BINNENKIJKEN

HET HALSTER 9
MALDEN

Vraagprijs € 585.000 k.k.

ERA REAL ESTATE

BEAUFORT MAKELAARS

UW MAKELAAR

Beaufort ERA Makelaars is al ruim 35 jaar gevestigd in Nijmegen. Ervaring, kwaliteit en een No-nonsense aanpak zal je zeker aanspreken.

Of het gaat om de aankoop van je eerste appartement, je droomvilla, je eerste bedrijfsruimte als startend ondernemer of ben je CEO van een grootschalige organisatie, wij zijn er om je te helpen van begin tot eind tijdens het aanhuur, aankoop, verhuur of verkooptraject.

Wij zijn aangesloten bij NVM, NVM Business en het grootste internationale samenwerkingsverband van specialisten in Real Estate ERA. In Nederland werken wij met tientallen ERA Makelaars samen om jouw woning optimaal, snel en goed te verkopen.

OVER ERA

ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars.
ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketingsysteem.
Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.

De meerwaarde van een ERA-makelaar

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de
hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

De voordelen van een ERA-makelaar

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs.
Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA garantie van de zekerheid van kostendekkende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.

**ERA.
STERK
DOOR
SERVICE**

KENMERKEN

Soort woning	herenhuis
Bouwtype	2-onder-1-kapwoning
Status	beschikbaar
Bouwjaar	1997
Energielabel	B
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	141 m²
Perceeloppervlakte	322 m²
Inhoud	567 m³
Totaal aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Tuin	zuidwest

OMSCHRIJVING

Laat u niet misleiden door de natte voorgevel op de hoofdfoto. Die is niet nat door een lekkage maar door een sproeier!!

In de wijk Hoogenhof in Malden, een geliefde woonwijk gerealiseerd eind negentiger jaren is deze fraaie twee onder een kapwoning met garage en fantastische grote en zonnige tuin op het Zuidwesten gelegen.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met veel speeltuintjes, Jeu de Boulesbaan, lagere school, winkelcentrum met een divers en compleet aanbod op loop-/fietsafstand. Vanaf de woning kun je wandelen langs het Maas-Waal kanaal of kun je joggen in de bossen tot in Groesbeek of zweefvliegen. De afrit van de uitvalsweg A73 is vlakbij gelegen, binnen 19 fietsminuten bereik je het UMC Sint Raboud (Universiteit en ziekenhuis) en binnen 20 minuten het CWZ ziekenhuis.

Indeling woning:

Begane grond: entree, hal met garderobe, toilet met fontein, riante woonkamer met serre/lichtstraat met inbouwspots (Led) aan de achterzijde met tuindeuren. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie tijdloze en onverslijtbare natuurstenen vloer (graniet) met vloerverwarming. De keuken is open, de inrichting is van Sie Matic (greeploze designkeuken in Ahorn hout) voorzien van een hetelucht oven, combi-hetelucht-oven, vaatwasser (alles van Siemens), inductie-kookplaat, granieten werkblad, RVS afzuigkap.

Verdieping: bereikbaar middels een open trap, overloop, grote slaapkamer aan de voorzijde met kastenwand en Frans balkon met tuindeuren, twee slaapkamers aan de achterzijde (gehele verdieping voorzien van houten vloerdelen, badkamer voorzien van ligbad, hangend closet, wastafelmeubel en douchecabine, (wand en vloerbetegeling van het Spaanse merk Venis), vloerverwarming en Zehnder designradiator voor de handdoeken.

Zolderverdieping: overloop met Velux dakraam, witgoedopstelling met afvoer voor droger, MV, bergkasten in knieschotten, bergkast. CV Combi-ketel Intergas HRE (bouwjaar 2020) twee slaapkamers met dakkapellen en aan de achterzijde een elektrisch rolluik.

Vanuit de tuindeuren in de woonkamer kom je op het riante terras van 4 m1 diepte met grote hardstenen tegels. Het terras wordt overkapt naar wens met een groot elektrisch Stobag Horecascherm met Led verlichting en een uitval van meer dan 5 m1! Hier kun je ook in de avonduren van genieten, ook tijdens regen. Deze woning heeft een van de grootste tuinen van de omgeving met drie terrassen! De bezonning is ideaal (zuidwesten) De tuin is fraai aangelegd. Rechts achterin de hoek een overdekte pergola met natuurstenen terras. Links achterin een heerlijke lounche-hoek onder een overkapping met een houten berging.

De garage is aangebouwd en voorzien van een complete keukeninrichting met gaskookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie. De auto kun je parkeren op de eigen oprit.

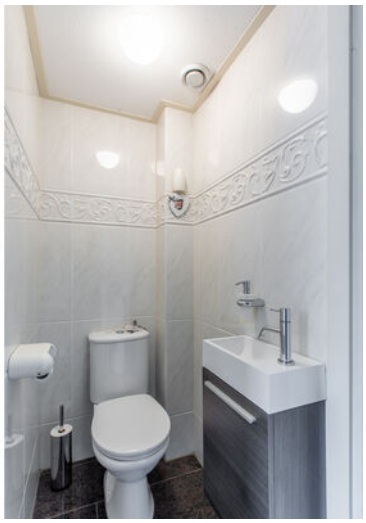
Bijzonderheden:

- woonoppervlak 141 m2
- riant perceel met een oppervlak van 322 m2
- inhoud 567 m3 exclusief garage
- bouwjaar 1997
- geheel geïsoleerd
- hardhouten Merbau deuren en kozijnen Dark red Meranti met isolerende beglazing (deels HR++)
- natuursteen in woonkamer en in de tuin

- mechanische ventilatie
- CV Combi-ketel Intergas HRE 2020
- fraai aangelegde zonnige tuin op het zuidwesten
- puls en pomp met beregeningsinstallatie met Pop-up sproeiers met Rainbird computer
- garage

Voor technische details kunt u informatie inwinnen bij de makelaar.

Wacht niet te lang met reageren op deze woning. Kijk op onze website www.hethalster9.nl voor een compleet overzicht van deze aanbieding.



Marc O'Polo

Het
paard

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- Natuursteen (Graniet) vloertegels	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

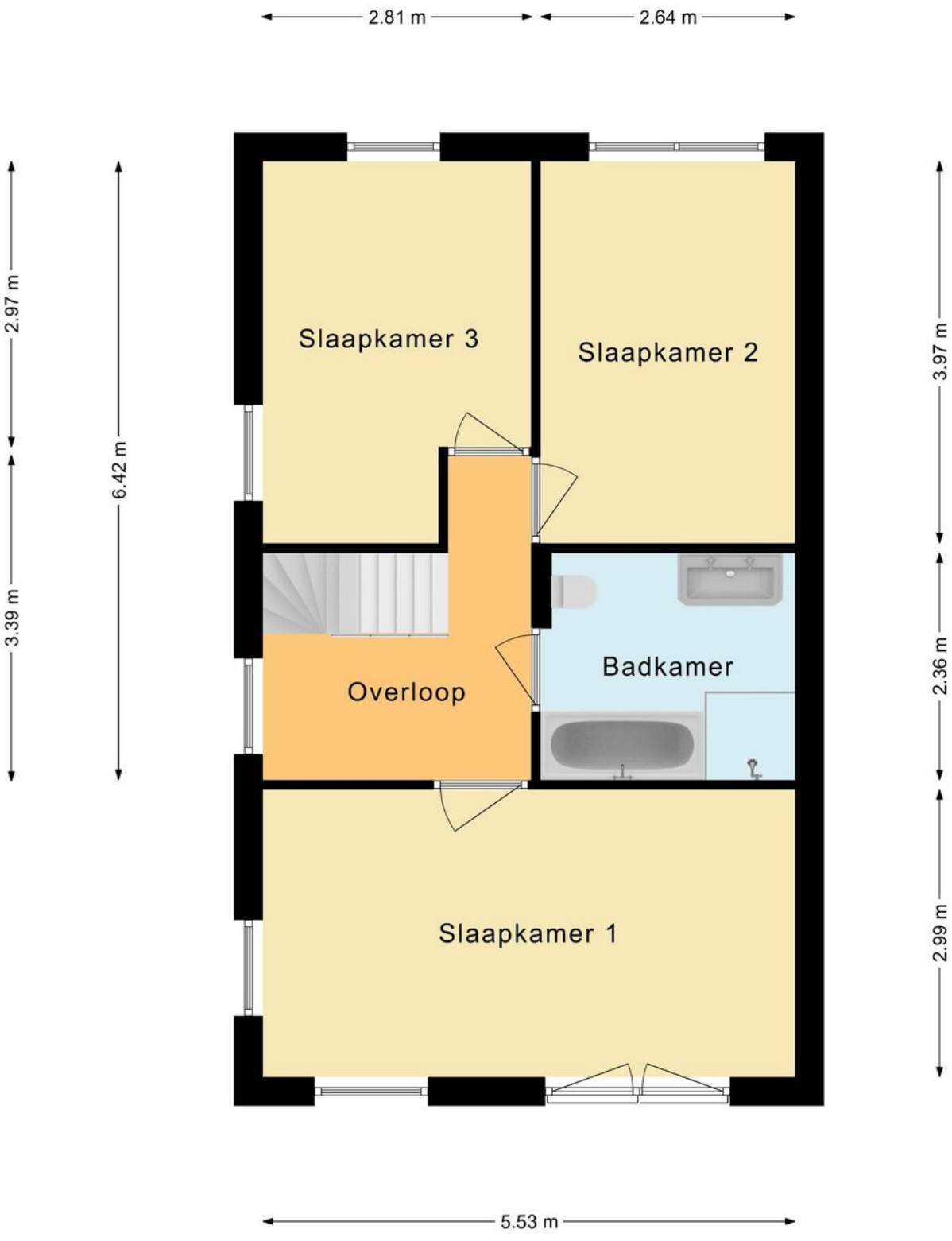
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Betreft Stobag Horecascherm met Led verlichting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
kuipen met beplanting en bakken/manden gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

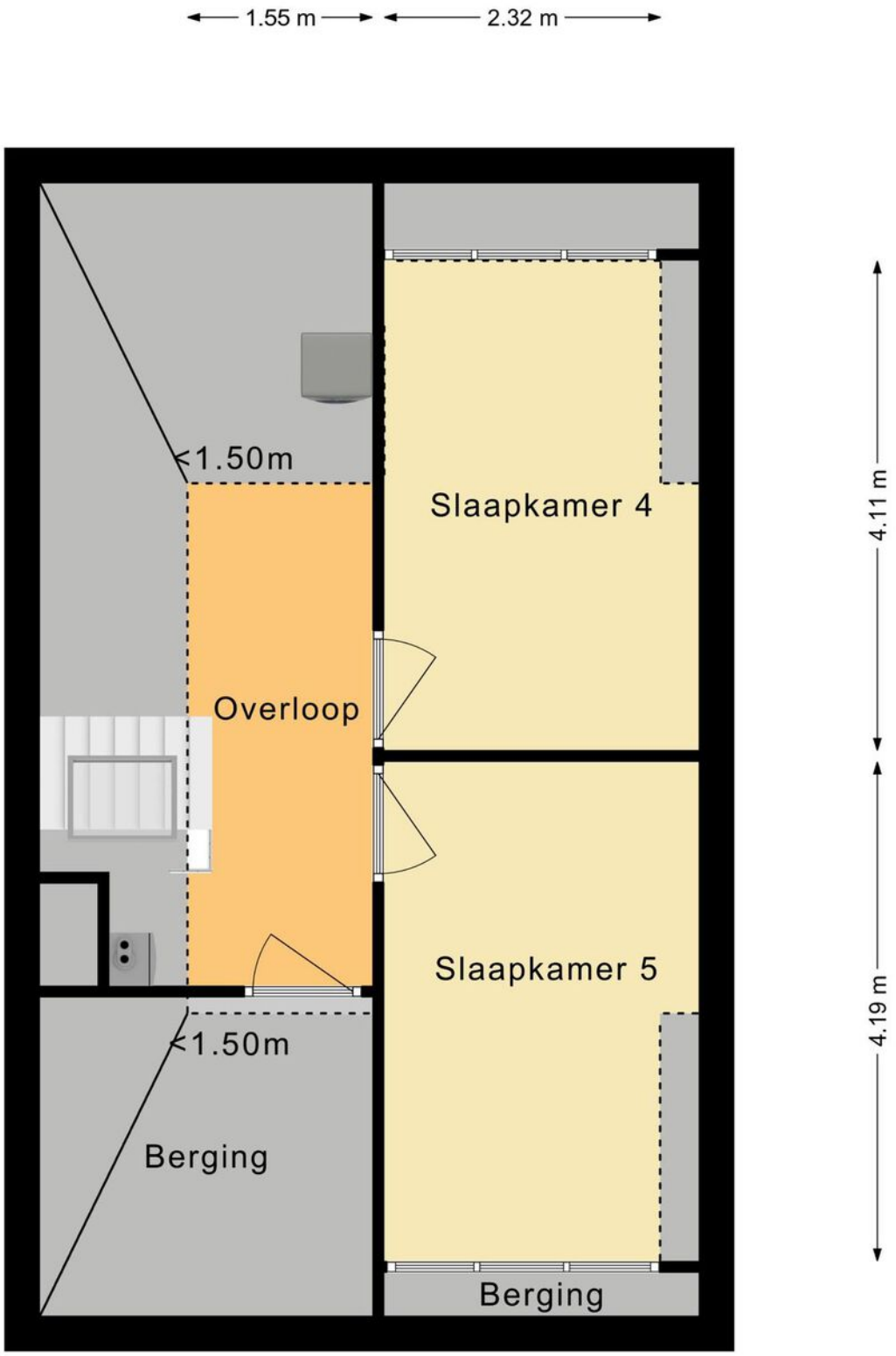
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Beregeningsinstallatie met computer Rainbird	X		
- Puls en pomp	X		

PLATTEGROND

PLATTEGROND



PLATTEGROND



KANTOORGEGEVENS

Frans Scholl

RMT / RT NVM Makelaar

024 360 6900

info@beaufortmakelaars.nl

Beaufort ERA Makelaars

Oranjesingel 21
6511 NM Nijmegen
024 360 6900
info@beaufortmakelaars.nl