



LAENEN
MAKELAARDIJ



LAENEN
MAKELAARDIJ

0495 450 680
info@laenen.nl
www.laenen.nl

de Hoefkamp 1111 Nijmegen

Vraagprijs € 395.000 K.K.

‘ Ruime, uitgebouwde middenwoning met vier slaapkamers

’

Kenmerken

Overdracht: Vraagprijs Aanvaarding Eigendomsrechten	€ 395.000,- k.k. In overleg volle eigendom
Bouw: Type object Bouwperiode Isolatie	Tussenwoning 1979 dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Oppervlaktes en inhoud: Perceeloppervlakte Woonoppervlakte Oppervlakte overige inpandige ruimte Inhoud	144 m ² 141 m ² 10 m ² 468 m ³
Indeling: Aantal bouwlagen Aantal kamers	3 5
Locatie: Ligging Tuin: Type tuin Oriëntatie Staat	aan rustige weg, in woonwijk achtertuin, voortuin Noord Verzorgd
Onderhoud: Binnen Buiten Energieverbruik: Energielabel Uitrusting: Verwarmingssysteem Warmtebron Bouwjaar CV ketel Ketel eigendom Parkeergelegenheid Glasvezel aanwezig Heeft rolluiken	Goed Goed B Hr-cv ketel Gas 2016 Ja Openbaar parkeren Ja Gehele woning



Keurig gelegen middenwoning in De Hoefkamp

Deze keurig onderhouden middenwoning in de wijk De Hoefkamp in het stadsdeel Lindenholt is klaar voor nieuwe bewoners! De vier slaapkamers, de woonkamer met keuken, de ruime badkamer met douche, de royale zolder met vaste trap en de sfeervolle tuin maken dit een ideale gezinswoning.

De woning dateert uit 1979 en is in de loop der jaren gemoderniseerd en keurig onderhouden en voorzien van onder andere dakisolatie, muurisolatie, houten kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken. Alle muren op de begaen grond zijn opnieuw strak afgewerkt en geveerd, evenals alle kozijnen.

Ook de ligging is ideaal: aan een rustig hofje met parkeergelegenheid en diverse voorzieningen in de nabijheid.

Indeling

Begane grond:

De entree aan de voorzijde is bereikbaar via het betegelde voortuintje. Tevens is hier een aparte entree naar een berging. De hal biedt toegang tot een toilet met wandcloset en fonteintje, de meterkast (9 groepen en 2 aardlekschakelaars), de trap naar de eerste verdieping en aansluitend de deur naar de woonkamer en open keuken. Laat je verrassen door de mooie ruimte!

De lichte keuken in hoekopstelling is ingericht met een vierpits gaskookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, een combi-oven. De keuken is afgewerkt met een granieten werkblad. Vanuit de keuken aan voorzijde biedt een groot raam zicht op de straat. Een muurtje zorgt voor de afscheiding met de eethoek en herbergt nog enkele keukenkastjes. Naast de keuken bevindt zich de deur naar de aan de voorkant gelegen berging. Deze berging is ook van buitenaf toegankelijk.

Het gebruik van kleur, verlichting, tegelwerk en materialen maken van de begane grond een mooi en ruim geheel. In de eethoek aan voorzijde van de woonkamer is het heerlijk toeven.

De aanbouw, bijna over de volle breedte aan de achterzijde, geeft uitzicht op de tuin. In de hoek is een berging gesitueerd die van buitenaf toegankelijk is. Een sfeervolle gashaard maakt de gezellige zithoek compleet.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. De ruime badkamer met afzuigsysteem is geheel betegeld en voorzien van een ruime douchecabine, designradiator, wandcloset, wastafel en een mooie grote wandspiegel.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een grote schuifwandkast, waardoor veel bergruimte beschikbaar is. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn ook prettig qua formaat en één slaapkamer heeft nog de beschikking over een praktische bergkast. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, houten kozijnen met dubbel glas en vleugels in draai-kiep uitvoering en zijn voorzien van horren en rolluiken. Verder bevindt zich op de overloop een ruimte waar de wasautomaat en wasdroger geplaatst kunnen worden.

Tweede verdieping/zolder:

Via een vaste trap is de zolderverdieping, die opgedeeld is in twee ruimtes, bereikbaar. De grote ruimte waar de HR cv-ketel uit 2016 geplaatst is kan dienst doen als hobby/werkkamer. Een vierde slaapkamer met raam bevindt zich in het achtergedeelte.

Onder de knieschotten aan beide zijkanten van de hele zolder zijn praktische bergkasten gemaakt.

Buitenruimte:

De achtertuin is keurig aangelegd met grote terrastegels en kunstgras.

Moderne plantenbakken met aan de zijkanten tuinverlichting en een houten schutting met decoratie maken het tot een mooi geheel.

De tuin is geheel omheind en heeft een loopdeur met een achterom via de brandgang.

In de royale berging kunnen tuinmeubels opgeborgen worden.

Omgeving:

De rustige ligging nabij de groenstrook aan het Maas-Waalkanaal maakt deze woning extra aantrekkelijk. In de omgeving zijn veel voorzieningen zoals een gezondheidscentrum, basisschool, buitenschoolse opvang, supermarkt, tandarts, kapper en een tuincentrum. Ook diverse scholen voor voortgezet onderwijs liggen op enkele minuten fietsen afstand.

Voor uitgebreide boodschappen kun je o.a terecht in het nabij gelegen overdekte winkelcentrum Dukenburg, vlakbij het trein- en busstation.

Het centrum van Nijmegen is gemakkelijk te bereiken. Met de auto zijn via de toegangswegen de A73, A50 of A15 snel bereikbaar.







































Bijzonderheden van deze woning:

- Goed onderhouden middenwoning in de Hoefkamp van stadsdeel Lindenholt
- Sfeervolle woonkamer met tuindeuren en elektrisch rolluik
- Mooie keukenopstelling en luxe apparatuur
- Houten kozijnen, dubbel glas en rolluiken (deels elektrisch)
- Vier slaapkamers van fijn formaat
- Badkamer met douchecabine, vaste wastafel en toilet
- Grote zolder, twee delen, te bereiken via een vaste trap
- Energielabel B
- Keurig aangelegde achtertuin met een achterom
- Fietsenberging aan de voorzijde en tweede berging voor tuinspullen
- Op korte afstand van voorzieningen en uitvalswegen naar de A73, A50 of A15.

Plattegrond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

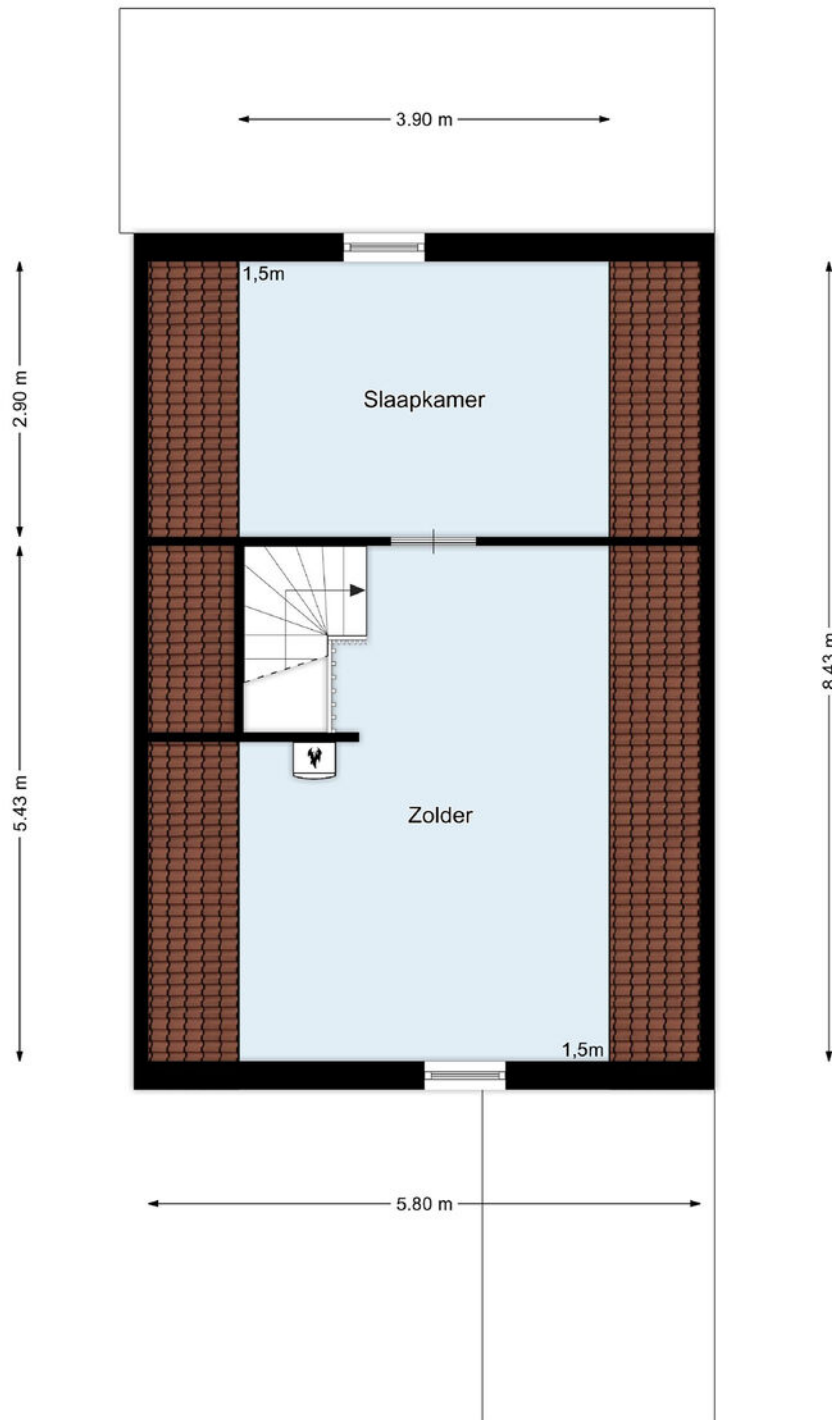
Plattegrond



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Wetenswaardigheden

- Kosten verkopend makelaar

De eigenaar van dit object heeft ons, als deskundige partij, opdracht gegeven om de verkoop van zijn woning voor te bereiden en te realiseren. Voor de koper heeft dit uiteraard geen financiële consequenties. U als kandidaat koper bent vrij om zo nodig of indien door u gewenst een eigen deskundige in te schakelen.

- Mondelinge overeenkomst

Koper en verkoper kunnen aan een mondelinge koopovereenkomst geen rechten ontleen. Verkoper behoudt zich het recht het woonhuis te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Koper en verkoper zijn gehouden aan deze koopovereenkomst nadat deze door beide partijen is ondertekend en ter hand is gesteld.

- Bedenktijd

Koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Indien koopovereenkomst aan koper ter hand gesteld is op:

eindigt de bedenktijd op:

Maandag
Dinsdag
Woensdag
Donderdag
Vrijdag
Zaterdag
Zondag

Donderdag 24.00 uur
Vrijdag 24.00 uur
Maandag 24.00 uur
Maandag 24.00 uur
Dinsdag 24.00 uur
Dinsdag 24.00 uur
Woensdag 24.00 uur

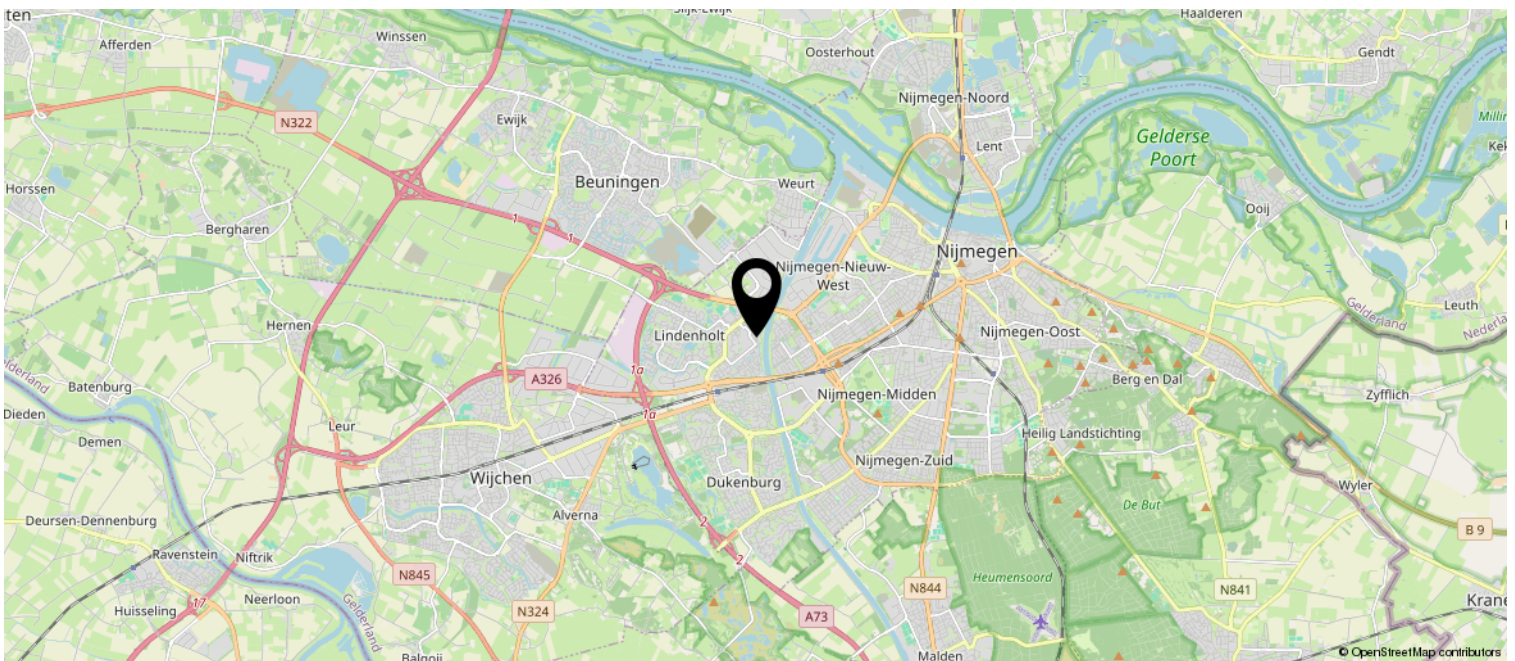
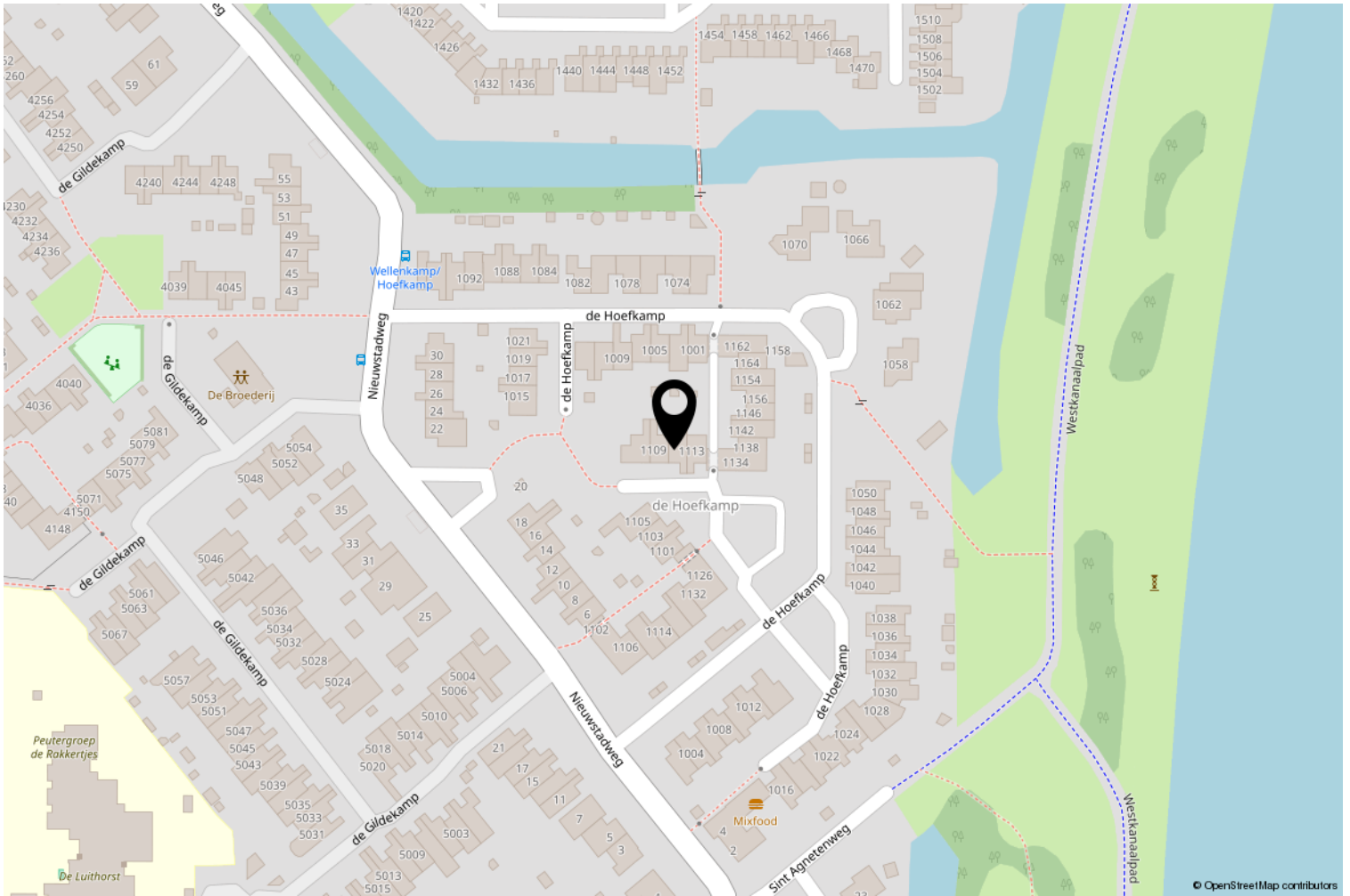
- Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen zes weken na het bereiken van de schriftelijk bevestigde overeenstemming, een harde bankgarantie te doen stellen in handen van de notaris, groot 10% van de koopsom.

- Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze brochure, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid jegens ongeacht wie voor eventuele onjuistheden in deze brochure. Alle gegevens en eventuele plattegronden in deze brochure zijn zo correct mogelijk weergegeven zodat kandidaten zich kunnen oriënteren op het betreffende woonhuis. Voor de juistheid van de maatvoering kan desondanks niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens bouw of verbouw is afgeweken van bouwtekeningen die ons ter beschikking zijn gesteld. Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat brochures indicatief zijn. Kandidaat koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, en kan zich nimmer beroepen op feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers.

Locatie op de kaart




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Neerbosch</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1521</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>	
--	---	---

OVER ONS

LAENEN MAKELAARDIJ is een betrokken makelaarsteam met ruim 25 jaar ervaring in de woningsmarkt. Wij bieden niet alleen de standaard dienstverlening die u van een makelaar mag verwachten, wij bieden een concept, exact aangepast aan uw situatie en mogelijkheden. Elke opdrachtgever is uniek, zo ook is elke woning en elke situatie. Wij zijn **FLEXIBEL**, doen graag dat beetje éxtra en zijn **BETROKKEN** met onze opdrachtgevers.

Door onze jarenlange ervaring kennen wij de woningmarkt als geen ander. Wij maken waar wat wij beloven door **DAADKRACHTIG** te zijn. Daarnaast begeleiden en ontzorgen wij je, zodat u na afloop terug kunt kijken op een fijne periode.

Binnen ons kleine en hechte team vind je alles onder één dak: of het nu gaat om de verkoop van je woning of de aankoop van uw nieuwe huis, om een (NWWI) taxatie, fotografie of om advies over de juiste te nemen stappen - wij nemen de tijd je uitvoerig te informeren en te adviseren, wij zijn graag **DUIDELIJK**.

Dat wij juist dat beetje éxtra doen, is voor ons vanzelfsprekend. Wij denken met je mee en zijn **BETROKKEN**. Heb je problemen met het invullen van de nodige documenten? Dan doen wij dit samen met een kopje koffie erbij. En wanneer je zover bent om te gaan inpakken voor de verhuizing, dan bieden wij je onze verhuisdozenservice aan. Want wij denken graag mee om het je gemakkelijk en comfortabel te maken.

Daarnaast zijn wij niet alleen bereikbaar op kantooruren, maar ook in de avonden en op zaterdag staan wij voor u klaar. Wij zijn **BEREIKBAAR**. Juist vanwege ons hechte team zijn de lijnen kort en weten wij exact wat er speelt bij onze opdrachtgevers. Geen eindeloos doorverbinden, maar direct de juiste persoon die u verder helpt.

Laenen Makelaardij:

DUIDELIJK – FLEXIBEL – BETROKKEN – DAADKRACHTIG – BEREIKBAAR!



ONS TEAM

Stephan Laenen



VBO Makelaar, SCVM
Register Makelaar/Taxateur

stephan@laenen.nl
0495 450 680
06 5378 0641

Marlies Laenen



Vakfotograaf,
Vastgoedstylist

marlies@laenen.nl
0495 450680
06 5397 4438

Catherine Barker



Assistent Makelaar

info@laenen.nl
0495 450 680
06 1365 4973

Laenen Makelaardij is aangesloten bij de branchevereniging VBO; de meest actieve en consumentvriendelijke branchevereniging voor woningmakelaars en taxateurs in onroerend goed. Makelaars aangesloten bij VBO stellen de consument centraal en staan voor kwaliteit en betrouwbaarheid, en dat is nou exact wat binnen onze denk- en werkwijze past!



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

Molenweg 19A
6039 RG Stramproy

0495 450 680 | info@laenen.nl
www.laenen.nl