BINNENKIJKEN

HENGSTDALSEWEG 48
NIJMEGEN

Vraagprijs € 500.000 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 droomvila, je eerste bedrijfsruimte als startend ondernemer of van een grootschallige 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 optinaal, 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	benedenwoning
Bouwtype	appartement
Status	beschikbaar
Bouwjaar	1954
Energielabel	A
Ligging	in woonwijk, beschutte ligging
Woonoppervlakte	116 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m²
Externe bergruimte	7 m²
Inhoud	423 m³
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

OMSCHRIJVING

UNIEK OBJECT! INSTAPKLAAR!

Loop binnen in deze fraaie, energiezuinige en efficiënte benedenwoning, verdeeld over 2 lagen en laat je verrassen door de luxe afwerking en unieke indeling. En dat alles ook nog op een fijne locatie in Nijmegen Oost.

Deze woning is een sfeervolle loft waarin alles naadloos in elkaar overloopt, waardoor een prachtige eenheid ontstaat. De aandacht voor detail en het gevoel van exclusiviteit zijn direct merkbaar zodra je de woning betreedt.

Bij binnenkomst in de hal valt meteen het moderne toilet op, voorzien van exclusief behang, een hangend toilet en een fonteintje. De vernieuwde meterkast en extra bergruimte zorgen voor praktisch gemak.

Vervolgens betreed je via een hoge taatsdeur de keuken, die fungeert als het kloppende hart van de woning. Deze ruimte ademt moderne elegantie en ruimtelijkheid. De open keuken met een centraal eiland is van alle gemakken voorzien, inclusief een Quooker, een koel-diepvriescombinatie met ijsblokjesmachine en gekoeld water.

Aansluitend aan de keuken is een ruime eethoek gecreëerd. Wat deze woning echt uniek maakt, is de speelse indeling. Er zijn meerdere werkplekken, een gezellige bar in de keuken en een verhoogde comfortabele zithoek. Verschillende plekken voor elk moment.

Een bijzonder element van deze woning is de loopbrug die je vanuit de loftachtige ruimte naar de prachtig aangelegde tuin leidt. Deze tuin is met zorg ontworpen en vormt een naadloze verlenging van de leefruimte binnen. Hier kun je op maar liefst 3 niveaus genieten van het buitenleven in een oase van rust en groen.

Het souterrain van deze woning straalt werkelijk rust, ruimte en luxe uit en is bereikbaar via een moderne, hoogwaardig afgewerkte trappartij. Het is een volwaardige leefruimte met diverse functionele en comfortabele kamers. Laten we eens kijken naar wat dit niveau te bieden heeft:

1. Ruime hal: Bij binnenkomst in het souterrain word je verwelkomd door een royale hal. Deze hal fungeert als centrale toegang tot de verschillende kamers en heeft een aparte ruimte voor het witgoed en een apart toilet;

2. Slaapkamers: Er zijn in totaal drie slaapkamers op dit niveau. Slaapkamer 1 en 2 bieden voldoende ruimte om te slapen of als thuiswerkplek te dienen, waar je in alle rust en comfort kunt werken. Een van deze kamers heeft zelfs een handige bergruimte waarin de Cv-ketel is geplaatst. De derde slaapkamer is sfeervol ingericht en ruim, met een op maat gemaakte inbouwkast. Deze kamer biedt ook toegang tot de tuin, waardoor je het buitengevoel kunt ervaren vanuit je eigen bed.

3. Badkamer: De moderne badkamer is van alle gemakken voorzien. Hier kun je ontspannen en tot rust komen. De badkamer beschikt over een vrijstaand bad, een zeer ruime inloopdouche met zowel een plafond- als een handdouche, een royaal wastafelmeubel en een deur die directe toegang biedt tot de tuin;

4. De gehele woning, inclusief het souterrain, is voorzien van epoxy vloeren. Dit zorgt niet alleen voor een strak en modern uiterlijk, maar is ook duurzaam en gemakkelijk te onderhouden. Bovendien is er gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen, wat bijdraagt aan de luxe uitstraling van de ruimtes.

OMSCHRIJVING

Al met al biedt het souterrain van deze woning een bijzondere leefomgeving waarin comfort, functionaliteit en stijl harmonieus samenkomen. Het is een plek waar je kunt genieten van de luxe van een moderne badkamer, ruime slaapkamers en directe toegang tot de prachtige tuin.

De tuin op het zuiden is een prachtige aanvulling op deze woning, en biedt verschillende plekjes om van de zon te genieten. Vooral de cortenstalen berging voegt een bijzonder element toe aan de tuin.

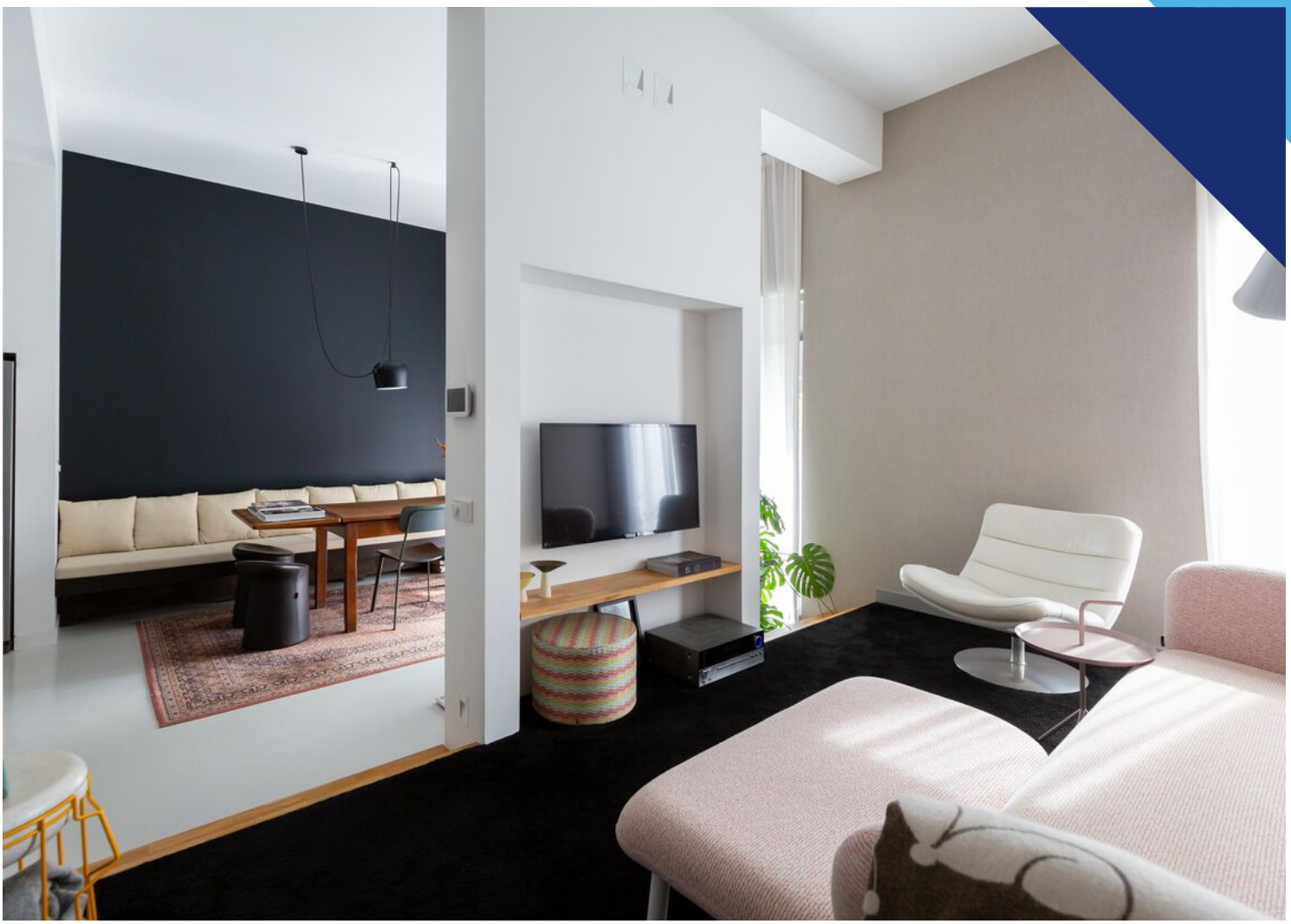
De tuin bij het souterrain is een heerlijke plek om 's avonds tot rust te komen, en bijvoorbeeld te genieten bij de sfeervolle houtkachel.

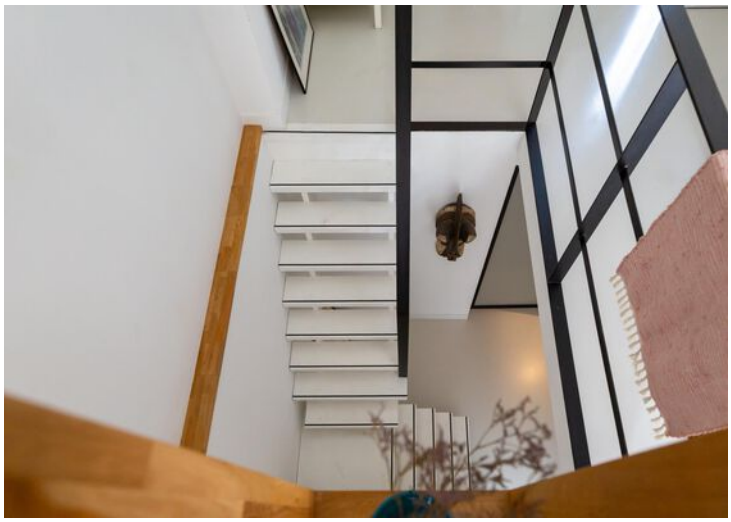
Wat deze woning nog specialer maakt, is de ligging. Aan de ene kant vind je de rust van het bos in Berg en Dal, terwijl aan de andere kant de levendigheid van een gewilde wijk met zijn winkels, restaurants, zwembad, bossen, cafés en culturele voorzieningen te vinden is. Bovendien is het centrum van Nijmegen slechts enkele minuten fietsen, waardoor je altijd dichtbij de actie bent.

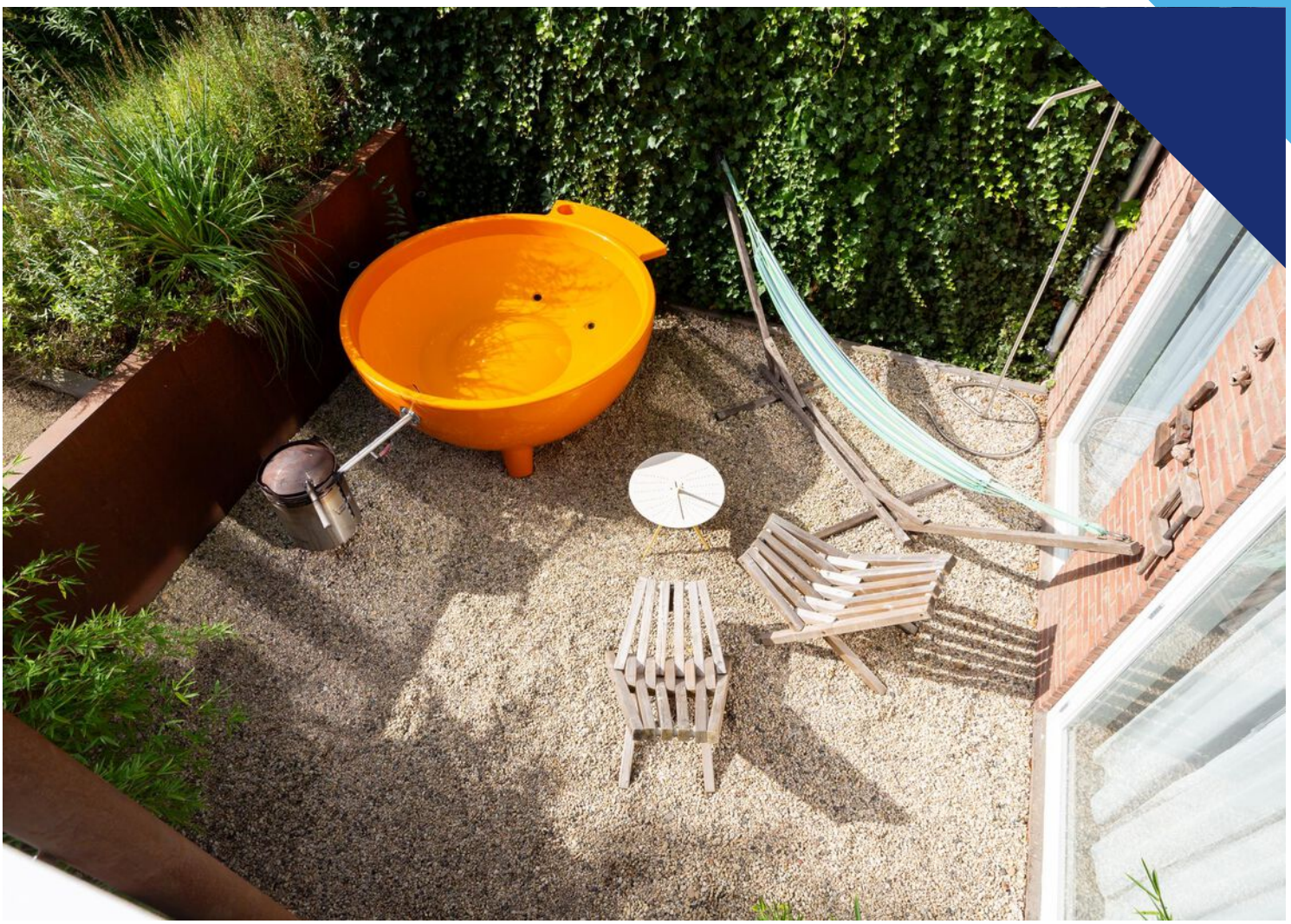
Kortom, deze benedenwoning is een unieke object waarin design en functie perfect samenkomen. Een plek waar je je meteen thuis zult voelen en waar wonen een waar genot is.

Overige kenmerken:

Bouwjaar 1954;
Gebruiksoppervlakte wonen ca. 116 m²;
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte ca. 12 m²;
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte ca. 7 m²;
Energielabel A;
Spouwmuurisolatie;
In 2018 geheel gemoderniseerd; stalen deuren met matglas beneden, installaties vernieuwd;
Elektrisch zonnescherm;
Voortuin biedt veel privacy en ligt rustig t.o.v. de weg;
Luxe cortenstalen elementen voor- en achtertuin;
Tuin op het zuiden.







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			
- Kast werkgedeelte			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Tapijt eethoek			X
Overig, te weten			
- Bank en poef zitgedeelte			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Magneet voor messen	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Handdoekhouder		X	
- Wisser inloopdouche	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Gardena wandslangenbox bij buitenkraan			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Hottub (Dutchtub)			X
Buitenkachel			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinmeubilair diversen			X
- Buitendouche			X

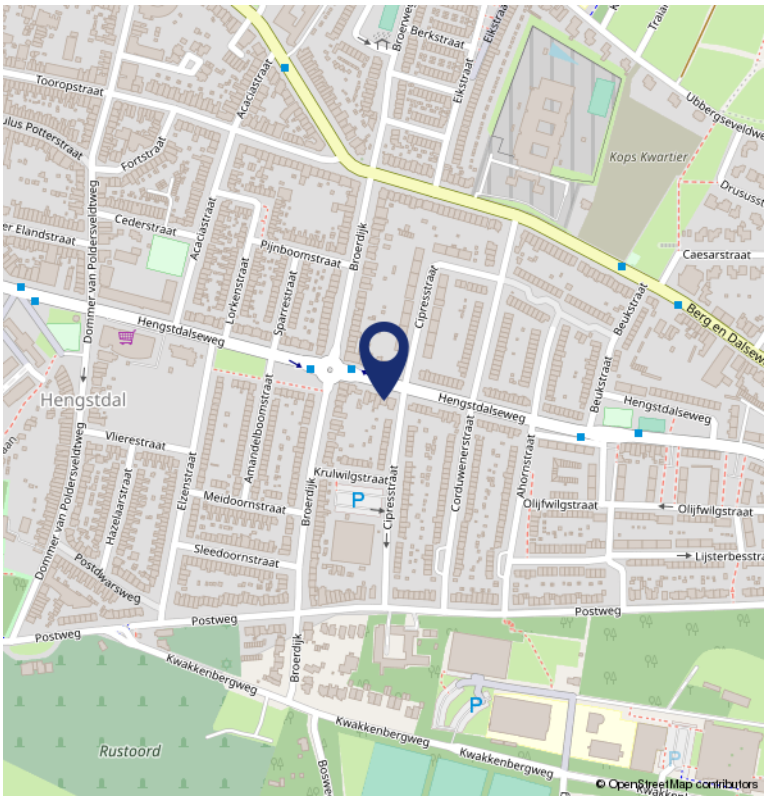
BIJ U IN DE BUURT

Wonen in Nijmegen

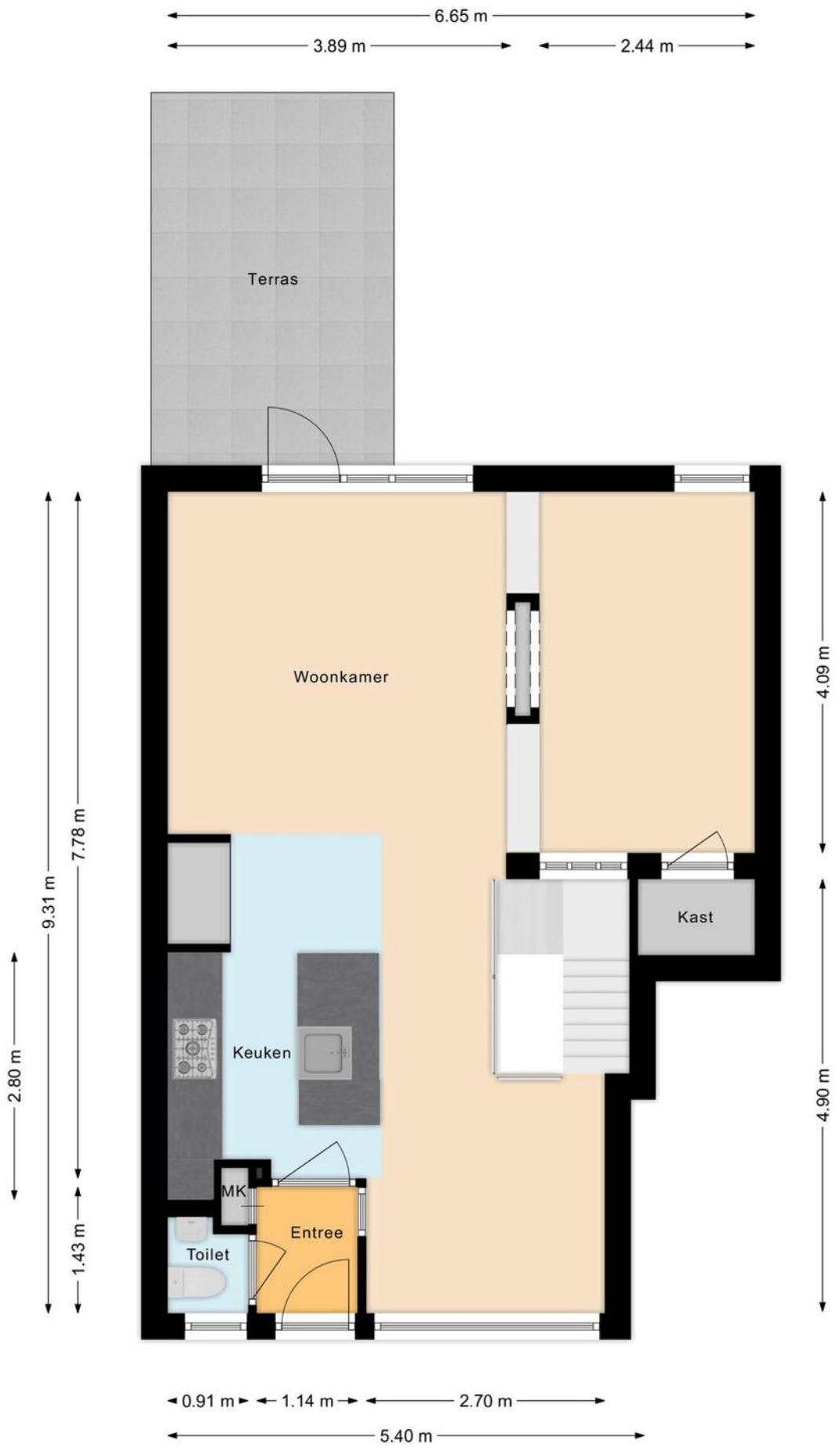
Een kleine tweeduizend jaar geleden streken de Romeinen neer op een voor hen strategisch interessante plek. Van een "gewone" heuvel aan de rivier maakten ze een bruisende nederzetting die zich in de loop der jaren ontwikkelde in de levendige stad zoals we die vandaag kennen.

Door de recente ontwikkelingen in Nijmegen Noord en het Waalfront is Nijmegen niet meer de stad aan de Waal maar de stad waar de Waal doorheen stroomd.

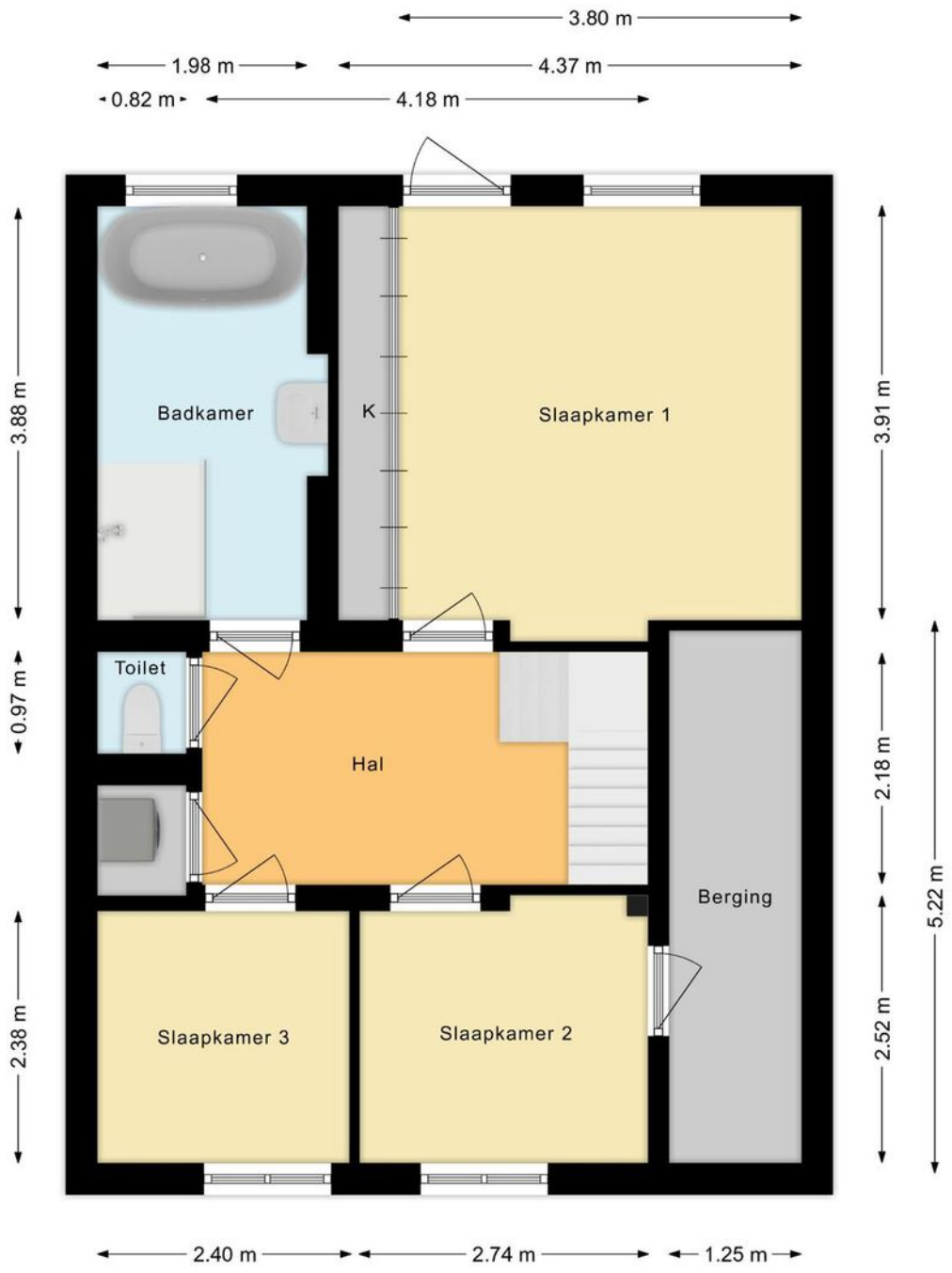
Wie woont in Nijmegen ervaart de rijke historie, omgeven door glooiende natuur. De prachtige natuur in het Rijk van Nijmegen is heerlijk om door te wandelen of fietsen. Uitgestrekte bossen, heidevelden en stille vennetjes, de schoonheid van de natuur zal je verbazen.



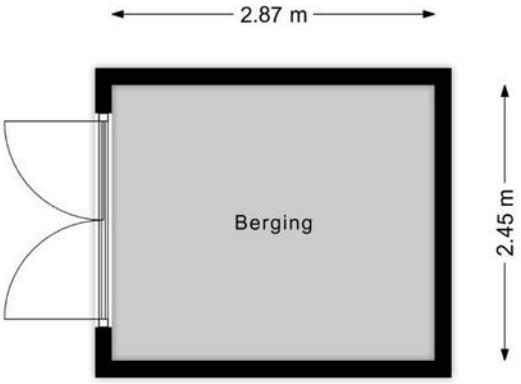
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hengstdalseweg 48

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hatert
Sectie	K
Perceel	434

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

KANTOORGEGEVENS

Liesbeth Selbach

RM / RT NVM Makelaar

Beaufort ERA Makelaars

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