



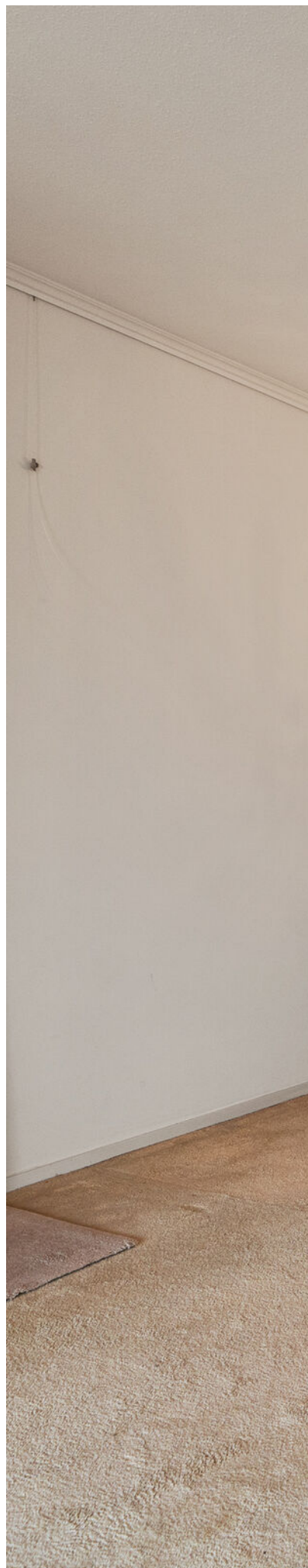
Vraagprijs € 525.000 k.k.

GRAADT VAN ROGGENSTRAAT 79
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	106 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	325 m ³
Bouwjaar	1980
Energie label	A





OMSCHRIJVING

Op de Graadt van Roggenstraat in Nijmegen ligt dit ruime en lichte 3-kamerappartement met twee slaapkamers, energielabel A, twee badkamers, balkon met vrij uitzicht, een inpandige berging én parkeerplaats. Vanuit de woonkamer en het balkon kijk je uit over het groene landschap richting de Waal en de uiterwaarden. Het appartement ligt op een centrale, groene locatie, maar met het centrum van Nijmegen, winkels en voorzieningen op korte afstand.

Fijn thuiskomen in een verzorgde entree

Je komt aan bij een verzorgd appartementencomplex met parkeergelegenheid in de directe omgeving. De entree van het gebouw is netjes en verzorgd. Hier bevinden zich onder andere de brievenbussen en de toegang tot het trappenhuis en de lift. Binnenkomst in het appartement gebeurt in de entreehal. Vanuit hier heb je toegang tot vrijwel alle ruimtes. De hal biedt daarnaast voldoende plek voor een garderobe.

Ruime woonkamer die met buiten verbindt

De woonkamer is ruim van formaat en voelt direct prettig aan door de grote raampartijen. Hierdoor valt er veel daglicht binnen en geniet je van een vrij uitzicht over het groene landschap en richting de Waal. De woonkamer biedt meer dan genoeg ruimte voor een comfortabele zithoek én een ruime eethoek. De aanwezige open haard zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot het balkon waar je 's ochtends lekker van het uitzicht geniet met een kop koffie.

Keuken in open verbinding met de woonkamer

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer. De opstelling is praktisch en biedt voldoende werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, een gasfornuis, combi-oven, koelkast, vriezer en een vaatwasser. De keuken vormt een fijne plek om te koken terwijl je contact houdt met de woonkamer of gasten aan de eettafel. Daarnaast bevindt zich in het appartement nog een praktische inpandige berging, ideaal voor extra opslag of bijvoorbeeld een voorraadkast.

Twee slaapkamers én twee badkamers

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt rustig aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De tweede slaapkamer is perfect te gebruiken als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. Vanuit beide kamers is het balkon bereikbaar.

Daarnaast beschikt het appartement over twee badkamers. De moderne hoofdbadkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een ruime inloepdouche, een dubbele wastafel met meubel en een toilet. De lichte afwerking geeft de ruimte een frisse en verzorgde uitstraling. De tweede badkamer wordt momenteel gebruikt als opbergruimte, maar biedt volop mogelijkheden om te transformeren tot een volwaardige tweede badkamer. Bovendien is er in de hal een

separaat toilet aanwezig

Balkon met uitzicht over het groene landschap en de Waal
Het appartement beschikt over een ruim balkon dat bereikbaar is vanuit zowel de woonkamer als de slaapkamers. Hier zit je heerlijk buiten met een vrij en groen uitzicht richting de uiterwaarden en de Waal. Een fijne plek om rustig te ontbijten, een kop koffie te drinken of aan het einde van de dag te ontspannen. De ligging zorgt voor een gevoel van ruimte en privacy.

Veel bergruimte en een eigen parkeerplaats

In het appartement beschik je over een ruime berging met daarin de aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast parkeer je je auto comfortabel en veilig op je eigen inpandige parkeerplaats onder het complex. De parkeergarage is met de lift bereikbaar.

Omgeving en faciliteiten

Dit appartement ligt op een bijzondere plek in Nijmegen, aan de rand van de stad en met uitzicht richting de Waal en de uiterwaarden. Vanuit de woning kijk je uit over het groene landschap, de rivier en de iconische Waalbrug. Voor de deur liggen wandel- en fietspaden langs de dijk en de uiterwaarden. Ideaal voor een wandeling, hardlopen of een ontspannen fietstocht. Tegelijk woon je hier verrassend centraal. Het centrum van Nijmegen ligt op korte loopafstand en biedt een breed aanbod aan winkels, restaurants, cafés en culturele voorzieningen. Ook supermarkten, sportfaciliteiten en openbaar vervoer zijn eenvoudig bereikbaar.

Praktische informatie:

- Bouwjaar: 1980
- Woonoppervlakte: 106 m²
- Energietabel: A
- Twee slaapkamers én twee badkamers
- Ruim balkon met groen uitzicht
- Eigen inpandige berging én parkeerplaats
- Actieve en professioneel beheerde VvE
- VvE-bijdrage: €455,- per maand
- Ligging: aan de rand van de stad, nabij parken en natuur

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

































PLATTEGROND

Graadt van Roggenstraat 79 Nijmegen
Appartement



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

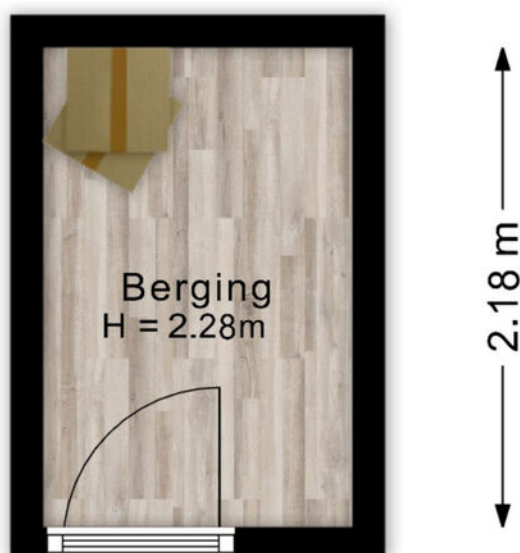
PLATTEGROND



PLATTEGROND

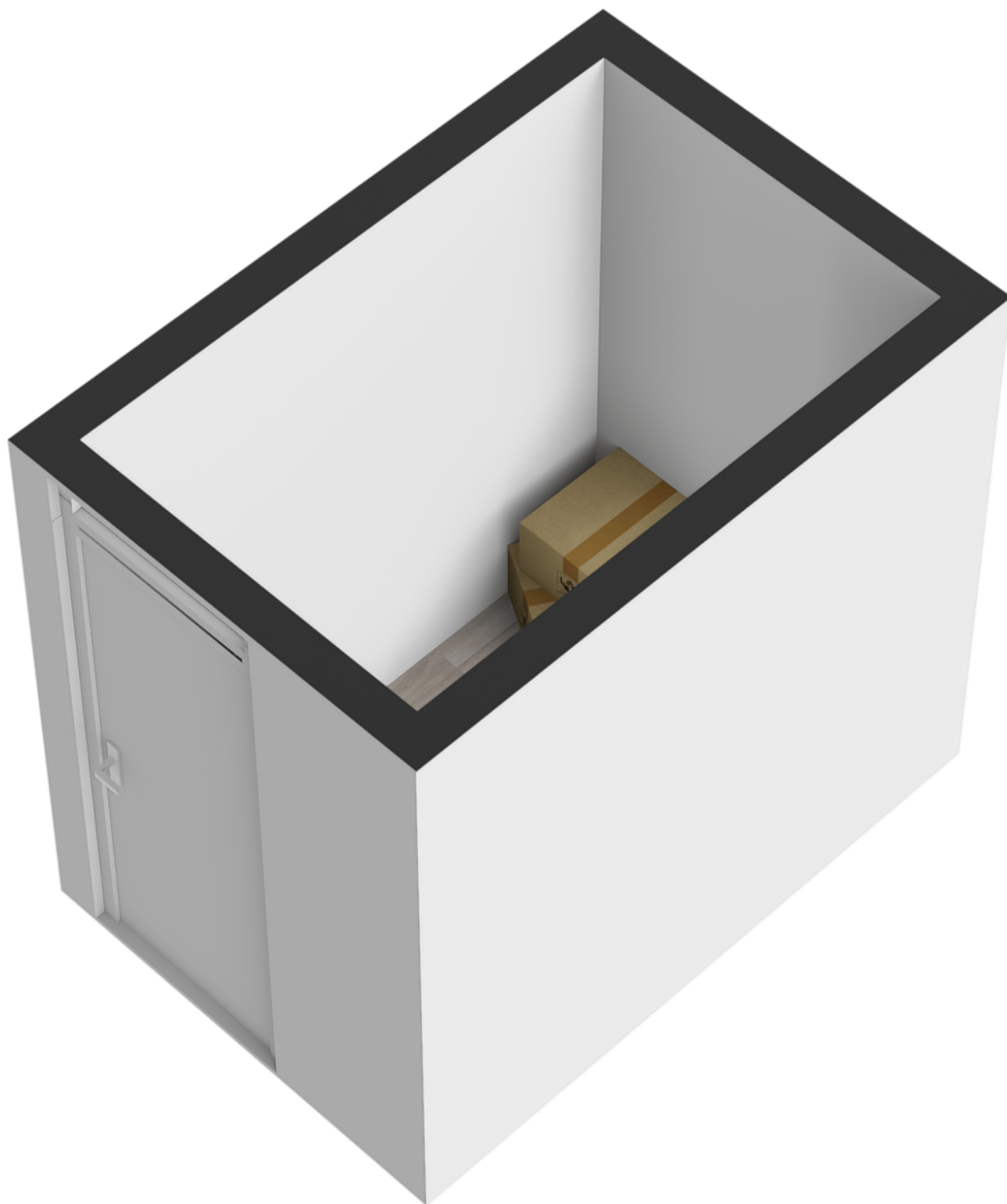
Graadt van Roggenstraat 79 Nijmegen
Berging

← 1.40 m →



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

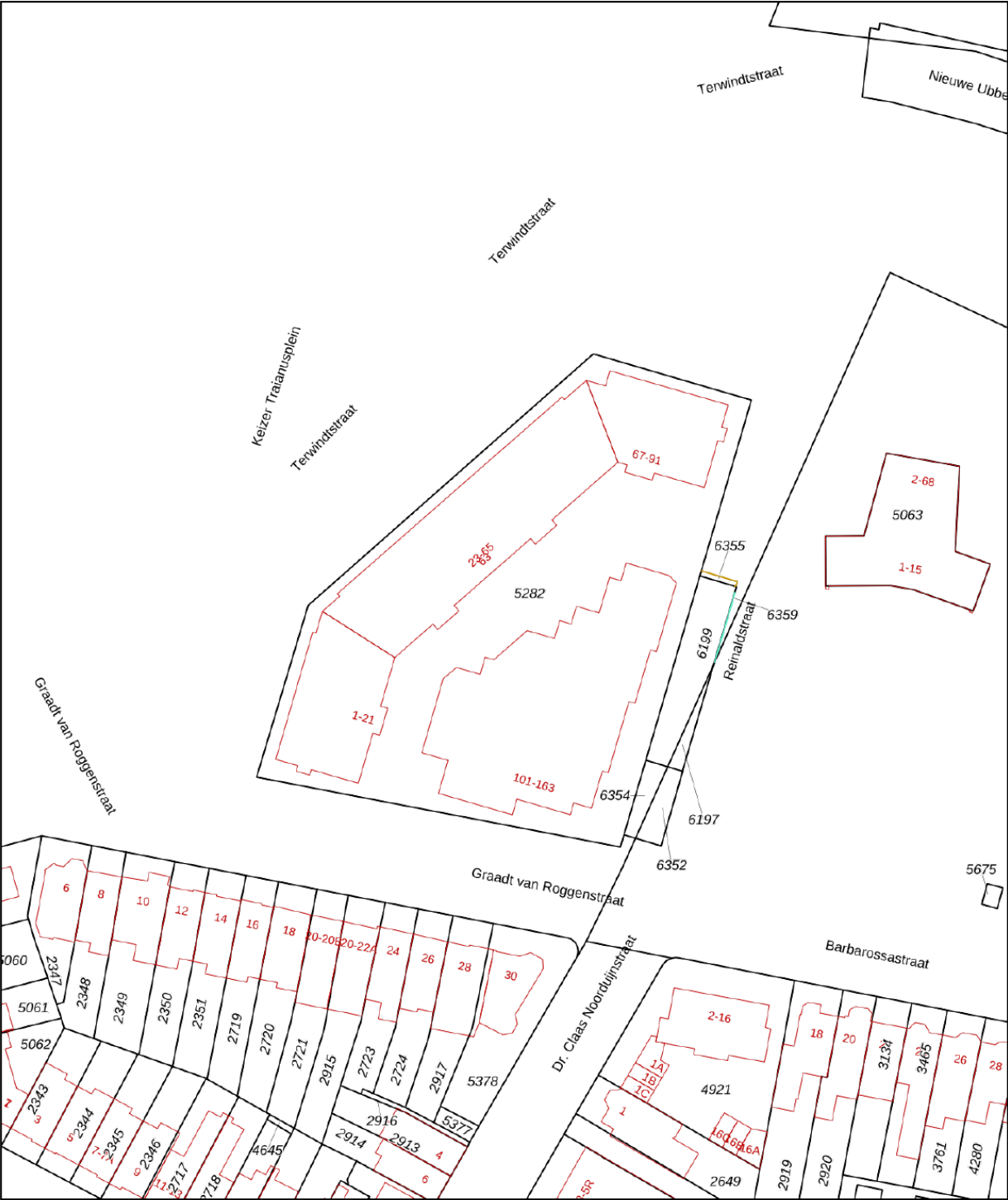
PLATTEGROND



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: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nijmegen

B

5282

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

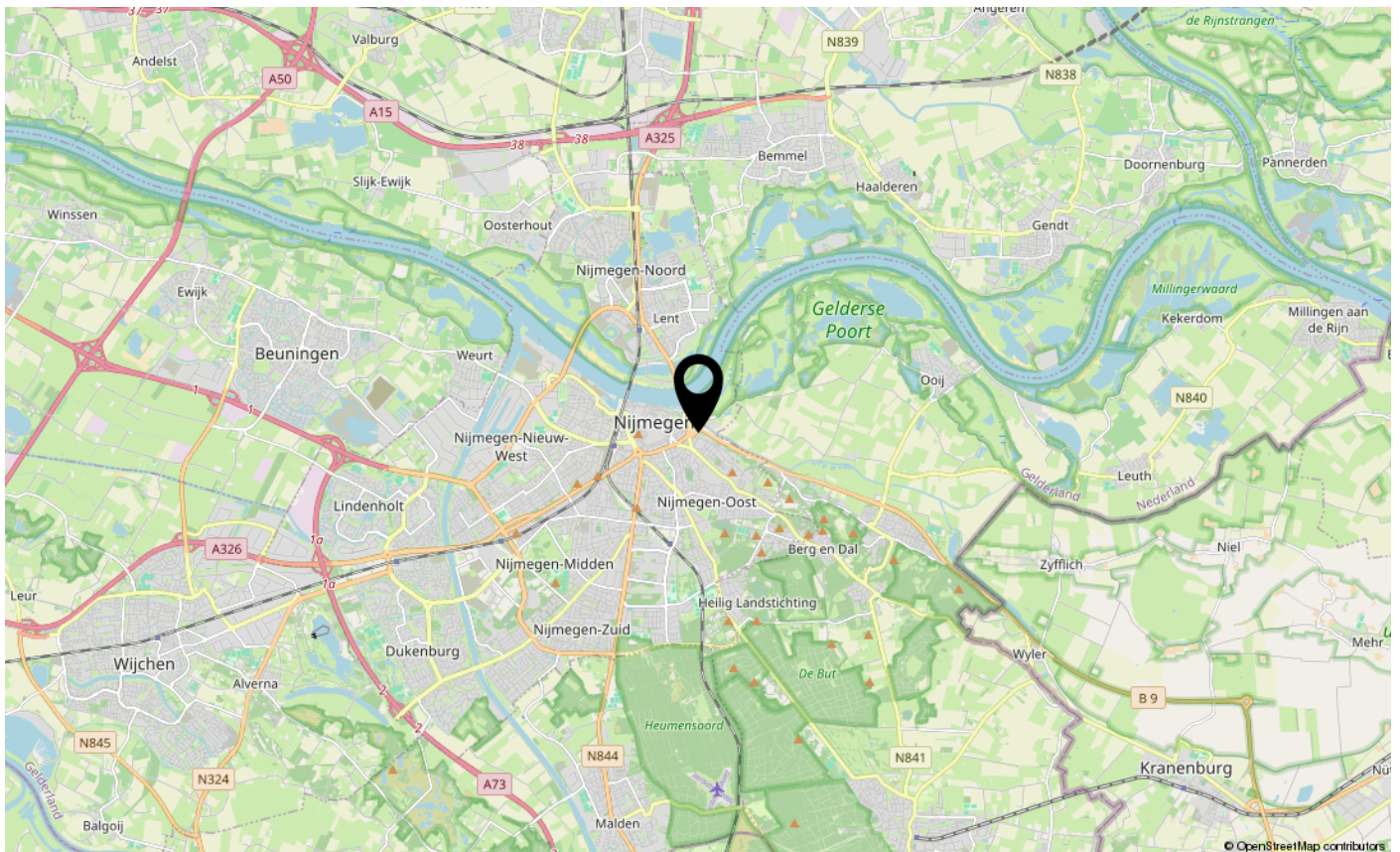
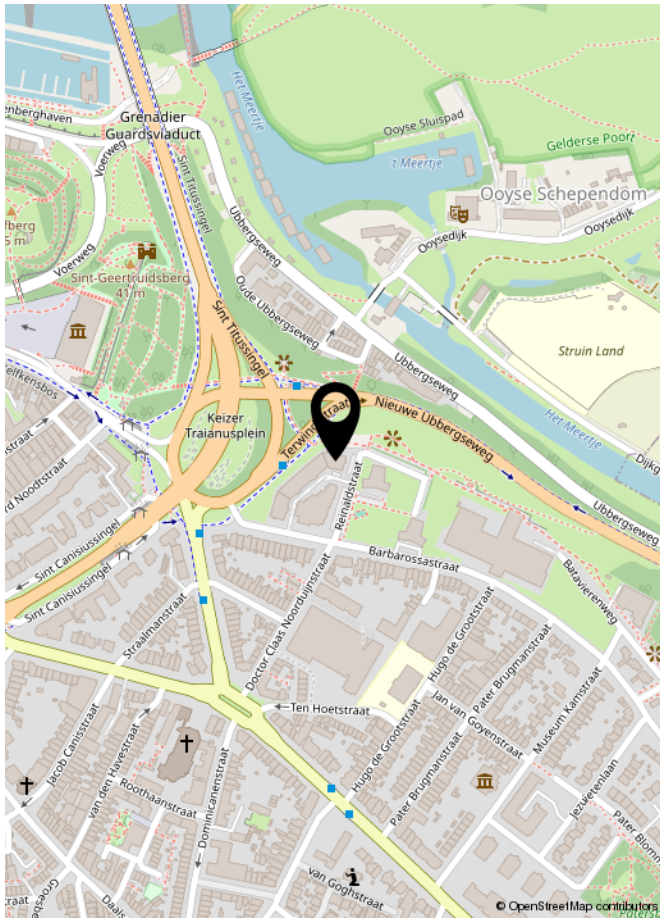
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

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		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-	X			
-				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
-				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			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				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
				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				



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

