

Vraagprijs € 585.000 k.k.

BROERDIJK 185
NIJMEGEN

inbeeld
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	97 m²
Perceeloppervlakte	120 m²
Inhoud	372 m³
Bouwjaar	1924
Energielabel	B







OMSCHRIJVING

Deze sfeervolle tussenwoning aan de Broerdijk 185 combineert het karakter van de jaren '30 met modern wooncomfort. Je vindt hier een verrassend ruime woonkamer met houtkachel, een moderne open keuken, drie slaapkamers, een complete badkamer en een fijne, groene achtertuin met veel privacy. De woning is de afgelopen jaren op verschillende punten verduurzaamd en verbeterd, onder andere met dak- en spouwmuurisolatie, zonnepanelen, HR++-glas en twee airco's. Je woont hier in het geliefde Hengstdal, waar gezellige horecagelegenheden, winkels en scholen dichtbij zijn en je voor een fijne wandeling zo het groen in loopt.

Een warm welkom
De Broerdijk is een karakteristieke straat met mooie woningen en volwassen bomen. Via de groene voortuin bereik je de voordeur van deze karakteristieke woning. Zodra je binnenstapt, valt de ruime entree op. De combinatie van de lichte terrazzovloer, de originele trap en de warme kleur op de wand geeft de hal direct karakter.

Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet, de kelder en de woonkamer. Ook vind je hier de trap naar de eerste verdieping.

Een woonkamer vol sfeer
De woonkamer is verrassend ruim en heeft een prettige lichtinval door de grote ramen aan de voorzijde. De houten vloer, de diepe blauwtinten op de wanden en de houtkachel zorgen samen voor een warme en gezellige sfeer. Aan de voorzijde is een fijne zithoek ingericht, met uitzicht op de groene voortuin en de straat.

De woonkamer loopt door naar de eetkamer aan de achterzijde. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel. De openslaande deuren en het raam aan de achterzijde zorgen voor veel daglicht en geven zicht op de beschutte achtertuin. Op mooie dagen zet je de deuren open en wordt de tuin een verlengstuk van de leefruimte.

Koken met plezier
Aan de achterzijde van de woning ligt de open keuken, die in 2021 is vernieuwd. De moderne hoekopstelling heeft zwarte kastfronten, een licht werkblad en strakke witte bovenkasten. Een stijlvolle combinatie die mooi aansluit bij de rest van de begane grond.

De keuken beschikt over een inductiekookplaat, oven, kokendwaterkraan en volop kastruimte. Dankzij de open verbinding met de eetkamer blijf je tijdens het koken gezellig in contact met iedereen aan tafel. Ook vanuit de keuken heb je direct toegang tot de achtertuin.

Drie fijne slaapkamers
Via de trap in de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn de drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk.

Aan de achterzijde ligt de ruime hoofdslaapkamer. Deze kamer biedt voldoende plek voor een tweepersoonsbed, grote kast en nachtkastjes. Ook is er een airco aanwezig, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.

De tweede slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde en is een fijne ruimte voor een kinder- of werkkamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde. Deze kamer heeft een prettige lichtinval, praktische ingebouwde kastruimte onder de schuine daklijn en een eigen airco.

Een badkamer om van te genieten
De verzorgde badkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is compleet ingericht. Je vindt hier een comfortabel ligbad onder het dakraam, een ruime inloopdouche met glazen wand en regendouche, een wastafel met houten blad en een toilet. De witte wandtegels, donkere vloertegels en subtiele mozaïekdetails zorgen voor een frisse en tijdloze uitstraling.

Het dakraam brengt prettig daglicht naar binnen en zorgt voor natuurlijke ventilatie. Een fijne plek om de dag rustig te beginnen of juist af te sluiten met een warm bad.

Verrassend veel bergruimte
Naast de leefruimtes biedt deze woning ook praktische opbergmogelijkheden. Vanuit de entree is de kelder bereikbaar. Met een afmeting van circa 2,91 bij 4,04 meter en een hoogte van circa 1,90 meter is dit een royale ruimte voor voorraad, opslag en de wasapparatuur.

Daarnaast is in 2022 een ruime bergvliering gerealiseerd. Ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals koffers en seizoensartikelen. Zo houd je de rest van de woning lekker opgeruimd.

Een heerlijke groene stadstuin
De achtertuin ligt op het oosten en is een heerlijke, beschutte plek met veel groen en privacy. De karakteristieke bestrating in een sierlijk patroon geeft de tuin een speelse uitstraling. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset en door de groene erfafscheidingen zit je hier heerlijk uit het zicht.

Wat deze tuin extra prettig maakt, is de rust. De aaneengesloten achtertuinen zorgen voor een groene omgeving en vanuit de eerste verdieping kijk je uit over de bomen en beplanting. Via de achterom bereik je de Postweg, ideaal om met de fiets achterom te komen. Ook aan de voorzijde beschikt de woning over een groene voortuin, die zorgt voor een prettige afstand tot de straat.

Omgeving en faciliteiten
De Broerdijk ligt in Hengstdal, een geliefde en levendige wijk








185
























NIJMEGEN




































KNUFFEL ME
CONVEC
CK2003T
EUROM







PLATTEGROND

Broerdijk 185 Nijmegen
Begane grond



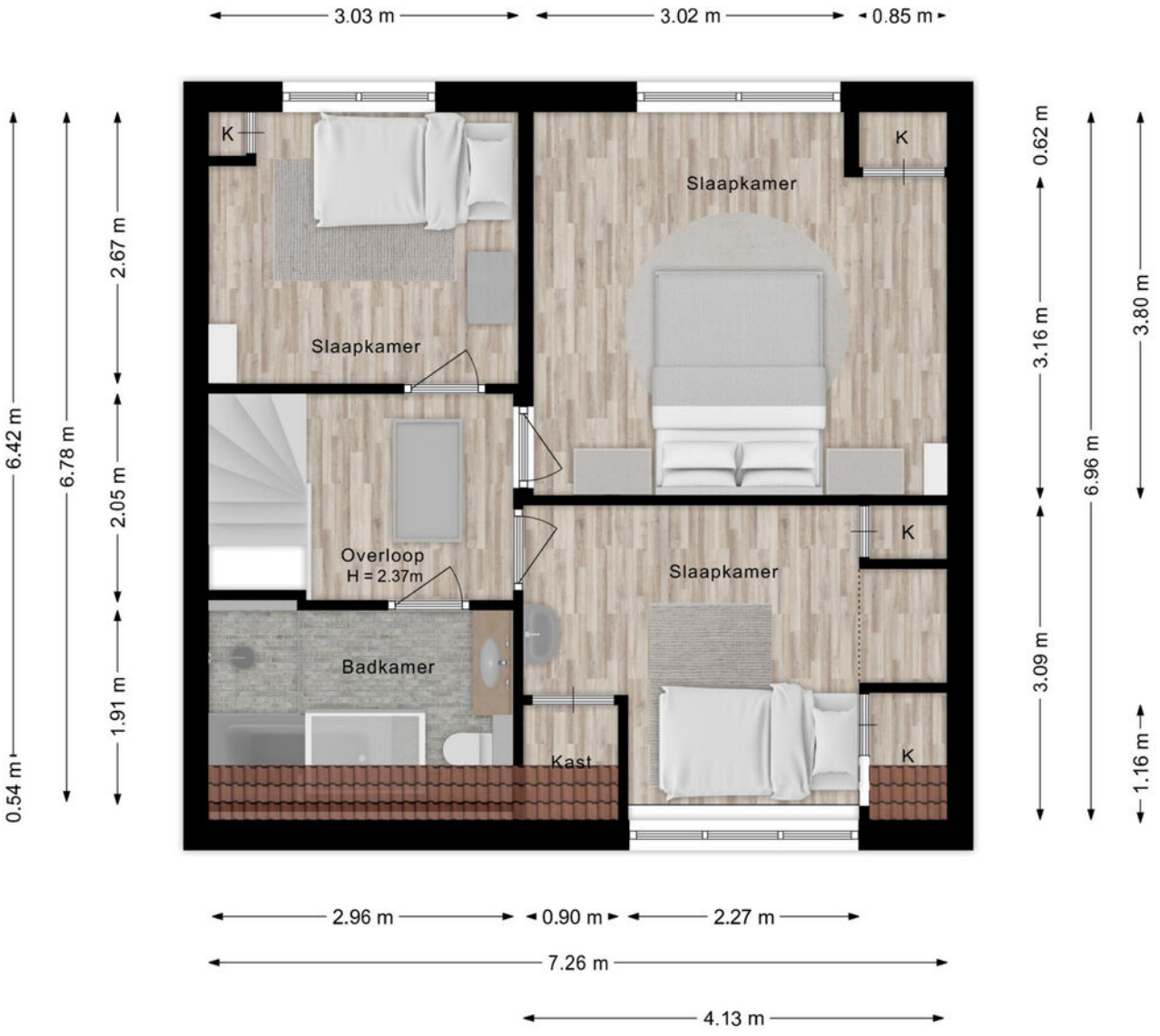
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Broerdijk 185 Nijmegen
Eerste verdieping



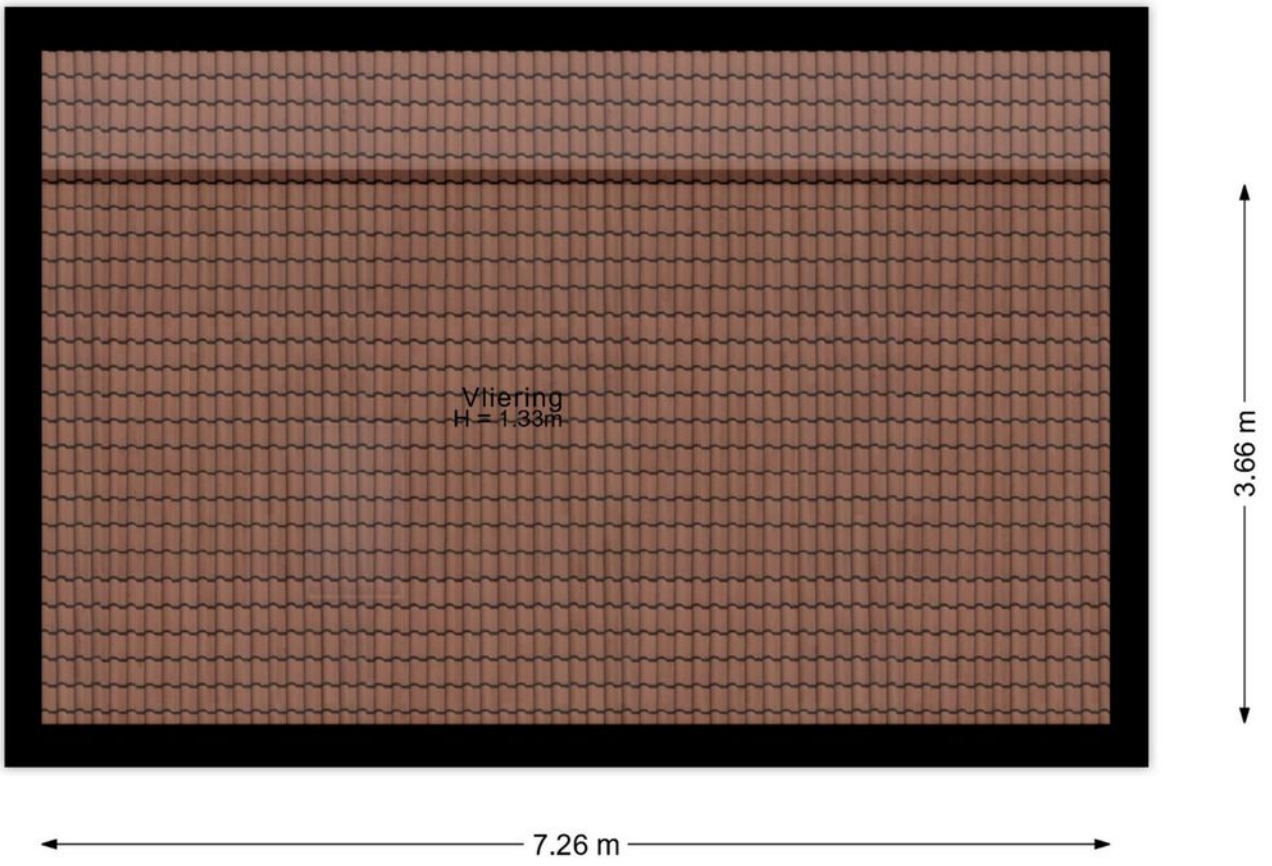
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



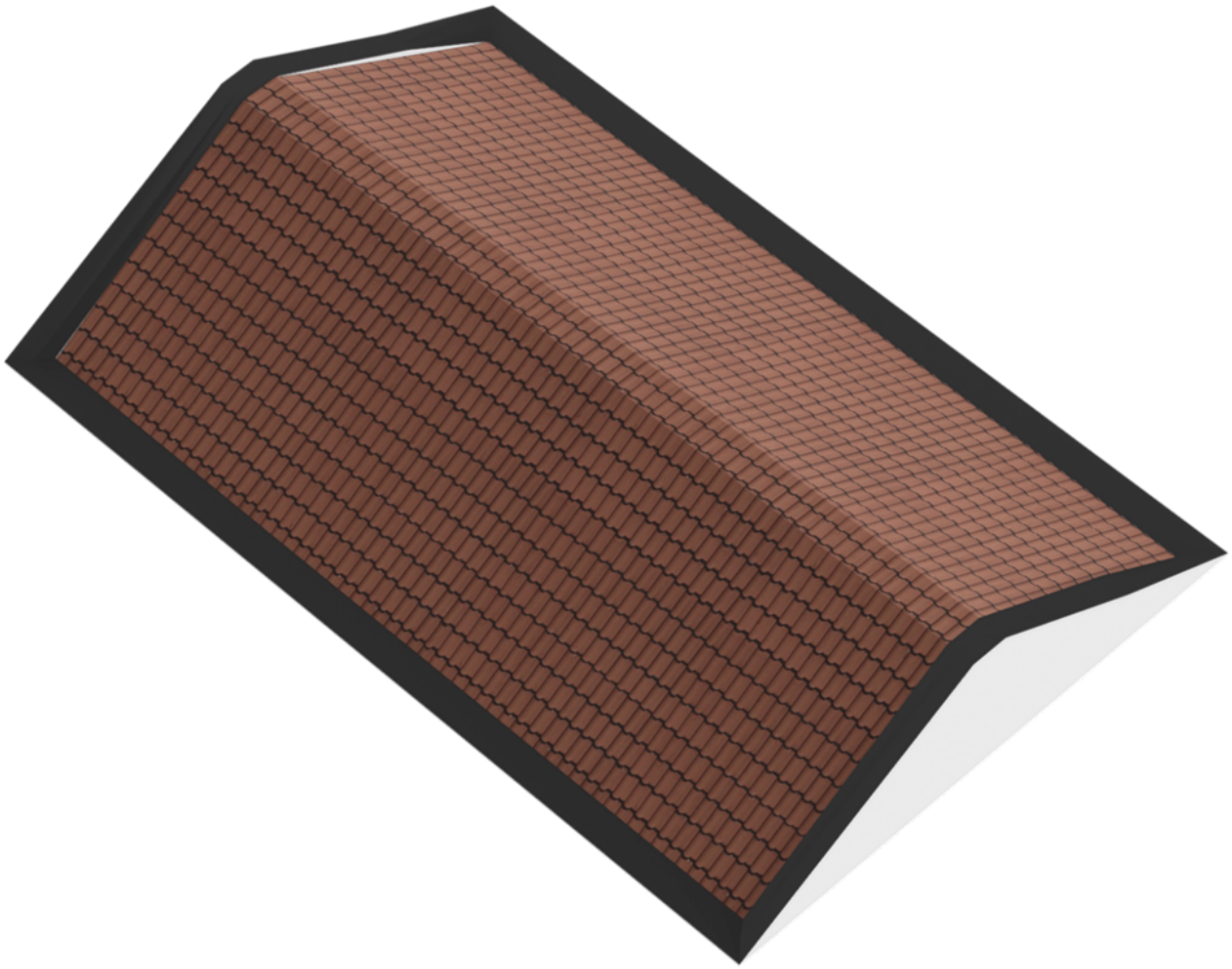
PLATTEGROND

Broerdijk 185 Nijmegen
Vliering



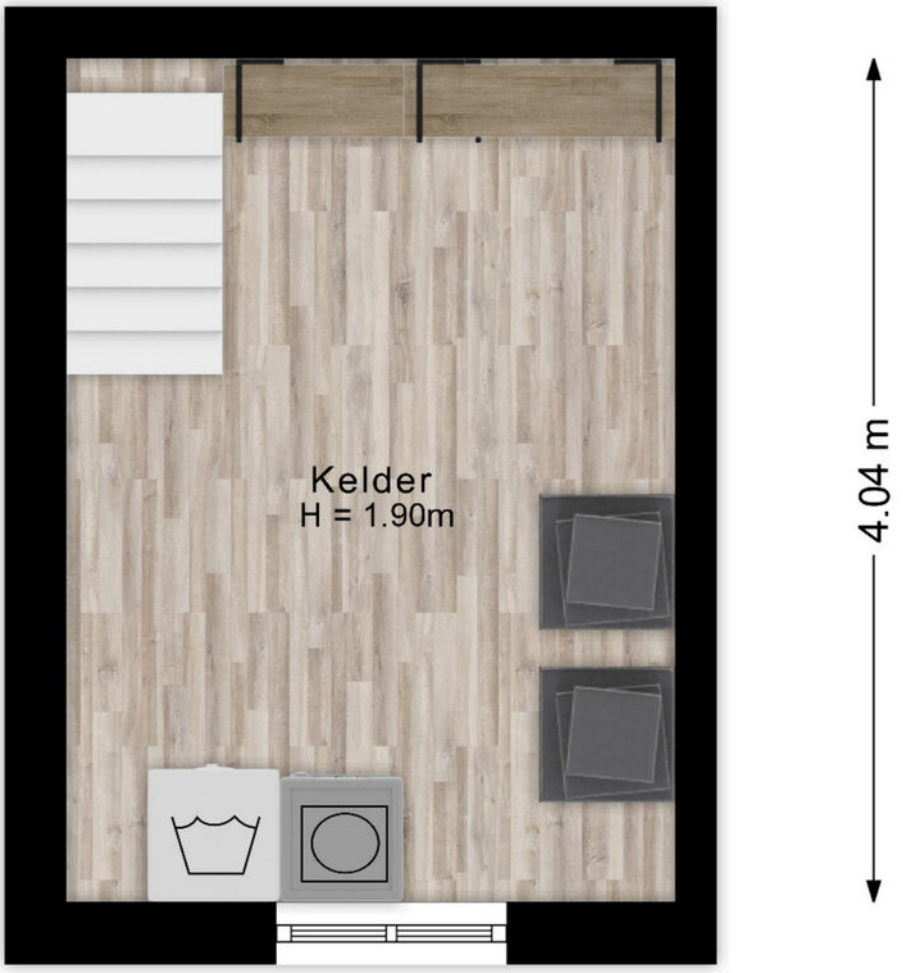
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



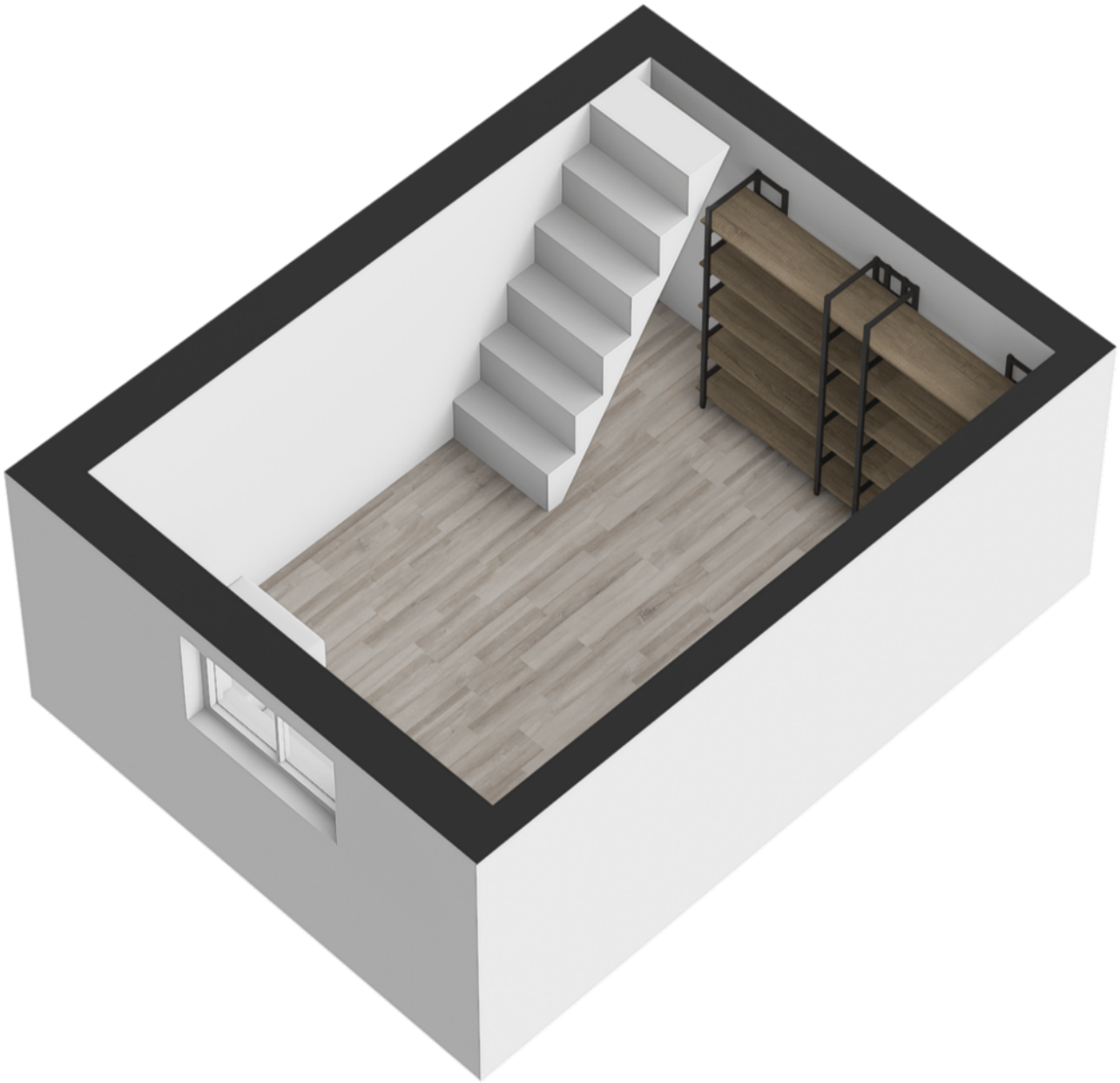
PLATTEGROND

Broerdijk 185 Nijmegen
Kelder



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

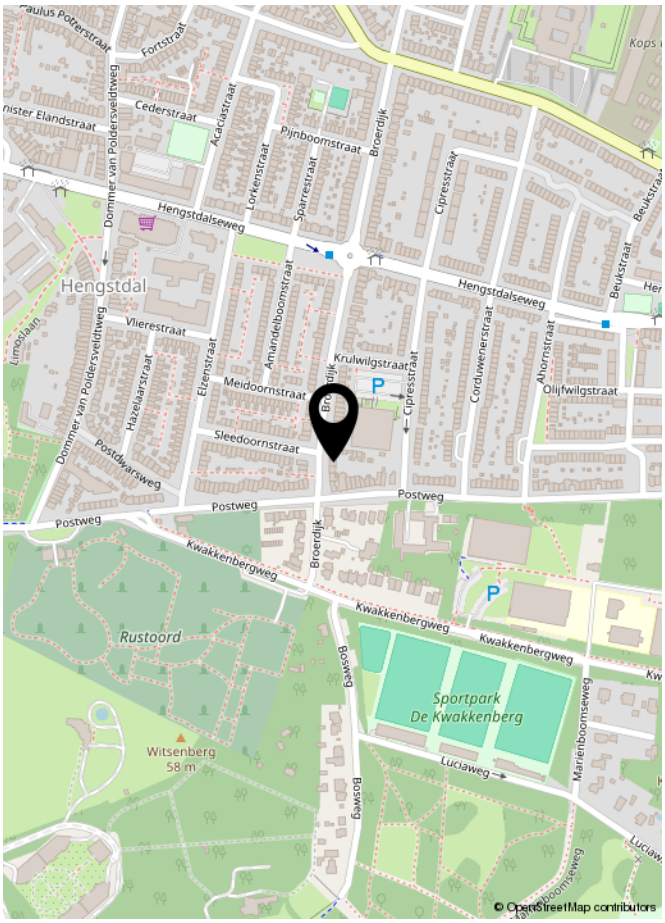
Kadastrale gemeente	Hatert
Sectie	K
Perceel	884

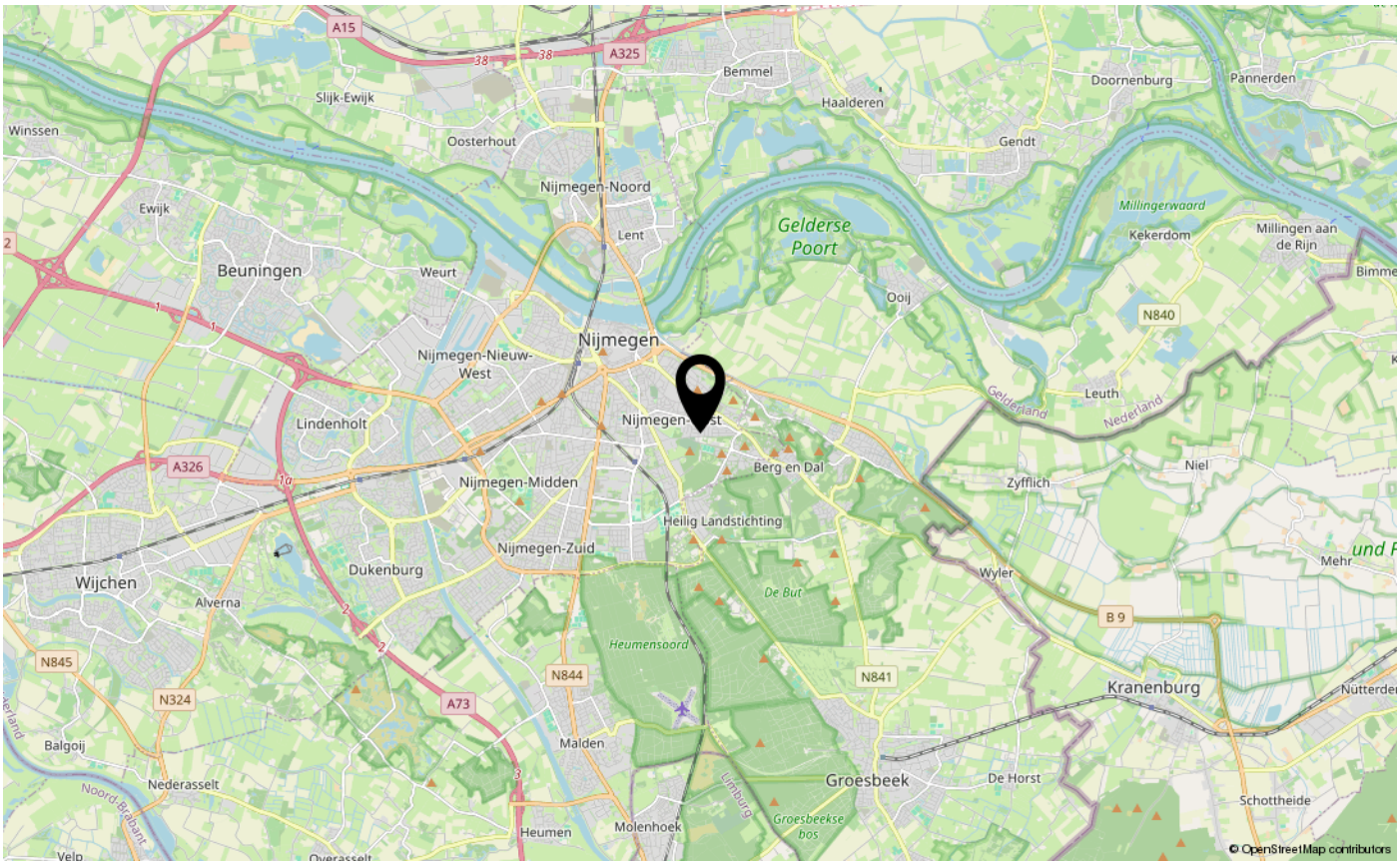
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juli 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


Hengstdal
Rustoord
Sportpark
De Kwakkenberg
Witsenberg
58 m
Hengstdalseweg
Postweg
Kwakkenbergweg
Lucialaan
Lucialweg
Bosweg
Broerdijk
Cipresstraat
Meidoornstraat
Sleedoornstraat
Krulwilgstraat
Olijfwilgstraat
Vierestraat
Dommer van Poldersveldtweg
Cederstraat
Pijnboomstraat
Sparrestraat
Lorkenstraat
Acaciastraat
Fortstraat
Amandelboomstraat
Elzenstraat
Hazelaarstraat
Postdwarsweg
Cordulwenerstraat
Ahornstraat
Beukstraat
Marienboomseweg
© OpenStreetMap contributors


Nijmegen
Nijmegen-Noord
Nijmegen-Oost
Nijmegen-West
Nijmegen-Midden
Nijmegen-Zuid
Nijmegen-Nieuw-West
Gelderse Poort
Beuningen
Wijchen
Kranenburg
Groesbeek
Lindenholt
Dukenburg
Heilig Landstichting
Berg en Dal
Zyfflich
Niel
Leuth
Millingerwaard
Kekerdom
Millingen aan de Rijn
Doornenburg
Pannerden
Haalderen
Bemmel
Gendt
Ooij
Lent
Weurt
Oosterhout
Slijk-Ewijk
Winssen
Ewijk
Alverna
Balgoij
Nederasselt
Malden
Heumen
Molenhoek
De Horst
Schottheide
Wyler
Mehr
Heumensoord
De But
Groesbeekse bos
A15
A325
A326
A73
N840
N841
N844
N845
N324
B 9
© OpenStreetMap contributors

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Ingebouwde kast slaapkamer 2	X			
- Houten opmaat gemaakte stellingkast kelder	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
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
- Kapstok gang	X			
- Ombouw CV-ketel slaapkamer 3	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
-				X
-				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Ladekast onder wastafel		X		
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
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				
- Radiatorfolie	X			
- Radiatorventilatoren		X		
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Solar tuinlampjes		X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Fietsenhok	X			
Kunststof opbergkast achtertuin		X		
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Airco buitenunit ombouw voortuin	X			
- Regenton incl. verhoger	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



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

inbeeld
makelaardij

Fransestraat 12, 6524 JA NIJMEGEN | 024 845 7440 | info@inbeeldmakelaardij.nl | www.inbeeldmakelaardij.nl