

te koop



Broerdijk 16

Nijmegen

Vraagprijs € 695.000,- k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

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

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 172 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
151 m²

INHOUD
Ca. 566 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
5

BOUWJAAR
1933

ENERGIELABEL
C

ZONNEPANELEN
10

DAK VERNIEUWD
2024



Omschrijving

Liefhebbers van Nijmegen-Oost opgelet!

Achter de karakteristieke gevel van deze royale tussenwoning gaat aanzienlijk meer ruimte schuil dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Verdeeld over maar liefst vier woonlagen beschikt de woning over vijf slaapkamers én een royaal, recent gerenoveerd souterrain. Daarmee biedt het huis een uitzonderlijk veelzijdig woonprogramma, met alle ruimte voor een groot gezin, thuiswerken, hobby's of het creëren van een aanvullende verblijfsruimte. Ook buiten is er volop ruimte om te genieten. De diepe achtertuin op het westen, de voortuin en twee balkons bieden op verschillende momenten van de dag een fijne plek in de buitenlucht. De aanwezigheid van onder meer 10 zonnepanelen draagt bovendien bij aan het hedendaagse wooncomfort. Het resultaat is een karaktervol en verrassend ruim familiehuis waarin authentieke uitstraling, veelzijdigheid en comfortabel wonen op aantrekkelijke wijze samenkomen, midden in het geliefde Nijmegen-Oost.

Enthousiast? Bel snel voor een afspraak!

Indeling:

Begane grond:

Entree via de vestibule naar de karakteristieke hal met granito vloer, toiletruimte voorzien van een hangcloset en fontein, trapopgang naar de verdiepingen en het souterrain, en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is opvallend royaal van formaat en profiteert dankzij de erker aan de voorzijde van een prettige hoeveelheid daglicht. Aan de achterzijde zorgen openslaande deuren voor een directe verbinding met het ruime balkon en een aangename overgang tussen binnen en buiten. De fraaie houten vloer loopt door tot in de keuken en vormt samen met de aanwezige shutters een stijlvol en verzorgd geheel. De moderne open keuken bevindt zich aan de achterzijde en sluit op natuurlijke wijze aan op de woonkamer. De keuken beschikt over volop werk- en kastruimte en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, inductiekookplaat, afzuigschouw, oven en vaatwasser.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van een vaste kast. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde, beschikt over airconditioning en biedt rechtstreeks toegang tot het tweede balkon. Aan de achterzijde ligt tevens een tweede slaapkamer, terwijl de royale derde slaapkamer aan de voorzijde is gesitueerd. De badkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde en is ingericht met een douche, toilet, wastafel en radiator. Daarnaast is de ruimte voorzien van mechanische ventilatie. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een fraaie houten vloer.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot nog eens twee slaapkamers, waarmee de woning in totaal over maar liefst vijf slaapkamers beschikt. De zichtbare kapconstructie en dakkapellen geven deze verdieping een sfeervol karakter en zorgen tegelijkertijd voor veel bruikbare ruimte en een prettige natuurlijke lichtinval. Aan de achterzijde is bovendien airconditioning aanwezig. Ook bouwkundig is hier recent substantieel geïnvesteerd. Het platte dak van de dakkapel aan de voorzijde is in 2023 vernieuwd en aan de achterzijde is in datzelfde jaar een nieuwe dakkapel geplaatst. In 2024 is vervolgens het hoofddak volledig gerenoveerd. Daarbij zijn aan de voorzijde de bestaande dakpannen hergebruikt, met behoud van de karakteristieke uitstraling die past binnen het beschermde stadsbeeld. Daarnaast zijn op het dak 10 zonnepanelen aanwezig.

Souterrain:

Een bijzonder pluspunt van deze woning is het royale en recent gerenoveerde souterrain, dat via een vaste trap vanuit de woning bereikbaar is. De ruimte is met veel aandacht afgewerkt en ingericht als volwaardige verblijfsruimte, waardoor hier een waardevolle uitbreiding van het woonprogramma is gerealiseerd. Aan de achterzijde zorgen dubbele deuren voor directe toegang tot de achtertuin. Daarnaast bevindt zich in het souterrain de praktische opstelplaats voor het witgoed. Dankzij de royale maatvoering en multifunctionele indeling laat deze verdieping zich moeiteloos aanpassen aan uiteenlopende woonwensen. Denk aan een comfortabele thuiswerkplek, atelier, hobby- of speelruimte, maar ook aan een extra slaap- of verblijfsruimte. Een verrassend veelzijdige verdieping die de woning aanzienlijk meer gebruiksmogelijkheden geeft

Buitenruimte:

De woning beschikt over een bijzonder royale achtertuin op het westen, waar volwassen beplanting aan de achterzijde zorgt voor een groene en beschutte sfeer. Dankzij de royale diepte biedt de tuin volop ruimte voor meerdere zitplekken en uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. Direct aansluitend aan de woonkamer bevindt zich een ruim balkon, vanwaar een vaste buitentrap naar de tuin leidt. Onder dit balkon is een royale overdekte buitenruimte gecreëerd, die rechtstreeks aansluit op het souterrain en zich uitstekend leent als beschutte zitplek. Ook op de eerste verdieping beschikt de woning over een balkon. De combinatie van twee balkons, een royale overdekte buitenruimte en de diepe, westgerichte achtertuin maakt het buitenleven hier bijzonder veelzijdig. Een waardevolle hoeveelheid buitenruimte die, midden in Nijmegen-Oost, bovendien een aangename mate van rust en privacy biedt.

Locatie:

Nijmegen-Oost is een stadsdeel met een bijna vanzelfsprekende allure, waar historie, stedelijke levendigheid en natuur op bijzondere wijze met elkaar verweven zijn. Karakteristieke straten met fraaie historische bebouwing, lokale speciaalzaken, geliefde cafés en goede restaurants bepalen het herkenbare karakter van de wijk. Tegelijkertijd is het voorzieningenniveau bijzonder compleet, met scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en culturele voorzieningen binnen handbereik. De ligging op de Nijmeegse stuwwal geeft het stadsdeel bovendien een onderscheidend landschappelijk karakter. Hoogteverschillen, fraaie zichtlijnen en verrassend veel groen zorgen voor een woonomgeving die op veel plaatsen bijna on-Nederlands aandoet. Het Patersbosje ligt in de nabije omgeving en wie meer ruimte en natuur zoekt, bereikt eenvoudig de Ooijpolder, de groene omgeving van de Kwakkenberg en de uitgestrekte bossen richting Berg en Dal. Prachtige gebieden om te wandelen, fietsen of simpelweg de dynamiek van de stad even achter je te laten. Ook praktisch is de ligging uitstekend. De Radboud Universiteit en de ziekenhuizen zijn goed per fiets bereikbaar, evenals het NS-station en het bruisende centrum van Nijmegen. De belangrijkste uitvalswegen zijn bovendien binnen enkele minuten te bereiken. Hier hoeft je nauwelijks te kiezen tussen stad en natuur, tussen levendigheid en rust. Je woont met de binnenstad dichtbij, het groen om je heen en de natuur aan de horizon – in een woonomgeving waar historie, karakter en landschap samenkomen in die geheel eigen allure die Nijmegen-Oost zo geliefd maakt.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1933
- Woonoppervlakte ca. 172 m²
- Inhoud ca. 566 m³
- Perceel 151 m²
- 5 slaapkamers
- Royaal en multifunctioneel souterrain
- 2 balkons
- Achtertuin op het westen
- Energielabel C
- 10 zonnepanelen
- Grotendeels voorzien van HR++ beglazing
- 2 airco's
- Cv-ketel 2016
- Dak vernieuwd in 2024
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij centrum Nijmegen en NS-station Nijmegen
- Nabij ziekenhuizen en Radboud universiteit
- Aanvaarding in overleg































































Plattegrond



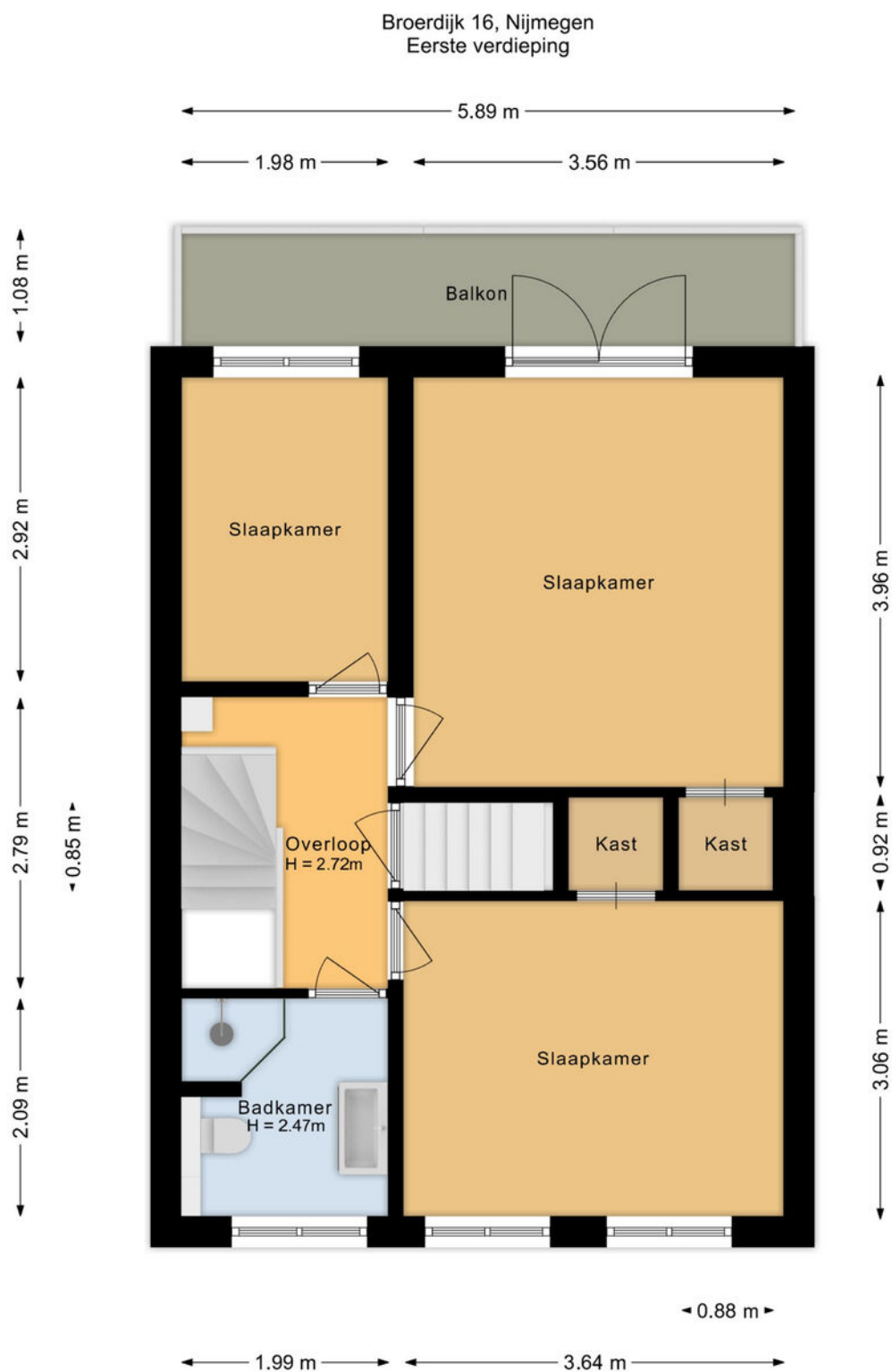
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



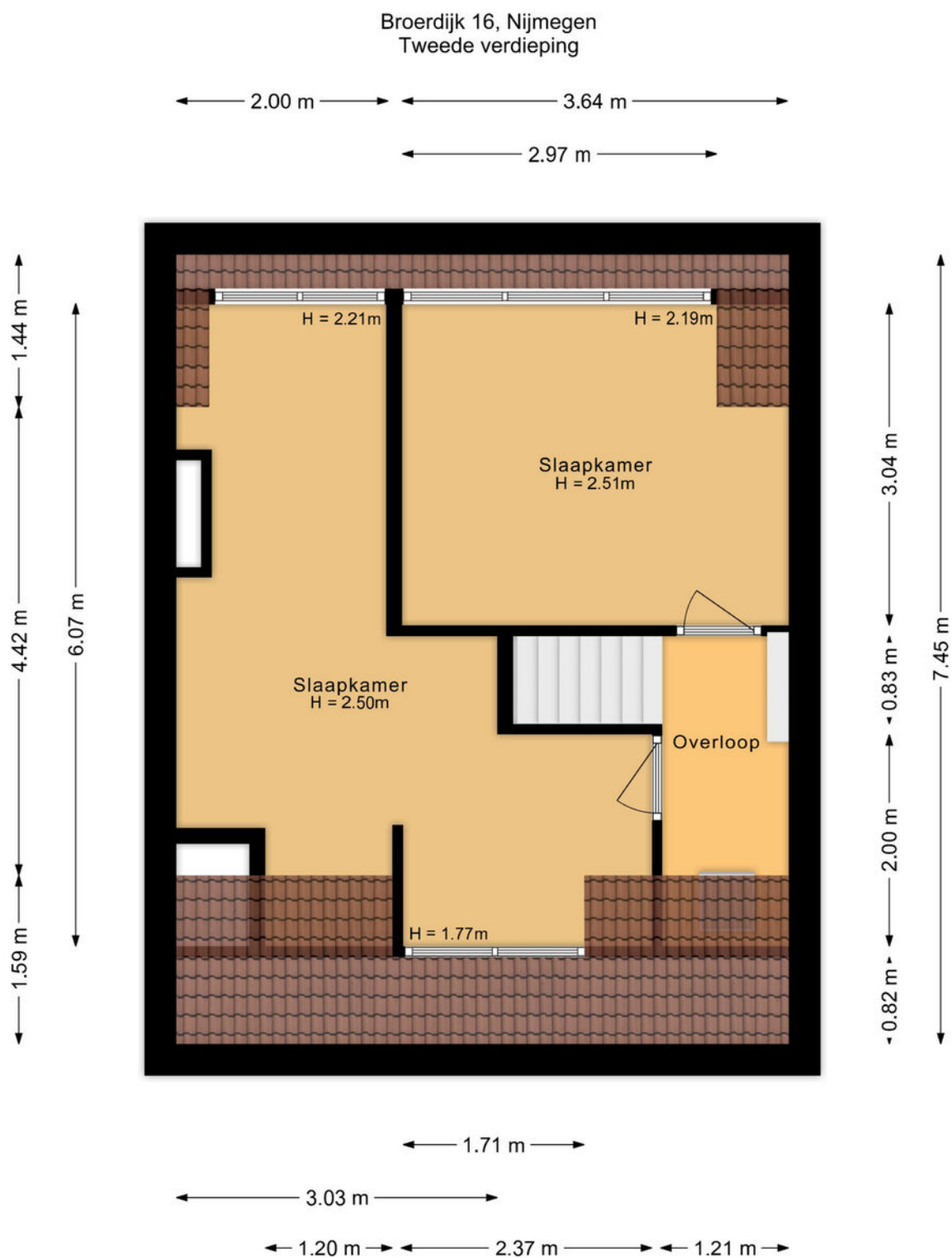
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



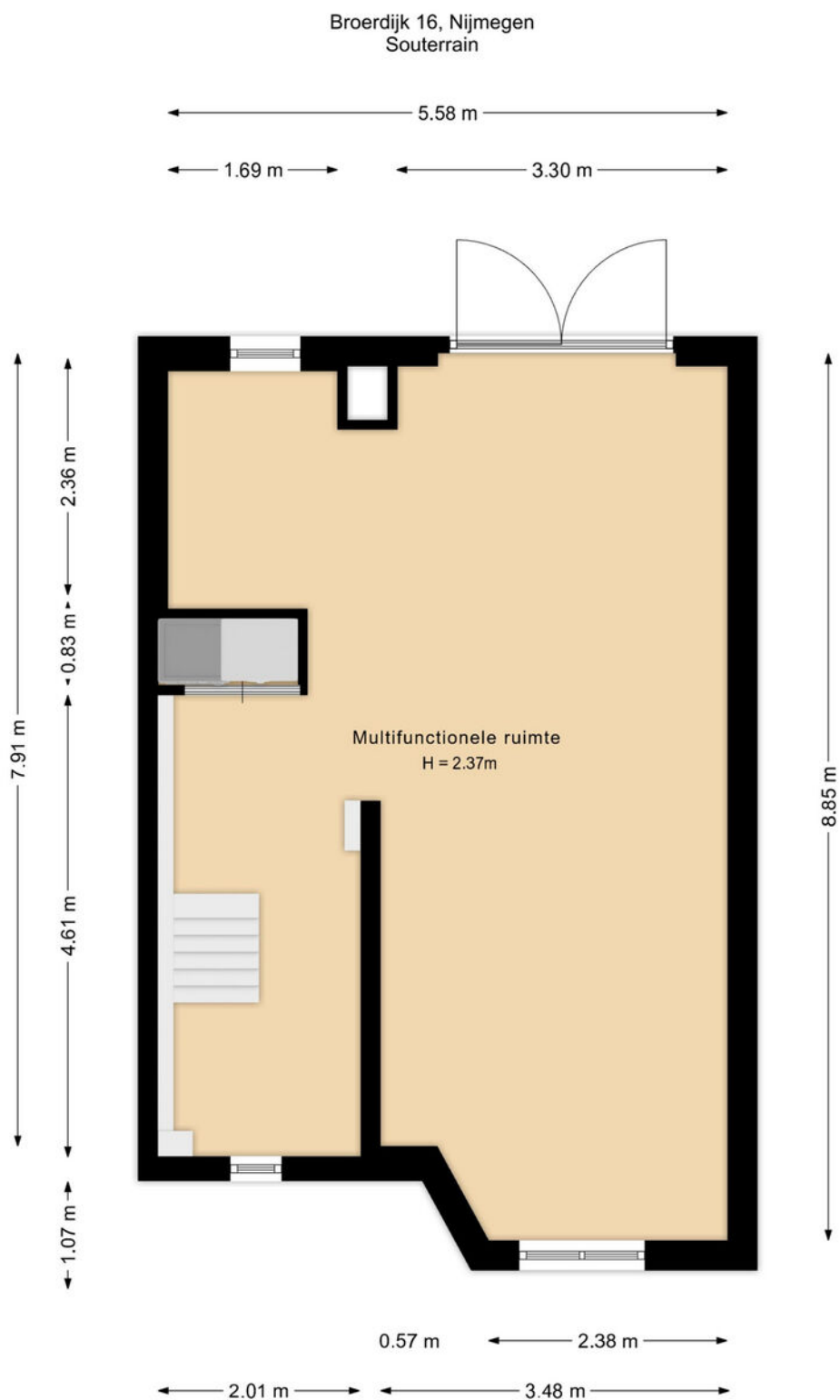
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

Plattegrond



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

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:

Verskil 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 90 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.

Verkoopinformatie:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoopprocedure te wijzigen, de inschrijving eerder te beëindigen of een bod vóór de sluitingsdatum te accepteren.

Kadastrale kaart



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hatert

Sectie H

Perceel 720

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

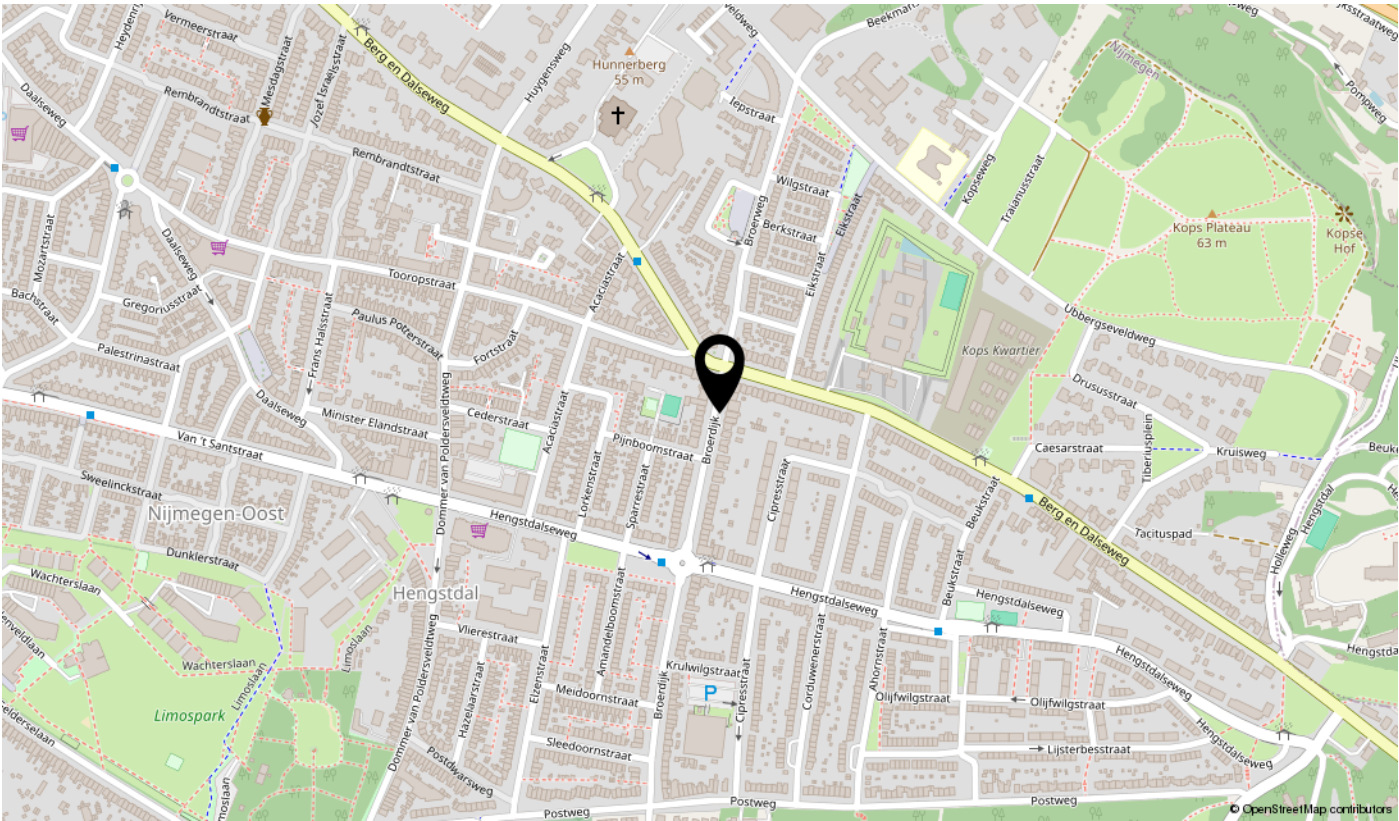
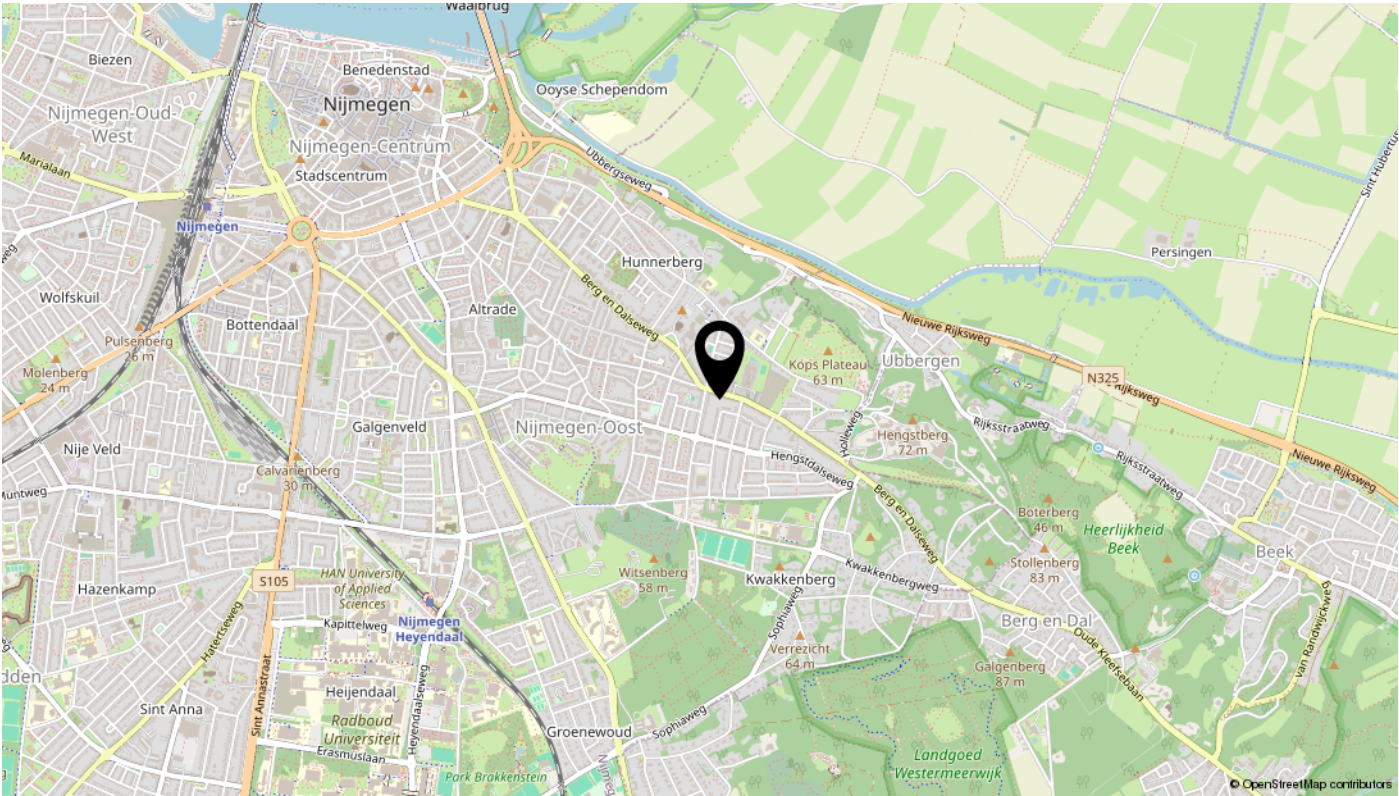
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 mei 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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		
- Opbouwspots inclusief rails benedenverdieping			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
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel	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/scherf)	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 mooie woning?

