



Vraagprijs € 725.000 k.k.

POSTDWARSWEG 9
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	222 m ²
Inhoud	435 m ³
Bouwjaar	1923
Energie label	B





OMSCHRIJVING

Charmante, instapklaare jaren '30 woning met verzorgde tuin en garage in het geliefde Nijmegen-Oost. Deze sfeervolle tussenwoning ademt karakter uit en beschikt over een woonkamer ensuite met open keuken. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning levensloop bestendig. Op de eerste verdieping beschik je over twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Buiten geniet je van een gezellige stadstuin én een dakterras. Met energielabel B en 7 zonnepanelen zit je hier ook goed voor de toekomst. De ligging maakt het plaatje compleet: dichtbij het centrum, het station, de Radboud Universiteit, de HAN en de omliggende bossen.

Modern, licht en speels

De woning ligt in een rustige, groene straat met voldoende parkeergelegenheid. De gezellige voortuin is een mix van groen en bestrating. Via het tochtportaal met garderoberuimte stap je binnen. De voordeur met glas-in-lood maakt de entree fijn licht. In de hal vind je de trapopgang naar boven, het toilet, de toegang tot de kelder, het leefgedeelte en de slaapkamer. Op de vloer in de hal liggen plavuizen. De woning is zeer verzorgd afgewerkt met lichte, glad gestucte wanden, paneeldeuren en plafondlijsten.

Aan de voorzijde van het leefgedeelte ligt de woonkamer. De warme houtkleurige PVC visgraatvloer loopt door in het hele leefgedeelte. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en de houtkachel in de schuine wand geeft een speels accent. De openslaande ensuite deuren met glas-in-lood dragen bij aan een karakteristieke uitstraling.

Open leefkeuken met berging

Aan de achterzijde bevindt zich de uitbouw met ruimte voor een royale eethoek bij de moderne open keuken. Hoge raampartijen, openslaande deuren naar de tuin toe én twee dakramen zorgen ook hier voor veel daglicht en een speelse uitstraling. Bovendien geniet je van een mooi uitzicht op de tuin.

De keuken bestaat uit een wandopstelling met kookeiland. Donkergrijze kastfronten gecombineerd met een houten werkblad en houten afwerking bij de bar zorgen voor een stoere look. Het werkblad van het kookeiland is keramisch. De keuken is uitgerust met een inductie kookplaat met integrale afzuiging, een oven, een magnetron, een koelkast, een vriezer, een vaatwasser en een kokend waterkraan. Aan de bar is plek voor een snel ontbijt of een goede kop koffie.

De keuken geeft toegang tot een berging, waarin zich tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger bevinden.

Slaapkamer met badkamer en inloopkast op begane grond
Op de begane grond ligt een fijne tweepersoonskamer met inloopkast en directe toegang tot de badkamer.

De badkamer (2020) is stijlvol uitgerust met een wastafel met wastafelmeubel, een inloofdouche met regendouche en designradiator. De kraan is ingebouwd en de spiegel is voorzien van verwarming en verlichting.

Eerste verdieping met 2 slaapkamers, badkamer en dakterras

De vaste trap brengt je naar de eerste verdieping met ruime overloop. Ook hier ligt een houtkleurige PVC vloer en dankzij de ramen is het hier licht. Aan de linkerzijde bevindt zich een royale slaapkamer (19m²), met meer dan voldoende ruimte voor een extra kast, gezellig zitje of werkplek. Het hoge houten plafond zorgt voor ruimte en sfeer. De kamer is voorzien van een inbouwkast waarin zich de CV ketel bevindt. Tevens leiden dubbele openslaande deuren je naar een gezellig dakterras met een leuk uitzicht over de wijk.

Aan de rechterzijde bevinden zich de derde slaapkamer en de tweede badkamer. Deze badkamer is ruim en uitgerust met een tweede toilet, twee losse wastafels met wastafelmeubel, een inloofdouche met regendouche en designradiator. Ook hier zijn de kranen in de muur verwerkt en beschikken de spiegels over verwarming en verlichting. Ramen zorgen voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Praktische kelder

Aan opbergruimte heb je in deze woning geen gebrek! De kelder is bereikbaar via de hal en hier vind je meer dan genoeg ruimte voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Gezellige stadstuin met berging en garage

De sfeervolle stadstuin met achterom is een heerlijke plek om in alle privacy te ontspannen. De knusse tuin gelegen op het noordoosten is nagenoeg onderhoudsvrij en biedt genoeg ruimte voor een loungeset en/of eettafel. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging met doorgang naar de garage. De berging is momenteel ingericht als fitnessruimte, maar uiteraard flexibel te gebruiken. De garage heeft een uitrit naar de Hazelaarstraat en biedt plaats aan 1 auto. Je kunt er ook voor kiezen de garage als opslagruimte voor gereedschap of tuinmeubilair te gebruiken en het stallen van fietsen.

Omgeving en faciliteiten

Nijmegen-Oost is een zeer geliefde locatie in Nijmegen. Je vindt er vele authentieke panden, sfeervolle restaurants en kroegjes, veel groen in de wijk en dit alles op maar een kwartiertje wandelen van het centrum. Op loopafstand van de woning bevindt zich een supermarkt en verschillende winkels.

Het Limospark met bos ligt vlak in de buurt en is een aanrader voor een ontspannen wandeling. Bovendien woon je hier op een ideale locatie om mooie natuurgebieden zoals Ooij en Berg en Dal te bezoeken.

De uitvalswegen zijn vanaf hier goed te bereiken en voor wie liever gebruik maakt van het openbaar vervoer is zowel het centraal trein- en busstation van Nijmegen als station Heijendaal op de fiets binnen 7 minuten te bereiken.

Praktische informatie:

- Bouwjaar 1923
- Woonoppervlak ca. 116 m²
- Perceeloppervlak 222 m²
- Energielabel B
- V.v. 7 zonnepanelen
- Woonkamer ensuite met open keuken
- 3 Slaapkamers met mogelijkheid tot splitsing naar 4 kamers
- 2 Badkamers
- vloerverwarming keuken/eetkamer en badkamer boven
- Stadstuin en dakterras

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





















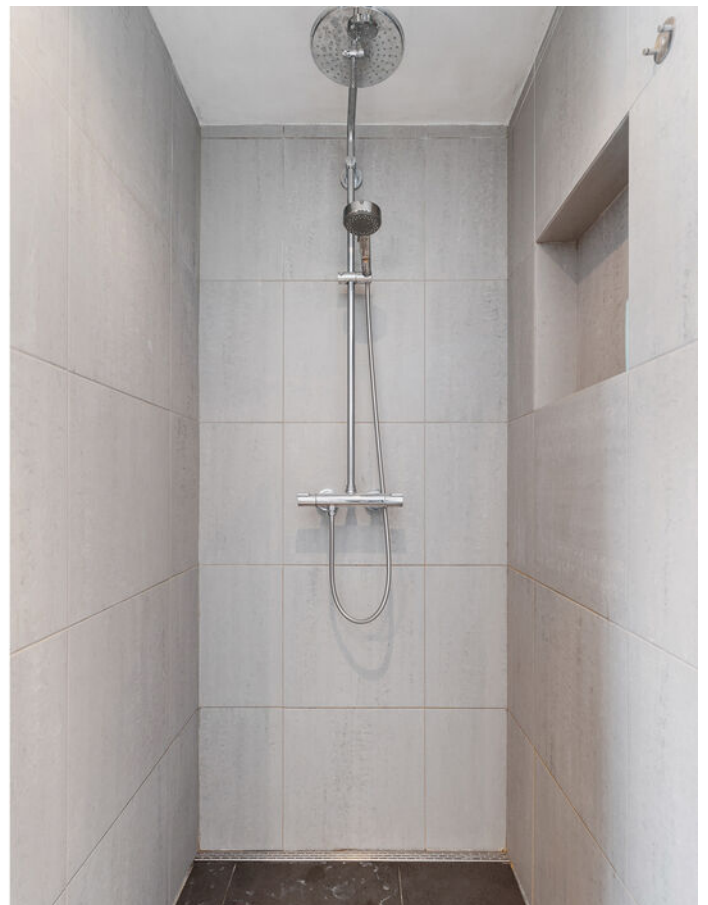






















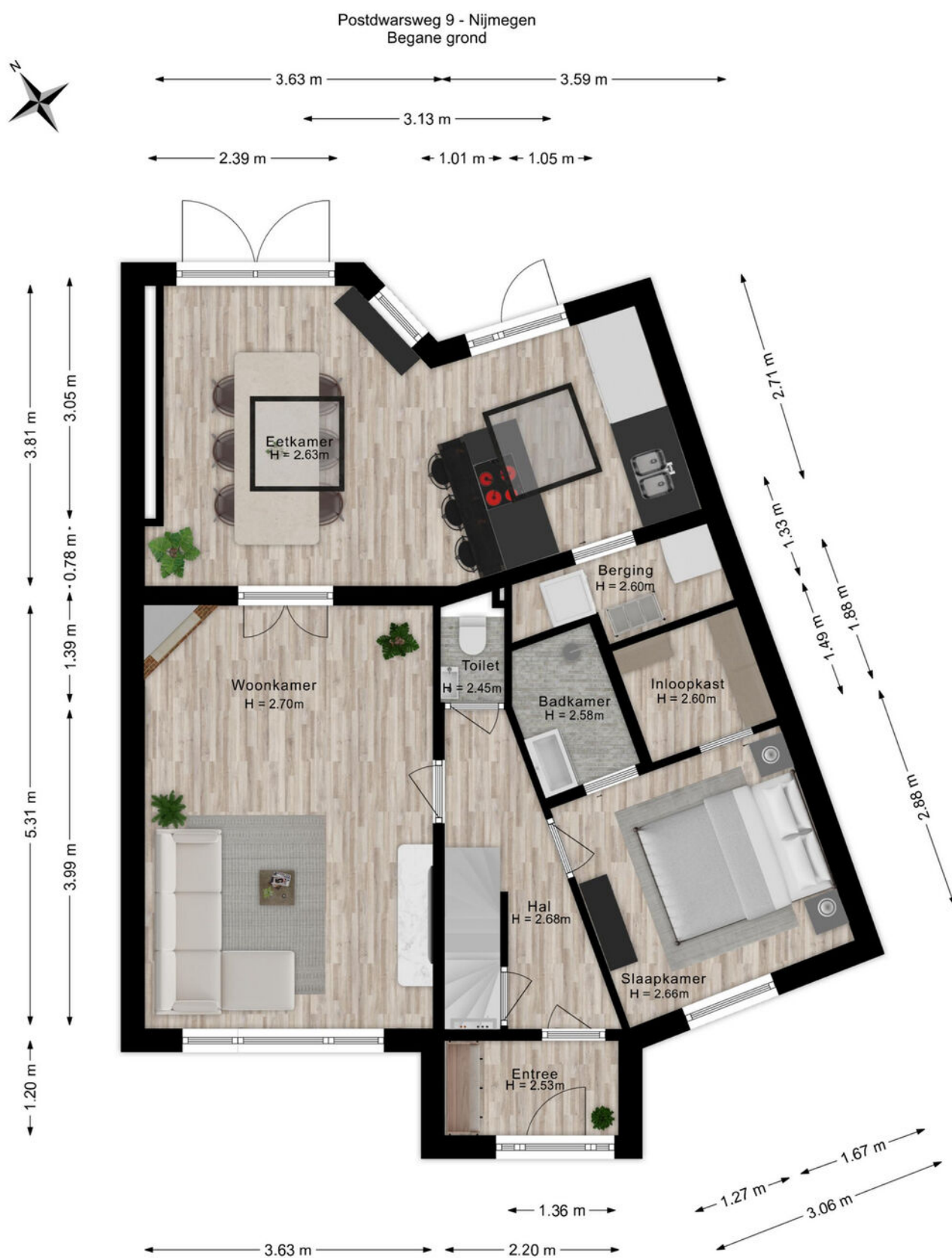






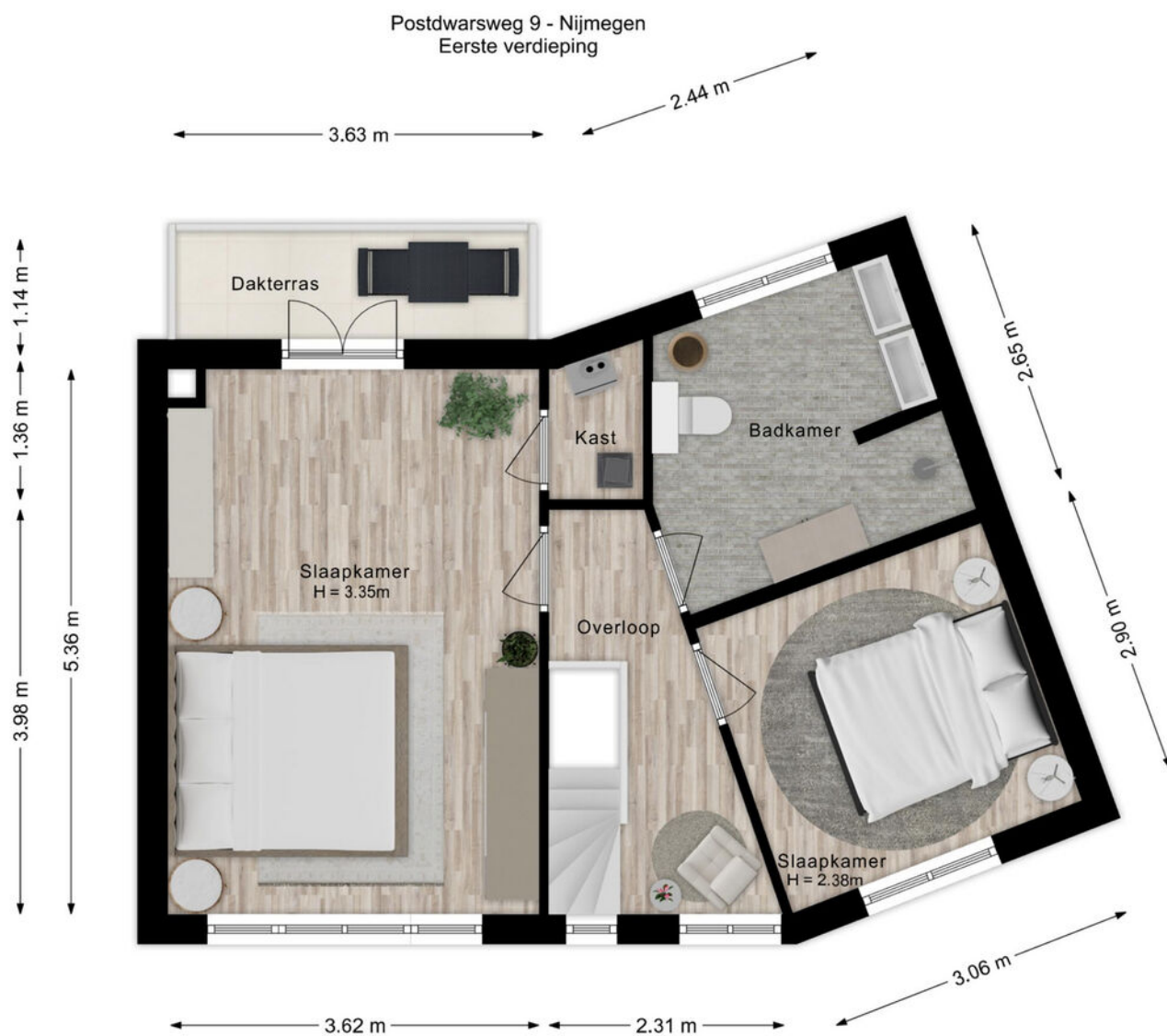


PLATTEGROND



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

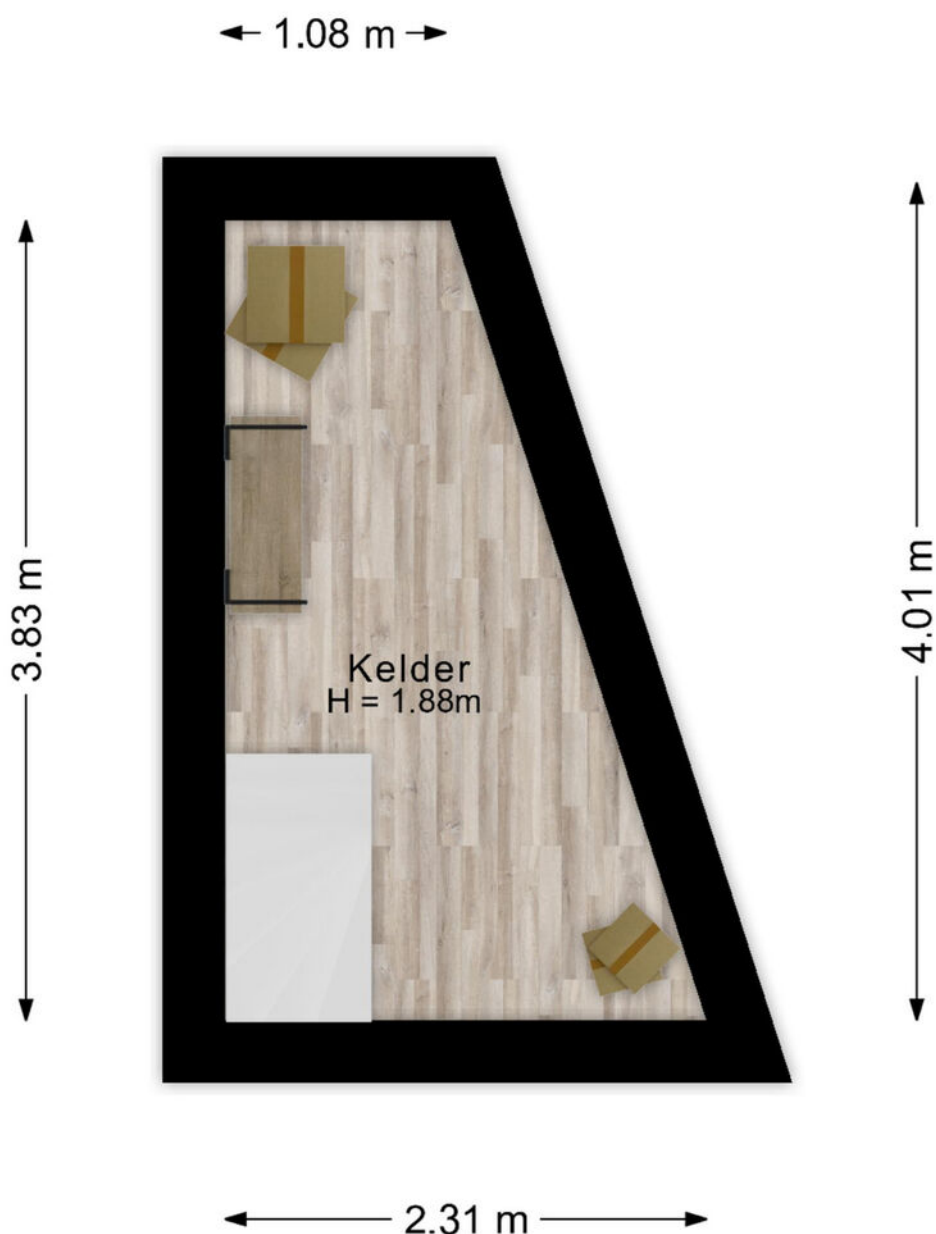
PLATTEGROND



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

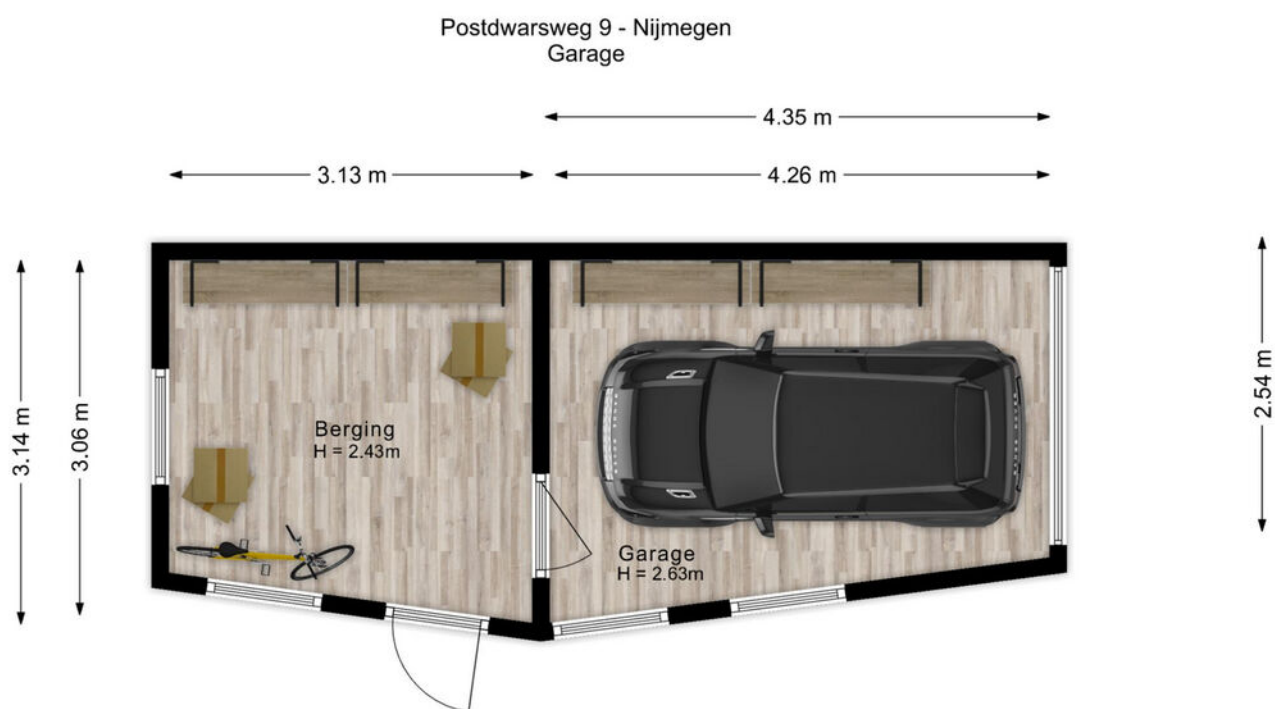
PLATTEGROND

Postdwarweg 9 - Nijmegen
Kelder



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

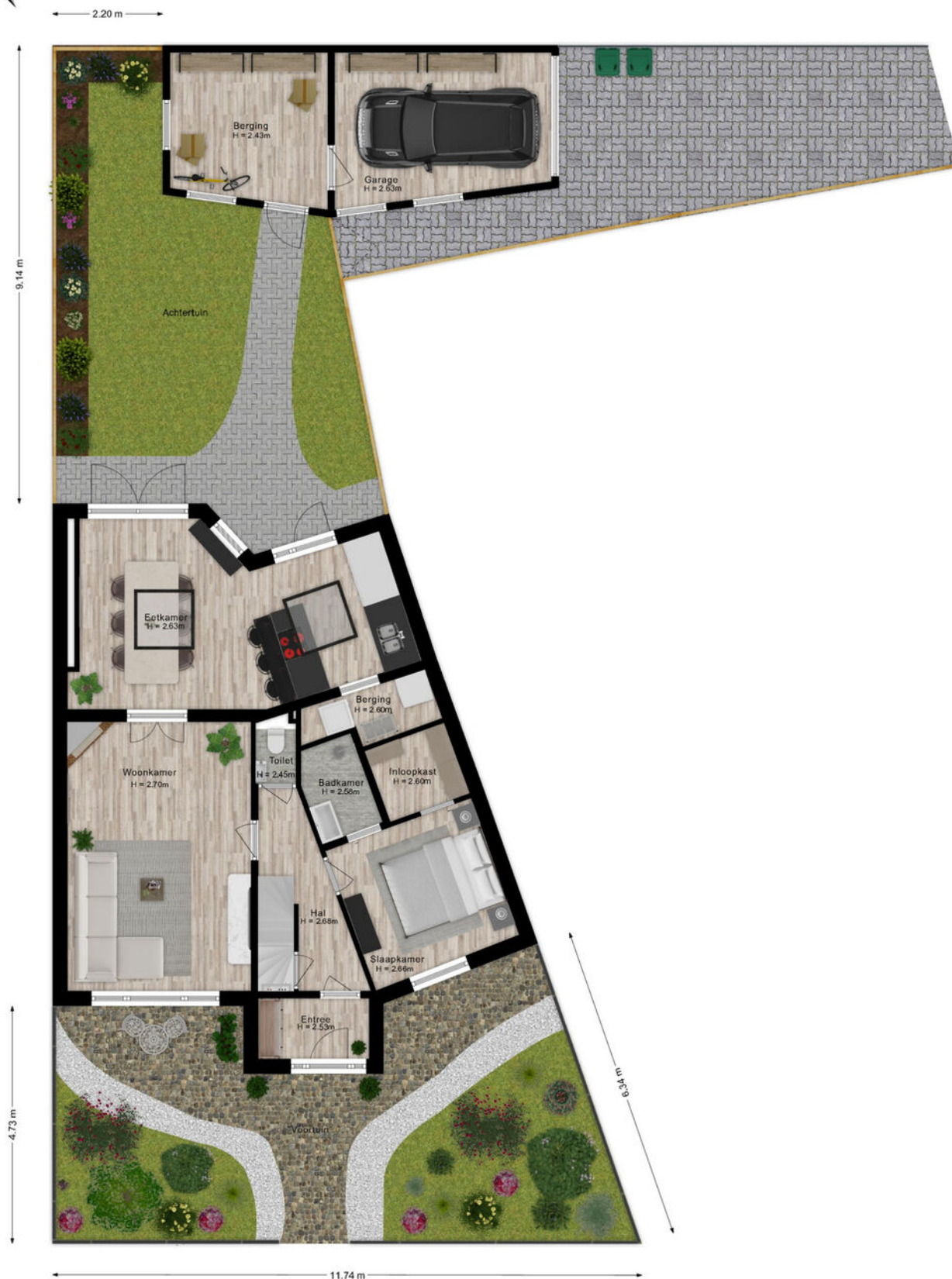
PLATTEGROND



PLATTEGROND



Postdwaarsweg 9 - Nijmegen
Situatie



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

PLATTEGROND



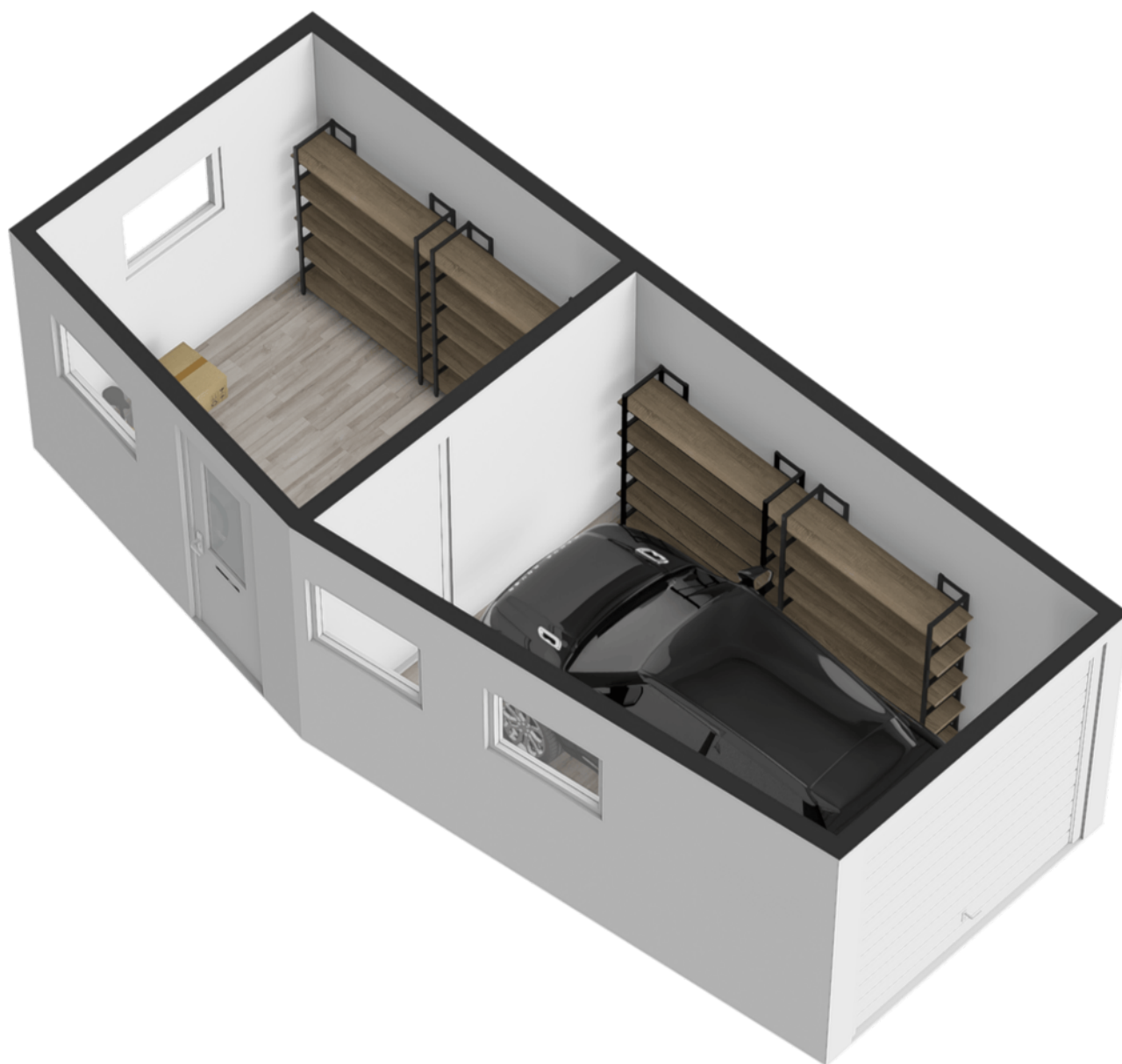
PLATTEGROND



PLATTEGROND



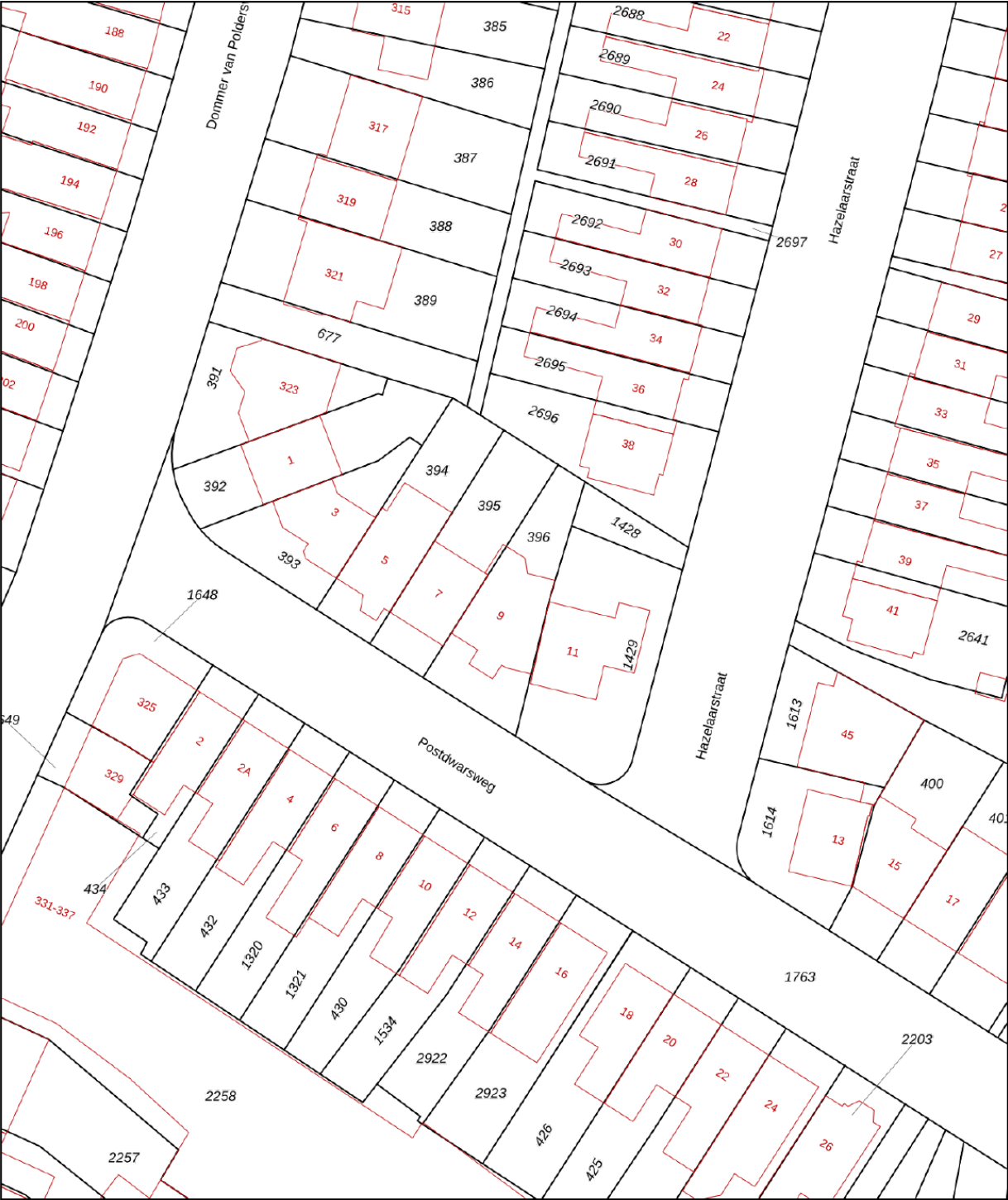
PLATTEGROND



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

396

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

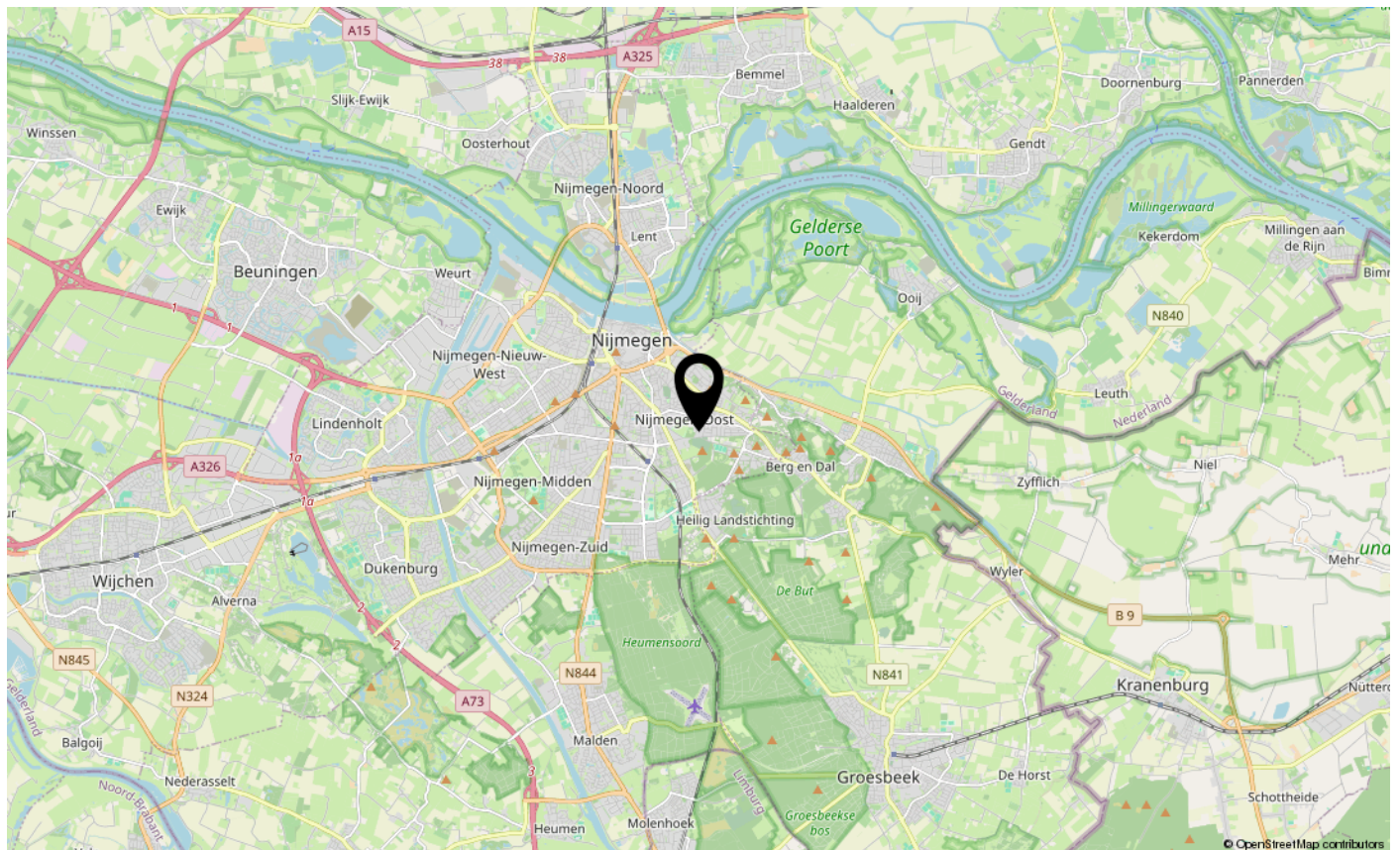
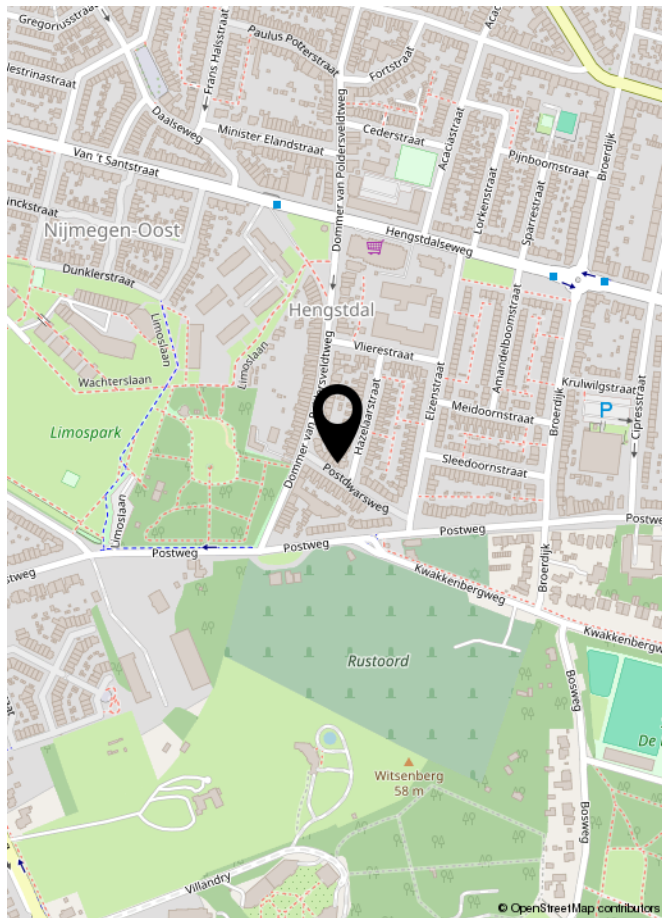
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 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			
- Losse hanglampen (keuken)			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Slaapkamer boven en inloopkast beneden	X			
- Kinderkamer (in overleg)	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
- plavuizen	X			
- PVC Vloeren	X			

LIJST VAN ZAKEN

[illegible]

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
- Afval Emmertje	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toilet kast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Volledige Badkamer beneden	X			
- Spiegels beide badkamers (incl. Verlichting en verwarming)	X			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(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			
Kunstwerken (in overleg)	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

**BEKIJK DEZE
WONING ONLINE!**

postdwarsweg9.nl



Postdwarsweg 9, Nijmegen



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!



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

