



Vraagprijs € 495.000 k.k.

ACACIASTRAAT 21
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	72 m ²
Perceeloppervlakte	167 m ²
Inhoud	356 m ³
Bouwjaar	1932
Energie label	C





OMSCHRIJVING

In Nijmegen Oost gelegen volledig gerenoveerde jaren '30 woning met royale kelder en voor- en achtertuin. Deze sfeervolle hoekwoning beschikt over een royaal leefgedeelte met erker en moderne halfopen keuken, 2 ruime slaapkamers en een badkamer. Op de eerste verdieping bevindt zich een fijn dakterras en de toegang naar de vliering. Bovendien beschik je over een zeer ruime kelder, waardoor je over meer dan voldoende opbergruimte beschikt. De zonnige achtertuin met achterom biedt veel privacy, is gelegen op het zuidoosten en heeft een overkapping voor fietsen. De woning ligt gunstig ten opzichte van het stadscentrum van Nijmegen en vlakbij universiteit en ziekenhuis. Een ideale plek voor optimaal wooncomfort met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik.

Karakteristiek en sfeervol

De woning is gelegen in een rustige straat waar je de auto met gemak voor de deur parkeert. Via het pad in de met zorg aangelegde voortuin bereik je de karakteristieke voordeur met glas in lood. De woning is in 2017 gerenoveerd met behoud van authentieke details. De wanden zijn strak gestuct, de paneeldeuren zitten mooi in de lak en de woning is sfeervol afgewerkt. In de hal ligt een granito vloer en vanuit hier heb je toegang tot de kelder, de trap naar de eerste verdieping en het leefgedeelte. In een extra bergkast vind je ruimte voor het opbergen van huishoudelijke apparatuur of extra proviand.

De L- vormige woonkamer heeft een moderne, lichte uitstraling en de vloer is uitgerust met een eiken visgraatparketvloer, die doorloopt tot in de keuken. De erker aan de voorzijde en het grote raam aan de achterzijde zorgen voor veel daglicht en de plafondlijsten met ornamenten geven de ruimte een authentieke uitstraling. De voorzijde van de woning is de uitgelezen plek voor het creëren van een gezellige zithoek, waarbij de houtkachel een sfeervolle aanvulling is.

Aan de achterzijde is meer dan genoeg ruimte voor een grote eettafelset. Je zit hier heerlijk voor het raam met mooi zicht op de tuin én ook op een gedeelte van de keuken.

Moderne keuken met toegang tot toilet en tuin

De beschikbare ruimte in de halfopen keuken wordt door de parallelstelling optimaal benut. Deze keuken komt uit 2014 en is uitgerust met een 4-pits gastoestel met RVS-achterwand en afzuigkap, een koel/vriescombinatie, een combi oven/magnetron en een vaatwasser. Hier vind je een fijne plek om te koken, waarbij je tevens geniet van het uitzicht op de achtertuin. Achterin de keuken bevindt zich het toilet en een deur die toegang geeft tot de tuin.

Eerste verdieping met 2 slaapkamers en badkamer
Via de vaste trap met eikenhouten opdektrades bereik je de eerste verdieping, die gesierd wordt door een warme, houtkleurige laminaatvloer (2022). Aan de voorzijde van de woning is op de royale overloop een knusse werkplek gecreëerd.

Beide slaapkamers zijn ruim en beschikken over een dakkapel. Dit zorgt voor een speelse uitstraling en een ruimtelijk gevoel. De grootste slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en beschikt over een handige hang/leginbouwkast en een tweede toilet. Ook geeft deze kamer toegang tot het ruime en zonnige dakterras, waar je in alle rust en privacy geniet van het buitenleven.

De moderne badkamer is in 2017 geheel vernieuwd en voorzien van een inloopdouche met regendouche en wastafel met wastafelmeubel. Het is een fijne, lichte ruimte, die voorzien is van mechanische installatie.

Vliering en grote kelder met bergruimte

Op de overloop bevindt zich het luik in het plafond dat toegang biedt tot de vliering. Hier heb je alle ruimte voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Aan opbergruimte geen gebrek, de woning is geheel onderkelderd. De kelder beslaat 31m², je zou hier indien gewenst ook een leuke hobbyruimte van kunnen maken. Je vindt hier de CV ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook heb je hier plek voor een eventuele extra koelkast of vriezer. De kelder is zowel via de hal als de achtertuin bereikbaar.

Zonnige achtertuin gelegen op het zuidoosten

De achtertuin is in 2018 opnieuw ontworpen en aangelegd, inclusief beukenhaag, wilde beplanting, blauwe- en witte regen, een vijgenboom en pergola. Je hebt ruimte voor het plaatsen van een grote tuin – of loungeset. Tevens is in de achtertuin een opslagplaats gebouwd voor het haardhout en een overkapping voor het stallen van de fietsen. De tuin is op verschillende manieren te bereiken; via de achterom, de kelder of de keuken.

Faciliteiten en omgeving

Je woont hier midden in Nijmegen-Oost, een van de meest geliefde en bruisende buurten van de stad. De straat zelf is heerlijk rustig, ruim opgezet en met mooie karakteristieke gevels. Binnen een paar minuten lopen sta je in het Limospark, wandel je door de Ooijpolder of duik je het bos in. Ideaal als je graag buiten bent. Ook het centrum van Nijmegen ligt vlakbij, net als supermarkten, winkels, scholen én een groot aanbod aan horeca. Qua bereikbaarheid zit je hier ook goed. Het station is dichtbij en er zijn meerdere busverbindingen in de buurt. Met de auto ben je zo op de N325, A15, A50 of A73. Kortom: een heerlijke plek om te wonen, waar alles dichtbij is en waar je je snel thuis voelt.

Praktische info:

- Bouwjaar 1932
- Woonoppervlakte ca. 72 m²
- Perceeloppervlakte 167m²
- Energielabel C
- Half vrijstaande woning
- Grotendeels voorzien van rolluiken
- Kunststof kozijnen met dubbel glas
- Afmeting gehele tuin: diepte ca 23m, breedte ca. 8.50m, waarbij op rechterzijpad recht van overpad rust
- Afmeting binnentuin ca. 40m²
- Vrij parkeren

Nieuwsgierig geworden? Download de brochure via Funda en bel of mail ons gerust voor meer info of een bezichtiging.

















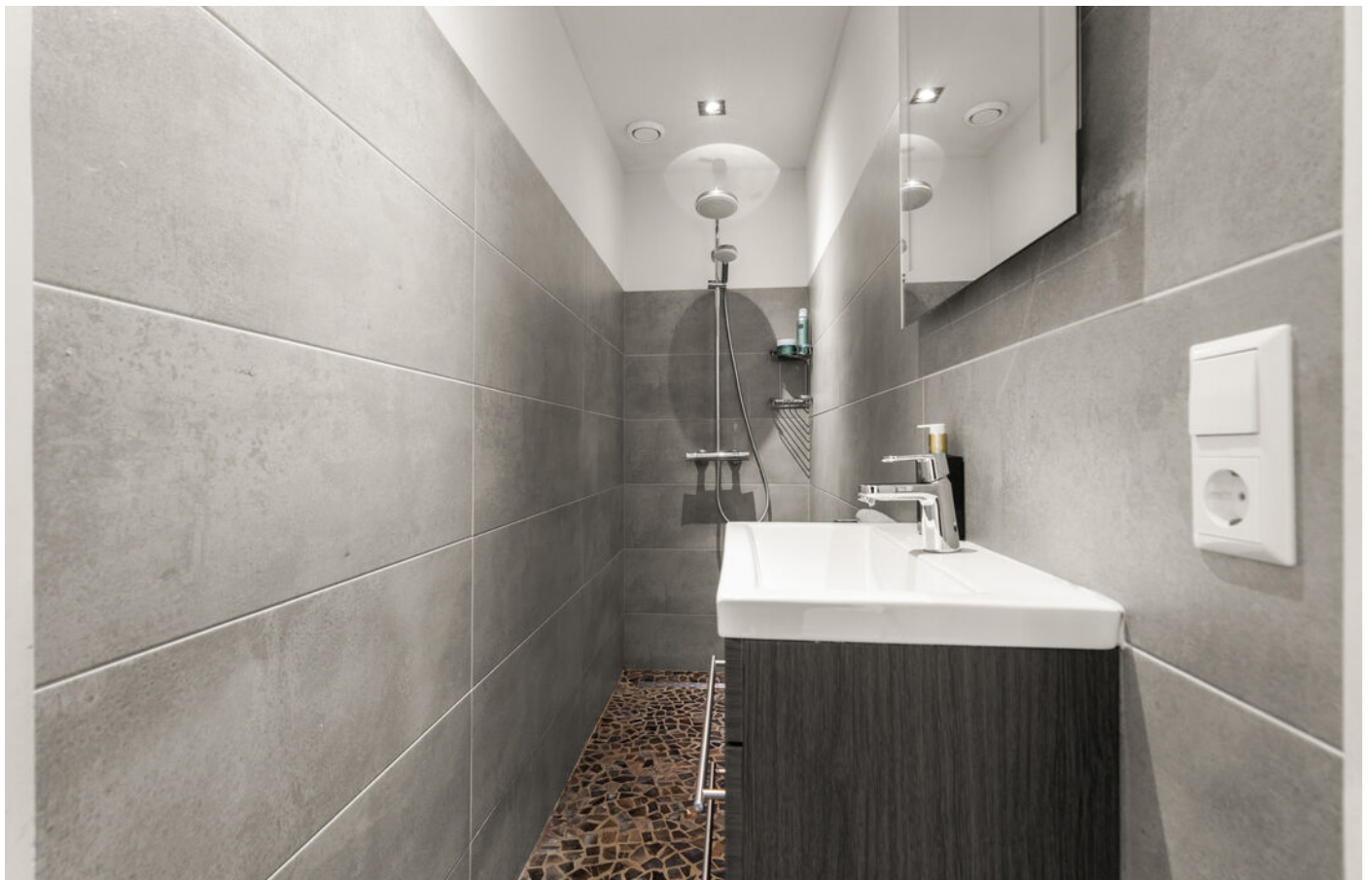










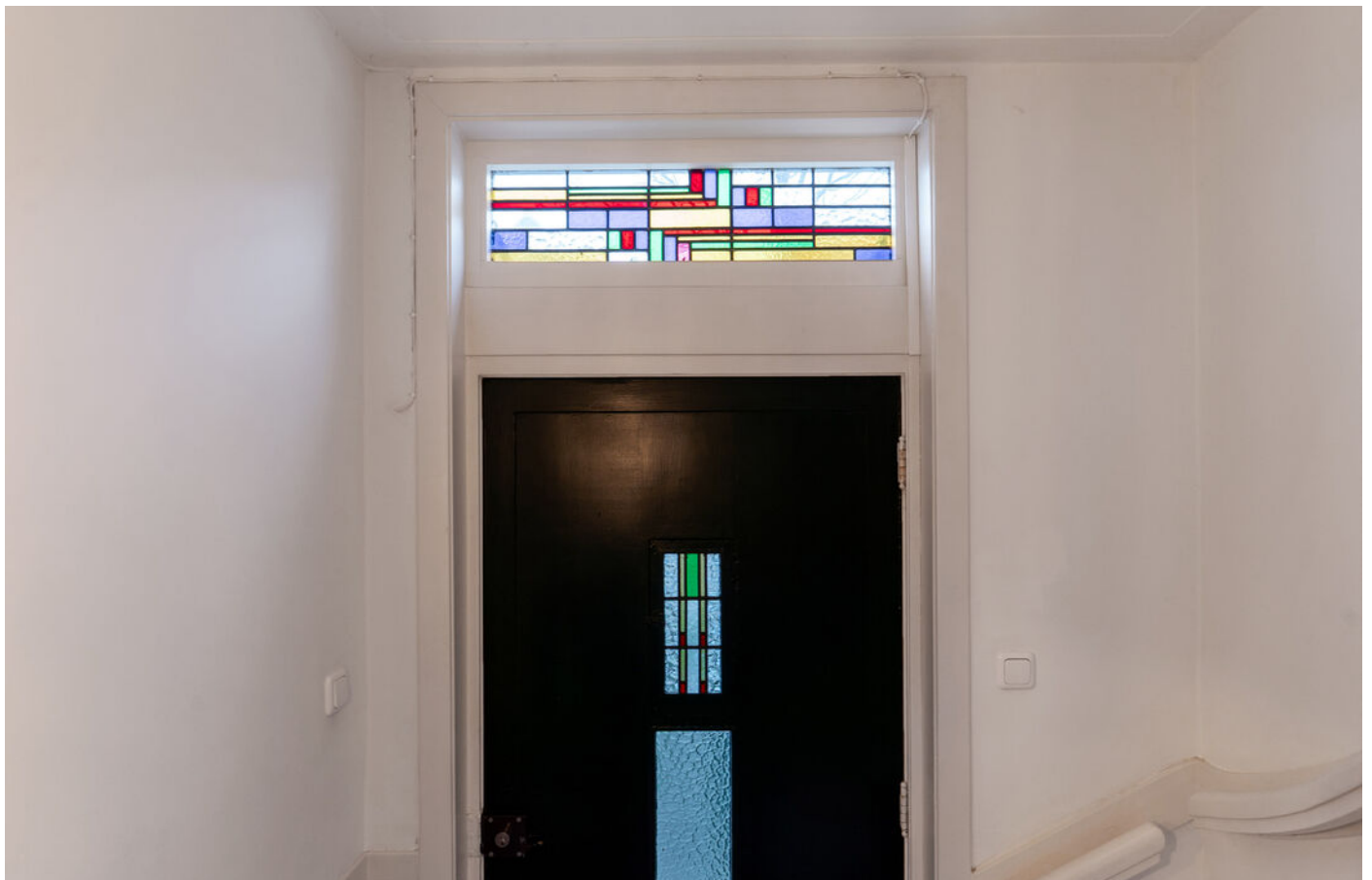




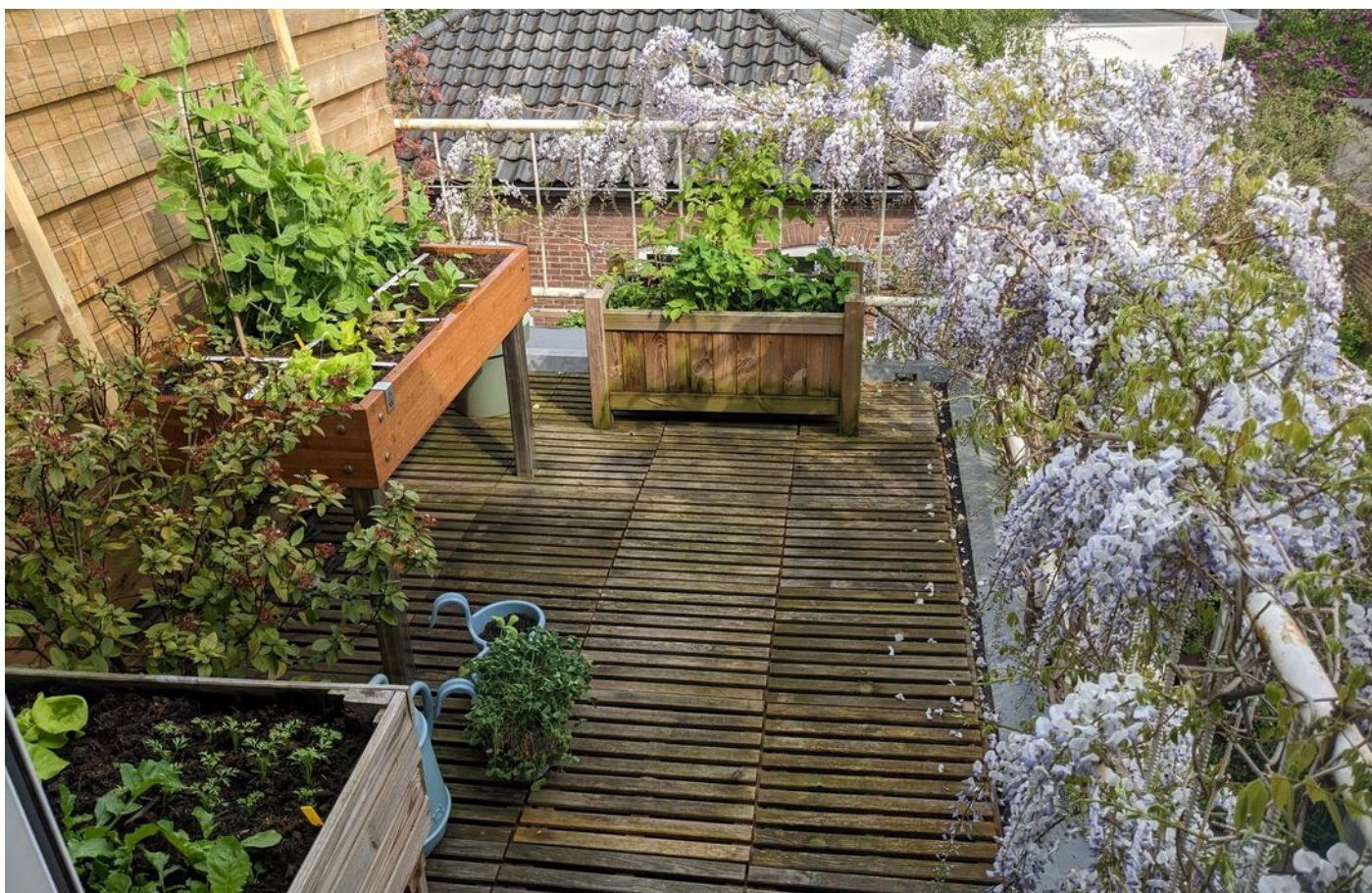






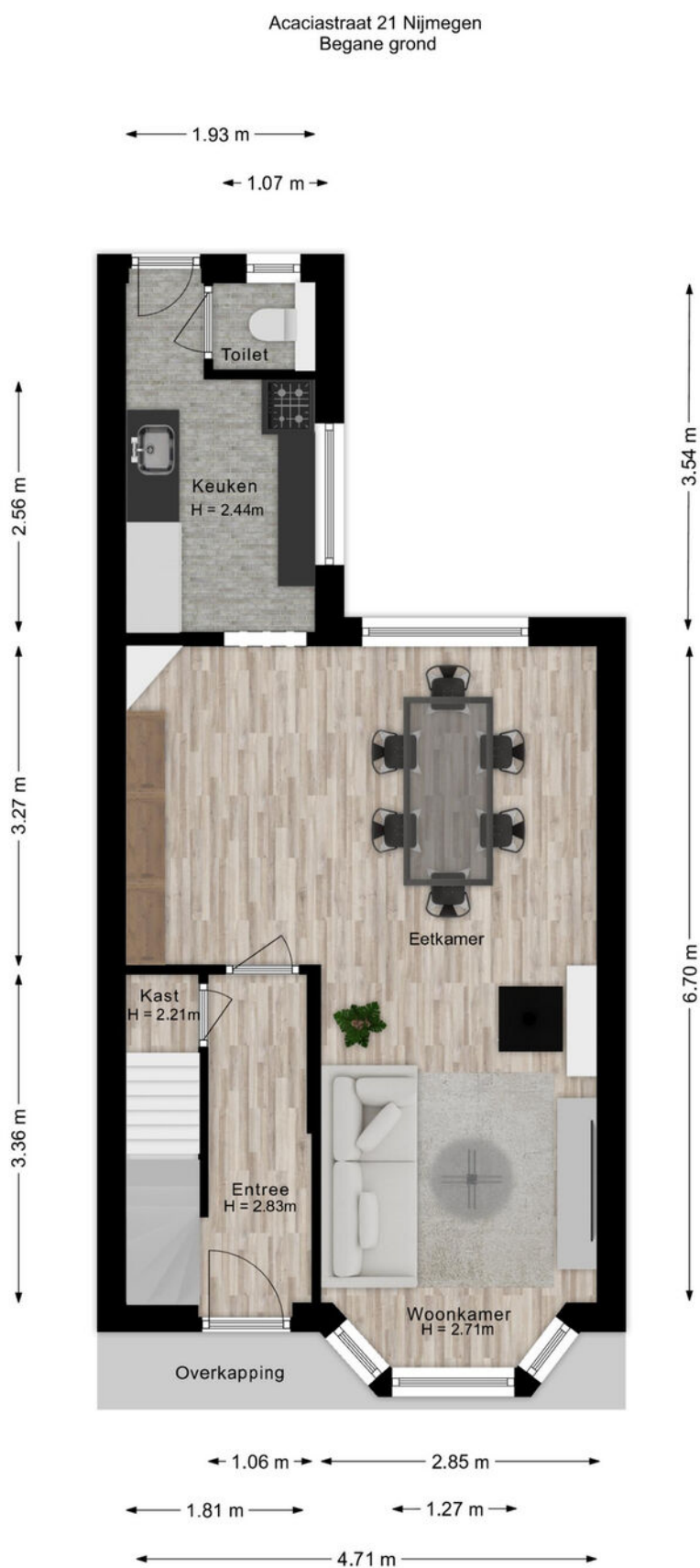






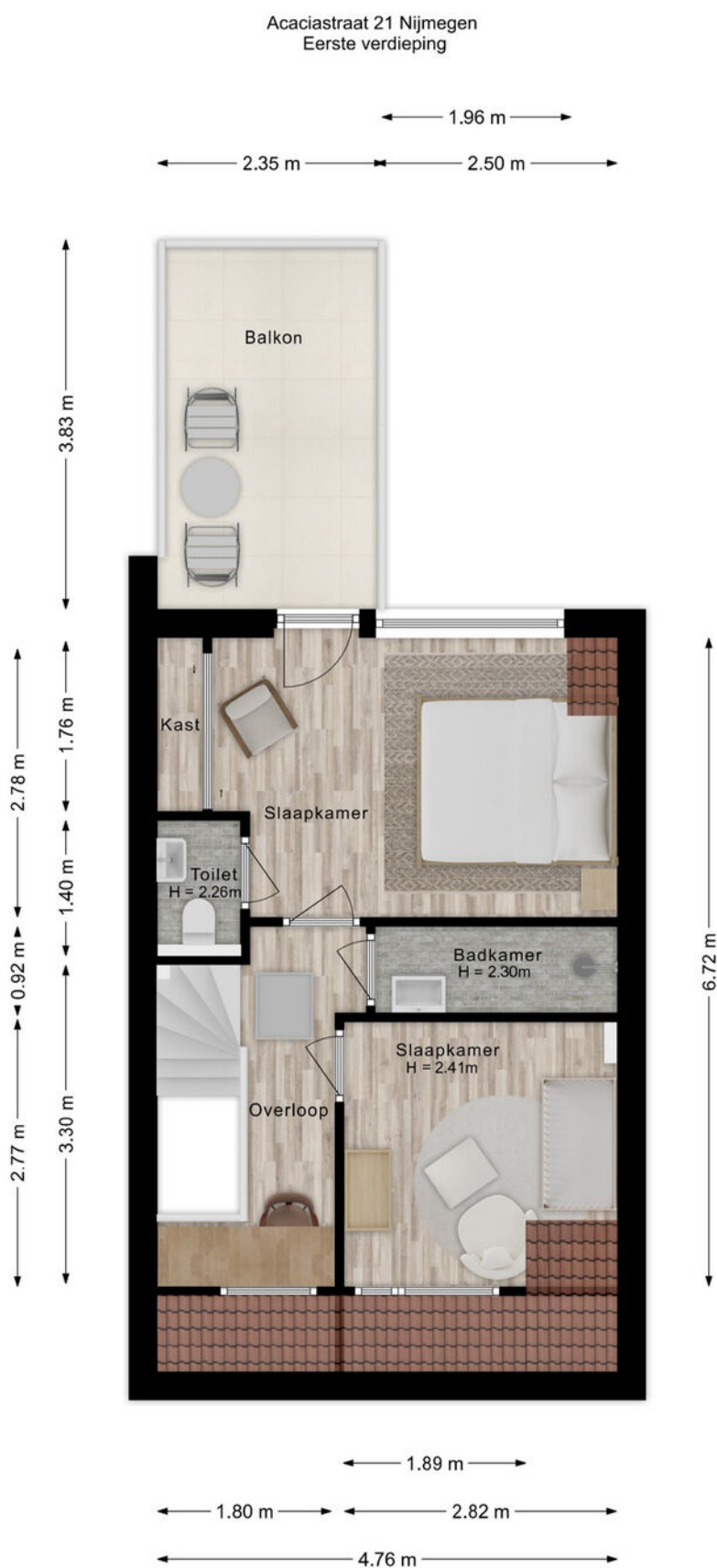


PLATTEGROND



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

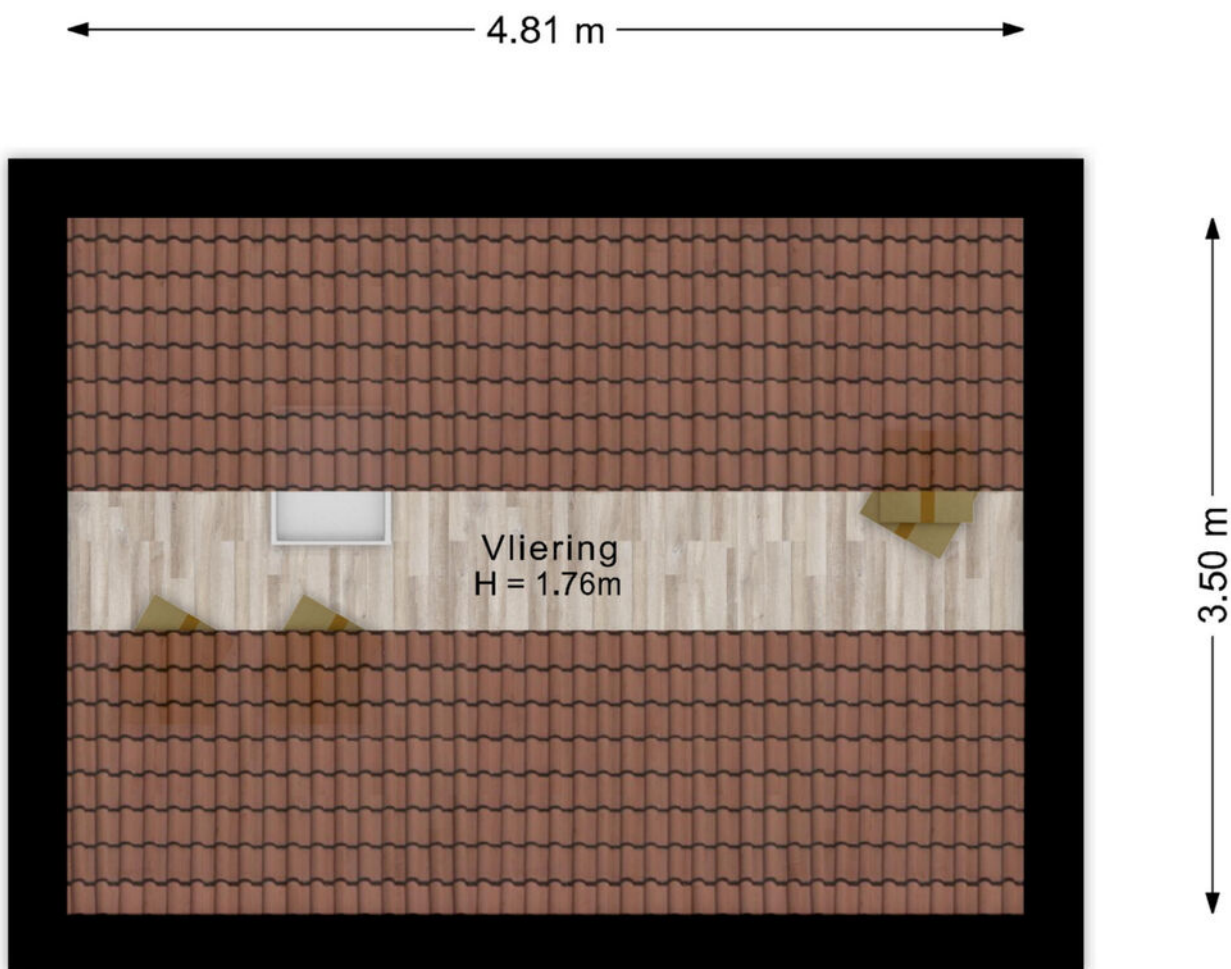
PLATTEGROND



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

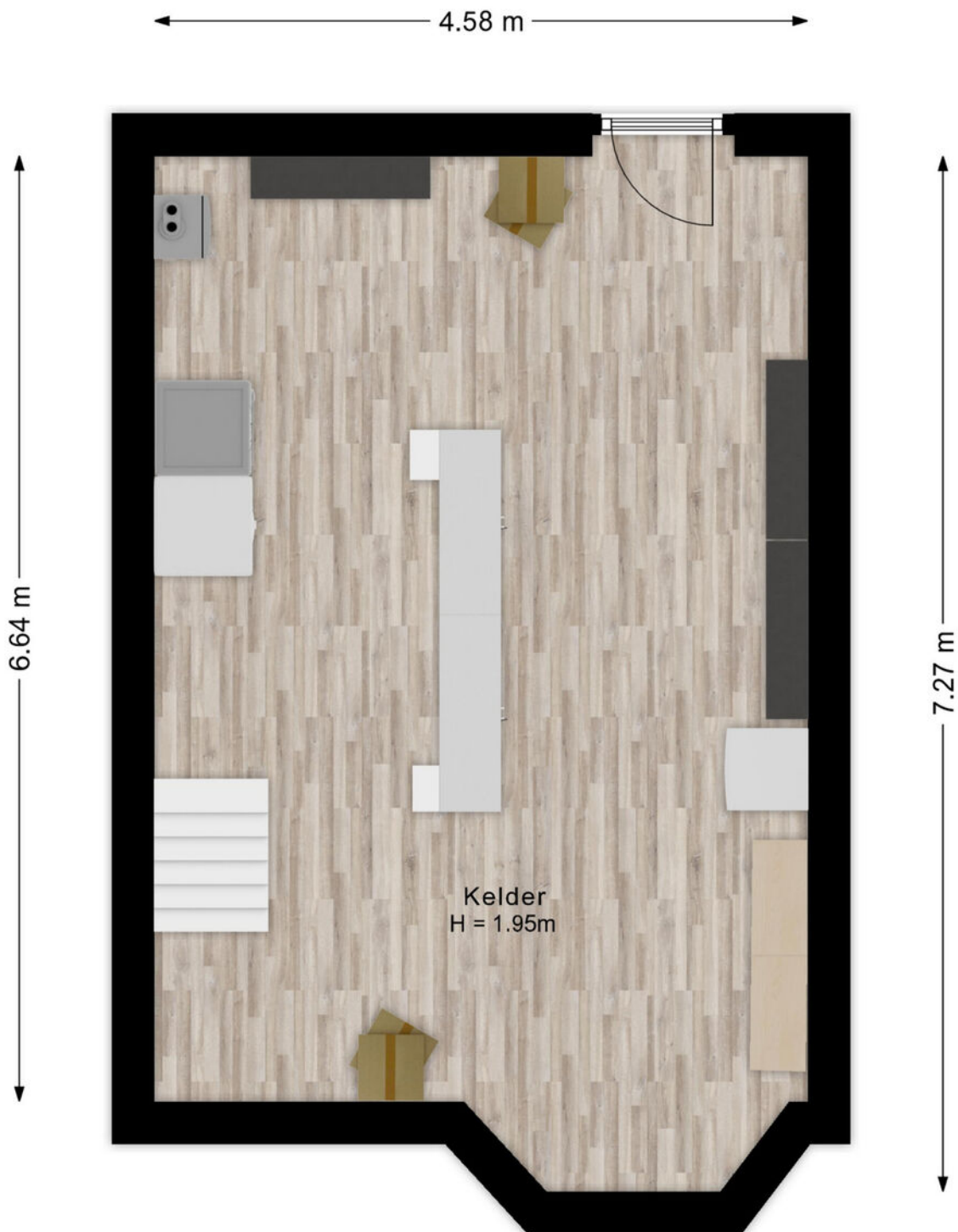
Acaciastraat 21 Nijmegen
Vliering



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

Acaciastraat 21 Nijmegen
Kelder



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Sectie

Perceel

Hatert

H

684

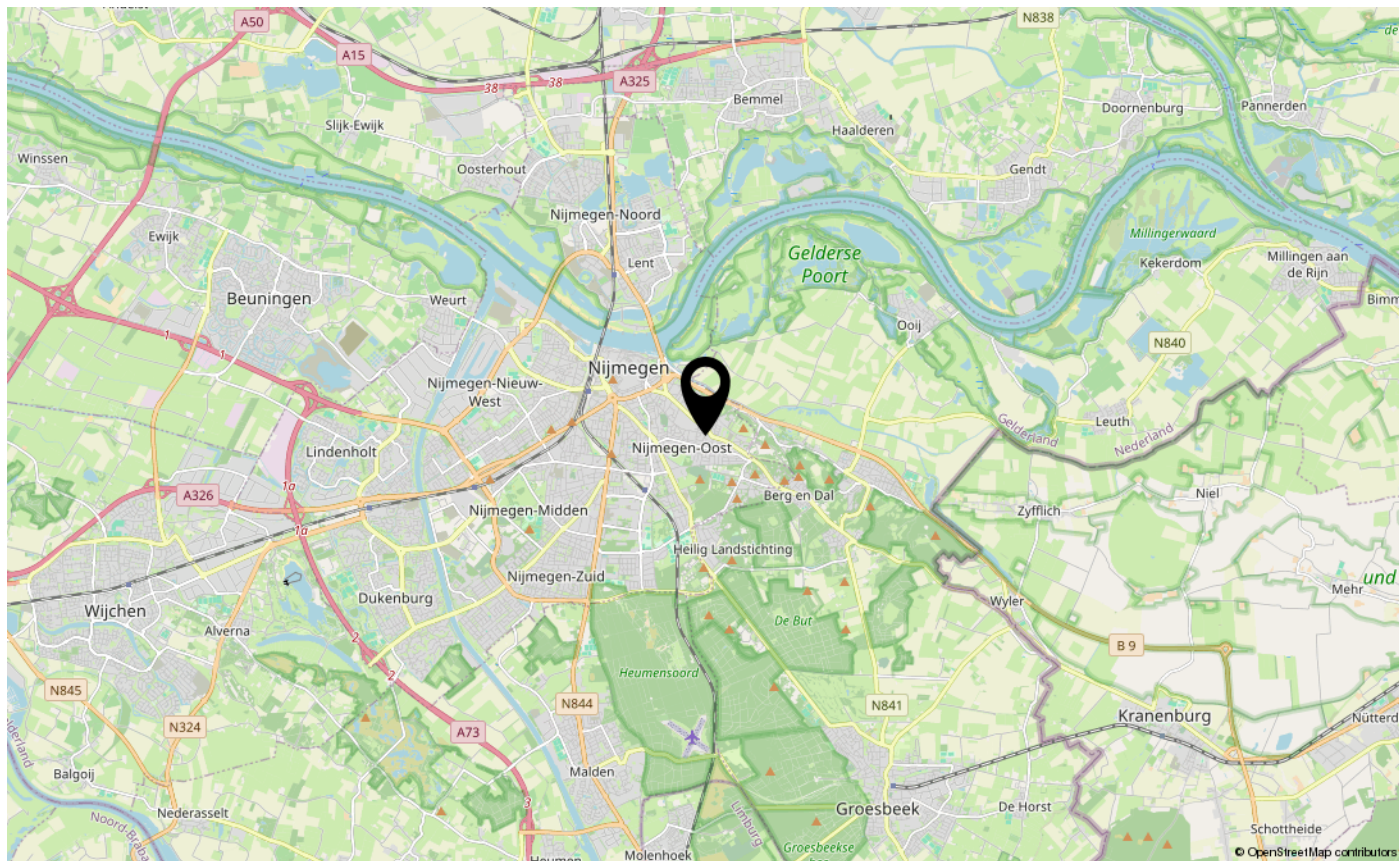
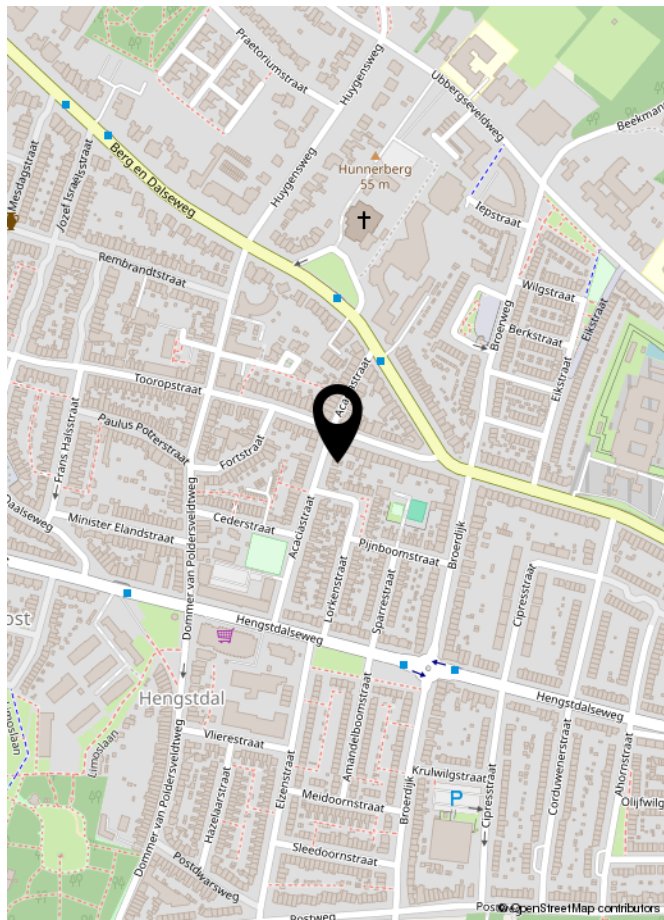
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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		
- Verlichting kelder	X			
-		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inbouwkast grote slaapkamer	X			
- Grote kast kelder	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Vouw gordijnen	X			
- Plisé gordijnen woonkamer en kleine slaapkamer			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X

LIJST VAN ZAKEN

[illegible]

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				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
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Houthok en fietsenhok	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Pergola	X			
- Houtkachel		X		
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

