



# Broerdijk 61

Nijmegen



D

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Kenmerken en verdere gegevens



Aan één van de bekendste straten van Nijmegen-Oost, op korte afstand van enerzijds alle denkbare voorzieningen en anderzijds de bosrijke omgeving, ligt deze ruime en lichte bovenwoning. De woning strekt zich uit over wel 5 bouwlagen en beschikt daarmee onder andere over een kelder én praktische bergzolder.

Er is een balkon aan de achterzijde met vrij uitzicht; de overige bebouwing staat op een behoorlijke afstand. In de directe omgeving staan louter woningen uit dezelfde bouwperiode; een sfeervol geheel met een authentieke uitstraling. Op de fiets kun je de winkels aan de Daalseweg, het stadscentrum en bijvoorbeeld het UMC en de universiteit makkelijk en snel bereiken. Je auto kan zonder vergunning nog openbaar worden geparkeerd; er is altijd wel een plekje.

De bovenwoning is onderdeel van een kleine VvE waar alleen ook nog de benedenwoning deel van uitmaakt. Het onderhoud is in de splitsing al zo verdeeld dat er weinig gemeenschappelijk is. Daarmee kunnen servicekosten laag worden gehouden. De inschrijving van de VvE bij de kvk is in gang gezet en er loopt al een gezamenlijke opstalverzekering. Samen met de eigenaar van de benedenwoning kun je zelf voor de komende jaren de bijdrage aan de VvE afstemmen.

## Indeling:

Begane grond: opgang naar eigen entree; hal met toegang tot de bergkelder en plaats voor het stallen (hangen) van een fiets. Trap naar:

Eerste verdieping: overloop met toilet voorzien van modern hangend closet en handwasbakje; ruime en lichte woonkamer-en-suite; separate kleine (studeerkamer) die wordt ontsloten door zowel de overloop alsmede de woonkamer.



# Kenmerken

## Bijzonderheden

Bouwjaar: 1934

Woonoppervlakte: 104 m<sup>2</sup>

Dichte keuken aan de achterzijde met frisse inrichting voorzien van gaskookplaat, magnetron en koel-/vriescombinatie. Fraai detail is de originele servieskast. Via dubbele openslaande deuren vanuit de woonkamer en de enkele deur vanuit de keuken is het balkon met daarop een vaste bergkast bereikbaar.

Tweede verdieping: ruime overloop; twee grote slaapkamers waarvan de slaapkamer aan de voorzijde een vaste kast én dakkapel heeft en de slaapkamer aan de achterzijde een rechte gevel; licht betegelde badkamer met douche, wastafelmeubel, tweede hangend toilet en de aansluiting van de wasmachine. Voorts op deze verdieping een grote (inloop)bergkast.

Zolder: via vlizotrap bereikbare bergzolder met veel ruimte en de opstelling van de cv-ketel.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Remeha combiketel.
- Gedeeltelijk dubbele beglazing.
- Recent vastgesteld energielabel D, dus het nieuwe model.
- Volop kansen voor verdere isolatie en verduurzaming.
- Het dak behoort toe aan de bovenwoning dus veel ruimte voor "eigen" zonnepanelen.
- Diverse authentieke details zoals paneeldeuren, divers glas-in-lood, inbouwkasten, suite partij en plafondornamenten aanwezig.
- Kortom een complete woning met een goed gevoel.





# Plattegrond

## 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Foto's





# Plattegrond

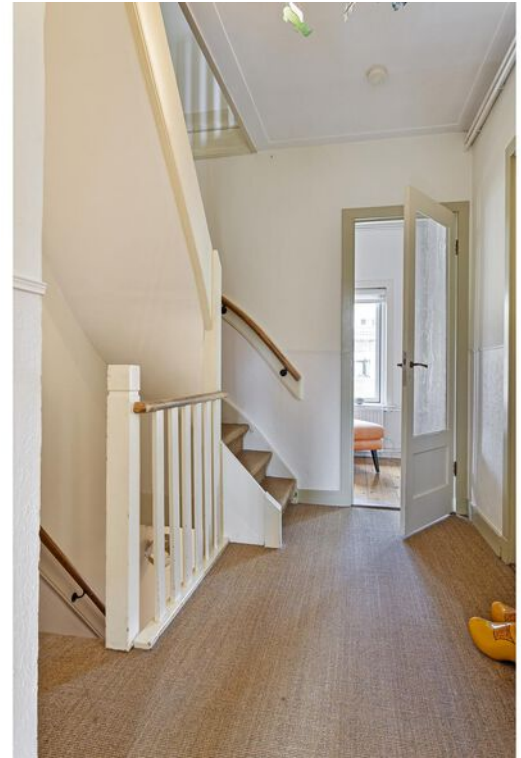
## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

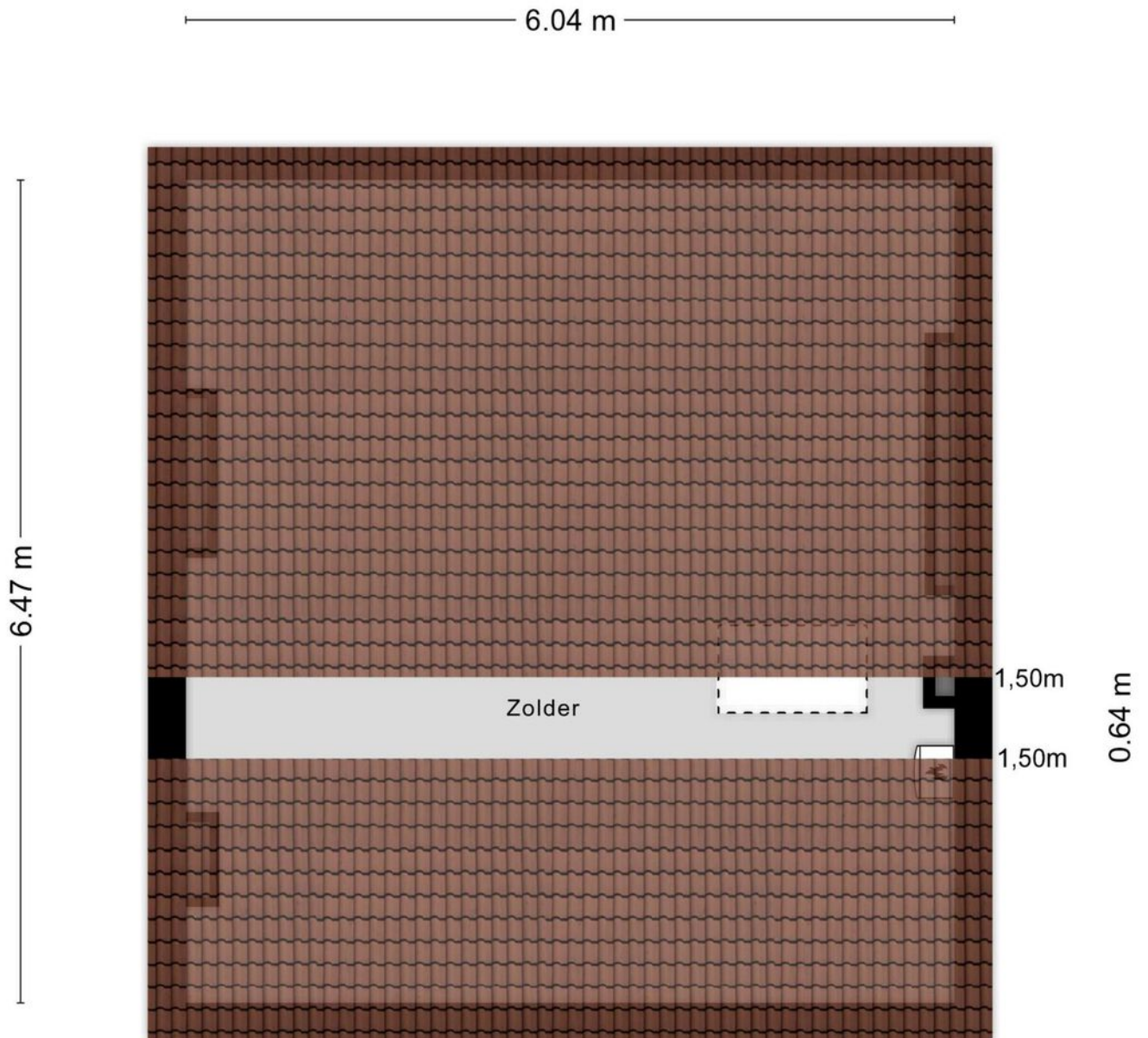


# Foto's





# Plattegrond Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# Foto's



# Kadastrale kaart Hatert



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

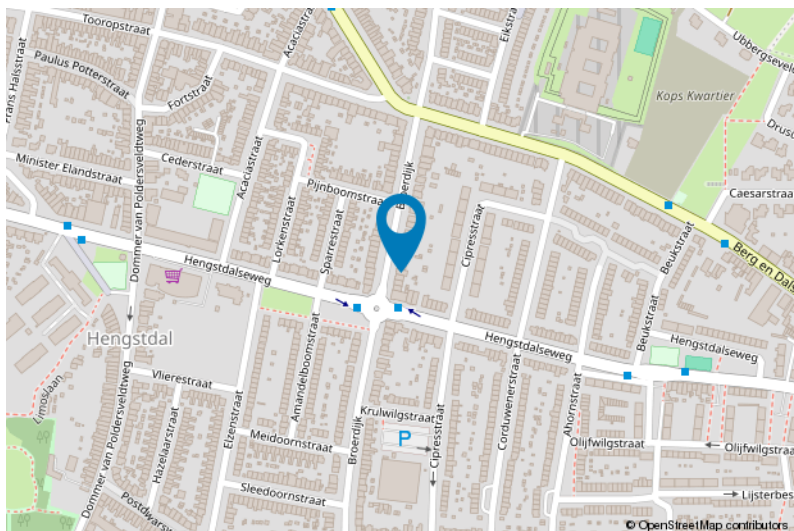
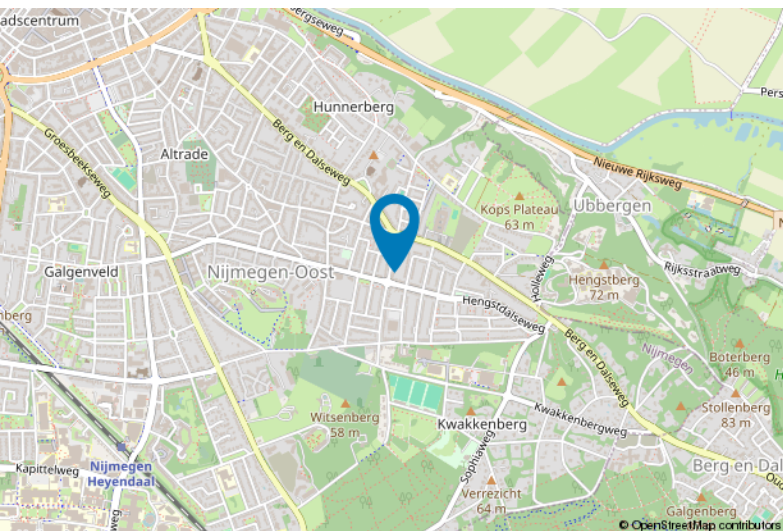
**Kadastrale gemeente:** Hatert  
**Sectie:** K  
**Perceelnummer:** 878  
**Indexnummer:** A2

**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bookshelf	X		
- Cupboards (living/dining room)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- magnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Sint Annastraat 18 6524 GC Nijmegen  
T (024) 360 7055  
nijmegen@driessenmakelaardij.nl

## DE HYPOTHEEK SHOP

Altijd dichtbij met financieel totaal advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

Maak ook gebruik van het beste financiële advies in Nijmegen. Neem vrijblijvend contact op met De Hypotheekshop Nijmegen, telefoon (024) 3999933.



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!