



Vraagprijs € 700.000 k.k.

## INGMAR BERGMANPARK 33 NIJMEGEN

 **inbeeld**  
makelaardij

## KENMERKEN

Woonoppervlakte	172 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	188 m <sup>2</sup>
Inhoud	637 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2020
Energie label	A





# OMSCHRIJVING

Luxe, instapklaar én verrassend ruim wonen op een rustige, parkachtige locatie. Deze royale XL-eeengezinswoning van maar liefst 172 m<sup>2</sup> is hoogwaardig afgewerkt en beschikt over een sfeervolle woonkamer met stijlvolle ensuite deuren, een luxe woonkeuken, vijf volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer, een zonnige tuin met overkapping én een eigen parkeerplaats. Gelegen aan een autovrij park in een groene, kindvriendelijke wijk woon je hier heerlijk rustig, terwijl het Hart van de Waalsprong, de Lentse Plas en het centrum van Nijmegen zich op korte afstand bevinden. De woning beschikt over energielabel A en is volledig gasloos.

## Thuiskomen in alle rust

Je komt thuis in een groene, ruim opgezette woonomgeving waar auto's nauwelijks een rol spelen. Aan de voorzijde kijk je vrij uit over een park, waardoor je iedere dag geniet van een rustig en groen uitzicht. Via de overdekte entree stap je de woning binnen. De hal is verzorgd afgewerkt en biedt toegang tot de meterkast, de moderne toiletruimte en de woonkamer. Hier krijg je direct een eerste indruk van de hoogwaardige afwerking die je in de hele woning terugziet.

## Koken, tafelen en genieten

Je komt binnen in de aan de voorzijde gelegen luxe woonkeuken, een ruimte waar koken, tafelen en samen zijn moeiteloos samenkomen. Het riante kookeiland vormt het hart van de ruimte en biedt volop werk- en bergruimte. De strakke kastenwand met geïntegreerde apparatuur, het ruime werkblad en de tijdloze kleurstelling zorgen voor een moderne uitstraling. De keuken is geplaatst in 2021 en voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser die in 2025 is vernieuwd.

Direct naast de keuken is ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit een heerlijke plek is om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. Dankzij de ligging aan de voorzijde geniet je tijdens het koken van een vrij uitzicht over het groene park.

## Een woonkamer met ruimte voor iedereen

De woonkamer bevindt zich aan de tuinzijde en vormt een heerlijke plek om samen te komen. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een zee aan daglicht. Een echte blikvanger zijn de stijlvolle ensuite deuren, waarmee je de woonkamer eenvoudig kunt afsluiten van de woonkeuken. Zo creëer je naar wens een intieme zithoek of één grote leefruimte.

De visgraat pvc-vloer (met vloerverwarming), rustige kleurstelling en strakke afwerking geven het geheel een moderne en warme uitstraling. Er is volop ruimte voor een grote zithoek en dankzij de afmetingen blijft er voldoende plek over voor bijvoorbeeld een speelhoek, leeshoek of werkplek. De airconditioning zorgt bovendien het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat.

## Drie slaapkamers en een stijlvolle badkamer

De eerste verdieping bereik je via de vaste trap in de woonkamer en biedt drie slaapkamers en een moderne badkamer. Aan de voorzijde is de oorspronkelijke hoofdslaapkamer slim ingedeeld in twee met elkaar verbonden ruimtes. De eerste kamer is ideaal als speelkamer, thuiswerkplek of inloopkast. Vanuit hier bereik je de slaapkamer met openslaande deuren naar het Franse balkon en een vrij uitzicht over het groene park. Desgewenst is de oorspronkelijke indeling eenvoudig terug te brengen naar één ruime master bedroom. De overige twee slaapkamers zijn stuk voor stuk licht en praktisch in te delen als kinder-, logeer- of werkkamer.

De badkamer is modern en tijdloos afgewerkt en voorzien van een ligbad, ruime inloopdouche, stijlvol wastafelmeubel en een wandcloset. Een comfortabele ruimte waar je iedere dag ontspannen begint of afsluit.

## Twee slaapkamers, vide en een verrassend ruime tweede verdieping

De tweede verdieping is in 2024 volledig verbouwd en biedt verrassend veel leefruimte. Dankzij de XL-uitvoering en de indrukwekkende nokhoogte van bijna 5 meter voelt deze verdieping heerlijk ruim aan. Hier vind je twee volwaardige slaapkamers, waaronder een comfortabele hoofdslaapkamer met volop ruimte voor een grote kledingkast en veel daglicht via de dakramen. De tweede kamer is momenteel ingericht als berg- en sportruimte, maar leent zich net zo goed als slaap-, hobby- of werkkamer.

Op de overloop is een praktische wasruimte gerealiseerd met een stijlvol maatwerkmeubel waarin de wasmachine, droger en extra bergruimte netjes zijn weggewerkt.

Via een stevige uitschuifbare trap bereik je de vide. Deze is ingericht als rustige thuiswerkplek met ruimte voor twee werkplekken, maar kan uiteraard ook dienstdoen als hobbyruimte of speelzolder. Aan praktische bergruimte is hier geen gebrek: achter de dubbele schuifdeuren over de volledige breedte is volop bergruimte aanwezig. Ook aan de andere zijde van de vide is extra bergruimte gecreëerd. Dankzij de airconditioning blijft ook deze verdieping het hele jaar door comfortabel.

## Buiten leven, het hele jaar door

De achtertuin is fraai aangelegd en biedt volop ruimte om buiten te genieten. Direct achter de woning ligt een terras met siertegels. Verderop in de tuin staat een grote houten overkapping met een ruim terras met keramische tegels, zodat je hier vrijwel het hele jaar door beschut buiten kunt zitten. De combinatie van siergrassen, groenborders, leibomen en een pergola met klimplanten geeft de tuin een groene, verzorgde uitstraling. Door de vrije ligging en de









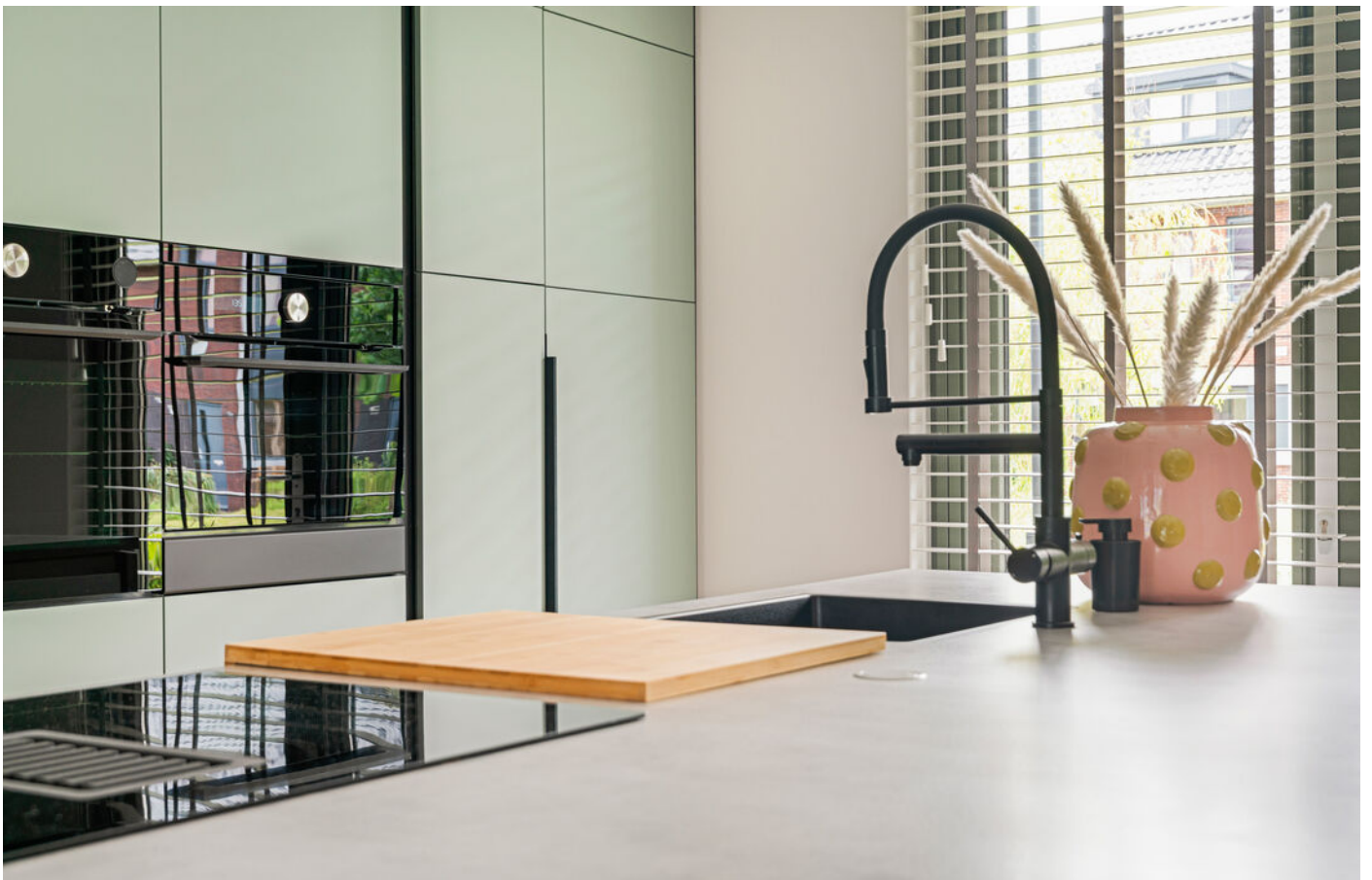




















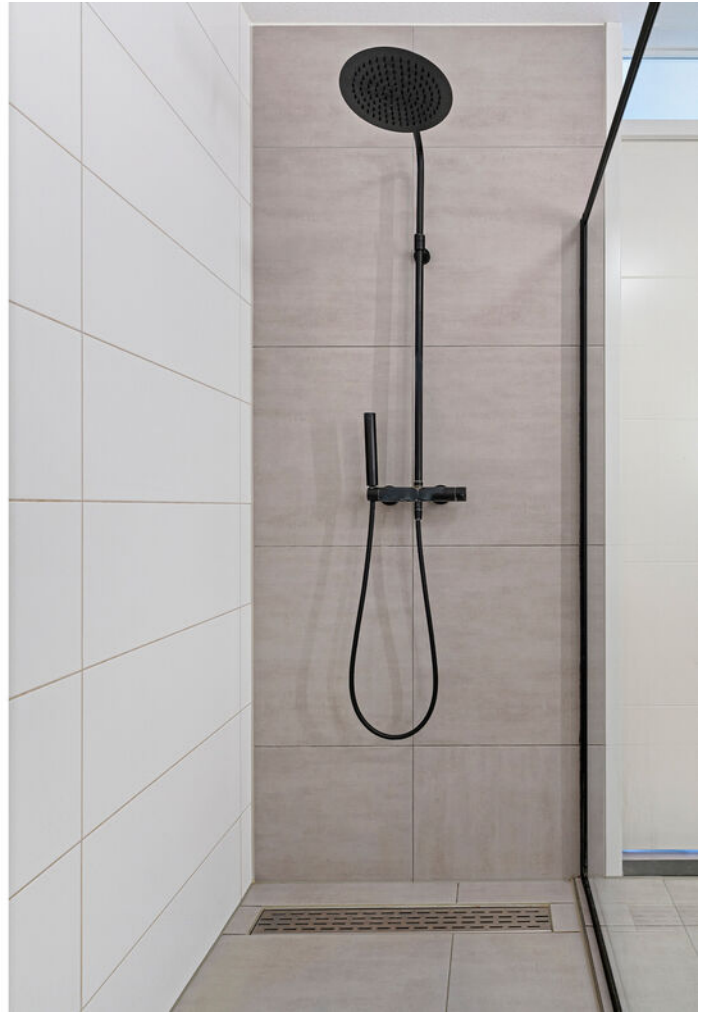








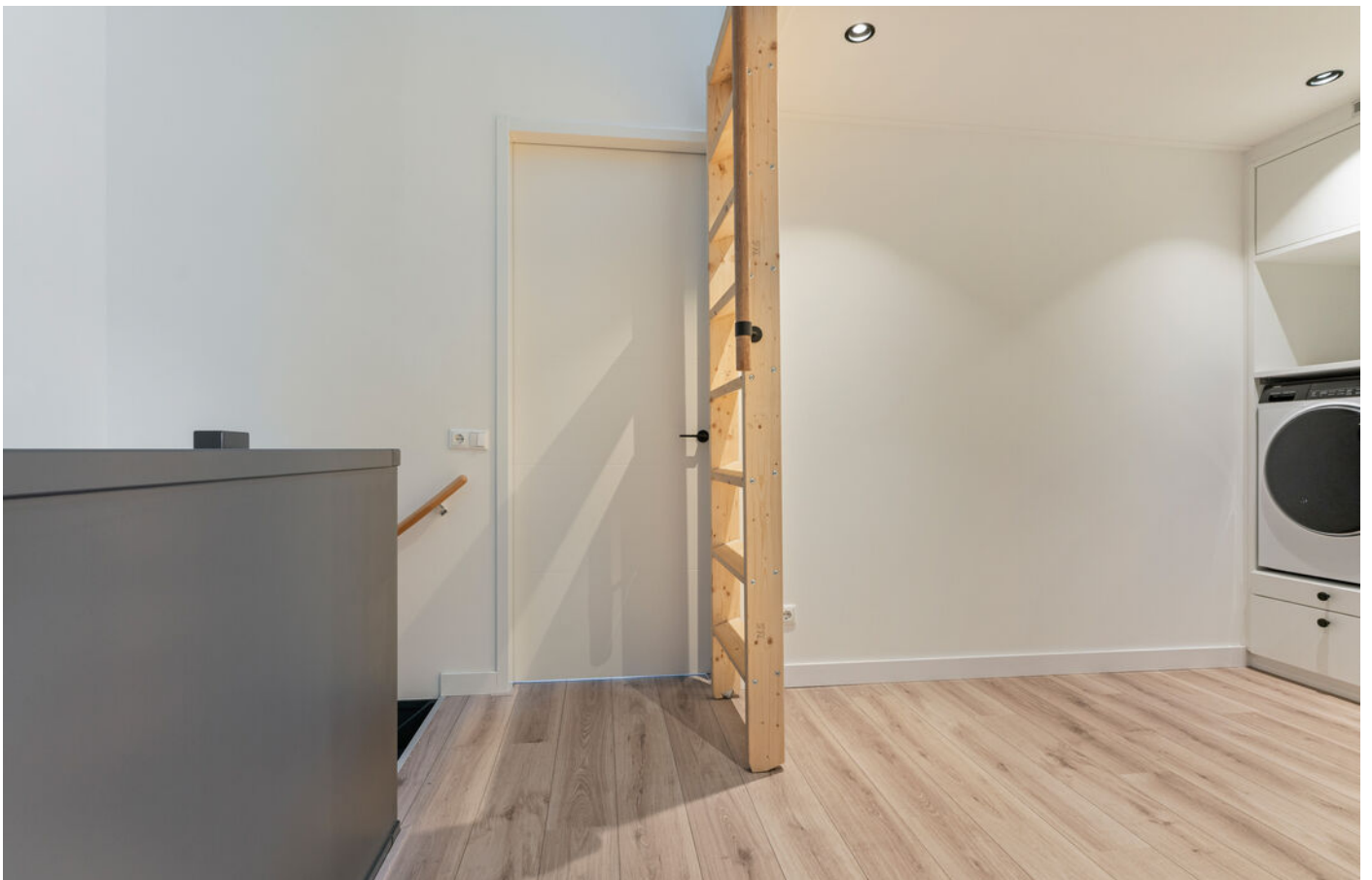






















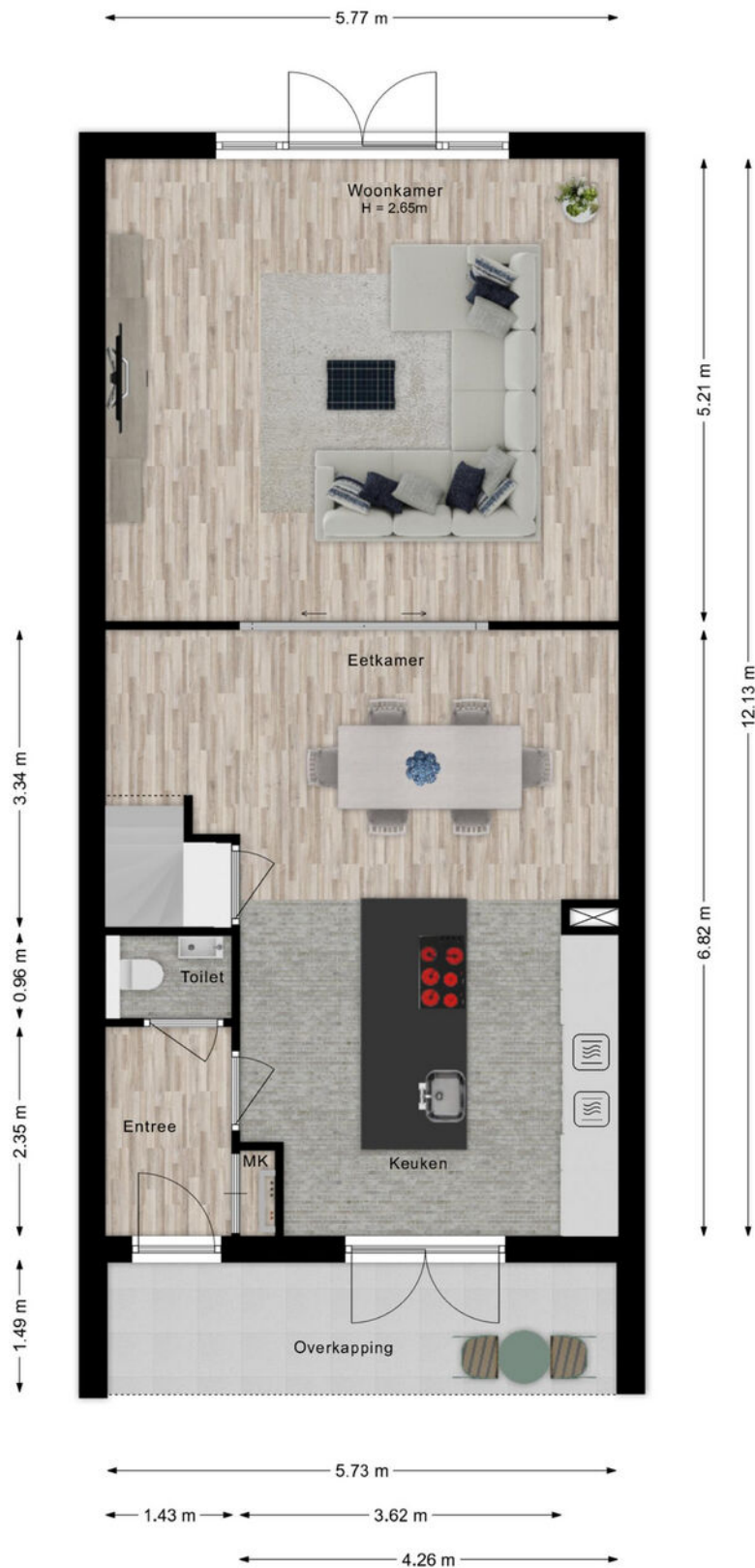






# PLATTEGROND

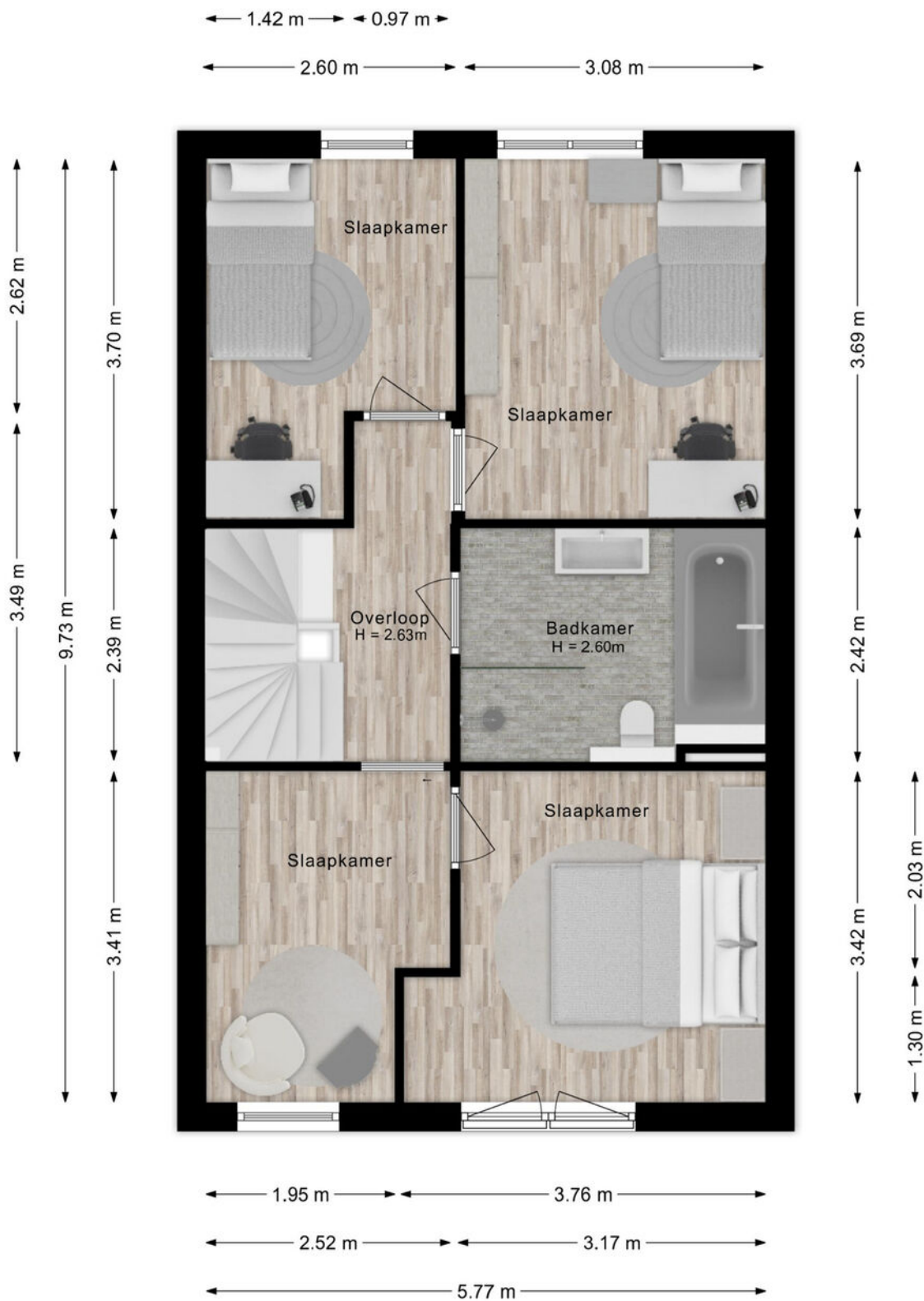
Ingmar Bergmanpark 33 - Nijmegen  
Begane grond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

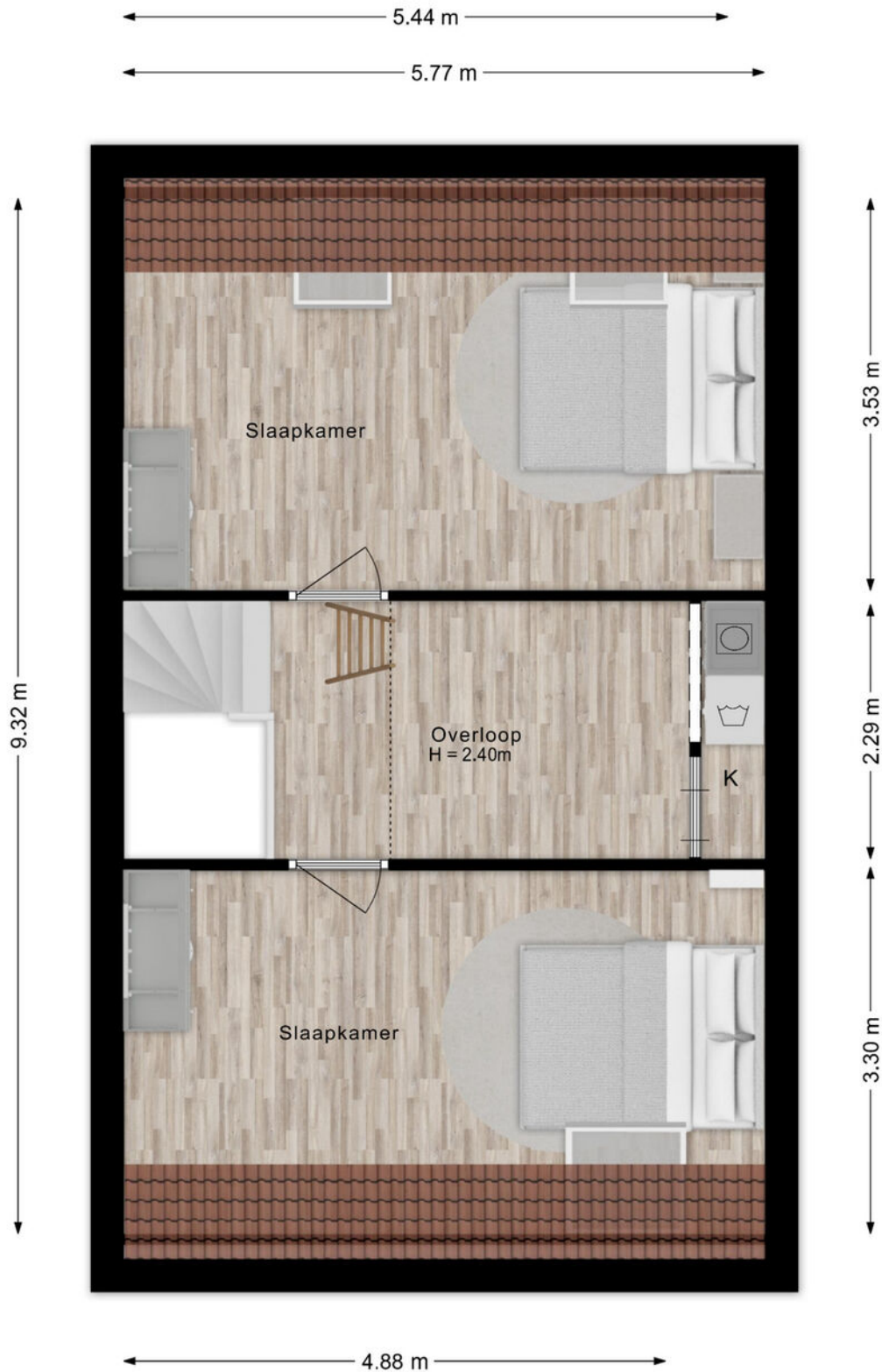
Ingmar Bergmanpark 33 - Nijmegen  
Eerste verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

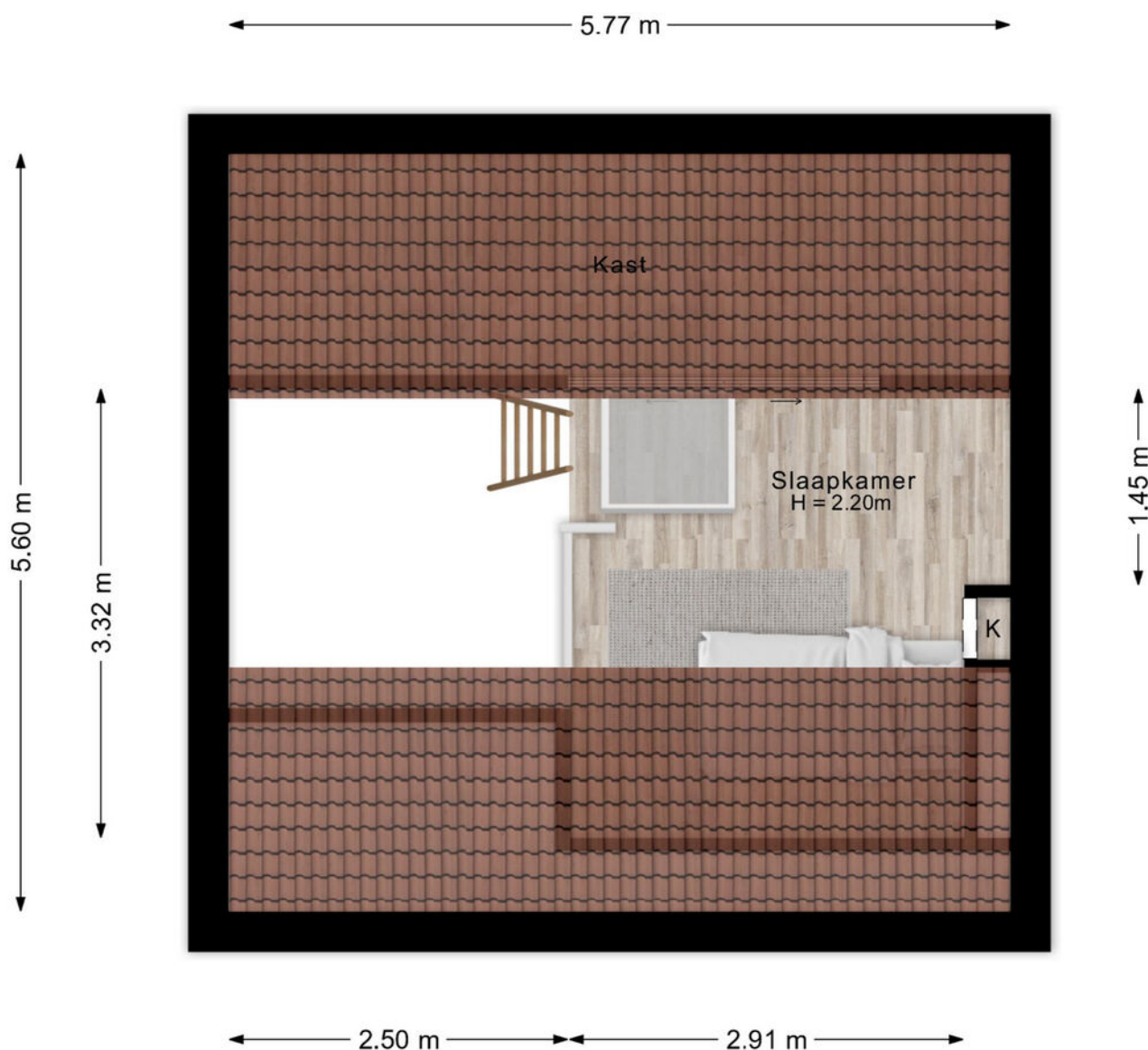
Ingmar Bergmanpark 33 - Nijmegen  
Tweede verdieping



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

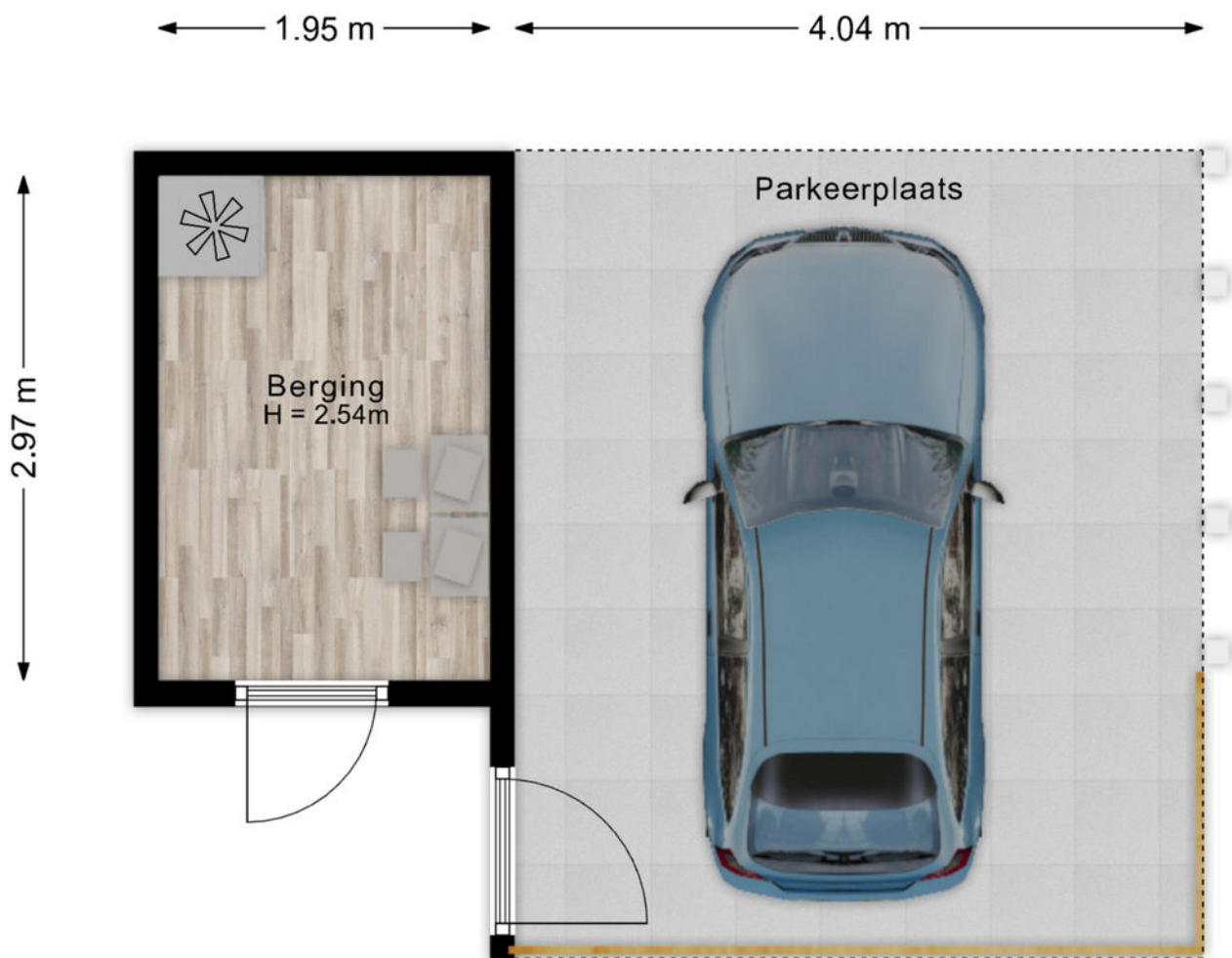
Ingmar Bergmanpark 33 - Nijmegen  
Entresol



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

Ingmar Bergmanpark 33 - Nijmegen  
Berging



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



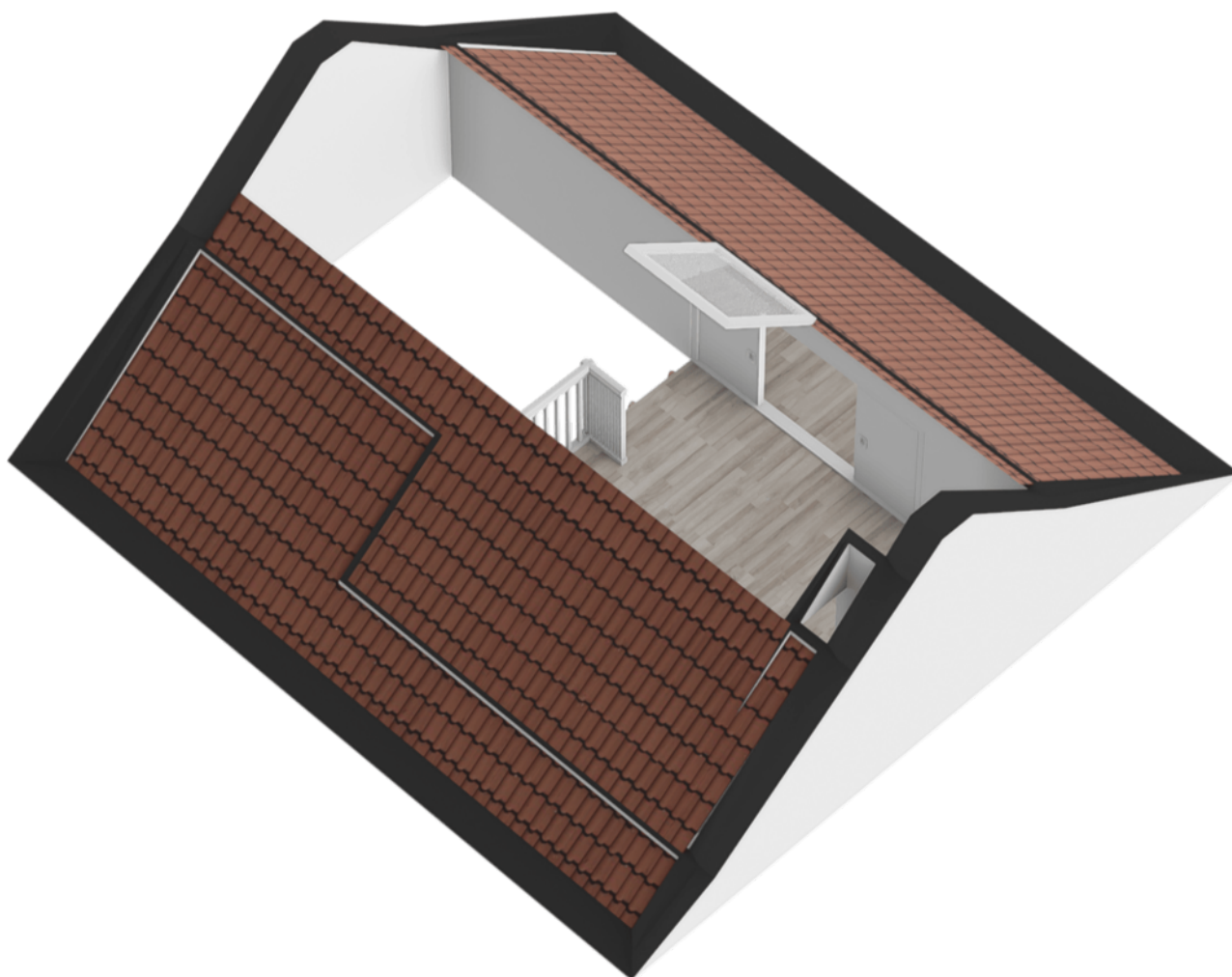
# PLATTEGROND



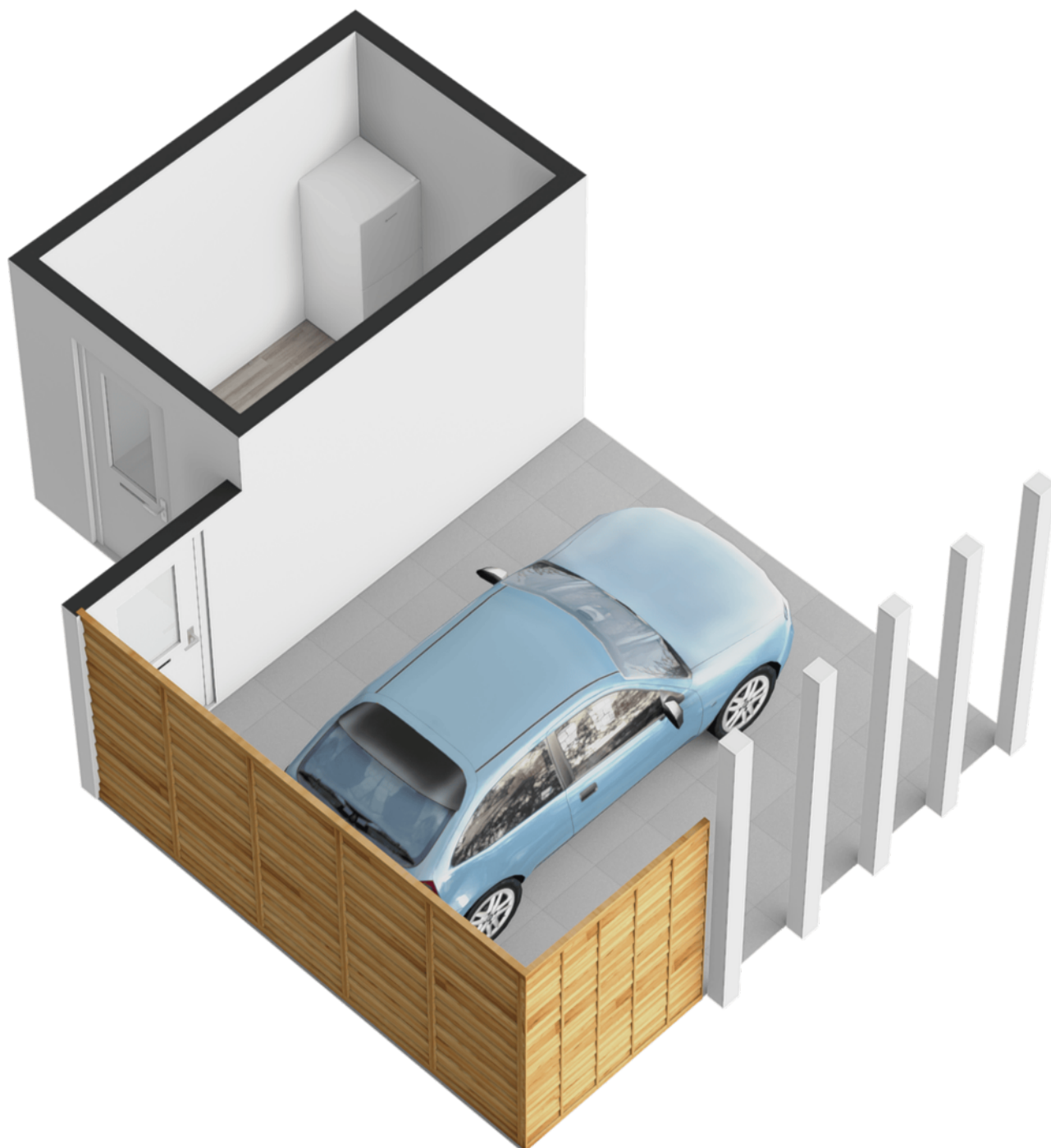
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

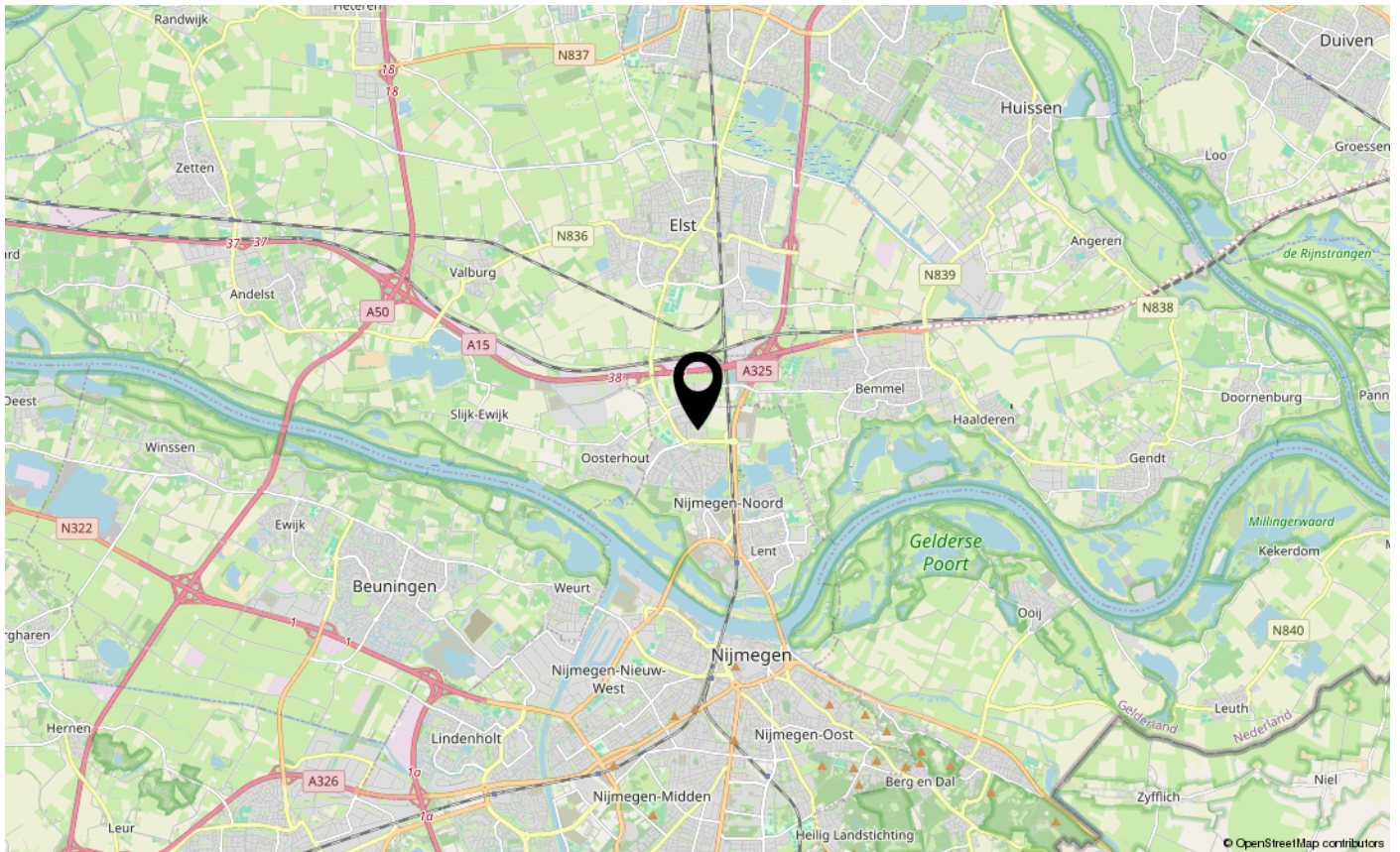
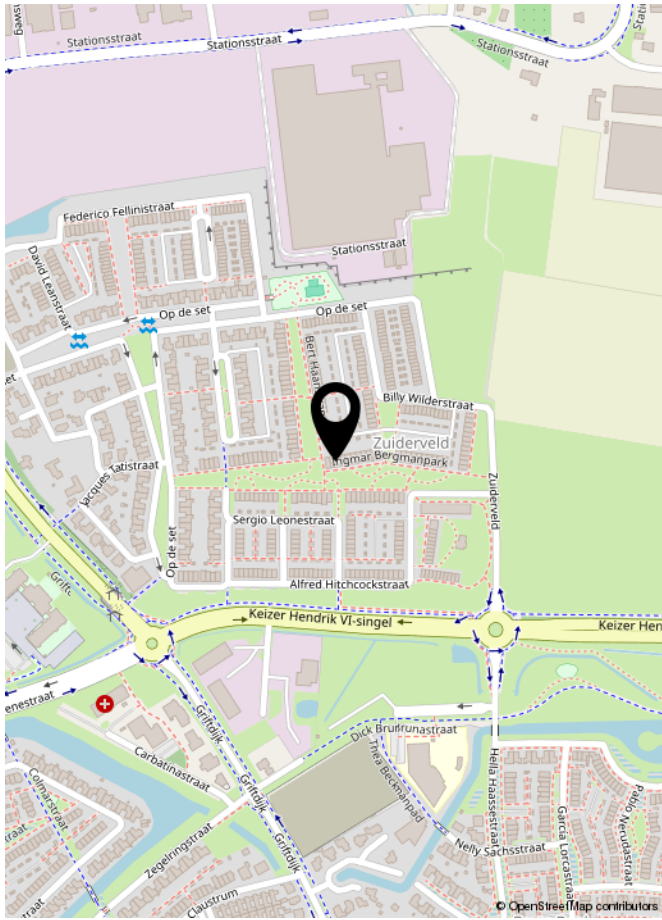


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nijmegen	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3005	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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.

# 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				
- Planken boven coffeecorner		X		
- Kastenwand woonkamer (blauwe kasten)		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Plissé gordijnen	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- PVC vloer beneden	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
- Spiegelkast op de badkamer	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
Ombouw verdeler vloerverwarming				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			
Losse plantenbakken		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Lichtslinger overkapping & pergola		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
Ombouwkast airco			X	
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Tuinmeubilair		X		
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



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

