



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Molenweg 111
6543 VA Nijmegen
€ 400.000 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 Molenweg 111



Woonoppervlakte: 70 m²



Inhoud: 231 m³



Bouwjaar: 1984



Aantal kamers: 3



Soort woning: galerijflat



Vraagprijs: € 400.000 k.k.



Omschrijving Molenweg 111

Instapklaar appartement met zonnig balkon, vernieuwde keuken en vrij parkeren nabij het centrum

Comfortabel wonen op een rustige plek, met het centrum van Nijmegen op slechts 5 minuten fietsen? Dit gemoderniseerde appartement van circa 70 m² in Heseveld combineert ruimte, licht en een fijne ligging.

De woning beschikt over een ruime woonkamer met moderne open leefkeuken, een royale slaapkamer en een extra kamer die ideaal is als thuiswerkplek, logeerkamer of tweede slaapkamer. Het balkon ligt op het zuidoosten en daarnaast beschikt de woning over zowel een inpandige als externe berging. Het gehele appartement bevindt zich bovendien op één woonniveau. Het appartement ligt op de eerste verdieping van het complex en biedt een prettige mate van privacy. Binnen is de woning verzorgd en gemoderniseerd, met een vernieuwde keuken, nette PVC-vloeren en frisse wandafwerking met stijlvolle kleuren.

Ook de ligging maakt dit appartement aantrekkelijk. Heseveld is een rustige en prettige wijk, terwijl het centrum van Nijmegen verrassend dichtbij ligt. Binnen ongeveer vijf minuten fiets je naar de binnenstad, met winkels, horeca en andere voorzieningen binnen handbereik. Tegelijkertijd woon je dicht bij groen en recreatie, waardoor stad en rust hier prettig samenkomen.

Voor dagelijkse voorzieningen hoef je de wijk nauwelijks uit. Supermarkten, een bakker, drogist, horeca, kappers, basisscholen en een bushalte bevinden zich allemaal in de omgeving. Ook Stadspark West, Zwembad West en het Goffertpark liggen dichtbij.

Wie met de auto op pad gaat, bereikt verschillende uitvalswegen zoals de A73, S100 en N325 binnen enkele autominuten. Parkeren kan bovendien voor de deur en in de straat, zonder parkeervergunning.

Kortom, een verzorgd en comfortabel appartement op een rustige locatie, met de levendigheid van Nijmegen op korte afstand en alle voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Via de centrale entree met bellentableau, intercom en brievenbussen bereik je via het trappenhuis en de galerij de voordeur van het appartement.



Omschrijving Molenweg 111

De hal geeft toegang tot de slaapkamer, badkamer en de inpandige berging. Deze biedt praktische extra opbergruimte en beschikt daarnaast over de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Vanuit de hal kom je in de ruime woonkamer met open keuken. De woonkamer is circa 32 m² groot en biedt volop mogelijkheden voor verschillende indelingsvarianten. De grote raampartij zorgt voor veel natuurlijk daglicht en geeft de ruimte een lichte en prettige uitstraling.

Aansluitend bevindt zich de extra kamer, die momenteel als kantoor wordt gebruikt. Deze ruimte kan ook goed dienstdoen als logeerkamer of tweede slaapkamer.

De open leefkeuken is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd in een praktische U-opstelling. Hierdoor is er veel werk- en opbergruimte. De keuken is voorzien van een gaskookplaat, RVS-afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, oven en koel-vriescombinatie. De aangrenzende bar vormt een fijne plek voor ontbijt, koffie of een informele borrel.

Vanuit de woonruimte stap je zo het balkon op. Door de ligging op het zuidoosten is dit een prettige plek om in de ochtend en het begin van de middag van de zon te genieten. Op mooie dagen zet je eenvoudig de deur open en loopt binnen prettig over in buiten.

De badkamer is bereikbaar vanuit de hal en voorzien van een tegelvloer, bubbelbad met douche, wastafelmeubel, zwevend toilet, handdoekenradiator en mechanische ventilatie.

Achter het appartementencomplex bevindt zich de eigen externe berging van circa 5 m². Deze is ideaal voor fietsen en spullen die je niet dagelijks nodig hebt. De berging is bereikbaar via een beveiligde doorgang en tevens via het trappenhuis aan de achterzijde van het complex.

Algemeen

- Woonoppervlakte circa 70 m²
- Bouwjaar circa 1984
- Vraagprijs € 400.000 k.k.
- WOZ-waarde € 345.000, peildatum 1 januari 2025
- VvE-bijdrage € 140,36 per maand
- Professioneel beheerde VvE
- Energielabel C
- Nefit ProLine HRC-24 CW3 cv-ketel uit 2009, eigendom
- Eigen externe berging van circa 5 m²



Omschrijving Molenweg 111

Bijzonderheden

- Gelegen in Heseveld, op korte afstand van het centrum van Nijmegen
- Balkon van circa 6 m² gelegen op het zuidoosten
- Parkeren voor de deur en in de straat (géén vergunning nodig)
- Circa 5 minuten fietsen van het stadscentrum
- Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing
- Net afgewerkt en voorzien van PVC-vloeren
- Twee slaapkamers van circa 14 m² en 5,5 m²
- Keuken geheel vernieuwd in 2022
- Diverse uitvalswegen binnen enkele autominuten bereikbaar
- Winkels, openbaar vervoer, horeca en recreatievoorzieningen dichtbij
- Actieve VvE
- Aanvaarding in overleg, voorkeur verkopers medio januari 2027

Belangrijkste vaste lasten: (volgens opgave huidige gebruiker)

Onroerende zaakbelasting: € 218,00 per jaar.

Rioolbelasting: € 178,41 (eigenaar woning) per jaar.

Rioolheffing: € 63,60 per jaar.

Afvalstoffenheffing: € 168,00 (eigenaar woning) per jaar.

Watersysteemheffing: € 172,95 per jaar.

Zuiveringsheffing: € 95,11 per jaar.

Variabele kosten voor ledigen afvalbak restafval € 8,35 per lediging.

Interesse in deze woning? Bij het aanvragen van bezichtiging graag naam en telefoonnummer vermelden en mailen op: toine@schepersinc.nl

Direct een bezichtiging inplannen? Bel 06-12535574





Molenweg 111 in beeld

















1.68 m



2.87 m

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



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Molenweg 111
Postcode	6543 VA
Plaats	Nijmegen
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	galerijflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	1984
Woonoppervlakte (m ²)	70
Perceeloppervlakte (m ²)	0
Inhoud (m ³)	231
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	•  nefit proline hrc-24 cw3, 2009, combi, eigendom, gas
Energie label	C, vervaldatum: 16 sep 2028
Isolatie	dubbel glas

