



**huisportaal.nl**



**Pskovlaan 11  
6544 AJ Nijmegen**

**€ 620.000 c.b.**



## All features in a row

### Transfer

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Asking price  | € 620.000 c.b.  |
| Offered since | 02 apr 2025     |
| Status        | reserved        |
| Acceptance    | in consultation |

### Construction

|                   |                                          |
|-------------------|------------------------------------------|
| Property category | house                                    |
| Property type     | family house                             |
| Property sub type | 2 under 1 roof house                     |
| Framework         | hardwood, plastic, tilt-and-turn windows |

### Layout

|                     |    |
|---------------------|----|
| Number of rooms     | 9  |
| Number of bedrooms  | 5  |
| Number of bathrooms | 1  |
| Number of toilets   | 2  |
| Basement            | no |
| Attic               | no |
| Garage              | 1  |

### Area and content

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Plot area (m <sup>2</sup> )   | 220 |
| Living area (m <sup>2</sup> ) | 150 |
| Content (m <sup>3</sup> )     | 546 |



## Location

Location **forest border, sheltered position, residential area, park, forested area, on a quiet road, town, unobstructed view**

## Backyard

Surface area (m<sup>2</sup>) **50**  
Width (m) **9**  
Length (m) **8**  
Orientation **southwest**  
Maintenance **beautifully landscaped**  
Rear access **no**

## Front yard

Surface area (m<sup>2</sup>) **18**  
Width (m) **9**  
Length (m) **2**  
Orientation **northeast**  
Maintenance **beautifully landscaped**  
Rear access **no**

## Energy

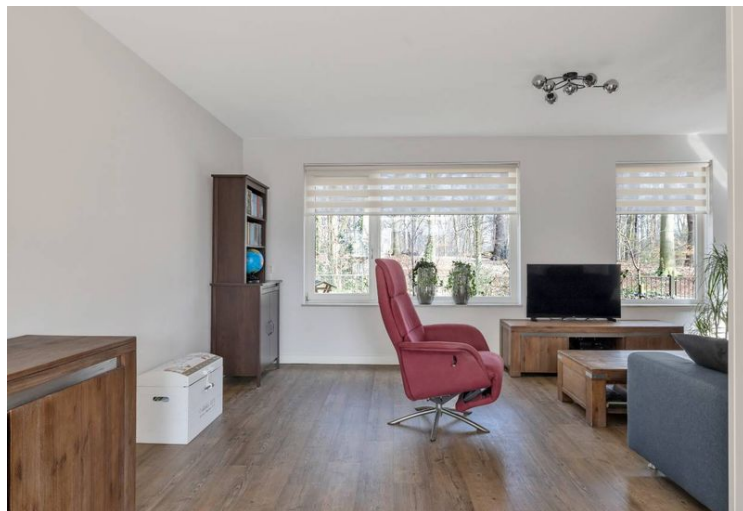
Heating **central, partly floor heating, solar collectors**  
Type of hot water **central heating**  
Glass **double**  
Insulation **roof, floor, wall, complete**

## Energy label

Energy label **B, expire date: 18 dec 2030**



## Pskovlaan 11 in focus















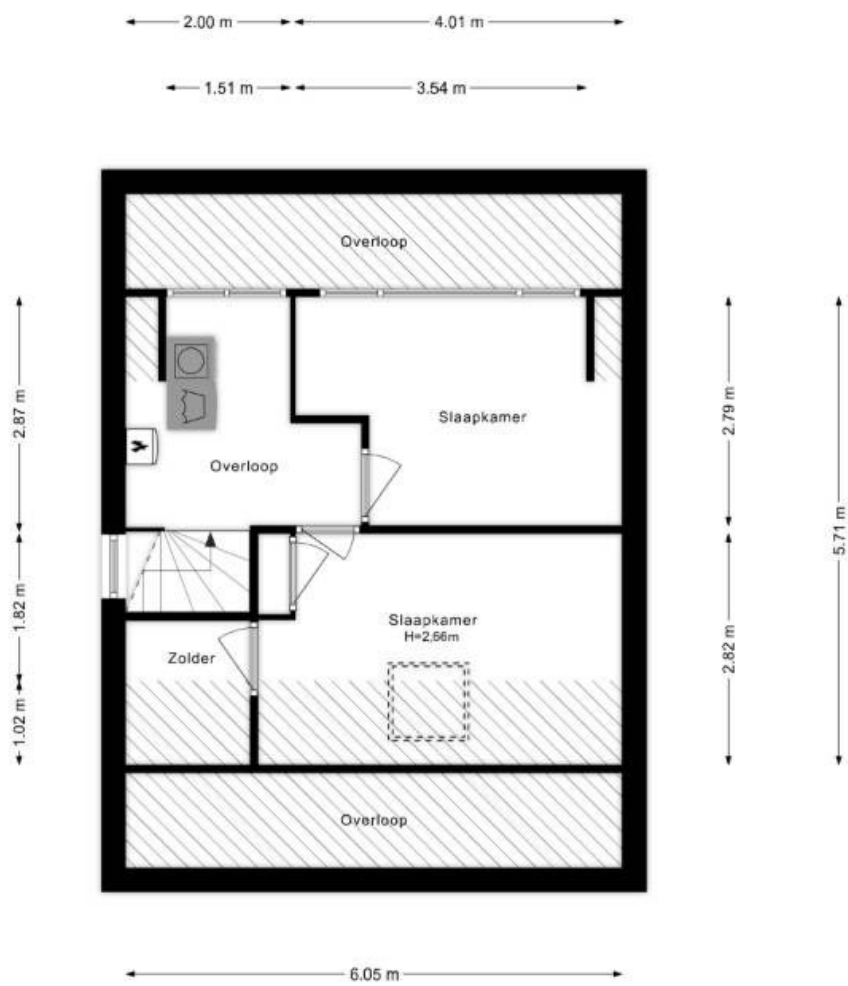


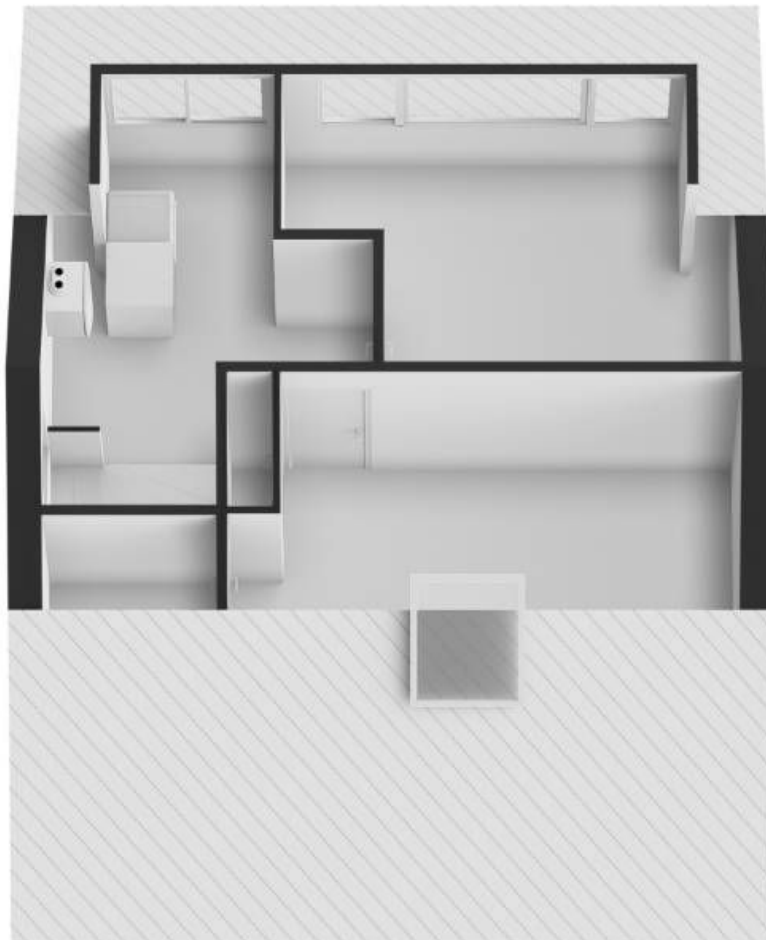














## Omschrijving Pskovlaan 11

Wakker worden met het geluid van een grote bonte specht en eekhoorntjes die tussen de 100-jaar oude beukenbomen in het Bosje van de Baron klimmen?

Deze ruime, modern afgewerkte, instapklare 2-onder-1 kapwoning ligt in een kindvriendelijke buurt aan de bosrand en biedt het beste van twee werelden: stad en groen. Het is gelegen in een rustige straat in een groene wijk, op loopafstand van verschillende speeltuinen en voorzieningen en ligt op slechts 10 minuten fietsen van Nijmegen Centraal Station. De woning beschikt over 6 ruime kamers, een woonkeuken met veel daglicht en een mooi aangelegde achtertuin inclusief modern terras, fruitbomen en mini moestuin.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met trapopgang en vloerverwarming, meterkast, licht ingericht en gemoderniseerd toilet. Ruime L-vorm woonkamer met fraai zicht op het bos. Aan de achterzijde is de woning over de breedte uitgebouwd. Deze fraaie uitbouw is voorzien van een lichtstraat. Hierdoor is een prachtige lichte woonkeuken gerealiseerd. De woonkeuken is voorzien van een luxe schuifpui met toegang naar de zonnige achtertuin. In de uitbouw is een compleet ingerichte keuken in hoekopstelling geplaatst, voorzien van de nodige (inbouw) apparatuur; waaronder: vaatwasser, koelkast, luxe oven en 6 pits Smeg gasfornuis. De voormalige garage is verbouwd tot berging met elektrische toegangsdeur, wasbak. Een elektrische laadpaal is aanwezig op de oprit. Achter de berging bevindt zich een praktische bijkeuken voorzien van vloerverwarming. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin toegankelijk.

Eerste verdieping:

Overloop, 3 ruime en lichte slaapkamers, allen voorzien van draaikiepramen met isolerende beglazing. De grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van extra wastafelmeubel. Luxe badkamer voorzien van regendouche, bad, badkamermeubel en 2e toilet. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping:





## Omschrijving Pskovlaan 11

Via vaste trap bereikbare voorzolder met gleednieuwe cv-installatie (2024), dakkapel en wasruimte. Ruime 4e slaapkamer ingericht als studeerkamer aan de achterzijde voorzien van dakkapel. Een 5e slaapkamer aan de voorzijde met zolderberging.

### Buitenruimte:

De woning beschikt over een eigen oprit met laadpaal. Verder is er volop vrij parkeren in de buurt.

### Locatie:

De woning ligt op een gunstige locatie in een kindvriendelijke wijk, met een winkelcentrum, basisscholen en speeltuin op loopafstand. Met de fiets bent u binnen 10 minuten bij het Centraal Station of het centrum van Nijmegen. Ook het NS-station Nijmegen Goffert is dichtbij. Met de auto bereikt u binnen vier minuten de A73 met aansluiting op de A50 en A15. De ov-verbindingen vanuit de wijk naar het centrum en het station zijn uitstekend.

### Bijzonderheden:

- + Unieke ligging pal tegenover bos met 100 jaar oude beuken.
- + 6 ruime, luxe afgewerkte kamers
- + Fraaie uitbouw voorzien van lichtstraat
- + Woonkeuken met moderne inbouwapparatuur
- + Gloednieuwe CV-installatie (november 2024)
- + Geheel voorzien van isolerende beglazing, muurisolatie, vloerisolatie en dakisolatie.
- + Energielabel B
- + Eigen oprit met laadpaal en volop vrij parkeren in de buurt
- + Vloerverwarming in de woonkamer, keuken, bijkeuken, hal en badkamer.
- + Tuin op het zuidwesten met nieuw, modern terras, fruitbomen, mini-moestuin, gazon en bloemen.
- + Winkels, scholen en ov-voorzieningen in de nabijheid.

Deze woning biedt een unieke combinatie van het buitenleven, ruimte en comfort, terwijl alle stadse voorzieningen binnen handbereik liggen. Perfect voor wie op zoek is naar een rustige, kindvriendelijke, groene omgeving met een uitstekende bereikbaarheid!



## Omschrijving Pskovlaan 11

Bezichtiging via Makelaar op afspraak op vrijdag 11 april tussen 09.00-17.00 uur. Mogelijkheid 2e bezichtiging tijdens inloop maandag 14 april tussen 13.00-17.00 uur.

English below:

Waking up to the sound of a great spotted woodpecker and squirrels climbing between the 100-year-old beech trees in the Baron's Grove?

This spacious, modern-finished, move-in-ready semi-detached house is located in a child-friendly neighbourhood at the edge of the woods and offers the best of both worlds: city and green. It is located in a quiet street in a green neighbourhood, within walking distance of several playgrounds and amenities and is just a 10-minute bike ride from Nijmegen Central Station. The house features 6 spacious rooms, a living kitchen with plenty of natural light and a beautifully landscaped backyard including a modern terrace, fruit trees and mini vegetable garden.

Layout:

Ground floor:

Entrance hall with staircase and underfloor heating, meter cupboard, brightly decorated and modernised toilet. Spacious L-shaped living room with nice view of the forest. At the rear, the house is extended across the width. This beautiful extension has a skylight. This has created a beautiful light kitchen. The kitchen diner has luxurious sliding doors with access to the sunny back garden. In the extension, a fully equipped kitchen in corner unit was installed, equipped with the necessary (built-in) appliances, including: dishwasher, refrigerator, luxury oven and 6-burner Smeg gas cooker. The former garage has been converted into storage with electric access door, sink. An electric charging post is present on the driveway. Behind the storage room is a practical utility room with underfloor heating. The back garden can be accessed from the utility room.

First floor:





## Omschrijving Pskovlaan 11

Landing, 3 spacious and bright bedrooms, all fitted with tilt-and-turn windows with insulating glazing. The large rear bedroom is equipped with extra washbasin. Luxury bathroom fitted with rain shower, bathtub, bathroom furniture and 2nd toilet. The bathroom is fitted with underfloor heating.

Second floor:

Via fixed staircase accessible attic with gleodew central heating system (2024), dormer window and laundry room. Spacious 4th bedroom furnished as a study at the rear with dormer window. A 5th bedroom at the front with attic storage.

Outdoor space:

The property features a private driveway with charging station. Furthermore, there is plenty of free parking in the neighbourhood.

Location:

The house is conveniently located in a child-friendly neighbourhood, with a shopping centre, primary schools and playground within walking distance. By bike, you can reach Central Station or the centre of Nijmegen within 10 minutes. The NS railway station Nijmegen Goffert is also nearby. By car, you can reach the A73 with connections to the A50 and A15 within four minutes. The ov connections from the neighbourhood to the centre and the station are excellent.

Special features:

- + Unique location right opposite forest with 100-year-old beech trees.
- + 6 spacious, luxuriously finished rooms
- + Beautiful extension with skylight
- + Kitchen with modern appliances
- + Brand new central heating system (November 2024)
- + Fully fitted with insulating glazing, wall insulation, floor insulation and roof insulation.
- + Energy label B
- + Private driveway with charging station and plenty of free parking in the neighbourhood
- + Underfloor heating in the living room, kitchen, utility room, hall and bathroom.



## Omschrijving Pskovlaan 11

- + South-west facing garden with new modern terrace, fruit trees, mini vegetable garden, lawn and flowers.
- + Shops, schools and public transport facilities nearby.

This property offers a unique combination of outdoor living, space and comfort, while all city amenities are within easy reach. Perfect for those looking for a quiet, child-friendly, green environment with excellent accessibility!

Viewing via Broker by appointment on Friday 11 April between 09.00-17.00 hrs. Possibility 2nd viewing during walk-in Monday 14 April between 13.00-17.00 hrs.





Huisportaal.nl  
Vestdijk 180  
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00  
Email: [info@huisportaal.nl](mailto:info@huisportaal.nl)  
Website: [www.huisportaal.nl](http://www.huisportaal.nl)

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03  
BTW: 8576.40.471.B.01  
KVK Eindhoven: 68903162