

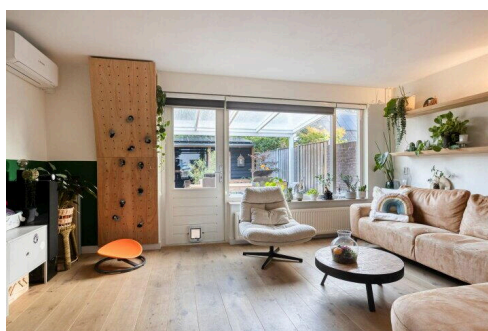
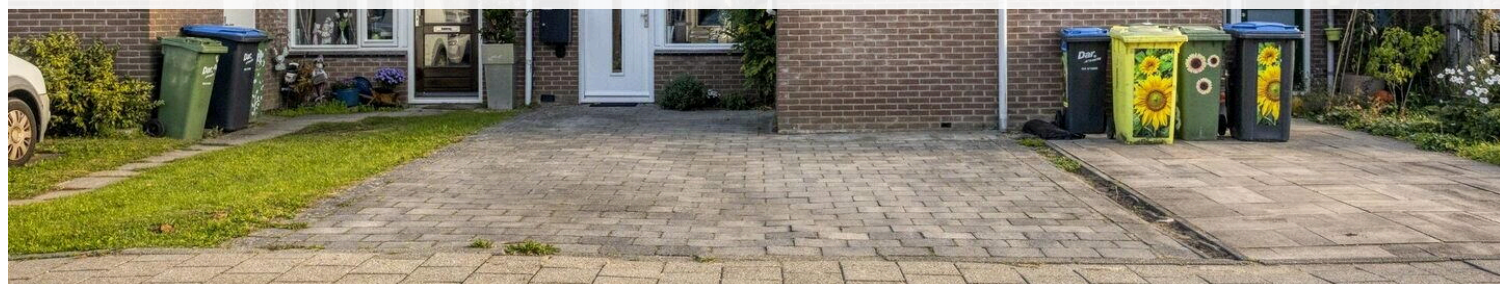
Nijmegen

Hegdambroek 1503 | Vraagprijs € 399.000 k.k.

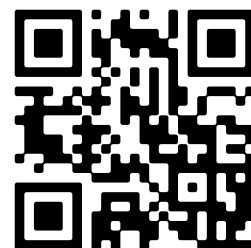


BESCHIKBAAR

WWW.HEGDAMBROEK1503.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1983
Woonoppervlakte:	103 m ²
Perceeloppervlakte:	162 m ²
Inhoud:	401 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.hegdambroek1503.nl



Omschrijving

Hegdambroek 1503, 6546 VN Nijmegen

Sfeervol en energiezuinig wonen met vier ruime slaapkamers!

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning met volop wooncomfort en verrassend veel ruimte? Dan is deze sfeervolle tussenwoning in de groene wijk Hegdambroek absoluut een bezichtiging waard!

Deze verzorgde woning combineert een eigentijdse uitstraling met een warme, huiselijke sfeer. De lichte woonkamer met fraaie houten vloer vormt het gezellige hart van het huis, terwijl de vier slaapkamers volop mogelijkheden bieden voor het hele gezin, thuiswerken of het uitoefenen van een hobby. Ook aan duurzaamheid en comfort is gedacht: met energielabel A+, maar liefst 22 zonnepanelen, airconditioning en een eigen laadpaal is deze woning helemaal klaar voor comfortabel en energiezuinig wonen. Tel daar de fijne achtertuin met overkapping en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein bij op en je hebt een heerlijke plek om thuis te komen!

Wonen in een groene en kindvriendelijke omgeving

De woning is gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Hegdambroek, onderdeel van het stadsdeel Lindenholt in Nijmegen. Een prettige woonomgeving waar rust, groen en dagelijkse voorzieningen uitstekend samenkomen.

Direct achter het huis bevindt zich een speeltuintje met natuurspeelmaterialen, ideaal voor gezinnen met kleine kinderen.

In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvang, speeltuintjes en sportvoorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen zijn onder andere de Lidl en Jumbo dichtbij gelegen. Ook het uitgebreide winkelcentrum Dukenburg, met een gevarieerd aanbod aan winkels en voorzieningen, is eenvoudig bereikbaar. Liefhebbers van natuur en ontspanning kunnen hun hart ophalen in de groene omgeving van Lindenholt. De wijk biedt volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen, met diverse groenstroken, parkachtige plekken en een kinderboerderij in de omgeving.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Station Nijmegen Dukenburg en diverse bushaltes bevinden zich op korte afstand. Met de auto zijn de uitvalswegen A73, A326 en A50 goed bereikbaar. Het bruisende centrum van Nijmegen, met zijn uitgebreide winkelaanbod, gezellige restaurants en terrassen, is eveneens gemakkelijk te bereiken.

Begane grond

Via de entree bereik je de hal met meterkast, die toegang biedt tot de woonkamer met open keuken.

Wat direct opvalt, is de warme en sfeervolle uitstraling van de woonkamer. De fraaie houten vloer geeft de ruimte karakter en vormt samen met de verzorgde afwerking een uitnodigend geheel. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, die is uitgerust met een gasfornuis en een vaatwasser, welke in 2025 is vernieuwd.

Er is volop ruimte voor een gezellige eethoek, een fijne plek om samen te tafelen. De ruime zithoek aan de achterzijde biedt een heerlijk uitzicht op de tuin en via de tuindeur stap je zo naar buiten. De aanwezige airconditioning zorgt bovendien voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.

Praktisch is de trapkast, die volop bergruimte biedt. Via de tussenhal met trapopgang bereik je de toiletruimte.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De eerste slaapkamer is heerlijk ruim en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een garderobekast. De tweede en derde slaapkamer beschikken beide over een Velux dakraam, waardoor er prettig daglicht binnenvalt. Deze kamers zijn uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een ligbad, wastafel, toilet en een verwarmde spiegel.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel mogelijkheden! Op de overloop bevinden zich de cv-ruimte en de aansluiting voor de wasmachine en droger.

Daarnaast bevindt zich hier een ruime vierde slaapkamer, die momenteel in gebruik is als kantoor. Dankzij het grote Velux dakraam is dit een prettige, lichte ruimte die zich uitstekend leent als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer. Achter de schuine dakzijde is bovendien praktische bergruimte aanwezig.

Tuin: heerlijk genieten onder de overkapping

De achtertuin biedt een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Onder de overkapping kun je heerlijk beschut zitten en is er ruimte voor een gezellige lounge- of eethoek. Zo geniet je ook op minder zonnige dagen van het buitenleven.

De tuin beschikt daarnaast over een buitenkraan en een vrijstaande houten berging voor bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee parkeerplaatsen op eigen terrein, ideaal voor het parkeren van de auto's. Ook is hier een laadpaal aanwezig voor het opladen van een elektrische auto.

Extra praktisch is de aangebouwde stenen berging aan de voorzijde, die dankzij de aanwezige vliering nog meer opbergruimte biedt.

Duurzaam en comfortabel wonen

Deze woning is niet alleen sfeervol, maar ook bijzonder energiezuinig. Met energielabel A+, 22 zonnepanelen met een gemiddelde jaarlijkse opbrengst van circa 7.590 kWh en goede isolatievoorzieningen is de woning uitstekend voorbereid op de toekomst.

De vloer is na-geïsoleerd en het dak en de gevels zijn vanuit de bouw geïsoleerd. Daarnaast beschikt de woning over HR++ beglazing, een Vaillant ecoTEC HR cv-ketel uit 2016 (onderhouden in 2026) en een Mitsubishi airconditioning uit 2022.

Ook de aanwezige glasvezelaansluiting maakt de woning helemaal geschikt voor de woon- en werkwensen van deze tijd.

Bijzonderheden

- Sfeervolle en verzorgde tussenwoning
- Energielabel A+
- Vier slaapkamers, waarvan één momenteel in gebruik als kantoor
- Warme en lichte woonkamer met fraaie houten vloer
- Airconditioning in de woonkamer (Mitsubishi, 2022)
- 22 zonnepanelen met een gemiddelde jaarlijkse opbrengst van circa 7.590 kWh
- Vloer na-geïsoleerd, dak- en gevelisolatie vanuit de bouw
- HR++ beglazing

- Houten en kunststof kozijnen
- Vaillant ecoTEC HR cv-ketel uit 2016, onderhouden in 2026
- Achtertuin met overkapping en houten berging
- Aangebouwde stenen berging met vliering aan de voorzijde
- Twee parkeerplaatsen op eigen terrein
- Eigen laadpaal
- Glasvezelaansluiting
- Gelegen in een groene en kindvriendelijke woonomgeving

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 399.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1983
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	103 m²
Perceeloppervlakte:	162 m²
Inhoud:	401 m³
Overige inpandige ruimte:	10 m²
Externe bergruimte:	6 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	21 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Airconditioning, dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A+
Isolatie:	Dakisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel

Cv ketel:

Vaillant ecotec hr (gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:

Aan rustige weg en in woonwijk

Tuin:

Achtertuin en voortuin

Achtertuin:

Achtertuin en voortuin 68 m²

Ligging tuin:

Gelegen op het noordoosten bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:

Aangebouwde stenen berging

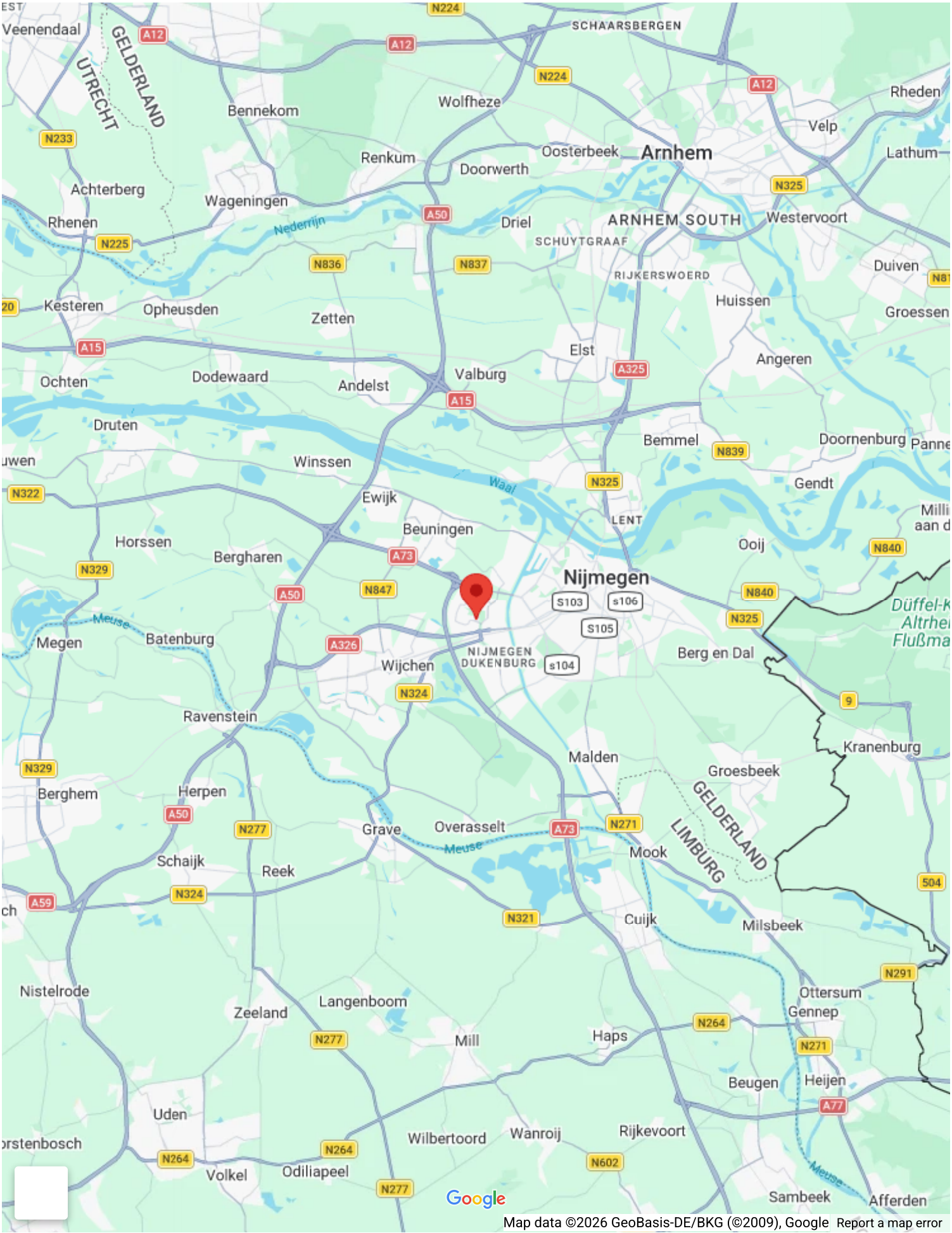
Soort parkeergelegenheid:

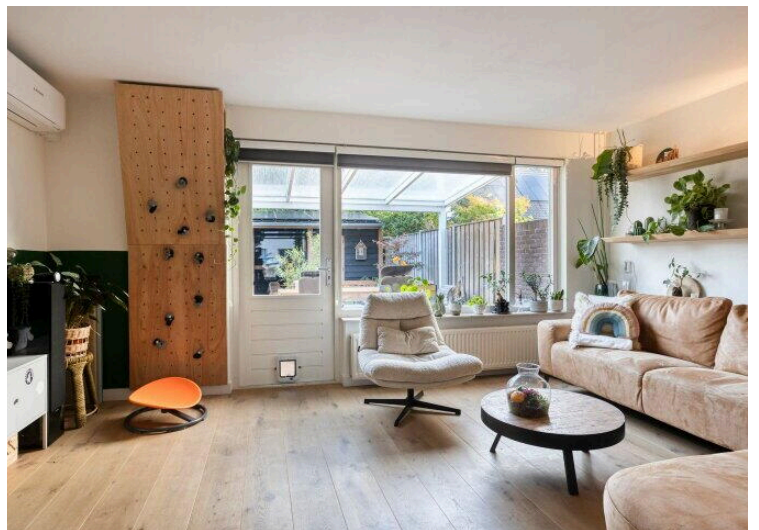
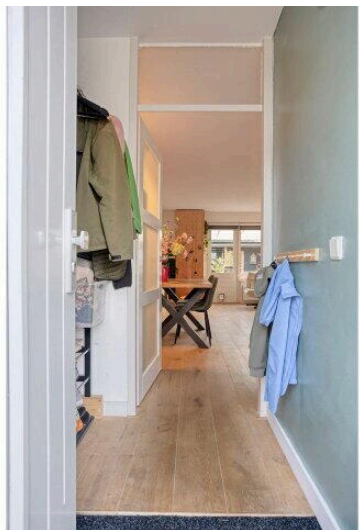
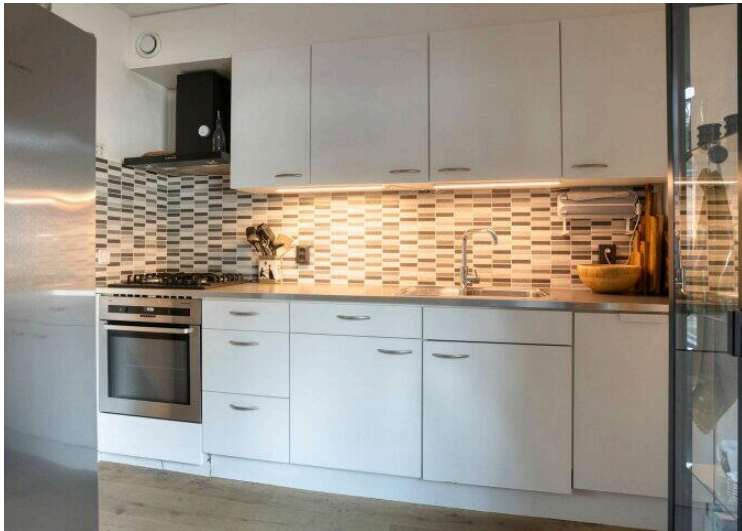
Op eigen terrein en openbaar parkeren

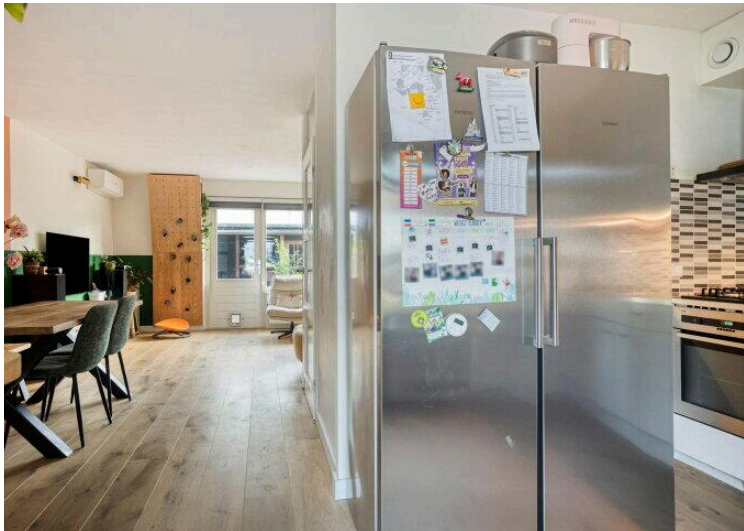
Op de kaart

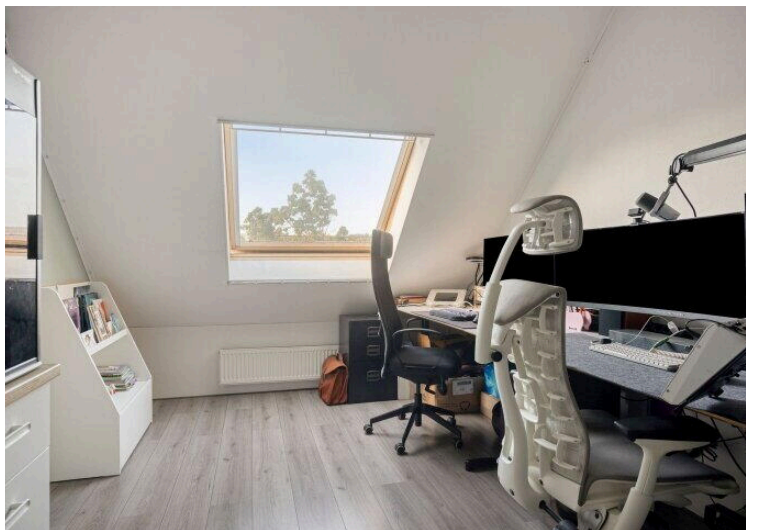
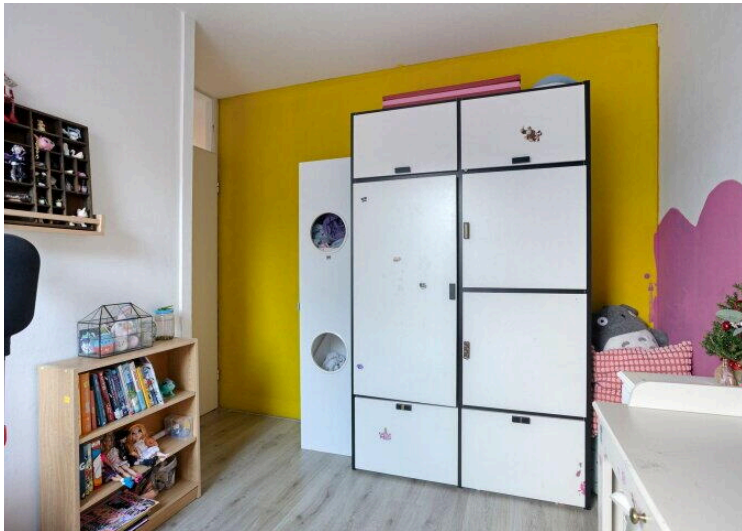


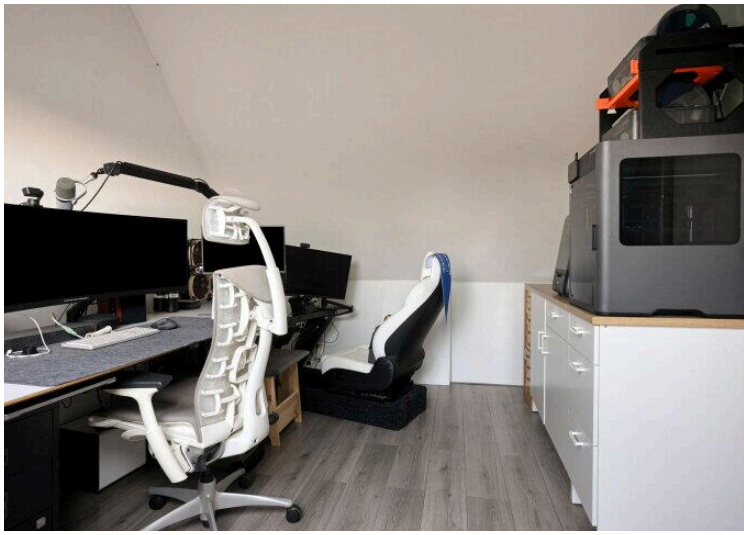
Op de kaart

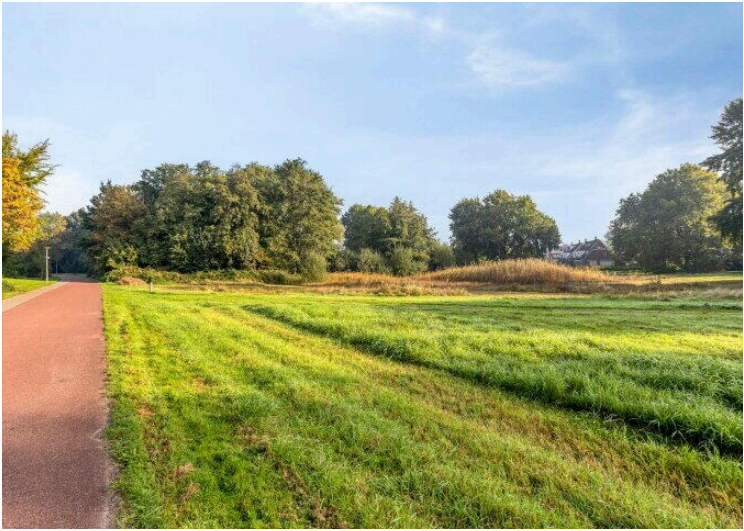












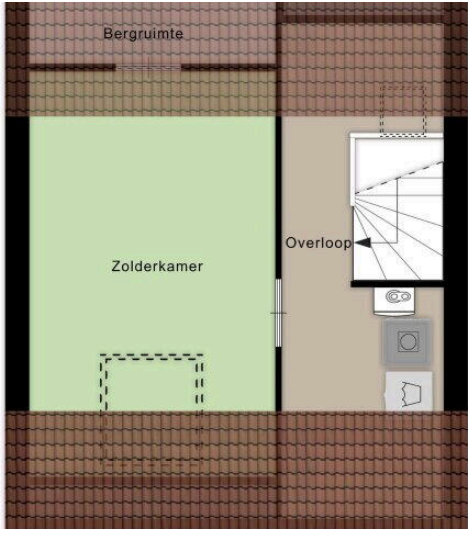






0.83 m

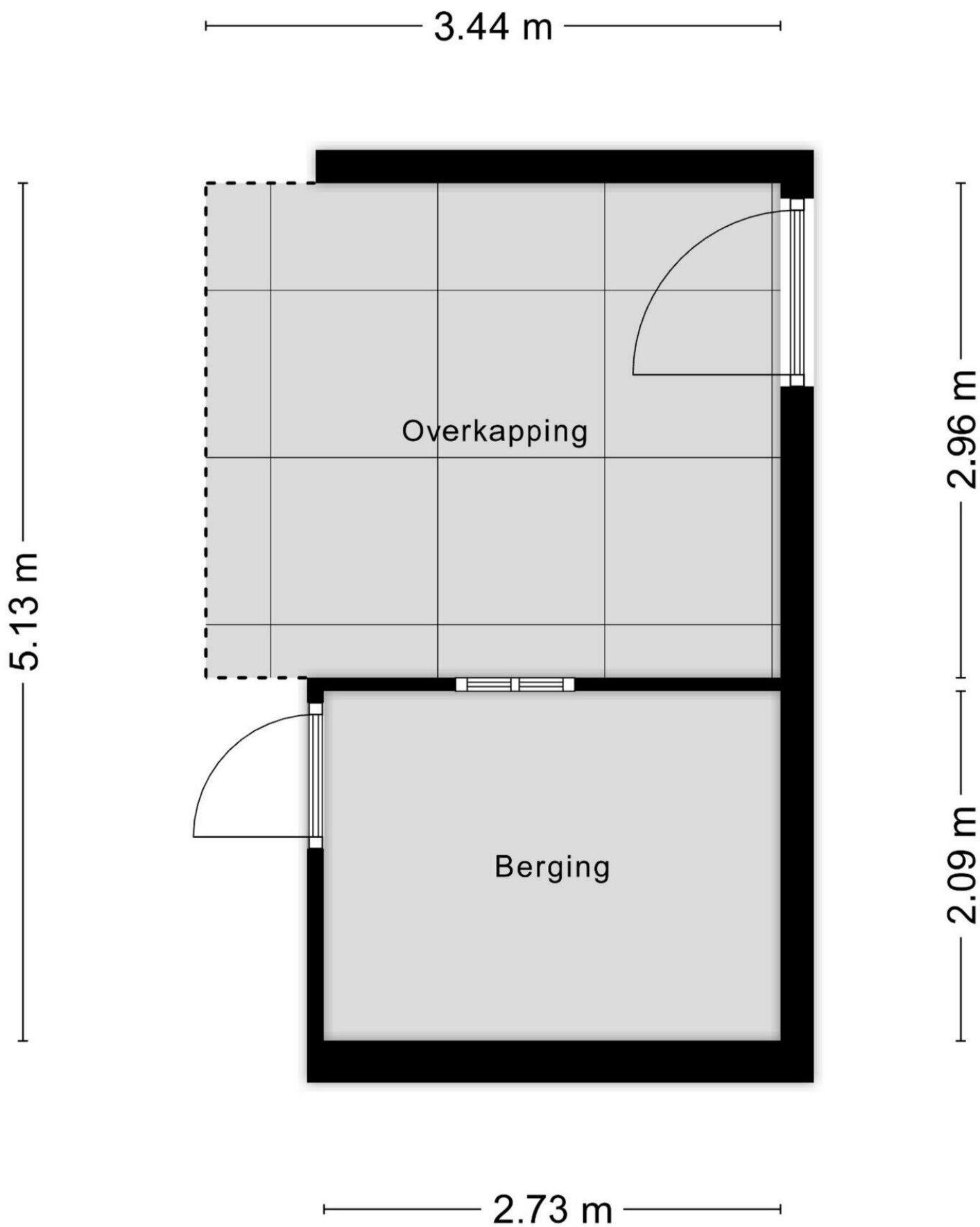
5.04 m



1,50m

3.66 m

1,50m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Hegdambroek 1503

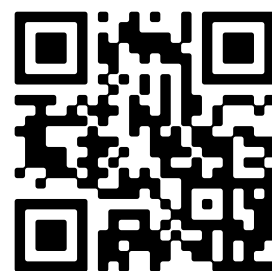
www.hegdambroek1503.nl



HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5
6601 CR, Wijchen

www.hwmakelaardij.nl
024 - 642 2776



Scan Mij!