



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Florence Nightingalestraat 49
6543 KT Nijmegen
€ 575.000 k.k.**

Deze woning wordt
aangeboden door:



**De Huizenbemiddelaar
Tilburg**

Ringbaan-Oost 4
5013 CA Tilburg

tilburg@dehuizenbemiddelaar.nl
0135436900

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S.
en Vastgoed Nederland

**Vastgoed
Ned.**



Kenmerken Florence Nightingalestraat 49



Woonoppervlakte: 121 m²



Aantal kamers: 5



Perceeloppervlakte: 186 m²



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 428 m³



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1969



Vraagprijs: € 575.000 k.k.



Omschrijving Florence Nightingalestraat 49

Omschrijving

Op zoek naar een ruime, gemoderniseerde, energiezuinige en instapklare gezinswoning op een rustige plek, maar wel dicht bij alles wat Nijmegen te bieden heeft? Dan is deze woning in Nijmegen-West je kans.

Met vier slaapkamers, circa 121 m² woonoppervlakte, een zonnige achtertuin op het zuidwesten en verschillende duurzame voorzieningen (o.a. twee airco's en zonnepanelen) biedt deze woning volop ruimte en comfort voor een gezin of doorstromer.

De woning ligt in een mooi deel van Nijmegen-West, waar een rustige woonomgeving hand in hand gaat met de nabijheid van winkels, horeca en het centrum. Binnen enkele minuten fiets je naar de binnenstad of het centraal station en supermarkten, scholen, kinderopvang, horeca en sportvoorzieningen bevinden zich allemaal dichtbij.

Het huis voelt licht en ruim aan, mede dankzij de grote ramen en de prettige indeling. Op warme dagen zorgen de airco's voor verkoeling en in de winter kunnen ze juist bijdragen aan extra comfort. Samen met de zonnepanelen zorgt dat voor een woning die niet alleen prettig woont, maar ook energiezuinig is.

Via de keuken stap je zo de achtertuin in. Door de ligging op het zuidwesten kun je hier een groot deel van de dag van de zon genieten. De tuin biedt voldoende ruimte om buiten te eten, te spelen of rustig van de middag- en avondzon te genieten.

Hees behoort tot een van de meest gewilde wijken van de stad. Niet alleen vanwege de korte afstand tot het centrum, maar ook door de combinatie van groen, voorzieningen en de gezellige sfeer in de wijk. Het Goffertpark, Stadspark West en het centrum liggen allemaal binnen handbereik.



Omschrijving Florence Nightingalestraat 49

Begane Grond

Via de voortuin, waar ook de laadpaal aanwezig is, kom je binnen in de hal met meterkast, toiletruimte, trapkast en trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is een lichte doorzonkamer van circa 30 m² met parketvloer en grote raampartijen aan beide zijden. Hierdoor valt er gedurende de dag veel natuurlijk licht naar binnen. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor verschillende indelingen van de zit- en eethoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken in L-opstelling (2020). De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, Quooker, oven-combimagnetron en afzuigkap. Het eetgedeelte biedt ruim voldoende plek voor een grote eettafel, waardoor koken, eten en gezellig samenzijn hier vanzelf samenkomen.

Via de keuken stap je de achtertuin in. Door de ligging op het zuidwesten geniet je hier van veel zon gedurende de dag en in de avond. In de tuin bevinden zich een berging van circa 9,5 m², een kleine overkapping voor een buitenkeuken, een zonnescherf en een achterom.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van circa 16, 13 en 7,5 m², waarvan één een extra wastafel heeft.

De badkamer is voorzien van een inloepdouche, wastafelmeubel, elektrische radiator en raam. Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een apart toilet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte en bestaat uit een royale vierde slaapkamer, een aparte was-/technische ruimte en een praktische berging. Dankzij de twee dakkapellen voelt de verdieping licht en ruim aan.

De slaapkamer van circa 16 m² beschikt over een ligbad en een ruime inbouwkast. In de technische ruimte zijn de cv-ketel en de witgoed aansluitingen ondergebracht met genoeg plaats om je was op te hangen. Daarnaast is er een ruime berging aanwezig.

Algemeen:

Bouwjaar : 1969;

Perceel : ca. 167 m²;

Woonoppervlakte : ca. 121 m²;

Externe bergruimte : ca. 27 m²;

Slaapkamers : 4;

CV: Intergas kombi kompakt HReco 36, 2013, volledig eigendom;

Energie label : A.



Omschrijving Florence Nightingalestraat 49

Bijzonderheden:

Recent volledig gemoderniseerde tussenwoning met zonnige achtertuin op het zuidwesten;

Gelegen in Hees, een van de meest geliefde woonwijken van Nijmegen-West;

Binnen 10 minuten fietsen bereikbaar vanaf het centrum van Nijmegen;

Station, Stadspark West, Goffertpark en uitvalswegen in de directe omgeving;

Energielabel A;

Dak- en spouwisolatie;

Recente keuken (2020);

17 zonnepanelen (2022);

Twee airco-units (2020 en 2022) voor koelen en verwarmen;

Grotendeels voorzien van HR++ beglazing en kunststof kozijnen;

Elektrische screens op de eerste verdieping en horren op de eerste en tweede verdieping;

3-fase meterkast en laadpaal met load balancing (2023);

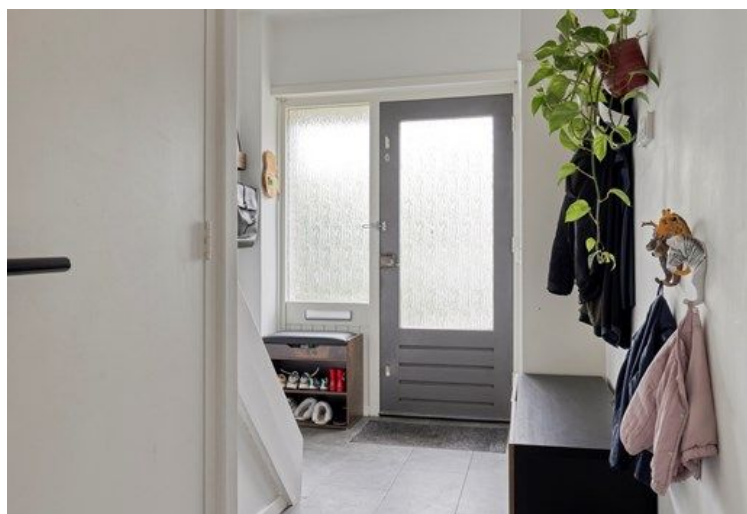
Gratis parkeren voor de deur;

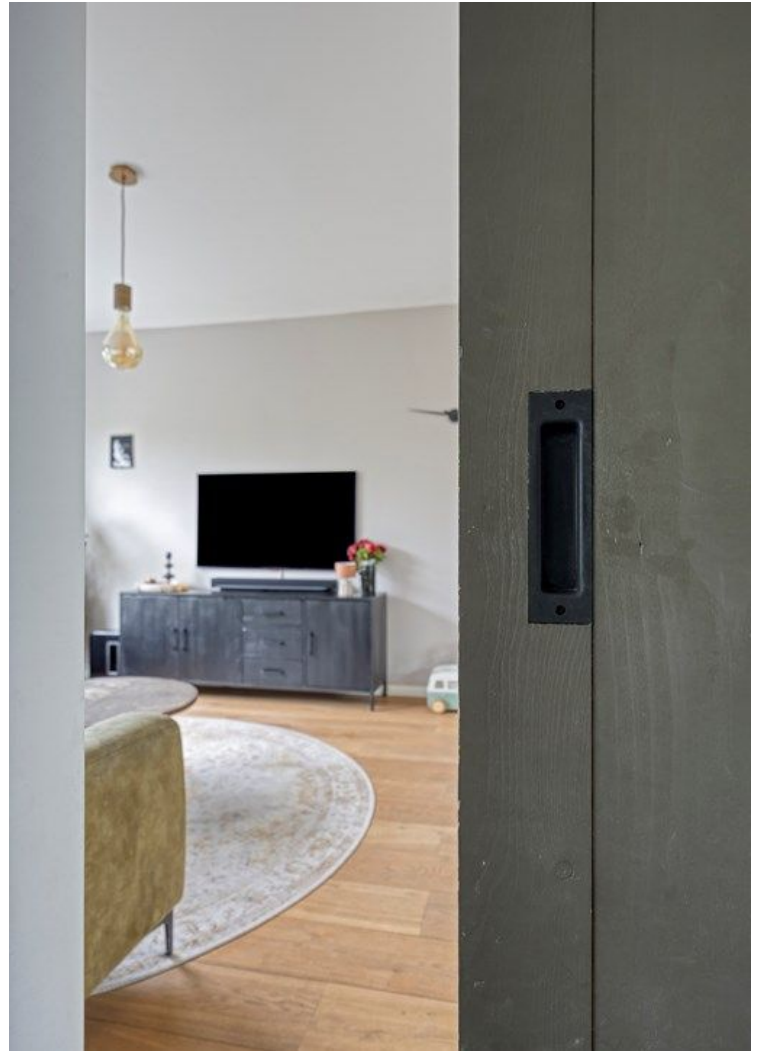
Alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand;

Garage met eigen huisnummer separaat te koop voor € 25.000,- k.k.



Florence Nightingalestraat 49 in beeld





















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



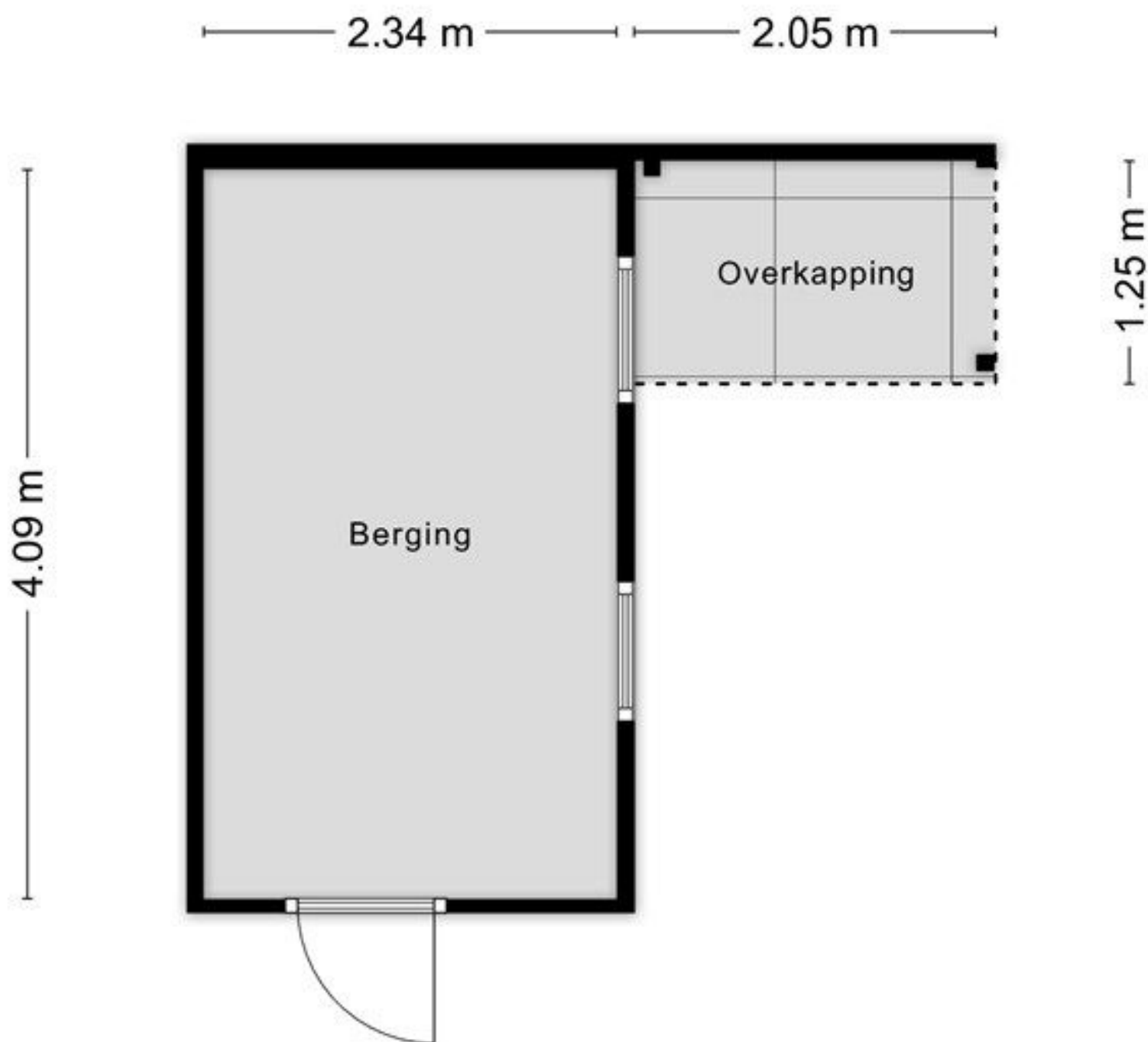
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



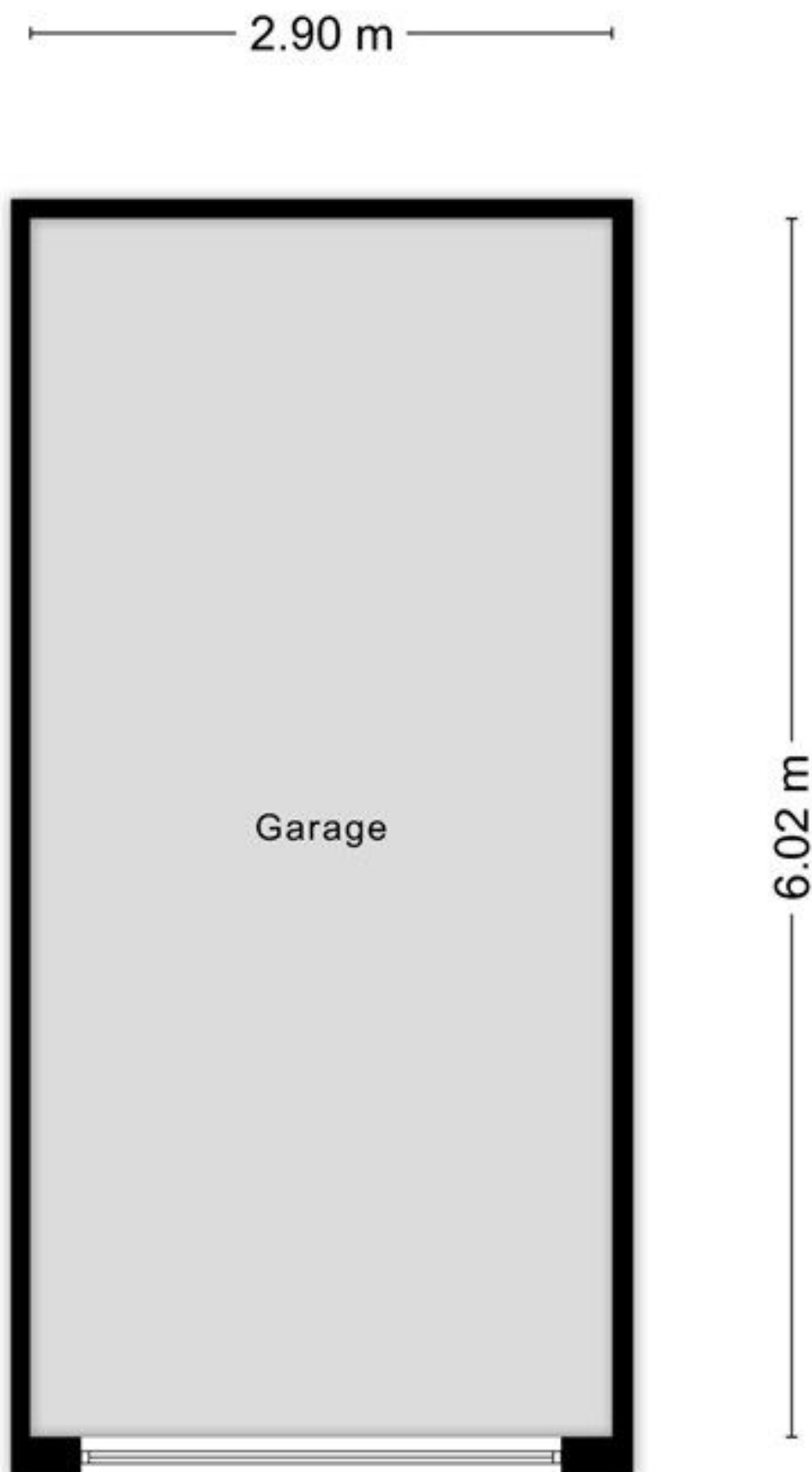
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Florence Nightingalestraat 49
Postcode	6543 KT
Plaats	Nijmegen
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1969
Woonoppervlakte (m ²)	121
Perceeloppervlakte (m ²)	186
Inhoud (m ³)	428
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
C.V. ketel	intergas kombi compact hreco 36, 2013, combi, electricity
Energielabel	A, vervaldatum: 19 apr 2036

