



Vraagprijs € 550.000 k.k.

**WATERSTRAAT 162**  
**NIJMEGEN**

 **inbeeld**  
*makelaardij*

## KENMERKEN

Woonoppervlakte	118 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Inhoud	494 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1928
Energie label	C





# OMSCHRIJVING

Sfeervol wonen in geliefd Nijmegen-West! Deze instapklare, karakteristieke jaren '20 benedenwoning combineert authentieke details met modern wooncomfort. Denk aan hoge plafonds, een ensuite woonkamer met ingebouwde nissenkasten en de klassieke schouwen, een moderne open keuken, drie slaapkamers én een groene stadstuin op het zuidoosten. De woning is in 2019 volledig gemoderniseerd met behoud van karakter. Gelegen in het populaire Nijmegen Oud-West woon je hier op loopafstand van het stadscentrum, station Nijmegen, het Westerpark en populaire hotspots zoals het Honigcomplex en de Vasim.

## Fijn thuiskomen

De Waterstraat is gesitueerd in het populaire Nijmegen Oud/West.

Via de voortuin bereik je de entree van de woning.

Binnenkomst is in de hal met garderoberuimte, toegang tot de kelder en een modern toilet. De hal biedt toegang tot de lichte woonkamer en open keuken.

## Licht, sfeer en fijne leefruimtes

De woonkamer ademt direct de sfeer van een stijlvolle jaren '20 woning. De hoge plafonds, sierlijsten, ensuite schuifdeuren met glas-in-looddetails en de warme visgraat parketvloer geven de ruimte volop karakter. Dankzij de erker aan de voorzijde valt het daglicht prachtig naar binnen en kijk je vrij uit op het groen in de straat.

De rustige kleurstelling met lichte wanden en warme houttinten vormt een mooie basis voor verschillende interieurstijlen. Via de ensuite schuifdeuren loop je door naar de ruime eetkamer en open keuken, het middelpunt van de woning. Dankzij de open indeling en uitbouw aan de achterzijde ontstaan er verschillende gezellige hoeken in huis, met volop ruimte voor een grote eettafel, een speelhoek of extra zitplek.

## Moderne leefkeuken als centraal middelpunt

De moderne open keuken uit 2019 vormt het hart van de woning. De combinatie van strakke witte fronten, warme houten werkbladen en open wandplanken zorgt voor een rustige en tijdloze uitstraling. Het spoeliland met bar maakt dit een fijne plek om samen te koken, koffie te drinken of gezellig bij te praten terwijl er wordt gekookt.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en staat in open verbinding met de eetkamer en de lichte uitbouw aan de achterzijde. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar buiten voelt deze ruimte heerlijk licht en ruim aan.

## Drie slaapkamers, moderne badkamer en volop bergruimte

De woning beschikt over drie fijne slaapkamers, verdeeld over drie woonlagen. Op de begane grond bevindt zich een royale slaapkamer aan de achterzijde met uitzicht op het groen van de tuin. Ook ideaal als werkplek of hobbyruimte.

Dankzij de rustige ligging en grote raampartijen voelt deze kamer heerlijk licht aan.

Op de eerste verdieping ligt een ruime slaapkamer met volop ruimte voor een groot bed en kastruimte. Op deze verdieping bevindt zich ook de moderne badkamer uit 2019. De badkamer is strak afgewerkt in lichte tinten en voorzien van een ruime douche en modern wastafelmeubel.

De tweede verdieping biedt nog een riante slaapkamer met praktische opbergmogelijkheden.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime kelder, ideaal voor het opbergen van voorraad, koffers en andere spullen.

## Een groene stadstuin met volop privacy

De tuin is fraai aangelegd met veel groen, kleurrijke beplanting en volwassen bomen die zorgen voor een beschutte en sfeervolle setting. Op het terras direct achter de woning is volop ruimte voor een grote eettafel of gezellige loungehoek, terwijl je verderop in de tuin geniet van het groen en de rust. Dankzij de afwisseling tussen zon en schaduw is het hier de hele dag prettig buiten zitten.

Achterin de tuin bevindt zich een praktische houten berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag. Via het achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar. De combinatie van groen, privacy en de rustige ligging maakt dit een verrassend fijne buitenruimte midden in de stad.

## Omgeving en faciliteiten

Deze sfeervolle woning ligt in het populaire Nijmegen-West, een wijk die de afgelopen jaren volop in ontwikkeling is geweest. In het populaire Nijmegen-West, een wijk die de afgelopen jaren volop in ontwikkeling is geweest. De ligging is ideaal: op korte afstand van het stadscentrum en station Nijmegen, met supermarkten, scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten binnen handbereik. Ook hotspots zoals het Honigcomplex, De Vasim, Waalhalla en Nimma Makerspace liggen dichtbij. De Radboud Universiteit en ziekenhuizen zijn eveneens uitstekend bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen ben je ook met de auto snel onderweg, terwijl parkeren gewoon voor de deur mogelijk is. De rustige 30-km/u-zone en de combinatie van stadse levendigheid met een fijne woonomgeving maken dit een heerlijke plek om te wonen.

## Praktische informatie:

- Bouwjaar 1928
- Woonoppervlak 118m<sup>2</sup>
- Energielabel C
- Drie slaapkamers
- Woning is volledig gerenoveerd in 2019
- Uitbouw uit 2019
- Dak, isolatie, elektra en riool recent vernieuwd/verduurzaam













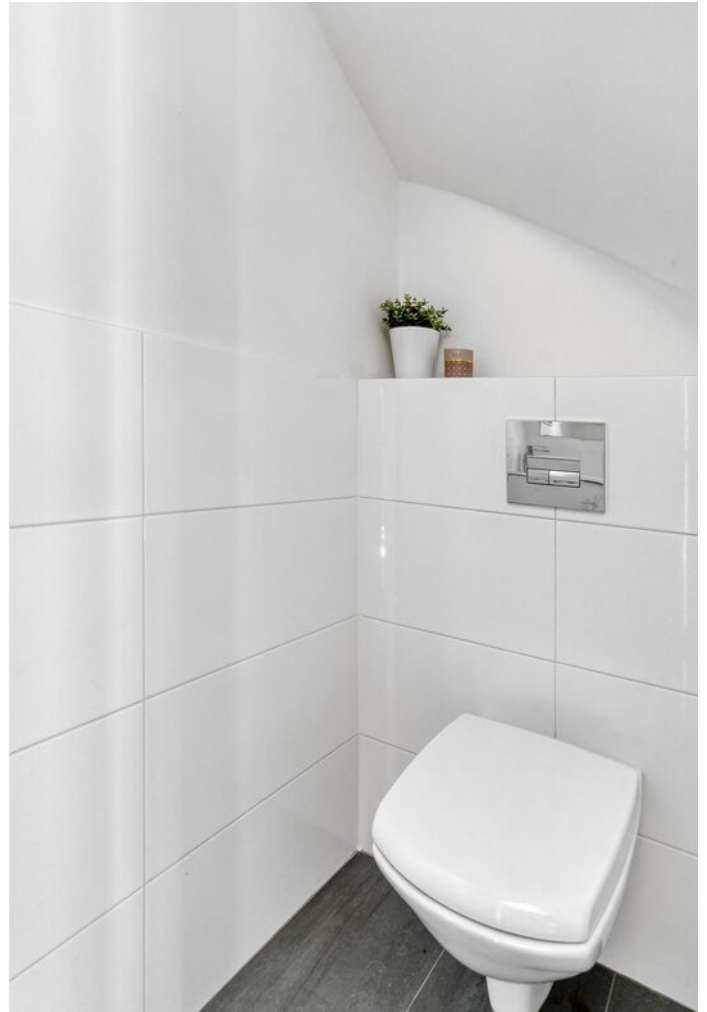














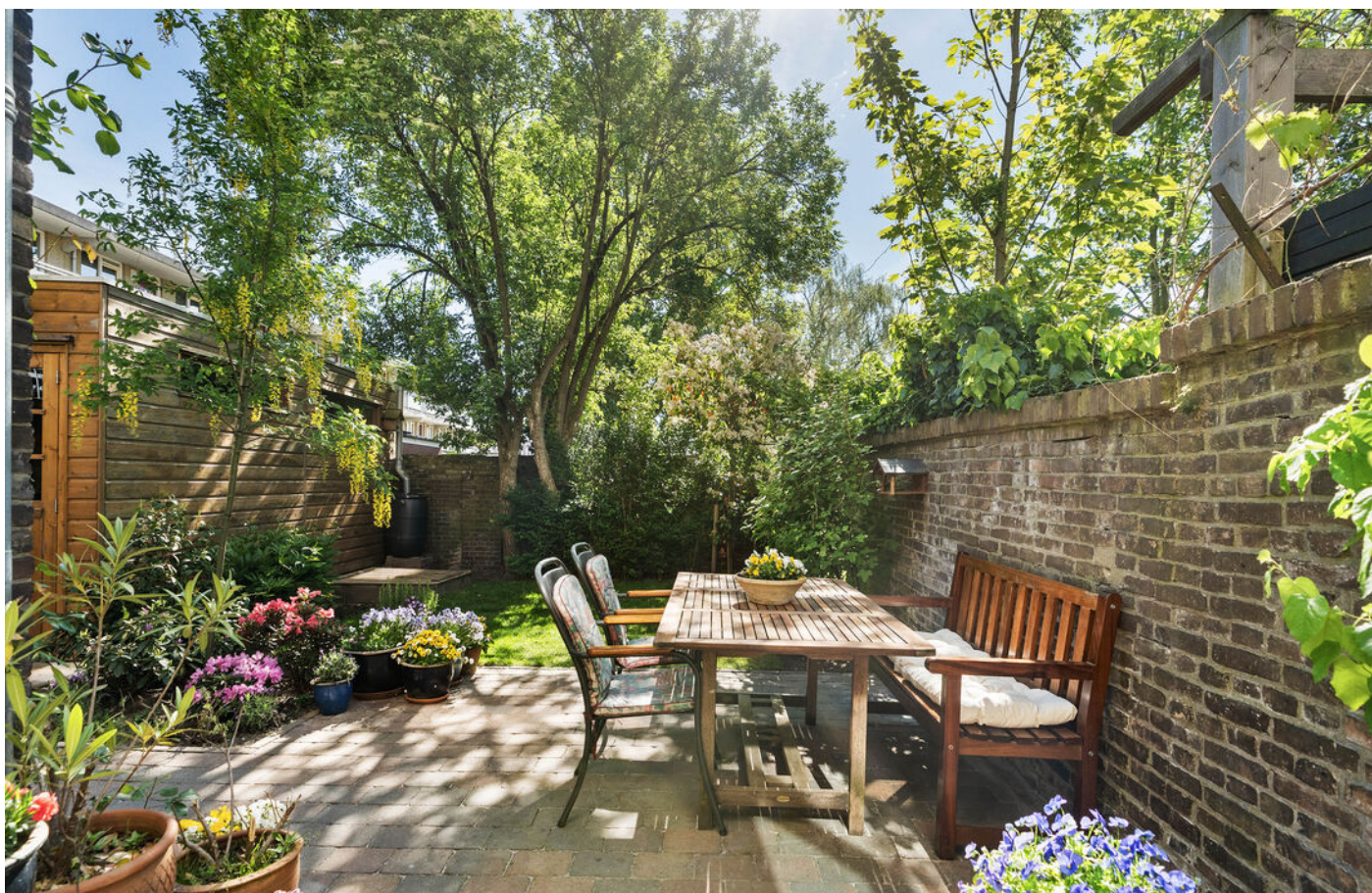






















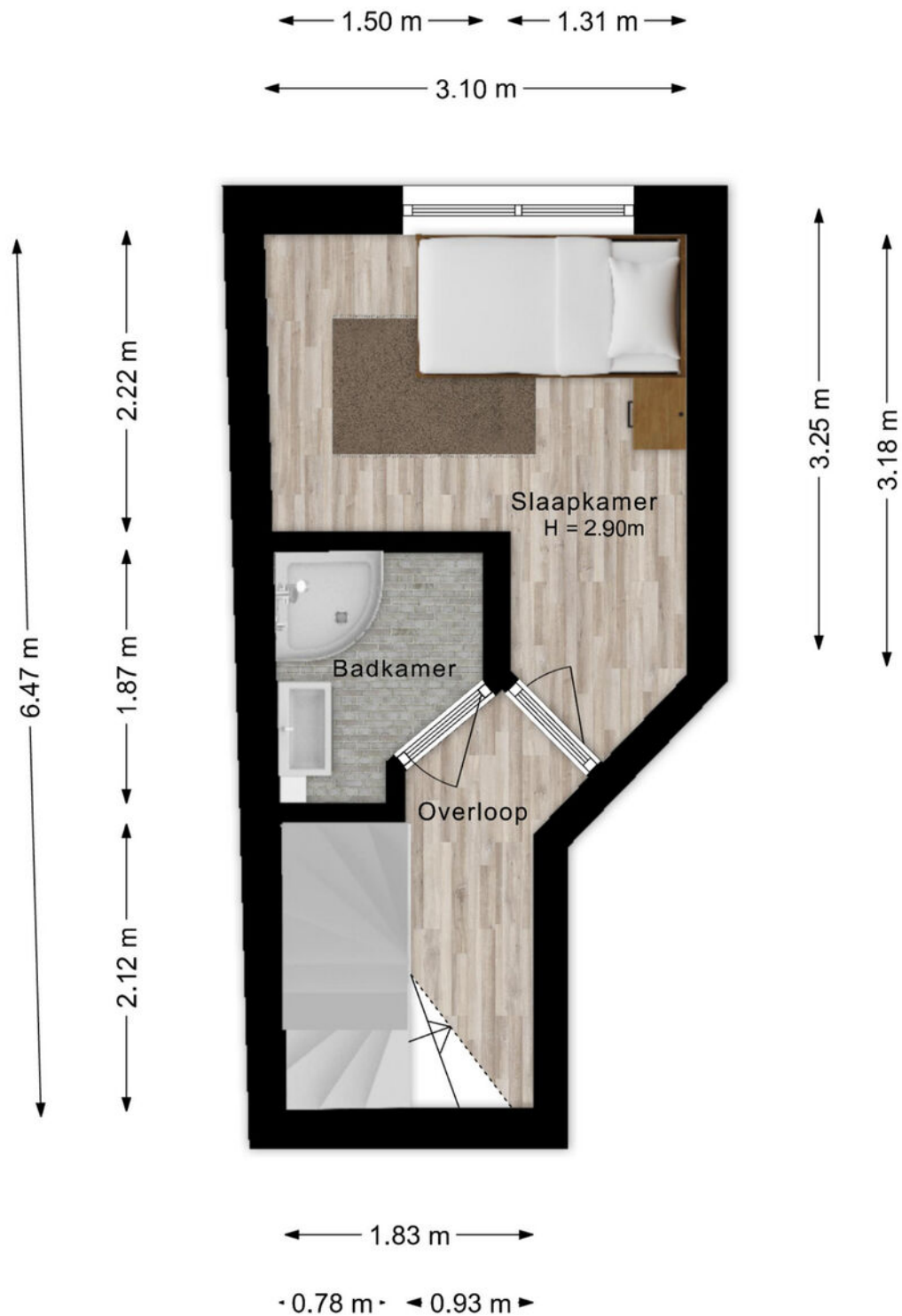
# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

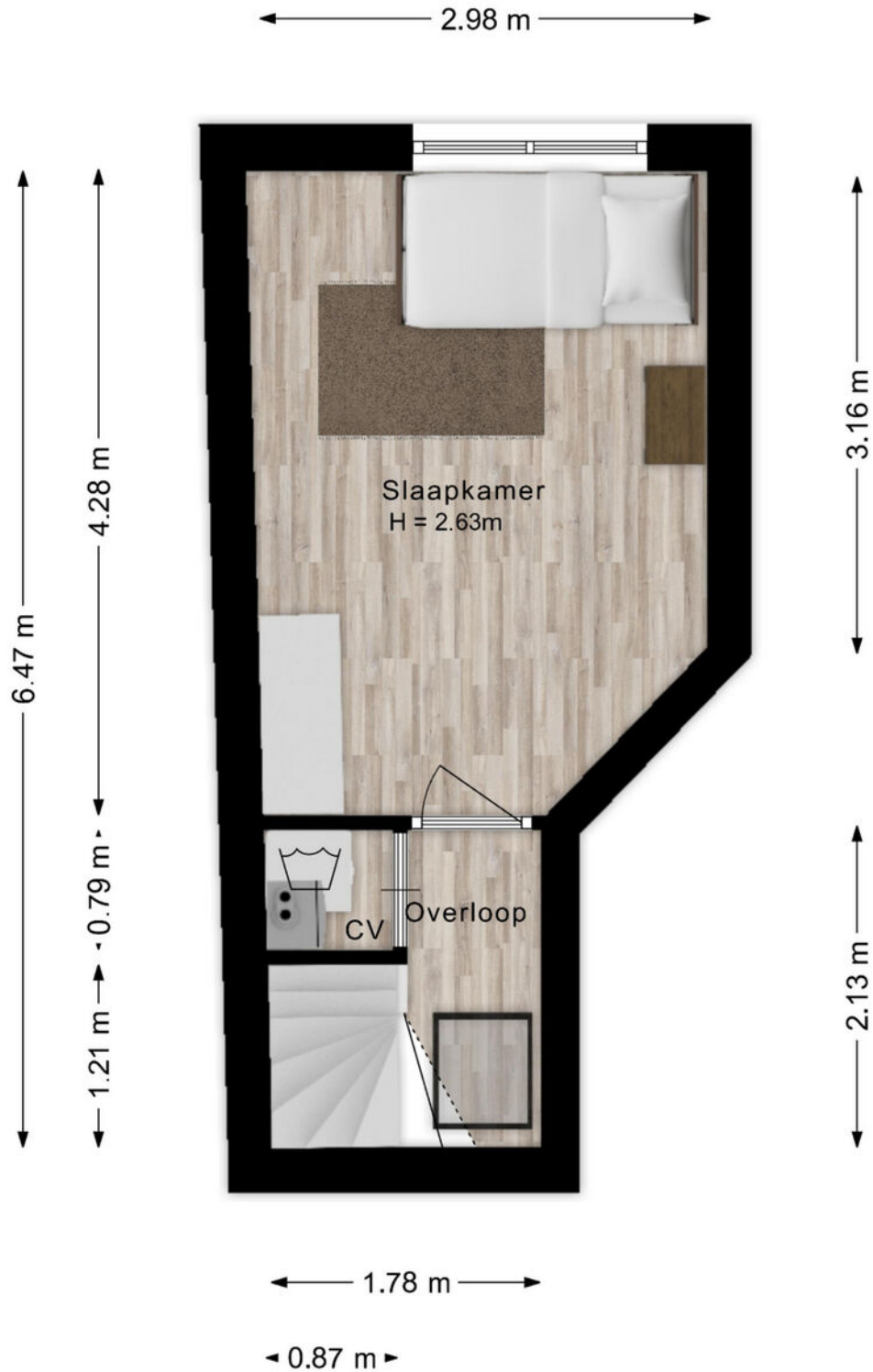
Waterstraat 162- Nijmegen  
Eerste verdieping



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

# PLATTEGROND

Waterstraat 162- Nijmegen  
Tweede verdieping

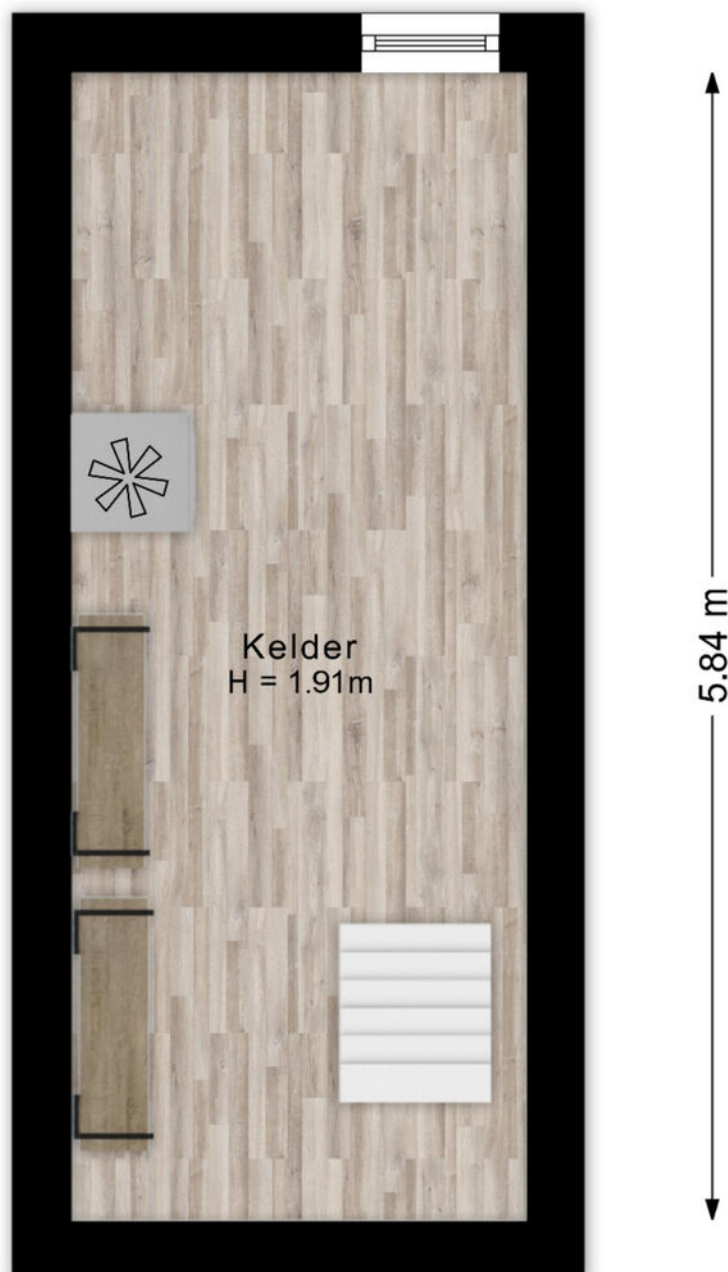


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

Waterstraat 162- Nijmegen  
Kelder

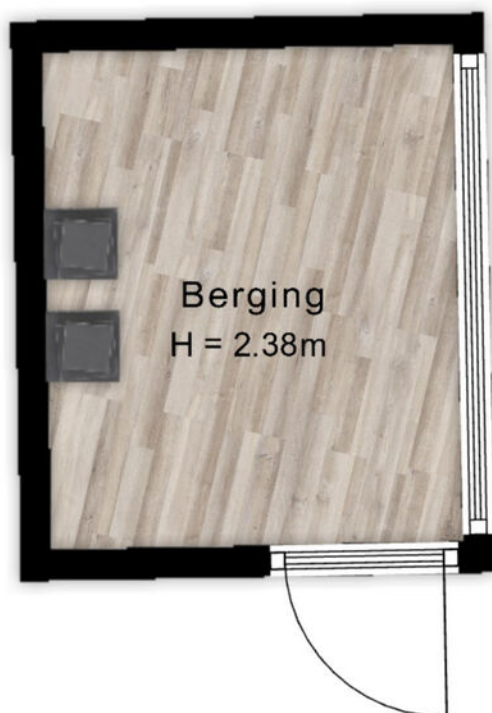
← 2.31 m →



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

# PLATTEGROND

Waterstraat 162- Nijmegen  
Berging



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

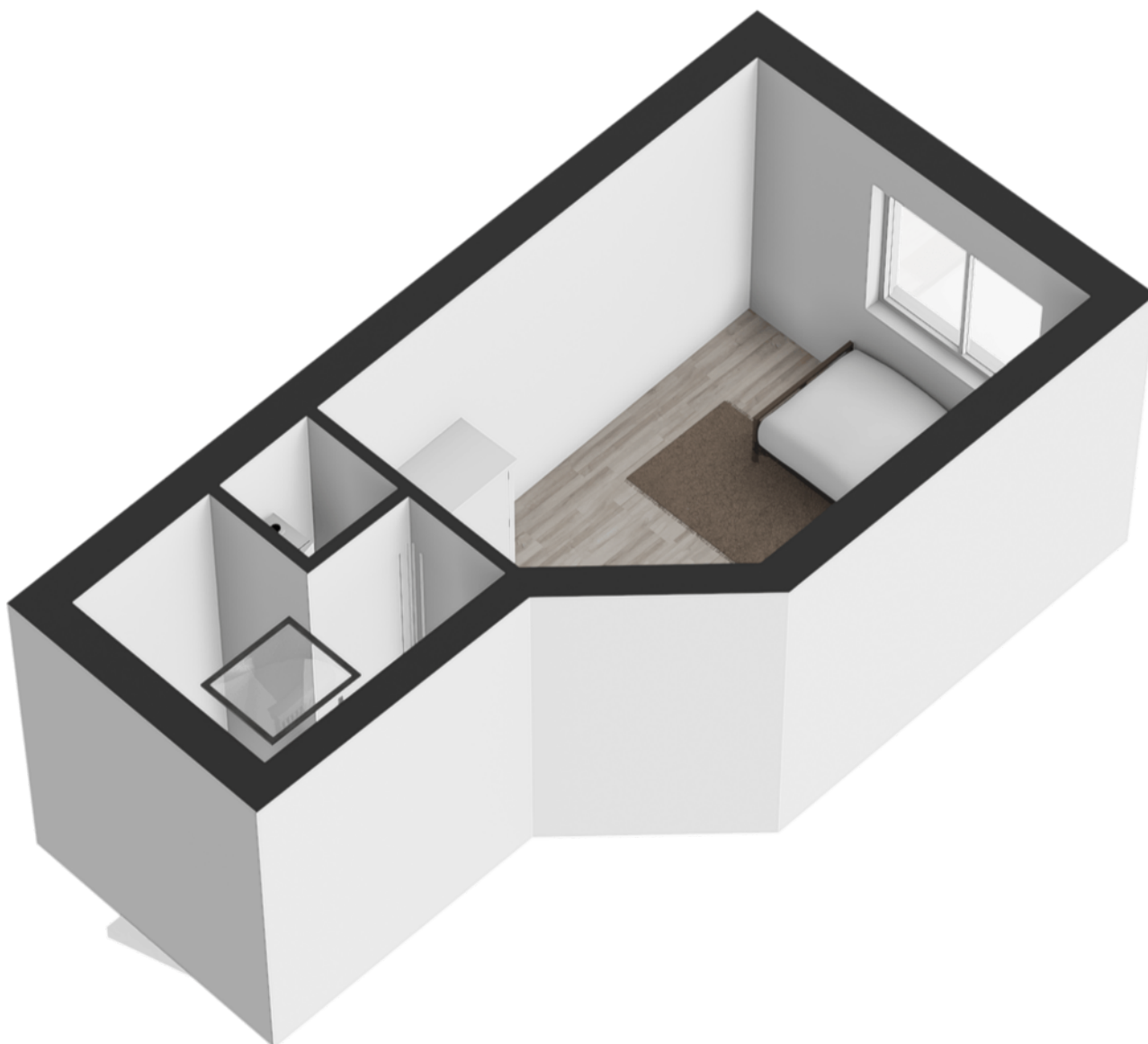


# PLATTEGROND

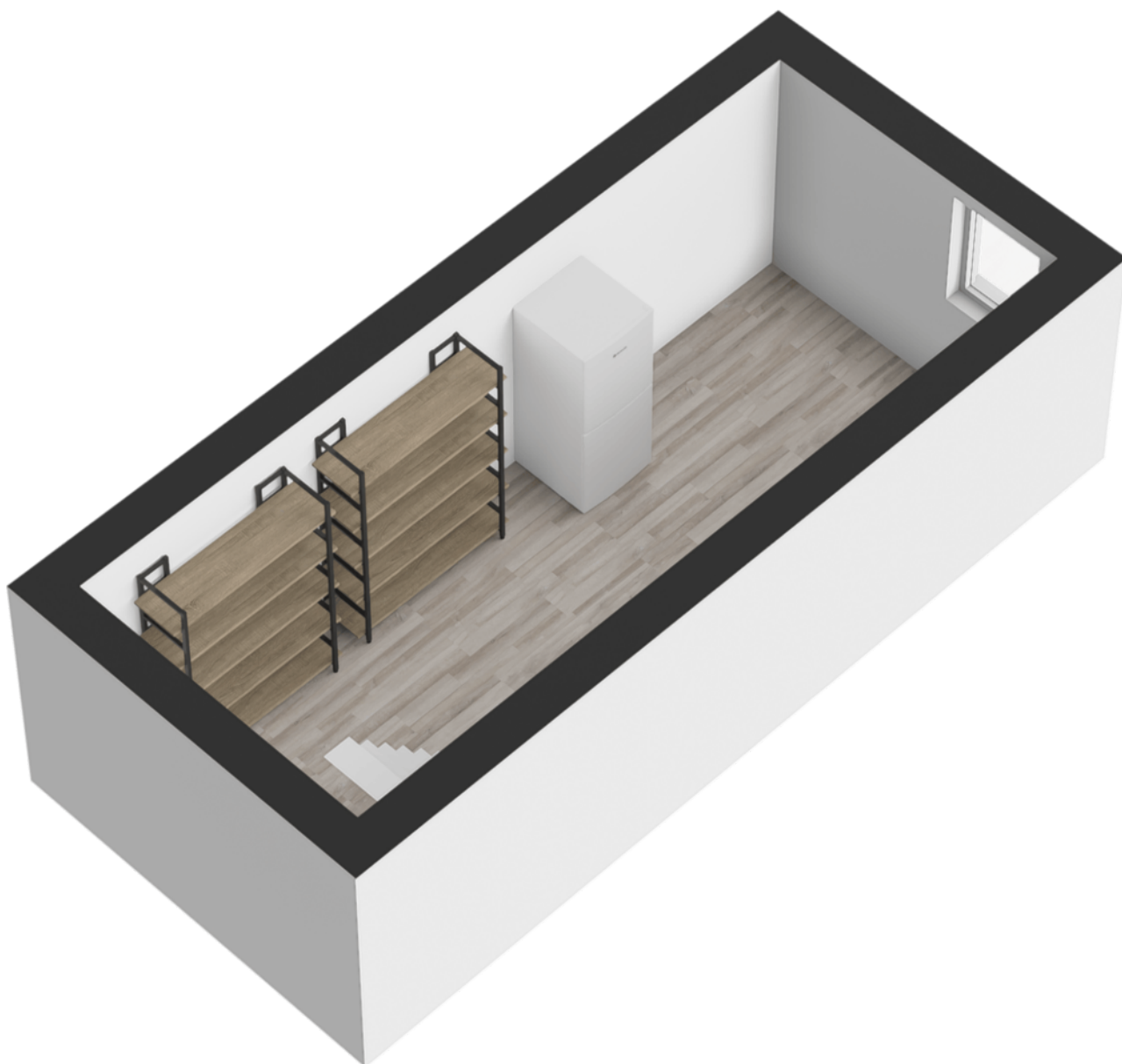
---



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

---



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

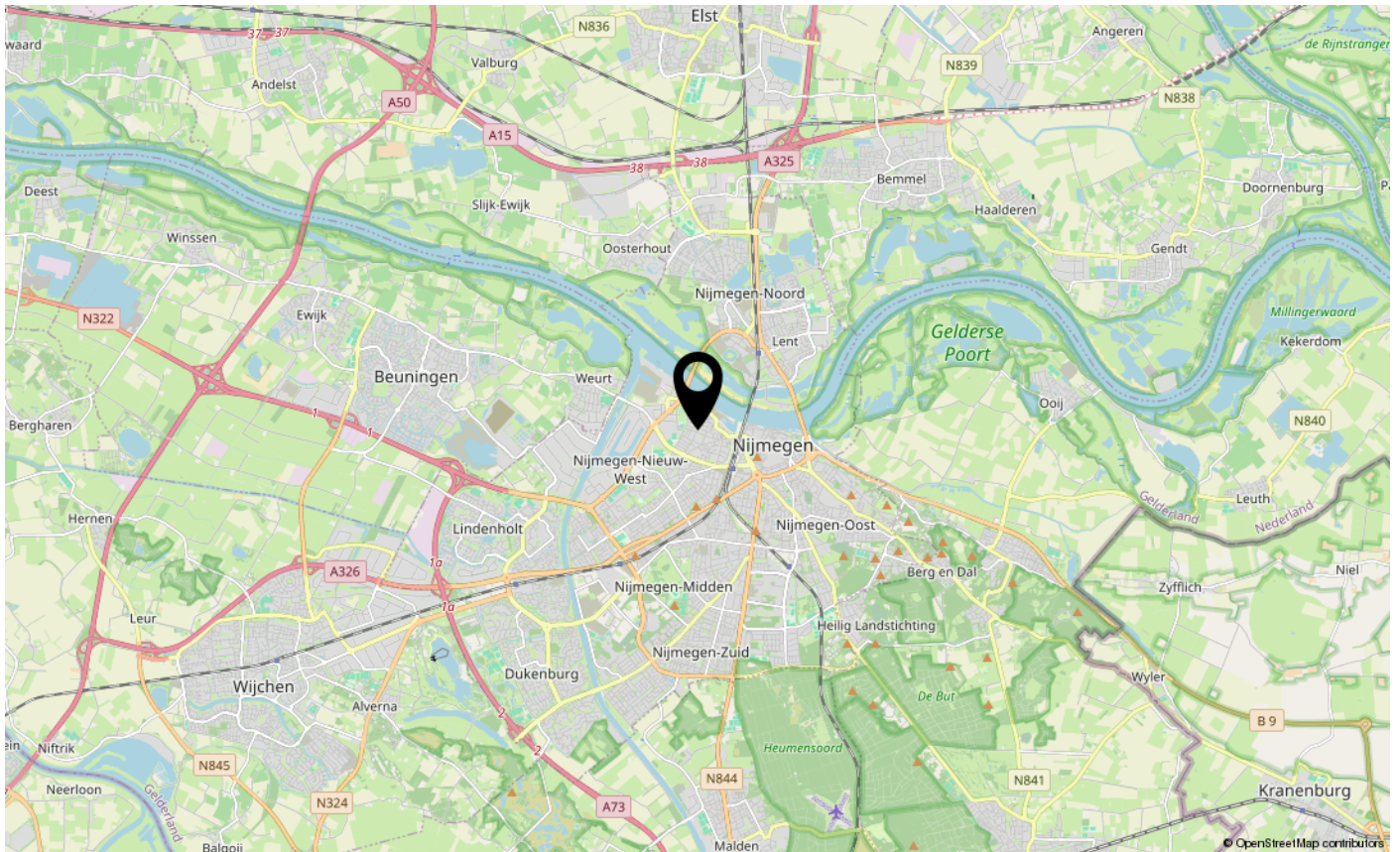
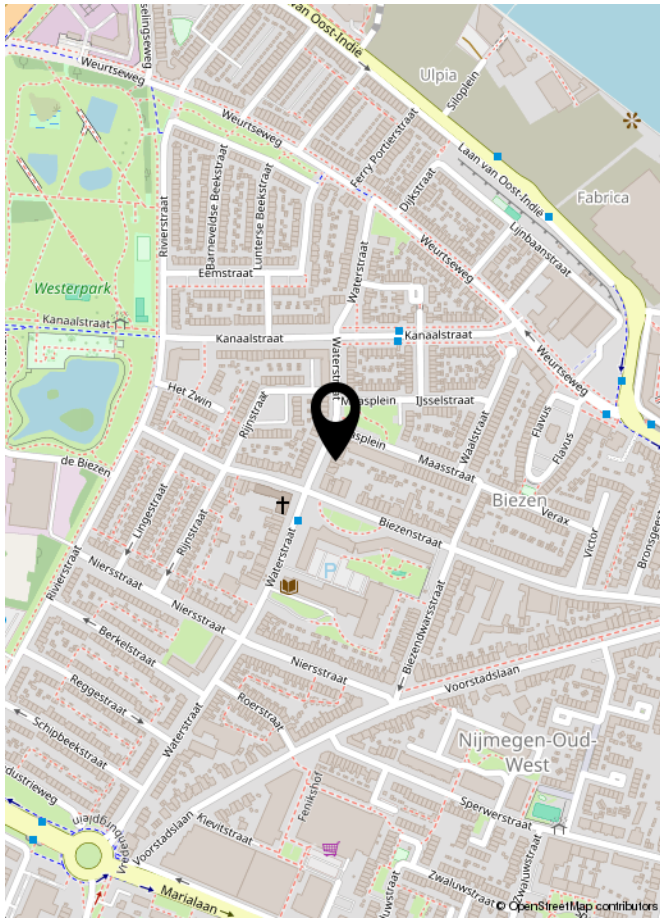
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Neerbosch Sectie A Perceel 2339</p> <p>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.</p>	
--	--	---

# LOCATIE



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
- Slaapkamer 2e verdieping: ombouwkast	X			
- slaapkamer begane grond		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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
- Wasmachine	X			
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

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



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

