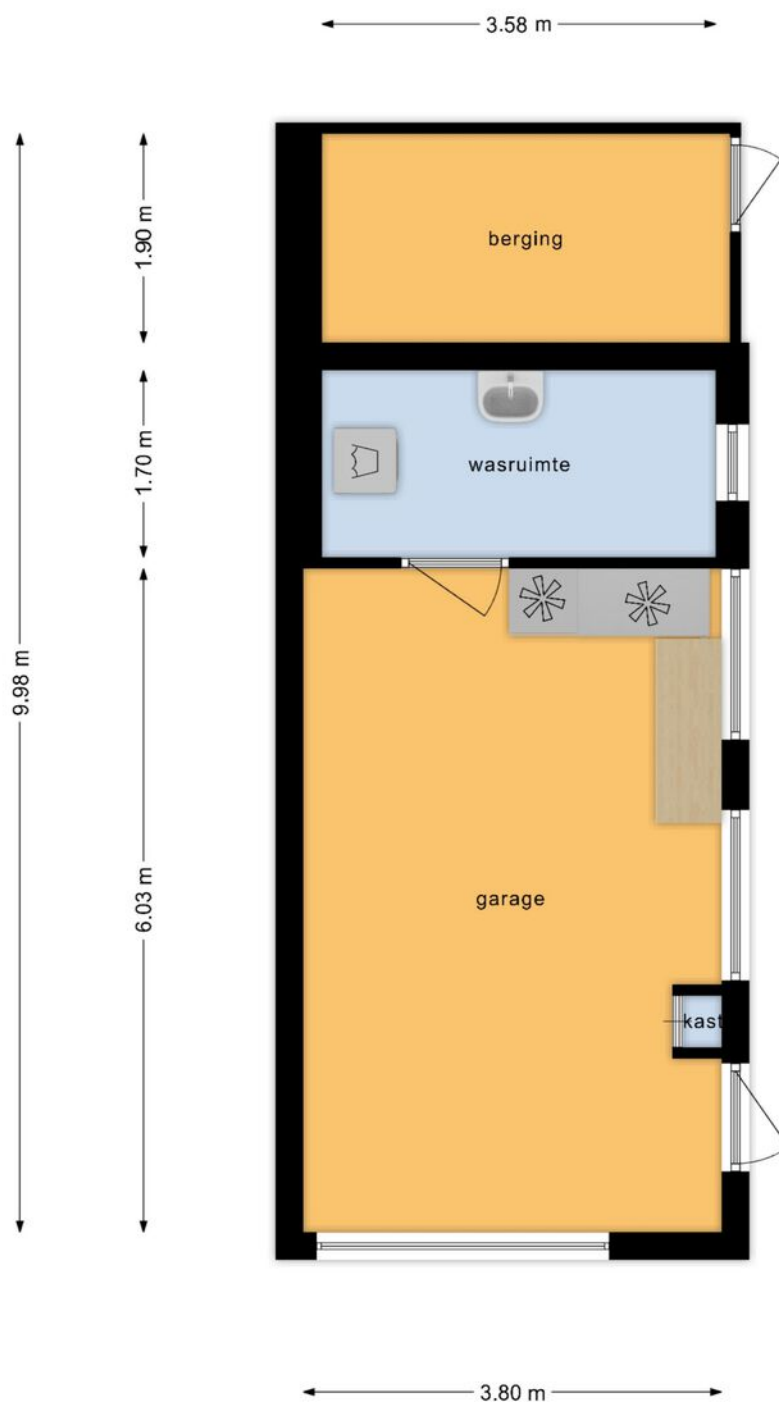
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



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

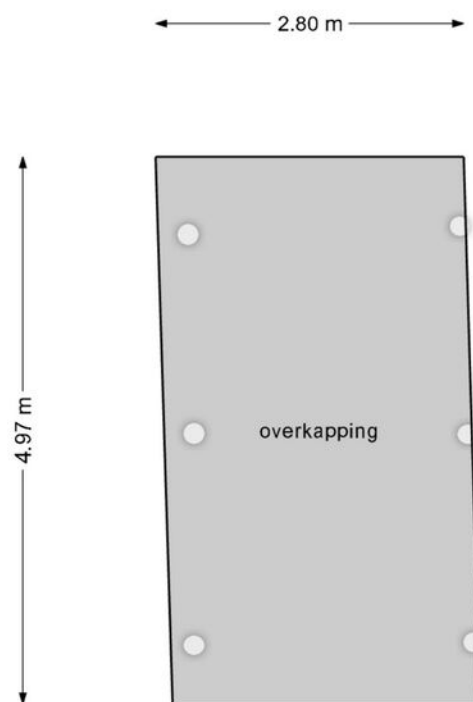
# Plattegrond



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



# Plattegrond




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

# Kadastrale kaart

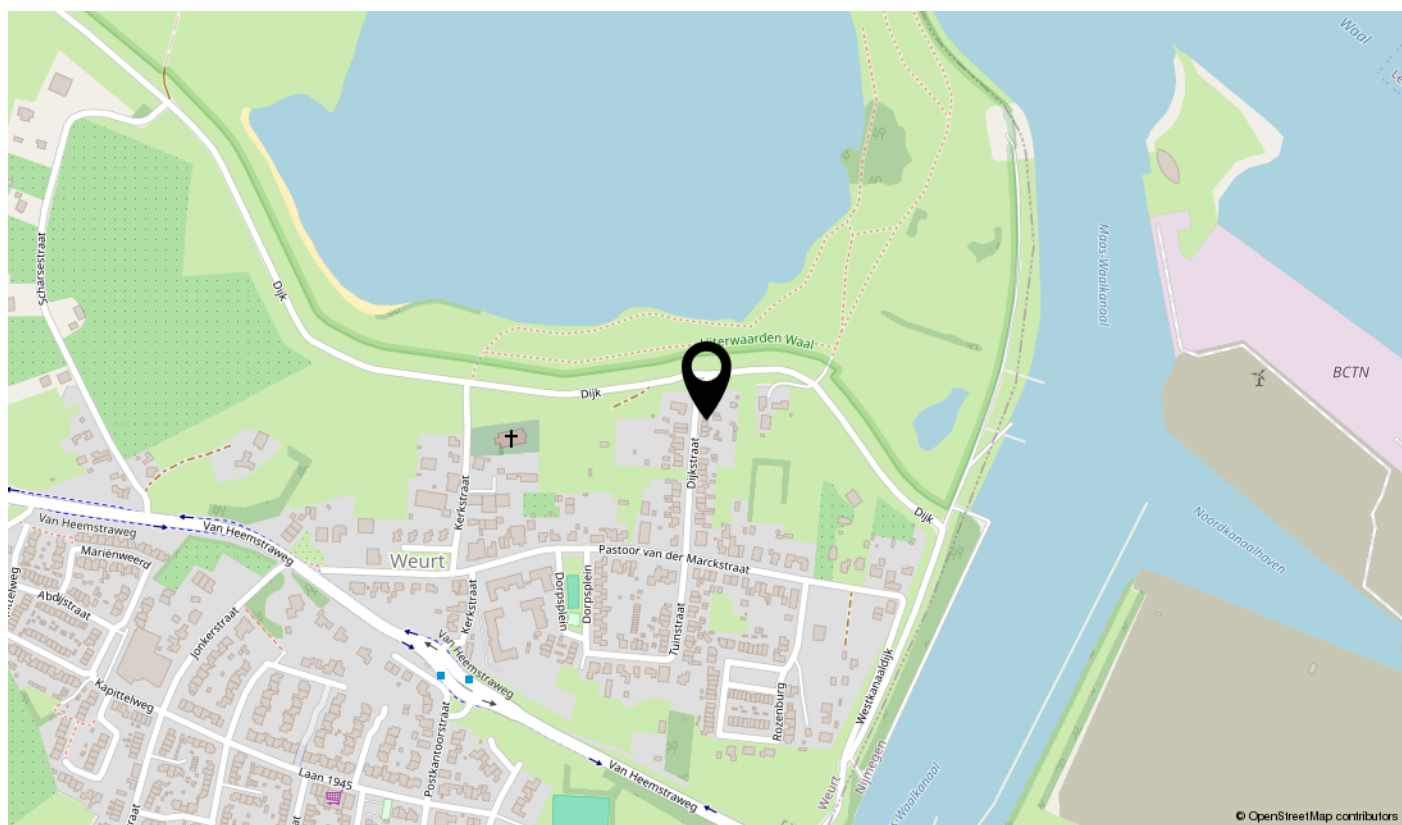
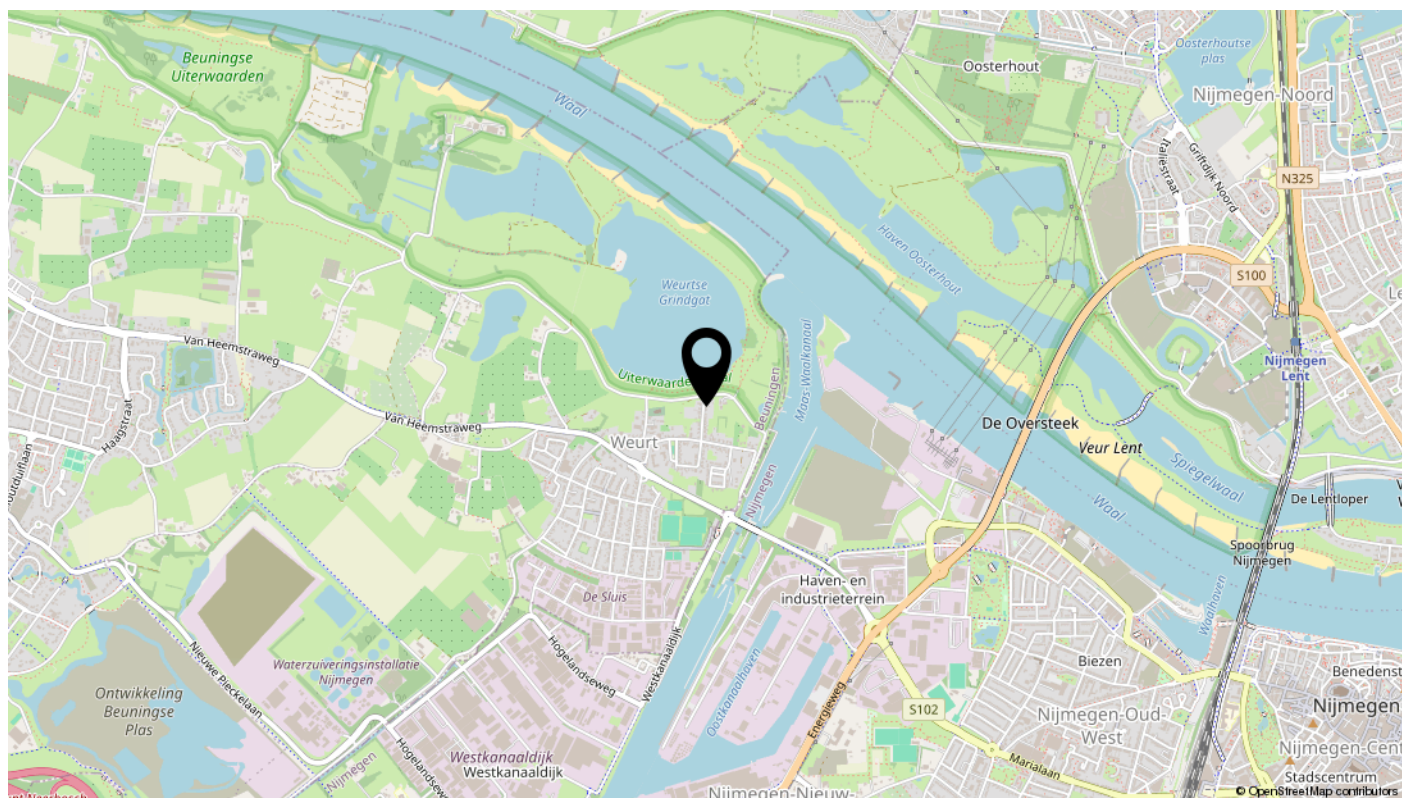
Kadastrale kaart

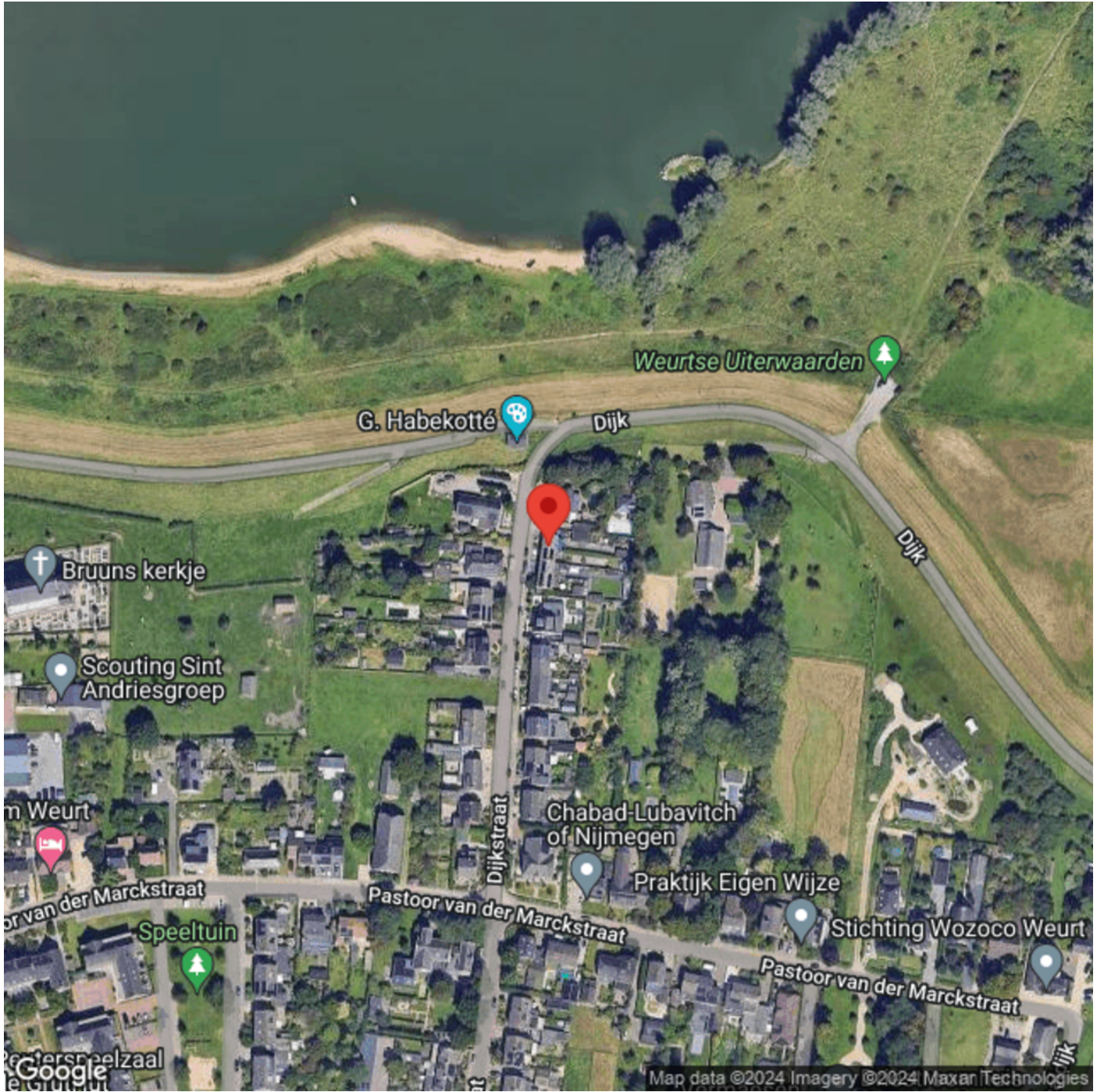
Uw referentie: Dijkstraat 30



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Weurt</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2524</p> <p>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.</p>	
--	---	---

# Locatie





# interesse

in deze mooie woning?



 **Buiten**  
*meer dan makelaars*

\\ Nassausingel 3, 6504 AC Nijmegen \\ 024-3888958 \\ info@buiten.nu \\ buiten.nu \\