

# Burggraafstraat 3

6525 XW Nijmegen

€ 1.650.000,- k.k.



 **Hestia**  
makelaars & taxateurs

*Een nieuw huis, een nieuw  
thuis, een nieuwe plek vol  
nieuwe avonturen.*

**WORD DIT JOUW NIEUWE THUIS?**

Neem contact met ons op.

**Bart Giesen**

☎ 06-30 92 36 06

✉ [bgiesen@hestia.nl](mailto:bgiesen@hestia.nl)



**Arre Kateman**

☎ 06-22 57 03 05

✉ [akateman@hestia.nl](mailto:akateman@hestia.nl)

**Stephan Siebelink**

☎ 06-53 39 55 95

✉ [ssiebelink@hestia.nl](mailto:ssiebelink@hestia.nl)

## **TE KOOP – Exclusieve villa/bungalow.**

Op een uitstekende locatie aan de Burggraafstraat, in het geliefde Brakkenstein, staat deze royale vrijstaande villa/bungalow op een perceel van maar liefst 1.800 m<sup>2</sup>.

De wijk staat bekend om haar groene, rustige karakter en biedt een ontspannen woonomgeving op korte afstand van alle voorzieningen die Nijmegen rijk is. Buurtwinkels, restaurants, scholen en parken bevinden zich binnen handbereik. Ook Heumensoord, het uitgestrekte natuurgebied aan de stadsrand, ligt op loopafstand; ideaal voor wandelen, fietsen en andere buitenactiviteiten.

De woning beschikt over een inpandige dubbele garage en biedt daarnaast ruimte om vier tot vijf auto's op eigen terrein te parkeren.

### **Architectuur en geschiedenis:**

De villa is in 1965 ontworpen en gebouwd door architect Veugelers, die de woning zelf heeft bewoond met zijn gezin vanaf 1975. In ca. 1975 is de woning uitgebreid met een grote tekenkamer, kantoorruimte en de dubbele garage.

De huidige eigenaar heeft de woning in 2012 grondig gerenoveerd, waardoor het geheel comfortabel en modern aanvoelt, terwijl het oorspronkelijke karakter behouden is gebleven.

- Bouwjaar: 1965
- Inhoud: 1.401 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 292 m<sup>2</sup>
- Perceel: 1.800 m<sup>2</sup>
- Isolatie: dak-, vloer- en spouwmuurisolatie, dubbel glas en deels HR++ glas (2023)
- Energielabel is alleen voor het woonhuis

### **Bijzonderheden:**

- Inbouwapparatuur o.a.: inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, stoomoven, oven, vaatwasser en koelkast
- De woning is deels onderkelderde; onder gehele woning is een kruipruimte
- CV-ketel van 2022
- CV-installatie in 2 zones (woonhuis en multifunctionele ruimte)
- Groot zonnescherm aan zuidzijde (motor vervangen 2022)
- Alarminstallatie + camerabeveiliging
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023
- Isolatiebeglazing HR++ en HR+ in 2012
- HR++ beglazing in woonkamer geplaatst in 2023



## KENMERKEN

**Type woning** vrijstaande woning

**Bouwjaar** 1965

**Woonoppervlakte** 292 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** 1800 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers** 7

**Aantal slaapkamers** 4

**Inhoud** 1401 m<sup>3</sup>

**Energie label** C

**Indeling:**

Begane grond:

Via de ruime, lichte entree met garderobe, meterkast en modern toilet met fonteintje betreedt u de woning.

**Woonkamer & keuken:**

De royale woonkamer is voorzien van een gashaard, grote raampartijen en een brede schuifpui naar het zonneterras op het zuiden. De aangrenzende halfopen keuken is opgesteld in een ruime U-vorm en uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met extra kastruimte, een werkblad, koelkast, vriezer en directe toegang naar buiten.

**Kelder:**

Via de bijkeuken bereikt u de kelder, bestaande uit vier ruimten waaronder:

- een stookruimte
- hobbyruimte
- wijnkelder
- extra berging

Dankzij de prettige stahoogte is de kelder optimaal bruikbaar.

**Slaapvleugel:**

Een gang met veel vaste kastruimte leidt naar de slaapvertrekken.

- Slaapkamer 1 met toegang tot de tuin
- Aangrenzende aan slaapkamer 1 luxe badkamer met vloerverwarming, dubbele wastafels, spiegels, toilet en afsluitbare inloopdouche
- Bijkeuken/wasruimte (voormalige slaapkamer) met wasmachine op hoogte, wastafel, werkblad en toegang tot de tuin
- Slaapkamer 2 en 3 met wastafel en deur naar buiten
- 2e badkamer met toilet en douchecabine
- Kantoorruimte / slaapkamer 4, grenzend aan de patio

**Aangebouwd gedeelte (1975) – multifunctionele ruimte:**

Dit gedeelte is zowel vanuit het huis als van buitenaf toegankelijk, ideaal voor werken aan huis of dubbele bewoning.

Indeling:

- Open ruimte / multifunctionele ruimte
- Patio
- Grote kantoorruimte / multifunctionele ruimte
- Archiefruimte
- Apart toilet

Deze ruimte kan eenvoudig worden ingericht als bijvoorbeeld tweede woonkamer, kantoorruimte, praktijkruimte, atelier, fitnessruimte of meerdere slaapkamers met eigen badkamer.

## INDELING

### **Garage:**

De dubbele garage is intern bereikbaar en voorzien van:

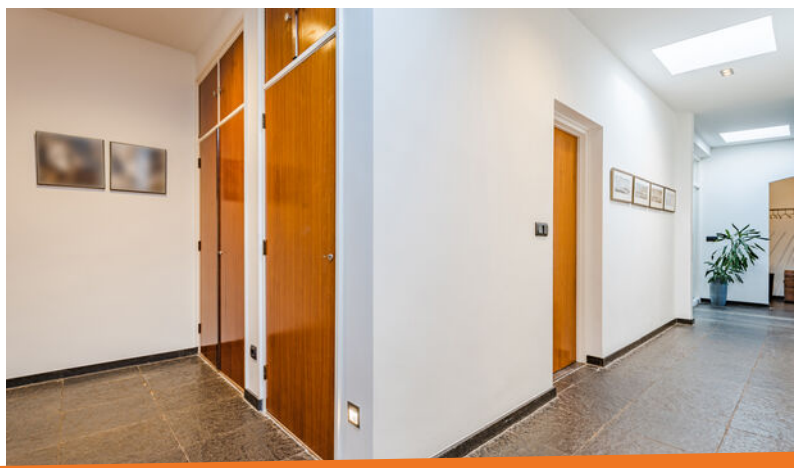
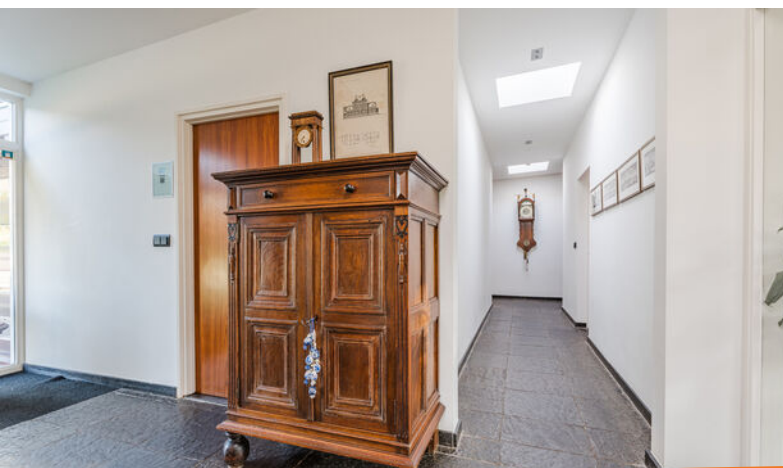
- één dubbele deur
- één elektrische kanteldeur
- extra bergruimte

### **Tuin:**

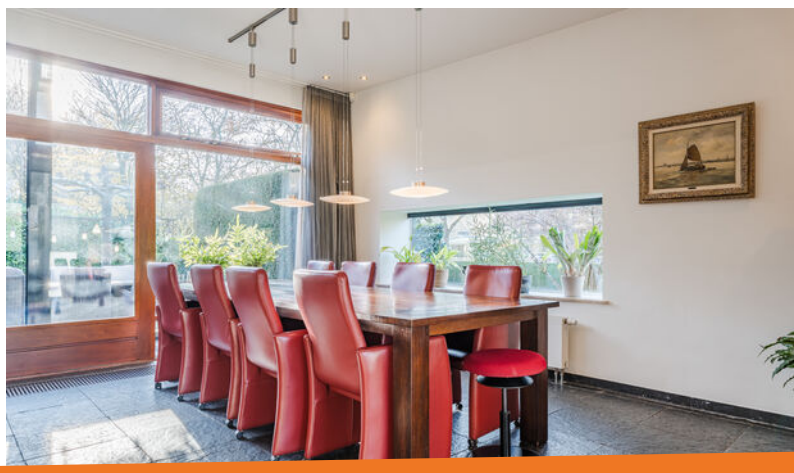
De fraai aangelegde en zonnige tuin op het zuiden biedt volledige privacy en meerdere zitplekken.

Voorzien van:

- sfeervolle veranda met verlichting
- grote vijver in een rustig deel van de tuin
- royaal terras
- beregeningsinstallatie
- houten berging met pomp voor grondwater

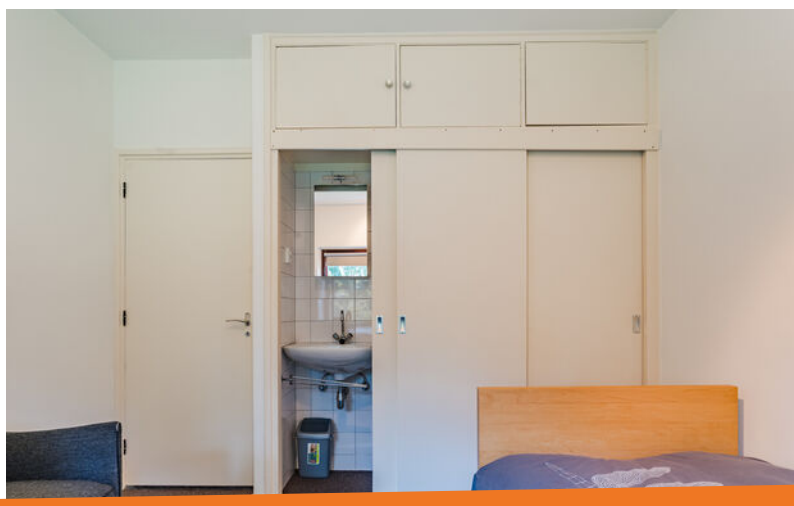




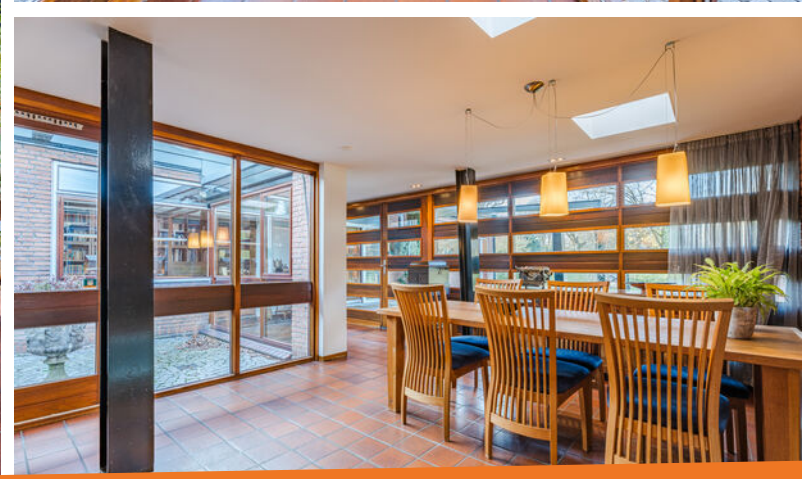






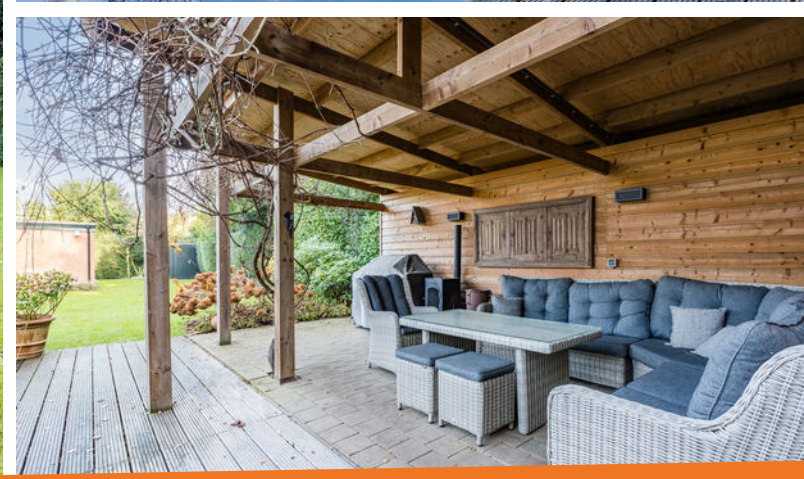






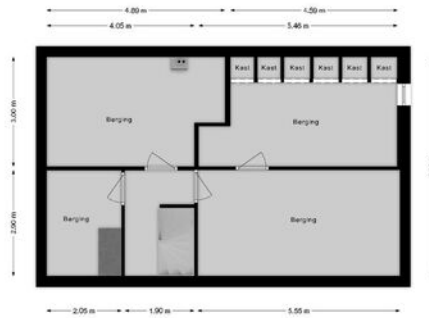




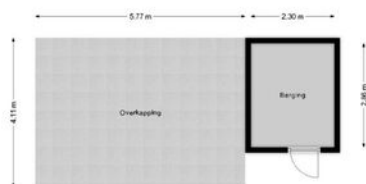




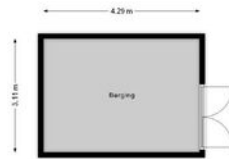
# KELDER



# OVERKAPPING



# BERGING



# KADASTRALE KAART

## Eigendomssituatie

Volle eigendom

## Kadastraal perceel

3669

## Kadastrale sectie

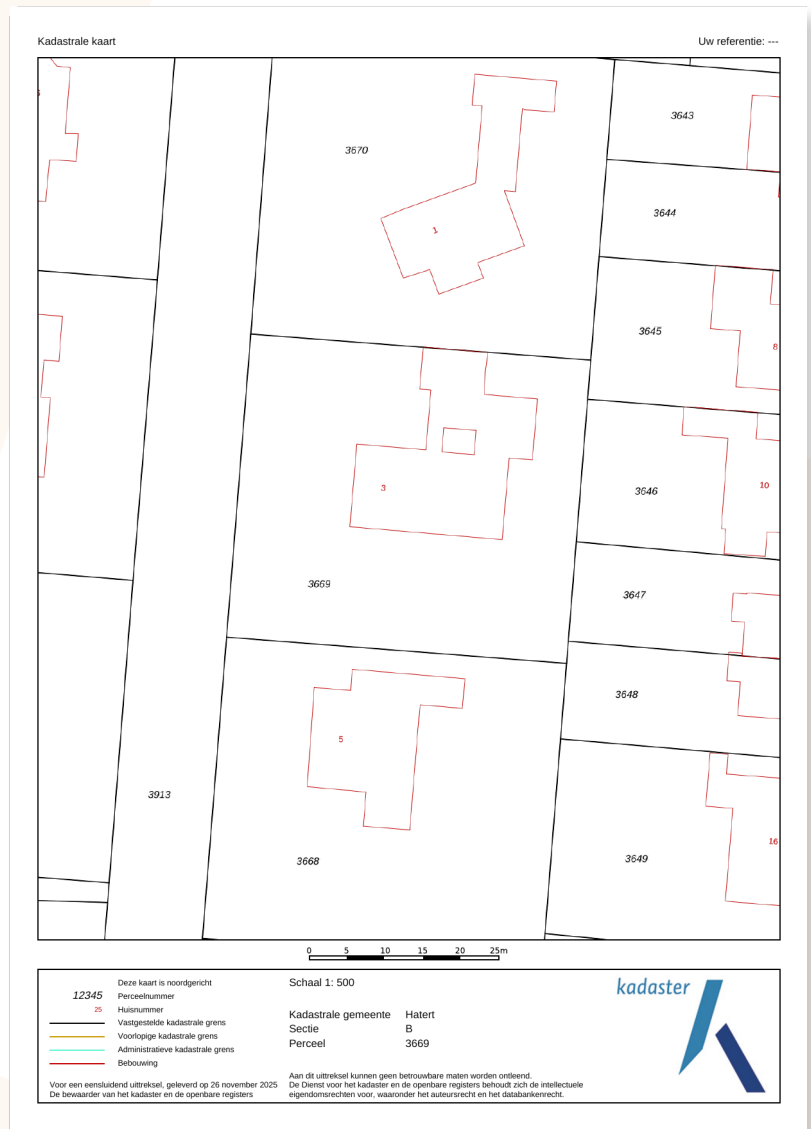
B

## Gemeente

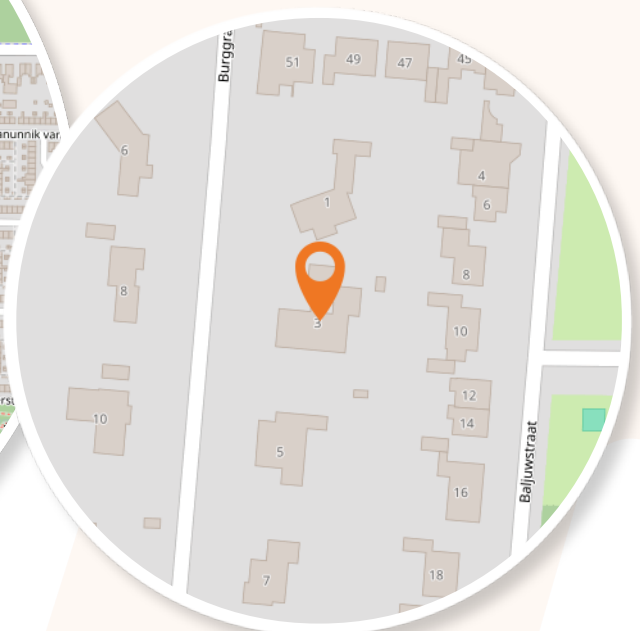
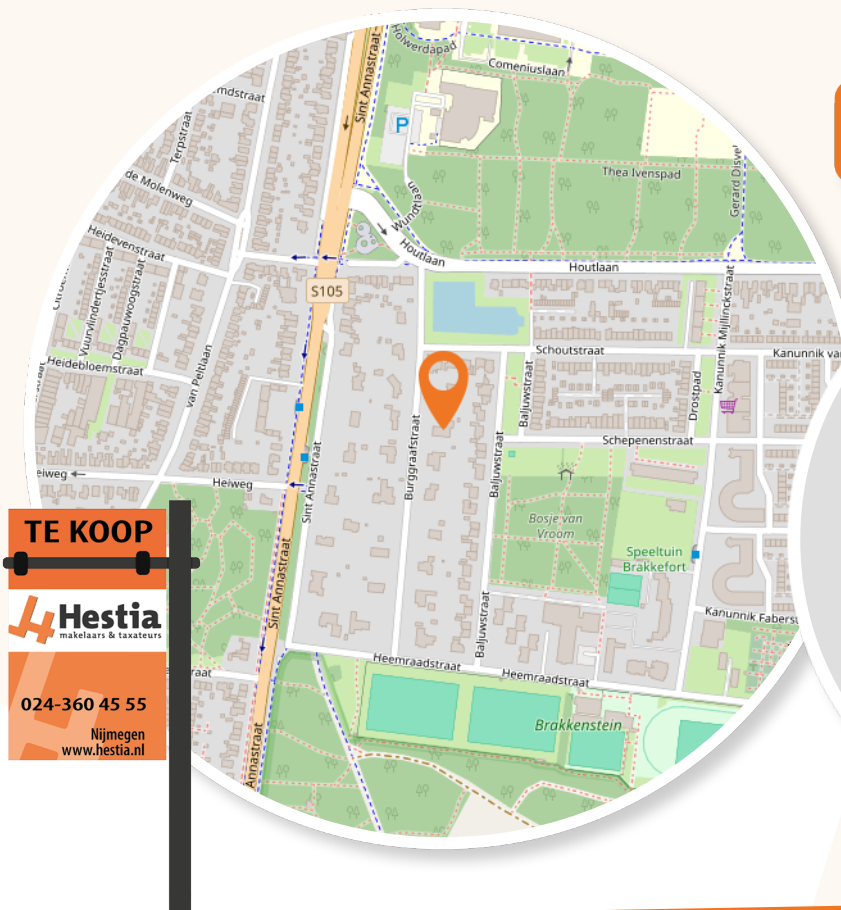
Hatert

## Perceeloppervlakte

1800 m<sup>2</sup>



## LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	⌘		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	⌘		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	⌘		
- losse (hang)lampen		⌘	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kastenwand ouderslaapkamer			⌘
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	⌘		
- gordijnen	⌘		
- vitrages	⌘		
- rolgordijnen	⌘		
- jaloezieën	⌘		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	⌘		
- laminaat	⌘		
- plavuizen	⌘		
Overig, te weten			
- garderobestang	⌘		
- Gashaard met toebehoren	⌘		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	⌘		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	⌘		
- afzuigkap	⌘		
- oven	⌘		
- koelkast	⌘		
- koel-vriescombinatie	⌘		
- vaatwasser	⌘		
- Quooker	⌘		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- stoomoven/combi oven	⌘		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	⌘		
- toiletrolhouder	⌘		
- fontein	⌘		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	⌘		
- wastafel	⌘		
- planchet	⌘		
- toilet	⌘		
- toiletrolhouder	⌘		
- badkamerkasten (2x)	⌘		
- spiegelkasten (2x)	⌘		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	⌘		
Kluis	⌘		
(Voordeur)bel	⌘		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	⌘		
Rookmelders	⌘		
(Klok)thermostaat	⌘		
Zonwering buiten	⌘		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	⌘		
Waterslot wasautomaat	⌘		
Alarminstallatie + camerabeveiliging	⌘		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	⌘		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	⌘		
Beplanting	⌘		
lounge set + eettafel/6 stoelen			⌘

## LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	⌘		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	⌘		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	⌘		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	⌘		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	⌘		
- robotmaaiers	⌘		
- beregeningsinstallatie	⌘		

## ONZE DIENSTEN



### VERKOOP

Het verkopen van een huis is de start van een nieuw begin of de afsluiting van een periode. Door gezinsuitbreiding, kinderen die uit huis gaan of misschien wel een overlijden. Hoe dan ook: het is een situatie die voor een grote verandering zorgt.

### AANKOOP

Een woning kopen is een hele onderneming. Er komt van alles bij kijken en dat kan overweldigend voelen. Hoe fijn is het als je dit hele proces met vertrouwen doorloopt? Dat je zeker weet dat alles in orde is. Van de kleine letters in de officiële documenten tot elke verborgen hoek van de woning.

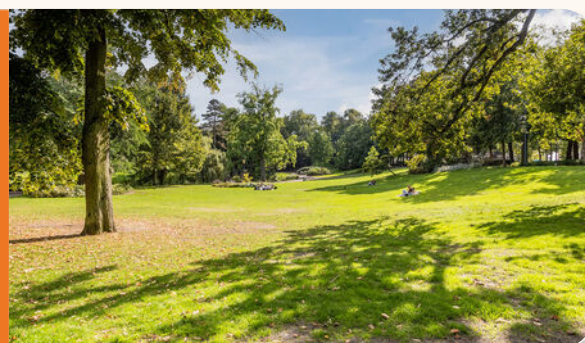


### VERHUUR

Het verkopen van een huis is de start van een nieuw begin of de afsluiting van een periode. Door gezinsuitbreiding, kinderen die uit huis gaan of misschien wel een overlijden. Hoe dan ook: het is een situatie die voor een grote verandering zorgt.

### HUREN

Huur een appartement, woning of garagebox in en rondom Nijmegen. Uiteraard willen wij jou als woningzoekende optimaal van dienst zijn. Om in aanmerking te komen voor één van onze huurwoningen dien je aan een aantal voorwaarden te voldoen.



### TAXATIE

Je hebt een woning aangekocht en nu wil je de hypotheek afsluiten. Of je nu gaat verbouwen, een renteverlaging wil, of middenin een scheiding zit. Er zijn fijne en minder fijne situaties waarvoor je een taxatierapport nodig hebt.

## KLANTTEVREDENHEID



**VERKOOPGEMIDDELDE**  
OP BASIS VAN 61 REVIEWS

**9,4**

funda

**AANKOOPGEMIDDELDE**  
OP BASIS VAN 13 REVIEWS

**9,4**

funda

“Betrouwbaar en deskundig komen afspraken na geeft je een fijn gevoel en rust makelaar houdt je goed op de hoogte van de gang van zaken.”

**9,3**

“Van begin (zoektocht naar een woning) tot eind (tekenen van de koopakte) was Hestia enorm betrokken bij de koop van een woning. Hestia heeft als aankoopmakelaar zeer zijn waarde bewezen en ook het team hierachter heeft enorm geholpen.  
Dank aan alle medewerkers van Hestia voor de goede zorgen.”

**10**

 **Hestia**  
makelaars & taxateurs

## Interesse gekregen?

Neem contact met ons op  
of kom langs bij ons op kantoor



St. Annastraat 2  
6524 GA Nijmegen  
024-3604555

info@hestia.nl  
[www.hestia.nl](http://www.hestia.nl)