

te koop



Berg en Dalseweg 55 B

Nijmegen

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

\\ Mariënborg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

Ca. 110 m²

INHOUD

Ca. 356 m³

AANTAL SLAAPKAMERS

2

DAKTERRAS

Ja

BOUWJAAR

1888 (gerenoveerd 2006)

ENERGIELABEL

D

BESCHERMING

Stadsbeeldobject

VVE-BIJDRAGE

€ 160,- p/mnd



Omschrijving

Liefhebbers van Nijmegen-Oost opgelet!

Op een geliefde en levendige locatie, op slechts enkele minuten lopen van het bruisende hart van Nijmegen, bevindt zich dit karaktervolle en stijlvolle appartement met 2 slaapkamers – een perfecte balans tussen historie, comfort en eigentijdse elegantie. Gelegen op de bovenste verdieping van een fraai 19e-eeuws pand, dat in 2006 met zorg en oog voor detail volledig is gerenoveerd, ademt deze woning een sfeer van authentieke charme en modern wooncomfort. Het royale dakterras is zonder twijfel het kroonjuweel van het appartement: een plek met een panoramisch uitzicht.

Enthousiast? Bel snel voor een afspraak!

Indeling

Begane grond:

Een statige entree met gemeenschappelijke hal en royaal trappenhuis dat de sfeer van het oorspronkelijke 19e-eeuwse pand prachtig weerspiegelt. Een stijlvolle opgang die direct de toon zet voor wat boven wacht.

Tweede verdieping – appartement:

Entree met hal die toegang biedt tot alle vertrekken. De toiletruimte is voorzien van een hangcloset en fontein. De royale woonkamer vormt het hart van de woning: licht, ruim en uitnodigend, met een sfeervolle open haard. De open keuken is een ware blikvanger en is uitgevoerd met een royaal kookeiland voorzien van een natuurstenen werkblad. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een wijnklimaatkast, combimagnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie, afzuigkap en een 5-pits gaskookplaat – een ruimte die uitnodigt tot zowel koken als genieten. Een ingebouwde kast biedt plaats aan de cv-installatie en de aansluitingen voor het witgoed. Daarnaast is er een praktische voorraadkast aanwezig, terwijl een vaste trap toegang verleent tot het ruime dakterras.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van authentieke gevelvensters die zorgen voor een prettige lichtinval. Eén van de slaapkamers is voorzien van vaste kasten en biedt dankzij de royale afmetingen de mogelijkheid om een deel in te richten als study of werkhoek. De tweede slaapkamer is uitgerust met een lichtkoepel. De badkamer is ingericht met een royale inloofdouche onder een lichtkoepel, een dubbel wastafelmeubel en een designradiator. De gehele woonverdieping – woonkamer, keuken, hal en slaapkamers – is afgewerkt met een fraaie Franse eiken vloer die warmte en karakter toevoegt aan het interieur.

Dakterras:

Het dakterras van circa 14 m² vormt een bijzonder hoogtepunt van de woning. Een privé-uitkijkpunt voorzien van duurzame vlonders van Padouk hardhout, vernieuwd in 2021, en biedt een schitterend panoramisch uitzicht.

Berging

In de kelder bevindt zich een ruime berging van 8 m², die praktische opbergruimte biedt voor bijvoorbeeld fietsen, gereedschap en seizoensgebonden spullen. De aanwezigheid van een trap met rail maakt het bovendien eenvoudig om fietsen veilig en comfortabel te stallen of te verplaatsen.

Locatie:

Stadsdeel Nijmegen-Oost heeft het werkelijk allemaal – een unieke mix van levendigheid, karakter en groen. Hier wandel je door sfeervolle straten vol historie, geniet je van een diner in een van de vele gezellige restaurants of borrel je tot in de late uurtjes op een gezellig terras. Voorzieningen als kinderopvang, scholen, sportfaciliteiten, cultuur en horeca liggen binnen handbereik. Radboud Universiteit en ziekenhuizen zijn eenvoudig per fiets te bereiken, en de uitvalswegen liggen op slechts vijf minuten rijden.

De Berg en Dalseweg is zonder twijfel een van de meest karakteristieke en gewilde straten van Nijmegen. Hier vloeien stedelijke energie, historische grandeur en natuurlijke schoonheid op harmonieuze wijze samen. De statige weg slingert zich vanuit het bruisende centrum richting het groene, heuvelachtige landschap van Berg en Dal en de Heilig Landstichting – een route vol historie, architectuur en allure. Langs deze weg staan indrukwekkende herenhuizen en villa's uit de late 19e en vroege 20e eeuw, met sierlijke gevels, ambachtelijke details en een onmiskenbare charme. De straat ademt geschiedenis, maar bruist van het leven: met lokale speciaalzaken, sfeervolle cafés en een sterk gevoel van gemeenschap. Dankzij de ligging op de Nijmeegse stuwwal biedt dit stadsdeel niet alleen een fraai decor, maar ook hoogteverschil, uitzicht en nabijheid van natuur. Met het Patersbosje op loopafstand en de bossen van Berg en Dal vlakbij, is dit wonen waar stad en natuur elkaar ontmoeten – stijlvol, levendig en met een vleugje grandeur.

Kenmerken:

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 110 m²
- Inhoud ca. 356 m³
- Bouwjaar: 1888, volledig gerenoveerd in 2006
- 2 slaapkamers
- Badkamer 2006
- Keuken 2006
- Dubbel glas, vloer- en muurisolatie
- Energielabel D
- Cv-ketel 2021
- Schilderwerk buiten voorzijde 2024
- Dakterras
- Inpandige berging
- VvE bijdrage € 160,- p/mnd
- Stadsbeeldobject
- Nabij Nijmegen centrum
- Gunstige ligging t.o.v. ziekenhuizen en universiteit
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles



















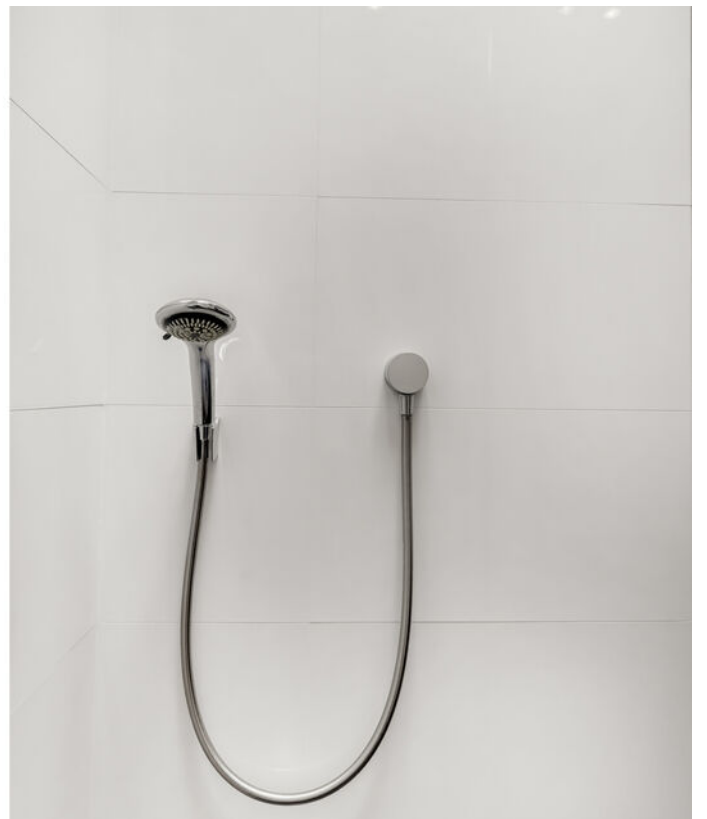
































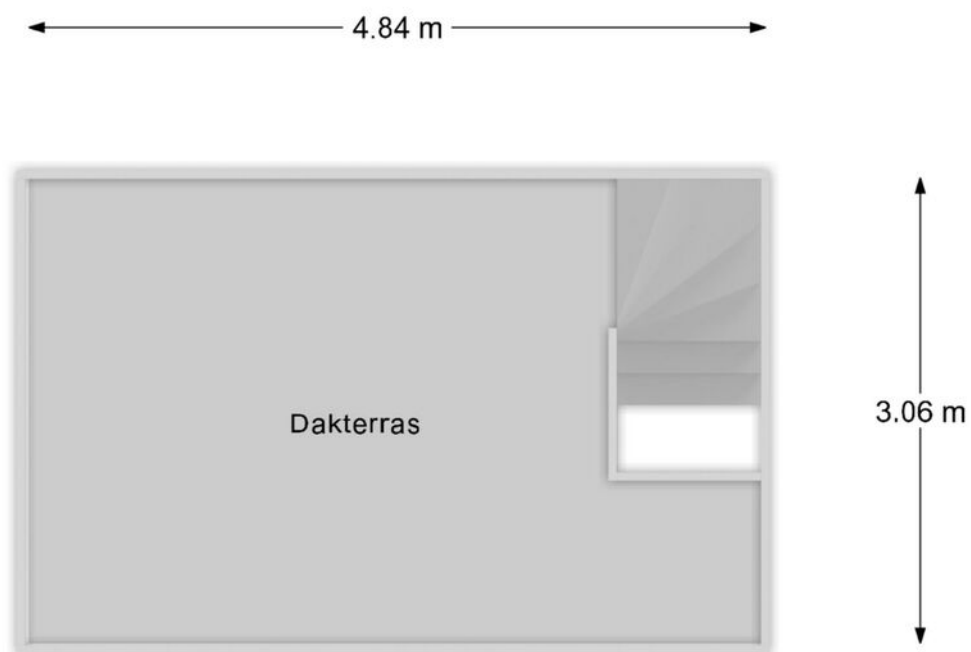


Plattegrond



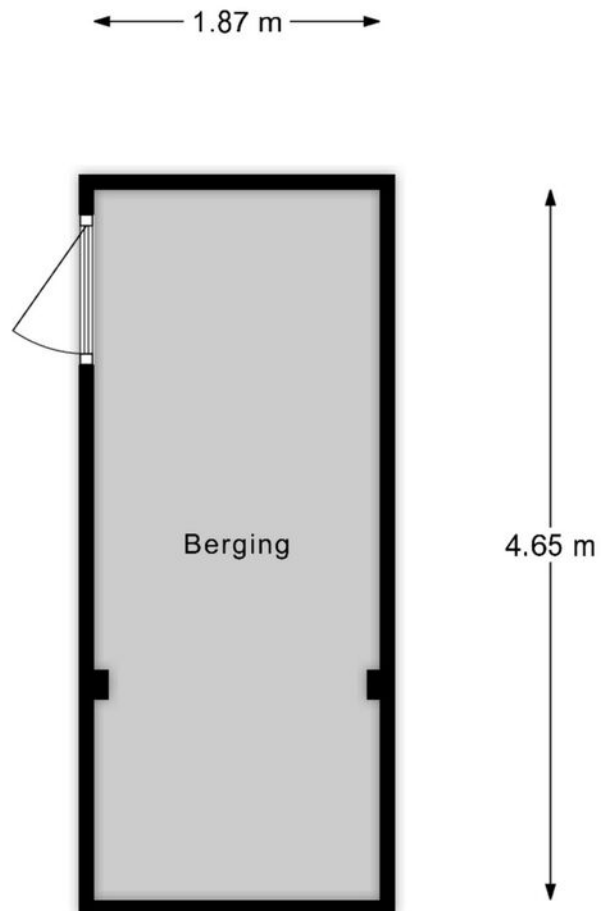
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Plattegrond



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Hatert

Sectie

A

Perceel

2418

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienstgever en het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

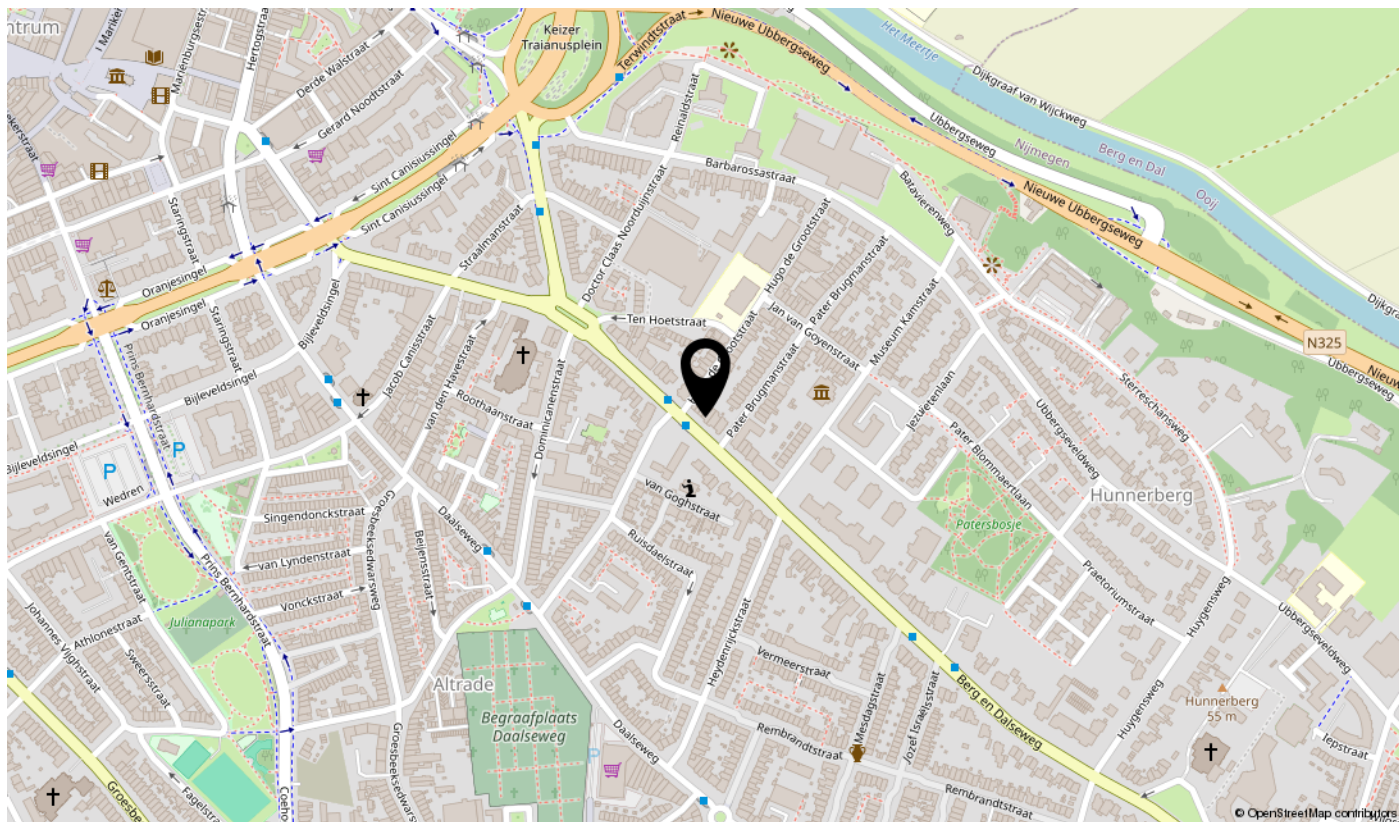
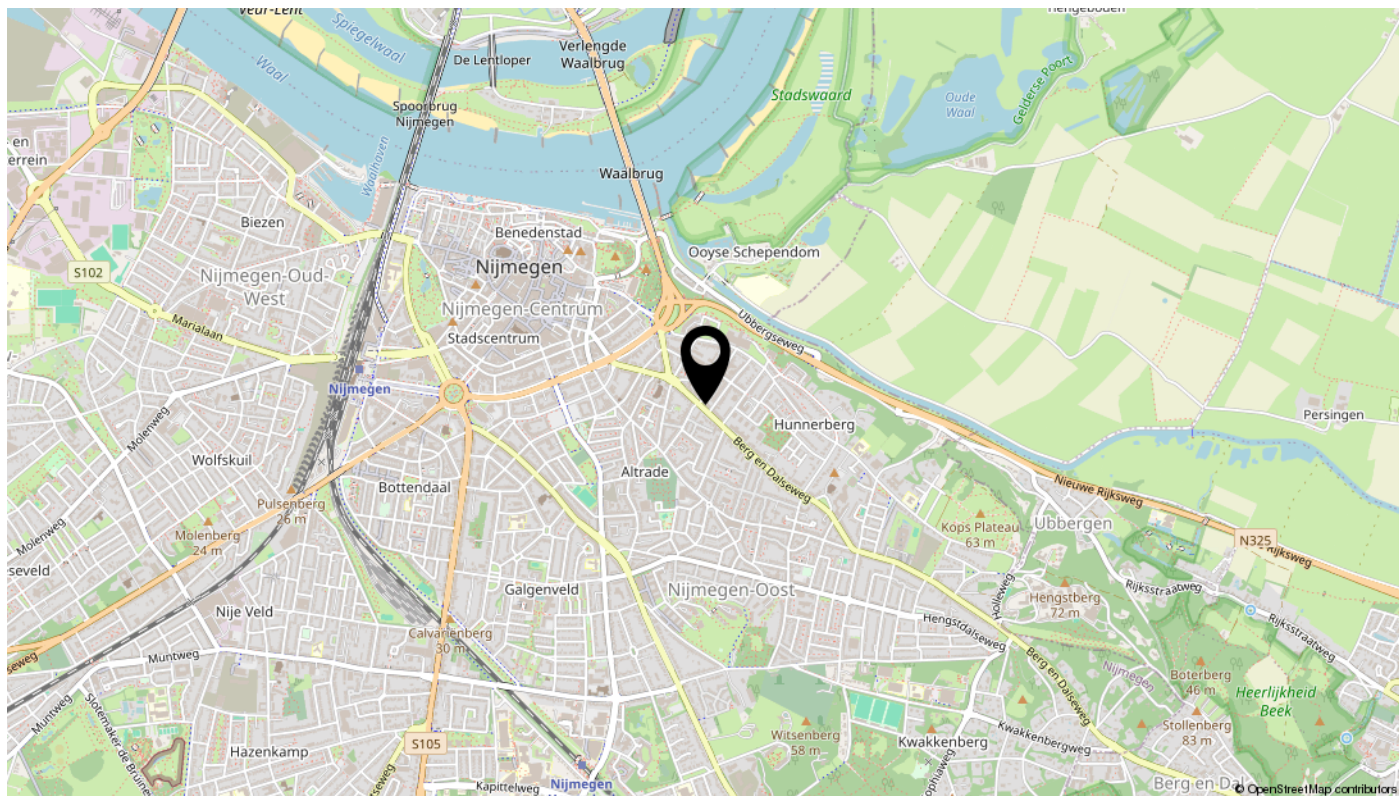
Meetinstructie:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Tweetal hoogglans wandmeubels/dressoirs woonkamer met donkeren houten voet	X			
- Hoogglans legplanken boven dressoirs woonkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- Wijnklimaatkast	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Hoge witte kast met legplanken in inbouwkast onder de trap	X			
- Lage witte kast met legplanken in inbouwkast onder de trap	X			
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Aan de muur gemonteerd badkamermeubel	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Loungeset	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie woning?

