te koop



Doddendaal 117

Nijmegen

Vraagprijs € 500.000 k.k.

\\ Mariënburg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 77 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
48 m²

INHOUD
Ca. 316 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1912

GERENOVEERD
2026

ENERGIELABEL
A

KEUKEN/BADKAMER
2026



Omschrijving

Binnenkomen, verliefd worden, blijven.

Droom je van een instapklare stadswoning met het Kronenburgerpark als achtertuin, midden in het bruisende hart van Nijmegen?

Dan is deze recent volledig gerenoveerde woning precies wat je zoekt. De woning is in 2025/2026 volledig vernieuwd en bovendien uitgebreid met een extra woonlaag. Het resultaat is een eigentijdse, instapklare woning waarin modern wooncomfort en een karaktervolle uitstraling op harmonieuze wijze samenkomen. Met 3 volwaardige slaapkamers, een sfeervolle binnenplaats en energielabel A biedt deze woning verrassend veel leefruimte op een zeer centrale locatie.
De ligging is zonder meer bijzonder. De woning grenst aan het Kronenburgerpark, en tegelijkertijd wandel je binnen enkele minuten de historische binnenstad in, met een uitgebreid aanbod aan winkels, boetieks, restaurants, cafés, terrassen en culturele voorzieningen.
Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het busstation aan Plein 1944 en het NS-station bevinden zich op korte loopafstand en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Daarnaast liggen de Radboud Universiteit, de HAN en de ziekenhuizen op circa tien fietsminuten.
Verhuizen is hier eenvoudig: meubels neerzetten en direct genieten van het huis. Elke ruimte is met zorg en oog voor detail afgewerkt. Wie eenmaal binnenstapt, voelt het meteen: dit is een geweldige stadswoning, waar iedereen zich thuis zal voelen.

Klinkt dit als muziek in de oren? Bel snel voor een afspraak!

Indeling:

Begane grond:
Entree, hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De sfeervolle woonkamer kenmerkt zich door de grote raampartijen, die zorgen voor een aangename lichtinval, en beschikt over een praktische trapkast. De openslaande deuren bieden een directe verbinding met de beschutte binnenplaats, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Aansluitend bevindt zich de moderne open keuken, uitgevoerd met een stijlvol keukenblok en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven, een vaatwasser en een koelkast. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de toiletruimte met hangcloset en fonteintje. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie PVC-vloer in visgraatmotief en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Verdieping 1:
Overloop met toegang tot een goed bemeten slaapkamer, de badkamer en de stookruimte. Dankzij de grote raampartijen geniet de slaapkamer van een prettige lichtinval, wat deze verdieping een ruimtelijk en aangenaam karakter geeft. De badkamer is compleet ingericht met een douche, een wastafelmeubel, een hangcloset en een praktische witgoedaansluiting. De gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie PVC-vloer in visgraatmotief, terwijl de badkamer stijlvol is voorzien van een moderne tegelvloer.

Verdieping 2:
Via de fraaie trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot twee volwaardige slaapkamers. Beide slaapkamers zijn voorzien van een royale dakkapel, wat zorgt voor een aangename lichtinval en extra ruimtebeleving. De slaapkamers en de overloop zijn afgewerkt met een fraaie PVC-vloer in visgraatmotief.

Buiten:
De knusse stadstuin is gunstig gelegen op het zuidwesten en onderhoudsarm aangelegd.

Locatie:
Je woont hier direct naast het Kronenburgerpark. Vanuit de woning wandel je in enkele minuten naar de gezellige binnenstad van Nijmegen, met een uitgebreid aanbod aan winkels, boetieks, restaurants, cafés, terrassen en culturele voorzieningen, waaronder de Stadsschouwburg Nijmegen.
Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het NS-station en het busstation aan Plein 1944 bevinden zich op korte loopafstand, terwijl de belangrijkste uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar zijn. Daarnaast liggen de ziekenhuizen, de Radboud Universiteit en de HAN op slechts circa tien fietsminuten. Een locatie waar de levendigheid van de binnenstad, uitstekende bereikbaarheid en de rust van het park op harmonieuze wijze samenkomen.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte ca. 77 m²
- Inhoud ca. 316 m³
- Perceel 48 m²
- Bouwjaar 1912
- Gerenoveerd in 2026
- Opbouw gerealiseerd in 2026
- 3 slaapkamers
- Keuken 2026
- Badkamer 2026
- Meterkast 2026
- Cv-ketel 2025
- Energielabel A
- HR++-beglazing
- Vloerverwarming op de begane grond
- Moderne visgraat PVC-vloer
- Knusse stadstuin op het zuidwesten
- Parkeervergunningsgebied
- Naast het Kronenburgerpark
- Op loopafstand van het NS-station
- Gelegen in het centrum van Nijmegen
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles
































































CONNECTION



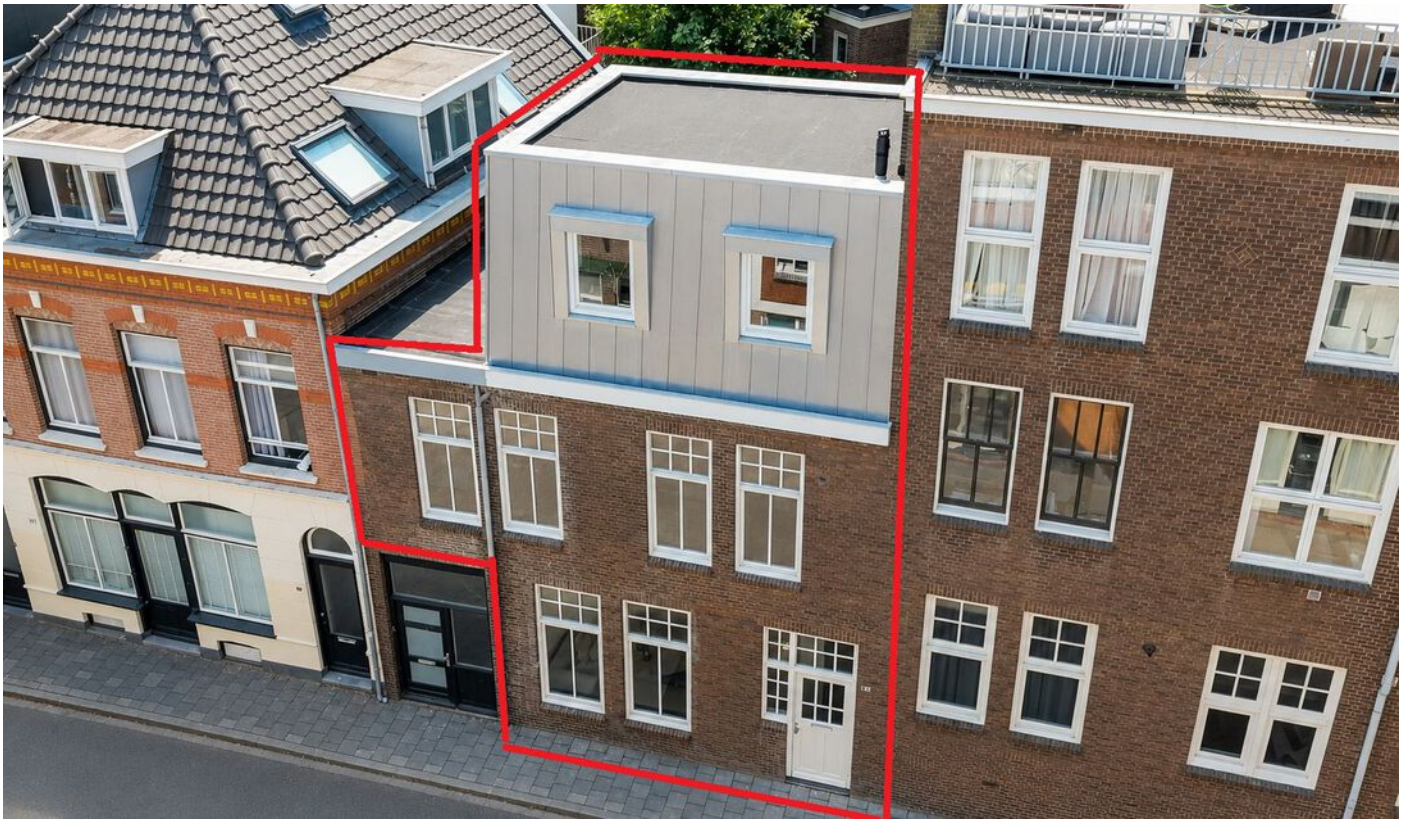















117


117


DODDENDAAL





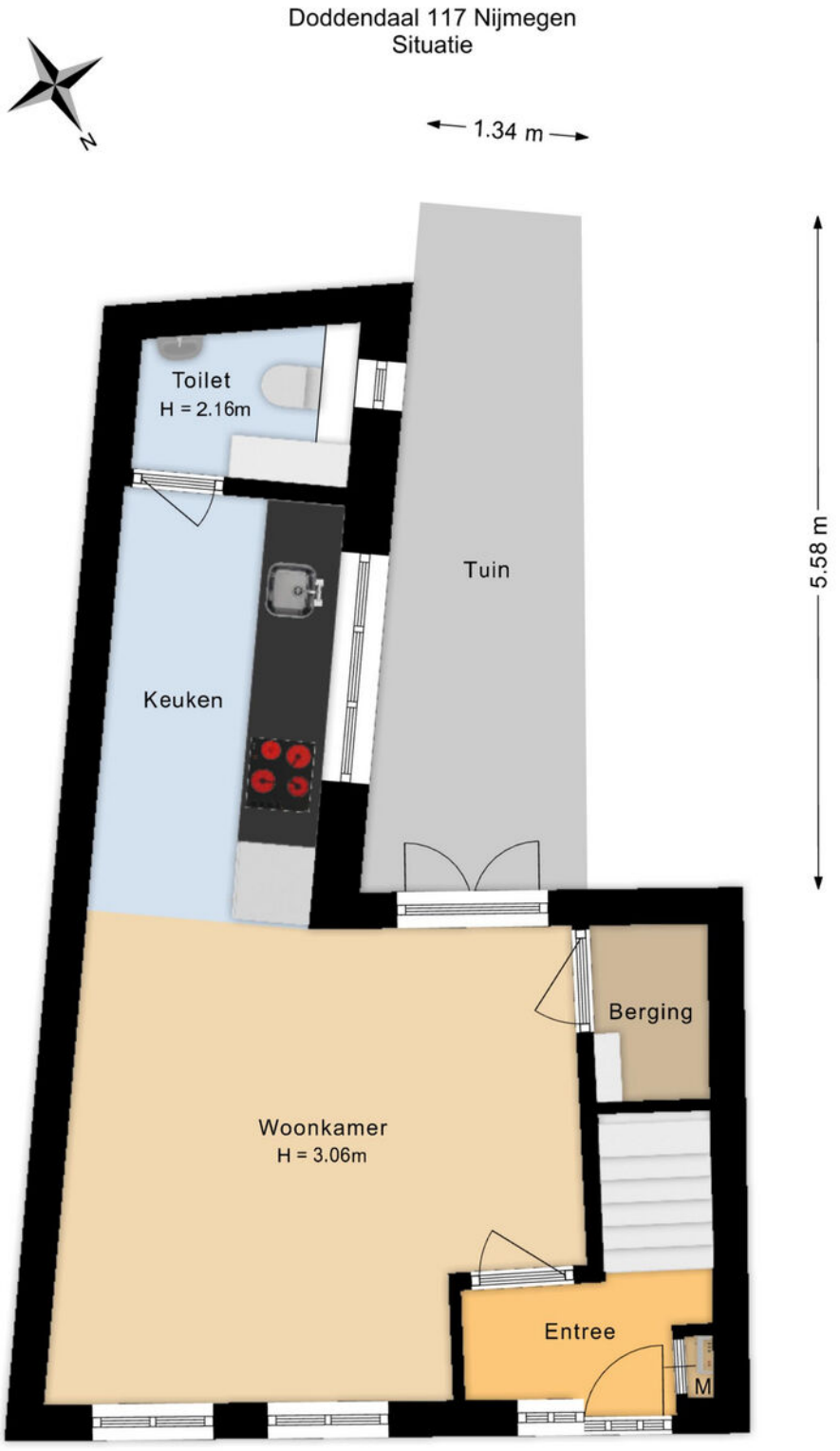








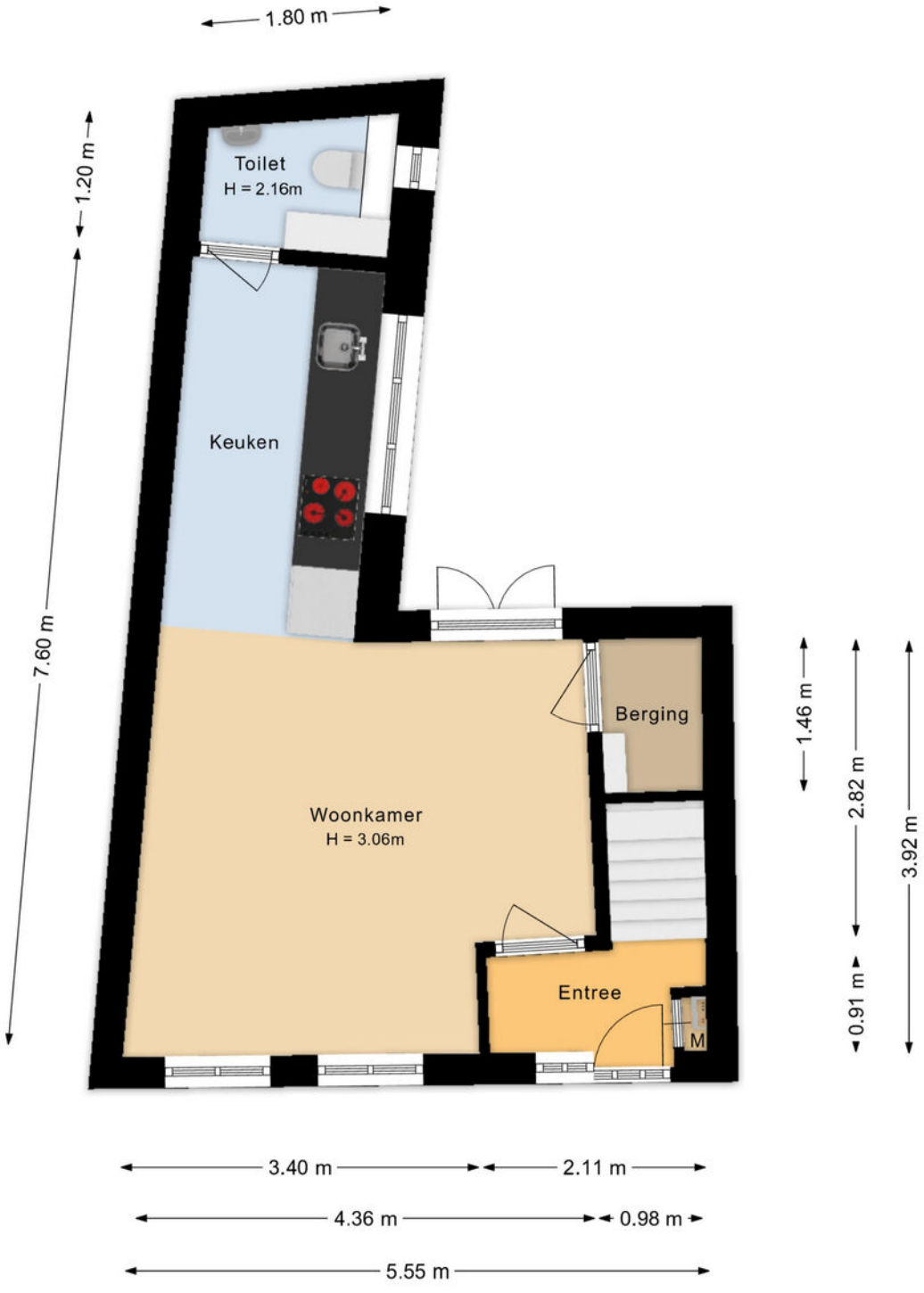
Plattegrond



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

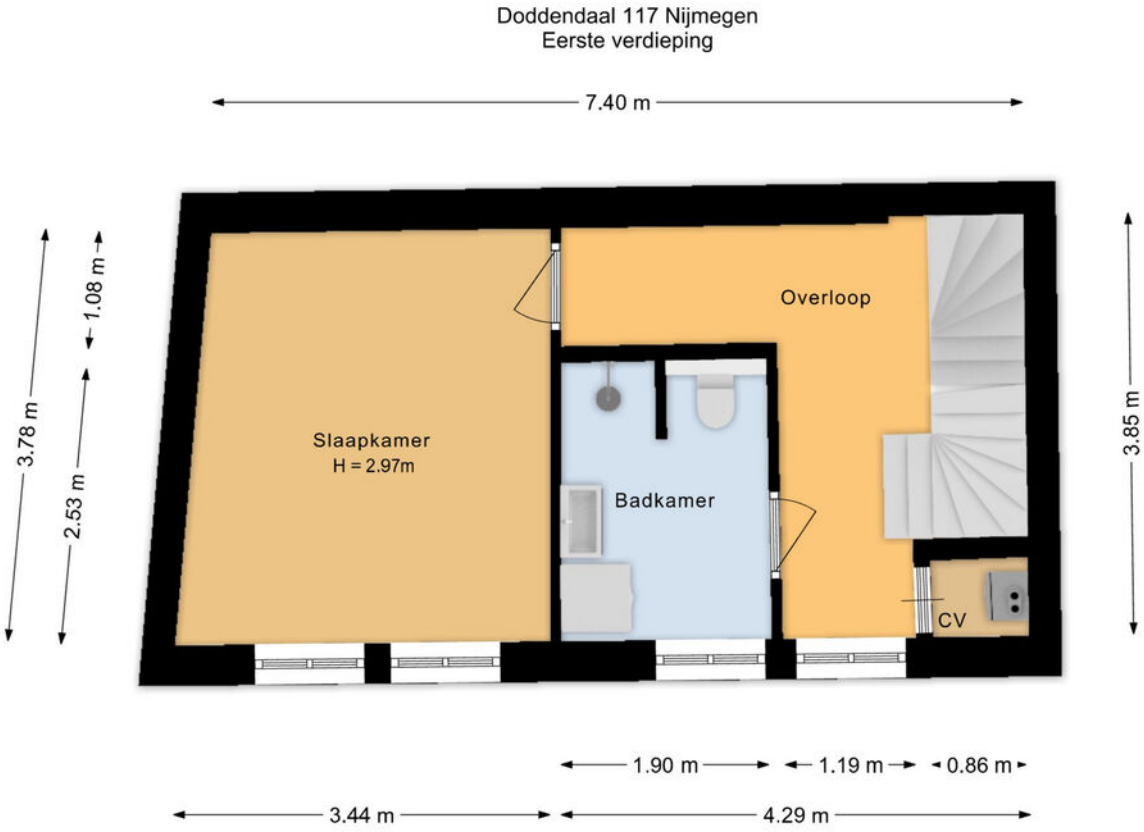
Plattegrond

Doddendaal 117 Nijmegen
Begane grond



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

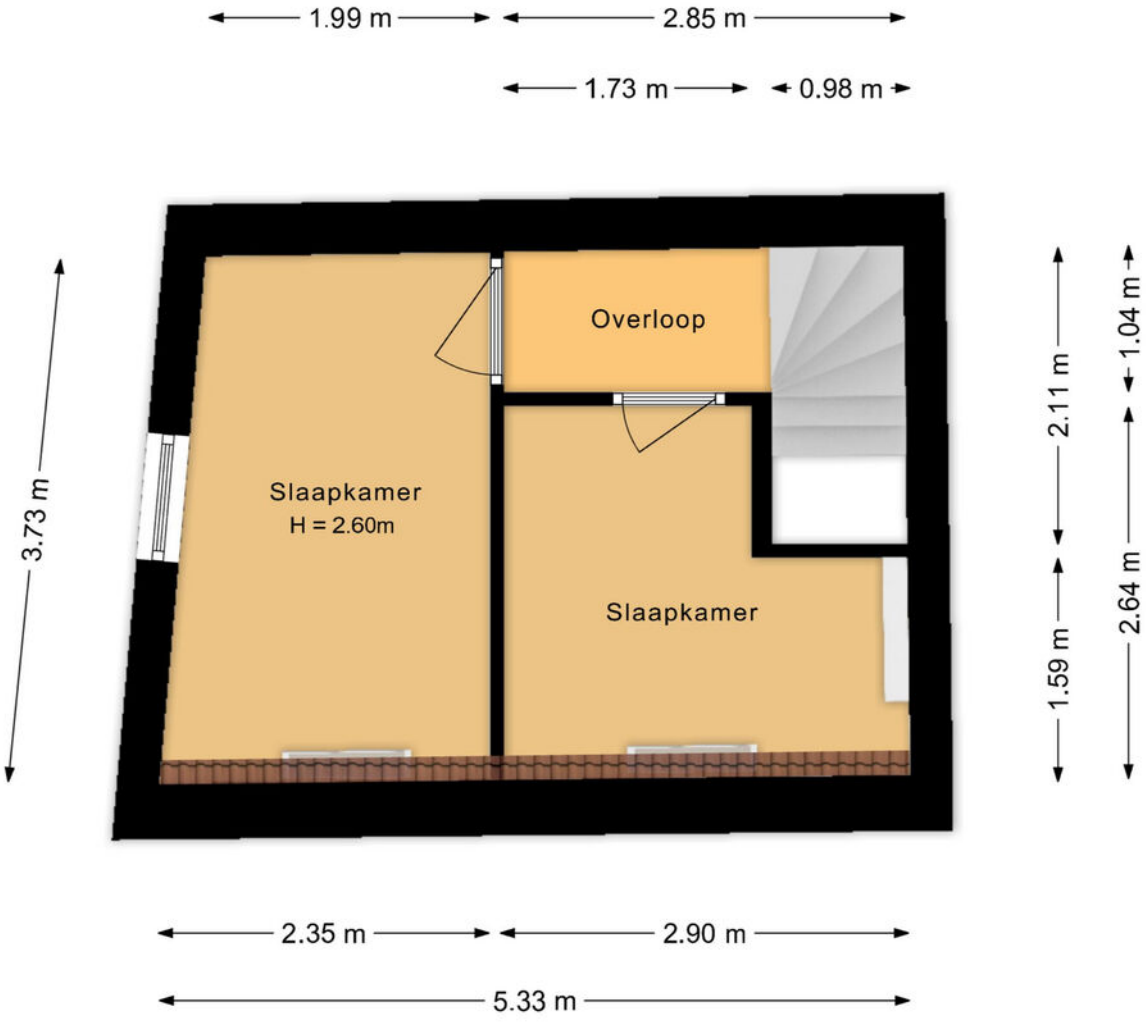
Plattegrond



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

Plattegrond

Doddendaal 117 Nijmegen
Tweede verdieping



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

Notariskeuze:
De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

Asbestclausule:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelingen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Meetinstructie:
Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Niet bewoners clausule:
Het is koper bekend dat de verkoper niet in de woning heeft gewoond. In afwijking van artikel 6.3 in de van de op te maken koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

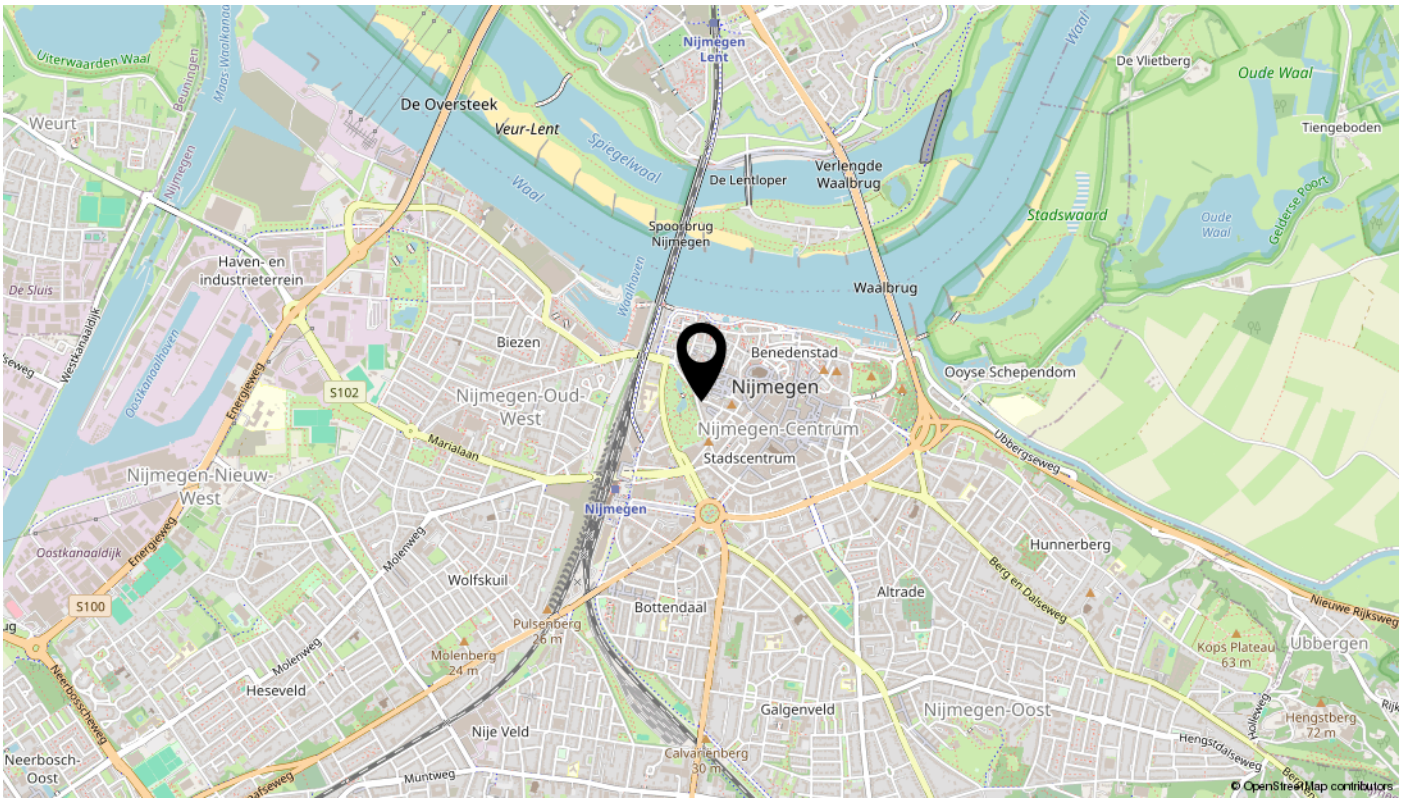
Schaal 1: 500

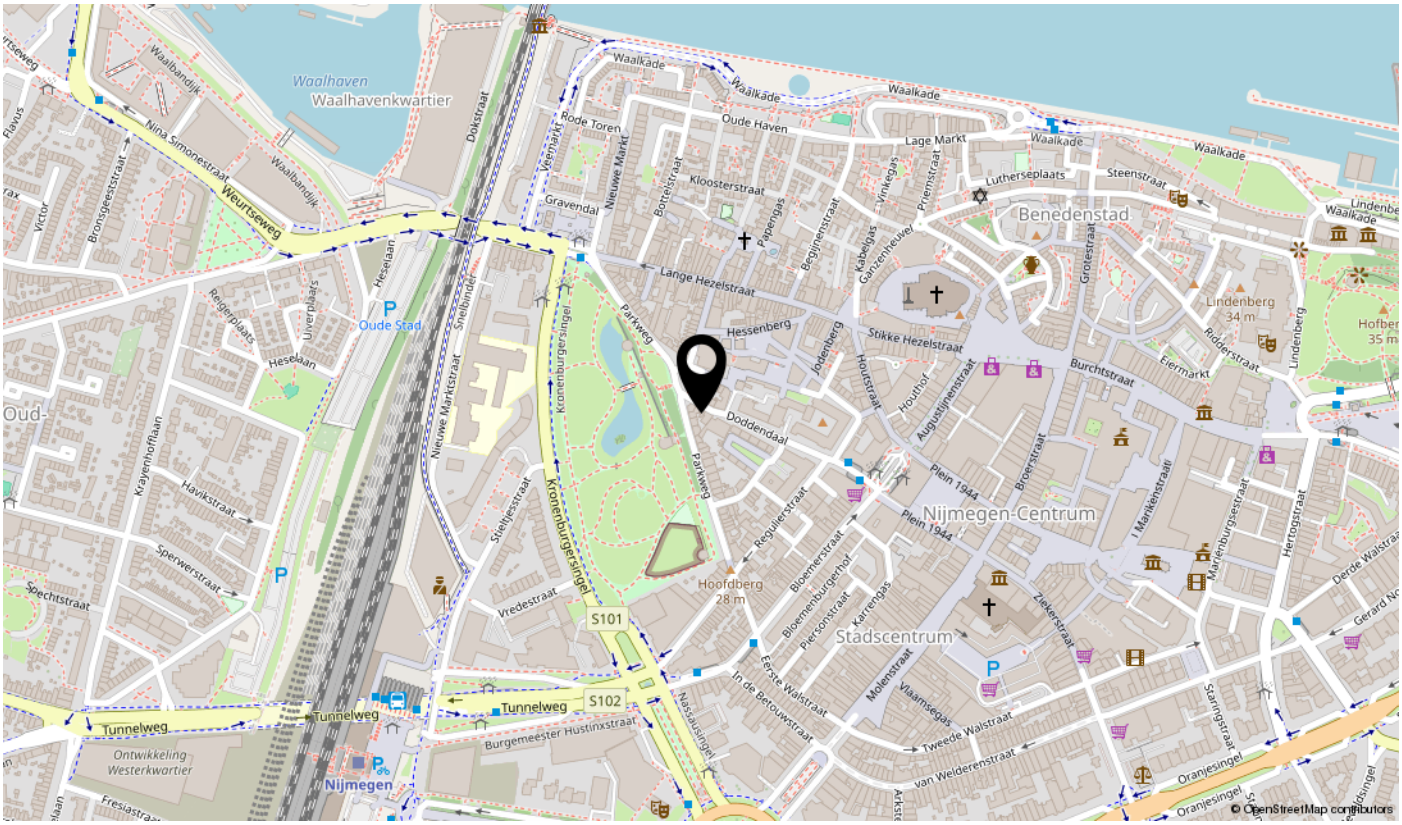
Kadastrale gemeente	Nijmegen
Sectie	C
Perceel	6301

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

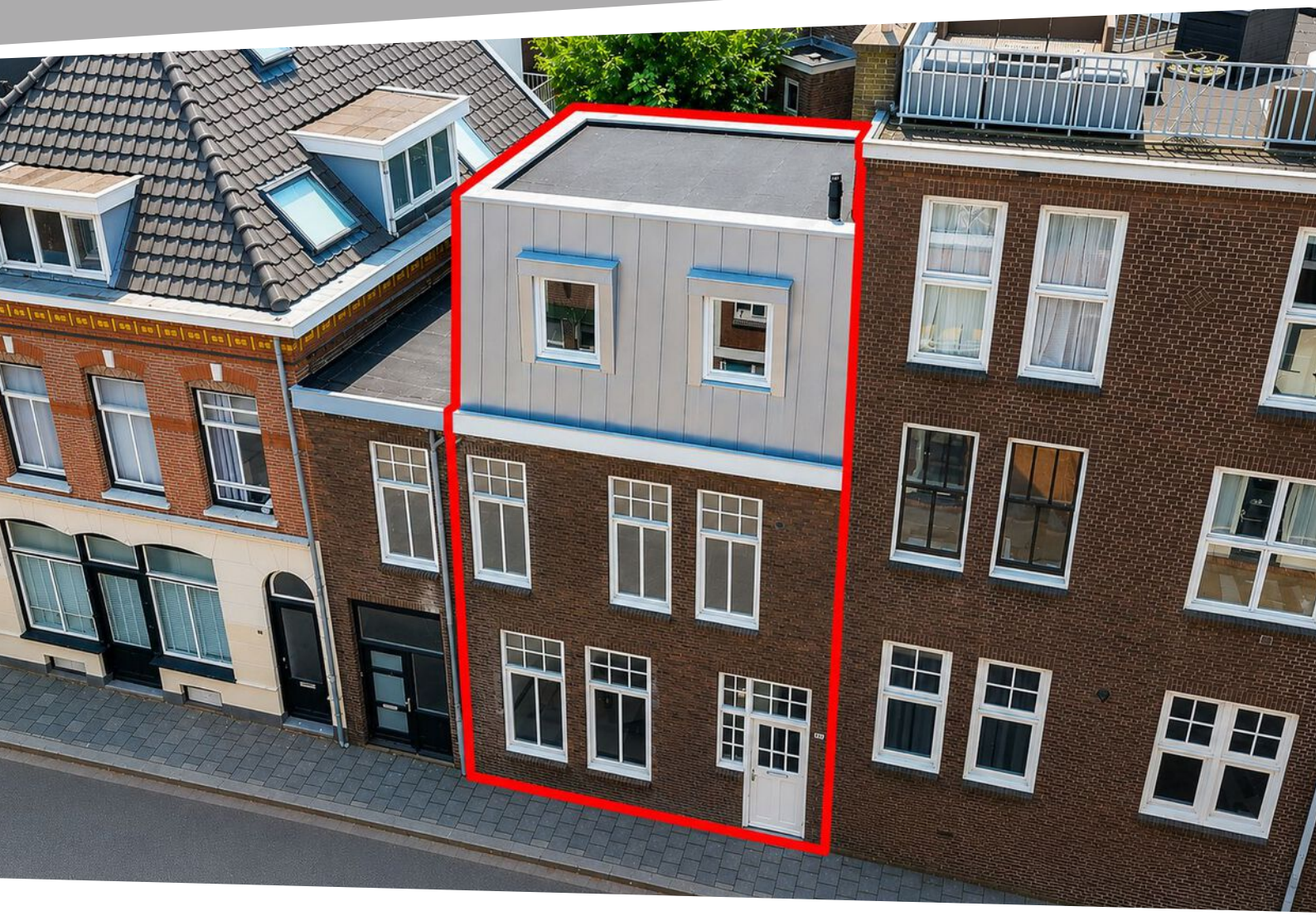
Locatie


Uiterwaarden Waal
Weurt
De Oversteek
Veur-Lent
Spiegelwaal
Waal
Nijmegen Lent
De Vlietberg
Oude Waal
Tiengeboden
De Lentloper
Verlengde Waalbrug
Stadswaard
Spoorbrug Nijmegen
Haven- en industrieterrein
De Sluis
Waalbrug
Biezen
Benedenstad
Nijmegen
Ooyse Schependom
Nijmegen-Oud-West
Nijmegen-Centrum
Stadscentrum
S102
Marialaan
Ubbergseweg
Nijmegen-Nieuw-West
Oostkanaaldijk
Energieweg
Molenweg
Wolfskuil
Hunnerberg
Altrade
Bottendaal
Berg en Dalseweg
Nieuwe Rijksweg
S100
Pulsenberg 26 m
Molenberg 24 m
Heseveld
Köps Plateau 63 m
Ubbergen
Nije Veld
Galgenveld
Nijmegen-Oost
Hengstberg 72 m
Neerbosch-Oost
Calvarienberg 30 m
Muntweg
© OpenStreetMap contributors


Waalhaven
Waalhavenkwartier
Waalbandijk
Nina Simonestraat
Weurtseweg
Dokstraat
Waalkade
Oude Haven
Rode Toren
Vismarkt
Nieuwe Markt
Lage Markt
Lutherseplaats
Steenstraat
Benedenstad
Bortelstraat
Kloosterstraat
Gravendal
Lange Hezelstraat
Begijnenstraat
Kapengas
Kabelgas
Ganzenheuvel
Vinkegas
Priemstraat
Grotestraat
Lindenberg 34 m
Hofberg 35 m
Ridderstraat
Eiermarkt
Burchtstraat
Hessenberg
Stikke Hezelstraat
Jodenberg
Houtstraat
Houthof
Augustijnenstraat
Doddendaal
Parkweg
Plein 1944
Broerstraat
Nijmegen-Centrum
Mariënburgsestraat
Hertogstraat
Derde Walstraat
Gerard Noodtstraat
Regulierstraat
Bloemerstraat
Bloemenburgerhof
Piersonstraat
Karrengas
Hoofdberg 28 m
Stadscentrum
Zielerstraat
Molenstraat
Vlaamsegas
Eerste Walstraat
In de Betouwstraat
Tweede Walstraat
van Welderenstraat
Stationsstraat
Oranjesingel
Kronenburgersingel
Sielliesstraat
Vredestraat
S101
S102
Tunnelweg
Burgemeester Hustinxstraat
Nassausingel
Ontwikkeling Westerkwartier
Nijmegen
Oud-
Oude Stad
Heselaan
Reigerplaats
Uilvlucht
Snelbinder
Nieuwe Marktstraat
Kraayenhoflaan
Havikstraat
Sperwerstraat
Spechtstraat
Victor
Bronsgeeststraat
Fiavus
© OpenStreetMap contributors

interesse

in deze mooie woning?



Pulles MAKELAARDIJ

\\ Mariënburg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\