



Ruisdaelstraat 23 A

Nijmegen



B

Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 50 jaar uw huismakelaar



Sfeervolle benedenwoning met ruime tuin



Sfeervolle benedenwoning van 72 m² met ruime tuin van 60 m² in Nijmegen-Oost!

Op een zeer geliefde locatie in Nijmegen-Oost ligt deze sfeervolle en instapklare benedenwoning met een totaaloppervlakte van 72 m², bestaande uit 56 m² woonoppervlak op de begane grond en 16 m² souterrain. Daarnaast beschikt de woning over een ruime achtertuin van 60 m², gelegen op het oosten, met meerdere bergingen en een overkapping.

Hier woon je rustig en groen, terwijl de gezellige cafés, restaurants, winkels en andere voorzieningen van Nijmegen-Oost op loopafstand liggen. Ook het bruisende stadscentrum van Nijmegen is eenvoudig te voet te bereiken. De woning biedt daarmee een fijne combinatie van comfortabel wonen, een groene en rustige omgeving, verrassend veel ruimte en het gemak van alle voorzieningen van de stad binnen handbereik.

De woning is volledig voorzien van dubbel glas en de uitbouw/eetkamer is volledig geïsoleerd. Ook het plafond van de overige vertrekken is geïsoleerd (met 20 cm cellulose), wat zorgt voor extra thermische én geluidsisolatie. Mede dankzij deze isolatie beschikt de woning over energielabel B. Daarnaast is de mechanische ventilatie in 2023 vernieuwd en is de woning voorzien van een Intergas HR-combiketel uit 2025.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree met karakteristieke granitovloer kom je in de hal. Aan de rechterzijde bevindt zich de ruime slaapkamer met aansluitend de moderne badkamer. Deze is voorzien van een regendouche en een stijlvol houtlook wastafelmeubel met een zwart marmerlook blad en een crème terrazzo wastafel. Daarnaast is er in de hal een separaat toilet met fonteintje.



Moderne matzwarte open keuken

Bouwjaar: 1933

Woonoppervlakte: 56 m²

Aan de linkerkzijde ligt de sfeervolle woonkamer met een fraaie eikenhouten vloer. De moderne, matzwarte open keuken sluit hier mooi op aan en beschikt over veel bergruimte, ingebouwde spotjes en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven, koelkast, 4-pits gaskookplaat en moderne afzuigkap.

Vanuit de woonkamer kom je in de uitbouw met een gezellig eetgedeelte. Twee ramen met vast glas zorgen voor extra daglicht. Via de openslaande deuren, voorzien van een hor, bereik je direct de zeer ruime achtertuin.

Tuin:

De ruime achtertuin van 60 m² op het oosten is een van de grote pluspunten van deze woning. Vanuit de uitbouw stap je direct de tuin in. De tuin beschikt over drie bergingen met in totaal 4 m² aan bergruimte en een overkapping van 7 m². Hierdoor is er volop ruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen en is er bovendien een fijne plek om beschut buiten te zitten. De bitumineuze dakbedekking van de bergingen en overkapping is in 2023 volledig vernieuwd.

Souterrain:

Via een vaste trap vanuit de hal is het souterrain van 16 m² bereikbaar. Deze ruimte vormt een waardevolle aanvulling op het woonoppervlak en biedt diverse mogelijkheden. Zo kan deze ruimte worden gebruikt als tweede slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte in combinatie met extra bergruimte.





Uitbouw met een gezellig eetgedeelte

Bouwjaar: 1933

Woonoppervlakte: 56 m²

In het souterrain bevinden zich een slaapgedeelte met eigen wastafel, de aansluitingen voor de wasmachine en droger en volop praktische bergruimte. Tevens bevindt zich hier de in 2025 geplaatste Intergas HR-combiketel.

Bijzonderheden:

- Totaaloppervlakte 72 m² (56 m² begane grond + 16 m² souterrain)
- Ruime achtertuin van 60 m² op het oosten
- Energielabel B
- Volledig voorzien van dubbel glas; uitbouw volledig geïsoleerd en plafond gehele woning geïsoleerd
- Intergas HR-combiketel uit 2025
- Drie bergingen en een overkapping
- Souterrain dat kan worden gebruikt als tweede slaapkamer, werkplek of hobbyruimte
- Moderne matzwarte keuken met veel bergruimte, spotjes en diverse inbouwapparatuur
- Moderne badkamer met regendouche en vernieuwd wastafelmeubel
- Servicekosten € 138,31 per maand
- Gelegen in het hartje Nijmegen-Oost!

Een sfeervolle benedenwoning met 72 m² totaaloppervlakte, een ruime tuin van 60 m² en alle voorzieningen van Nijmegen-Oost binnen handbereik. Een verrassend complete woning op een geliefde locatie!





Plattegrond

Appartement



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



Woonkamer met een fraaie eikenhouten vloer





Ruime slaapkamer en moderne badkamer





Plattegrond

Begane grond en tuin



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



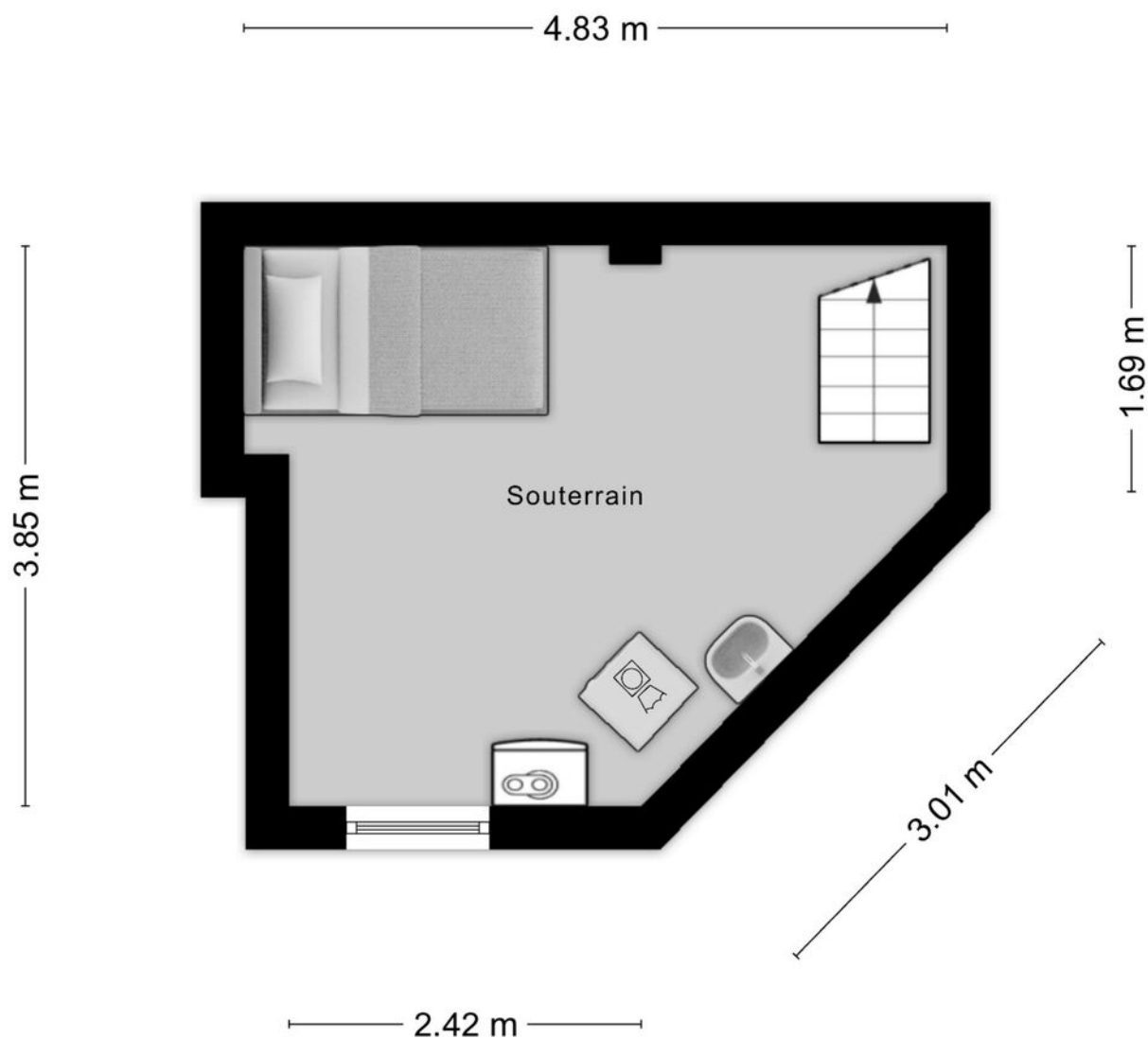
Ruime achtertuin van 60m² gelegen op het oosten





Plattegrond

Souterrain



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



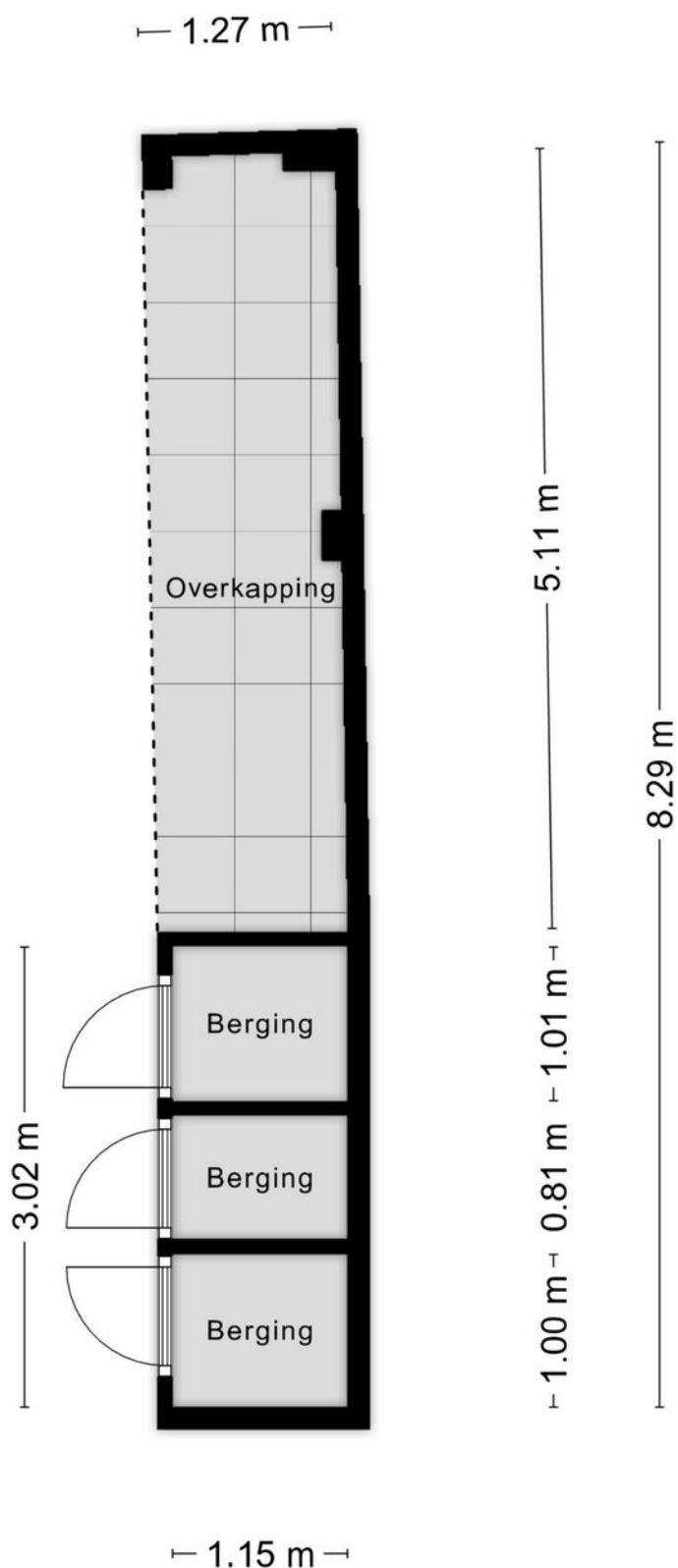
Souterrain te gebruiken als tweede slaapkamer





Plattegrond

Bergingen en overkapping



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

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.

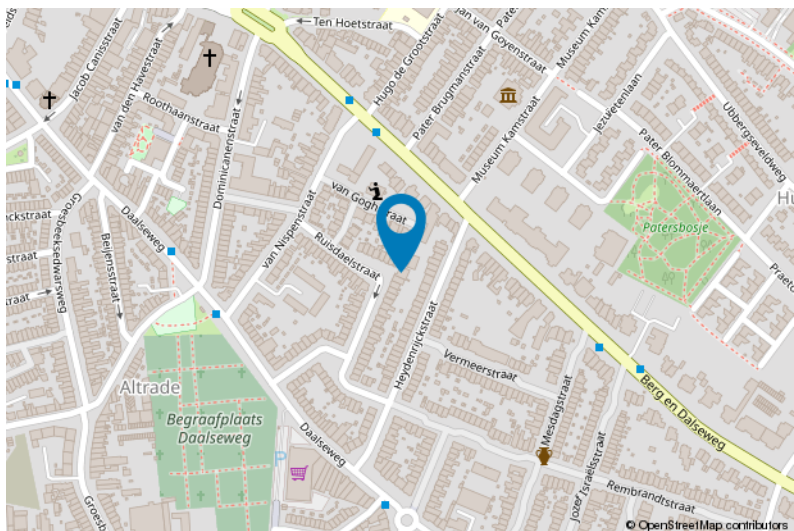
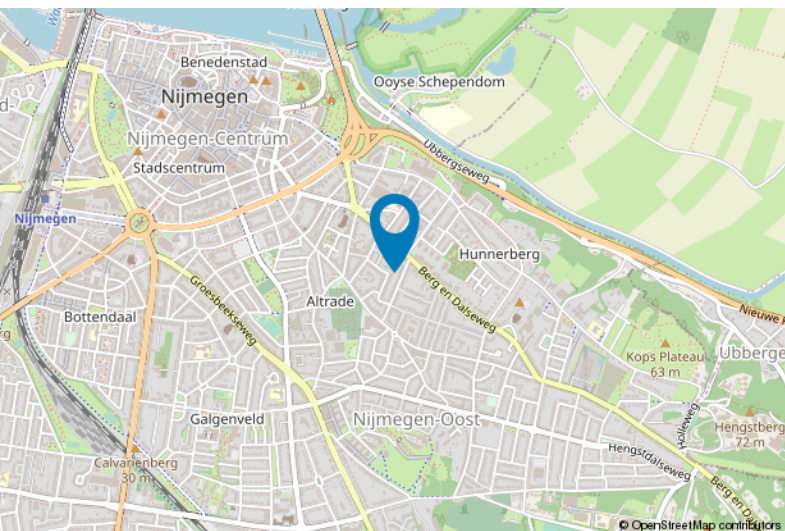
Kadastrale gemeente: Hatert
Sectie: A
Perceelnummer: 9224
Indexnummer: A7 en A2

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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen slaapkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



DriessenMakelaardij
Al 50 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!