



Vraagprijs € 825.000 k.k.

UBBERGSEVELDWEG 17
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	157 m ²
Perceeloppervlakte	170 m ²
Inhoud	678 m ³
Bouwjaar	1927
Energielabel	E





OMSCHRIJVING

Wonen tussen stad, natuur én geschiedenis! Aan de geliefde Ubbergseveldweg staat deze karakteristieke tussenwoning met vier slaapkamers, een diepe groene achtertuin, royale kelder en ruime zolderverdieping. De woning biedt volop mogelijkheden voor wie op zoek is naar ruimte, karakter en de kans om een huis geheel naar eigen smaak te moderniseren. Hier woon je in de populaire wijk Hunnerberg, op korte afstand van het stadscentrum, de Ooijpolder en de prachtige natuur rondom Nijmegen. Extra bijzonder is de rijke Romeinse geschiedenis van deze locatie; tijdens werkzaamheden aan de kelder zijn hier diverse Romeinse vondsten gedaan.

Thuiskomen op een bijzondere plek

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Achter de voordeur kom je binnen in het tochtportaal. Vanuit hier stap je de centrale hal in, die toegang biedt tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping, de woonkamer en de keuken.

Een woonkamer vol mogelijkheden

De woonkamer biedt volop leefruimte en profiteert van veel licht door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde kijk je uit op het groene straatbeeld, terwijl de achterzijde in verbinding staat met de tuin.

De aanwezige karakteristieke details, zoals de erker, glas-in-loodramen en schouw, vormen een mooie basis voor wie de woning wil moderniseren met behoud van sfeer en uitstraling.

Keuken met toegang tot de tuin

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt directe toegang tot de tuin.

De ruimte biedt voldoende mogelijkheden om naar eigen wens te vernieuwen of eventueel bij de leefruimte te betrekken, afhankelijk van de woonwensen van de nieuwe eigenaar.

Eerste verdieping met 3 slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een separate toiletruimte en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer met inbouwkast aan de voorzijde beschikt over grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval en een vrij uitzicht aan de voorzijde van de woning. De tweede slaapkamer, eveneens van goed formaat, ligt aan de achterzijde en kijkt uit over de tuin. De derde slaapkamer aan de voorzijde is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

Badkamer met toegang tot balkon

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en praktische kastruimte. Dankzij de deur naar het balkon profiteert de ruimte van veel daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping met extra slaapkamer

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich een ruime overloop met de opstelling van de cv-installatie en praktische bergruimte onder de schuine kap, evenals een vierde slaapkamer. Deze verdieping is eenvoudig uitgevoerd en dient grotendeels als berg- en zolderruimte, maar biedt voldoende mogelijkheden.

Genieten van groen en privacy

De achtertuin is een heerlijke groene plek met volwassen beplanting, fraaie hagen en veel privacy. De tuin is met zorg aangelegd en biedt meerdere plekken om te genieten van zon of schaduw. Een fijne plek voor tuinliefhebbers die graag midden in het groen zitten. Daarnaast beschikt de woning over een balkon op de eerste verdieping.

Grote kelder met wijnkelder

Via de voortuin bereik je de verrassend ruime kelder, die is opgedeeld in meerdere praktische ruimtes. De grote berging biedt volop mogelijkheden voor opslag, een hobbyruimte of werkplaats. Daarnaast is er een separate, afsluitbare wijnkelder aanwezig voor het bewaren van je wijncollectie. Ook bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger in de kelder. De kelder is uiteraard ook bereikbaar via de hal in woning.

Faciliteiten en omgeving

De Ubbergseveldweg behoort tot de meest geliefde straten van Nijmegen-Oost. Hier woon je tussen karakteristieke bebouwing en volwassen groen, op korte afstand van zowel de binnenstad als de natuur rondom Berg en Dal en de Ooijpolder.

Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer liggen in de directe omgeving. Ook het Valkhofpark, de Waalkade en de gezellige horeca van Nijmegen-Oost zijn eenvoudig bereikbaar. Voor liefhebbers van wandelen, hardlopen en fietsen liggen de stuwwal, de Ooijpolder en de bossen van Berg en Dal vrijwel om de hoek.

Wonen op historische grond

Deze woning staat op een locatie met een bijzonder verhaal. Tijdens het uitgraven van de kelder in ca. 1968 werden in en rond de woning diverse Romeinse vondsten gedaan, waaronder aardewerkfragmenten en een Romeins sieraad. De gevonden scherven dateren uit de periode waarin op de Hunnerberg het legioenkamp van het beroemde Tiende Legioen was gevestigd. Ook werd een Romeinse brandlaag aangetroffen die verwijst naar de rijke geschiedenis van deze plek.

Ubbergseveldweg 17 ligt op de flank van de Hunnerberg, een gebied dat ruim tweeduizend jaar geleden onderdeel uitmaakte van het Romeinse kampdorp naast het fort van Legio X Gemina. Daarmee woon je hier niet alleen op een prachtige locatie, maar ook op een plek die letterlijk deel































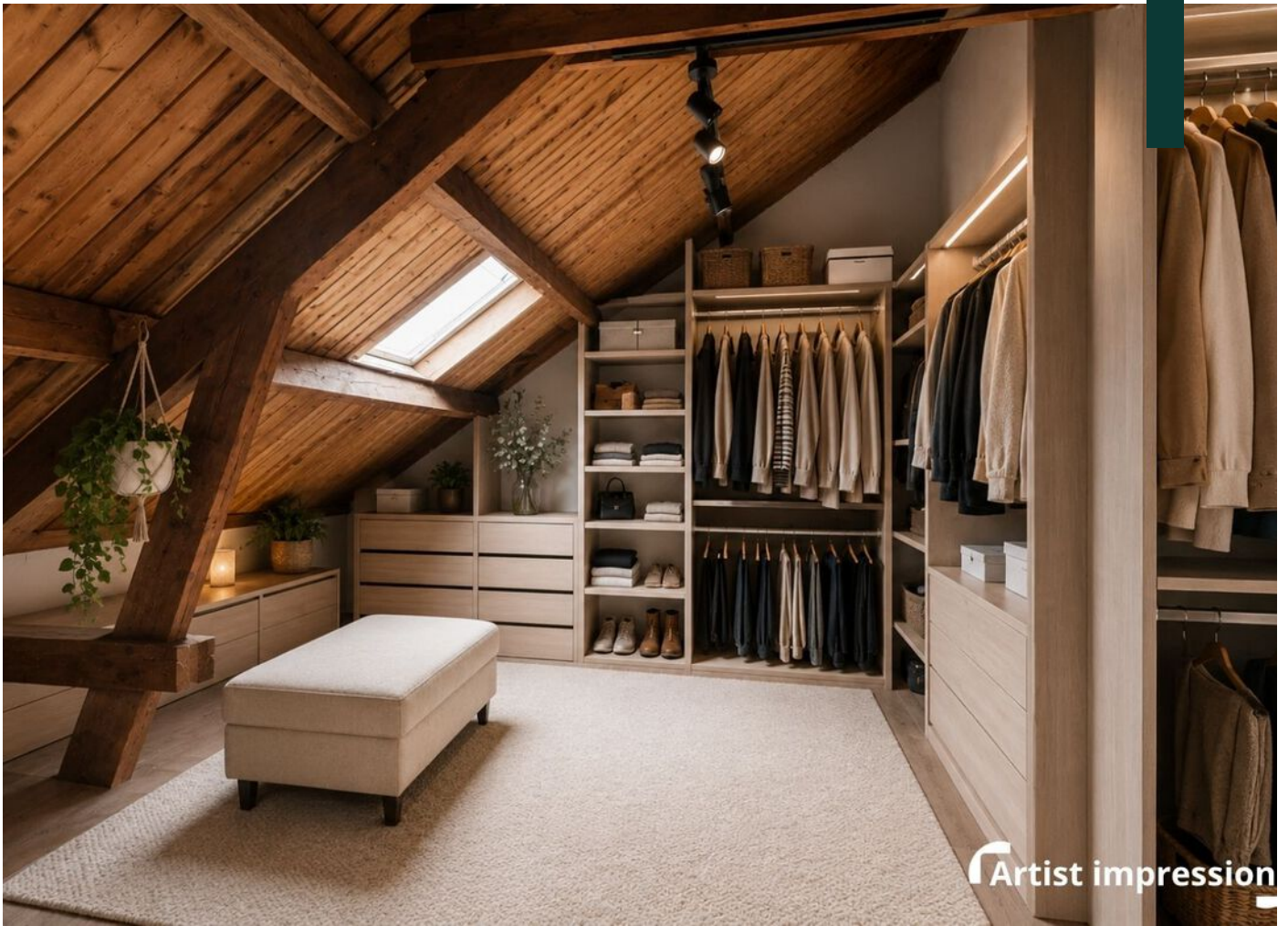




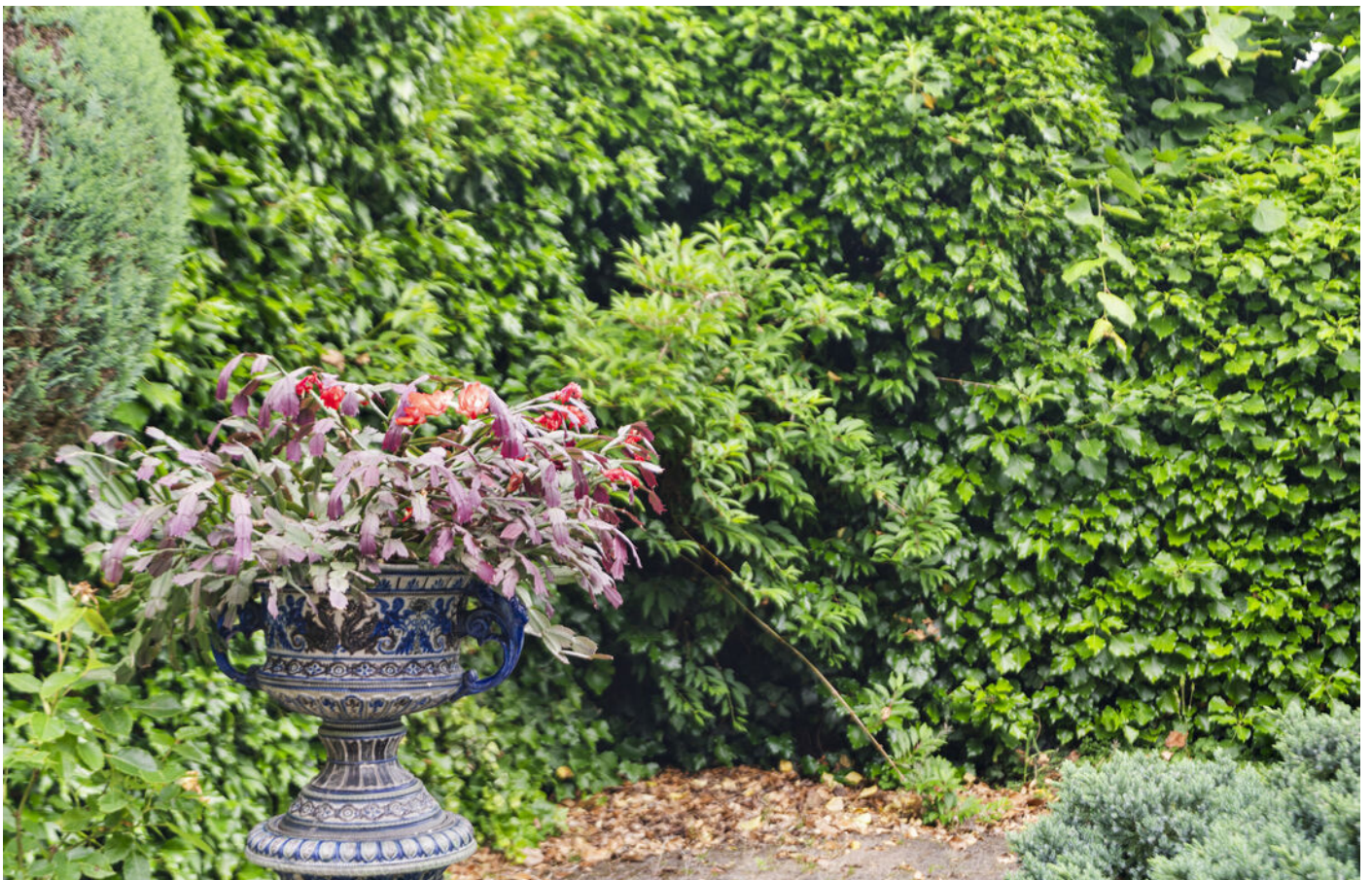
































PLATTEGROND

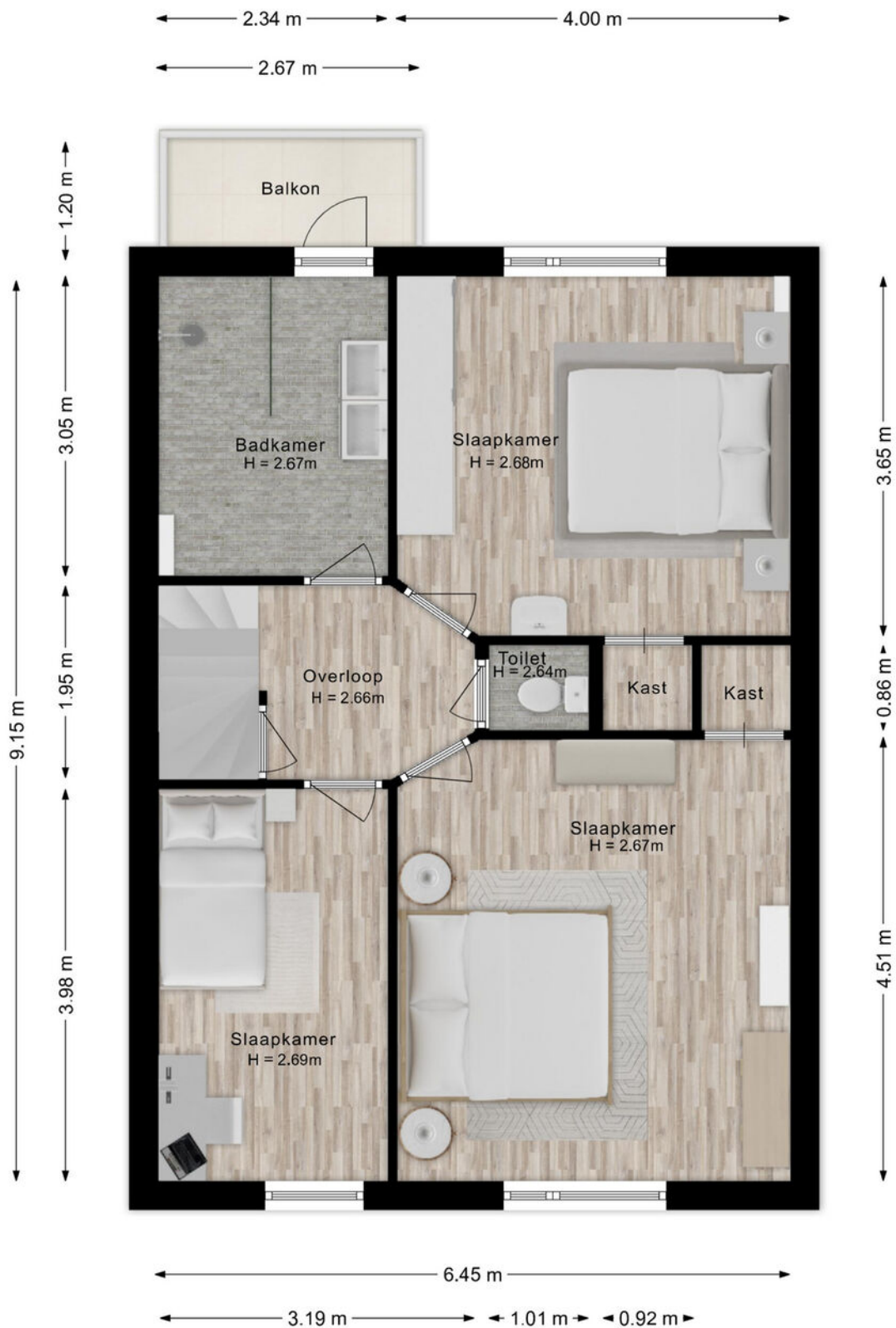
Ubbergseveldweg 17 - Nijmegen
Begane grond



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

PLATTEGROND

Ubbergseveldweg 17 - Nijmegen
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

Ubbergseveldweg 17 - Nijmegen
Tweede verdieping



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

PLATTEGROND

Ubbergseveldweg 17 - Nijmegen
Kelder



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.

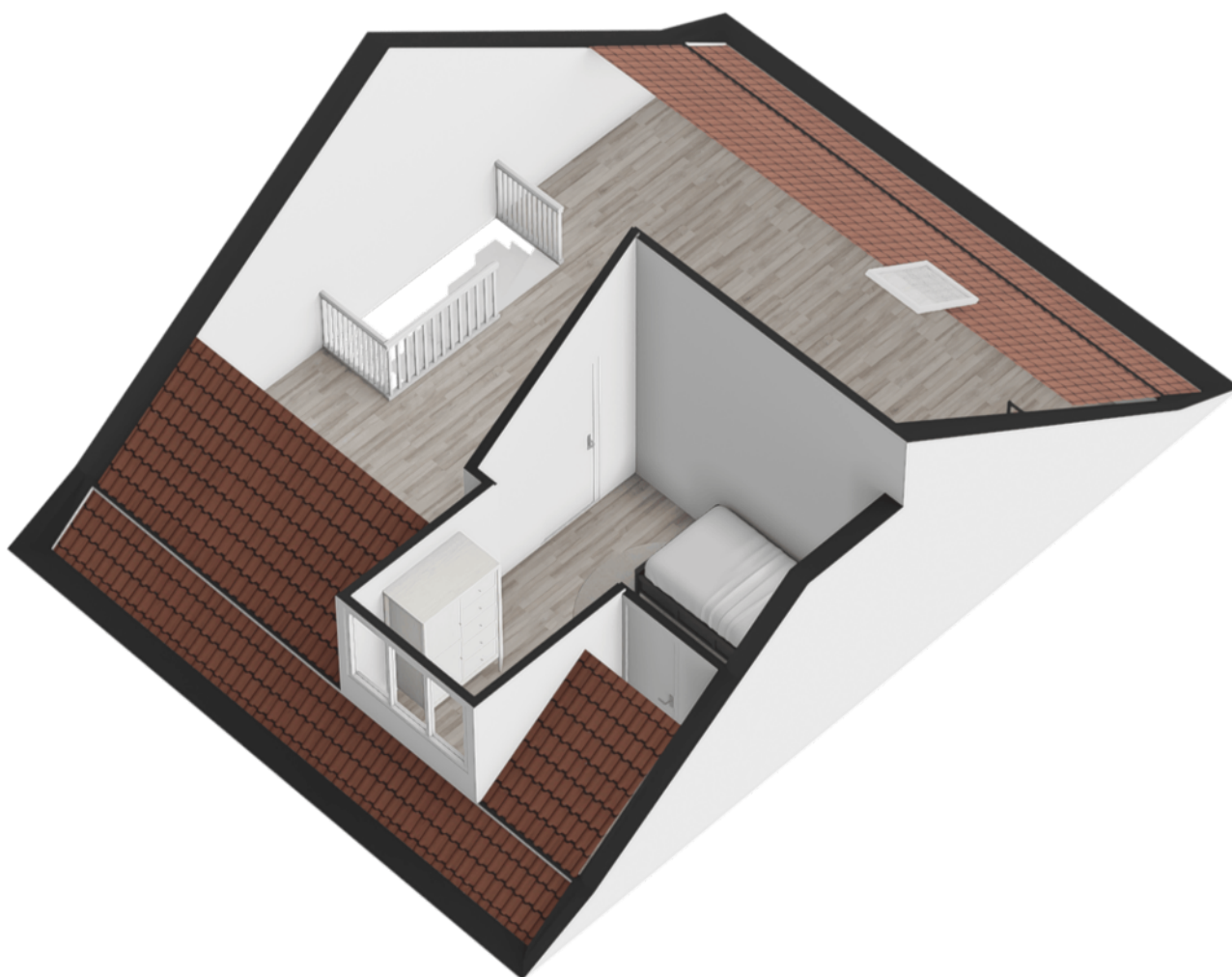
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

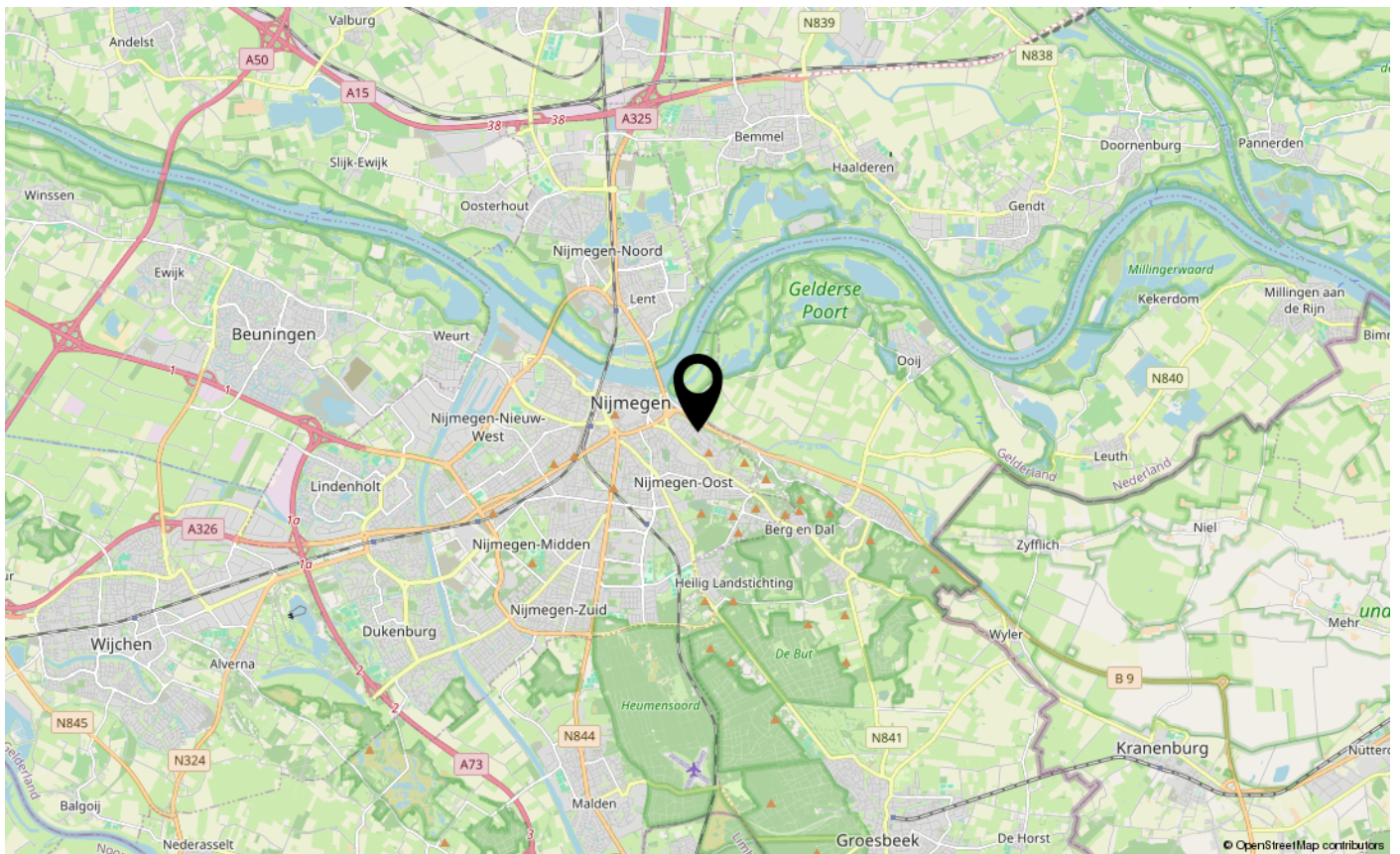
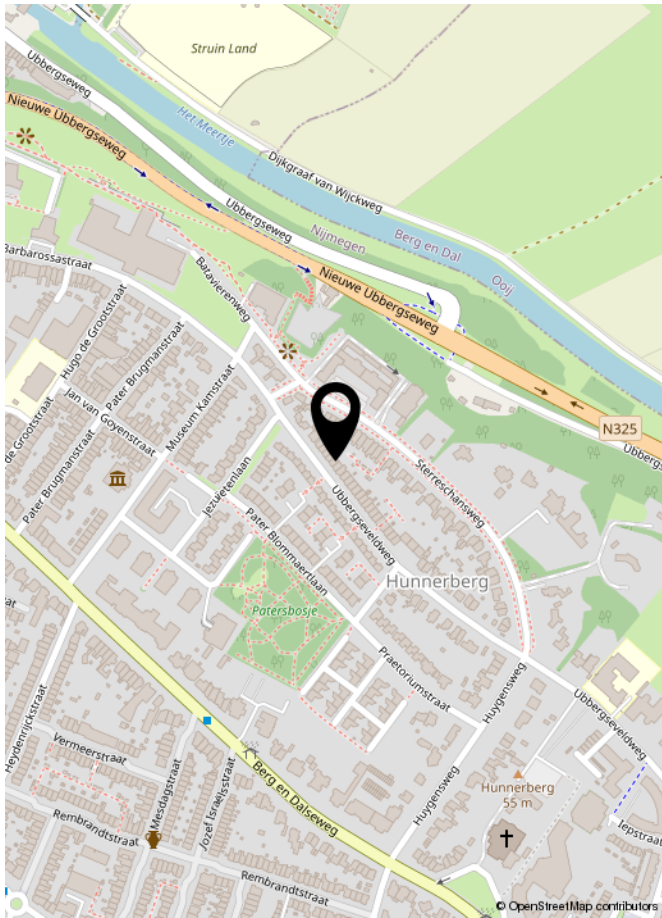
Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026 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 Hatert Sectie A Perceel 6692</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
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

	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
-				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

