

te koop



Eigen Heim 8 Westervoort

 **Buiten**
meer dan makelaars

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

Omschrijving

Instapklare geheel gemoderniseerde, verduurzaamde (label B) en uitgebouwde tussenwoning met ruime tuin, hobbyruimte en glazen veranda – in hartje Westervoort!

Ben je op zoek naar een goed onderhouden gezinswoning, centraal gelegen maar toch heerlijk rustig? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning met drie slaapkamers, moderne keuken, royale tuin en stenen hobbyruimte/berging misschien wel jouw nieuwe thuis!

De woning is gelegen in een autoluwe straat in de gezellige oude dorpskern van Westervoort, op loopafstand van winkels, scholen, openbaar vervoer en sportvoorzieningen. Dankzij de recent vernieuwde keuken (2022), vernieuwd sanitair, 11 zonnepanelen (2021) én een prachtige glazen veranda in de zonnige achtertuin, is deze woning helemaal klaar voor de toekomst.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen via de netjes aangelegde voortuin. De hal geeft toegang tot de meterkast, het moderne toilet met fonteintje en de trapopgang met praktische trapkast.

De lichte woonkamer is afgewerkt met een pvc-vloer en biedt dankzij de uitbouw veel leefruimte. Via openslaande deuren stap je zo de tuin in. Aan de achterzijde bevindt zich de strak vormgegeven halfopen keuken (2022) in moderne grijs/blauwe kleurstelling. Deze is compleet uitgerust met onder andere een Siemens combi-oven, Bora 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker (kokendwaterkraan), vaatwasser en koelkast. Er is veel kastruimte in de keuken.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers met pvc vloer. De master bedroom bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer.

De moderne badkamer is uitgerust met een fraaie S-vormige inloopdouche, tweede toilet en een breed wastafelmeubel met veel opbergruimte.

De voormalige doucheruimte is in gebruik als wasruimte met opstelplaats voor de wasapparatuur.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met een ruime overloop met dakkapel, bergruimte en opstelling van de CV-ketel en boiler. De slaapkamer is heerlijk licht dankzij een dakkapel met verhoogde nok en biedt veel extra bergruimte.

Buitenruimte

De achtertuin ligt op vrijwel het westen en is perfect voor zonliefhebbers – je geniet hier van middag- tot avondzon! Direct aan de woning is een grote glazen veranda geplaatst, met zonwering, ideaal voor lange zomeravonden of beschut buiten zitten in het voor- en najaar. Achterin de tuin bevindt zich een ruime stenen berging, momenteel ingericht als hobbyruimte. De tuin is tevens bereikbaar via een achterom.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1965, aanbouw 1986, dakkapel met nokverhoging 1996, vergroting van de berging in 2000, nieuw pannendak 2021
- Gebruiksoppervlak wonen ca. 108 m², gebouwgebonden buitenruimte ca. 17 m² (veranda), berging ca. 12 m², perceel ca. 163 m²
- Zeer goed onderhouden en direct te betrekken
- Nieuwe keuken uit 2022, toilet en badkamer vernieuwd in 2006
- Geïsoleerd en 11 zonnepanelen (2021) – dus energiezuinig wonen (label B)
- CV - ketel HR-combi (Atag, 2015), hybride boiler (2021, extra snel warm water) en 2 airconditioning units (2019/2022)
- Vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen met rolluiken en dubbel glas
- Rustige, kindvriendelijke en autoluwe straat
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat
- Nabij centrum, supermarkt, OV, scholen en sportvelden
- Goede bereikbaarheid van Arnhem, Nijmegen en uitvalswegen
- Zonnige fraai aangelegde tuin op vrijwel het westen, aangelegd in 2021. Met een luxe glazen veranda en een stenen berging/hobbyruimte met elektra en extra brede deur, geschikt voor een motorfiets
- Oplevering in overleg, bij voorkeur februari 2026
- Ouderdoms - en asbestclausule van toepassing (geen asbest bekend)

Enthousiast geworden?

Bekijk de woning live en ervaar zelf het comfort, de ruimte en de fijne ligging. Extra informatie en het biedproces zijn te vinden via de website van de makelaar onder de knop 'Breng een bod uit' – vrijblijvend en zonder verplichtingen.































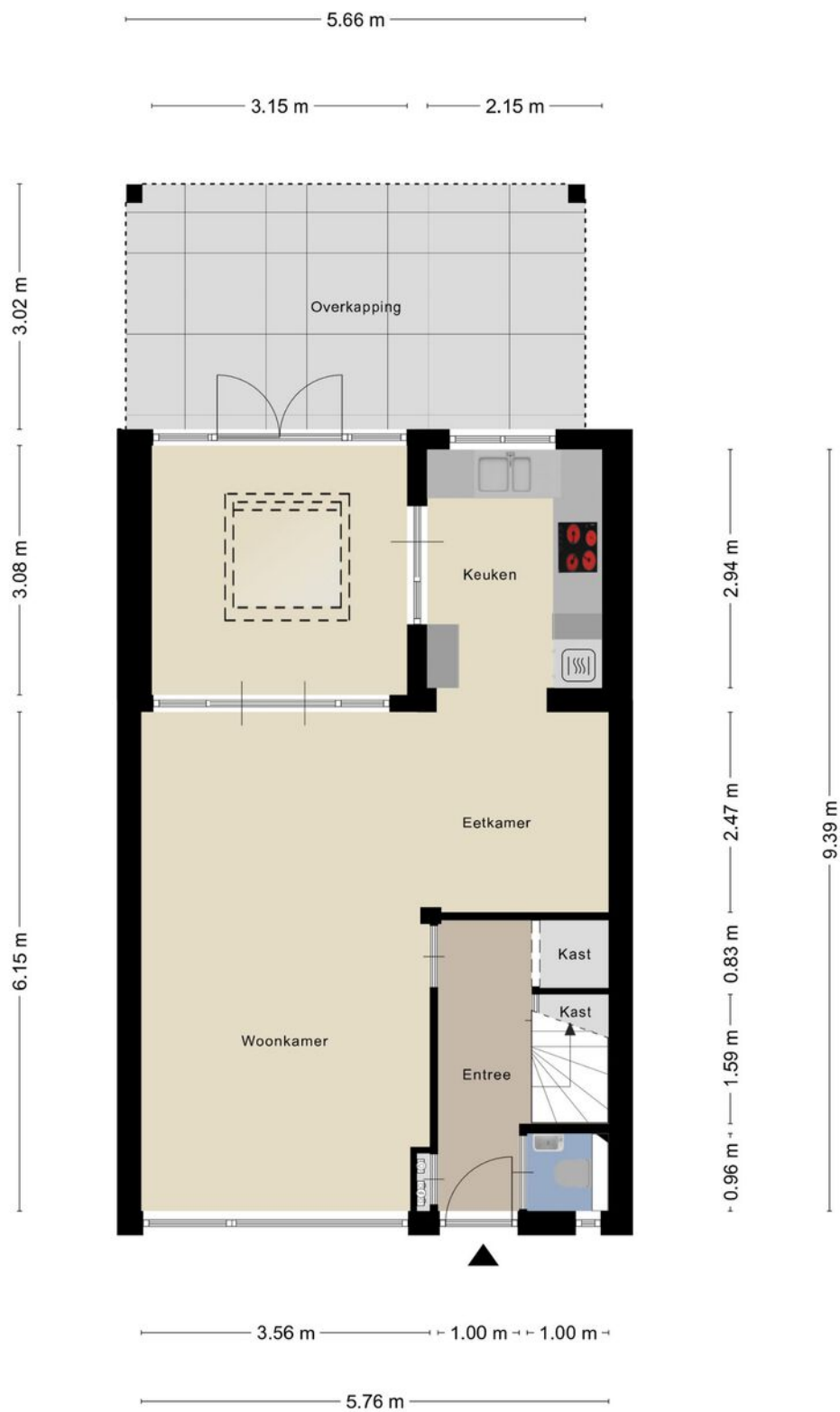








Plattegrond



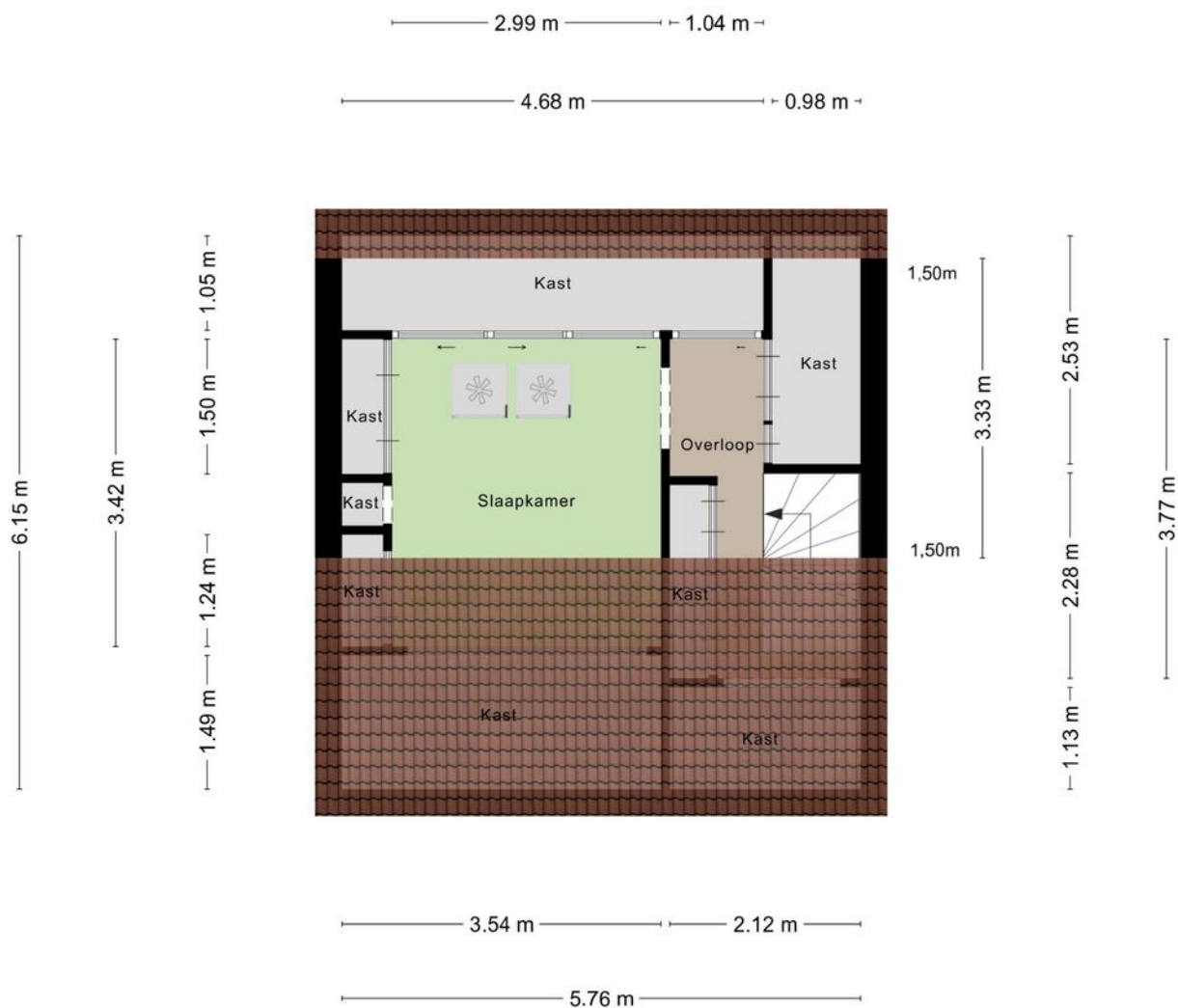
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



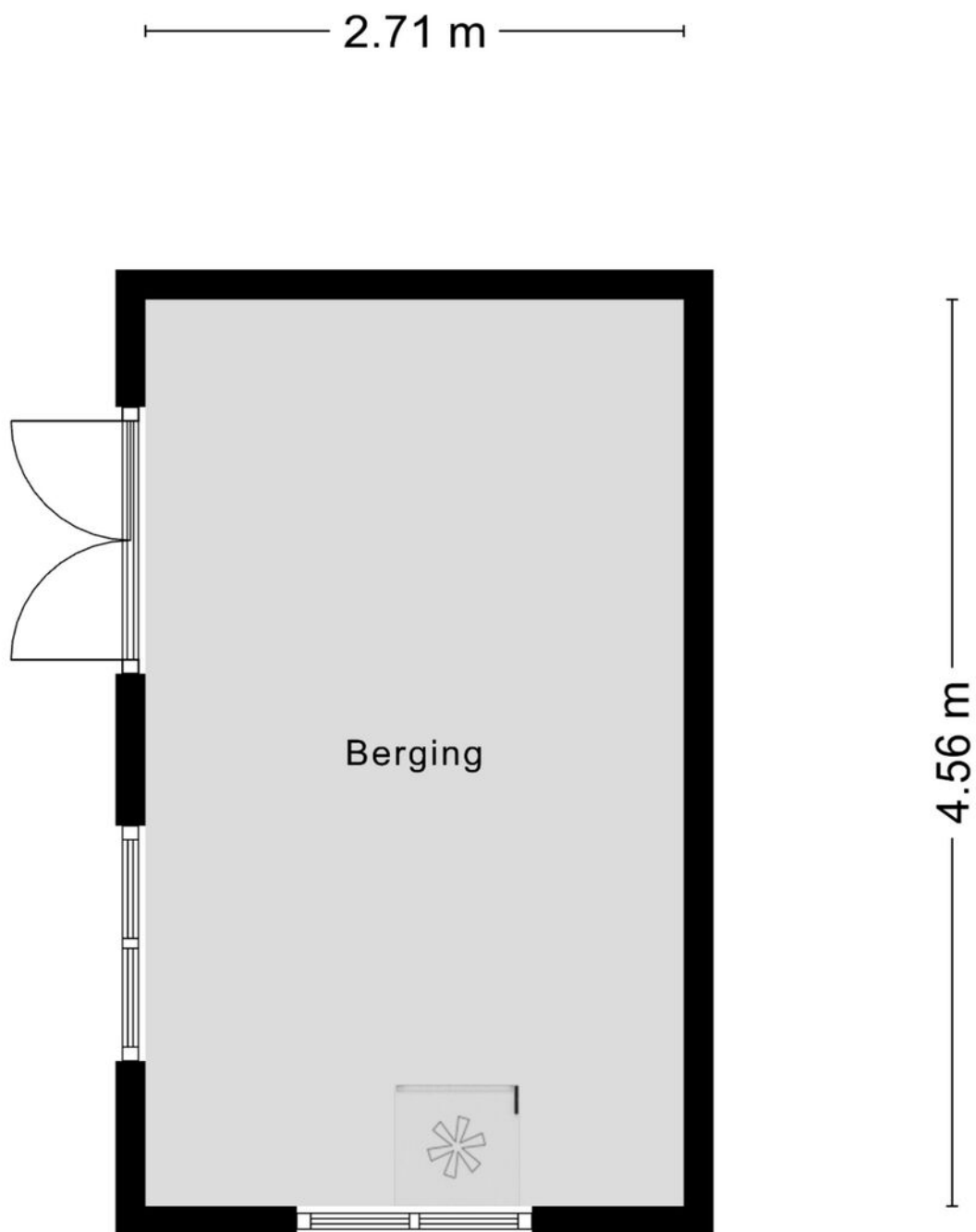
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
108.20m²

PERCEELOPPERVLAKE
163m²

INHOUD
383.20m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1965

ENERGIELABEL
B



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	Vraagprijs
Elektra	€ 115,-
Gas	€ 25,-
Water	€ 15,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1965
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	163 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	108,2 m ²
Inhoud	383 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	12,3 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17,1 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Voortuin
------	----------

Kenmerken

Oriëntering	Oosten
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energietabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Eigen Heim 8



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Westervoort

Sectie A

Perceel 3260

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

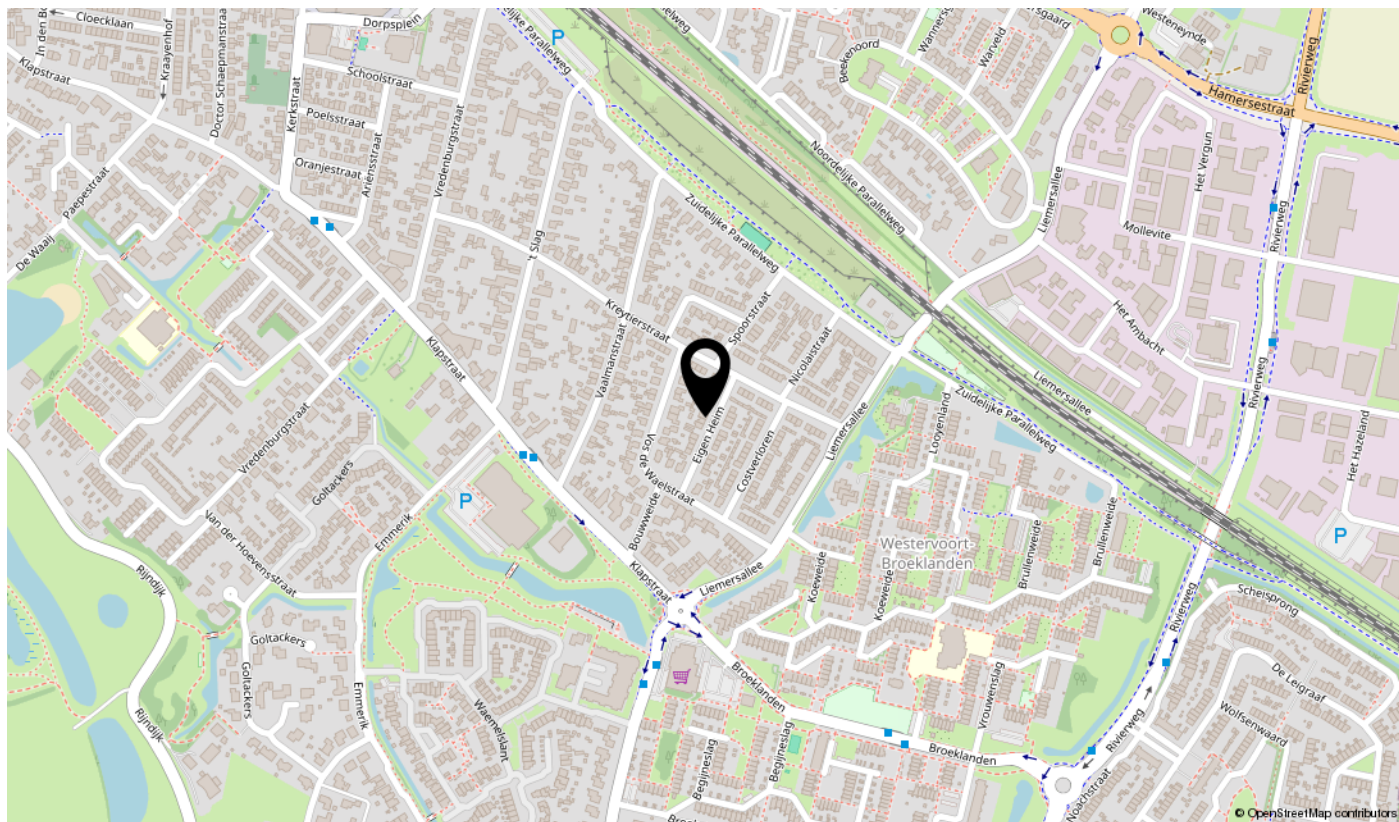
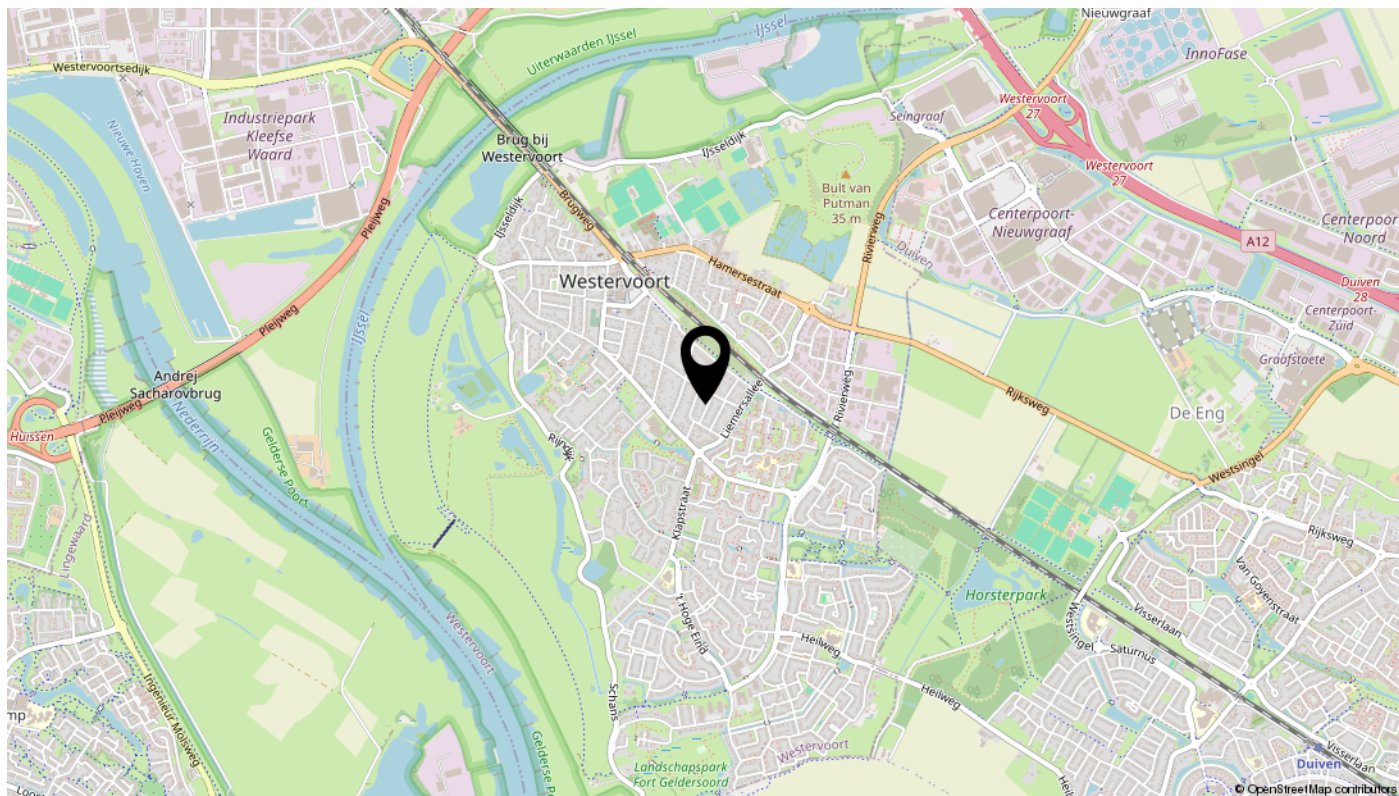
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



interesse

Neem dan contact op met ons kantoor.

