



# Hegdambroek 1748

## Nijmegen



A

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





## Kenmerken en verdere gegevens



Hegdambroek 1748 – Comfortabel wonen met vrij uitzicht in een groene en kindvriendelijke wijk van Nijmegen.

In de rustige en groene woonwijk Hegdambroek, gelegen in stadsdeel Lindenholt, staat deze goed onderhouden tussenwoning met diepe achtertuin op het zuidoosten en een prachtig vrij uitzicht over het achterliggende groen. Hier geniet u van een fijne woonomgeving waar rust, ruimte en voorzieningen hand in hand gaan. De wijk is geliefd bij gezinnen dankzij de aanwezigheid van diverse speelplekken, basisscholen en kinderopvang op loopafstand. Ook vindt u in de directe omgeving winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer, zodat u voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen niet ver van huis hoeft. Daarnaast is er een uitstekende aansluiting op uitvalswegen richting het centrum van Nijmegen, de A73 en A50.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst betreedt u de woning via de hal met meterkast en garderobe. Vanuit hier heeft u toegang tot de rest van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een frisse witte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, combi-oven, koelkast en vriezer. De keuken biedt veel werk- en opbergruimte en profiteert van prettig daglicht dankzij het grote raam aan de voorzijde.

Aansluitend komt u in de eetkamer, die naadloos overgaat in de ruime woonkamer aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer heeft u een fraai uitzicht over de zonnige achtertuin en het groene uitzicht daarachter. Via een loopdeur stapt u eenvoudig de tuin in. In de tweede hal naar de verdieping is ook een toilet met fonteintje aanwezig. De gehele begane grond is voorzien van een siergrind vloer, wat zorgt voor een strakke en onderhoudsvriendelijke uitstraling.



# Kenmerken en verdere gegevens

Bouwjaar: 1983

Woonoppervlakte: 103 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 181 m<sup>2</sup>

## Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen afgewerkt met een laminaatvloer en behangen wanden. De kamers zijn multifunctioneel en geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en uitgerust met een ruime inloopdouche, een modern wastafelmeubel en een tweede toilet. Alles is strak en eigentijds afgewerkt, waardoor deze ruimte direct instapklaar is.

## Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier vindt u een royale open ruimte, momenteel in gebruik als multifunctionele zolder, maar dankzij de dakvlakken en dakramen is dit een volwaardige verdieping. Er bestaat hier dan ook de mogelijkheid om eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren. Daarnaast is er een aparte stookruimte aanwezig.

## Buitenruimte:

De woning beschikt over een ruime, diepe achtertuin gelegen op het zuidoosten, waardoor u de hele middag en avond van de zon kunt genieten. Achterin kijkt u vrij uit over een groenstrook, wat zorgt voor een gevoel van rust en privacy. Direct achter de woning is een overkapping gerealiseerd, ideaal om beschut buiten te zitten, ongeacht het weer. Naast de overkapping bevindt zich een kleine stenen berging. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een grotere aangebouwde stenen berging, bereikbaar via de buitenzijde, die perfect dienstdoet als fietsenberging of opslagruimte voor tuinspullen.







# Kenmerken

## Bijzonderheden

Bouwjaar: 1983

Woonoppervlakte: 103 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 181 m<sup>2</sup>

### Bijzonderheden:

- Energielabel A
- Eigen oprit
- Open keuken met uitgebreide inbouwapparatuur
- Moderne badkamer (2023) met ruime inloopdouche
- 3 slaapkamers; zolderverdieping met potentie voor 4e slaapkamer
- Diepe achtertuin met overkapping en groen uitzicht
- Ruime berging aan voorzijde van de woning
- Vrij parkeren in de straat
- Dicht bij voorzieningen en goede bereikbaarheid
- Gelegen in een groene en kindvriendelijke wijk





# Plattegrond

## Begane grond



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



# Foto's







# Foto's





# Plattegrond

## 1e verdieping



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





# Foto's





Foto's

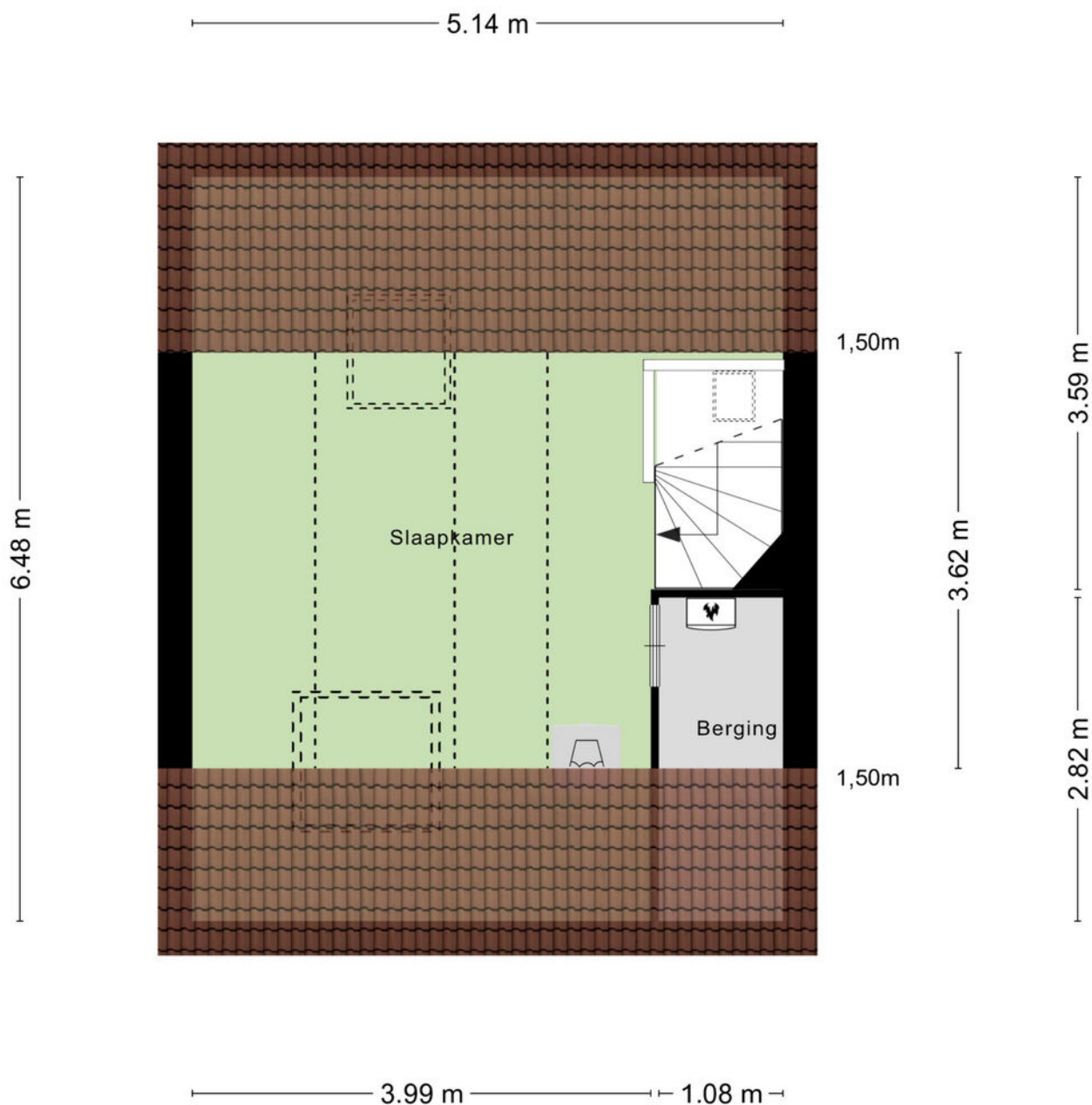






# Plattegrond

## 2e verdieping



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

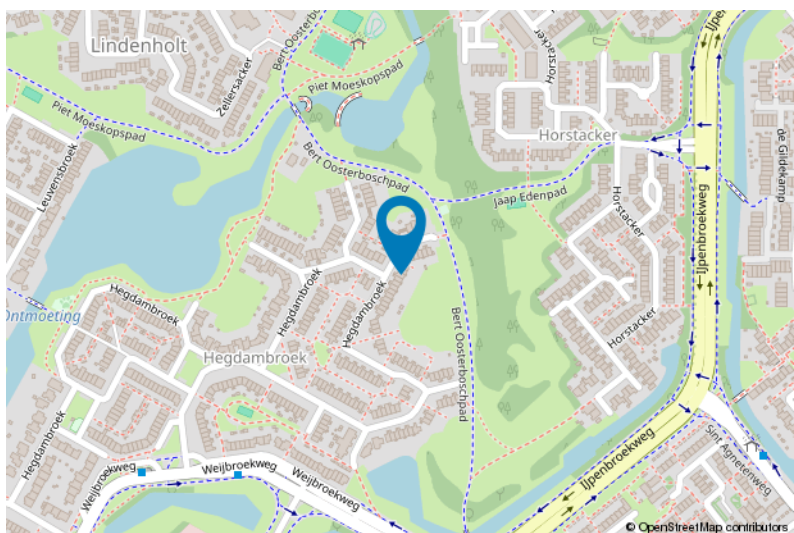


# Foto's





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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Woning - Interieur

### Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers	X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X
- losse (hang)lampen	X
- Buitenverlichting	X

### (Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kasten grote slaapkamer, stellingen zolder, dekenkist zolder		X
- Keukenkastjes zolder	X	

### Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X	
- gordijnen		X
- overgordijnen		X
- vitrages		X
- rolgordijnen		X
- jaloezieën		X

### Vloerdecoratie, te weten

- laminaat	X
- Siergrindvloer	X

### Overig, te weten

- Hoge opbergvoorzieningen op zolder en in de schuur	X
--	---

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X
------------------------------	---

### Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X	
- afzuigkap	X	
- combi-oven/combimagnetron	X	
- koel-vriescombinatie	X	
- vaatwasser	X	
- koffiezetapparaat		X
- Koelvriescombinatie in de schuur		X

## Woning - Sanitair/sauna

### Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X	
- toiletrolhouder	X	
- toiletborstel(houder)		X





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in pot		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Overkapping en buitenkeuken	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	
- Houten tuinmeubilair	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Moet worden overgenomen			

# 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](mailto: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!