



VRIJSTAAND WONEN OP DE KWAKKENBERG
ELEONORAWEG 7 NIJMEGEN

redres ● de bouwkunstmakelaar / 
/erfgoed /vintage /architectuur /design





IN ÉÉN OOGOPSLAG

Aan de Eleonoraweg 7 in Nijmegen staat een royaal vrijstaand woonhuis uit 1977, gelegen op de Kwakkenberg, een van de meest gewaardeerde woonomgevingen van de stad. Het huis ligt iets terug op een perceel van 755 m², omgeven door tuin, volwassen groen en vrijstaande bebouwing. De woning heeft een woonoppervlak van circa 285 m² en werd gebouwd in opdracht van de huidige eigenaren. Juist daardoor is de oorspronkelijke gedachte opvallend goed behouden gebleven: een groot gezinshuis, ontworpen vanuit dagelijks gebruik, ruimte en samenleven. Onder de brede keramische pannenkop ontvouwt zich een woning met een grote lichte hal, royale trappartij, living met authentieke zitkuil, haardpartij, study, grote eetkamer, halfopen keuken, kelder met stahoogte, inpandige garage voor twee auto's en een forse zolderverdieping met stahoogte, water en ketel van de centrale verwarming en boiler van heet water. De gevels van MBI-betonsteen geven het huis een rustige, robuuste uitstraling die past bij de bouwtijd.

De Kwakkenberg vormt een belangrijk deel van de aantrekkingskracht. Hier zijn stad en landschap dicht bij elkaar. Bossen, universiteit, Radboudumc, scholen, sportvoorzieningen en de binnenstad liggen binnen handbereik, terwijl de woonomgeving juist rust en ruimte uitstraalt. Arnhem, Utrecht en 's-Hertogenbosch zijn goed bereikbaar via onder meer de A73, A50, A15 en A12.

Het huis vraagt om actualisatie en verduurzaming, maar de basis is sterk: een logische plattegrond, een goede bouwkundige opzet, veel volume op een plek die in Nijmegen al decennialang wordt gewaardeerd. Dit is een huis dat niet opnieuw bedacht hoeft te worden, maar zorgvuldig verder gebracht kan worden.



INLEIDING

Wie vanaf de stad de Kwakkenberg oprijdt, merkt dat Nijmegen langzaam van tempo verandert. De bebouwing wordt losser, de kavels ruimer en het groen nadrukkelijker aanwezig. Hier bevinden stad en landschap zich niet naast elkaar, maar door elkaar. De Eleonoraweg behoort tot dat deel van Nijmegen waar huizen niet dicht op elkaar staan en waar bewoners zich vaak voor lange tijd vestigen. Niet toevallig. De nabijheid van het Radboudumc, de universiteit, scholen, bossen en de binnenstad maakt dit al vele generaties een plek waar gezinnen, medici, ondernemers en academici zich thuis voelen.

Het huis aan nummer 7 staat iets terug op het perceel, beschut tussen volwassen groen en tuin rondom. Onder een groot pannendak en opgebouwd uit robuuste MBI-betonsteen biedt het huis een vanzelfsprekende rust. Geen woning die zich direct toont, maar een huis dat zich geleidelijk laat begrijpen. De verhouding tussen de brede kap, de stevige gevels en de ruimte om het volume heen maakt direct duidelijk dat dit een ontwerp is uit een periode waarin wonen nog werd georganiseerd rondom gezin en dagelijks gebruik in een vanzelfsprekende ruimte.

Dat wordt binnen meteen voelbaar. De grote hal met een royale trappartij is niet alleen de entree, maar organiseert het hele huis. Daglicht valt via het dakraam naar beneden en geeft richting aan de ruimtes eromheen. Hier openen zich de living met zitkuil, de eetkamer, de study, de keuken en de verdieping. Groot in schaal, maar nergens afstandelijk.

Juist die zitkuil vertelt veel over het huis. Niet als stijlkenmerk uit de jaren zeventig, maar als plek die nog altijd logisch aanvoelt. Een ruimte waar aan het eind van de dag vanzelf naartoe wordt bewogen. We kunnen ons gemakkelijk voorstellen hoe het huis werkt op een gewone dag: iemand aan het werk in de study, kinderen die via de hal naar boven verdwijnen, de tafel al gedekt, een pan op het fornuis en later op de avond nog even napraten bij de haard. De plattegrond is bedacht voor het dagelijks leven.

Dat maakt Eleonoraweg 7 interessant. Niet omdat alles al perfect is, maar omdat het uitgangspunt sterk is. De schaal klopt, de structuur klopt, de plek klopt. Het huis vraagt om actualisatie, maar hoeft niet opnieuw uitgevonden te worden. De kwaliteit zit vooral in wat al aanwezig is: ruimte, rust, een sterke woonomgeving en een huis dat opnieuw voor lange tijd betekenis kan krijgen.



GESCHIEDENIS

De woning werd gebouwd in 1977 in opdracht van de huidige bewoners. Het verklaart waarom veel van de oorspronkelijke kwaliteit behouden bleef. Veel huizen uit deze periode zijn in de afgelopen decennia aangepast aan opeenvolgende woonmodes. Hier is de oorspronkelijke basis nog altijd aanwezig.

De jaren zeventig markeerden een andere manier van wonen. Het formele huis met afzonderlijke kamers maakte plaats voor ruimere plattegronden waarin keuken, haard, zithoek en tuin een centralere rol kregen. Wonen werd informeler, opener en meer gericht op gezinsleven. In de Eleonoraweg 7 is die gedachte nog steeds goed zichtbaar. Niet door nostalgie, maar doordat de ruimtelijke logica ook vandaag nog overtuigt.

De zitkuil vormt daarvan een herkenbaar voorbeeld. Geen curiositeit uit een andere tijd, maar een verdiept middelpunt in de woonkamer dat juist beschutting en nabijheid brengt binnen de grotere schaal van het huis. Ook de royale hal, de rookglazen deuren, de haardpartij en de sterke relatie tussen woonruimten en tuin passen binnen die woonopvatting.

Dat het huis grotendeels oorspronkelijk bleef, maakt het interessant. De MBI-betonsteen, het pannendak, de royale maatvoering en de logische woonstructuur vertellen samen het verhaal van een periode waarin ruimte nog een vanzelfsprekend onderdeel was van het ontwerp.









DE TOUR

De royale entreehal laat bij binnenkomst direct de maat van het huis zien. Daglicht valt via het grote dakraam naar binnen en zorgt voor een verrassend lichte ruimte. Vanuit de hal zijn alle vertrekken op de begane grond bereikbaar, evenals de verdieping. De routing voelt logisch en overzichtelijk.



LIVING

In de hal bevinden zich rookglazen deuren naar de living en naar de woonkeuken. Via de eerste deur opent de living zich als het centrale woongebied van het huis. De woonkamer is royaal opgezet en georganiseerd rond de haard, met een vanzelfsprekende relatie naar tuin en terras. De zitkuil vormt een herkenbaar element uit de bouwtijd en geeft binnen de grotere ruimte subtiel een meer beschutte plek.







EETKAMER EN KEUKEN

Aansluitend liggen de study en de eetkamer. Daardoor voegt het huis zich gemakkelijk naar verschillende manieren van wonen: samen aan tafel, werken aan huis of leven met een gezin in beweging. Ondanks de royale maat blijft de woning overzichtelijk en prettig georganiseerd.

De eetkamer biedt ruimte voor een grote tafel en staat via openslaande deuren in verbinding met het terras en de tuin aan de achterzijde. Vanuit de keuken blijft contact met de leefruimten vanzelfsprekend aanwezig. Het huis is niet opgebouwd uit losse kamers, maar ontworpen rondom dagelijks gebruik: koken, samenkomen, werken en terugtrekken zonder dat functies elkaar in de weg zitten.

De halfopen keuken uit 2011 sluit logisch aan op het dagelijks ritme van het huis en kijkt uit op de achtertuin. Vanuit hier zijn de eetkamer, tuin en inpandige garage dichtbij. Tussen keuken en eetkamer bevindt zich de toegang tot de royale kelder met stahoogte en kruipruimte. De inpandige garage biedt plaats aan twee auto's naast elkaar en beschikt over elektra, water en een elektrische deur. Via een tweede rookglazen deur komt men weer terug in de entreehal.

De kelder ligt centraal tussen keuken en eetkamer en beschikt over stahoogte. Dat maakt de ruimte praktisch bruikbaar voor opslag, voorraad, wijn, techniek of seizoenspullen. Via luiken is bovendien toegang tot de kruipruimten onder de vloeren, wat onderhoud en inspectie vereenvoudigt. Juist in een huis van deze schaal draagt dit soort praktische ruimte sterk bij aan het dagelijks gebruik.







NAAR BOVEN

Via de royale trappartij bereikt men de eerste verdieping, waar de ruime opzet zich voortzet. Een brede overloop verbindt in totaal vier volwaardige slaapkamers, aangevuld met een extra kamer en suite die momenteel in gebruik is als werkkamer maar zich ook goed leent als walk in closet. Daarmee blijft de verdieping flexibel in gebruik.



SLAAPKAMERS

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is royaal van maat en beschikt over een aangrenzende en suite kamer met vaste kastenwand. Aan de westzijde liggen slaapkamers met toegang tot het balkon, waardoor ook hier de relatie met buiten aanwezig blijft. De kamers hebben een prettige maatvoering en kunnen eenvoudig worden ingericht als kinder-, werk- of logeerkamer.







BADKAMER

De badkamer bevindt zich aan de linkerkzijde van de overloop en is ruim opgezet en grotendeels oorspronkelijk gebleven. Hier zijn een dubbele wastafel, douche, toilet en royaal ligbad aanwezig, uitgevoerd in de kenmerkende beige- en bruintinten van de late jaren zeventig. Voor wie wil moderniseren ligt hier een duidelijke opgave, maar de maat en indeling vormen een sterk uitgangspunt.





ZOLDER

Boven de verdieping ligt een grote zolderruimte met stahoogte over de volledige lengte, bereikbaar via een robuuste vlizotrap. Het pannendak bepaalt niet alleen het silhouet van het huis aan de buitenzijde, maar zorgt binnen ook voor opvallend veel bruikbare ruimte. Waar veel woningen uit deze periode een beperkte kapruimte hebben, biedt Eleonoraweg 7 juist volume en flexibiliteit.

De aanwezigheid van een dakraam, water en verwarming maakt deze verdieping meer dan alleen een bergzolder. Voor opslag, hobby, werkruimte of een extra slaapkamer biedt de ruimte een sterke basis. Met een vaste trap en nadere uitwerking zouden hier mogelijk nog één of twee extra kamers kunnen ontstaan, passend binnen bouwkundige en planologische kaders. Daarmee beschikt het huis over een vanzelfsprekende reserve voor toekomstige woonwensen.





PERCEEL

Het perceel van 755 m² vormt een belangrijk onderdeel van de woonkwaliteit. Het huis staat vrij op de kavel en wordt aan alle zijden omgeven door een groene, bijna parkachtige tuin. Volwassen bomen, waaronder karaktervolle eiken, brengen rust, beschutting en een vanzelfsprekendheid die past bij de Kwakkenberg. Juist doordat de woningruimte om zich heen heeft, ontstaat afstand tot de omliggende bebouwing en blijft de relatie tussen huis en groen voortdurend voelbaar. De voortuin vormt een natuurlijke overgang tussen openbaar en privé. De ruime oprit biedt plaats aan twee tot drie auto's, terwijl de achtertuin ruimte geeft aan dagelijks gebruik, spelen, tuinieren of eenvoudigweg buiten zijn.

Het terras aan de westelijke kopse kant, met buitenhaard, voegt daar nog een extra verblijfsmoment aan toe. Lange zomeravonden aan een grote tafel, beschermt onder het groen, de laatste zon tussen de bomen en een rust die in de stad niet vanzelfsprekend is. Dat past goed bij de stedenbouwkundige opzet van de Kwakkenberg: vrijstaande huizen op ruime kavels, ingebed in volwassen groen, waar wonen zich al decennialang kenmerkt door rust, continuïteit en een sterke relatie tussen huis en landschap.







LOCATIE & BEREIKBAARHEID

De locatie is een belangrijk deel van de aantrekkingskracht. De Kwakkenberg behoort al vele generaties tot de meest gewaardeerde woonomgevingen van Nijmegen. Niet door nadruk of zichtbaarheid, maar door een kwaliteit die zeldzaam is geworden: rust, ruimte, volwassen groen en de stad dichtbij. Veel bewoners wonen hier lang. Begrijpelijk, want wie hier eenmaal woont, vertrekt vaak niet snel.

De wijk ontstond in het begin van de twintigste eeuw als villamilieu op de Nijmeegse stuwwal en wordt nog altijd gekenmerkt door vrijstaande huizen op ruime kavels, slingerende lanen, hoogteverschillen en een bosrijke omgeving. Met gemiddeld slechts enkele woningen per hectare overheerst hier geen stedelijke dichtheid, maar een rustige vanzelfsprekendheid waarin huizen alle ruimte krijgen. De Kwakkenberg is geen woonwijk maar een villapark geplant midden in het landschap

De natuur ligt letterlijk om de hoek. Heumensoord, Berg en Dal en de Ooijpolder maken wandelen, hardlopen of simpelweg buiten zijn een onderdeel van het dagelijks ritme. Tegelijk bevinden de Radboud Universiteit, het Radboudumc, scholen, sportvoorzieningen en de Nijmeegse binnenstad zich op korte afstand. Juist die combinatie maakt de wijk al jarenlang geliefd bij gezinnen, artsen, academici, ondernemers en professionals die bewust kiezen voor rust zonder afstand te nemen van de stad.

Ook regionaal ligt Eleonoraweg 7 gunstig. Arnhem ligt op circa twintig minuten rijden, 's-Hertogenbosch op ongeveer drie kwartier en Utrecht rond het uur. Amsterdam is in circa anderhalf uur bereikbaar. Via de A73, A50, A15 en A12 zijn de belangrijkste richtingen goed ontsloten, terwijl ook Duitsland en het Ruhrgebied dichtbij liggen.

AANVULLENDE INFORMATIE

DOELGROEPEN

Eleonoraweg 7 voelt in de eerste plaats als een huis voor een gezin dat een volgende stap zet. Meer ruimte, meer rust en een woonomgeving die op langere termijn blijft passen. De opzet van het huis sluit daar goed op aan. Er is ruimte om samen te leven, maar ook om zich terug te trekken. De royale hal, de verschillende leefruimten, de study, meerdere slaapkamers en de grote zolder zorgen dat het huis meebeweegt met veranderende levensfasen. Samengestelde gezinnen vinden een logische indeling met voldoende maat en flexibiliteit waar wonen, werken en opgroeien naast elkaar bestaan.

De locatie maakt het huis evenzeer interessant voor mensen die professioneel sterk verbonden zijn met Nijmegen en omgeving. De nabijheid van de Radboud Universiteit en het Radboudumc maakt de Kwakkenberg al vele generaties geliefd bij artsen, specialisten, onderzoekers, universitaire medewerkers en ondernemers die dicht bij hun werk willen wonen, maar tegelijk waarde hechten aan rust, privacy en groen. Ook voor advocaten, bestuurders en professionals die deels vanuit huis werken, vormt de combinatie van ruimte, study en bereikbaarheid een logische basis.

Voor wie wonen en werken wil combineren, biedt de woning eveneens veel kwaliteit. De study op de begane grond, de royale maatvoering en de mogelijkheden op zolder maken het mogelijk om een rustige werkplek in huis te organiseren zonder dat het wonen daaronder lijdt.

Kopers die bewust kiezen voor architectuur uit de jaren zeventig vinden hier veel kwaliteit. De MBI-betonsteen, het pannendak, de rookglazen deuren, de grote hal en de vanzelfsprekende routing door het huis vormen samen een herkenbaar tijdsbeeld. Geen huis dat stil is blijven staan, maar een woning waarin de oorspronkelijke gedachte nog altijd overtuigt.

BOUWKUNDIGE STAAT

De woning heeft een degelijke bouwkundige basis en is steeds zorgvuldig onderhouden, terwijl het grotendeels bewaard is in de oorspronkelijke staat. Juist daardoor zijn de ruimtelijke opzet, materialen en detaillering uit die bouwtijd nog goed aanwezig. Tegelijk ligt modernisering op onderdelen voor de hand, passend bij hedendaags wooncomfort en persoonlijke wensen.

De woning is opgetrokken in MBI-betonsteen en voorzien van een groot pannendak en hardhouten kozijnen. Bij de bouw is deels isolatieglas toegepast; op onderdelen kan nog enkel glas aanwezig zijn. De ligging op de Nijmeegse stuwwal draagt bovendien bij aan een relatief droge situering van het perceel.

Een recent bouwkundig onderzoeksrapport is beschikbaar en wordt via Move gedeeld. Daaruit komt een overwegend degelijk beeld naar voren, passend bij een woning van deze omvang en bouwperiode, met onderhouds- en aandachtspunten die logisch zijn bij een huis uit 1977. De kwaliteit zit hier niet alleen in uitstraling, maar nadrukkelijk ook in de onderliggende structuur.

ENERGIELABEL & VERDUURZAMING

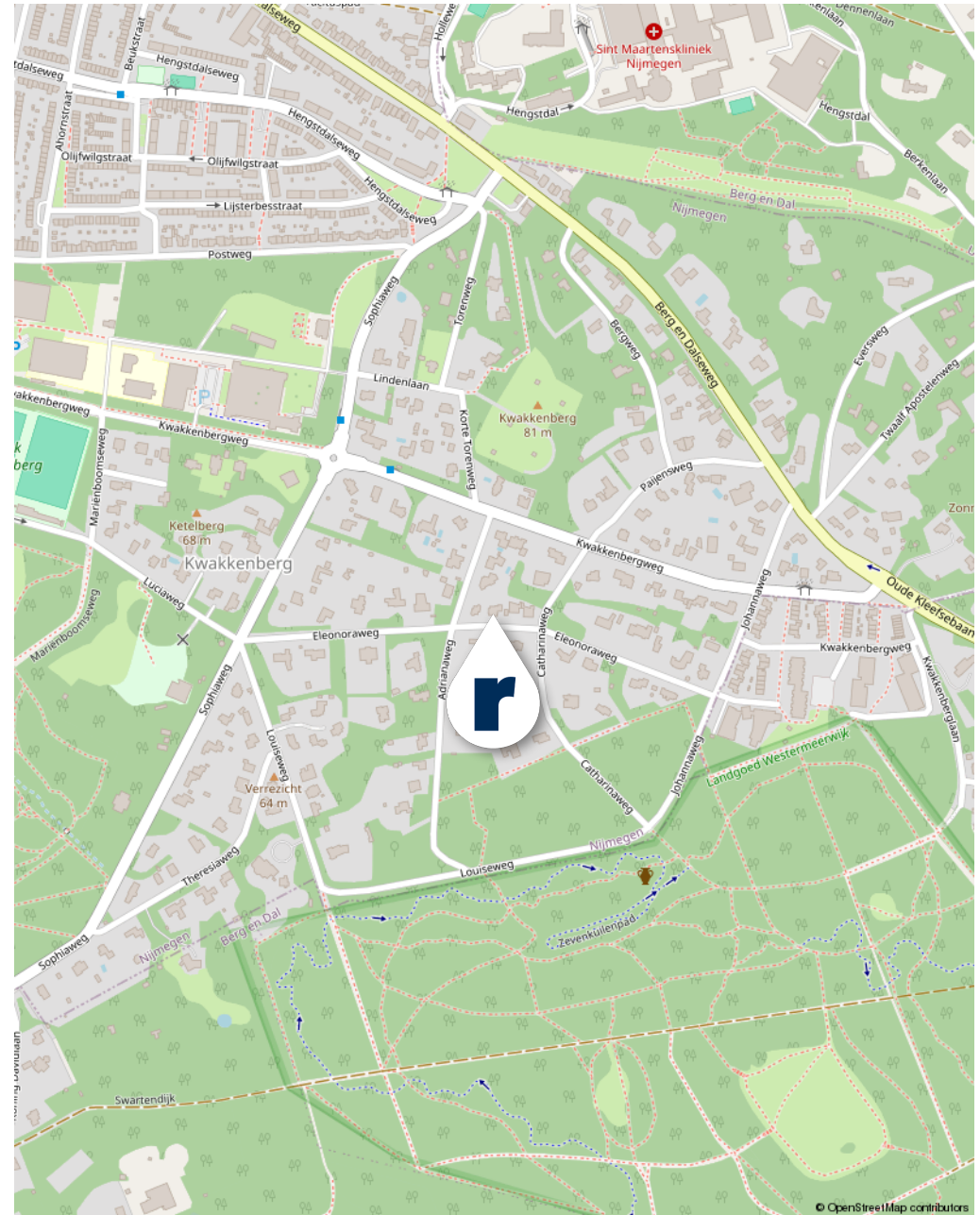
Gezien bouwjaar en oorspronkelijke staat ligt een verduurzamingsopgave voor de hand, maar de woning biedt daarvoor een goede basis. Een verduurzamingsadvies wordt via Move beschikbaar gesteld.

Mogelijke verbeteringen liggen onder meer in isolatie, beglazing, kierdichting, installaties en warmteopwekking. Bij een huis als dit gaat verduurzamen over zorgvuldig verbeteren. De uitdaging zit in het versterken van comfort en energieprestatie zonder de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp uit het oog te verliezen.

KADASTRALE KAART



LIGGING





TIEN KEER WAAROM

1. Een degelijk gebouwd familiehuis met een sterke basis, zorgvuldig te actualiseren naar deze tijd
2. Ligging op de Kwakkenberg, een van de meest gewaardeerde woonomgevingen van Nijmegen, op de Nijmeegse stuwwal
3. Vrijstaand woonhuis op een perceel van 755 m² met tuin rondom, volwassen groen en meerdere terrassen
4. Circa 285 m² woonoppervlak en een logische, royaal opgezette gezinsplattegrond
5. Grote centrale hal met royale trappartij en daklicht als ruimtelijk hart van het huis
6. Authentieke jarenzeventigarchitectuur met zitkuil, haardpartij, rookglazen deuren en MBI-betonsteen
7. Royale eetkamer, study en halfopen keuken met directe relatie tot tuin en terras
8. Inpandige garage voor twee auto's naast elkaar, royale kelder en veel praktische bergruimte
9. Grote zolder met stahoogte, dakraam, water en verwarming, met mogelijkheden voor aanvullend gebruik
10. Nabijheid van Radboud Universiteit, Radboudumc, bossen, Ooijpolder en de Nijmeegse binnenstad



KORTOM

Eleonoraweg 7 is een royaal gezinshuis op een plek in Nijmegen die al lange tijd wordt gewaardeerd. De kracht zit niet uitsluitend in de omvang, maar juist in de combinatie van locatie, structuur en gebruik. De grote hal, de zitkuil, de haardpartij, de royale kamers, de garage, de kelder en de zolder vormen samen een huis dat gemaakt is om in mee te groeien.

Niet alles hoeft hier te blijven zoals het is. Actualisatie en verduurzaming liggen voor de hand. Maar de beste toekomst begint hier niet bij opnieuw beginnen. De kwaliteit zit niet in perfectie, maar in uitgangspunt: een goed gebouwd huis, een sterke plek en een woonlogica die ook bijna vijftig jaar later nog overtuigt. Een huis dat niet opnieuw bedacht hoeft te worden, maar zorgvuldig verder gebracht kan worden.

WAAROM REDRES DIT OBJECT VERKOOPT

Redres verkoopt gebouwen waarbij architectuur, plek, gebruik en toekomst met elkaar samenhangen. Eleonoraweg 7 is geen monument in formele zin, maar wel een huis met een duidelijke bouwkundige en architectonische identiteit. Juist woningen uit de tweede helft van de twintigste eeuw vragen om een benadering waarin niet alleen naar meters wordt gekeken, maar ook naar structuur, woonkwaliteit, bouwtijd en de logica van het ontwerp. Daar ligt de rol van Redres als bouwkunstmakelaar.

INTERESSE & BEZICHTIGING

Voor wie zich aangesproken voelt door de mogelijkheden en het karakter van dit huis, is een nadere kennismaking vanzelfsprekend mogelijk. Redres geeft graag inzicht in historie, huidige staat en toekomstscenario's. Een bezichtiging kan in overleg worden gepland.

GEGEVENS

Vraagprijs	Kijk op redres.nl
Bouwjaar	1978
Bestemming	Woonruimte
Kadaster	Hatert
Oppervlak perceel	755 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouw gebonden buitenruimte	-
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Parkeren	Op eigen terrein

© 2022, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend en

de prospectus maakt geen deel uit van de koopovereenkomst en is derhalve geen contractstuk. Ouderdomsclausule van toepassing tenzij anders vermeld. Gunning voor-behouden aan eigenaars.





SCAN DE QR CODE



CONTACT

Redres de Bouwkunstmakelaar is gevestigd in de charmante torenkamer van de rijksmonumentale villa Ostwalt in Hilversum. Deze prachtige eclectische villa ontworpen in Art Nouveaustijl met chalet-invloeden werd in 1898 gebouwd in opdracht van de Amsterdamse zakenman Ostwalt. Ook de tuinaanleg is bijzonder fraai en ontworpen door de bekende tuinarchitect H. Copijn.

Villa Ostwalt is gelegen in de wijk "Trompenberg", één van de eerste villaparken die gebouwd werd in Hilversum. Kortom, dit prachtige Rijksmonument is de ideale huisvesting voor dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!

redres • de bouwkunstmakelaar / **r**
/erfgoed /vintage /architectuur /design

team redres.

erfgoed - bouwkunst - vintage - architectuur

Villa Ostwalt
Witte Kruislaan 6
1217 AP HILVERSUM

T +31 (0)35-647 08 78

E info@redres.nl

W www.redres.nl

© 2024, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Bouwkunstmakelaar maart 2019 van toepassing.





VERWONDEREN



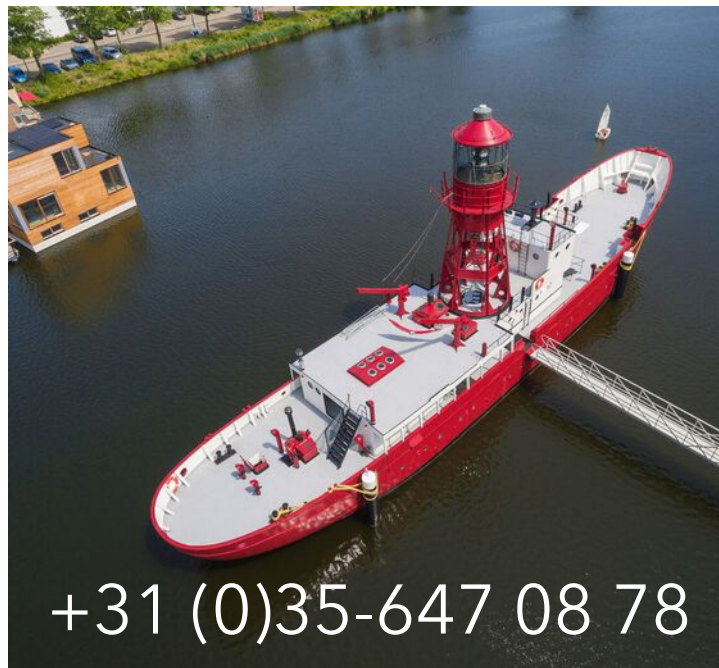
VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres de bouwkunstmakelaar / 
/erigoed / vintage architectuur / design