



Vraagprijs € 519.000 k.k.

RUISDAELSTRAAT 69
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	103 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	382 m ³
Bouwjaar	1951
Energielabel	C





OMSCHRIJVING

Aan de Ruisdaelstraat 69 vind je een verrassend ruime bovenwoning met een eigen voordeur, een lichte doorzonwoonkamer met houten vloer, twee ruime slaapkamers, een badkamer met ligbad én twee fijne buitenplekken. Je hebt een balkon direct aan de woonkamer en boven wacht een dakterras op het zuidoosten. Tel daar energielabel C, een ruime kelder en het vrije uitzicht op het Hobbemaplein bij op en je hebt een woning waar ruimte en stadse gezelligheid mooi samenkomen.

Binnenkomst via je eigen voordeur

De woning ligt aan een rustige en groene straat. Een fijne plek waar volgens de huidige bewoner voornamelijk bestemmingsverkeer komt, terwijl je toch midden in Nijmegen-Oost woont. Via je eigen voordeur stap je binnen in de entree op de begane grond. Hier is ruimte voor de garderobe en vanuit de hal loopt de trap naar boven. Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop met het toilet. Vanuit hier bereik je de keuken en de ruime woon- en eetkamer.

Een heerlijk lichte woonkamer

De woon- en eetkamer loopt over vrijwel de volledige diepte van de woning en heeft aan beide zijden grote raampartijen. De houten vloer loopt mooi door en geeft de ruimte een warme uitstraling. Aan de voorzijde is plek voor een grote eettafel. Aan de achterzijde bevindt zich het zitgedeelte. Dankzij de lengte van de ruimte kun je verschillende zit- en eethoeken creëren zonder dat het vol aanvoelt. Extra fijn zijn de openslaande deuren naar het balkon. Het balkon is zowel in de ochtend als later op de dag een fijne plek om buiten te zitten.

Open keuken in contact met de eetkamer

Aan de voorzijde ligt de keuken. Deze staat in een praktische hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een gasfornuis, magnetron, oven, koelkast en vaatwasser. Door de brede opening naar de eetkamer blijft er prettig contact met de rest van de woonruimte. Aan de zijde van de eetkamer is bovendien een bar gecreëerd met plek voor twee krukken. Handig voor een snel ontbijt, een kop koffie of gezelschap tijdens het koken.

Twee ruime slaapkamers en een badkamer met ligbad

Een verdieping hoger vind je de eerste ruime slaapkamer. Hier volop plek voor een tweepersoonsbed en extra kastruimte. De grote ramen zorgen voor veel licht en een groen uitzicht. Op deze verdieping ligt de badkamer. Deze is ingericht met een ligbad, wastafel en toilet. Op de overloop vind je een praktische berging kast waar zich de aansluiting voor de wasmachine bevindt.

Via de trap bereik je de bovenste woonlaag. Hier ligt de tweede slaapkamer, een verrassend ruime kamer onder de karakteristieke kap. Dankzij het formaat is dit niet alleen een fijne slaapkamer, maar ook een mooie combinatie van slaap-, werk- of hobbyruimte. Indien wenselijk is een

mogelijkheid tot het maken van een derde slaapkamer mogelijk op deze verdieping. De vaste kasten en berging zorgen voor extra opbergruimte.

Zonnig dakterras op zuidoosten

Vanuit de bovenste slaapkamer loop je zo naar buiten op het dakterras. Hier heb je voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset en planten. Door de ligging op het zuidoosten kun je hier heerlijk van de zon genieten.

Ruime kelder voor opslag

Ook aan bergruimte geen gebrek. Vanuit de entree op de begane grond is de ruime kelder bereikbaar. Met een lengte van circa 5,5 meter is dit een ideale plek voor voorraad, gereedschap en spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Omgeving en faciliteiten

De ligging is zonder twijfel een van de sterke punten. Je woont in Nijmegen-Oost, met zijn karakteristieke straten, groen en levendige sfeer. De Ruisdaelstraat zelf is rustig en vanuit de woning kijk je vrij uit richting het Hobbemaplein. Volgens de huidige bewoner is er weinig verkeersoverlast en zijn vanaf het balkon juist de geluiden van het omliggende groen te horen. Tegelijkertijd profiteer je volop van alles wat Nijmegen-Oost zo aantrekkelijk maakt. De buurt staat bekend om haar gezellige sfeer en er worden regelmatig activiteiten georganiseerd, waaronder festivals, wandelingen en culturele evenementen.

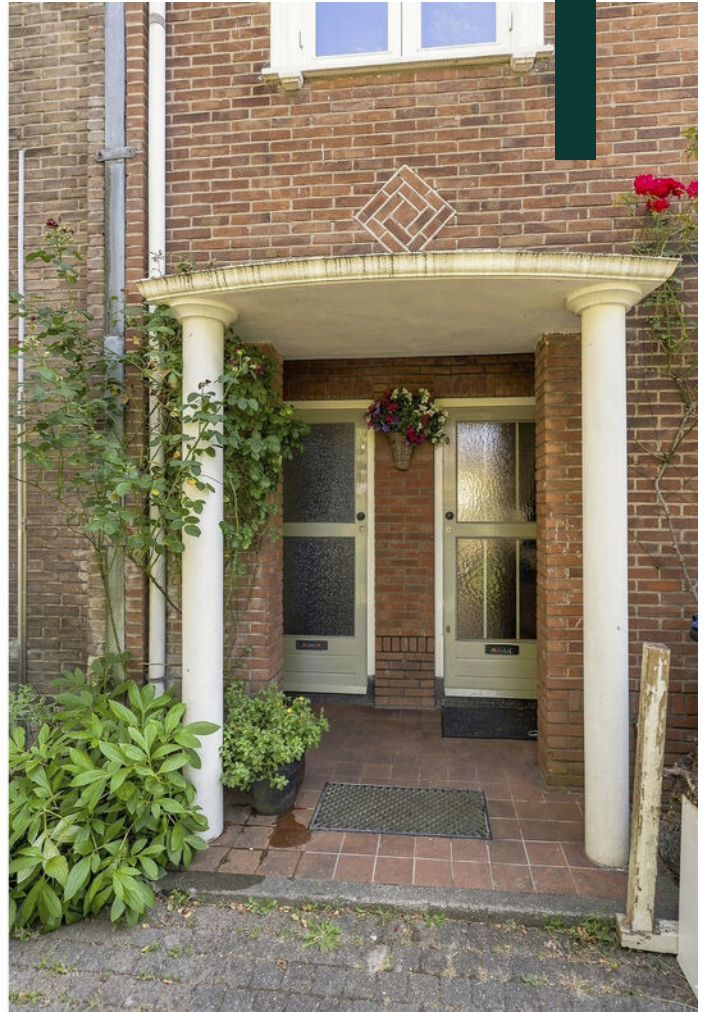
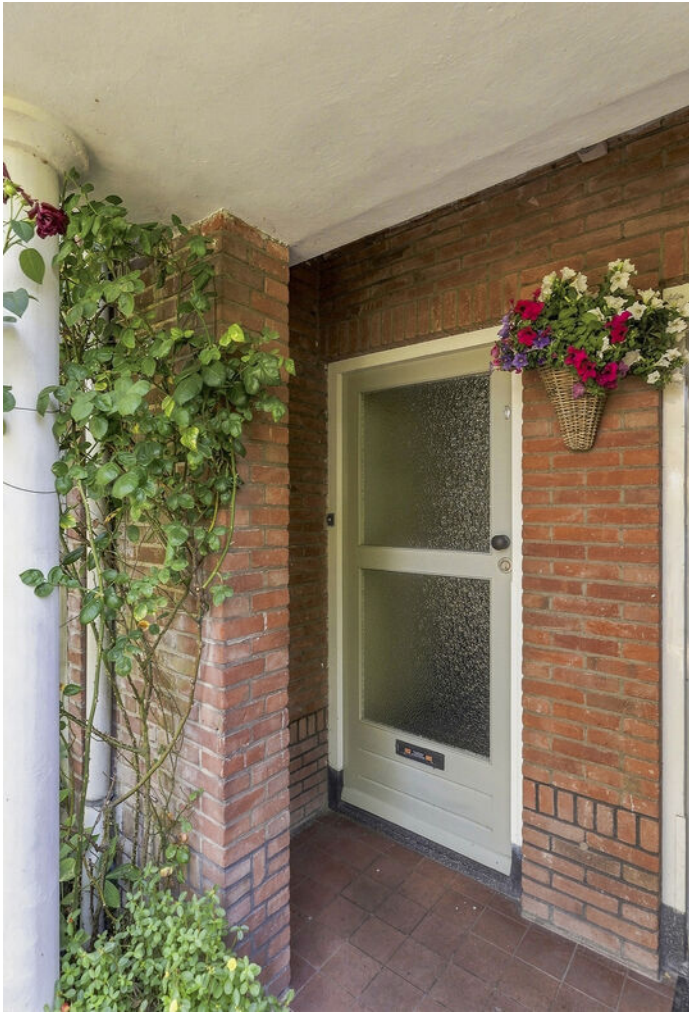
Praktische informatie:

- Bouwjaar: 1951; het pand is na oorlogsschade in 1951 herbouwd
- Woonoppervlakte: 103 m²
- Energietabel: C
- Doorzonwoonkamer met houten vloer en balkon
- Mogelijkheid tot maken van derde slaapkamer
- Dakterras op het zuidoosten
- Ruime kelder voor opslag
- Parkeervergunning voor €12,- per jaar
- VvE is opstartende
- Kleinschalige VvE bestaande uit 2 appartementsrechten

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









































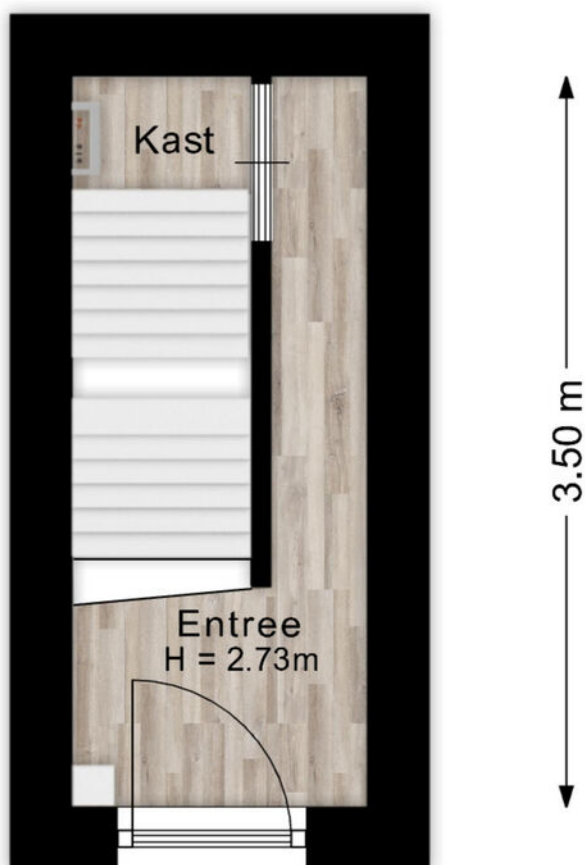
PLATTEGROND



Ruisdaelstraat 69 - Nijmegen
Begane grond

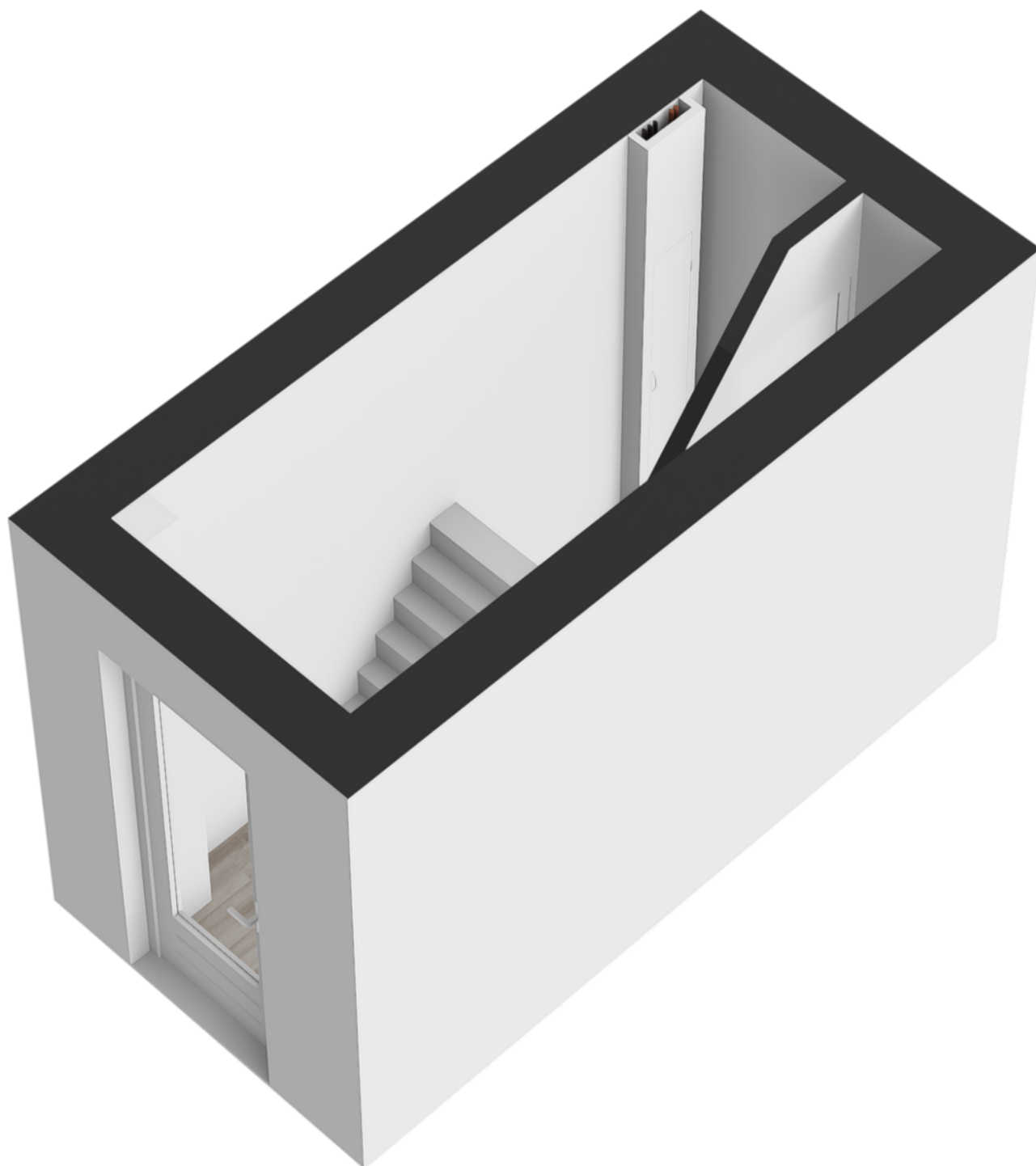
◀ 0.88 m ▶

◀ 1.41 m ▶



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Ruisdaelstraat 69 - Nijmegen
Eerste verdieping

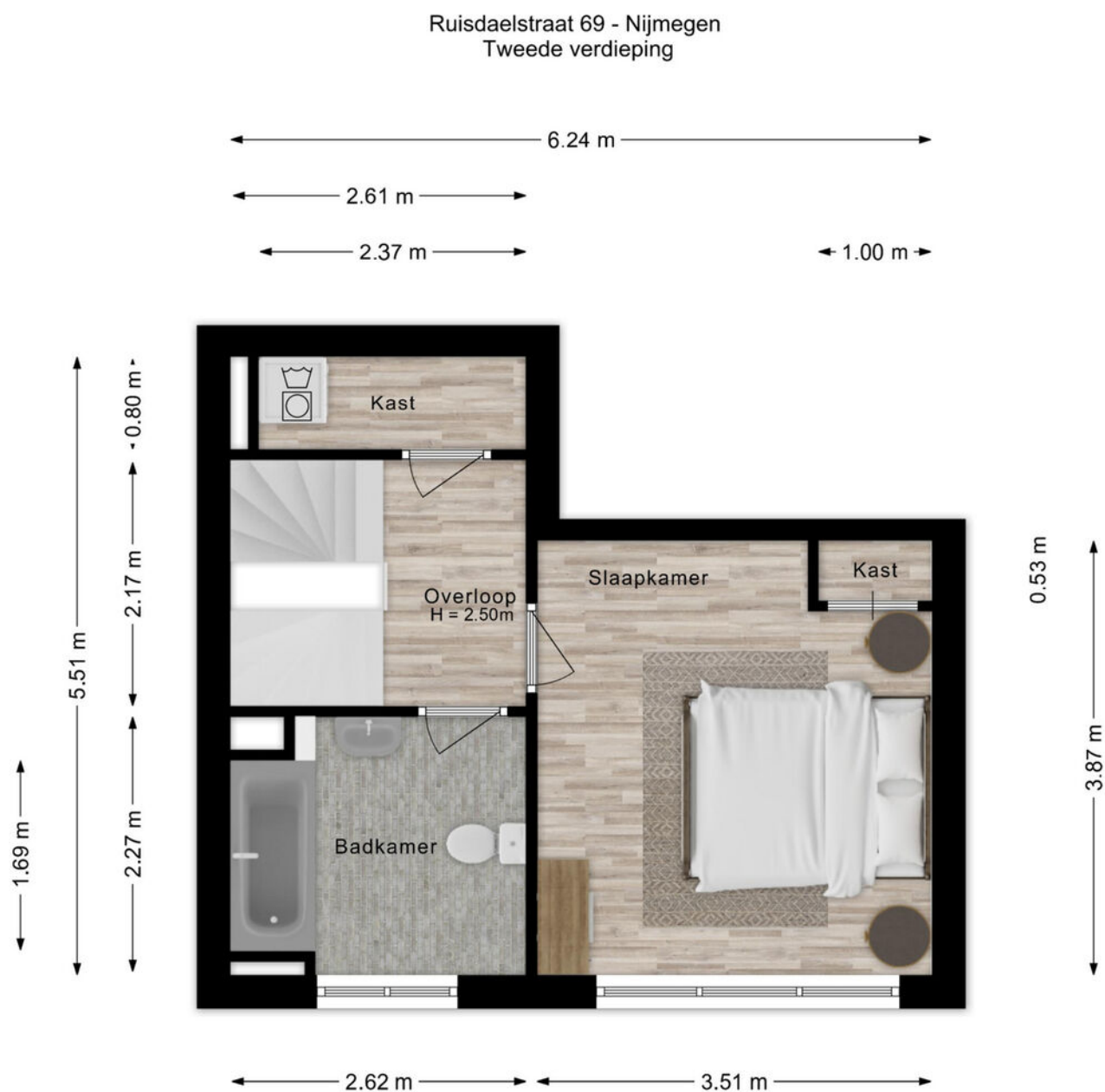


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

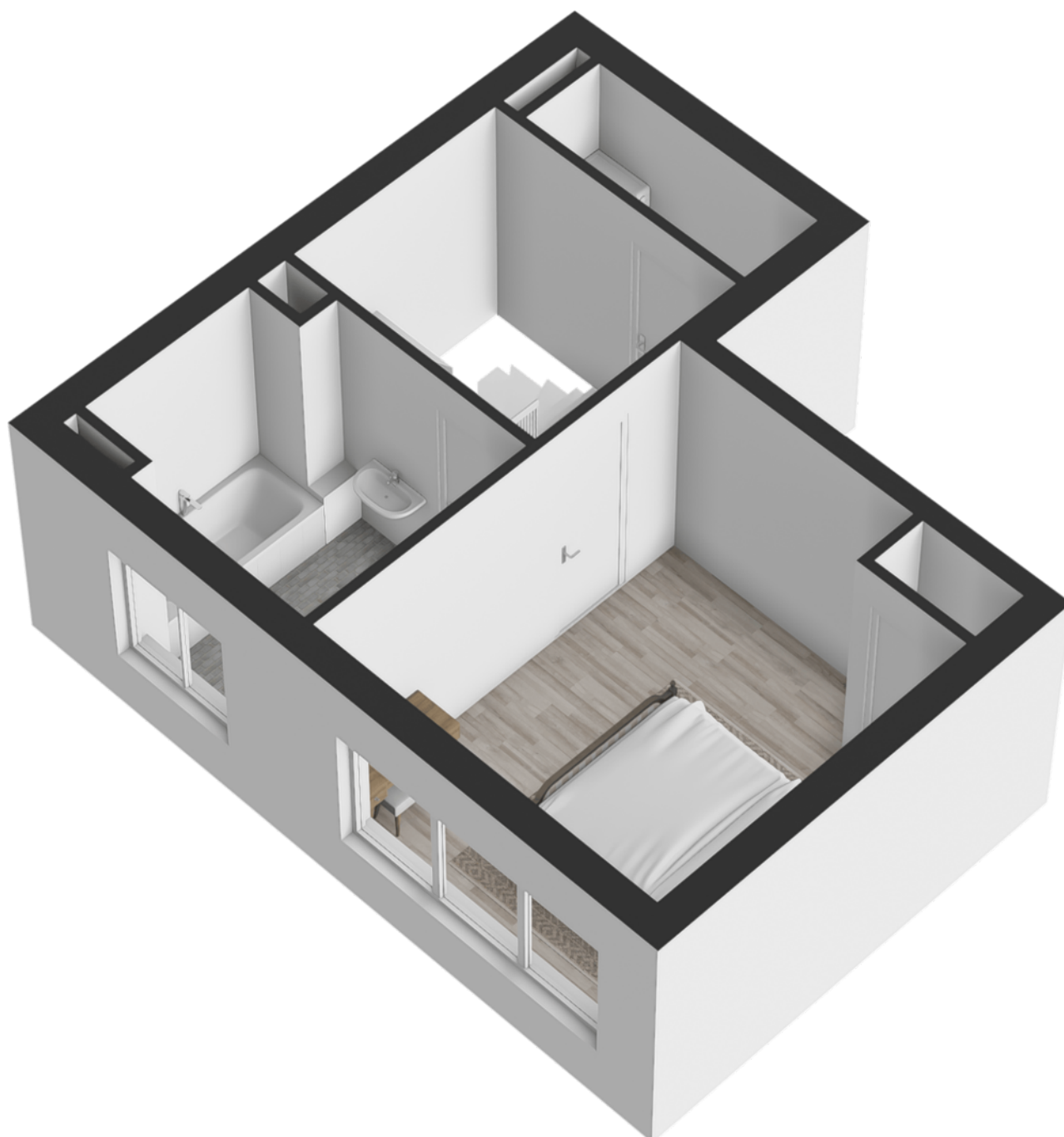


PLATTEGROND



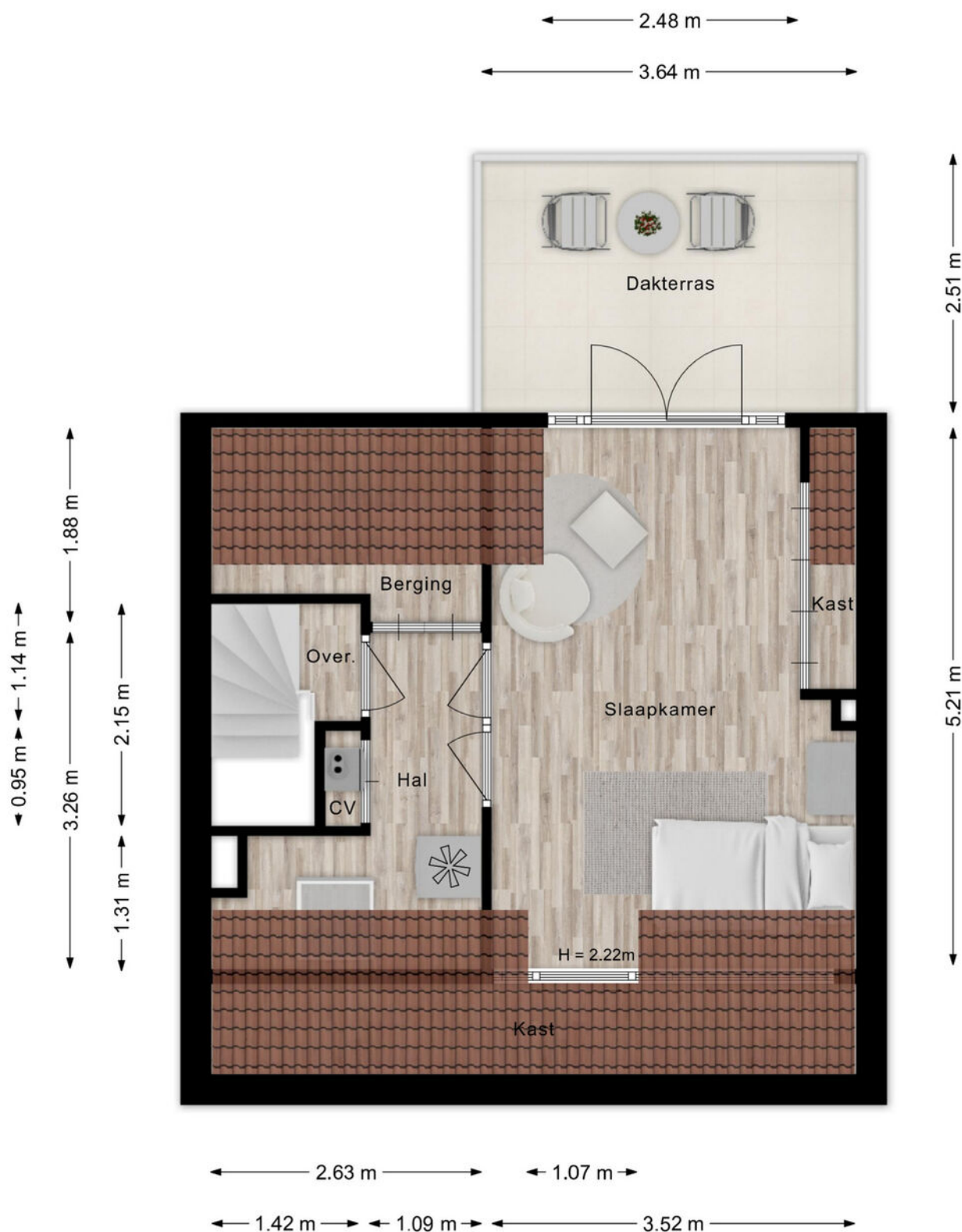
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



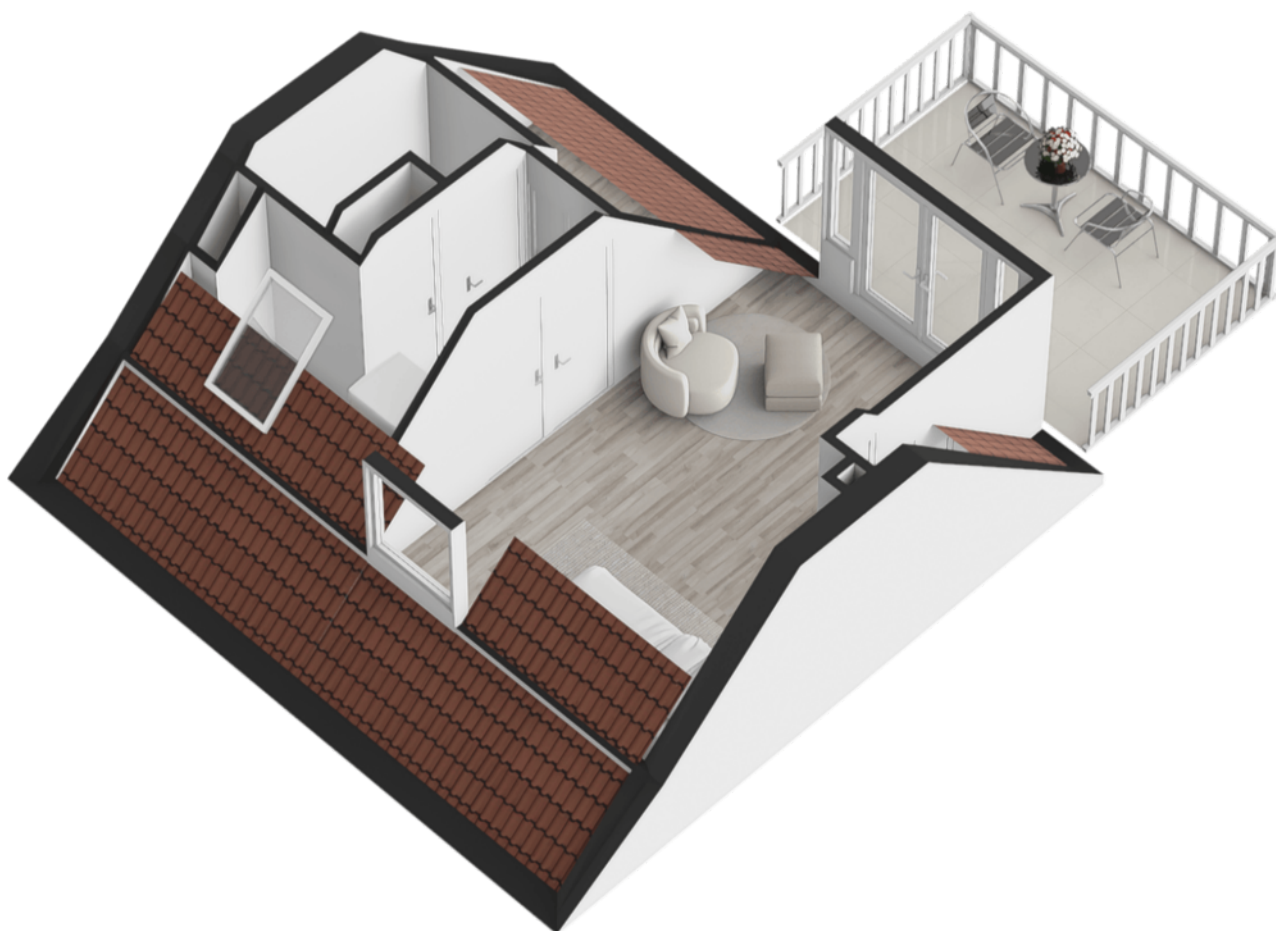
PLATTEGROND

Ruisdaelstraat 69 - Nijmegen
Derde verdieping



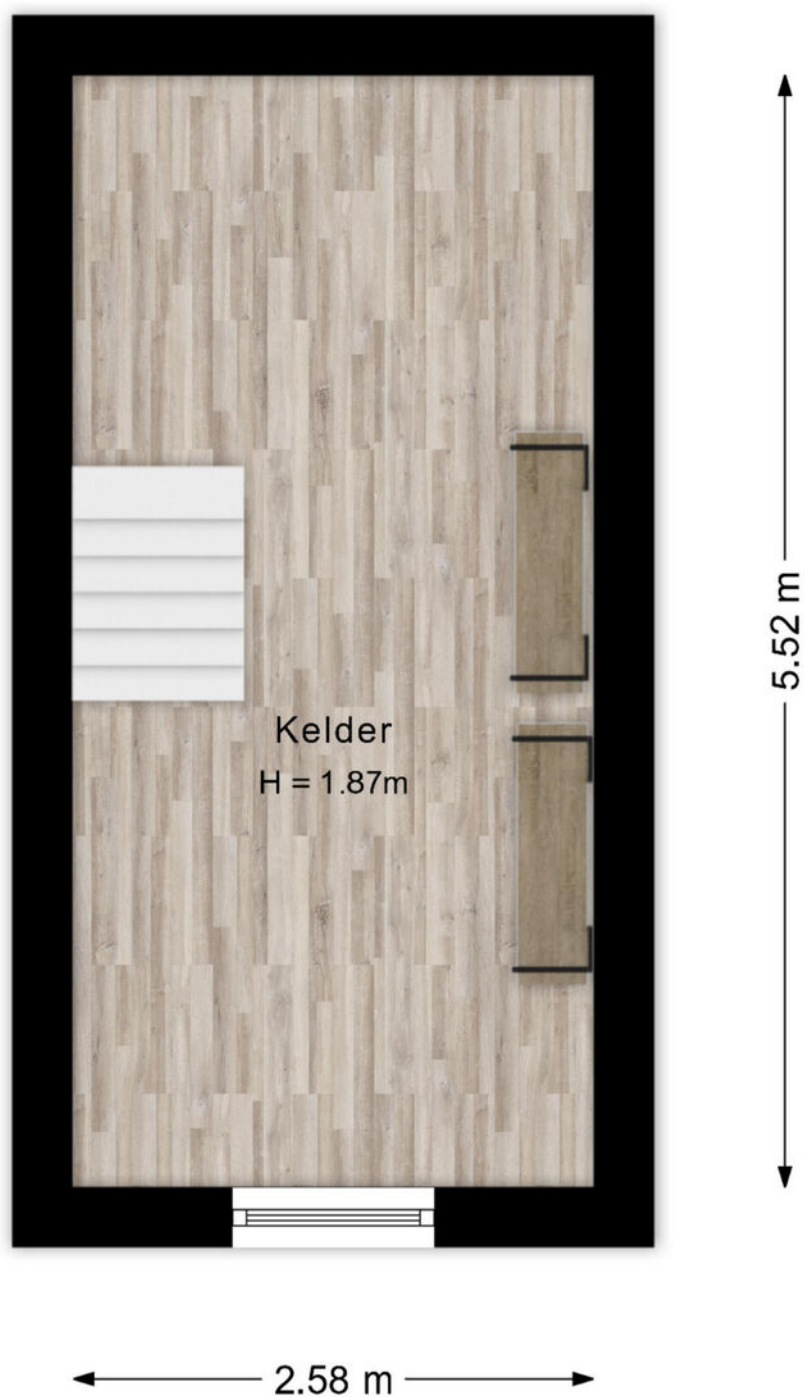
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



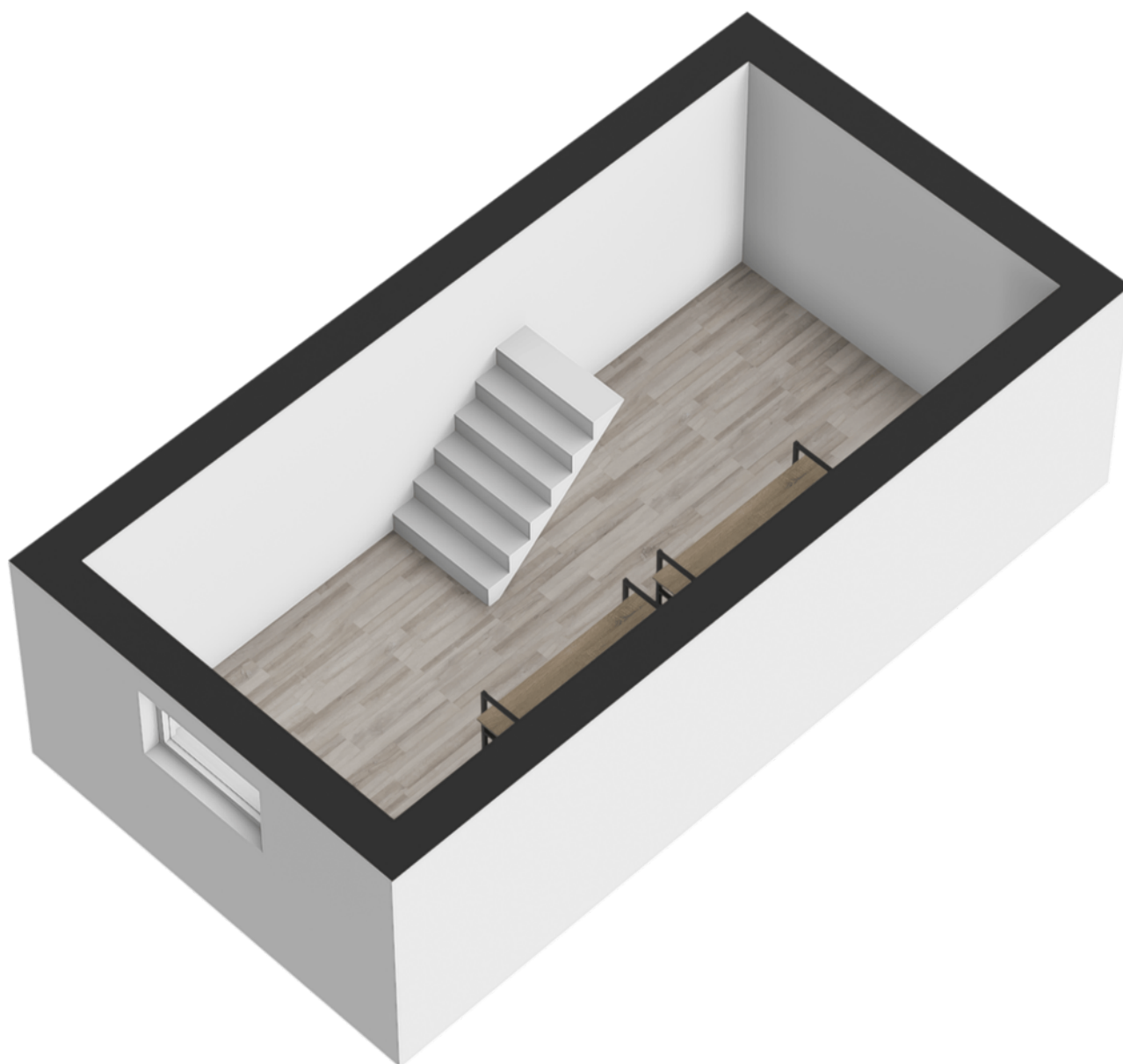
PLATTEGROND

Ruisdaelstraat 69 - Nijmegen
Kelder



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

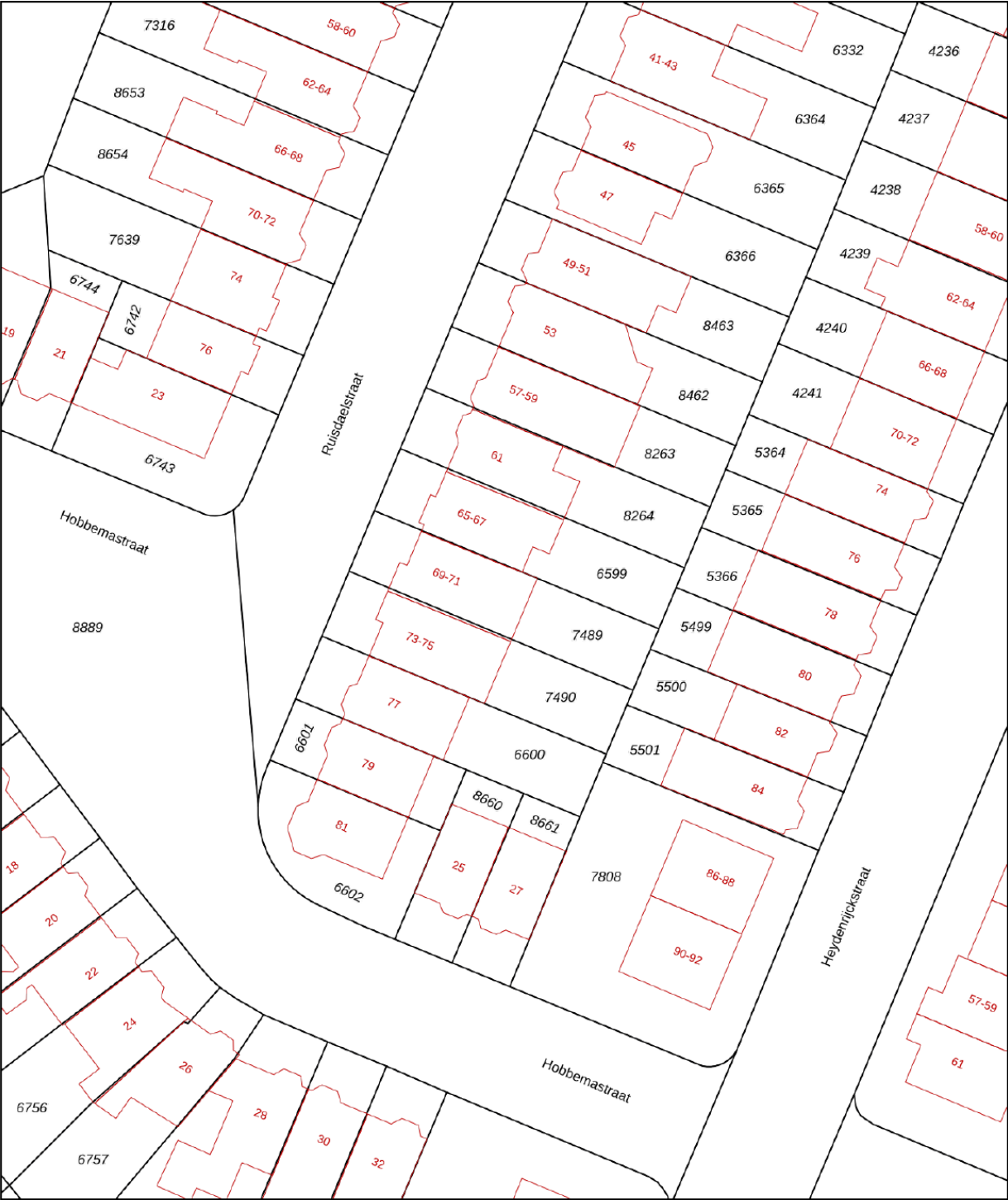
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

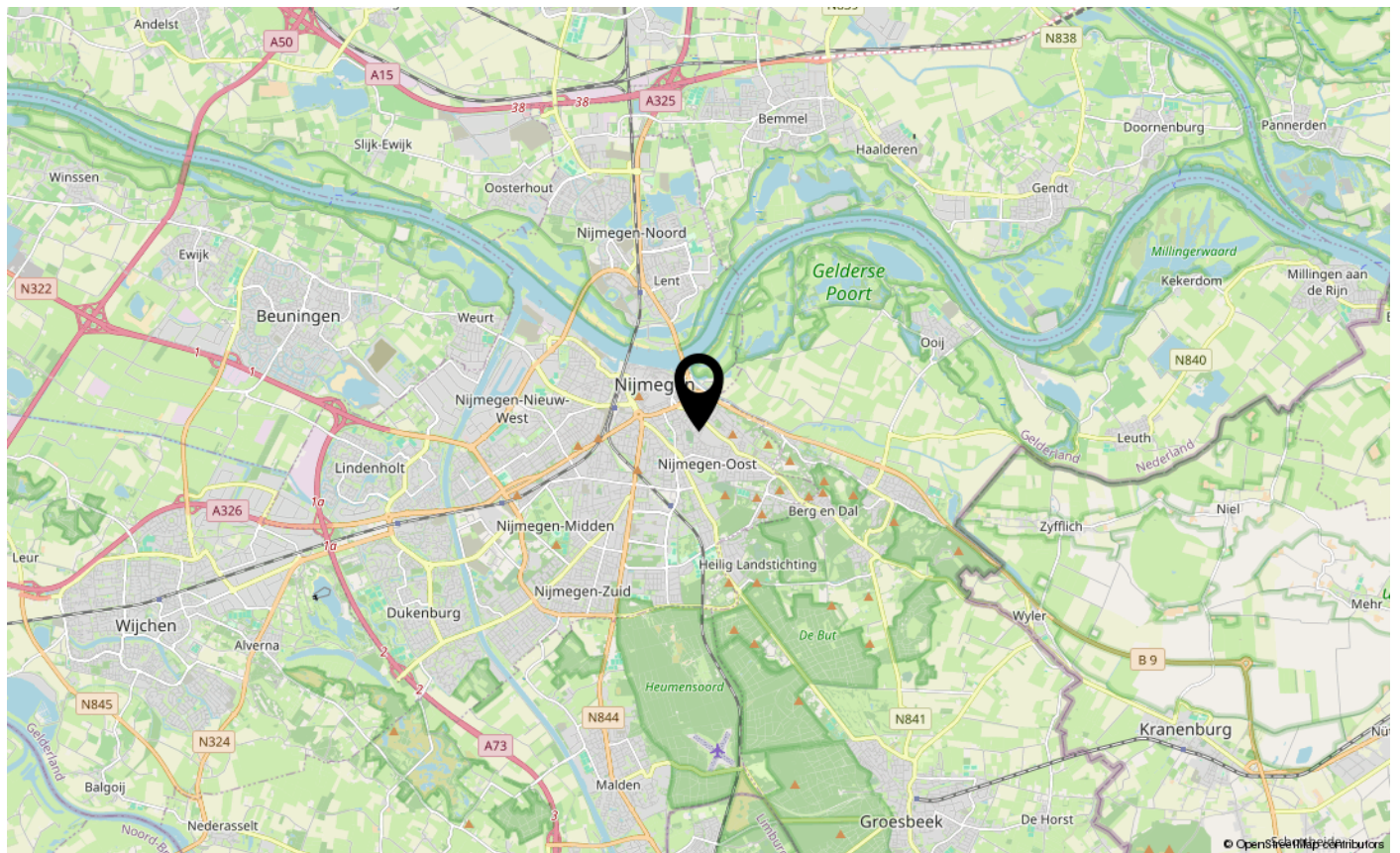
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hatert
Sectie A
Perceel 7489

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



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				
- schappen keuken		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

[illegible]

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 - Extérieur/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

