



Vraagprijs € 535.000 k.k.

**BUURMANSWEG 46**  
**NIJMEGEN**

 **inbeeld**  
*makelaardij*

## KENMERKEN

Woonoppervlakte	89 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	327 m <sup>2</sup>
Inhoud	409 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1926
Energielabel	D





# OMSCHRIJVING

In het geliefde Brakkenstein vind je deze charmante twee-onder-een-kapwoning met maar liefst drie (slaap)kamers. Authentieke details zoals glas-in-loodramen en balkenplafonds geven het huis karakter, terwijl de moderne keuken en badkamer zorgen voor comfort van nu. De diepe achtertuin, de ruime berging, de schuur en de multifunctionele kamer bieden volop mogelijkheden.

## Fijn binnenkomen

Je komt aan in een rustige, groene straat. Via het pad langs de ruime voortuin loop je naar de voordeur. Binnen stap je in een fijne hal met toegang tot de woonkamer. Via de sierlijke paneeldeur stap je de woonkamer in.

## Warme en ruime woonkamer

De woonkamer voelt warm, licht en open aan. Grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen de hele dag voor een prettige lichtinval. De houten vloer en de zichtbare plafondbalken geven de ruimte karakter, terwijl de afwerking strak en verzorgd is uitgevoerd. Aan de voorzijde is plek voor een comfortabele zithoek. De houtkachel zorgt hier ook op koudere dagen voor warmte. De wand achter de kachel is modern afgewerkt en vormt een stijlvol accent in het geheel.

Aan de achterzijde is ruimte voor een royale eettafel, met uitzicht op de tuin en mooi licht via het brede raam met glas-in-lood. De eethoek staat in een open verbinding met de keuken, waardoor het een fijne plek is om te tafelen.

## Frisse keuken

De keuken(2023) is halfopen en sluit mooi aan op de woonkamer. De uitstraling is modern en fris. Strakke witte fronten worden gecombineerd met een warm houten werkblad en een stijlvolle groene tegelwand.

De opstelling is praktisch en voorzien van diverse inbouwapparatuur: kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser(2024). Op zonnige dagen zet je de deur open en loop je zo de tuin in.

## Moderne badkamer

Vanuit de keuken loop je door naar de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche. Het houten wastafelmeubel brengt warmte, terwijl de grijze wand- en vloertegels zorgen voor een rustige en strakke basis. De groene wandtegels vormen een speels accent en sluiten mooi aan bij de keuken.

## Volop mogelijkheden

Achter de badkamer bevindt zich een verrassend fijne extra kamer. Een multifunctionele ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt invullen. Denk aan een gelijkvloerse slaapkamer, een kinderkamer, een speelruimte of juist een rustige thuiswerk- of hobbyplek. De deur naar buiten maakt het extra praktisch en geeft een directe verbinding met de

tuin.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime kelder. Praktisch voorzien van elektra en aansluiting voor de wasmachine. Ideaal voor opslag of provisie.

## Ruime en lichte slaapkamers

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers en een separaat modern toilet. Dankzij de dakkapellen aan beide zijden zijn de kamers heerlijk licht en goed bruikbaar. De houten vloeren en balken geven de ruimten weer een warme sfeer.

De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en beschikt over een vaste kast. De tweede slaapkamer is eveneens royaal van formaat en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Fijne, volwaardige kamers waar je alle kanten mee op kunt.

Via de vlizotrap bereik je de ruime zolder, waar je voldoende ruimte hebt voor het opbergen van spullen.

## Diepe tuin

De achtertuin is verrassend diep en grenst aan de keuken. Naast de keuken vind je een groot betegeld terras met voldoende ruimte voor een grote eettafel. Een fijne setting voor lange avonden buiten of een rustige start van de dag.

De tuin strekt zich verder uit naar achteren. Halverwege vind je aan de linkerkant een aangebouwde houten berging met overkapping.

Achterin ligt nog een ruim terras met daarnaast een vrijstaand tuinhuis van maar liefst 24m<sup>2</sup>. De borders met grind en groen geven de tuin een speels karakter en de groene haag rondom zorgt voor veel privacy. Door de lengte van de tuin is er altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. Bovendien is de tuin onderhoudsvriendelijk aangelegd en via de poort naast het huis ook bereikbaar vanuit de voortuin.

## Omgeving en faciliteiten

Brakkenstein is een geliefde, groene wijk in Nijmegen-Zuid. Je woont hier rustig, met veel ruimte en groen om je heen. Op loop- en fietsafstand liggen Park Brakkenstein en het uitgestrekte bosgebied Heumensoord. Perfect voor een rondje hardlopen of wandelen. Voor koffie of een lunch kun je ook terecht bij plekken zoals Plek Nijmegen en BUUV. in de buurt. Winkels, scholen en sportvoorzieningen zijn allen eveneens dichtbij.

De Radboud Universiteit en het Radboudumc liggen vlakbij, net als station Station Nijmegen Heyendaal. Met de auto zit je bovendien snel op de A73 en A50. Een fijne combinatie van rust, groen en goede bereikbaarheid.

## Praktische informatie

































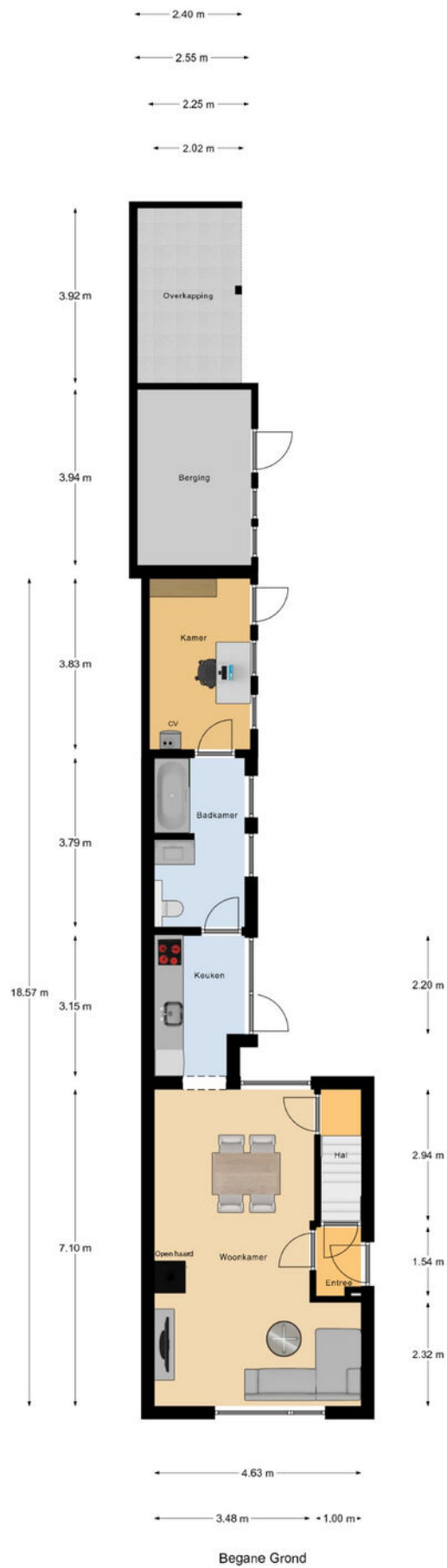




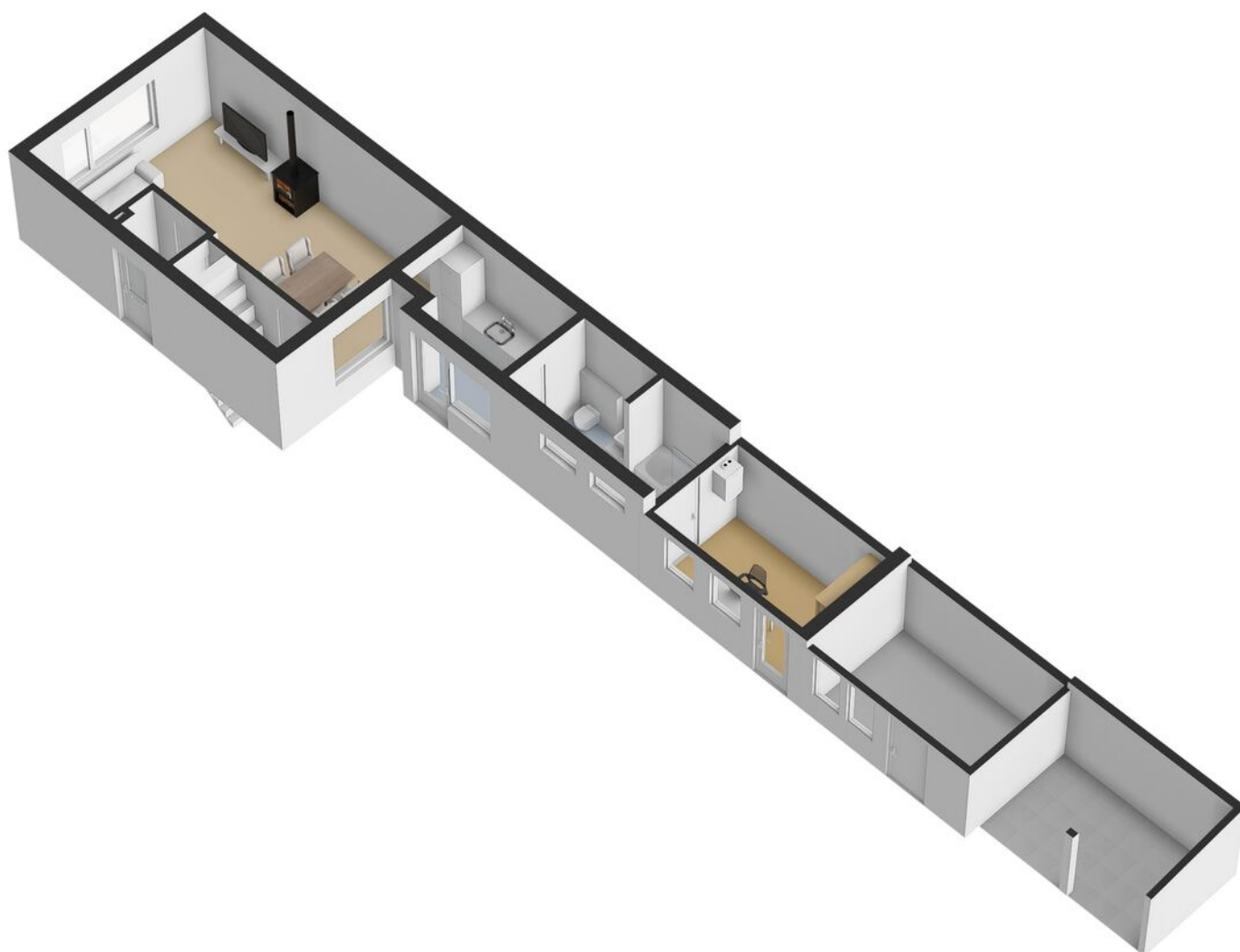




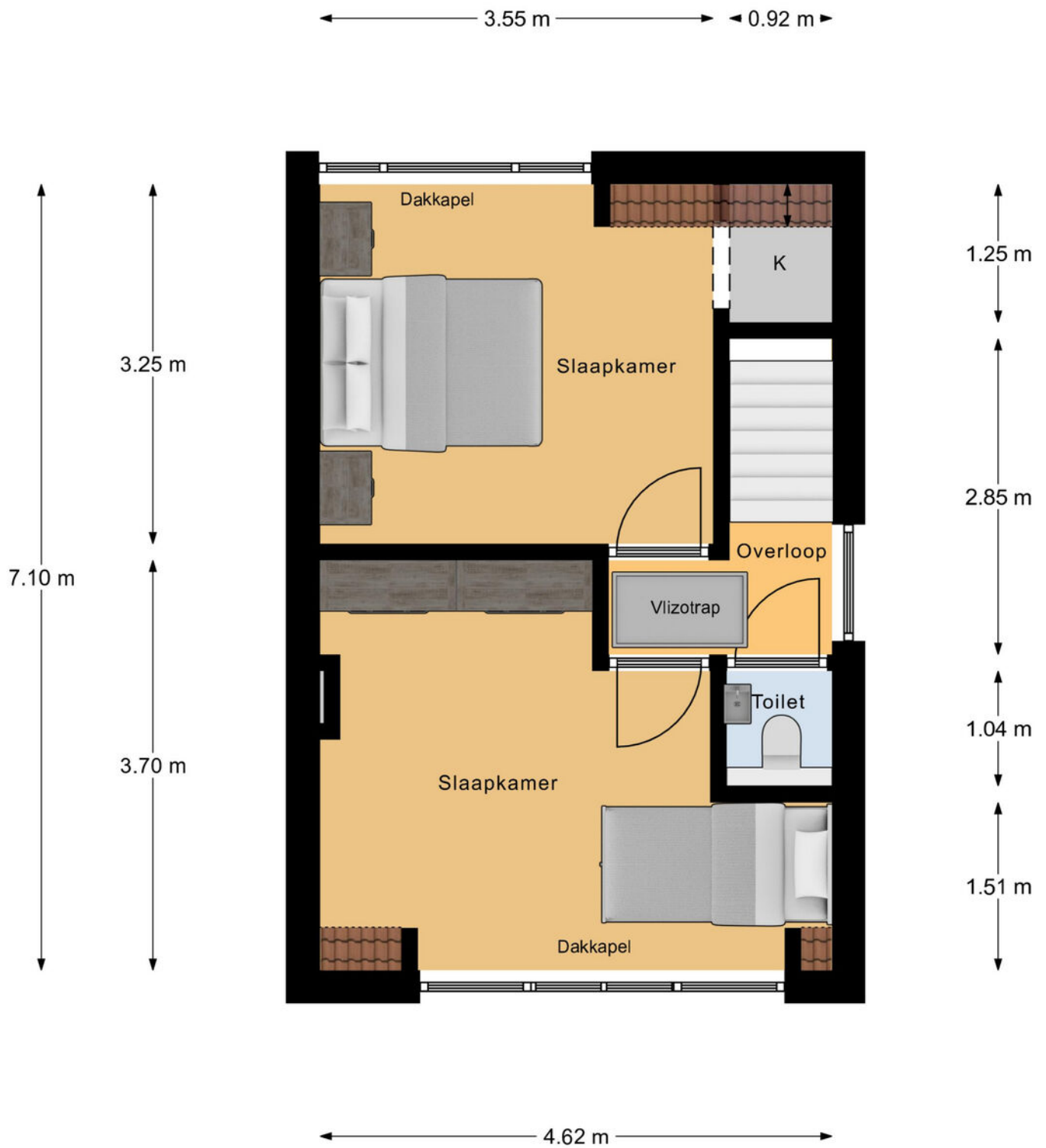
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

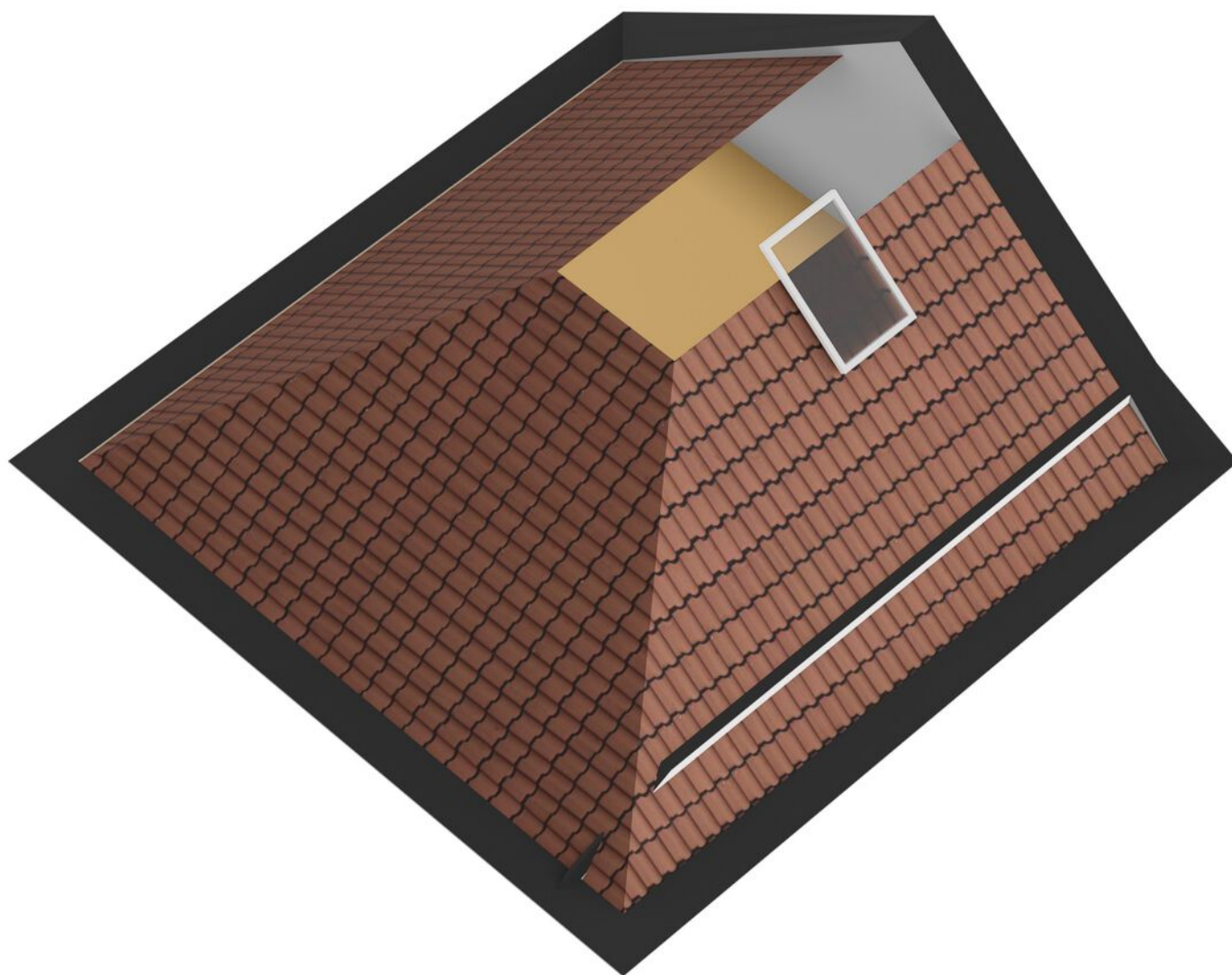


# PLATTEGROND

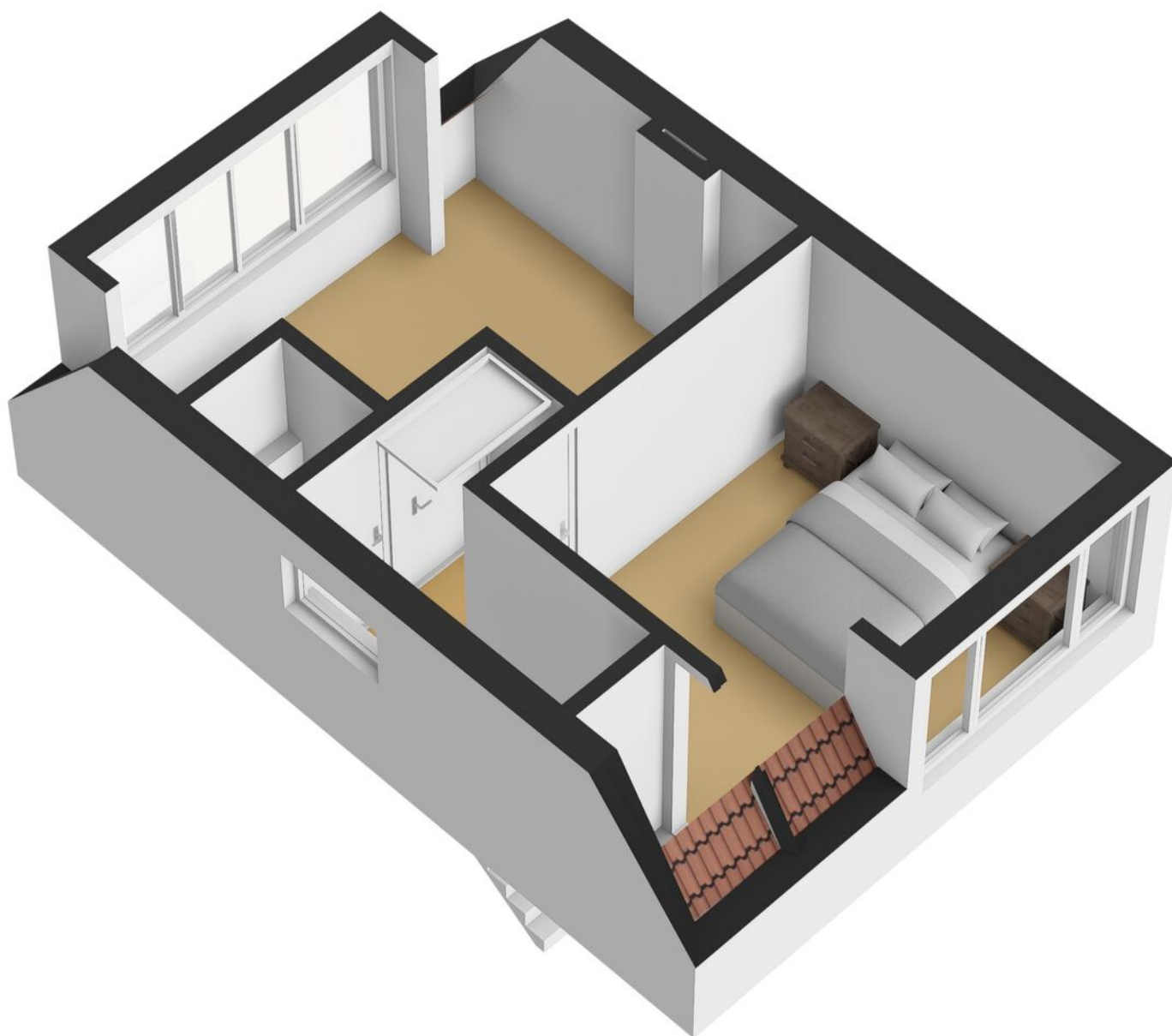


1e Verdieping

# PLATTEGROND



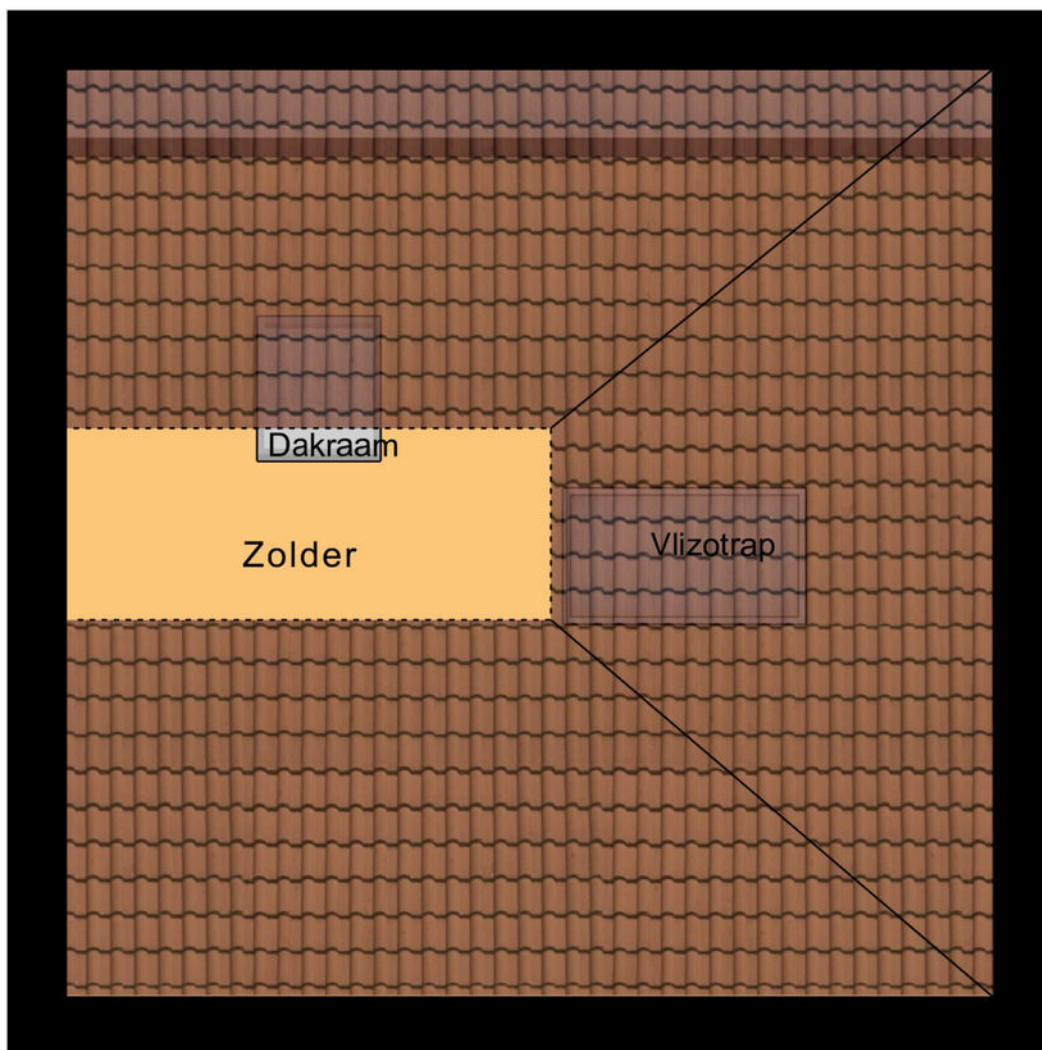
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

← 4.60 m →

↑  
4.20 m  
↓

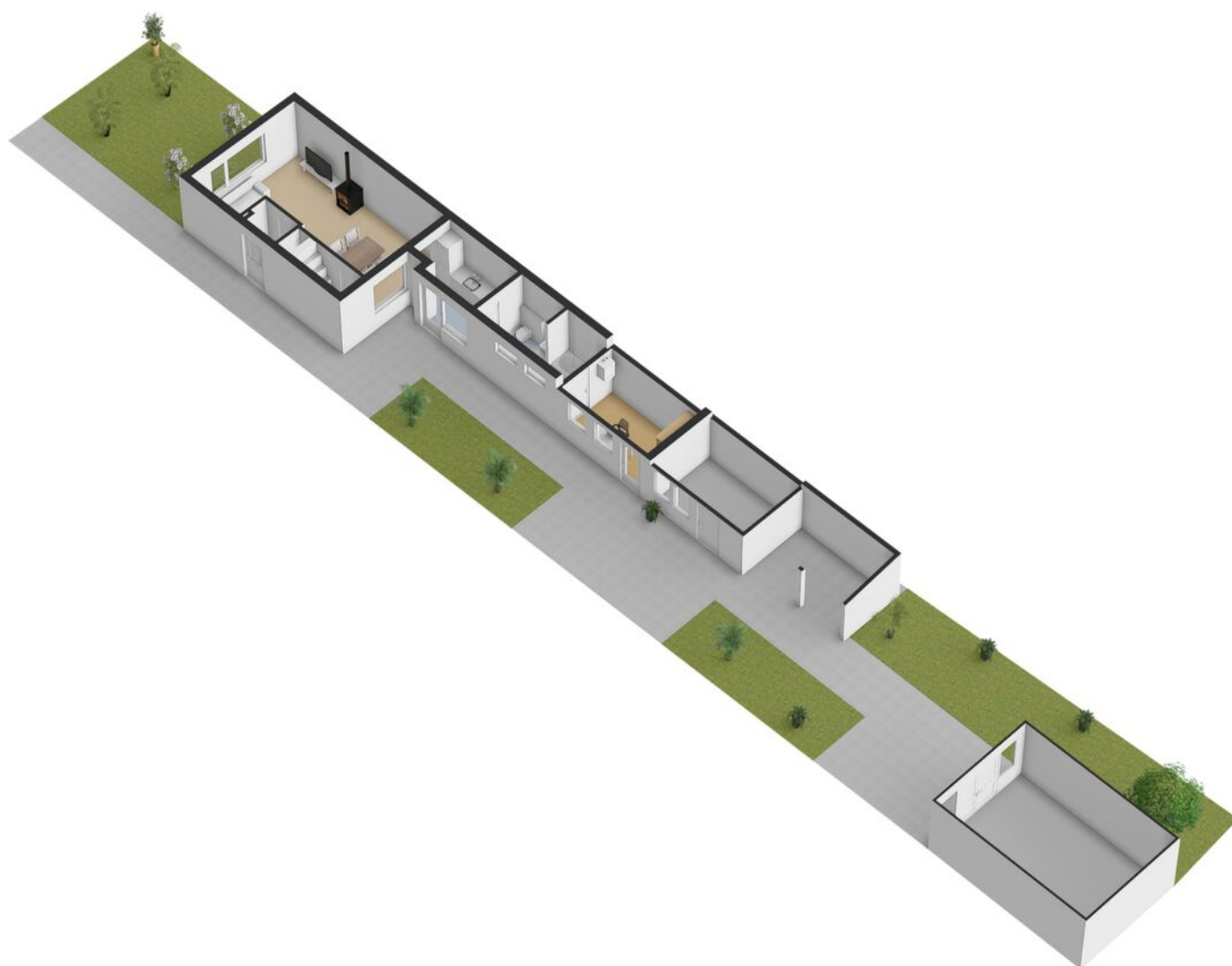


2e Verdieping

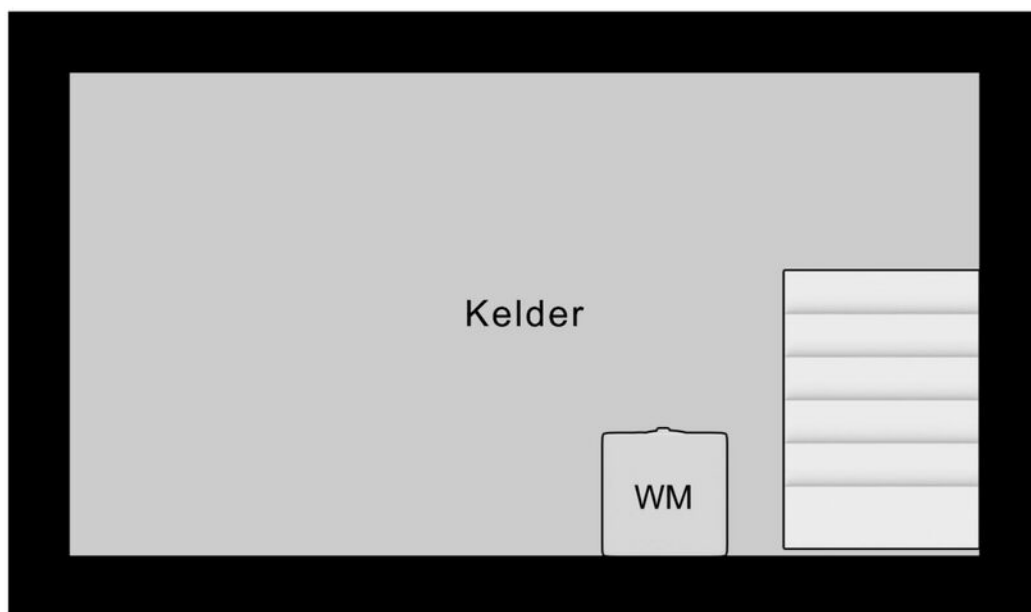
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



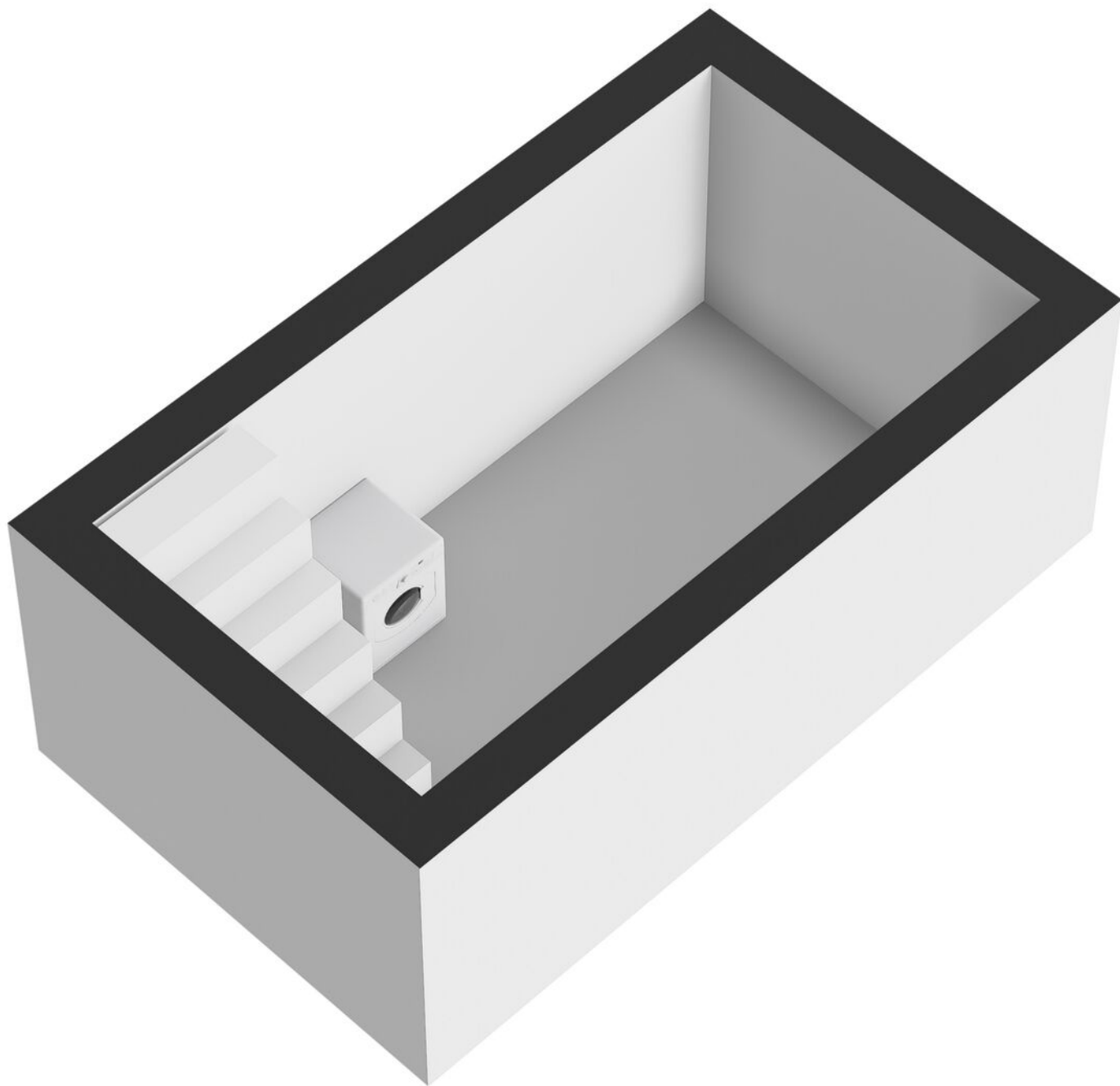
2.36 m

4.44 m

Kelder

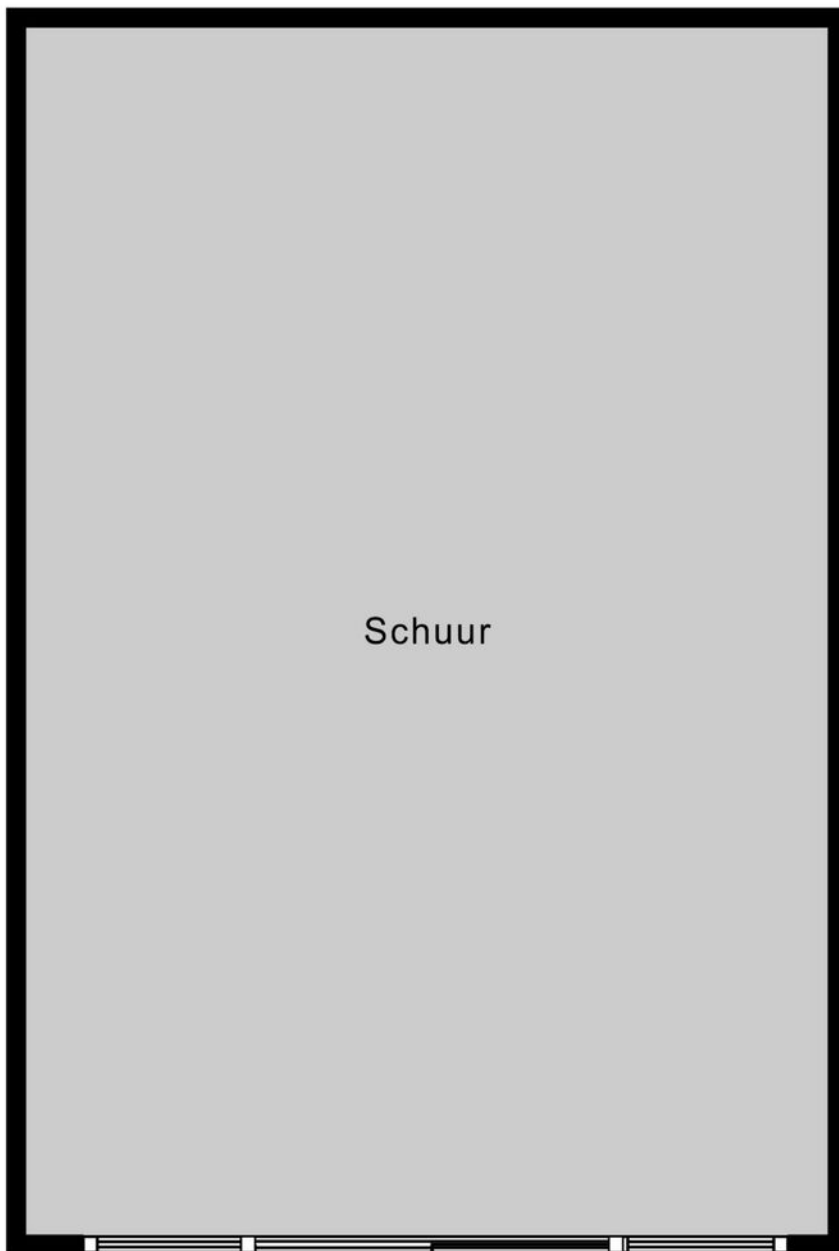
# PLATTEGROND

---



# PLATTEGROND

← 4.01 m →

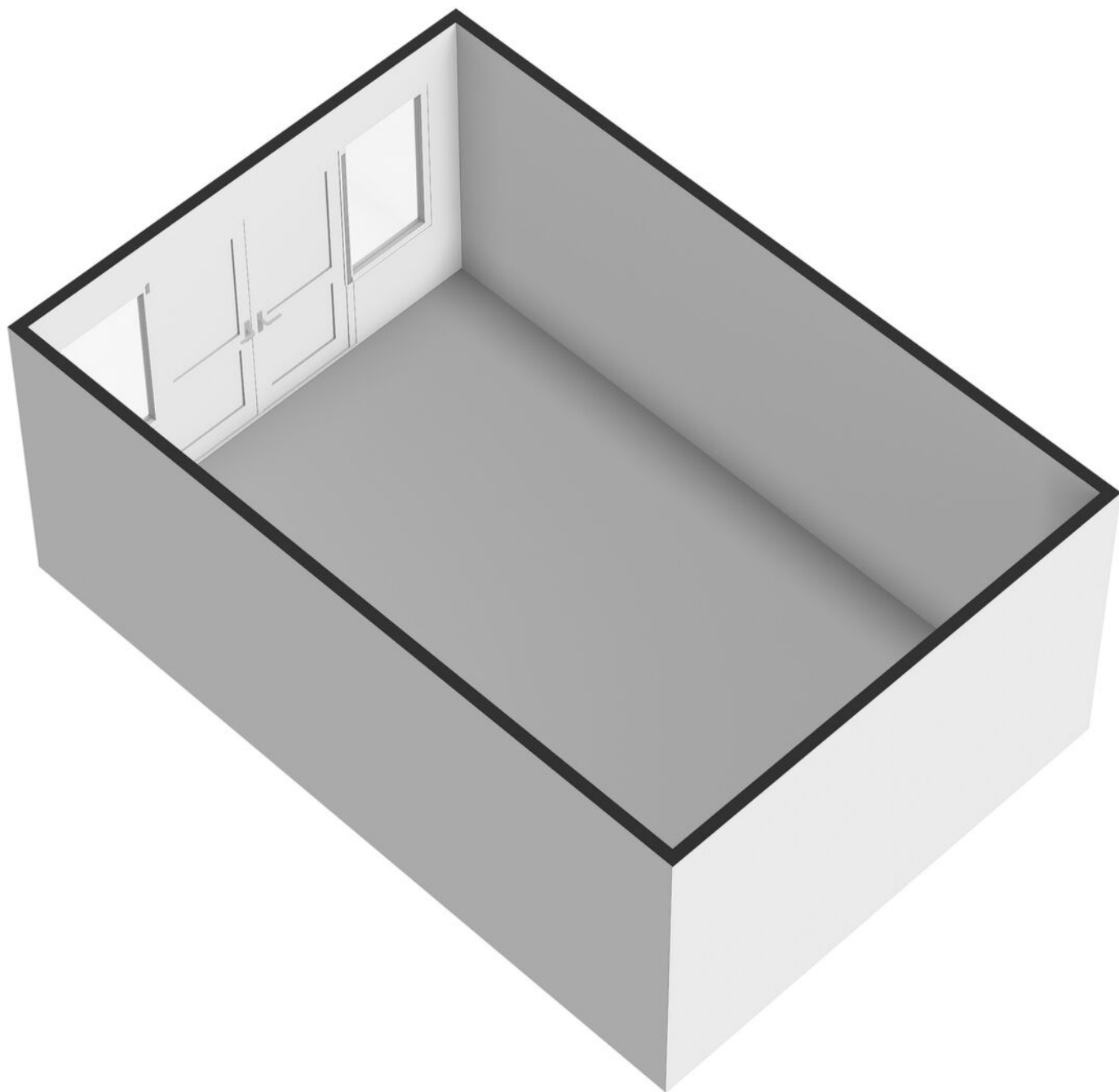


↑ 6.04 m ↓

Schuur

# PLATTEGROND

---




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

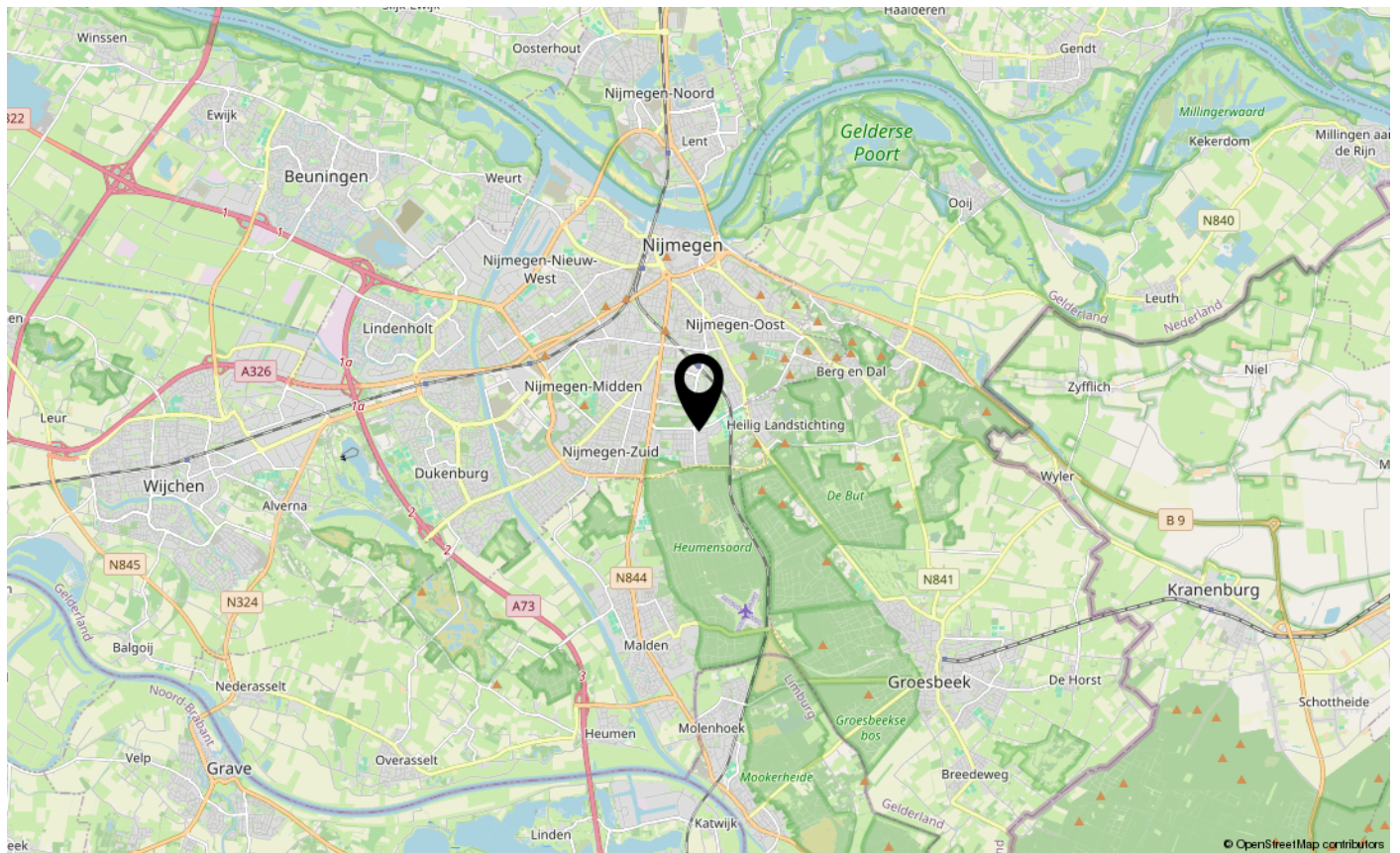
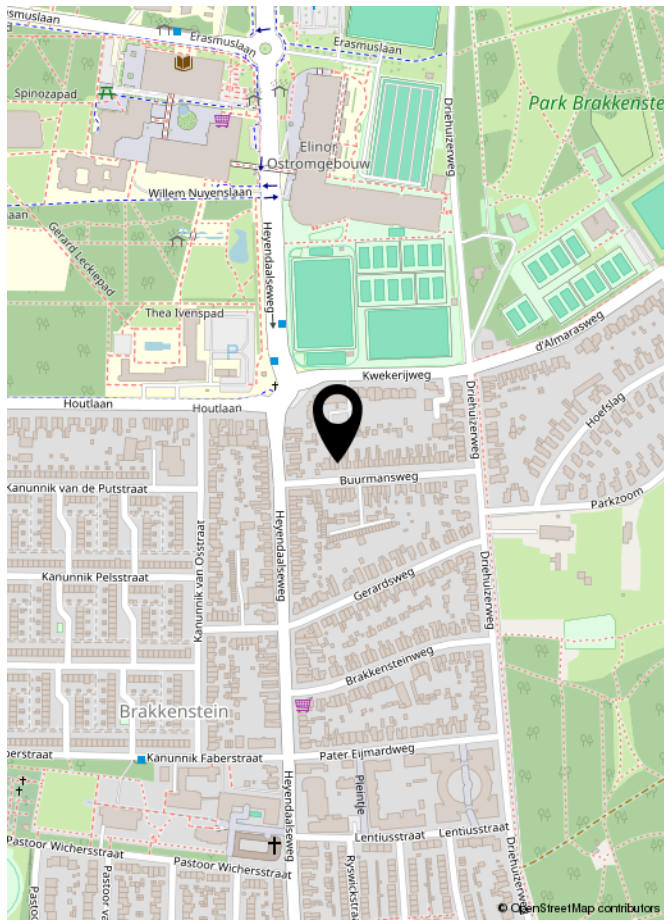
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert Sectie B Perceel 2261</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2024  
 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



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
- Pax Kast op 1e verdieping			X	
- Bruine servieskast in woonkamer	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
- plavuizen	X			
- Vinyl in kantoor houten aanbouw	X			



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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		
- Badkamerspiegel	X			
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	
(Broei)kas				X
Werkbank	X			
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Hout onder overkapping	X			
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Ja				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**INTERESSE IN DEZE WONING?**  
**NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR**

