

te koop



Brederostraat 73

Nijmegen

Vraagprijs € 645.000,- k.k.



\\ Mariënborg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 144 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
148 m²

INHOUD
Ca. 613 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
2009

ENERGIELABEL
A

ZONNEPANELEN
14

BERGING
Vrijstaand hout



Omschrijving

Word jij binnenkort de nieuwe bewoner van deze mooie uitgebouwde woning?

Deze instapklare eindwoning met energielabel A biedt alles wat je zoekt! Gelegen in de geliefde wijk Nije Veld, vind je hier een woning met 4 slaapkamers en de mogelijkheid om eenvoudig een 5e slaapkamer te realiseren. De woning kenmerkt zich door een doordachte indeling, fraaie lichtinval en een ruime, comfortabele leefomgeving.

Buiten geniet je van een onderhoudsvriendelijke tuin op het oosten met berging en achterom. Op de fiets ben je in enkele minuten in het bruisende centrum van Nijmegen en bij het NS-station. Tegelijkertijd woon je in een rustige, kindvriendelijke omgeving. De directe omgeving biedt een uitgebreid aanbod aan voorzieningen: diverse basisscholen, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, speeltuintjes en een ruime variëteit aan winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook de Radboud Universiteit en ziekenhuizen liggen op korte afstand.

Klinkt dit als jouw nieuwe thuis? Bel snel voor een afspraak!

Indeling:

Begane grond:

Entree met hal, garderobehoek, toiletruimte met hangcloset en fonteintje, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer. De tuingerichte woonkamer beschikt over een praktische trapkast en biedt volop ruimte voor ontspanning en gezellig samenzijn. Via de schuifpui stap je direct de achtertuin in. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie, combi-oven en stoomoven. Dankzij de grote raampartijen geniet je van een aangename hoeveelheid daglicht. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie eikenhouten lamelparketvloer, wat zorgt voor een warme en stijlvolle uitstraling.

1e Verdieping:

Overloop met trapopgang naar de zolderverdieping en toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer I bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een royale kastenwand. Slaapkamer II en slaapkamer III liggen aan de achterzijde van de woning. De moderne badkamer is ingericht met een inloopdouche, hangcloset, dubbel wastafelmeubel, designradiator en mechanische ventilatie. De gehele verdieping, met uitzondering van de badkamer, is afgewerkt met een laminaatvloer.

Zolderverdieping:

De overloop biedt ruimte aan het witgoed, de omvormer van de zonnepanelen, de mechanische ventilatie-unit en de cv-installatie. Vanuit de overloop is toegang tot slaapkamer IV en een royale multifunctionele ruimte met een praktisch ingebouwde wandkast. Dankzij de dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde – waarbij de achterzijde is voorzien van automatische screens – is de verdieping opvallend licht en ruimtelijk van karakter. Indien gewenst, kan hier eenvoudig een extra slaapkamer worden gerealiseerd. De gehele verdieping is keurig afgewerkt met een laminaatvloer.

Tuin:

De verzorgde achtertuin, gesitueerd op het oosten, biedt een heerlijke plek om in alle rust van de ochtend- en middagzon te genieten. De tuin is voorzien van een houten berging en een praktische achterom met dubbele poort, waardoor tevens toegang voor een auto mogelijk is. De tuin grenst aan een breed achterpad, ideaal voor het laden en lossen van de auto of om, indien gewenst, op eigen terrein te parkeren.

Locatie:

De woning is gelegen in het Willemskwartier, een geliefde en karaktervolle buurt die deel uitmaakt van de wijk Nije Veld. Hier woon je centraal, op korte afstand van het bruisende stadscentrum van Nijmegen, het NS-station, de Radboud Universiteit, diverse ziekenhuizen en het Goffertpark.

In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden, basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen – allemaal op loop- of fietsafstand. De wijk is groen, rustig en kindvriendelijk, en biedt dankzij haar gunstige ligging en uitstekende bereikbaarheid een ideale woonomgeving voor wie graag dicht bij de stad woont, maar toch wil genieten van rust en ruimte.

De woning bevindt zich aan een autoluwe, doodlopende straat met voldoende parkeergelegenheid en uitzicht op een fraai aangelegd plein met een speeltuintje. Dankzij deze ligging heb je geen directe overburen, wat zorgt voor extra privacy en een prettig, rustig woongevoel – een heerlijke en veilige plek voor spelende kinderen.

Een wijk vol karakter en comfort, waar sfeer, rust en woongenot samenkomen – hier voel je je direct thuis!

Kenmerken:

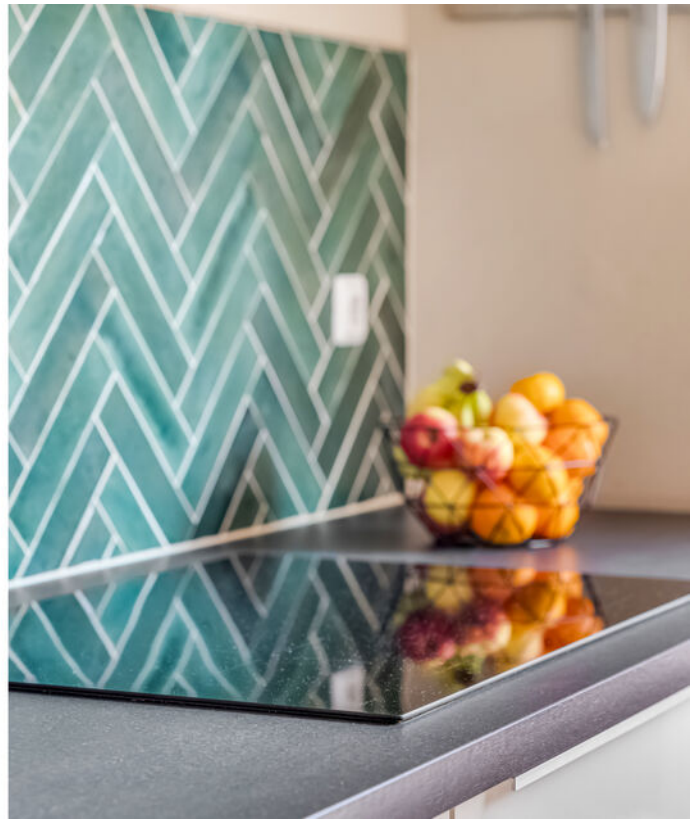
- Bouwjaar 2009
- Woonoppervlakte ca. 144 m²
- Perceeloppervlakte 148 m²
- Inhoud ca. 613 m³
- 4 slaapkamers
- Mogelijkheid tot 5e slaapkamer
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- HR glas
- Cv-ketel 2009
- 14 Zonnepanelen
- Glasvezel
- Tuin op oosten
- Vrijstaande houten berging
- Mandelig pad aan achterzijde
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij centrum Nijmegen en NS-station
- Nabij universiteit en ziekenhuizen
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles













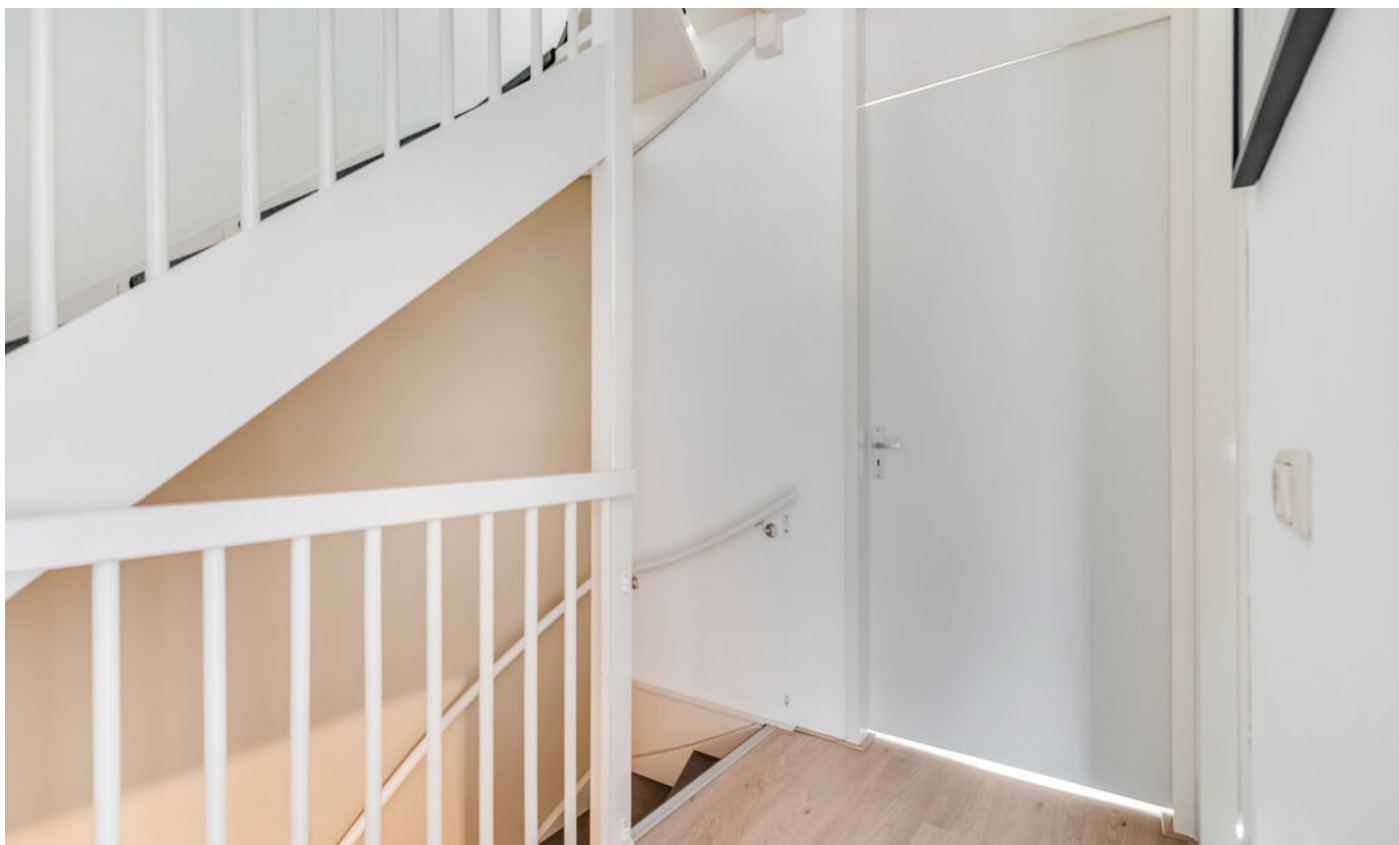






















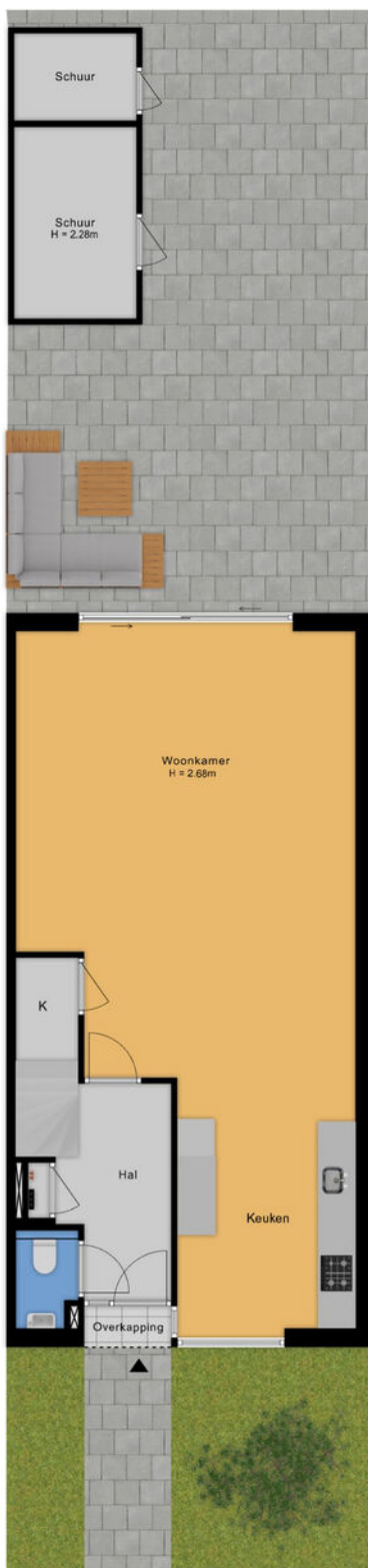






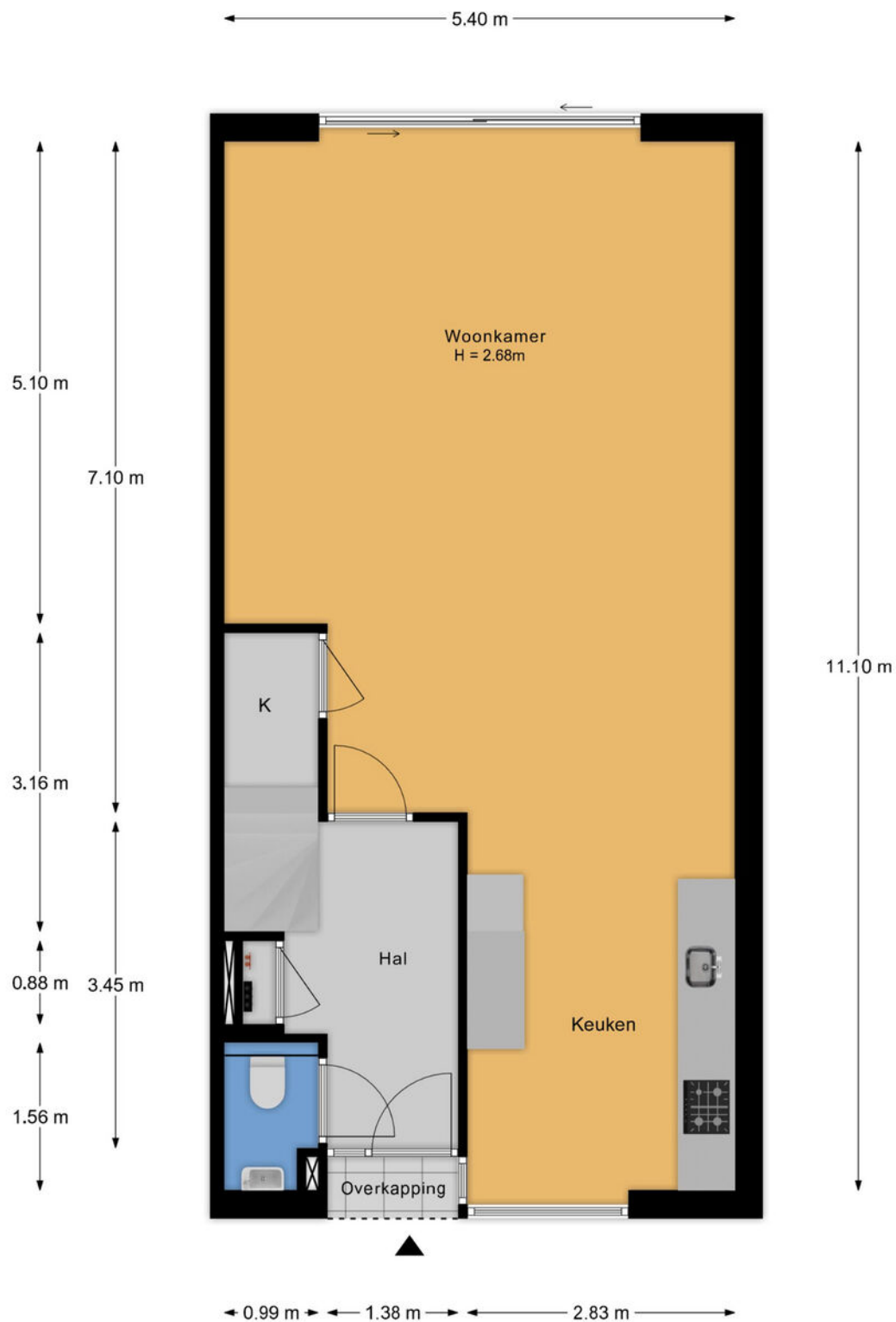


Plattegrond



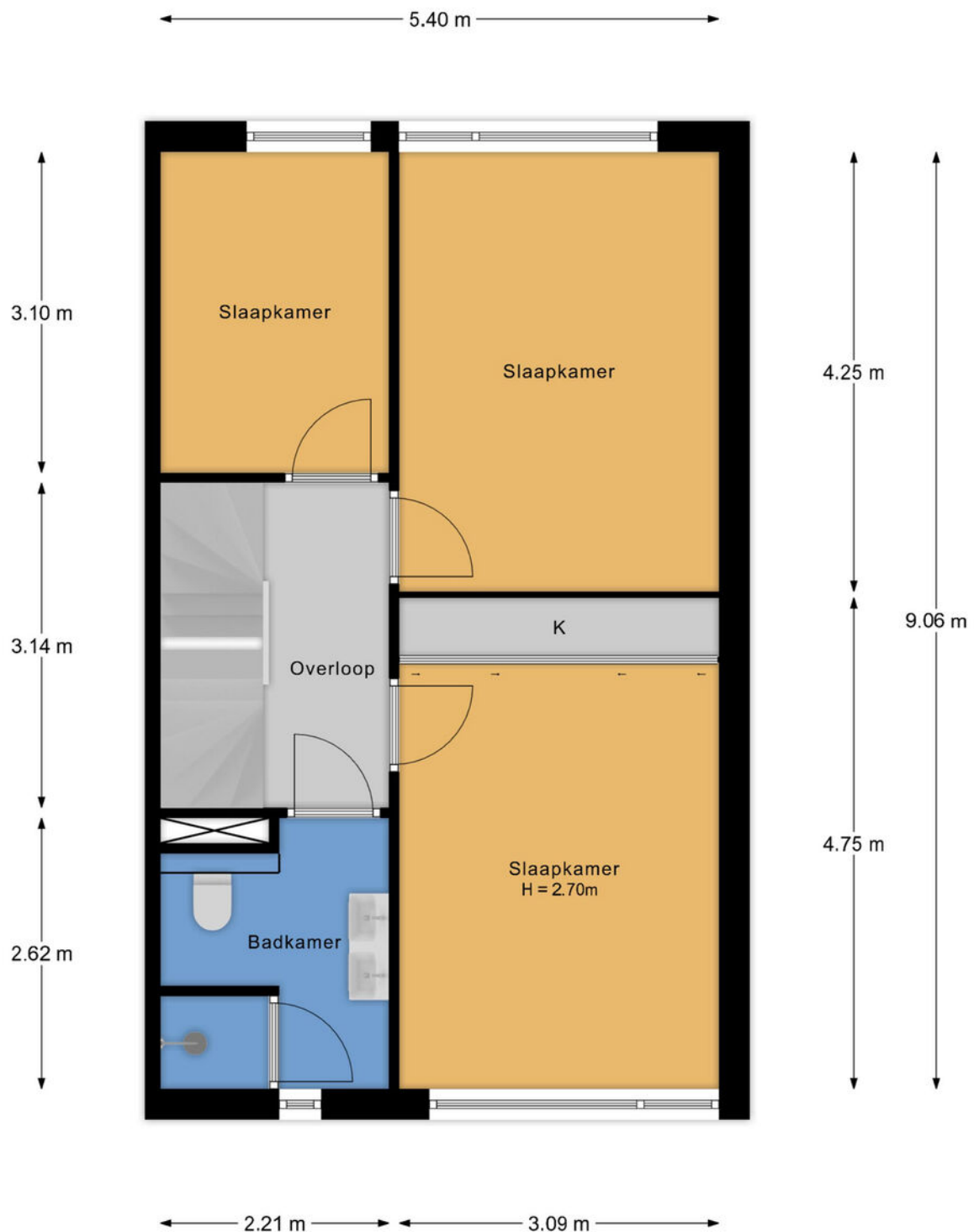
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



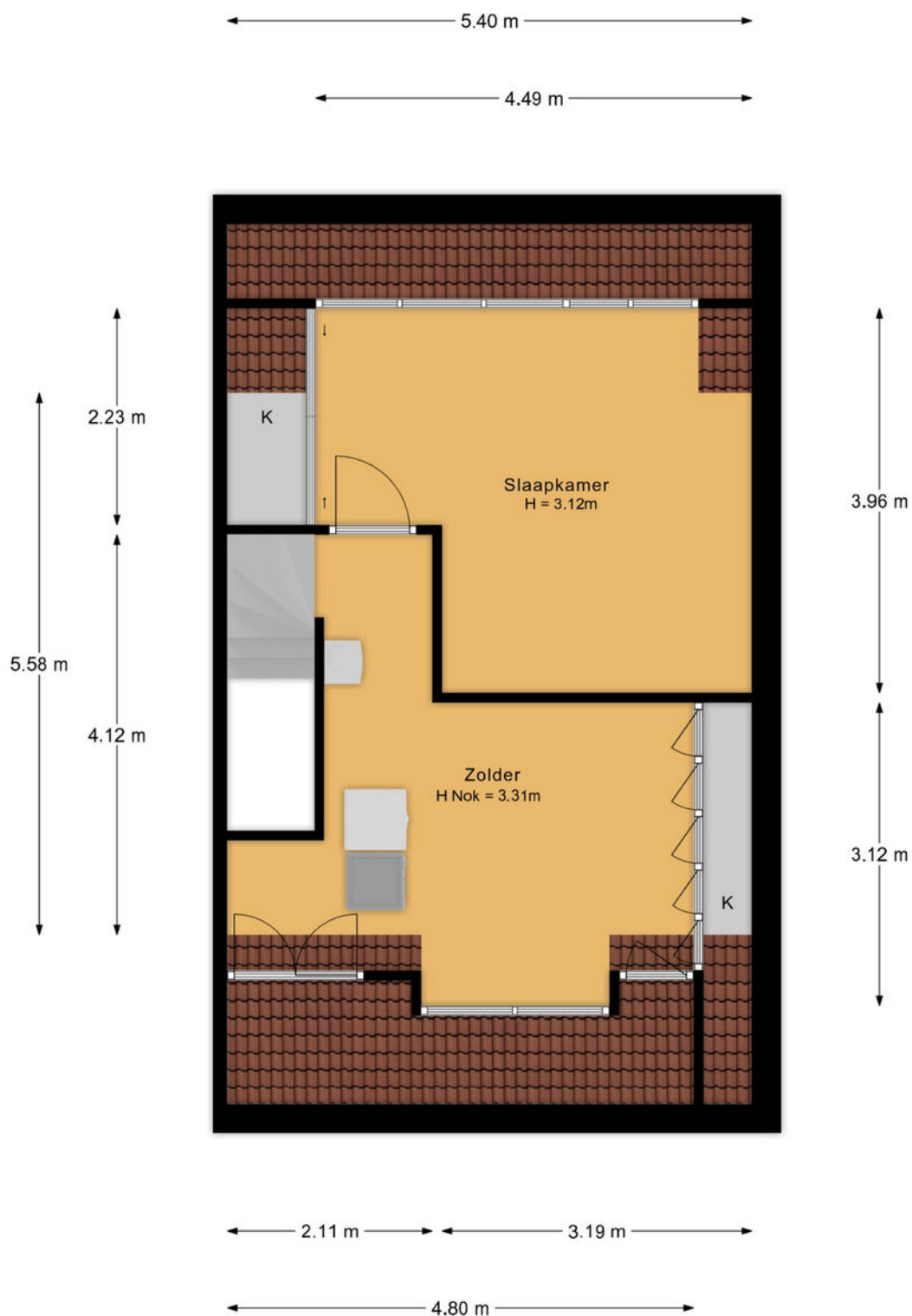
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



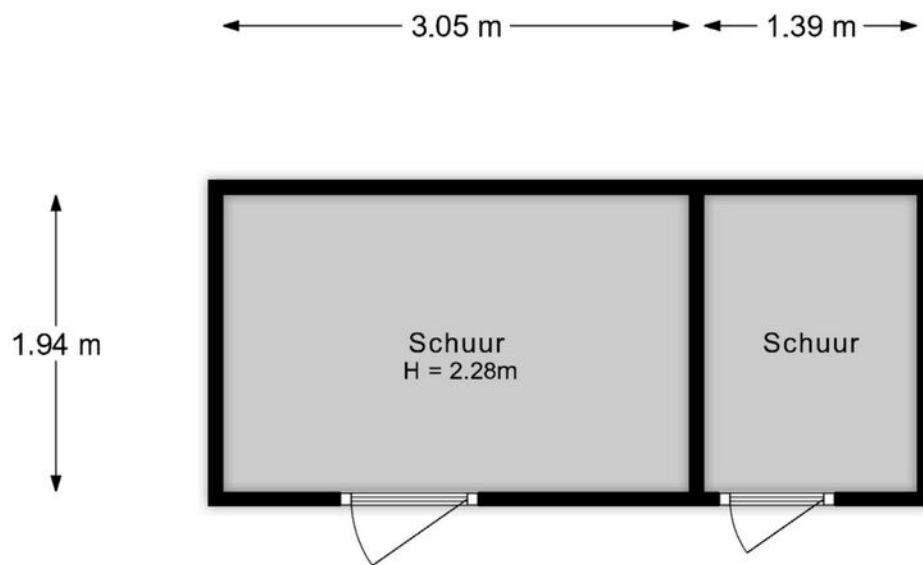
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hatert

Sectie M

Perceel 5569

kadaster

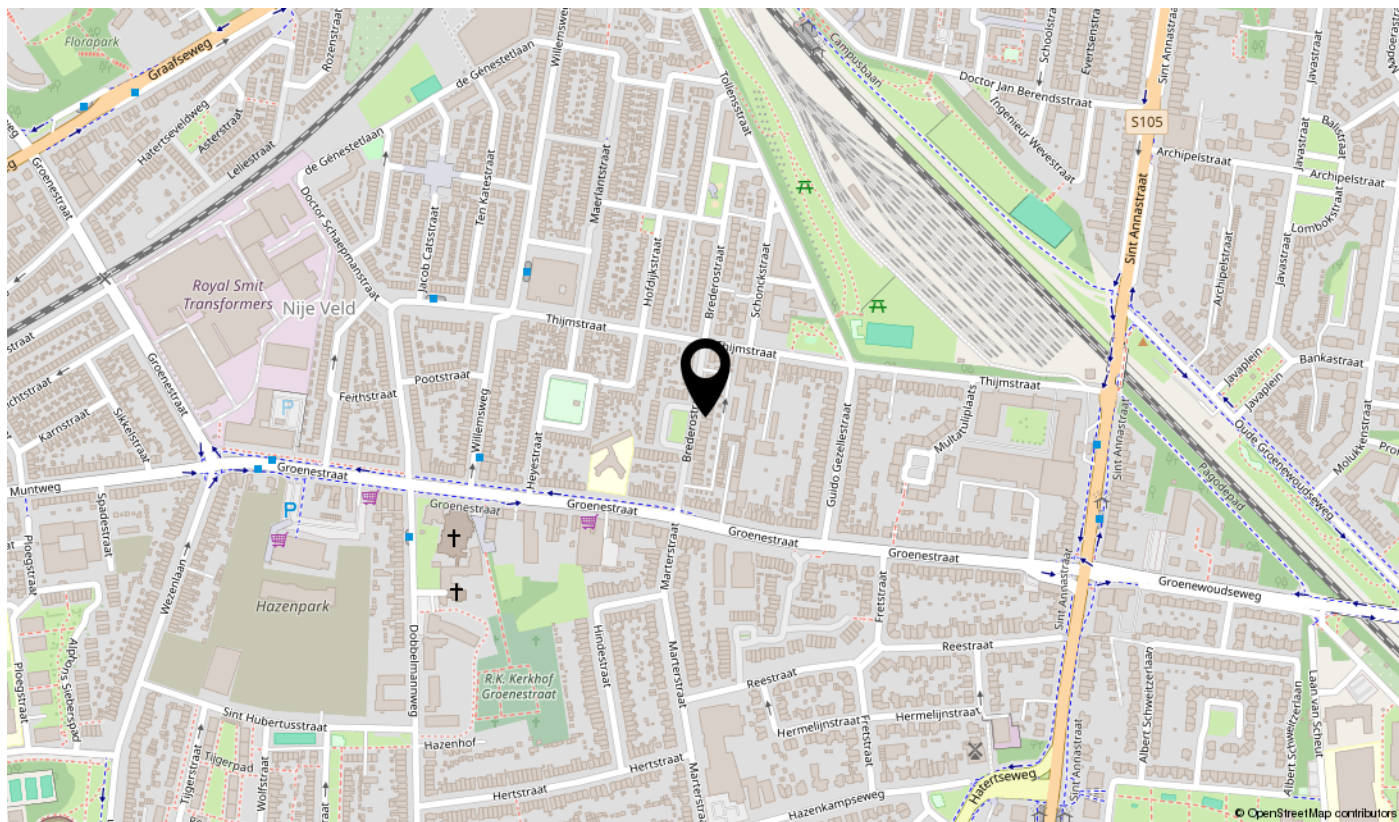
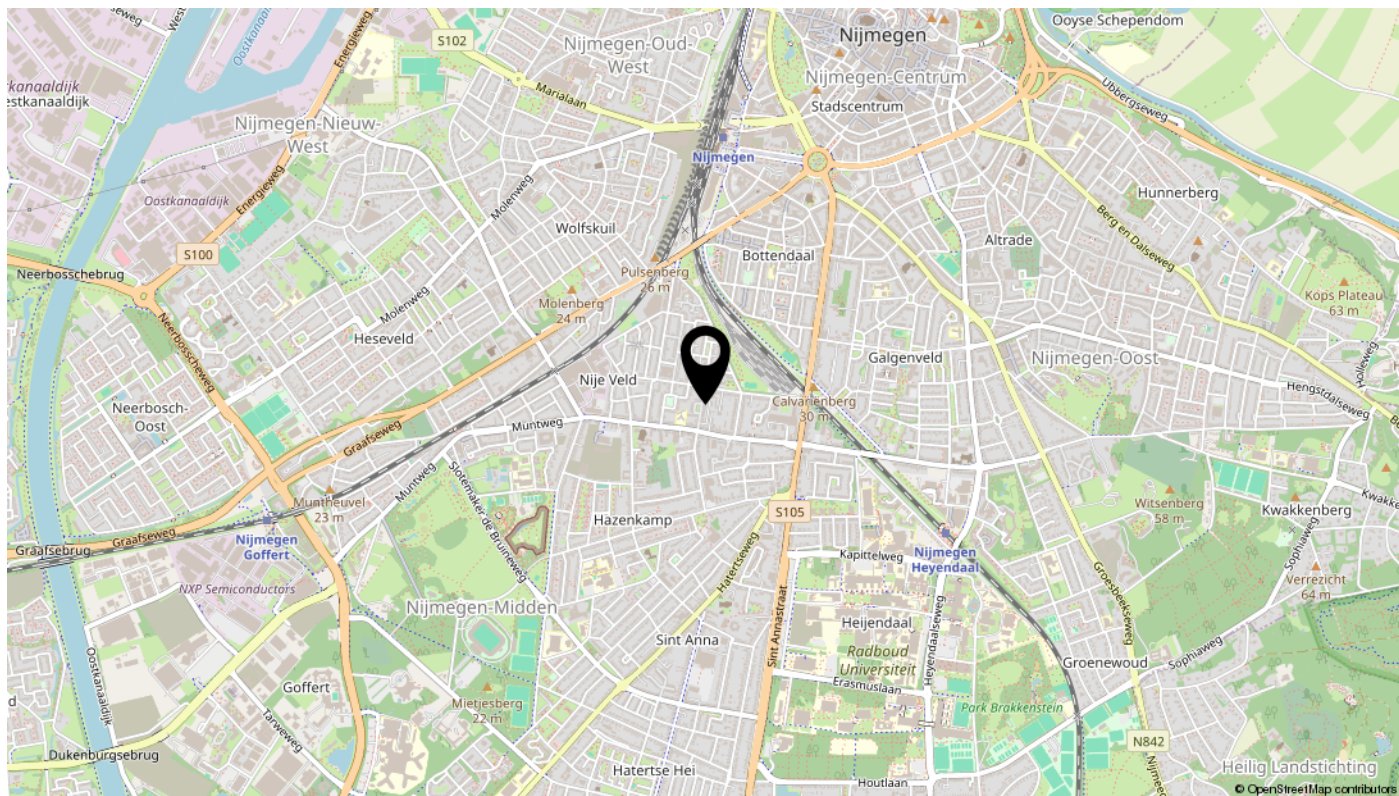
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie



Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Meetinstructie:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Losse kasten, TV meubel, schilderij schagen gekleurde vlak		X		
- Inbouwkasten met planken en andere wandplanken	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Gordijnen kinderkamers		X		
- Gordijnen ouderslaapkamer en begane grond	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast		X		
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Losse tarp/schaduwdoek	X			
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Tuinset	X			
- Salontafel		X		
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie woning?

