

te koop



Pater Brugmanstraat 14

Nijmegen

Vraagprijs € 1.075.000,- k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 214 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
205 m²

INHOUD
Ca. 1012 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
5

BOUWJAAR
1900

ENERGIELABEL
C

ZONNEPANELEN
14 stuks

TUIN
Zuidoosten



Omschrijving

Instapklaar, royaal en karakteristiek herenhuis met zonnige tuin op een absolute toplocatie in Nijmegen-Oost!

Op een zéér geliefde locatie, in één van de mooiste straten van het gewilde Nijmegen-Oost (Hunnerberg), pronkt deze vooroorlogse parel uit 1906. Dit karakteristieke en opvallend ruime herenhuis, rijk aan originele details, is door ontwerpstudio L4 Interieur/ Studio L4 omgetoverd tot een warm en kleurrijk familiehuis met een hoogwaardige afwerking. Deze sfeervolle woning, met een woonoppervlak van maar liefst circa 214 m², is in 2022 grondig en smaakvol verbouwd.

De woning beschikt onder meer over een indrukwekkend royale woonkamer en suite, maar liefst 5 volwaardige slaapkamers, 14 zonnepanelen en een door een hovenier aangelegde royale stadstuin met achterom, gunstig gelegen op het zuidoosten.

Bij binnenkomst in deze schitterende woning word je direct ondergedompeld in een warm bad. De woonbeleving is rijk aan unieke objecten en combinaties, die een prachtige harmonie vormen met de vele authentieke details, zoals glas-in-lood ramen, klassieke ornamenten op de metershoge plafonds, de en-suite schuifdeuren en de originele marmeren vloer in de hal. Het is dan ook niet verwonderlijk dat deze uitzonderlijke woning is opgenomen in het vijfde hardcoverboek van **The Art of Living**.

De gezellige winkels en gastronomie van Nijmegen-Oost, evenals de levendige binnenstad van Nijmegen met haar brede aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen, bevinden zich op loopafstand. Ook de uitgestrekte Ooijpolder ligt in de directe nabijheid.

Kortom, een unieke kans om te wonen in een royaal karakteristiek herenhuis, gelegen in één van de meest geliefde straten van Nijmegen-Oost.

Indeling:

Begane grond:

Entree met vestibule, waarna u wordt geleid naar de imposante hal, gekenmerkt door originele marmeren vloeren, fraaie glas-in-lood ramen en een karakteristieke trappartij. Vanuit de hal is er toegang tot het souterrain, de toiletruimte met hangcloset en fontein en de woonkamer. De royale woonkamer en suite beschikt over originele schuifdeuren en openslaande deuren naar de voortuin, hetgeen zorgt voor een aangename lichtinval en een optimale verbinding met buiten. Aan de achterzijde bevindt zich de serre, rijk aan daglicht en voorzien van openslaande deuren naar de diepe en fraai aangelegde stadstuin. De dichte keuken biedt eveneens toegang tot de tuin en is uitgerust met diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, te weten een combioven, combistoomoven, extra grote inductiekookplaat (4-pits) met geïntegreerde afzuiging, wijnkoelkast, vaatwasser, vriezer XL, koelkast XL en een Quooker voor direct kokend water. De vloeren in de woonkamer en keuken zijn afgewerkt met PVC.

Tussenverdieping:

Overloop met toegang tot een separate toiletruimte, voorzien van een hangcloset en fontein, alsmede een studeer-/slaapkamer. De vloeren op deze verdieping zijn, met uitzondering van de toiletruimte, afgewerkt met PVC.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot een toiletruimte voorzien van hangcloset en fontein, alsmede twee royale slaapkamers met fraaie originele ornamenten. De kamers zijn onderling afsluitbaar middels gerenoveerde authentieke en suitedeuren met vaste kasten, waarbij één kamer thans is ingericht als luxe kleedkamer. Beide kamers beschikken over een balkon; het balkon aan de achterzijde is ruim van opzet en bereikbaar via openslaande deuren. De badkamer is stijlvol uitgevoerd en voorzien van een vrijstaand ligbad, een inloopdouche en een extra groot wastafelmeubel met verlichte spiegel. De vloeren op deze verdieping zijn, met uitzondering van de natte ruimtes, afgewerkt met PVC.

2e verdieping:

Overloop met lichtkoepel, welke zorgt voor een aangename en natuurlijke lichtinval. Deze verdieping beschikt over twee slaapkamers (voorheen drie), beide voorzien van een inbouwkast, waarvan één kamer is ingedeeld met een separaat slaapgedeelte. Beide slaapkamers zijn uitgerust met airconditioning. De badkamer is verzorgd en compleet uitgevoerd, met een inloopdouche voorzien van zowel hand- als regendouche, een wastafelmeubel en een verlichte condensspiegel. De vloeren op deze verdieping zijn, met uitzondering van de badkamer, afgewerkt met PVC.

Souterrain:

Het souterrain bestaat uit twee compartimenten, biedt toegang tot de achtertuin en is voorzien van aansluitingen voor witgoed. Het souterrain is zowel binnendoor bereikbaar als via een separate trap vanuit de achtertuin.

Tuin:

Royale, op het zuidoosten gelegen stadstuin met achterom en sproei-installatie. Een achtertuin van dit formaat is in Nijmegen-Oost werkelijk uitzonderlijk te noemen. De tuin kenmerkt zich door een doordachte indeling en hoogwaardige afwerking, hetgeen bijdraagt aan een stijlvolle en comfortabele buitenbeleving.

Locatie:

De Pater Brugmanstraat is gelegen in de geliefde wijk Hunnerberg in Nijmegen-Oost, een omgeving die zich onderscheidt door haar karakteristieke architectuur, lommerrijke lanen en een aangenaam, sereen woonklimaat. Op korte afstand bevinden zich de verfijnde voorzieningen van Nijmegen-Oost, met een divers aanbod aan winkels en gastronomie, evenals het levendige stadscentrum. Het NS-station ligt op loopafstand, terwijl ziekenhuizen, de HAN en de Radboud Universiteit binnen circa tien minuten per fiets bereikbaar zijn. Scholen en openbaar vervoer zijn in de directe nabijheid gesitueerd. Voorts bevindt zich op steenworp afstand de uitgestrekte Ooijpolder, een geliefd natuurgebied dat zich bij uitstek leent voor ontspanning en recreatie. Kortom, een locatie waar rust, natuur en stedelijke dynamiek op harmonieuze en stijlvolle wijze samenkomen.

Deze beschrijving geeft slechts een beknopte indruk van dit uitzonderlijke herenhuis, dat in werkelijkheid nog tal van bijzondere kenmerken en verrassingen herbergt.

Voor een exclusieve bezichtiging van deze bijzondere woning kunt u contact opnemen met de heer Raymond Pulles, NVM Register Makelaar en Taxateur bij Pulles Makelaardij. Het is aan te bevelen uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee te nemen, zodat u deze unieke gelegenheid met deskundige en persoonlijke begeleiding optimaal kunt ervaren.

Kenmerken:

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 214 m²
- Inhoud ca. 1012 m³
- Perceeloppervlak 205 m²
- Bouwjaar 1900
- Gerenoveerd in 2022
- 5 slaapkamers
- 2 Balkons
- 2 Badkamers
- Energielabel C
- 14 zonnepanelen
- Airconditioning
- Mechanische ventilatie
- Geavanceerd beveiligingssysteem
- Achtertuin gelegen op het zuidoosten
- Sproei-installatie
- Parkeervergunning
- Gunstige ligging
- Nabij hartje centrum Nijmegen
- Nabij NS-station
- Nabij uitvalswegen
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles























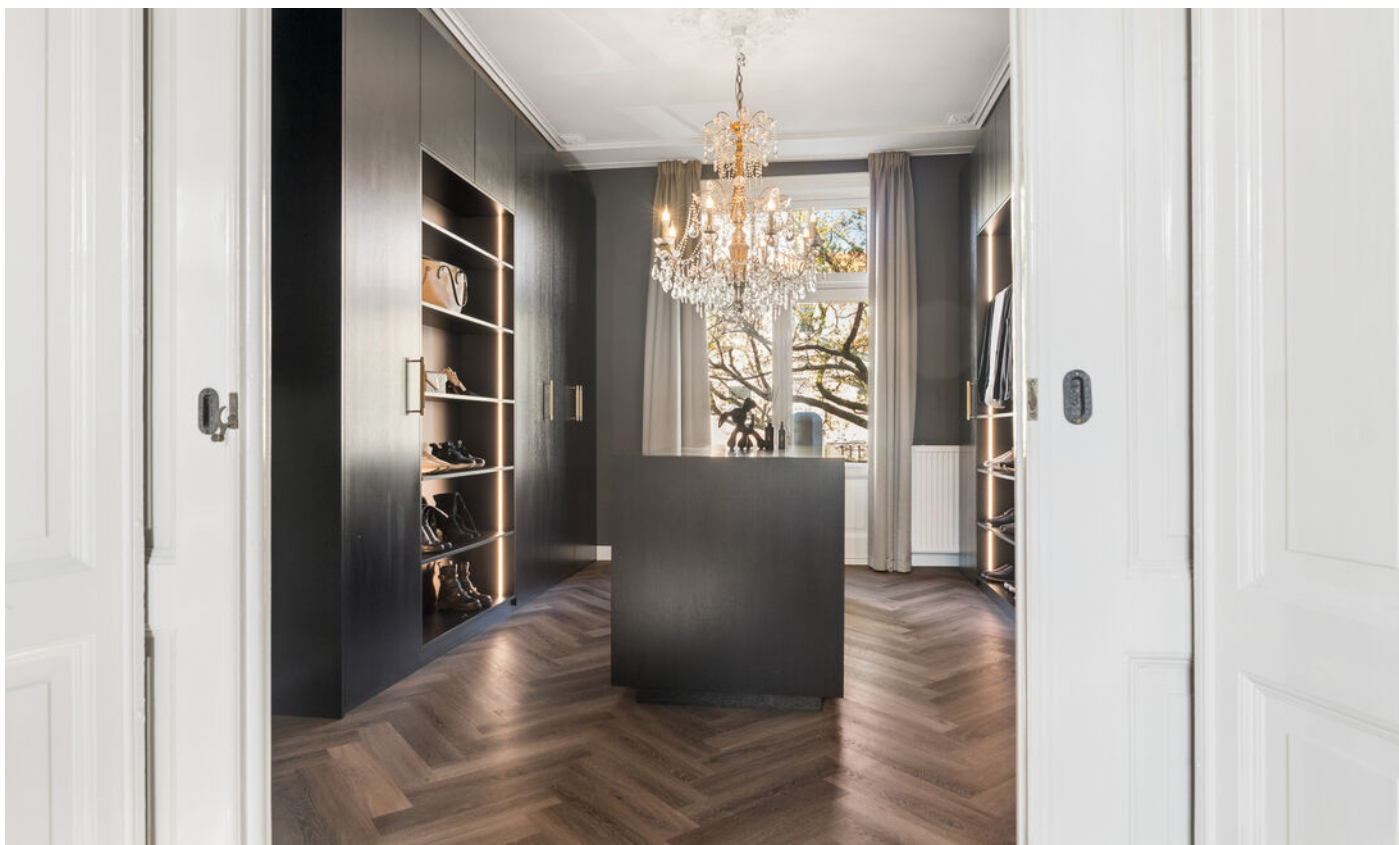








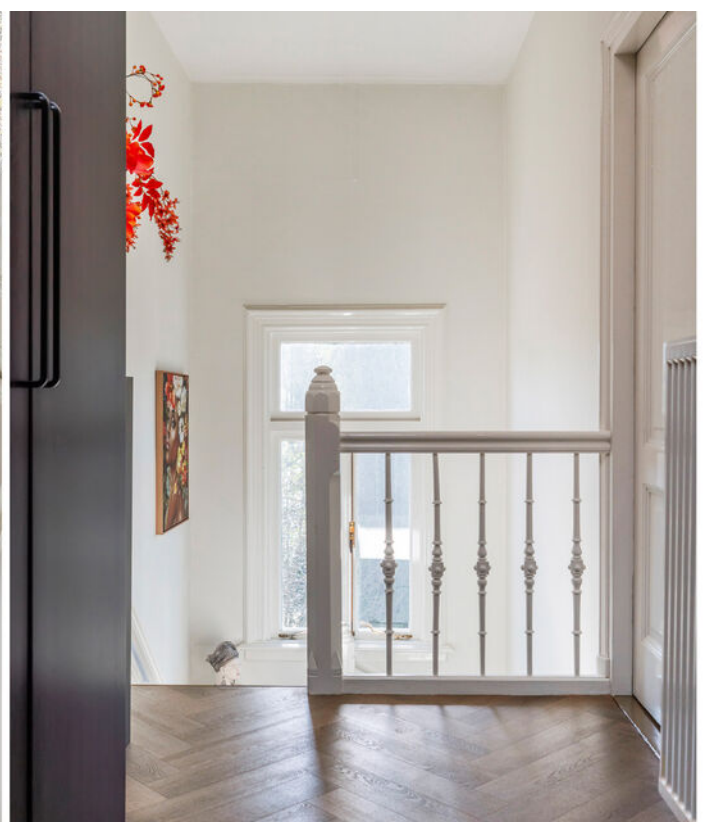




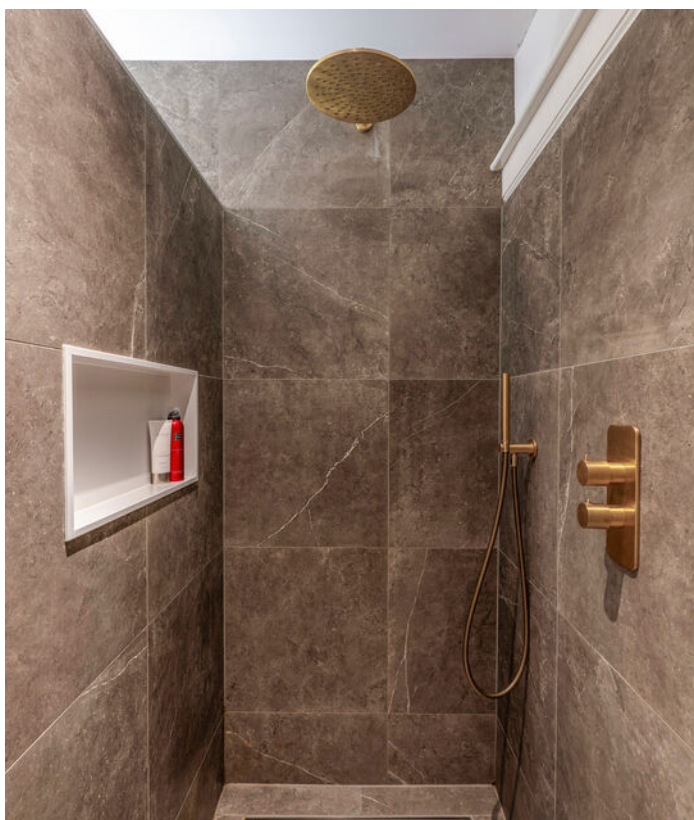
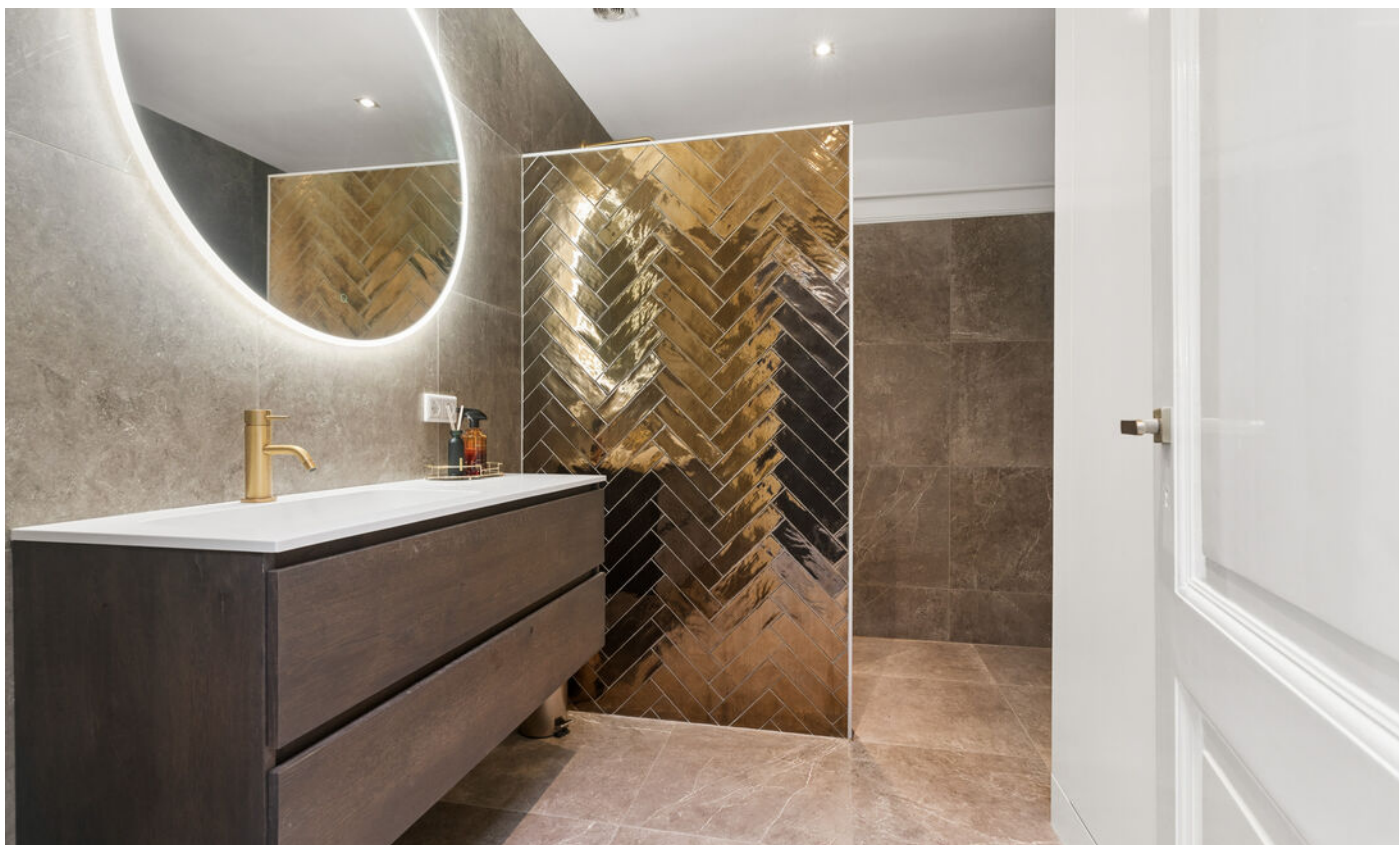






















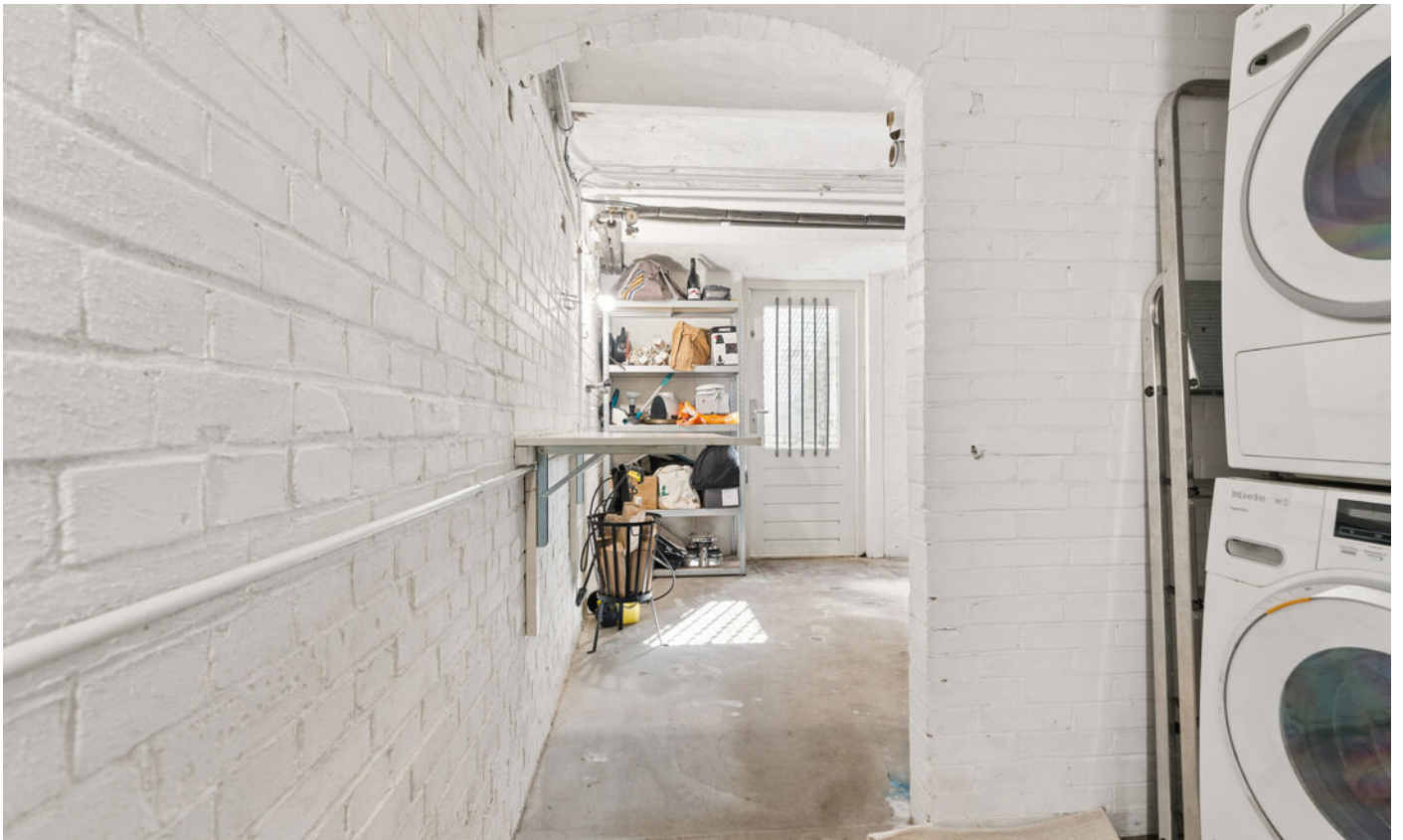


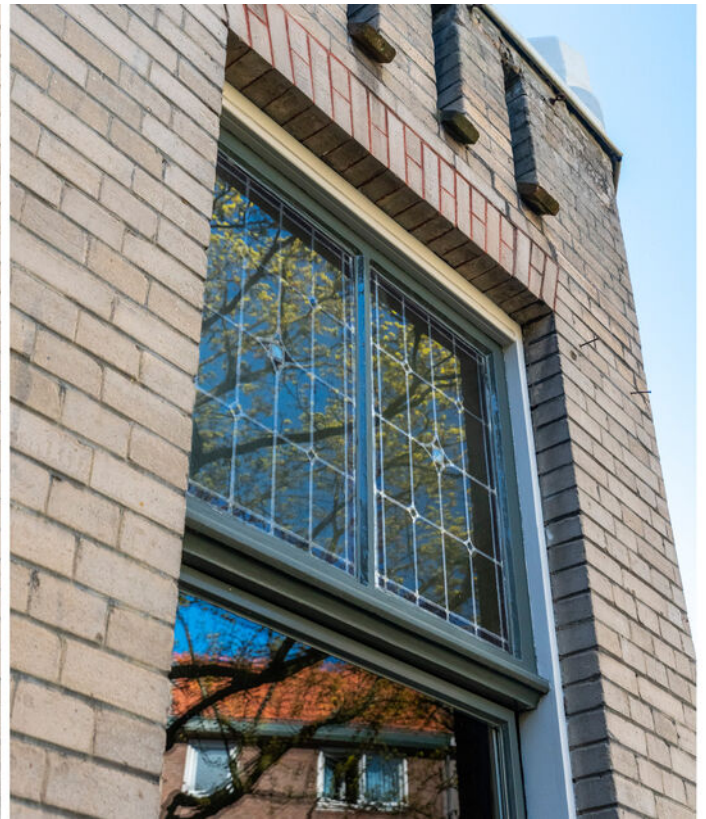
















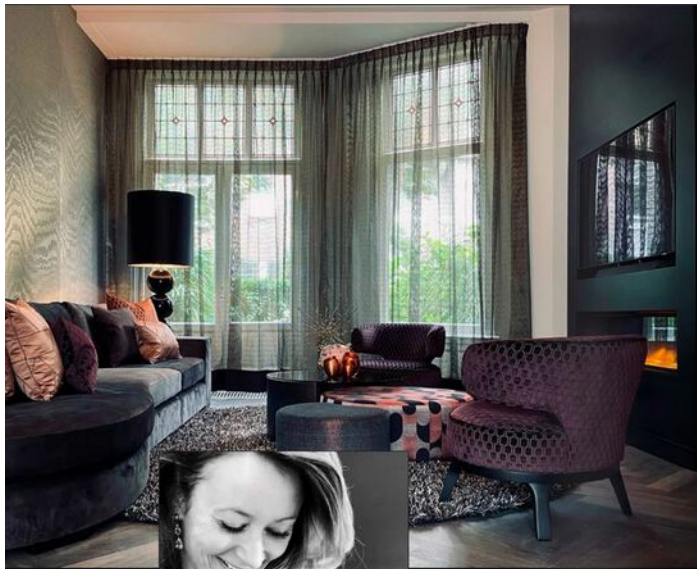












Elvire Koene | Eigenaresse & Interieurontwerper

L4 INTERIEUR | STUDIO L4

WARM EN KLEURRIJK FAMILIEHUIS

WARM AND COLOURFUL FAMILY HOME

In een statige laan in een sfeervolle stad staat deze vooroorlogse pand uit 1906. Het karakteristieke pand werd door conceptstore annex ontwerpstudio L4 Interieur/ Studio L4 omgetoverd tot een warm en kleurrijk familiehuis, dat verrast en tegelijkertijd aanvoelt als een echt thuis.

De opdrachtgevers kochten het prachtige herenhuis met het idee het helemaal aan te kleden in de stijl van L4 Interieur. Na een eerder bezoek aan de conceptstore in Oosterbeek waren ze namelijk op slag verliefd geworden op de warme, stijlvolle, kleurrijke en verrassende signatuur van de ontwerpstudio. In het project dat volgde ontfermde de gepassioneerde eigenaresse en interieurontwerper Elvire Koene zich over het complete interieurontwerp en de styling van de begane grond en de eerste etage. Onder haar bezielende leiding verzorgde het bureau nagenoeg de gehele inrichting, van het behang, de gordijnen, de meubels – veelal custom made – de accessoires tot en met de finishing touch, zodat alles tot in de puntjes op elkaar is afgestemd en bovendien past bij de nieuwe bewoners.

Bij binnenkomst in de schitterende woning wordt je gevoelsmatig ondergedompeld in een warm bad. De heerlijke woonbeleving is rijk aan unieke objecten en combinaties, die een prachtige harmonie vormen met de vele authentieke details, zoals het glas-in-lood, de klassieke ornamenten op de metershoge plafonds, de en-suite-schuifdeuren en de originele marmeren vloer in de hal. Door de toepassing van voornamelijk warme tinten, verschillende patroonstoffen en contrastrijke materialen heeft het interieur een fijne spanning gekregen. In de eetkamer is bijvoorbeeld gekozen voor diverse luxe stoelen met verschillende prints en een heerlijke bank rondom een donkere, ronde tafel met stervormige inleg en een met de hand geslagen voet. De lamp, gemaakt van hergebruikt glaswerk, vormt een ware blikvanger. Het object is bevestigd aan een van de klassieke verfraaiingen in het plafond, wat het element nog meer allure geeft.

Ook de mastersuite op de eerste etage is een lust voor het oog. De chique inloopkast werd speciaal op maat gemaakt en harmonieert op prachtige wijze met de klassieke en-suite-deuren die leiden tot het met veel smaak aangeklede slaappgedeelte.

Om het plaatje compleet te maken, werd ook de buitenruimte voorzien van een passende aankleding. Hierdoor ademt de hele woning de aansprekende L4-signatuur. Maar bovendien voelt het huis aan als een omgeving waarin je écht thuis kunt komen.

On a stately avenue in an attractive city, this pre-war gem from stands out. The characteristic residence was transformed by conceptstore and design studio L4 Interieur/Studio L4 into a warm and colorful house that leaves you amazed and at the same time feels like a n

The owners bought the beautiful townhouse with the intention of redesigning it in the style of L4 Interieur. After an earlier visit to the store in Oosterbeek, they instantly fell in love with the warm, styl and surprising character of the design studio. During the journey, the passionate owner and interior designer Elvire Koene oversaw the interior design and styling of the ground and upper floors. Under her leadership, the studio took care of almost the entire interior, from the curtains, the furniture – mostly custom made – to the perfect finishing touches, ensuring that everything was tailored to accord above all, suited the new residents.

Once you enter this magnificent home, you feel as if you are being in a warm bath. The delightful living areas are rich in unique combinations, resulting in a wonderful harmony with the man details, such as the stained glass, the classical ornaments on the ceilings, the en-suite sliding doors and the original marble floor. The use of mainly warm colors, various patterned fabrics and materials has made the interior feel very exciting. In the dining example, several luxury chairs with different prints and a woodrat, been set up around a dark, round table with star-shaped in hand-wrought base. The lamp, made of recycled glassware, eye-catcher. The object is attached to one of the classic ceiling emb which enhances its allure even more.

The master suite on the upper floor is a feast for the eyes as we walk-in closet was custom-made and harmonizes beautifully with en-suite doors that lead to the tastefully decorated sleeping area.

To top it all off, also the outdoor area was decorated suitably. As entire house breathes the appealing L4 character. But above all, really feels like a place to come home to.



Met het kleurrijke en warme interieur heeft L4 Interieur deze woning omgetoverd tot een echt familiehuis.



De voorstelling van **Rephère Interieur Luxury** heeft een inspiratie levering de haard van **Element4** zorgt voor extra warmte en sfeer.

Studio L4

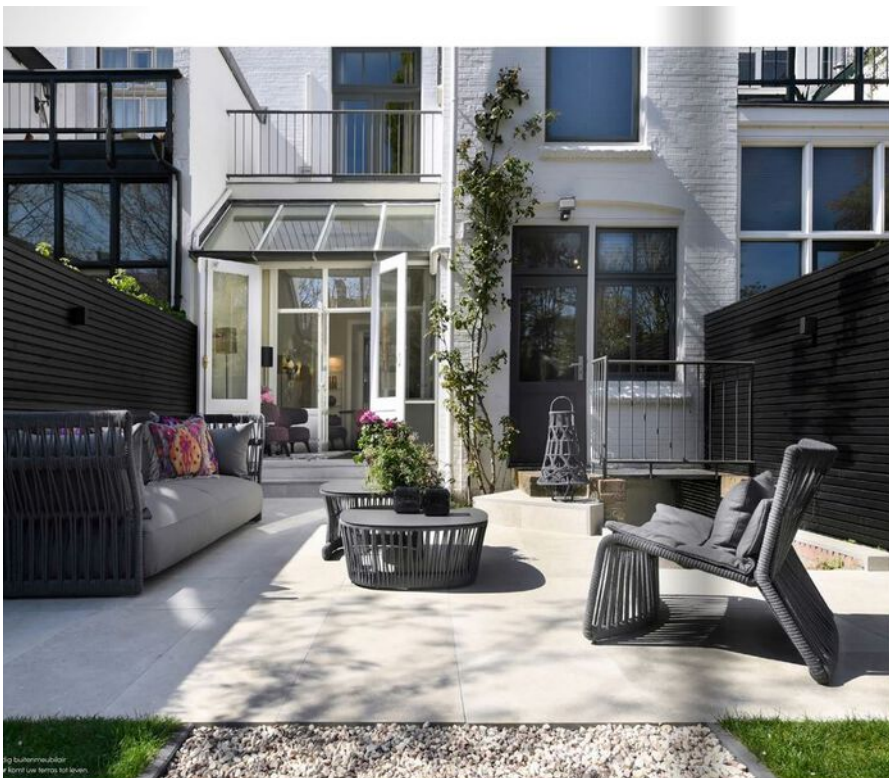
L4 Interia



Keuken Van Der Stoep Keuken, Tegel & Bad
van de kleinschalige woonruimte van Quaker



De douchegroef van Easy Drain



Big buitenmeubelen
van Romf voor terras, tuin en zwembad

PARTNERS

Styl: Dana Otter / Fotografie: Jeroen Meerts

Interieurarchitect & complete totaalverlichting
L4 Interieur, Oosterbeek (NL)
www.l4interior.nl

Volledig maatwerk interieurbouw
Blent, Nijmegen (NL)
www.blent.nu

Solortofel & Ronde spiegel
Rapture Interior Luxury, Culemborg (NL)
www.rapture.amsterdam.nl

Diverse meubelen
Moozet, Eindhoven (NL)
www.moozet.com

Eetstof, bank & fauteuil
Prodes Interior Concepts, s-Hertogenbosch (NL)
www.prodes.nl

Haard
Element4, Zwolle (NL)
www.element4.nl

Vier, jalousie badkamer & keuken
Hofmans at Home, Cuijk (NL)
www.hofmansathome.nl

Keuken
Van Der Stoep Keuken, Tegel & Bad,
Nijmegen (NL)
www.vd-stad.nl

Kluis- & kasten
Quaker Nederland, Ridderkerk (NL)
www.quaker.nl

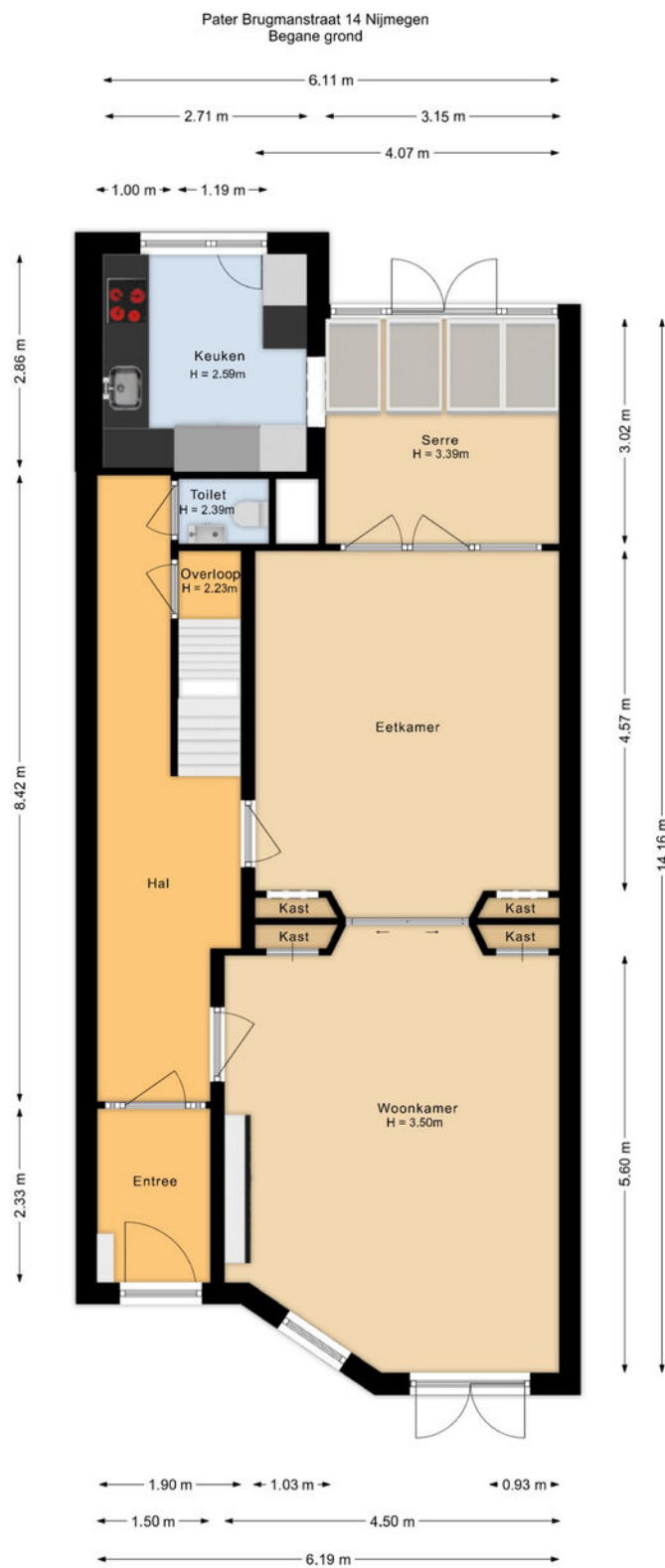
Verlichting
Stouf Verlichting, Leeuwarden
www.stoufverlichting.nl

Douchegoot
Easy Drain, Dordrecht
www.easydrain.nl

Tuinoverleg
Beyé Heuvelink, Nijmegen
www.beyehouvelink.nl

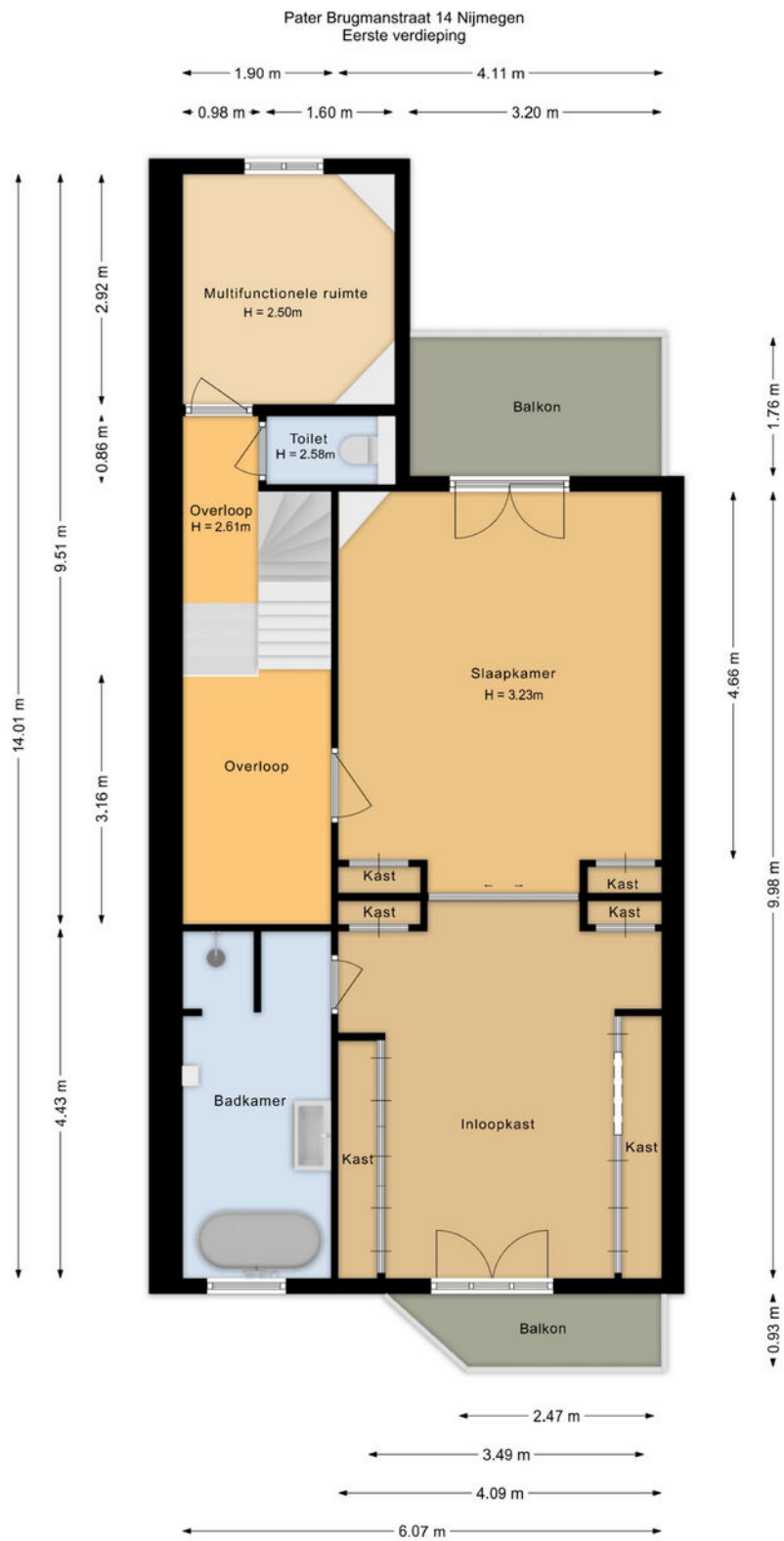
Buitensmeubelen
Talent Outdoor, Cuijk
www.talent-outdoor.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond



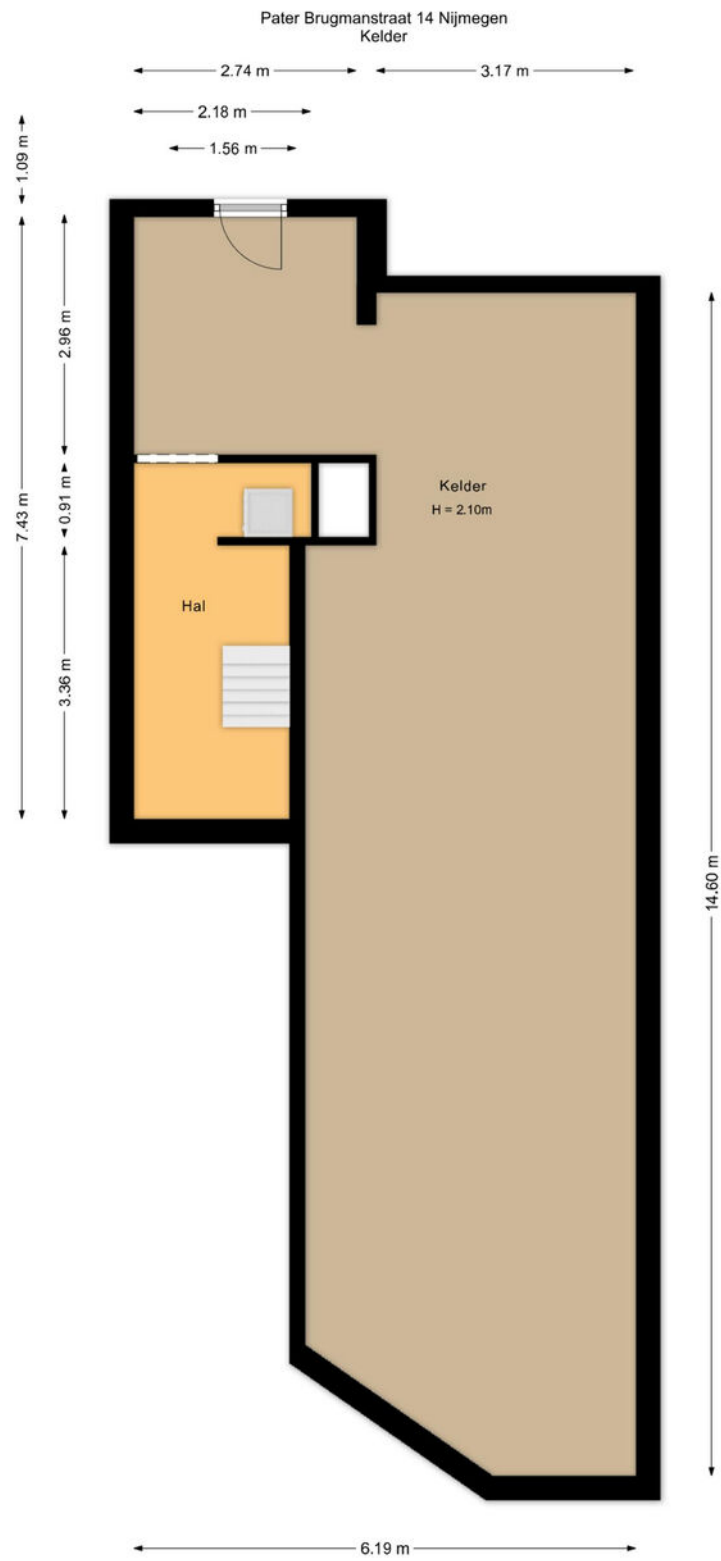
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

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.

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

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 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de op te stellen 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.

Kadastrale kaart

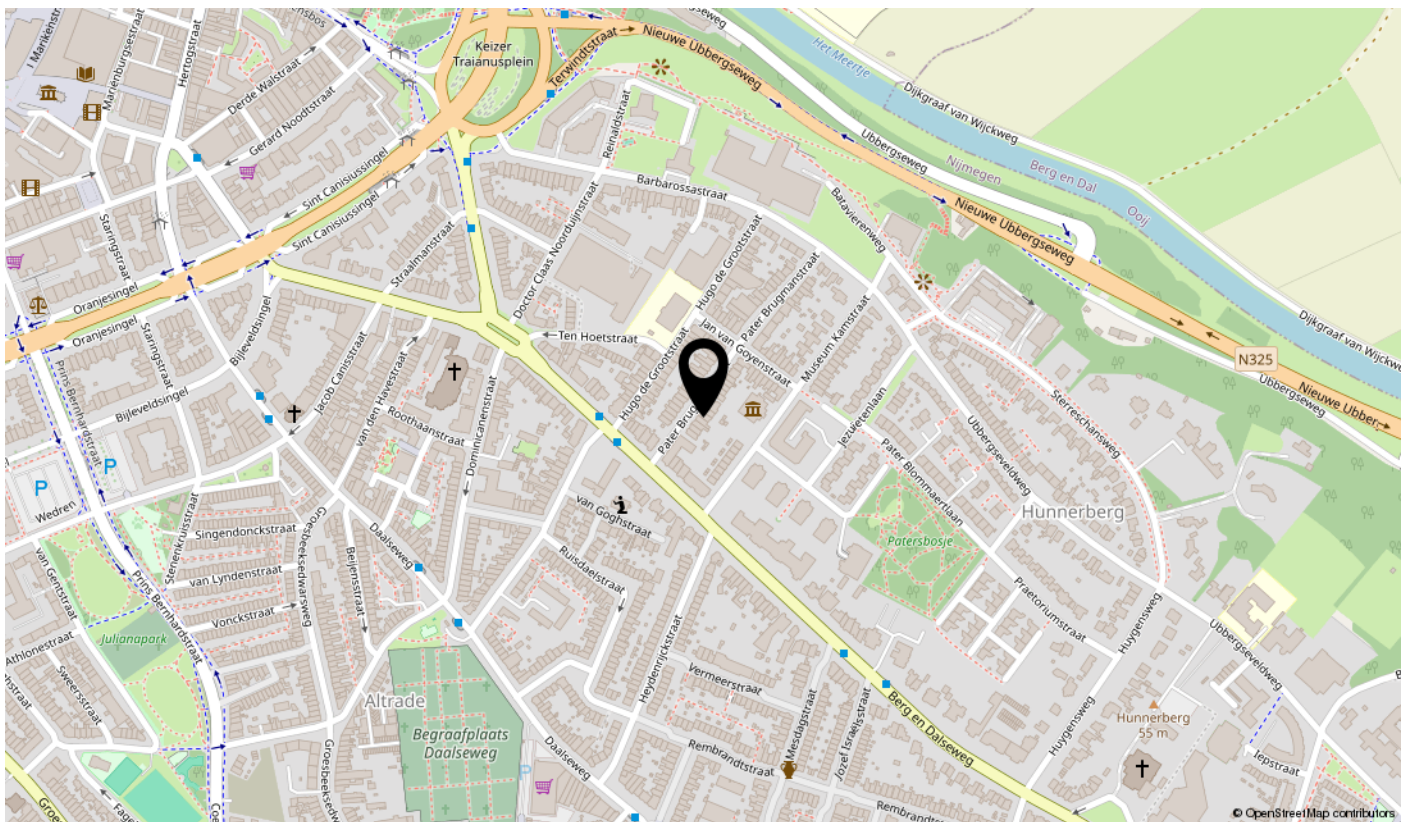
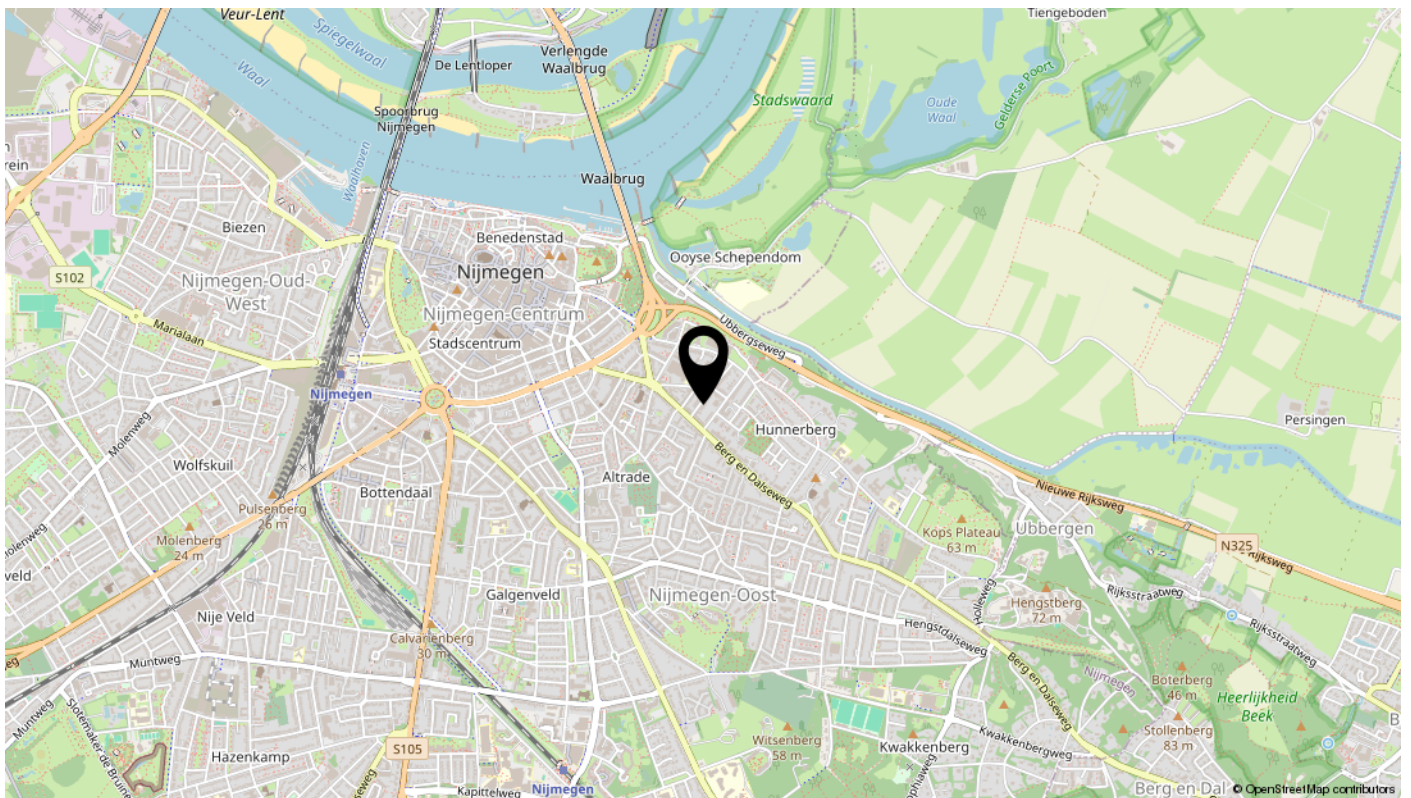
Kadastrale kaart

Uw referentie: Pater Brugmanstra14



<p>12345 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert Sectie A Perceel 2671</p> <p>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.</p>	
---	--	---

Locatie



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	
- Losse Hanglampen -> verplicht ter overname / prijs n.t.b.			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages			X	
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				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			
- PVC vloer	X			
- Marmeren vloeren	X			
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				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/scherm)	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
				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
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze parel?



Pulles
MAKELAARDIJ