



Vraagprijs € 869.000 k.k.

OOYSEDIJK 55 NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	155 m ²
Perceeloppervlakte	485 m ²
Inhoud	550 m ³
Bouwjaar	1939
Energielabel	C





OMSCHRIJVING

Locatie, locatie, locatie!

Dat maakt deze woning helemaal waar! Op een riant perceel (485m²) direct grenzend aan een officieel natuurgebied, heb je de Waal en de Ooijpolder écht als achtertuin. En vanuit deze rust wandel je binnen 5 minuten zó naar het centrum van Nijmegen. Deze karaktervolle hoekwoning op de dijk aan de rand van natuurgebied De Stadswaard en de Ooijpolder biedt alles wat je zoekt. Vanuit de achterzijde van de woning kijk je prachtig uit over het groen richting de Waalbrug, terwijl aan de voorzijde de indrukwekkende Nijmeegse stuwwal het decor vormt. Op de begane grond beschik je over een sfeervolle woonkamer ensuite, een ruime keuken en een buitenterras. Met twee slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en een derde slaapkamer op de ruime zolderverdieping is het comfortabel wonen. In het verrassend grote souterrain bevinden zich twee ruimtes, waar je met gemak een hobbykamer of extra slaapkamer realiseert. Wie hier woont kiest met name voor de fantastische tuin. Natuurlijk aangelegd en met meerdere zitplekken. De 12 zonnepanelen, een eigen parkeerplaats en laadpunt zijn uiteraard ook heel fijn.

Uitzicht op het groen

Deze unieke woonplek bevindt zich op de overgang van stad naar landschap. De auto parkeer je in de ruime, op het zuiden gelegen voortuin. Bij de voordeur staat een praktische overkapping voor het stallen van meerdere fietsen en je beschikt over een laadpaal voor de auto. Op het terras in de voortuin kun je onder de appelboom al vroeg in het voorjaar genieten van de zon. De woning zelf ligt wat verscholen achter struiken en bomen, waardoor je binnen veel privacy hebt. De hoge plafonds geven de woning een prettige sfeer. In de hal bevinden zich het toilet en de garderobe. De hal biedt toegang tot de woonkamer, eetkamer en keuken, als ook de trap naar boven én de trap naar het souterrain.

Aan de voorzijde bevindt zich de eetkamer. Een fijne, lichte ruimte waar met gemak een grote tafel past. Vanuit hier kijk je uit over het groen van de stuwwal en de hooggelegen stad. De woonkamer is ook een fijne ruimte. Dit mede door de warme houtkleurige vloer, de lichte wanden en de open haard. Door de bijzondere (dijk) ligging bevindt deze woonlaag zich aan de achterzijde op verdiepningsniveau. Hierdoor kijk je vanuit de woning prachtig weg over de tuin en de Stadswaard richting de Waal. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en staat door de openslaande deuren in verbinding met het terras aan de achterzijde. Zo is buiten altijd dichtbij. De ene keer kijk je naar het groen, de andere keer zie je in de verte de Waalbrug. Een uitzicht dat met de seizoenen blijft veranderen en nooit verveelt!

Een keuken met karakter

Achter de woonkamer ligt de keuken. De lichtblauwe kastfronten, het stenen werkblad en het grote rvs-fornuis geven deze ruimte een eigen karakter met nog originele elementen uit 1939. Er is prettig daglicht door de ramen aan twee zijden en vanuit de keuken kijk je opnieuw het groen in. Via de buitendeur bereik je het terras. Dit hoger gelegen terras is gefundeerd en hier kan eventueel nog een aanbouw gerealiseerd worden.

Eerste verdieping met twee slaapkamers en een badkamer.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een badkamer. De overloop is netjes afgewerkt en dankzij een raam is het een lichte ruimte. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en kijkt uit over de tuin en uiterwaarden. Een leuke nis zorgt voor een speels effect. De tweede kamer aan de voorzijde is eveneens ruim en leent zich uitstekend als kinder- of werkkamer. Handig zijn de vaste kasten tussen beide kamers en de vloeren worden gesierd door houten planken. De nette badkamer is uitgerust met een ligbad, een douche en een wastafel. Een raam zorgt voor extra daglicht en natuurlijke ventilatie. Daarnaast is er een apart tweede toilet op de overloop.

Zolderverdieping met dakkapel, derde slaapkamer en bergruimte.

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping waar zich een ruime voorzolder en de derde slaapkamer bevinden. Op de voorzolder hangt de CV- installatie en hier vind je veel extra bergruimte. Het karakteristieke ronde raampje brengt extra sfeer en geeft ook prachtig uitzicht op de omgeving. De derde slaapkamer is voorzien van een dakkapel en heeft hierdoor veel bruikbare ruimte. De kamer is groot genoeg om slapen en werken te combineren en beschikt over bergruimte achter de schuine dakvlakken. Souterrain met volop mogelijkheden

Het ruime souterrain is de afgelopen jaren flink opgeknapt, onder meer met een nieuwe (PVC) vloer, buitendeur, extra raam en een nieuwe trap. De ruimte strekt zich uit over de gehele woning en biedt veel mogelijkheden. Denk aan hobbyruimte, sportruimte, werkplek, opslag of een combinatie daarvan. Aan de voorzijde is bovendien een afzonderlijke kamer aanwezig. Met een kleine aanpassing zou hier een vierde slaapkamer van gemaakt kunnen worden. Waarbij nog een groot deel van het souterrain beschikbaar blijft voor andere hobby's of opslag.

Een tuin die overgaat in de natuur

De achtertuin is absoluut een van de hoofdredenen om hier te wonen. De tuin is door aankoop van meerdere percelen vergroot en ruim 60 meter diep. Deze is groen en bewust ingericht met natuur en biodiversiteit als uitgangspunt. Er zijn verschillende zitplekken, waaronder een overdekte veranda en een plek voor een kampvuur. Verder vind je er een natuurlijke vijver met libellen, kikkers en salamanders

en verschillende fruit- en voedselbomen, waaronder peer, kers, pruim en tamme kastanje. Ook zijn er grote insectenhôtels, een egelhuis en verschillende kleine biotopen en schuilplaatsen voor dieren aangelegd. Naar achter lopend verandert de tuin steeds meer in een bostuin. En daarna houdt het groen eigenlijk niet op. Via je eigen trap loop je vanuit de tuin rechtstreeks De Stadswaard in. Hier leven onder andere konikpaarden en Galloway runderen. Het contrast tussen voor en achter is bijzonder. Aan de dijkzijde zie en hoor je fietsers, wandelaars en het leven rondom de stad. Achter hoor en zie je vooral vogels, kikkers, egels, fazanten en de geluiden uit het natuurgebied. Met als klap op de vuurpijl, elk jaar in juni de betoverende show van vuurvliegjes in je eigen tuin.

Omgeving en faciliteiten

Ooyse dijk 55 ligt in Ooyse Schependom, direct tegen Nijmegen-Oost en het centrum aan. De ligging aan de Waal en de westelijke rand van de Ooijpolder geeft de buurt een bijna dorps karakter. Iedereen kent en helpt elkaar en er worden gezamenlijke activiteiten georganiseerd zoals de jaarlijkse buurt barbecue. Tegelijk woon je verrassend dicht bij alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten. Ook basisscholen zijn in de nabije omgeving te vinden. De binnenstad, Waalkade en het Valkhof liggen aan de stadszijde van de Ooyse dijk. Ook met het openbaar vervoer en de auto kun je goed uit de voeten. Verschillende bushaltes liggen richting Nijmegen-Oost en station Nijmegen ligt op circa 2 kilometer afstand. Ook de uitvalswegen zijn goed en snel bereikbaar.

Praktische informatie:

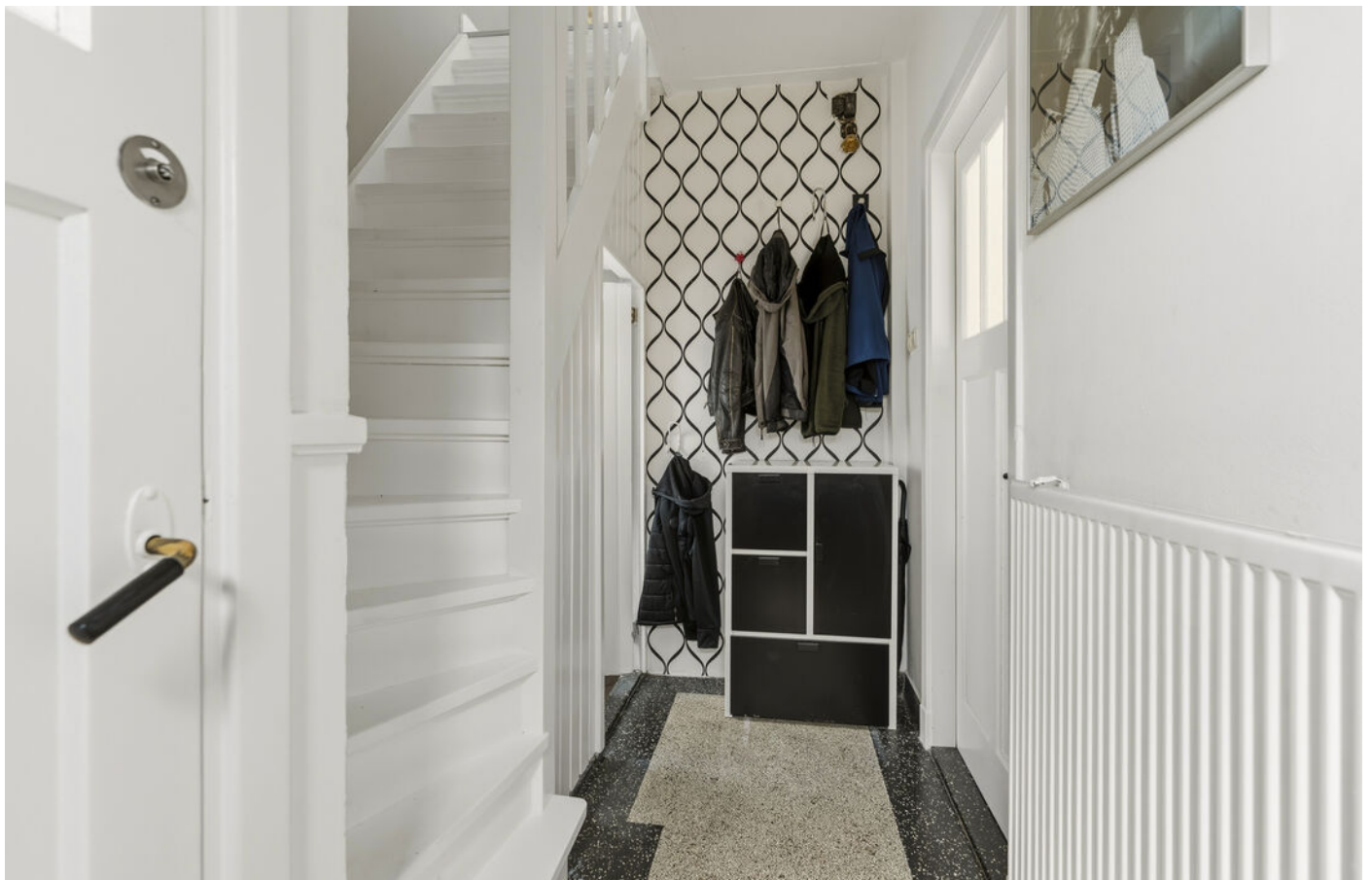
- Bouwjaar 1939
- Woonoppervlakte ca. 155 m²
- Perceeloppervlakte 485 m²
- Energielabel C
- Vier woonlagen inclusief ruim souterrain
- Met 3 slaapkamers en mogelijkheid tot 4e slaapkamer in souterrain of splitsing van de zolderkamer
- Diepe, natuurlijk ingerichte achtertuin grenzend aan De Stadswaard
- verdeckte veranda, fietsenhok en berging aanwezig
- Parkeren op eigen terrein met laadpunt
- V.v. 12 zonnepanelen - Schilderwerk uitgevoerd in 2024-2026
- Dakgoten vernieuwd in 2025

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









































































PLATTEGROND

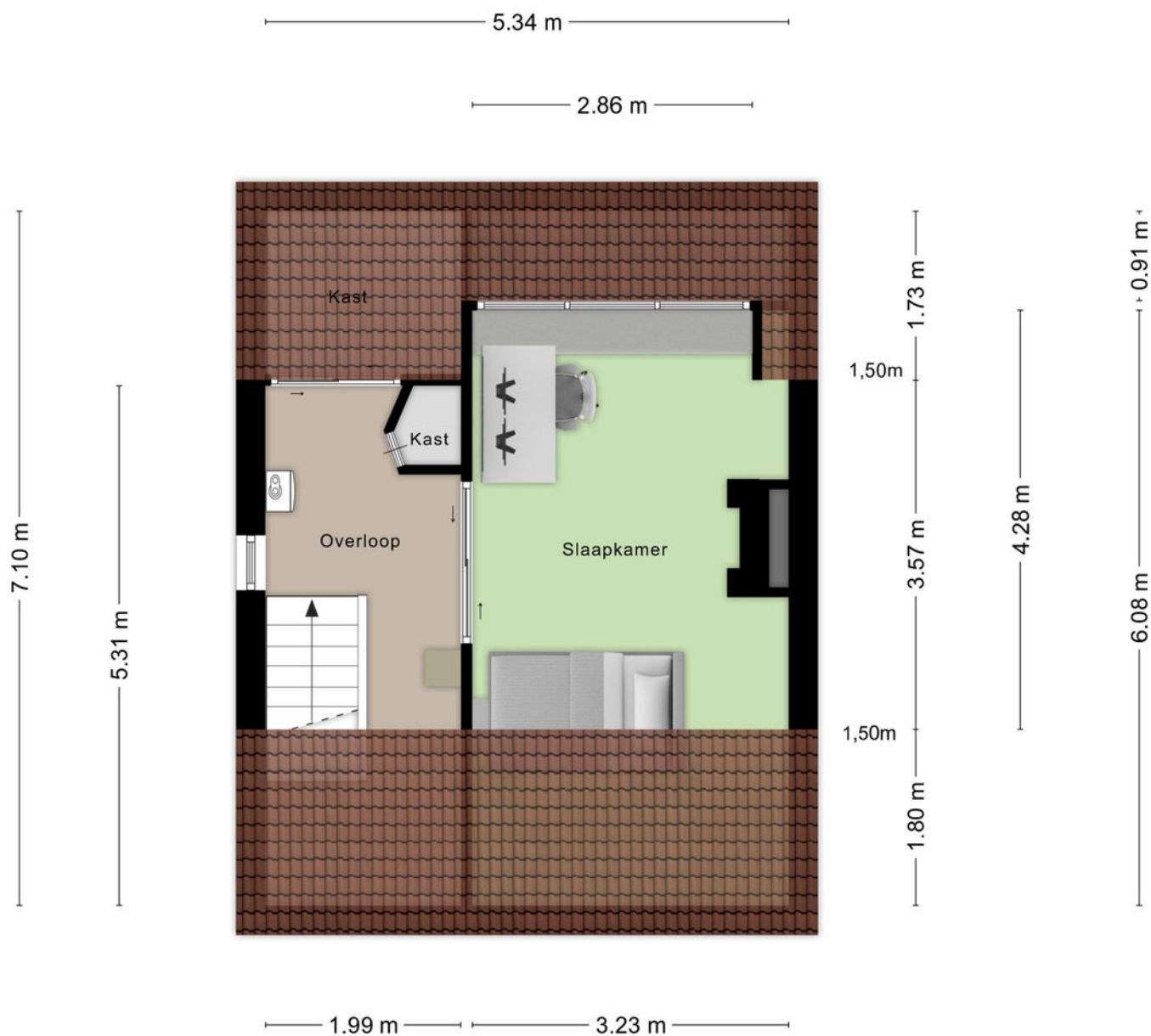


PLATTEGROND



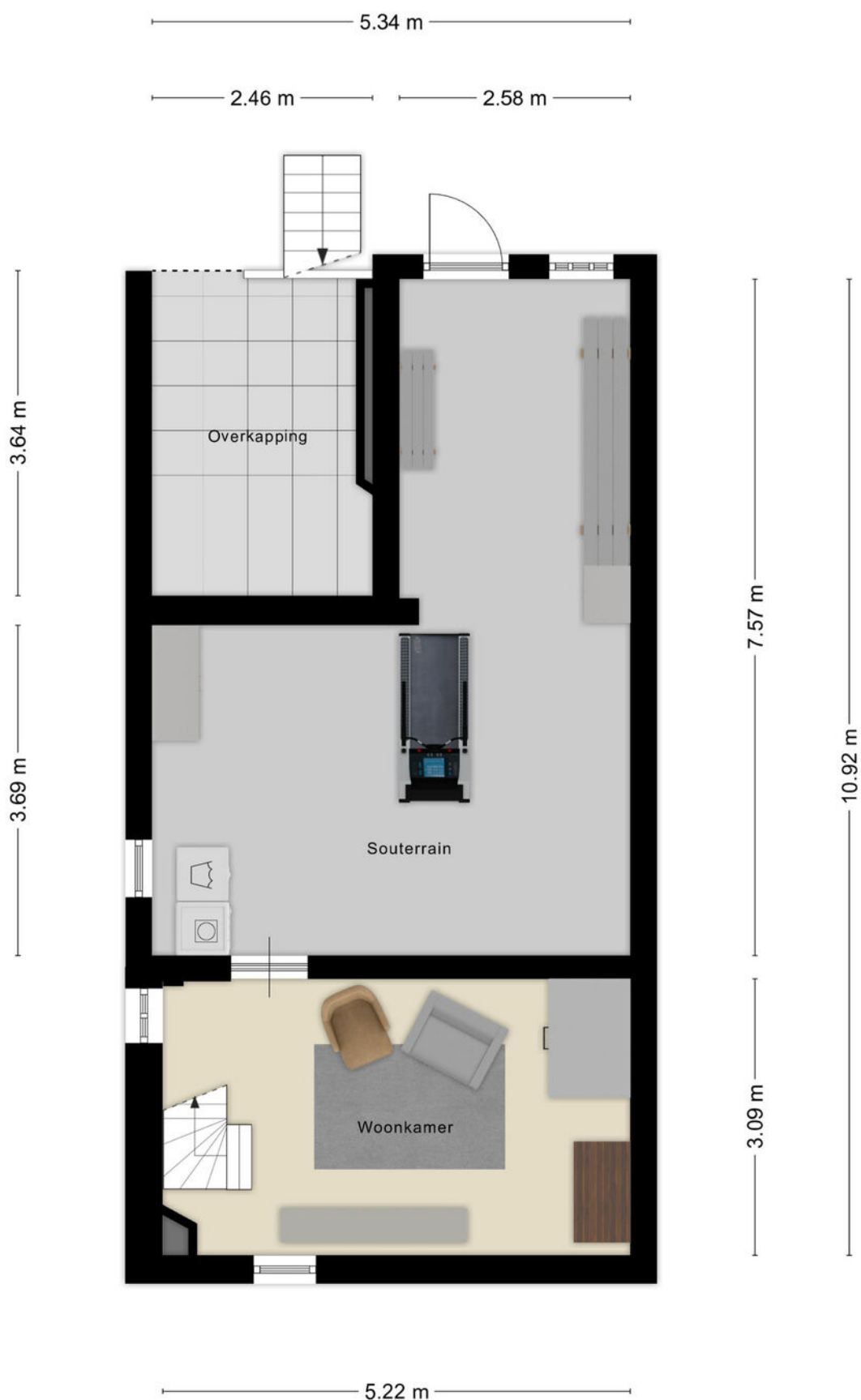
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



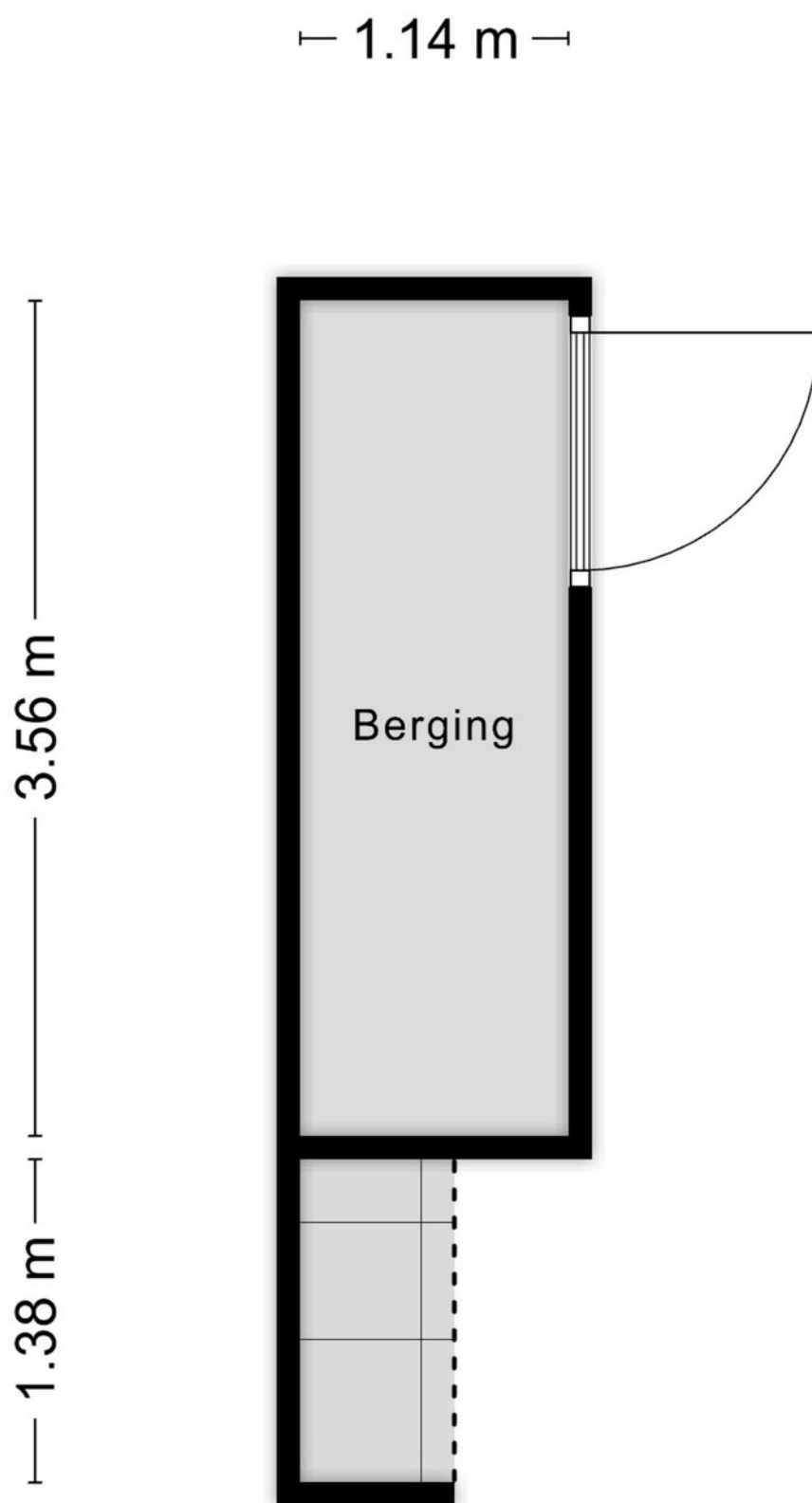
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



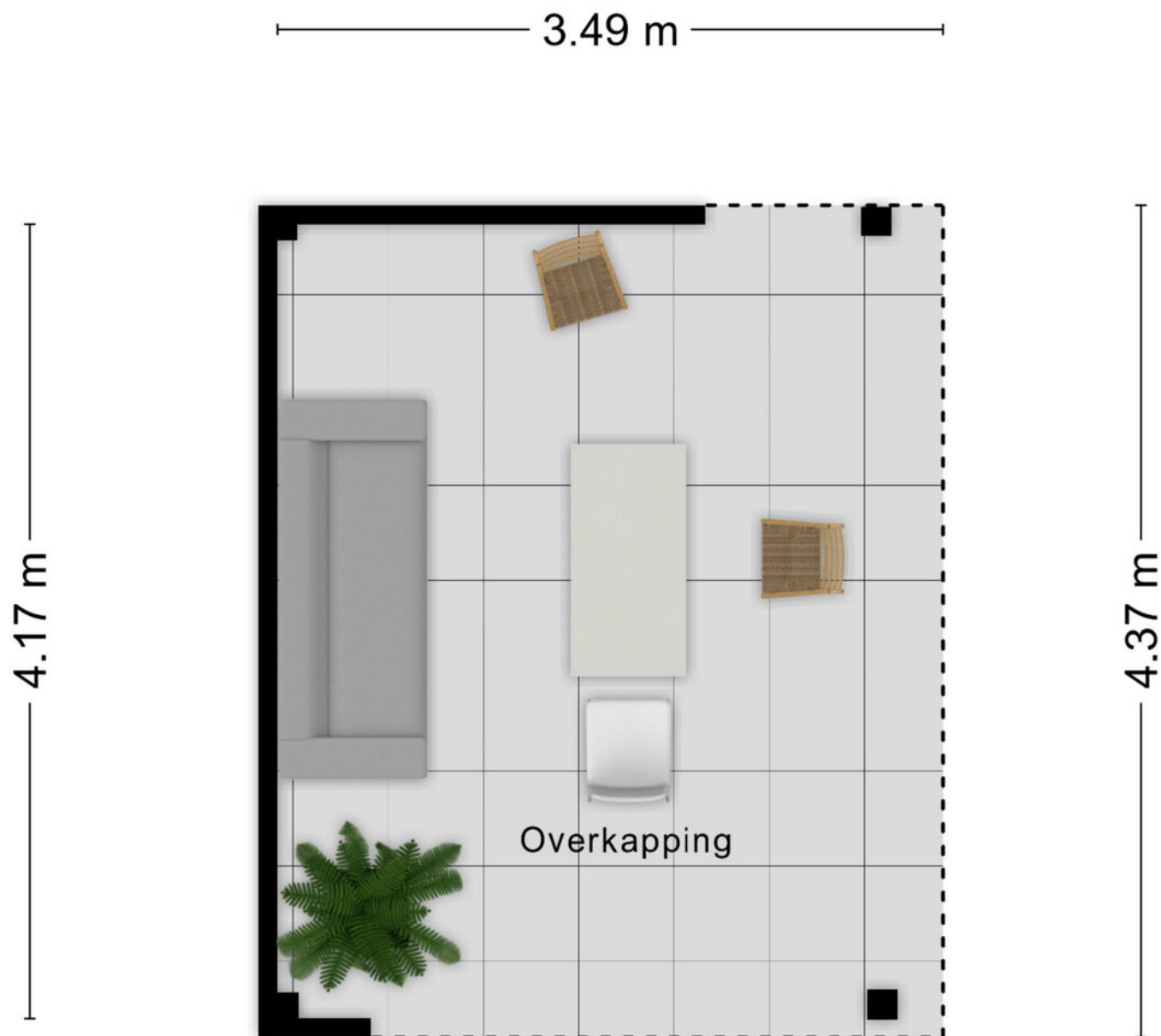
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

A

374

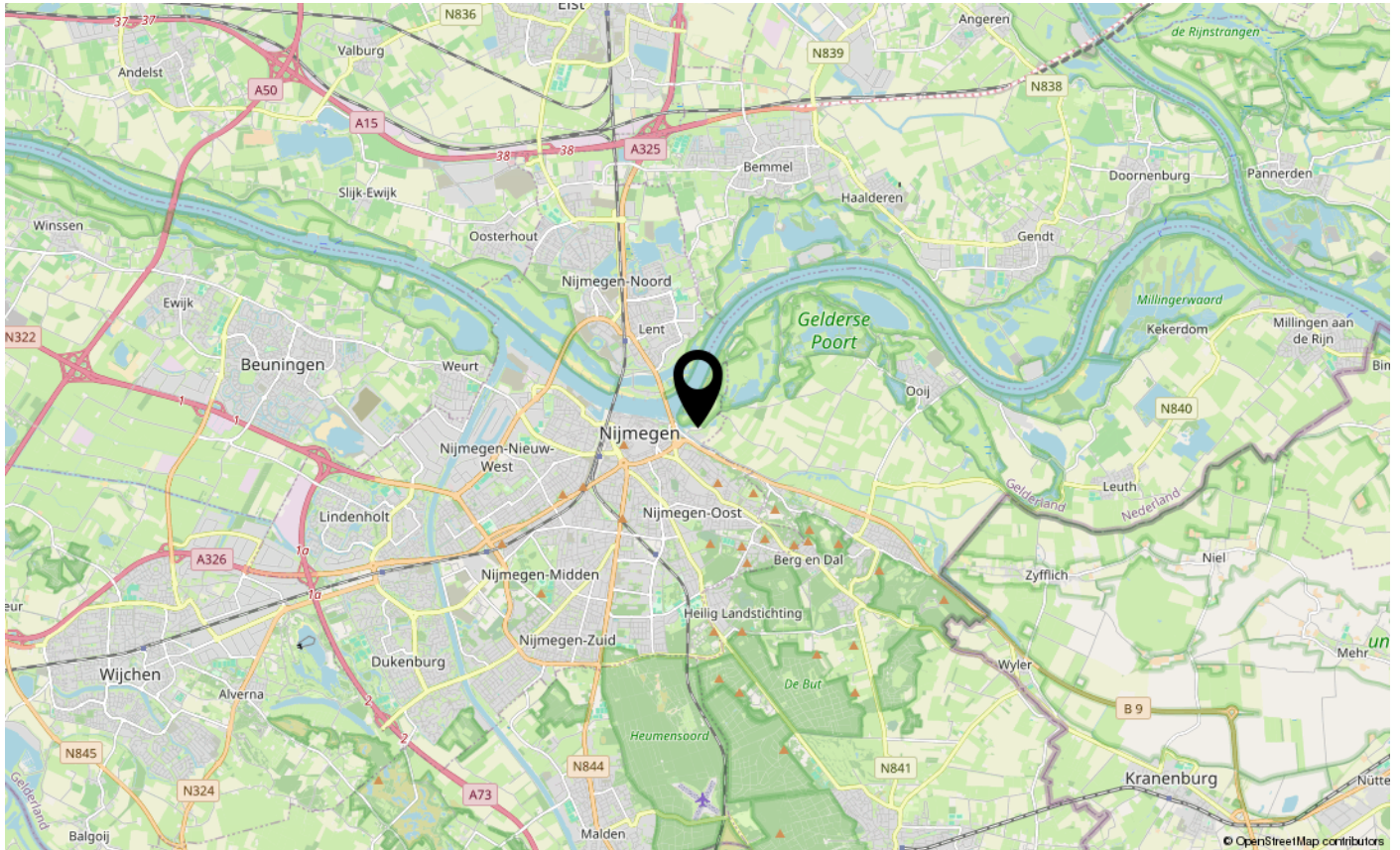
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2025

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



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				
- Boekenkast op maat			X	
- DVD kast op maat			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
- PVC vloer	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 - 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				
- Radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Potten kunnen we bespreken			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

