



Vraagprijs € 635.000 k.k.

OKTAVIASTRAAT 6
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	153 m ²
Perceeloppervlakte	260 m ²
Inhoud	539 m ³
Bouwjaar	2001
Energie label	A





OMSCHRIJVING

Ruim wonen, vier slaapkamers én volop buitenruimte: aan de Oktaviastraat 6 krijg je verrassend veel huis. De woning beschikt over circa 153 m² woonoppervlakte, een royale woonkamer met aangrenzend een extra speel-/werkkamer, een complete badkamer, een grote groene achtertuin én een heerlijk terras op de tweede verdieping. Met energielabel A en 9 zonnepanelen is de woning bovendien energiezuinig. Je woont hier in een groene, kindvriendelijke buurt, met winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Welkom thuis aan de Oktaviastraat

De woning ligt aan een rustige woonstraat met een groen karakter. Via de voortuin en carport kom je bij de entree. Eenmaal binnen kom je in de hal met de meterkast, toiletruimte en trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer.

Een woonkamer waar je alle kanten mee op kunt

De woonkamer is royaal opgezet en biedt meer dan genoeg ruimte voor een grote zithoek én een flinke eettafel. De brede raampartij en deur aan de achterzijde zorgen voor veel daglicht en geven direct contact met de tuin. De lichte wanden en rustige vloer vormen daarbij een fijne basis voor verschillende woonstijlen.

Extra praktisch is de aangrenzende kamer. Deze kamer is vanuit de woonkamer bereikbaar en heeft bovendien een eigen deur naar de achtertuin. Ideaal als slaapkamer op de begane grond, maar ook heel geschikt als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. De garage biedt daarnaast volop plek voor fietsen en andere spullen.

Ruime keuken met veel werkruimte

Aan de voorzijde ligt de keuken uit 2016. De lichte fronten, het donkere werkblad en de rvs-details geven de keuken een rustige, tijdloze uitstraling. De keuken is praktisch opgesteld aan meerdere zijden en biedt daardoor volop kast- en werkruimte. Je beschikt hier onder andere over een inductie kookplaat, brede afzuigkap, oven en ingebouwde koelkast. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor prettig daglicht en geeft een leuk uitzicht richting de straat.

3 slaapkamers en nette badkamer op de eerste verdieping
Op de eerste verdieping kom je uit op de centrale overloop. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers verschillen in formaat en geven je volop mogelijkheden om de ruimtes naar eigen wens te gebruiken. Natuurlijk als slaap- of kinderkamer, maar ook als logeerkamer, werkkamer, hobbyruimte of juist als extra kastenkamer. Fijn voor een gezin, maar zeker ook voor wie gewoon graag wat meer ruimte om zich heen heeft.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en toilet.

Extra slaapkamer en terras op tweede verdieping
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een vierde slaapkamer: een ruime kamer met een opvallend hoge nok en veel mogelijkheden. Naast slapen is deze verdieping bijvoorbeeld ook heel geschikt als werk-, hobby- of tienerkamer.

Op de overloop is ruimte voor de wasapparatuur en extra bergruimte.

Vanuit zowel de overloop als de slaapkamer stap je op het royale terras van bijna 18m². Een bijzondere extra buitenruimte waar je een fijne zitplek kunt maken en heerlijk van het buitenleven kunt genieten.

Groene tuin op het noordoosten en een garage
De achtertuin is opvallend ruim en groen aangelegd. Direct achter het huis ligt een breed terras, waarna de tuin doorloopt naar een groot gazon met volwassen beplanting langs de randen. Hierdoor voelt de tuin groen en beschermt aan. Er is volop plek voor een grote eettafel, loungeset, speeltoestellen of lekker veel ruimte om te spelen.

Ook praktisch is de inpandige garage van circa 9 m². Deze biedt fijne extra bergruimte voor bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschap en andere spullen. De garage grenst aan de overkapping aan de voorzijde, waardoor je ook hier lekker veel praktische ruimte hebt.

Faciliteiten en omgeving

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met veel groen en speelgelegenheid. Scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zijn in de omgeving te vinden en ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. In Nijmegen-Noord vind je verschillende supermarkten en winkelvoorzieningen. Ook winkelcentrum Hart van de Waalsprong is goed bereikbaar. Met de fiets of auto ben je bovendien zo in het centrum van Nijmegen.

Praktische informatie

- Bouwjaar 2001
- Woonoppervlakte ca. 153 m²
- Perceeloppervlakte ca. 260 m²
- Energietabel A
- Vier slaapkamers
- Extra hobby-/speel-/werkkamer
- Inpandige garage van circa 9 m²
- Carport en parkeren op eigen terrein
- Ruime achtertuin
- Groot dakterras
- 9 zonnepanelen uit 2016
- Stadsverwarming
- Volledig voorzien van isolerende beglazing

Nieuwsgierig geworden?

Wil je deze woning nóg beter bekijken? Naast de foto's vind







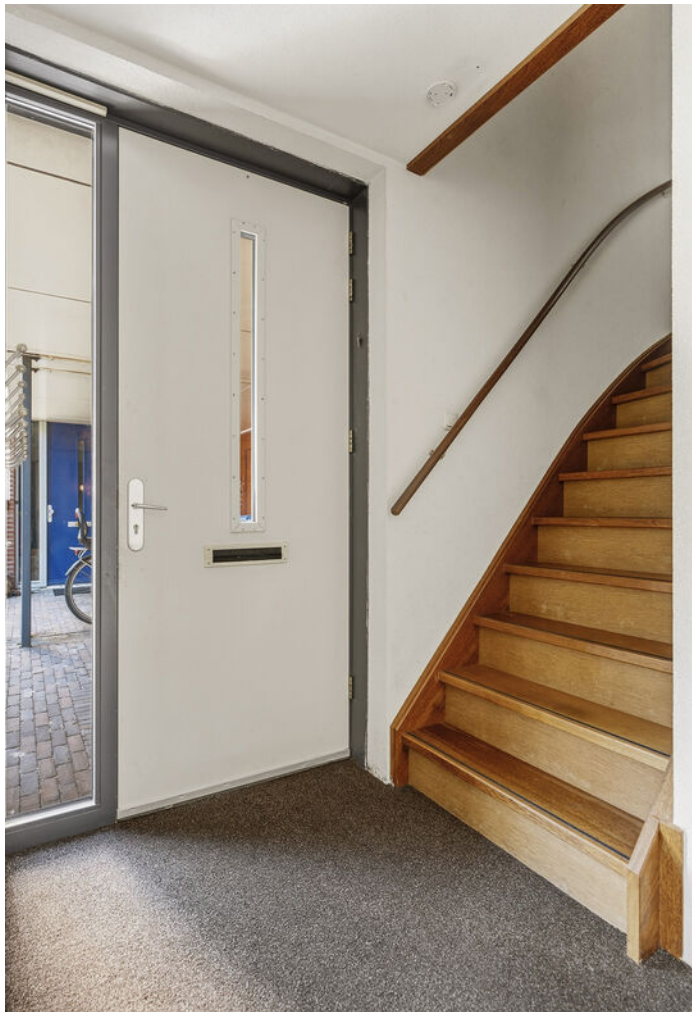














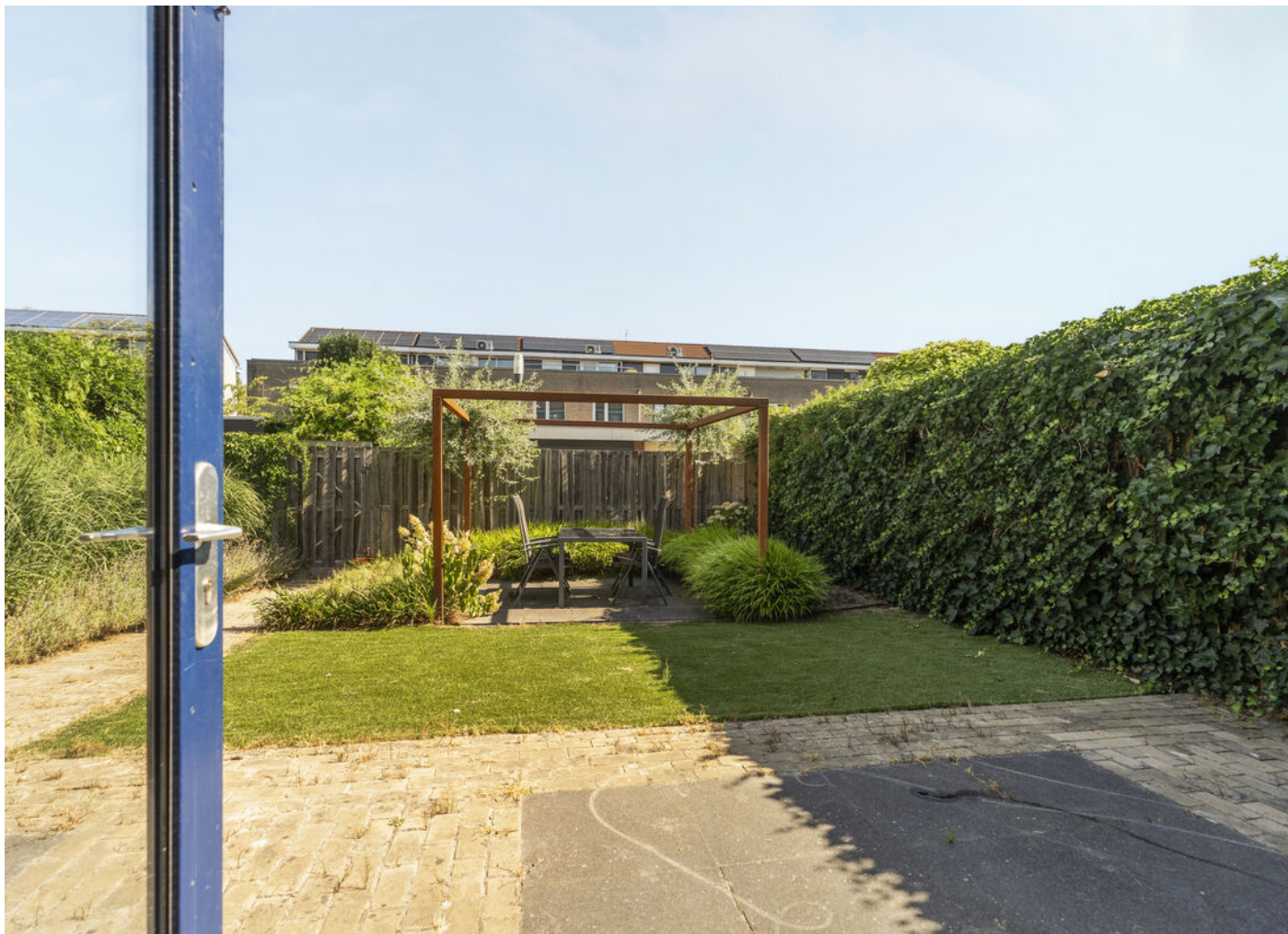
















PLATTEGROND



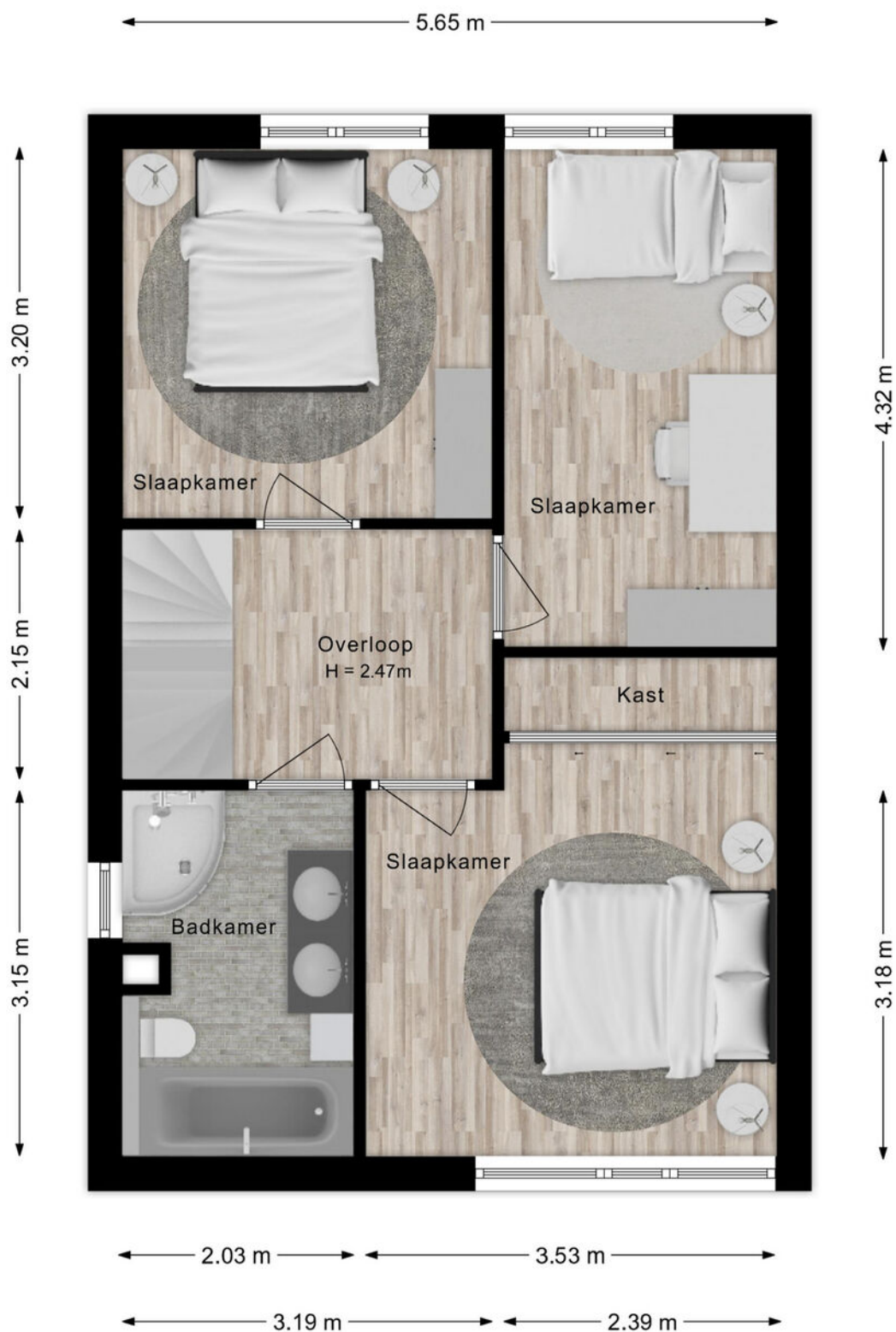
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Oktaviastraat 6 Nijmegen
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Oktaviastraat 6 Nijmegen
Tweede 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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nijmegen

D

949

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2026

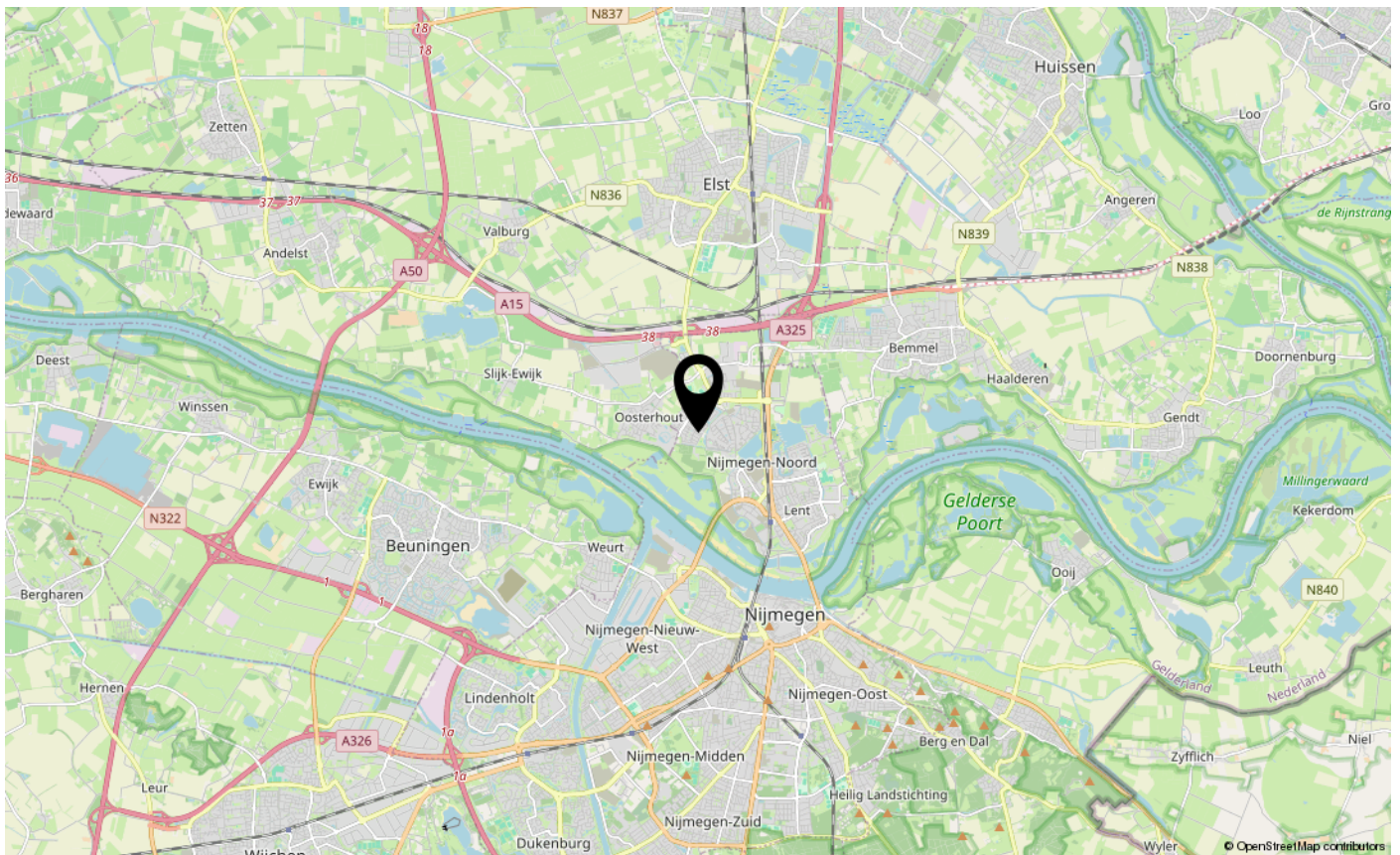
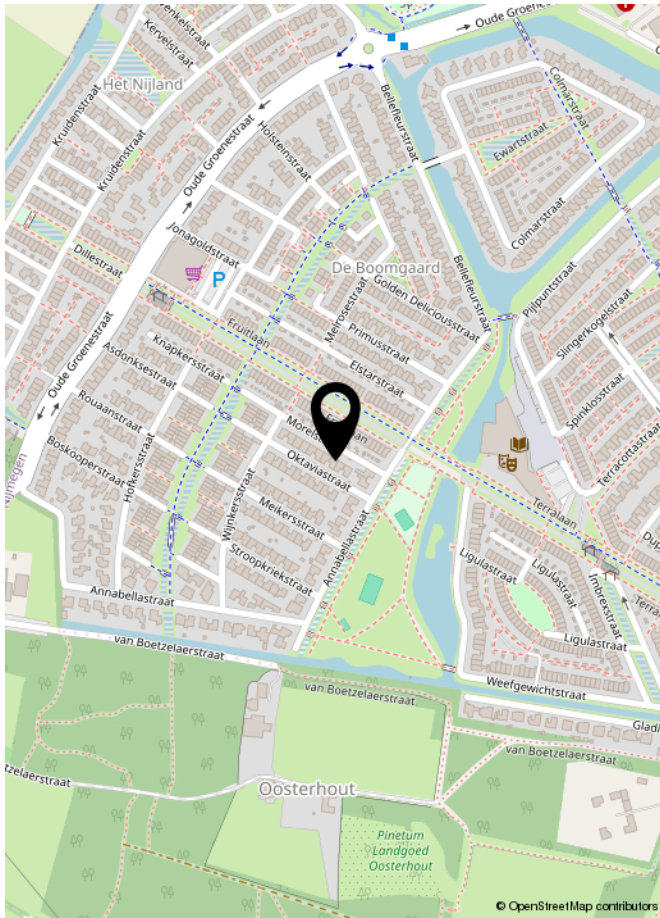
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

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				
- stellingkast zolder overloop	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/schermb)	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
anti lekbak wasmachine	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

