

# TE KOOP



## Etudestraat 2, Nijmegen

Vraagprijs € 350.000 K.K.

*Bol Makelaars & Taxateurs B.V.  
Abdis van Thornstraat 78 80  
4901 ZB Oosterhout NB*

*0162748748  
bolmakelaars.nl  
info@bolmakelaars.nl*

**BOL**  
MAKELAARS.NL  
& TAXATEURS BV

## > Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

### Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1966

### Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 261 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 94 m<sup>2</sup>

Inhoud 328 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 27,7 m<sup>2</sup>

### Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

### Tuin

Type Voortuin

Oriëntering Zuiden

Tuin 2 - Type Achtertuin

Tuin 2 - Oriëntering Noord-oost

### Uitrusting

Parkeergelegenheid Vrijstaande stenen garage

Tuin aanwezig Ja

## > Kenmerken

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Beschikt over een internetverbinding	Ja
--------------------------------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----

Heeft een dakraam	Ja
-------------------	----





*“Kom binnenkijken!”*





## > Omschrijving

Let op de transportdatum van deze hoekwoning zal plaats vinden op 3 november 2025 en er is sprake van een project notaris!  
Woensdag 30 juli 2025 om 12:00 is de deadline van deze hoekwoning, het is een gesloten inschrijving!!

Deze leuke en ruime hoekwoning is voorzien van 3 royale slaapkamers, ruime badkamer, ruime doucheruimte, grote tuin, schuur/berging en eigen garage is zeer centraal gelegen ten opzichte van het stadscentrum in de wijk Neerbosch-Oost in de buurt van uitvalswegen, supermarkten, scholen, speeltuintjes, kinderboerderij, bushaltes en diverse voorzieningen. Deze woning bevindt zich op een rustige en kindvriendelijke locatie in een ruim opgezette wijk van Nijmegen. Ook zit je hier dichtbij het kanaal waar je naartoe kunt trekken voor een fijne wandeling of een sportmoment.

### INDELING

Begane grond:

De entree/hal is voorzien van glad gestucte wanden en plafonds. Via de entree/hal heeft u toegang tot de deels betegelde toiletruimte, trapopgang, kelderkast en woonkamer met open keuken.

De woonkamer heeft een donkergrijze houten laminaatvloer met glad gestucte wanden en plafonds. Verder is woonkamer voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, een airco-unit en grote raampartijen aan de voor/achter/zijgevel wat zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. De ramen aan de zijkant en achterzijde van de woonkamer zijn voorzien van elektrische rolluiken. Via de woonkamer heeft u toegang tot de nette open keuken.

De keuken is gesitueerd in een hoekopstelling en is voorzien van houten keukenblad, inbouwspots, oven (Siemens), 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap (Siemens), RVS spoelbak, inbouwkoelkast en inbouwvaatwasser (Siemens). Via de keuken is doormiddel van een loopdeur toegang tot de ruime achtertuin.

De ruime en onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuid/oosten en is voor een groot deel voorzien tegelwerk. De ruime achtertuin biedt toegang tot het achterom, de aangebouwde houten schuur/berging





#### Eerste verdieping:

Doormiddel van de trapopgang komt u terecht in de overloop op de eerste verdieping. De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot de vaste trapopgang naar de tweede verdieping, twee slaapkamers, ruime badruimte, ruimte doucheruimte en de wasruimte met aansluiting voor wasmachine en droger. Heel de eerste verdieping beschikt over een betonnen vloer.

Slaapkamer I (afm. ca. 11,5m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van zonnewering, aluminium kozijnen met dubbelglas, glad gestucte plafonds, wanden en een lichtbruine laminaatvloer.

Slaapkamer II (afm. ca. 10,8m<sup>2</sup>) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van aluminium kozijnen met dubbelglas, glad gestucte plafonds, wanden en een lichtbruine laminaatvloer.

Badruimte: De ruime en nette badruimte is volledig betegeld met witte tegels op de wanden en donkergrijze natuursteenlook tegels op de vloer. De badruimte is voorzien van luxe ligbad, inbouwspots, voldoende kastruimte, radiator, dubbel glas met aluminiumkozijnen, wastafelmeubel met spiegel en zwevend toilet.

Doucheruimte: de riante doucheruimte is volledig betegeld is volledig betegeld met witte tegels op de wanden en donkergrijze natuursteenlook tegels op de vloer. Verder is de doucheruimte voorzien van radiator, inbouwspots, kiepraam dubbel glas met kunststof kozijn.

#### Tweede verdieping/zolder:

Via de vaste trapopgang komt u bij de voorzolder van de tweede verdieping. De voorzolder op de tweede verdieping geeft toegang tot de omvormer van de zonnepanelen, installatieruimte voor de cv-ketel (2019), voldoende opbergruimte, kiepraam met houten kozijn en de derde slaapkamer.

Slaapkamer III (afm. ca. 17,6m<sup>2</sup> excl. bergruimte) is gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van

aluminium kozijnen met dubbelglas, glad gestucte plafonds, wanden, een lichtbruine laminaatvloer en riante opbergruimte op knieschot.

#### ALGEMEEN

- \* Rolluiken achter beneden
- \* Zonnewering aan de voorzijde
- \* 10 zonnepanelen
- \* Lekkage dakkapel
- \* Betonnen verdiepingen
- \* Kruipruimte
- \* Defecte vaatwasser
- \* Energielabel binnenkort beschikbaar

Deze presentatie geeft slechts een globale indruk van de werkelijkheid en sfeer van deze ruime hoekwoning. Graag nodigen wij u uit voor een bezichtiging!

Bij verkoop wordt gebruik gemaakt van het model koopovereenkomst vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Aan de inhoud van deze brochure en de daarin vermelde gegevens, welke slechts als informatief bedoeld zijn, kunnen geen rechten worden ontleend. Wij houden ons het recht voor om deze brochure te wijzigen en/of aan te passen. Hierover kan niet gereclameerd worden.

Indelingstekeningen en maatvoeringen zijn slechts indicatief, kunnen afwijken van de werkelijke situatie en zijn uitsluitend bedoeld om een indruk te geven van de indeling. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

























































## > Plattegrond

Ontdek de begane grond:



## > Plattegrond

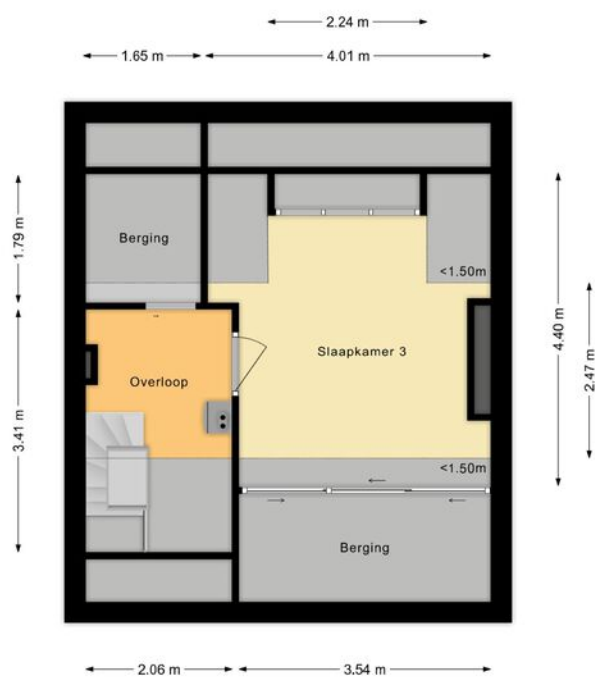
Ontdek de eerste verdieping:





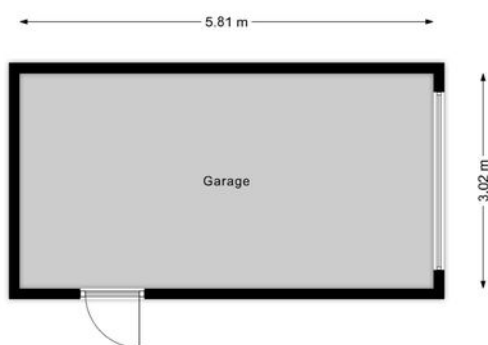
## > Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping/zolder:



## > Plattegrond

Ontdek de garage:





# > Kadaster

Ontdek het perceel  
van Etudestraat 2

Kadastrale kaart

Uw referentie: juliana



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Neerbosch
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2231
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Bol Makelaars & Taxateurs  
B.V.  
Abdis van Thornstraat 78 80  
4901 ZB Oosterhout NB

0162748748  
bolmakelaars.nl  
info@bolmakelaars.nl

**BOL**  
MAKELAARS.NL  
& TAXATEURS BV



