



Vraagprijs € 515.000 k.k.

COLMARSTRAAT 104
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	139 m ²
Inhoud	410 m ³
Bouwjaar	2000
Energie label	A





OMSCHRIJVING

Op het populaire "Eiland" in Nijmegen-Noord vind je deze in jaren 30 stijl gebouwde ruime tussenwoning. Je beschikt over een royaal leefgedeelte met een erker en een open keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer met douche en ligbad en op de tweede verdieping een 4e royale slaapkamer met dakkapel. De grotendeels groen aangelegde tuin is daarnaast een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Met energielabel A is de woning ook nog eens energiezuinig. Alle voorzieningen zijn op loopafstand, binnen 15 minuten fietsen bereik je het centrum van Nijmegen, en er zijn diverse opties voor openbaar vervoer in de buurt.

Royaal en licht

De gezellige voortuin is deels bestraat en groen aangelegd en biedt tevens ruimte voor het plaatsen van een zitje. De heg en het boompje zorgen hierbij voor de nodige privacy. De entree is ruim van opzet en hier vind je het toilet, de meterkast, de trap naar boven en ook heb je vanuit hier toegang tot het leefgedeelte. De vloer is voorzien van natuursteen.

Het leefgedeelte is royaal en licht. Je vindt hier een mooie ruimte voor een zithoek aan de voorzijde van de woning. Dankzij de erker is dit een fijne lichte plek. Met uitzicht op de tuin vind je aan de achterzijde van de woning de eetkamer. Ook hier geniet je van veel daglicht en de sfeervolle houten vloer geeft het leefgedeelte een warme uitstraling.

Open keuken met toegang tot de tuin

Grenzend aan de eetkamer bevindt zich de nette open keuken. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling waardoor de ruimte optimaal benut wordt. Het donkere werkblad en de natuurstenen plavuizen vormen een mooi contrast met de witte hoogglans afwerking van de keuken. Hier heb je een prettige hoeveelheid aan kast- en werkruimte tot je beschikking, evenals diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met afzuigkap, een combi oven/magnetron, een vaatwasser en een koel/vriescombinatie. Aan het schiereiland vind je naast een fijne plek om te zitten tevens extra kastruimte. En is het mooi weer? Via de deur naar de tuin toe heb je het eten in een handomdraai buiten op het terras op tafel staan.

Eerste verdieping met 3 slaapkamers en een ruime badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 fijne slaapkamers, de badkamer en een handige bergkast. De masterbedroom bevindt zich aan de achterzijde naast de badkamer. Op de gehele verdieping ligt een warme, houtkleurige laminaatvloer.

De badkamer is voorzien van speelse mozaïektegeltjes en uitgerust met een wastafel, een hangmeubel, een ligbad, een douche, een tweede toilet en een designradiator. Een raam zorgt voor voldoende daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping met royale slaapkamer en vliering
Via de vast trap bereik je de tweede verdieping met 4e slaapkamer. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en -droger. Ook beschikt deze ruimte over een gootsteen en een dakraam. De royale slaapkamer met dakkapel biedt diverse inrichtingsmogelijkheden. Zo zou je hier een sfeervolle slaapkamer kunnen maken, maar ook is het een ideale ruimte voor een sportruimte of werkkamer. Opbergruimte vind je hier in de inbouwkast en achter de knieschotten. De handige vliering met vaste trap zorgt voor een speels effect en creëert nog meer extra bergruimte.

Groene achtertuin met berging

Deze woning biedt je een grotendeels groen aangelegde tuin gelegen op het noordoosten met achterom. Direct aan de woning is een ruim terras gelegen en bij de berging achterin de tuin heb je ruimte voor een leuk zitje. Ook voor kinderen is het een paradijsje waar ze naar hartenlust kunnen spelen. De ruime stenen berging biedt plaats voor het stallen van meerdere fietsen en het opbergen van je tuingereedschap.

Faciliteiten en omgeving

Je woont hier in een rustige, autoluwe straat op een zeer centrale plek in het jonge stadsdeel Nijmegen-Noord. De auto parkeer je met gemak in de straat op de openbare parkeerplekken. In het midden van de wijk ligt een groen plantsoen met klimrekken voor kinderen. In je directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, kinderdagverblijven, BSO, speeltuintjes, een gezondheidscentrum, de dependance van het CWZ ziekenhuis en winkels voor je dagelijkse boodschappen, maar vooral ook heel veel groen met de Betuwe als 'achtertuin'. De wijk is uitstekend bereikbaar dankzij een eigen NS-station en de gunstige ligging aan de A15 en A325. Met de fiets ben je binnen 15 minuten in het centrum van Nijmegen. Kortom, de ideale plek voor een gezin!

Praktische info

- Bouwjaar 2000
- Woonoppervlak ca. 118 m²
- Perceeloppervlak 139 m²
- Energietabel A
- Met stadsverwarming
- Voorzien van 4 slaapkamers
- Tweede verdieping met dakkapel en vliering
- Veel bergruimte
- Centraal gelegen⁹⁺

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







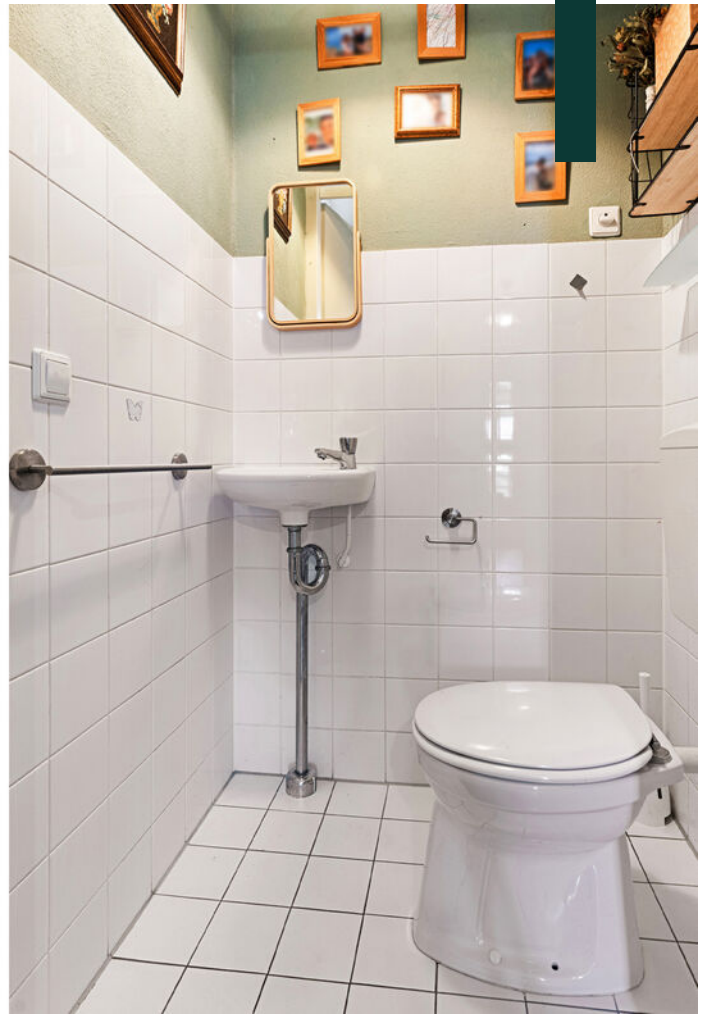
































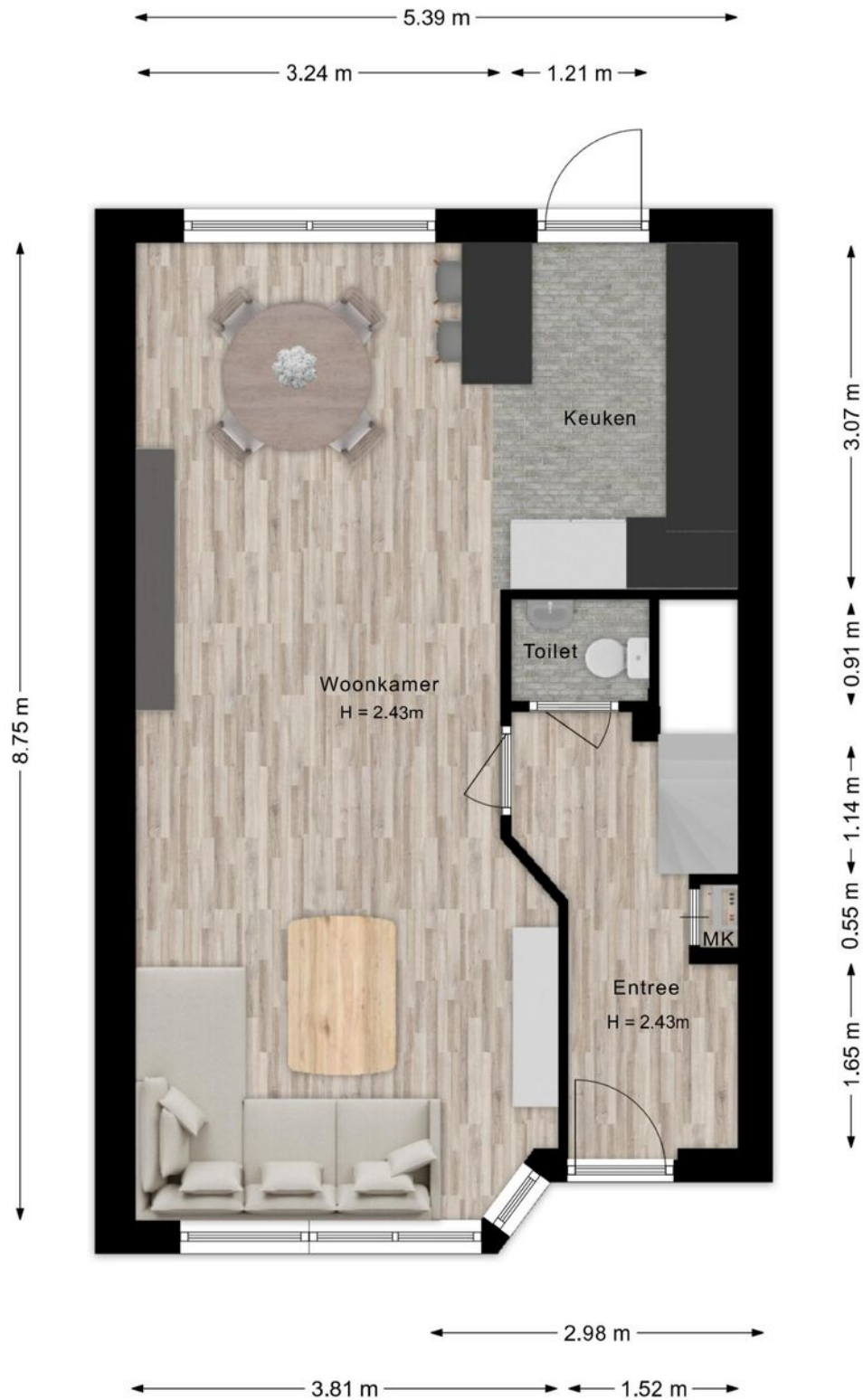






PLATTEGROND

Colmarstraat 104 - Nijmegen
Begane grond



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

PLATTEGROND

Colmarstraat 104 - Nijmegen
Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

Colmarstraat 104 - Nijmegen
Tweede Verdieping



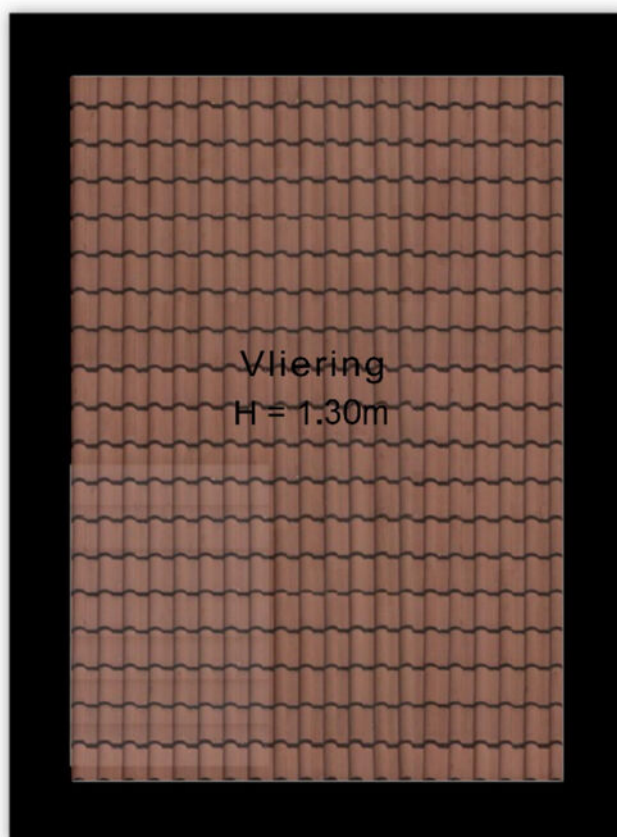
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

Colmarstraat 104 - Nijmegen
Vliering

← 2.35 m →

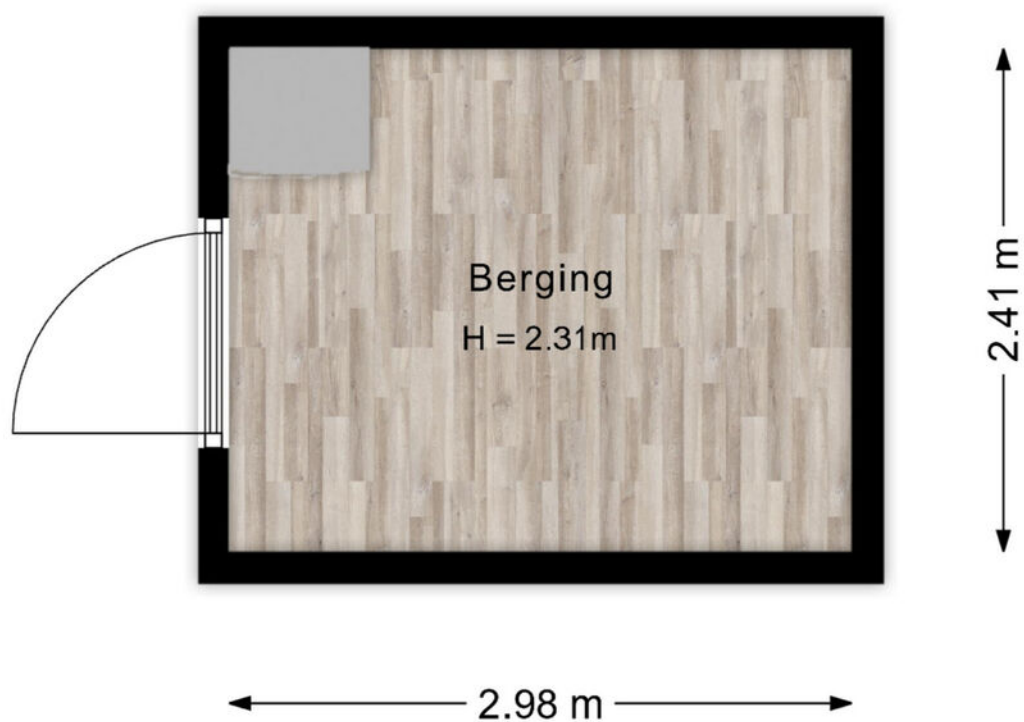
↑
3.37 m
↓



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

PLATTEGROND

Colmarstraat 104 - 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.

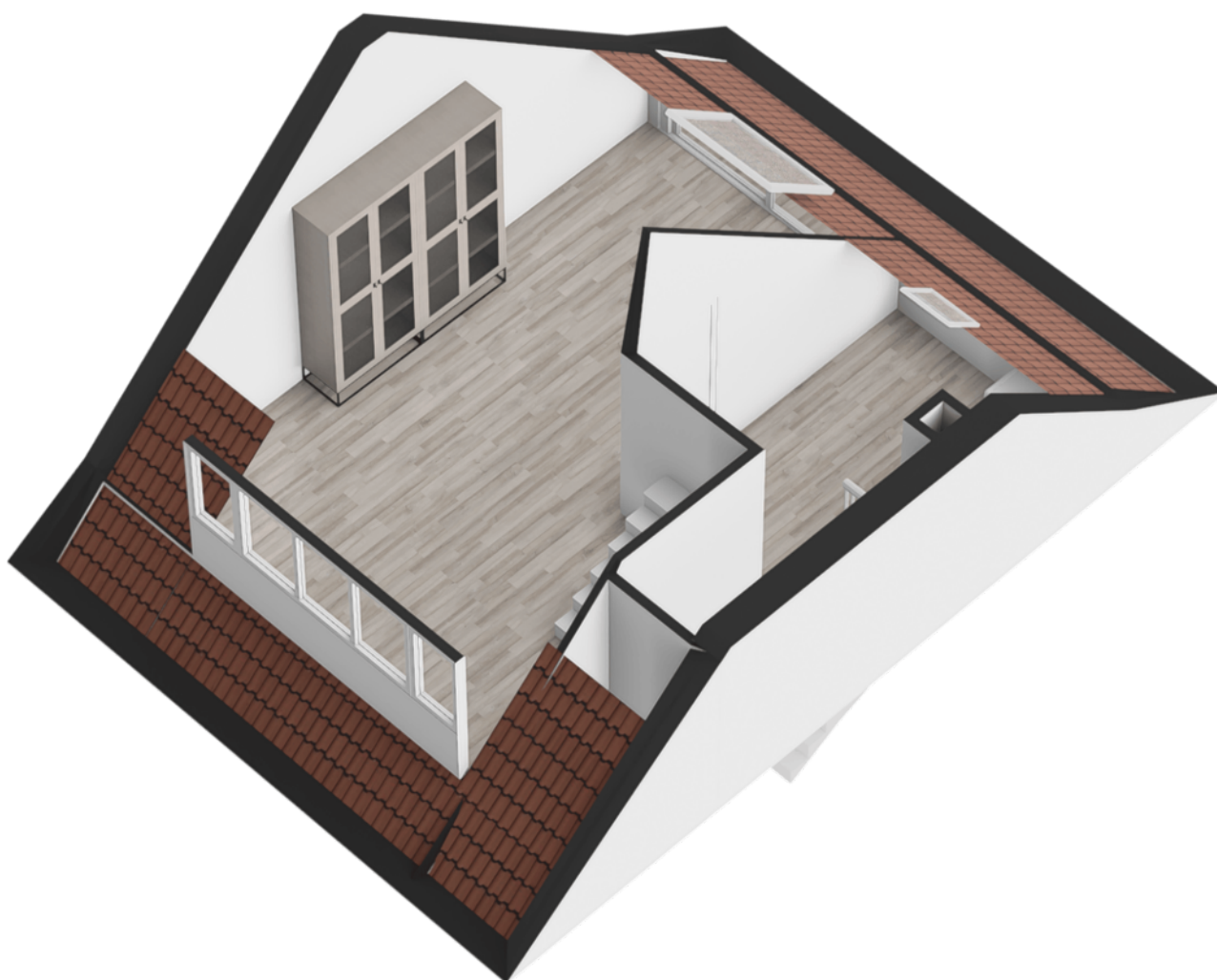
PLATTEGROND



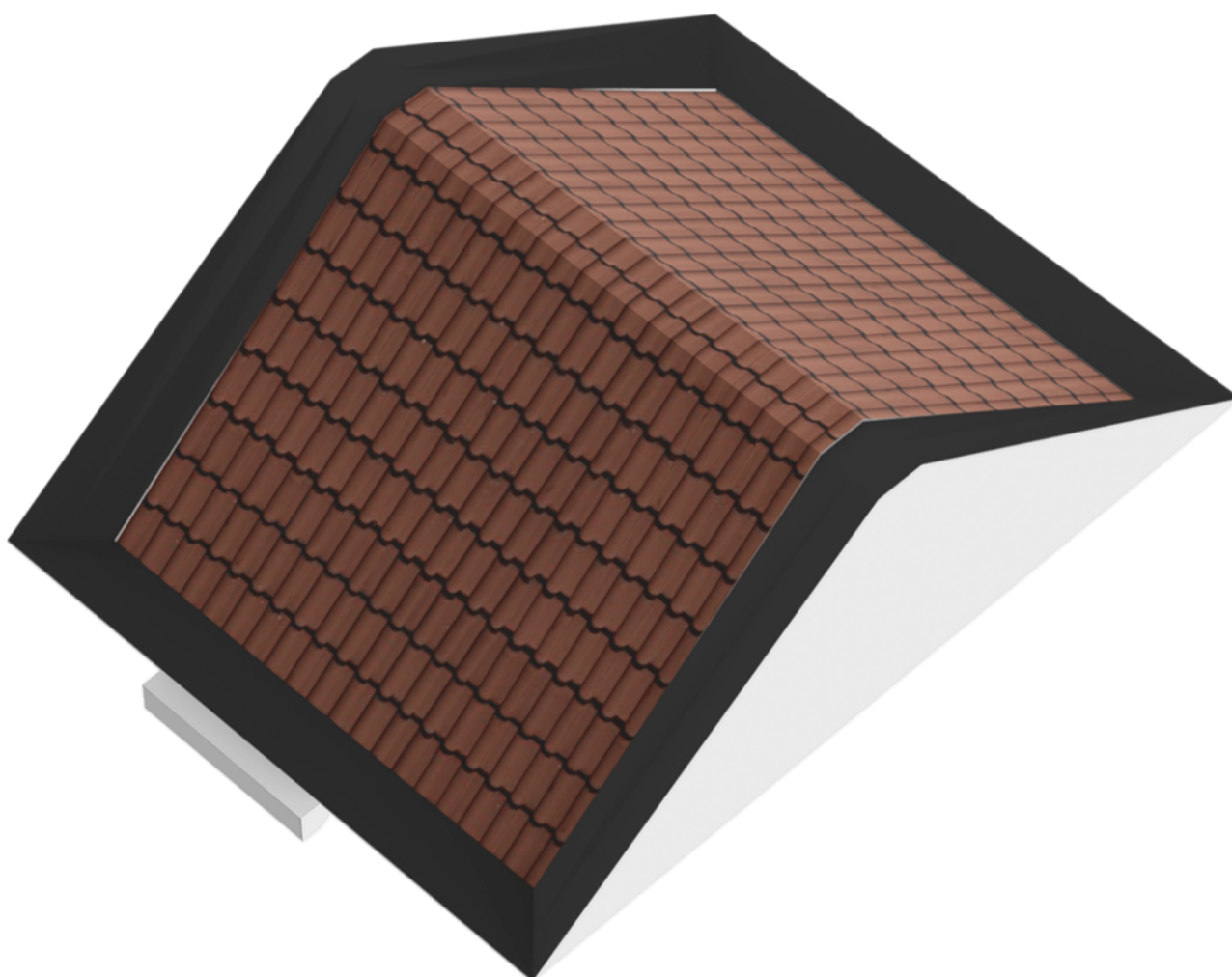
PLATTEGROND



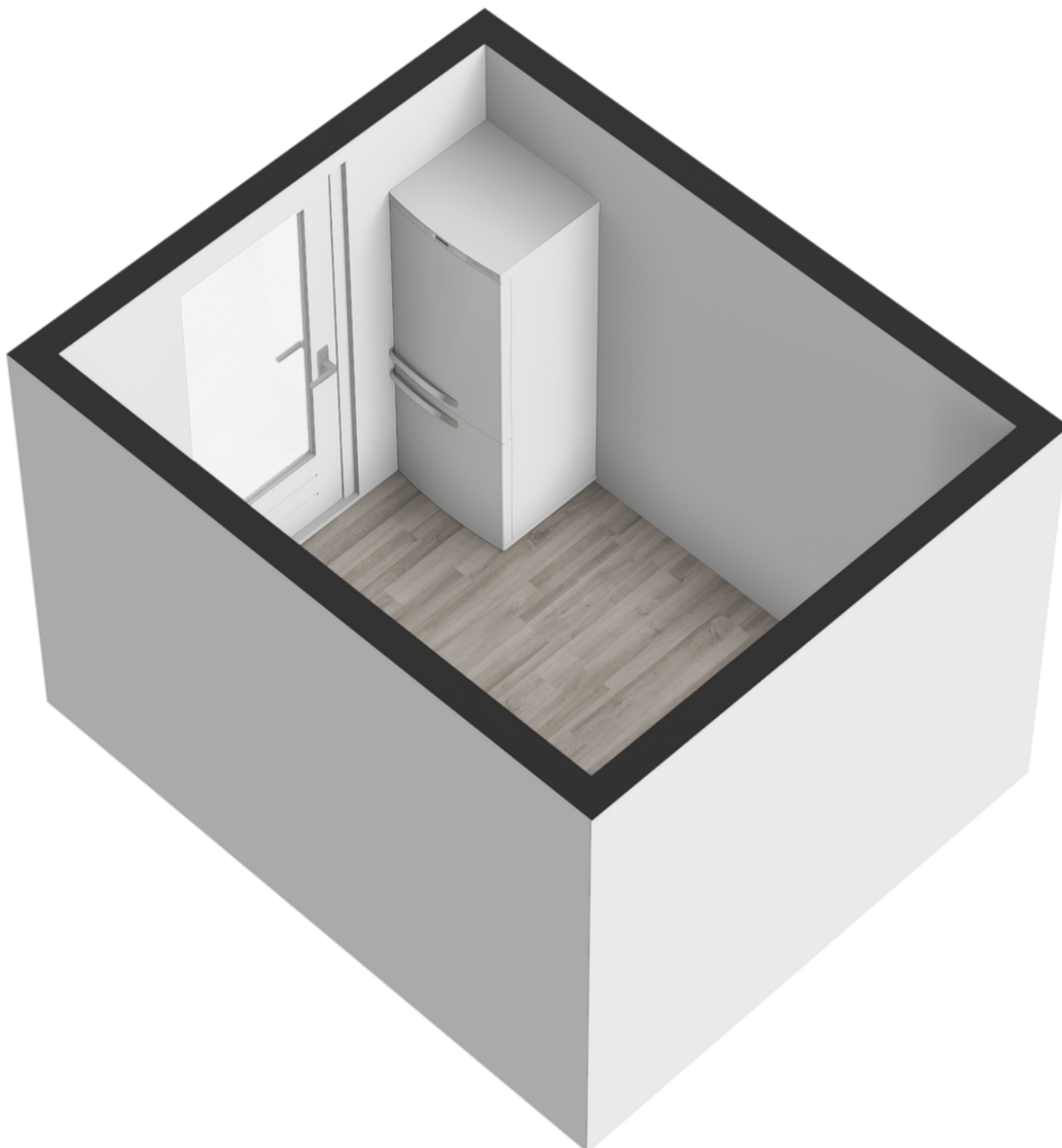
PLATTEGROND



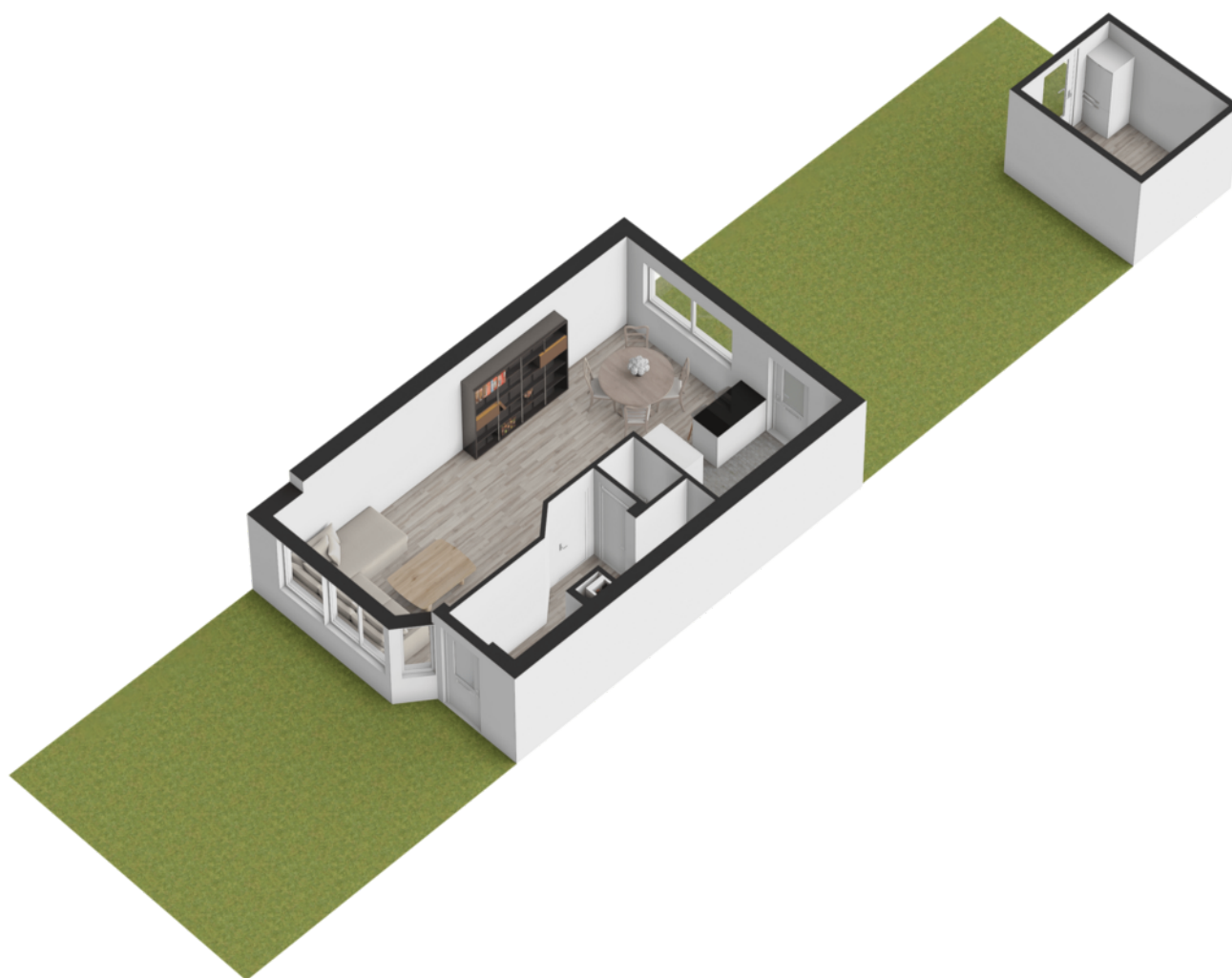
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



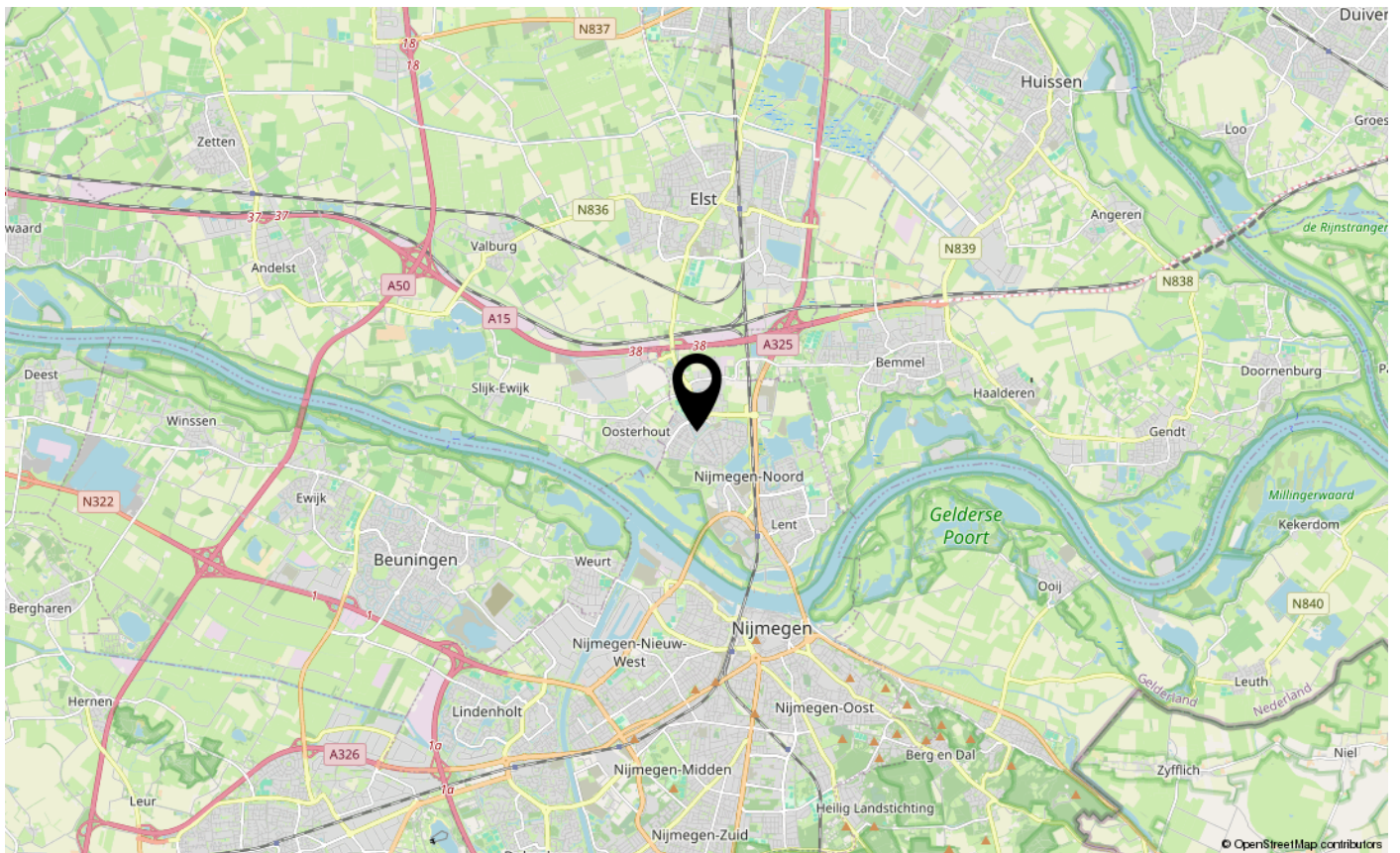
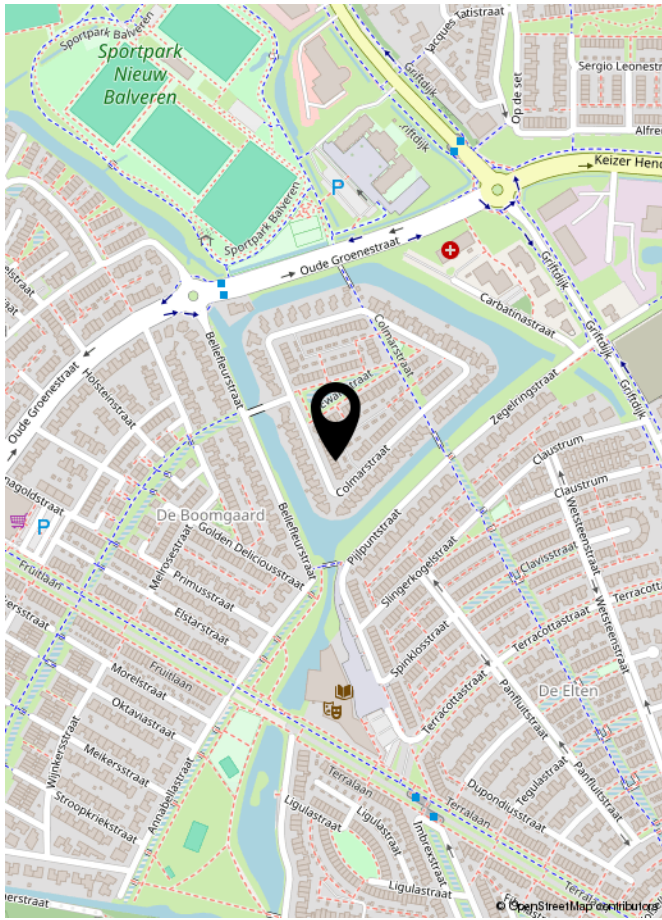
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nijmegen	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 323	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 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.

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		
- Boekenkast en grote kast op zolder				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Boekenkast en grote kast op zolder	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
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 - 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
- Stadswarmte	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
- Rozenboog		X		
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



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

