



Vraagprijs € 545.000 k.k.

RUISDAELSTRAAT 38
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	451 m ³
Bouwjaar	1926
Energielabel	D





OMSCHRIJVING

Op een geliefde locatie in Nijmegen-Oost ligt deze sfeervolle benedenwoning uit 1926 met twee ruime slaapkamers, een lichte leefkeuken, een nette badkamer, een praktische kelder en maar liefst drie buitenruimtes. Een zonnige achtertuin op het zuiden, een balkon én een voortuin. De woning ademt de charme van de jaren '30, gecombineerd met het comfort van nu. Daarbij woon je hier in een rustige, groene straat op loopafstand van winkels, horeca, het stadscentrum en het dagelijks gemak van Nijmegen-Oost.

Een warm welkom

De Ruisdaelstraat is een rustige, groene straat met karakteristieke bebouwing en veel volwassen groen. Al bij aankomst valt de charmante uitstraling van deze woning op. De voortuin zorgt voor een prettige afstand tot de straat en geeft de woning direct een vriendelijke uitstraling. Via de eigen entree kom je binnen in een ruime ontvangsthall. Hier word je meteen verrast door de authentieke glas-in-looddeuren, hoge plafonds en de karakteristieke sfeer die door de hele woning voelbaar is. Vanuit de hal zijn het toilet, de eetkamer en de trap naar de verdieping bereikbaar.

Sfeervol wonen met originele details

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is een ruimte waar sfeer en licht perfect samenkomen. De prachtige erker met originele glas-in-loodramen zorgt voor een fraaie lichtinval en geeft de ruimte een bijzonder karakter. De hoge plafonds, paneeldeuren en warme houten vloer versterken de authentieke uitstraling. Aangrenzend ligt de eetkamer, een fijne plek voor lange diners of gezellige avonden met vrienden en familie. De fraaie marmeren schouw vormt hier een stijlvolle blikvanger en benadrukt opnieuw de charme van de woning. Dankzij de open verbinding tussen woonkamer en eetkamer ontstaat een prettige leefruimte met verschillende gebruiksmogelijkheden. Via openslaande deuren bereik je vanuit de eetkamer de achtertuin.

Ruime leefkeuken

Aan de achterzijde bevindt zich de verrassend ruime leefkeuken. Deze lichte ruimte biedt volop plaats voor een grote eettafel of kookeiland en vormt echt het hart van de woning. De keuken is uitgevoerd in een moderne, rechte opstelling met veel werk- en bergruimte en beschikt over diverse inbouwapparatuur. De grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding met de tuin. Terwijl je kookt of ontbijt kijk je uit op het groen rondom de woning.

Twee ruime slaapkamers en een comfortabele badkamer
Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers, beide gelegen aan de rustige achterzijde van de woning. De grootste slaapkamer beschikt over directe toegang tot het balkon en biedt een prettig uitzicht op het groen. Een fijne plek om de dag rustig te beginnen. Ook de

tweede slaapkamer is ruim van opzet en daardoor geschikt als slaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. Extra bijzonder is de grote overloop. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als werkplek en biedt volop mogelijkheden voor thuiswerken, studeren of het creëren van een extra hobbyruimte.

De badkamer is centraal op de eerste verdieping gelegen en voorzien van een ligbad met douchevoorziening, wastafel en een tweede toilet.

Praktische extra ruimte

Onder de woning bevindt zich een verrassend ruime kelder van circa 11 m². Deze praktische ruimte is bereikbaar vanuit de hal en biedt volop mogelijkheden voor het opslaan van voorraad, gereedschap, koffers, seizoensspullen of hobbybenodigdheden. Ook bevindt zich hier de cv-installatie. Een waardevolle toevoeging die zorgt voor extra bergruimte zonder dat dit ten koste gaat van het woonoppervlak.

Altijd een fijne plek buiten

Aan buitenruimte kom je hier niets tekort. De achtertuin ligt op het zuiden en biedt volop privacy dankzij het vele groen rondom. Achter in de tuin bevindt zich een praktische overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Dankzij de achterom, die direct uitkomt bij de overkapping, is dit extra praktisch in gebruik. Daarnaast beschikt de woning over een balkon op de eerste verdieping én een voortuin aan de straatzijde. Hierdoor is er op elk moment van de dag een fijne plek te vinden om buiten te zitten.

Omgeving en faciliteiten

Nijmegen-Oost behoort al jaren tot de meest geliefde woonwijken van de stad. Dat is niet zonder reden. Je woont hier in een rustige, kindvriendelijke straat met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, speciaalzaken, gezellige horeca, scholen en sportvoorzieningen liggen op korte afstand. Ook het bruisende stadscentrum, de Ooijpolder, het Hunnerpark en de Waalkade zijn eenvoudig bereikbaar.

Praktische informatie:

- Bouwjaar: 1926
- Woonoppervlakte: 117 m²
- Energielabel: D
- Woning is nagenoeg volledig voorzien van dubbelglas en recent zijn alle dakpannen vervangen
- Karakteristieke elementen door de hele woning
- Achtertuin op het zuidwesten mét achterom
- Balkon én ruime voortuin
- VvE bijdrage: €60,-
- Kleinschalige VvE van 2 appartementen

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





















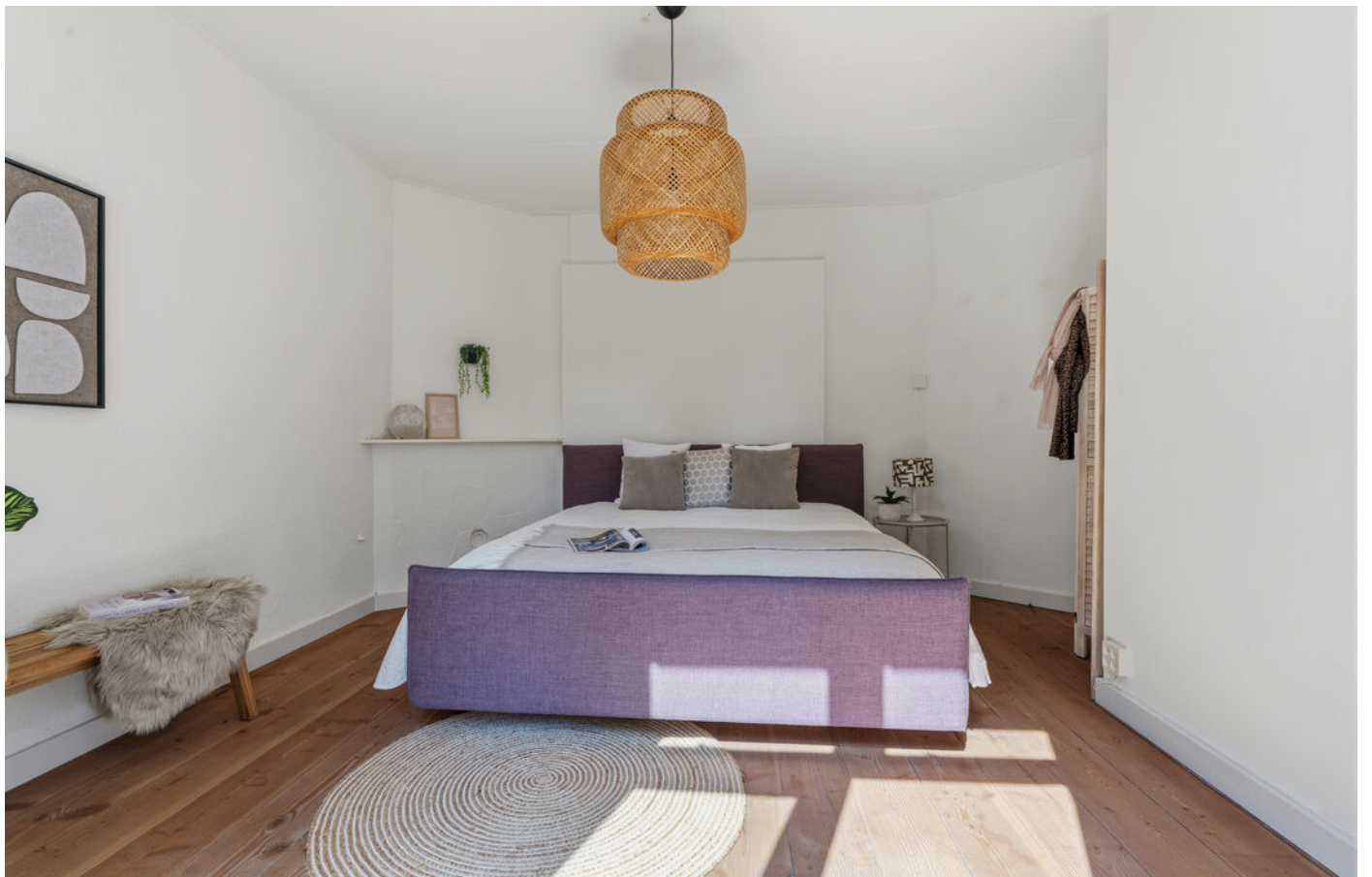




























PLATTEGROND

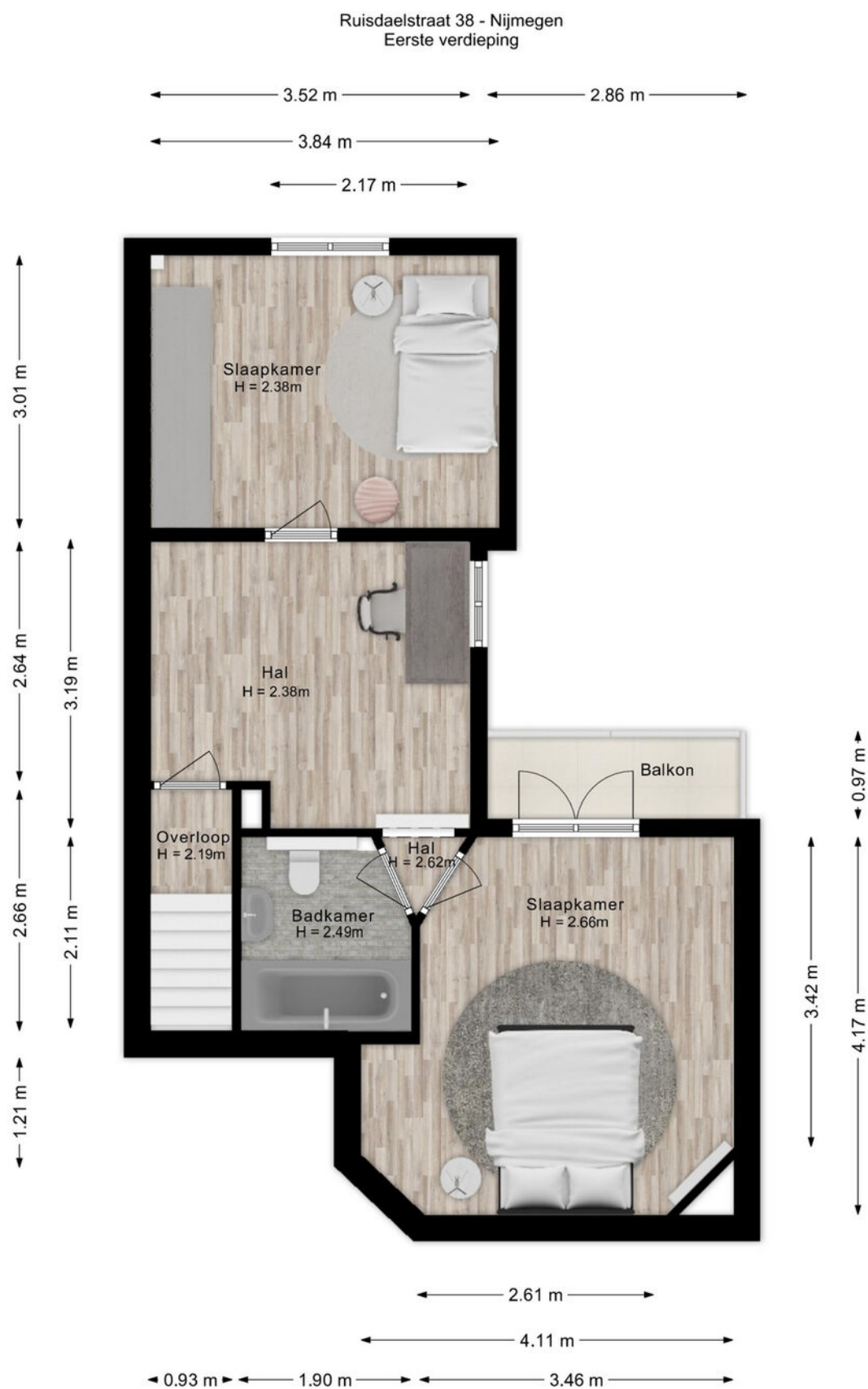


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND



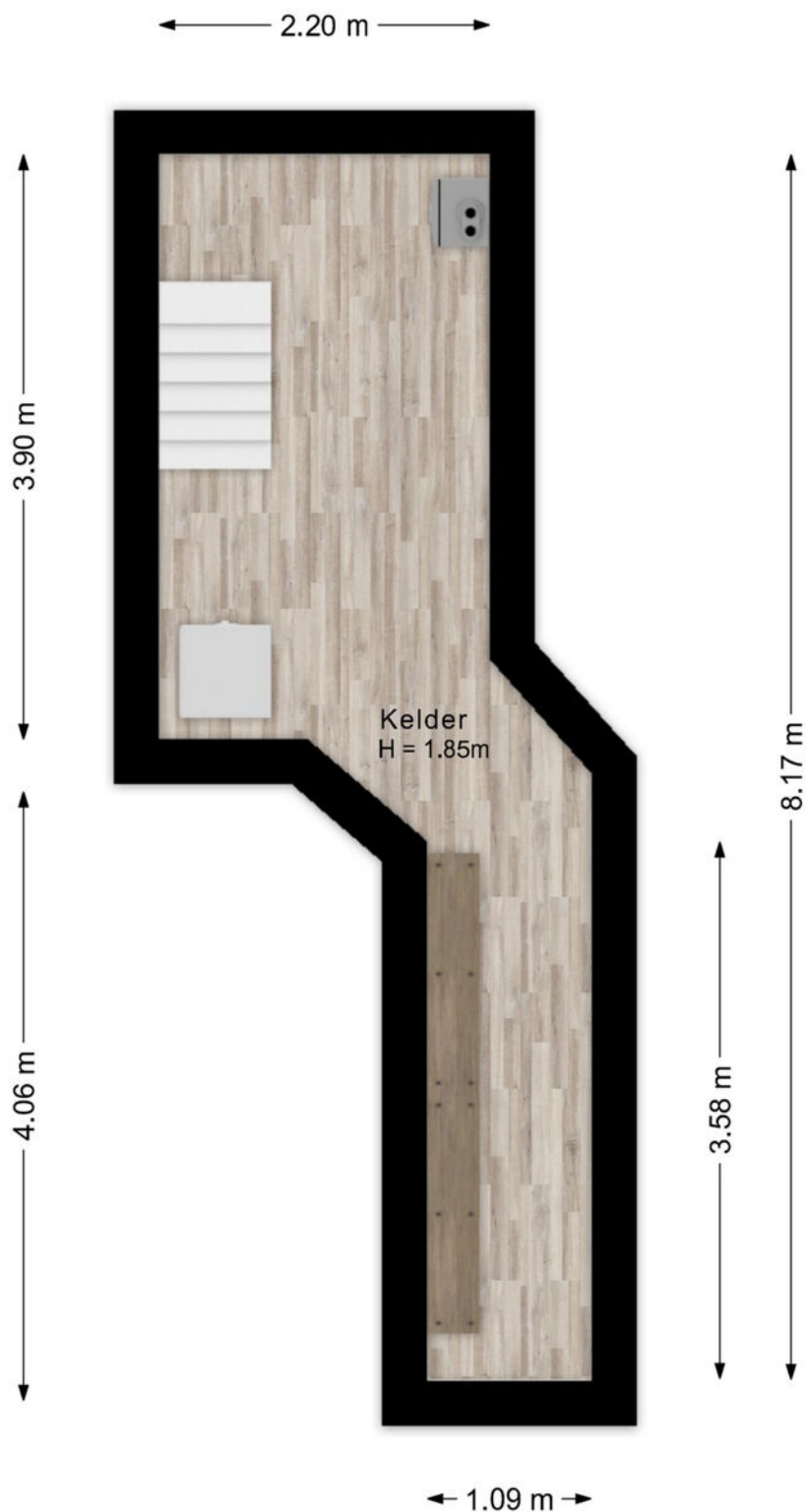
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



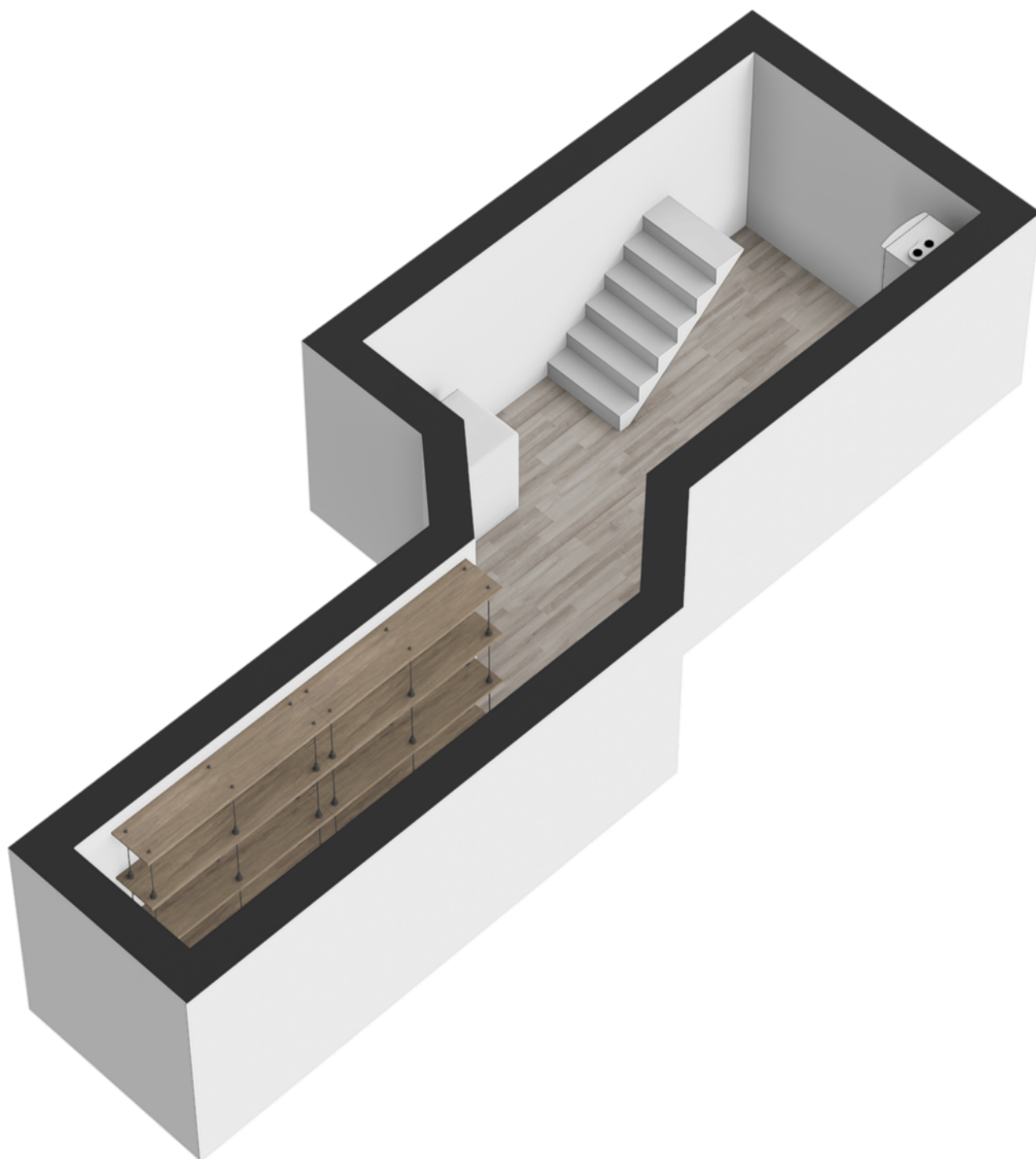
PLATTEGROND

Ruisdaelstraat 38 - Nijmegen
Kelder

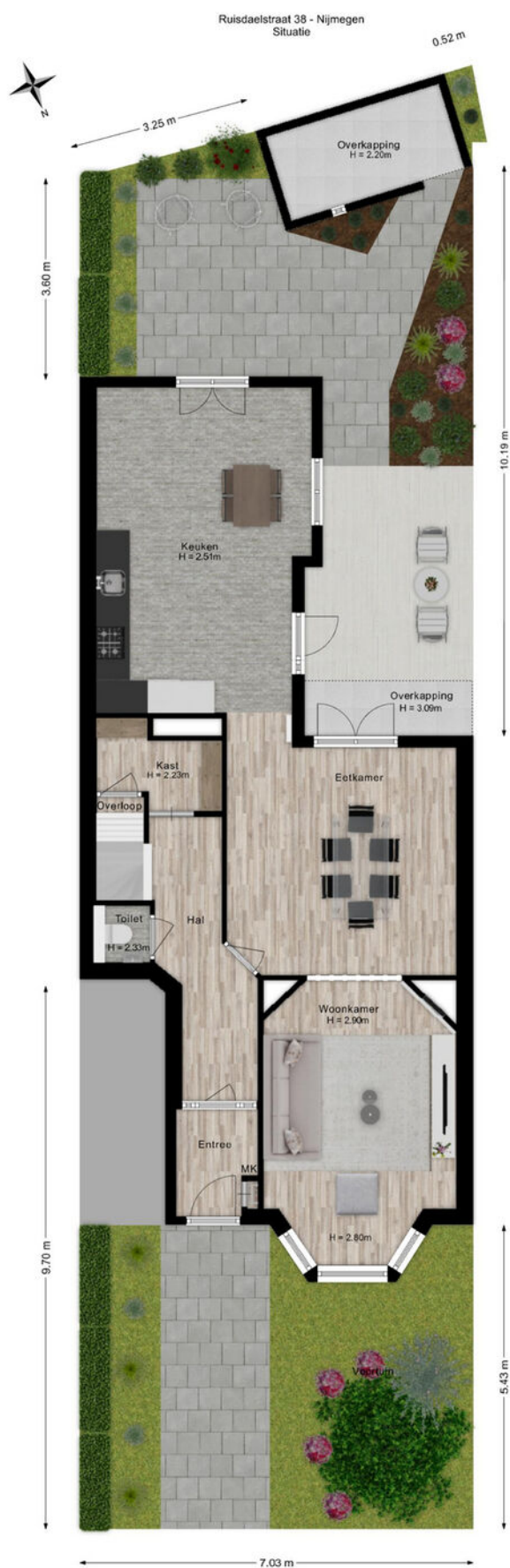


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND



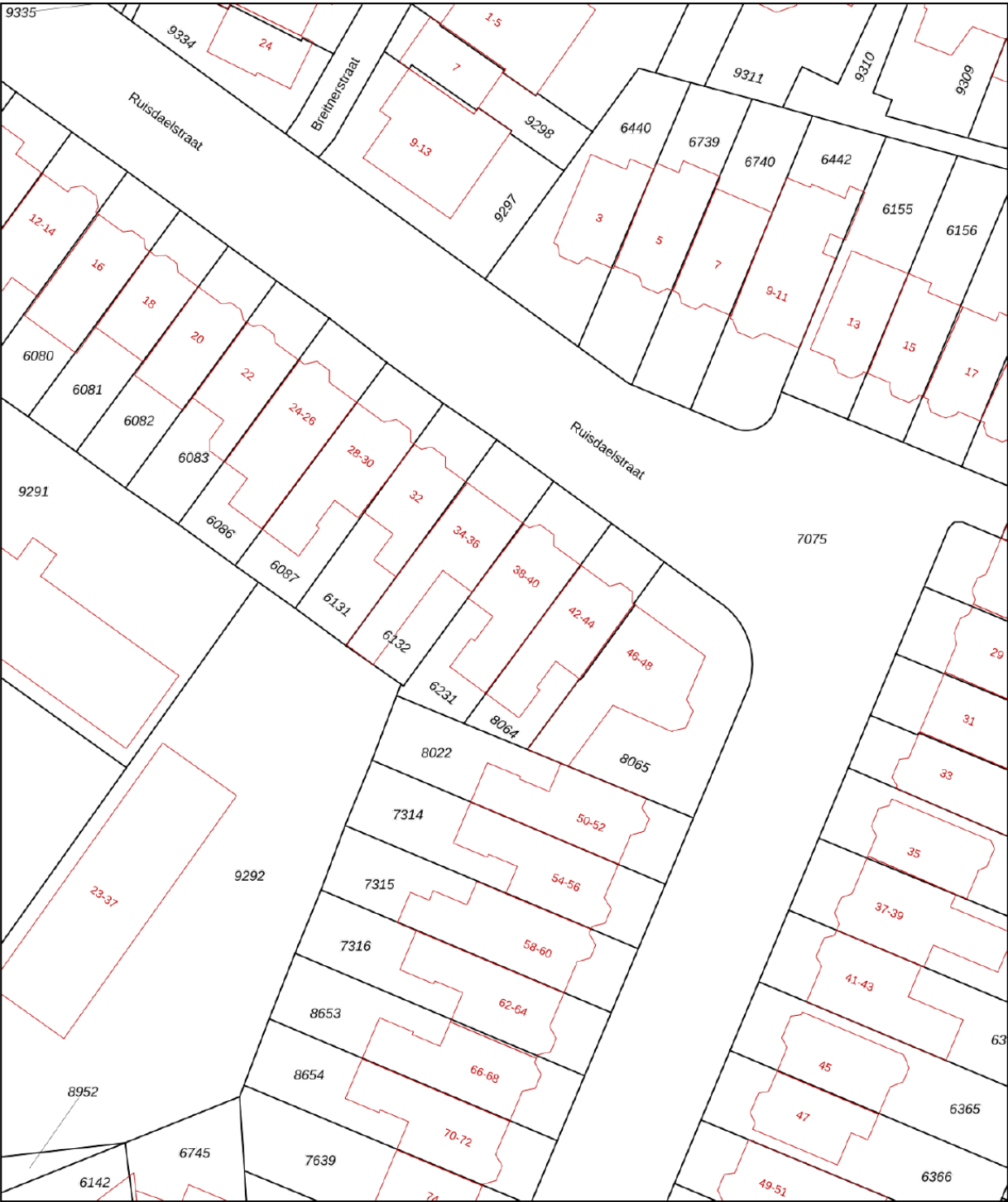
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hatert

A

6231

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2026

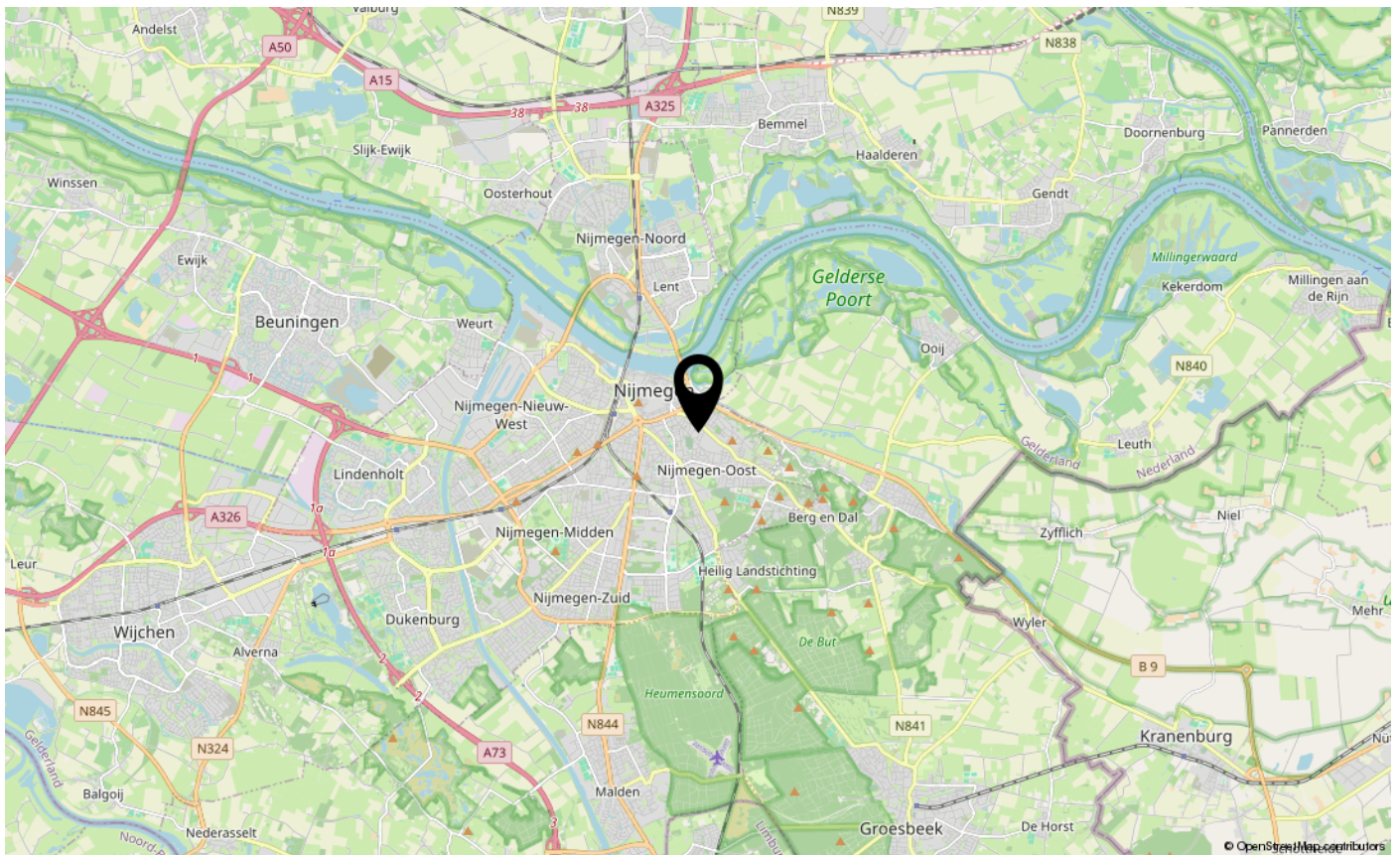
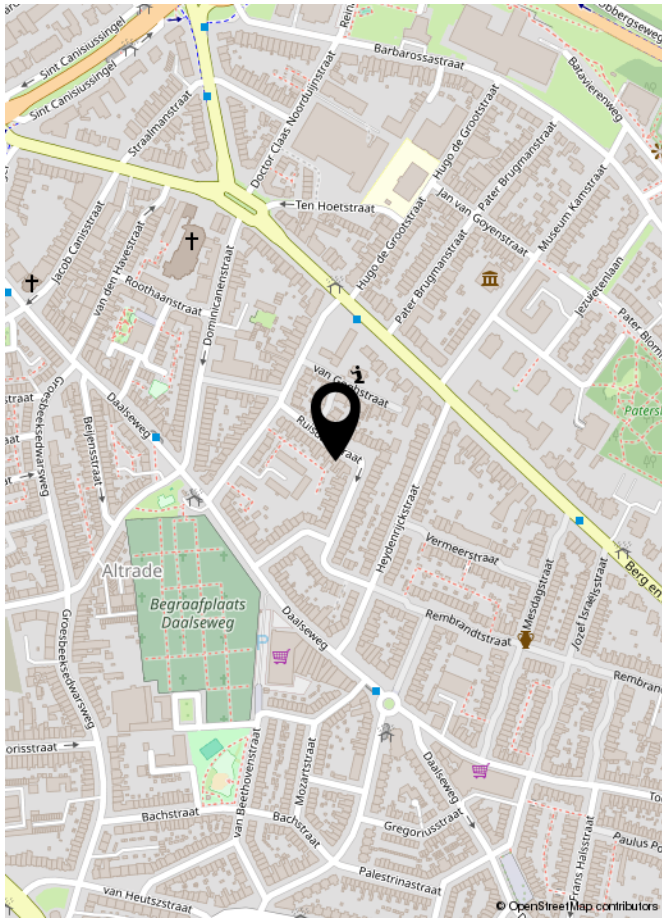
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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				
- 2 IKEA kasten in tweede slaapkamer	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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Woonkamer: Tafel + Bruine kast + TV + Bank + Hocker			X	
- Zwevend TV meubel	X			
- Boven: Auping Boxspring + Bureau + Zwart vakkenkastje			X	
- Bank + Hocker				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
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Bartafel met krukken			X	
- Stellingkast in keuken			X	
- Kast van fruitkratjes			X	
-				X
-				X
-				X
-				X

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			
Bankje voortuin	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
				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

