



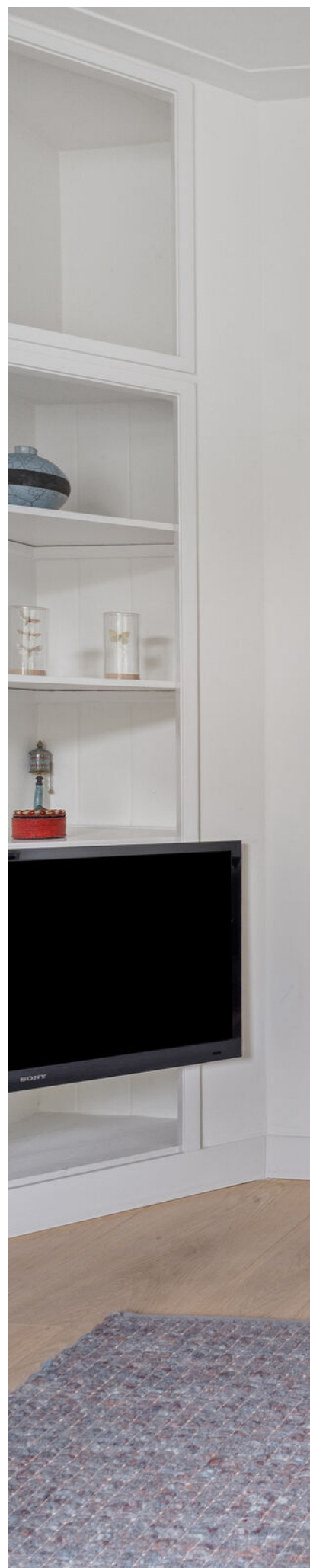
Vraagprijs € 850.000 k.k.

**BERG EN DALSEWEG 286**  
**NIJMEGEN**

 **inbeeld**  
*makelaardij*

## KENMERKEN

Woonoppervlakte	171 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	208 m <sup>2</sup>
Inhoud	748 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1925
Energie label	C





# OMSCHRIJVING

Op een mooie locatie in Nijmegen-Oost aan de Berg en Dalseweg staat deze royale, sfeervolle tussenwoning uit 1925. De woning is netjes en verzorgd afgewerkt. Authentieke elementen zijn behouden gebleven en vormen een mooi geheel met de hedendaagse voorzieningen. Met een ruime woonkamer ensuite, een nette keuken, 6 slaapkamers en 2 moderne badkamers biedt deze woning volop mogelijkheden voor een groot gezin, werken aan huis of iedereen die graag veel leefruimte tot zijn beschikking heeft. Op de veranda en in de gezellige stadstuin heb je alle mogelijkheden om van het buitenleven om je heen te genieten. Je woont hier op korte afstand van de benodigde dagelijkse voorzieningen.

## Karakter en comfort

Je woont in een ruim opgezette, groene straat met voldoende parkeergelegenheid. De voortuin met vijver beschikt over veel groen en biedt veel privacy. Bij binnenkomst in de vestibule word je verwelkomd door de karakteristieke entree met originele wandtegels en een granieten vloer. In de hal bevinden zich de meterkast en het toilet en vanuit hier heb je toegang tot het leefgedeelte, de keuken, het souterrain en de trap naar boven.

De woonkamer ensuite is royaal en licht en voorzien van een houten parketvloer. Karakteristieke elementen als originele schuifdeuren, inbouwkasten, authentieke schouwen en glas in lood ramen geven het leefgedeelte sfeer en warmte. Via de openslaande deuren in de woonkamer stap je zo de veranda op, een heerlijke plek die binnen en buiten met elkaar verbindt. Vanuit de veranda loop je middels een trap direct de tuin in.

De dichte keuken is verzorgd uitgevoerd, voorzien van diverse inbouwapparatuur en geeft eveneens toegang tot de veranda. Op de vloer liggen plavuizen.

Eerste verdieping met 3 slaapkamers en badkamer  
Op de eerste verdieping bevinden zich 3 fijne slaapkamers en een badkamer. De vloer is van hout en zorgt samen met de paneeldeuren voor een authentieke uitstraling. Er zijn 2 tweepersoonsslaapkamers die beide over praktische inbouwkasten beschikken. De 3e slaapkamer is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

De moderne badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel, een wandcloset en een designradiator. De ramen zorgen voor extra daglicht en natuurlijke ventilatie.

## Tweede verdieping met 2 slaapkamers

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich de opstelling van de cv-ketel. Daarnaast zijn er 2 slaapkamers aanwezig, beide voorzien van een dakkapel. De tweepersoonsslaapkamer beschikt tevens over 2 extra dakramen, is zeer ruim en licht en kan

voor verschillende doeleinden gebruikt worden. Deze ruimte is ook voorzien van een gaskachel en een functioneel keukenblok met gasfornuis en spoelbak.

Souterrain met slaapkamer en badkamer  
Het souterrain voegt verrassend veel extra ruimte toe aan de woning. Hier vind je een provisiekelder op stahoogte met aansluitingen voor de wasmachine- en droger. Daarnaast is er een praktische berging met toegang tot de achtertuin. Ook bevindt zich hier een royale slaapkamer met een parketvloer, een eigen walk-in closet en directe toegang naar buiten. Hierdoor is deze ruimte tevens uitstekend geschikt als gastenverblijf, praktijkruimte of thuiswerkplek. De aanwezige badkamer is modern afgewerkt en beschikt over een inloofdouche, een wandcloset en een wastafelmeubel. Ook hier zorgt een raam voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

## Sfeervolle stadstuin met veranda

De achtertuin is zonnig gelegen op het zuidwesten en biedt volop privacy. De tuin biedt ruimte voor meerdere zitjes en is grotendeels groen aangelegd. Op de ruime veranda kun je al vroeg in het seizoen comfortabel buiten zitten en genieten van een prachtig groen uitzicht over de buurt. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging voor fietsen, afvalcontainers en het tuingereedschap. Dankzij de achterom is de tuin bovendien eenvoudig bereikbaar.

## Faciliteiten en omgeving

Voor jong en oud is Nijmegen-Oost een geweldige plek om te leven. Je woont er stijlvol, vindt er sfeervolle restaurants, de leukste kroegjes, veel groen met hoge, oude bomen en dit alles op maar een kwartiertje wandelen van het stadscentrum. Je bevindt je op loop- en fietsafstand van gezellige horecagelegenheden, winkels voor de alledaagse boodschappen, kinderopvang en basis- en middelbare scholen.

Hoewel de directe omgeving al uitnodigend is voor het maken van een ommetje, kun je met gemak ook langere wandelingen maken in een van de op steenworp afstand gelegen natuurgebieden zoals het bos van Berg en Dal en Ooij. De uitvalswegen zijn goed te bereiken, evenals mogelijkheden voor het openbaar vervoer. Zowel het trein- en busstation van Nijmegen als station Heyendaal zijn op de fiets al binnen 8 minuten te bereiken.

## Praktische info:

- Bouwjaar 1925
- Woonoppervlak ca. 171 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte circa 38 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak 208 m<sup>2</sup>
- Energietabel C
- Dak vernieuwd in 2022
- Met 6 slaapkamers
- Souterrain met slaapkamer en tweede badkamer
- Zonnige achtertuin met veranda













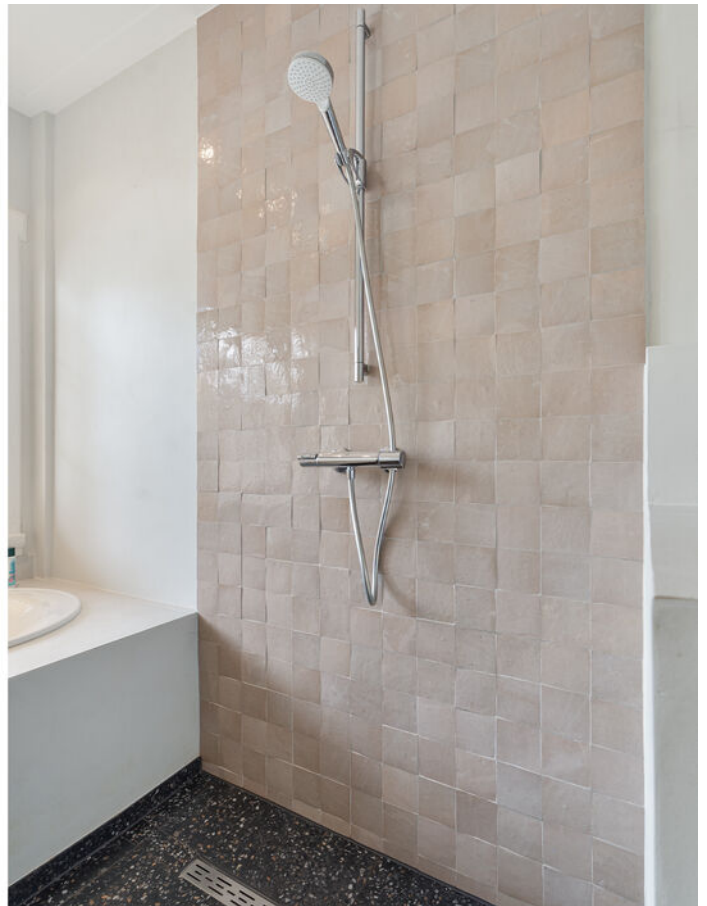




































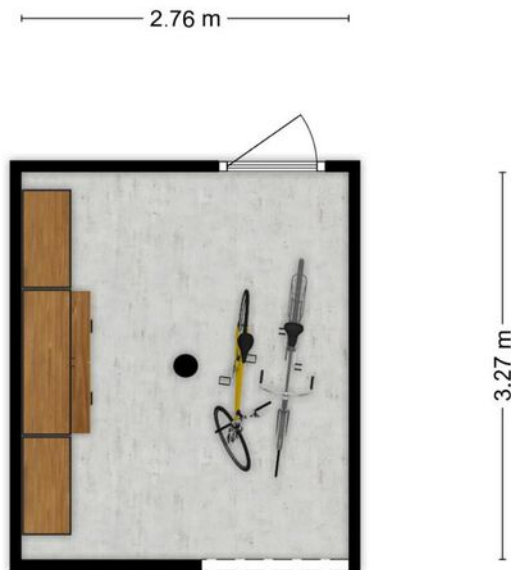








Berg en Dalseweg 200 te Nijmegen  
Stalling



# PLATTEGROND

Berg en Dalseweg 286 te Nijmegen  
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



# PLATTEGROND

Berg en Dalseweg 286 te Nijmegen  
Eerste Verdieping

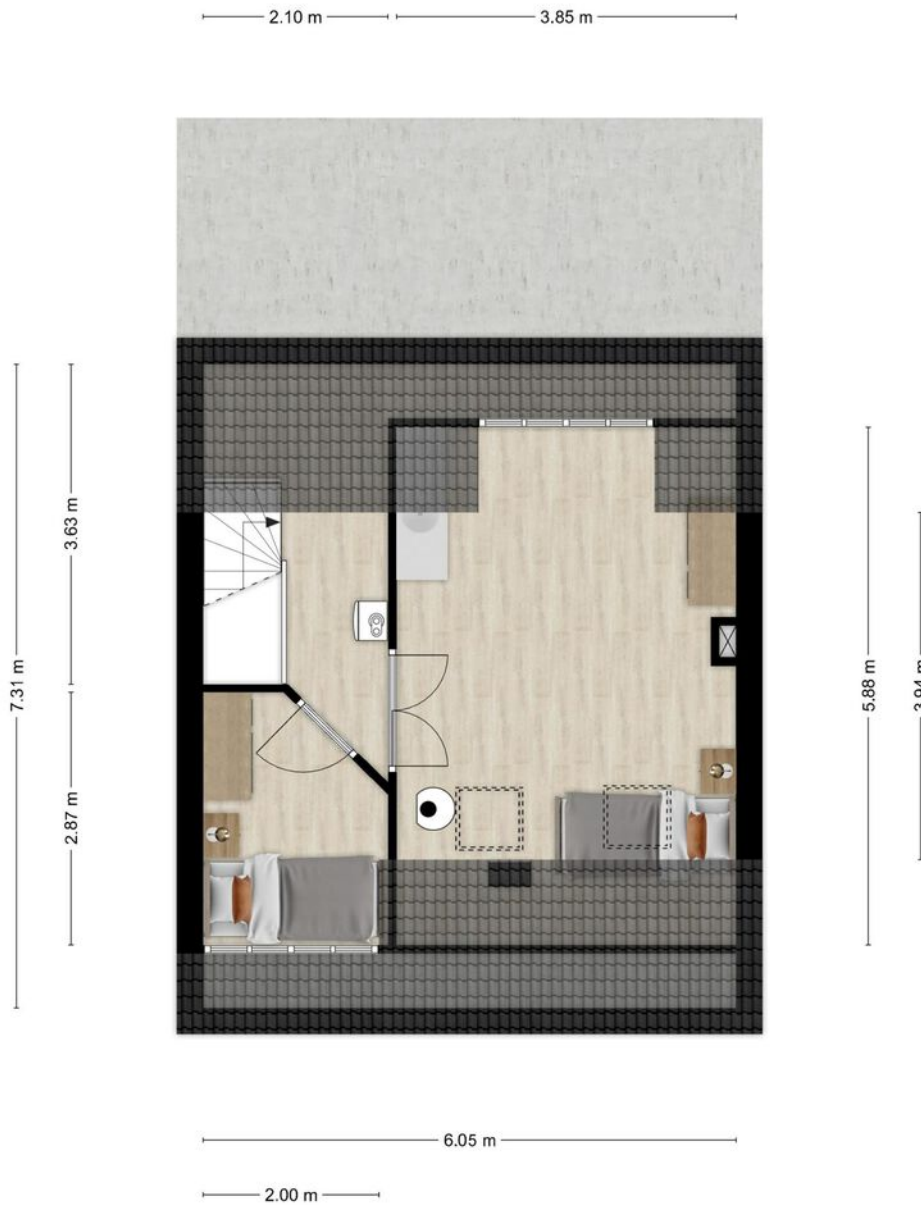


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



# PLATTEGROND

Berg en Dalseweg 286 te Nijmegen  
Tweede Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



# PLATTEGROND

Berg en Dalseweg 286 te Nijmegen  
Souterrain



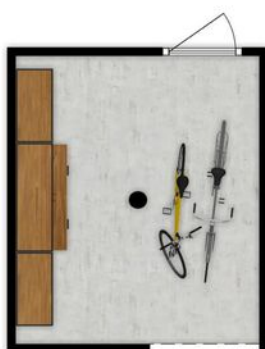
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



# PLATTEGROND

Berg en Dalseweg 286 te Nijmegen  
Stalling

2.76 m



3.27 m

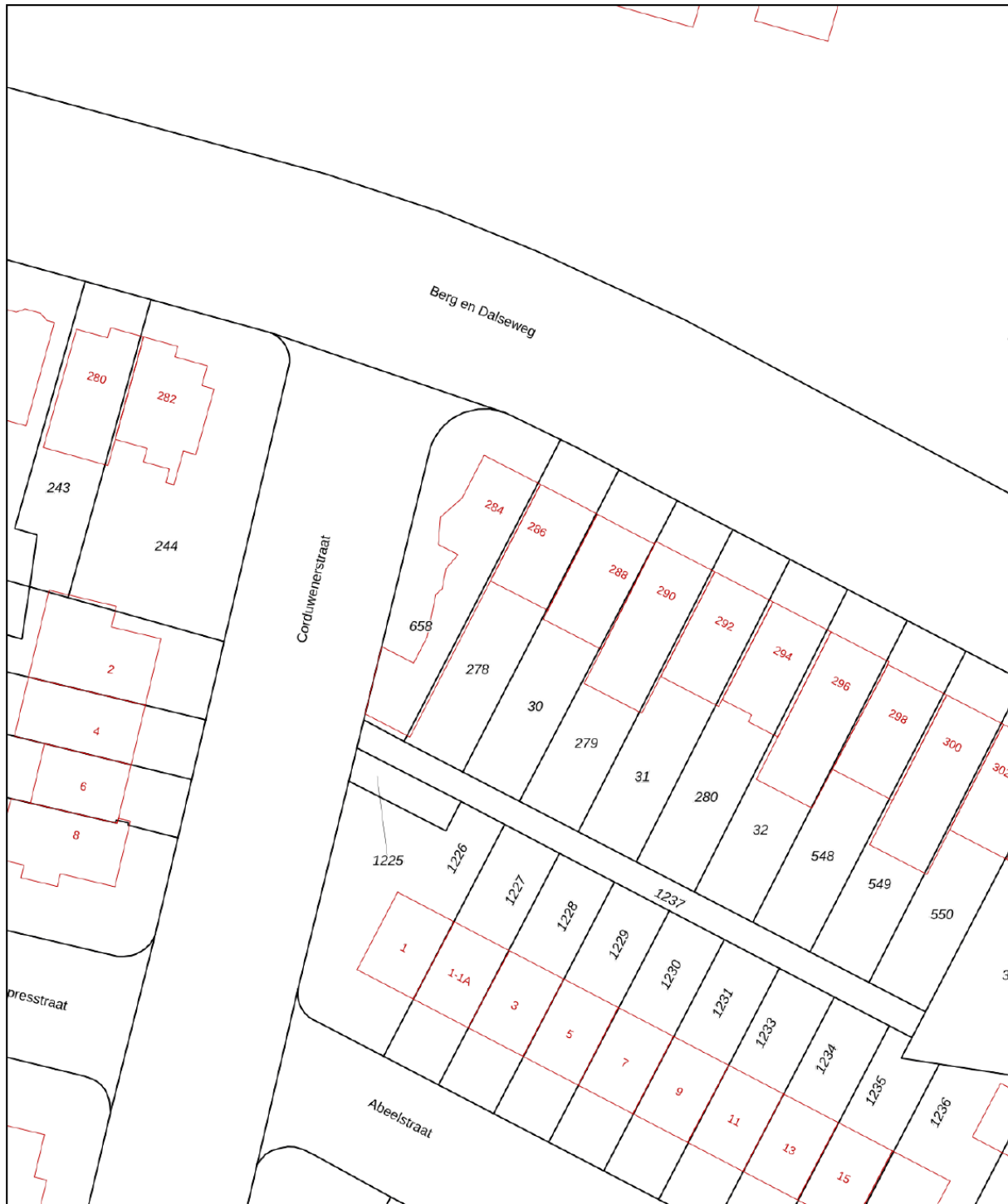
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hatert	
— (black line) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie K	
— (red line) Bebouwing		Perceel 278	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026  
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.



# 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				
-				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
- plavuizen	X			
-				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		
-				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
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



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

