



# Korte Bredestraat 40

Nijmegen



G

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





## Kenmerken en verdere gegevens



Twee-onder-een-kapwoning met garage en zonnige tuin in de geliefde wijk Hees – Korte Bredestraat 40, Nijmegen.

In een rustige straat, net buiten het bruisende centrum van Nijmegen in de wijk Hees, ligt deze twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, garage en zonnige achtertuin. De woning is gedateerd, maar biedt een uitstekende basis voor wie zelf wil moderniseren en waarde hecht aan een fijne locatie. Dit deel van Nijmegen is volop in ontwikkeling, waardoor dit een mooie kans is voor de toekomst. De buurt heeft alle voorzieningen binnen handbereik: winkels, scholen, sportfaciliteiten en goede ontsluitingswegen. Daarnaast bent u binnen enkele minuten in de gezellige binnenstad en het station.

In het oude Hees zijn de karakteristieke elementen nog op veel plaatsen zichtbaar: statige villa's en kloosters, boerderijen en tuinderswoningen, open ruimten tussen vrijstaande huizen, de Petruskerk, lommerrijke lanen met monumentale bomen, en her en der een veldje of ander groen eiland. Samen vormen deze kenmerken een bijzonder geheel dat bijdraagt aan een prettig en sfeervol woonklimaat.

**Indeling: Begane grond:**

U betreedt de woning via een ruime hal die is voorzien van een toiletruimte, garderobekast, trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische trapkast voor extra bergruimte. Vanuit de hal komt u in de lichte woonkamer, die dankzij het extra zijraam profiteert van aangenaam veel daglicht. De woonkamer is voorzien van vloerbedekking en biedt middels een deur directe toegang tot de achtertuin – ideaal voor wie graag binnen en buiten met elkaar verbindt.

De gesloten keuken bevindt zich in de aangebouwde ruimte aan de achterzijde van de woning. Deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, oven en vaatwasser. Ook vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin, wat het praktisch maakt bij bijvoorbeeld buiten eten



# Kenmerken en verdere gegevens

of tuinieren.

**Eerste verdieping:** Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie goed bemeten slaapkamers. Eén van de slaapkamers beschikt over een inbouwkast, terwijl een andere voorzien is van een eigen wastafel. Alle kamers zijn afgewerkt met behang en vloerbedekking. De badkamer is eenvoudig ingericht en beschikt over een douchecabine en een wastafel. Hoewel functioneel, biedt deze ruimte volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren en een frisse, eigentijdse uitstraling te geven.

**Zolder (vliering):** Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie (2017), centraal gepositioneerd en goed bereikbaar voor onderhoud. Houd er rekening mee dat er momenteel nog geen waterleidingen zijn aangelegd van de ketel naar de badkamer en douche.

**Tuin en garage:** De achtertuin is gelegen op het noordwesten, waardoor u kunt genieten van zonlicht in de middag en avond – perfect voor ontspannen momenten na een drukke dag. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende ruimte voor een zitje of speelplek.

In de tuin bevindt zich tevens een vrijstaande garage, die niet alleen geschikt is voor het stallen van een auto of fietsen, maar ook ideaal is als werkplaats of hobbyruimte.







## Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1962

Woonoppervlakte: 82 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 247 m<sup>2</sup>

### Bijzonderheden:

- Twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Vlizotrap naar ruime bergzolder (vliering)
- Tuin op het noordwesten
- Gelegen in een wijk in opkomst, nabij het centrum van Nijmegen
- Zeer ruime garage
- Woning is gedateerd, maar biedt volop potentie!
- Niet-zelfbewoningsclausule, asbestclausule en ouderdomsclausule van toepassing

Kortom: Korte Bredestraat 40 is een ideale woning voor wie op zoek is naar een betaalbare twee-onder-een-kapwoning op een centrale locatie in de geliefde wijk Hees. Met de juiste aanpak is hier een heerlijk thuis van te maken.







# Foto's





# Plattegrond

## Begane grond



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





# Plattegrond

## 1e verdieping



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



# Foto's







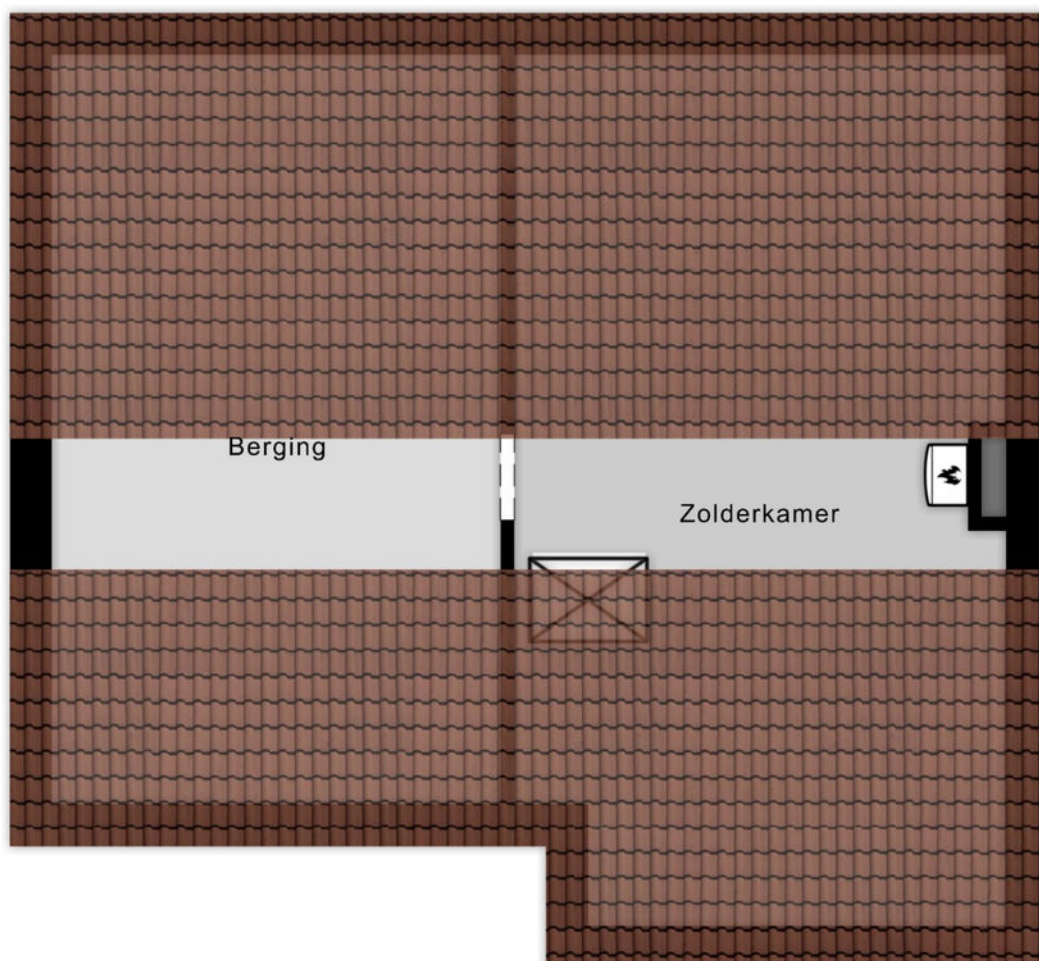
# Plattegrond

## Zolder

6.77 m

3.18 m 3.49 m

5.33 m



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





# Foto's

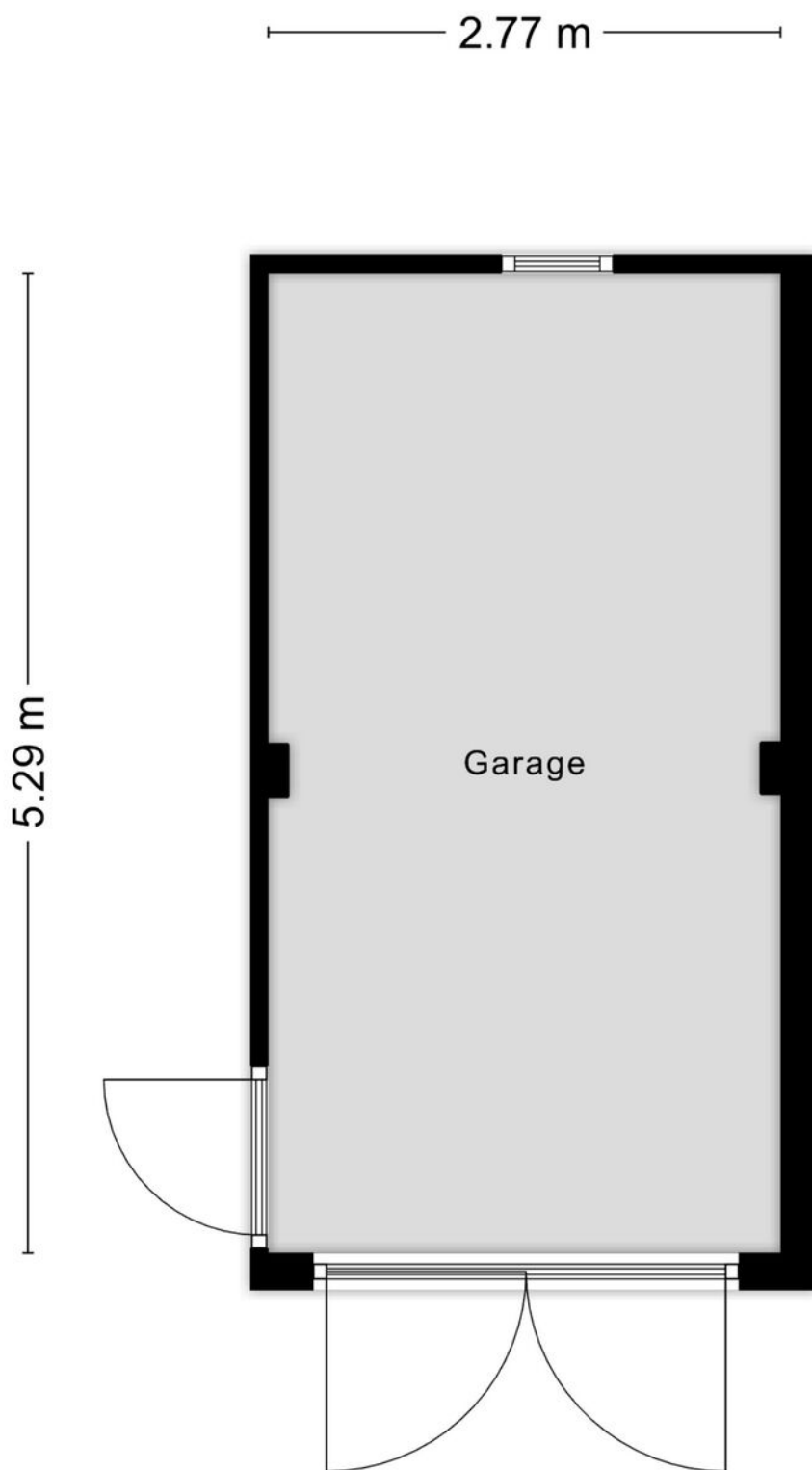






# Plattegrond

## Garage

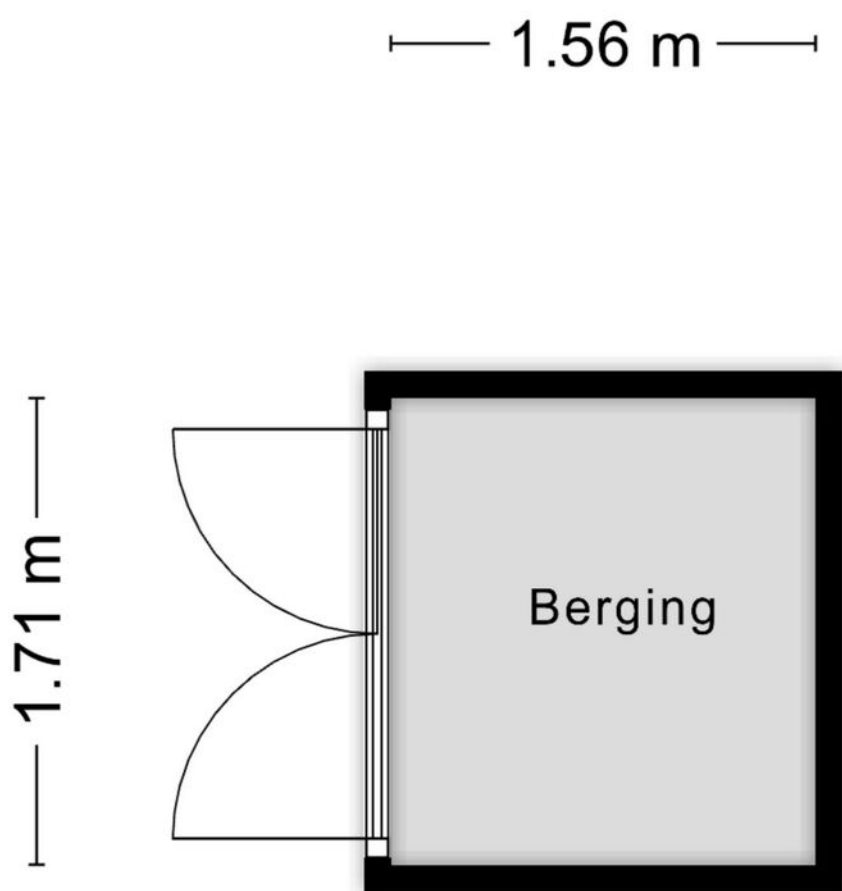


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

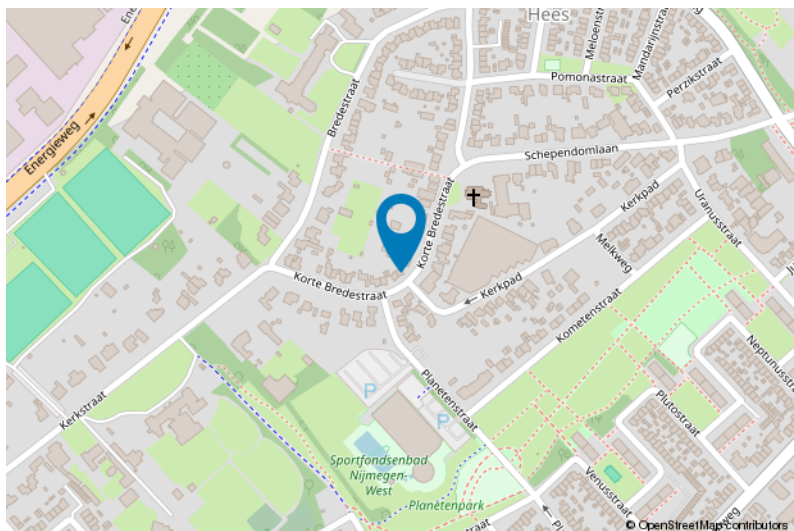
## Berging



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



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

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X
- gordijnen	X
- overgordijnen	X
- vitrages	X
- rolgordijnen	X
- jaloezieën	X
- (losse) horren/rolhorren	X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking	X
- plavuizen	X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X
- afzuigkap	X
- oven	X
- vaatwasser	X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toilethouder	X
- toiletborstel(houder)	X
- fontein	X

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel	X
- planchet	X

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel X

Rookmelders X

(Klok)thermostaat X

Zonwering buiten X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie	X
- geiser	X





# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting

X

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder

X

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging

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](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!