

Nassastraat 23, 6576 BP OOIJ



De makelaar die weet waar u zich thuis voelt!

Nassastraat 23, 6576BP OOIJ

- Woonoppervlakte : 128 m²
 - Perceeloppervlakte : 228 m²
 - Externe buitenruimte : 18 m²
 - Bouwjaar : 1974
 - Energielabel : B
-
- **Vraagprijs : € 535.000,00 kosten koper**
 - **Aanvaarding : in overleg**

Omschrijving:

Welkom...

Een heerlijke plek om thuis te komen in het karakteristieke Ooij

Ruimte, mogelijkheden en een prachtige omgeving – welkom in Ooij!

Op een fijne plek in het sfeervolle en pittoreske Ooij staat deze royale twee-onder-een-kapwoning uit 1974, gelegen op een perceel van circa 228 m². Met circa 128 m² woonoppervlakte biedt de woning volop ruimte voor het hele gezin. Daarnaast beschikt de woning over een externe praktijkruimte van circa 18 m², waardoor wonen en werken hier uitstekend te combineren zijn. Eventueel is deze ruimte geschikt te maken voor een B en B (vergunning nodig) of bijvoorbeeld het huisvesten van een studerend kind!

De woning is recent gedeeltelijk gemoderniseerd en beschikt over maar liefst 5 slaapkamers, waarvan er momenteel één in gebruik is als royale walk in closet en twee grote dakkapellen op de zolderverdieping. Of je nu een groot gezin hebt, behoefte hebt aan extra werk- of hobbyruimte of simpelweg graag ruim woont: deze woning biedt volop mogelijkheden.

Een bijzonder pluspunt is de vrijstaande praktijkruimte van circa 18 m². Deze ruimte is ideaal voor een eigen praktijk, kantoor, atelier, hobbyruimte of andere vorm van werken aan huis. Deze ruimte mag worden opgeteld bij de woonruimte welke daarmee op 146 m² komt. Deze ruimte staat nu vermeld als externe bergruimte. Een mooie extra voor wie wonen en werken graag op één plek wil combineren.

Ook de ligging in de straat draagt bij aan het prettige woongevoel. De straat is ruim opgezet en groen ingericht, met volop bloemen en struiken die zorgen voor een sfeervolle en verzorgde uitstraling. Daarnaast is er opvallend veel afstand tussen de woning en de huizen aan de overzijde van de straat. Dit geeft een gevoel van ruimte en vrijheid en zorgt tegelijkertijd voor extra privacy.

Rust, ruimte en natuur

Hier woon je heerlijk rustig en groen, met alle ruimte om van het buitenleven te genieten. Tegelijkertijd liggen Nijmegen én Duitsland op korte afstand. Via de fraaie dijkroute bereik je Nijmegen binnen korte tijd, terwijl je onderweg geniet van de weidse uitzichten over de uiterwaarden.

De woning ligt midden in het bijzondere landschap van de Ooijpolder, een geliefd gebied voor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers. Vanuit huis wandel je binnen enkele minuten de natuur in. Bekende plekken als de Bisonbaai en het karakteristieke huiskamercafé Oortjeshekken liggen vlakbij en maken de omgeving extra bijzonder. Wonen in het karakteristieke Ooij

Ondanks de groene en landelijke ligging is Ooij verrassend compleet. In het dorp vind je onder andere een supermarkt, basisschool, huisarts, fysiotherapie, sportverenigingen en openbaar vervoer. Ook zijn er diverse recreatiemogelijkheden, gezellige horecagelegenheden en kent het dorp een actief en rijk verenigingsleven.

En wil je de levendigheid van de stad opzoeken? Het centrum van Nijmegen ligt op circa 7 kilometer afstand. Ook de Duitse grens ligt op korte afstand, waardoor steden, natuur en voorzieningen over de grens gemakkelijk bereikbaar zijn. Zo combineer je het beste van meerdere werelden: de rust, ruimte en natuur van het dorp, met de voorzieningen en gezelligheid van Nijmegen én Duitsland binnen handbereik.

Klinkt dit als jouw droomwoning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en wie weet stap jij binnenkort de drempel over van je nieuwe thuis!

Indeling woonhuis:

Kom binnen...

Bij binnenkomst treft u aan de rechterzijde de garderobe en de recentelijk vernieuwde meterkast aan en aan de linkerkzijde het toilet met fonteintje . Via een glazen deur bereikt u de woonkamer, waardoor er vanuit de entree al een mooie doorkijk en extra licht ontstaat.

De woonkamer is heerlijk ruim en licht en beschikt over een prachtige eikenhouten vloer en een open trap naar de eerste verdieping. Dankzij de royale raampartijen is dit een aangename en sfeervolle leefruimte. Voor extra comfort is er in de woonkamer airconditioning aanwezig, strategisch geplaatst richting de keuken.

Vanuit de woonkamer loopt u door naar de recent gemoderniseerde keuken. Deze is praktisch en stijlvol ingericht en voorzien van een moderne inductiekookplaat met geïntegreerde downdraft-afzuiging, combi-oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Als extra luxe beschikt de keuken over een hoogwaardige cooker, waarmee u naast warm en kokend water ook beschikt over ijskoud en bruisend water.

Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin, een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen en volop te genieten van het buitenleven. De tuin beschikt over een sfeervolle en

Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend

royale overkapping, voorzien van maar liefst twee grote lichtkoepels. Hierdoor ontstaat een fijne, lichte buitenruimte waar u heerlijk kunt zitten, gezellig kunt samenzijn met familie en vrienden of juist kunt genieten van een rustig moment in de buitenlucht.

Vervolg je weg omhoog.....

Eerste Verdieping:

Via de open trap in de woonkamer bereiken we de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie royale en lichte slaapkamers, alle voorzien van een moderne laminaatvloer. Dankzij de prettige lichtinval zijn het fijne, veelzijdige ruimtes die naar eigen wens kunnen worden ingericht.

Één van de slaapkamers is momenteel in gebruik als een prachtige en ruime walk in closet. Uiteraard kan deze ruimte eenvoudig weer als slaapkamer worden ingericht.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de luxe en stijlvolle badkamer. Deze is voorzien van een modern dubbel wastafelmeubel met fraaie, verlichte en verwarmde spiegels. Het toilet is op een prettige manier afgescheiden van het wastafelgedeelte. Daarnaast beschikt de badkamer over een schitterende ruime inloopdouche, die het geheel een luxe uitstraling geeft.

Het aanwezige kiep-/kantelraam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Een heerlijke badkamer waarin comfort en luxe mooi samenkomen.

Vervolg je weg verder omhoog.....

Zolder verdieping:

Via de vaste trap bereiken we de verrassend ruime tweede verdieping. De zolderverdieping beschikt aan zowel de voor- als achterzijde over een dakkapel, waardoor er veel natuurlijk licht en extra leefruimte ontstaat.

Hier bevinden zich twee slaapkamers, waardoor ook deze verdieping volop mogelijkheden biedt.

De royale master bedroom is voorzien van een dakkapel en beschikt over een afgescheiden wastafel op de kamer. Daarnaast zijn er praktische opbergschotten aanwezig, waarin onder andere de cv-ketel netjes is weggewerkt. Tevens beschikt deze ruimte ook over een airconditioning.

Verder is er een ruime, separate wasruimte, voorzien van de benodigde aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook deze ruimte beschikt over een raam, waardoor er prettig daglicht en ventilatie aanwezig is.

De tweede slaapkamer is eveneens een fijne, lichte ruimte en beschikt over ramen en praktische knieschotten, ideaal voor extra bergruimte.

De gehele tweede verdieping is afgewerkt met een moderne laminaatvloer, wat zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

Tuin:

Kom tot rust en ontspan.....

Buitenruimte en praktijkruimte

De groen aangelegde voortuin is gelegen op het zuidwesten en zorgt voor een prettige en verzorgde entree. Op de eigen oprit is plaats voor twee auto's en via de praktische eigen achterom is de achtertuin bereikbaar. Op de eigen oprit bevindt zich een laadpaal voor een elektrische auto, welke desgewenst door de koper kan worden overgenomen.

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is grotendeels bestraat. Dankzij de verschillende gezellige zitjes zijn er volop mogelijkheden om op ieder moment van de dag een fijn plekje te vinden. Of het nu gaat om rustig genieten van een kop koffie, gezellig met vrienden of familie een drankje te drinken of samen te barbecueën; deze tuin biedt volop ruimte om buiten te leven en tot rust te komen. De overkapping is voorzien van royale lichtkoepels waardoor het hier heerlijk zitten is. Voor het eenvoudig besproeien van de tuin is er bovendien een buitenkraan aanwezig. De achtertuin biedt volop mogelijkheden voor de

liefhebber van tuinieren; met groene vingers is hier een heerlijk groen paradijsje van te maken.

Direct aan de keuken bevindt zich een houten berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Een bijzonder pluspunt is de vrijstaande praktijkruimte. Deze is verdeeld in twee ruimtes en daardoor voor verschillende doeleinden te gebruiken. Het voorste gedeelte beschikt over een keukenblok met spoelbak en een toilet. Het achterste gedeelte is momenteel middels een muur en gordijn afgescheiden en in gebruik als praktijkruimte, maar kan uiteraard geheel naar eigen wens worden ingericht.

Beide ruimtes zijn voorzien van een moderne laminaatvloer en dankzij de grote raampartijen is er volop prettig daglicht. De praktijkruimte beschikt bovendien over airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen.

De praktijkruimte biedt daarmee volop mogelijkheden als eigen praktijk, kantoor, atelier, salon, hobbyruimte of andere werk-/leefruimte aan huis.

Aanvullende informatie:

Samenvattend - Nassastraat 23 te Ooij

- * Bouwjaar 1974
- * Perceeloppervlakte circa 228 m²
- * Totale gebruiksoppervlakte circa 128 m²
- * 5 slaapkamers, waarvan één momenteel in gebruik als royale walk in closet
- * Twee dakkapellen op zolder, die zorgen voor extra ruimte en licht
- * Vrijstaande praktijkruimte van circa 18 m² (additionele woonruimte) geschikt voor onder andere kantoor, praktijk, atelier of hobby
- * 3 airconditioningssystemen in de woonkamer, masterbedroom en praktijkruimte, met zowel koel- als verwarmingsfunctie
- * Recent vernieuwde luxe keuken en vernieuwde luxe badkamer
- * Moderne inductiekookplaat met geïntegreerde downdraft-afzuiging
- * De woning is in augustus 2026 aan de buitenzijde geschilderd
- * Laadpaal voor een elektrische auto op de oprit, eventueel door de koper over te nemen
- * Ruime oprit met parkeergelegenheid voor 2 auto's met een eigen achterom
- * Buitenkraan in de achtertuin
- * Overkapping met twee royale lichtkoepels
- * Houten berging in de tuin
- * Ooijpolder, Bisonbaai en Oortjeshikken op korte afstand
- * Centrum van Nijmegen op circa 7 kilometer
- * Duitse grens op korte afstand

Voorzieningen:

Verwarming	: Vaillant HR combi compact ketel 2006
Warmwater via	: Vaillant HR combi compact ketel 2006
Meterkast	: 7 groepen, 2 aardlekschakelaars en 2 fase aansluiting

Algemene gegevens:

Vloeren	: betonnen vloeren
Muren	: volledig geïsoleerd
Beglazing	: grotendeels dubbelglas/HR++
Airconditioning	: 3 airco's
Energielabel	: B

Materialen buitenzijde woning:

Dakbedekking	: pannen dakbedekking
Kozijnen	: houten raam, kunststof/aluminium kozijnen
Onderhoud	: goed

Overige gegevens:

Grenzen perceel	: duidelijk afgebakend
Bestemmingsplan	: wonen
Monumenten/ beschermd	: n.v.t.
Grondonderzoek	: n.v.t.
Asbest houdend materiaal	: nee
Olietank of put	: nee
Gesaneerd en certificaat	: n.v.t.
Erfdienstbaarheden	: Geen bijzondere

Foto's:



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



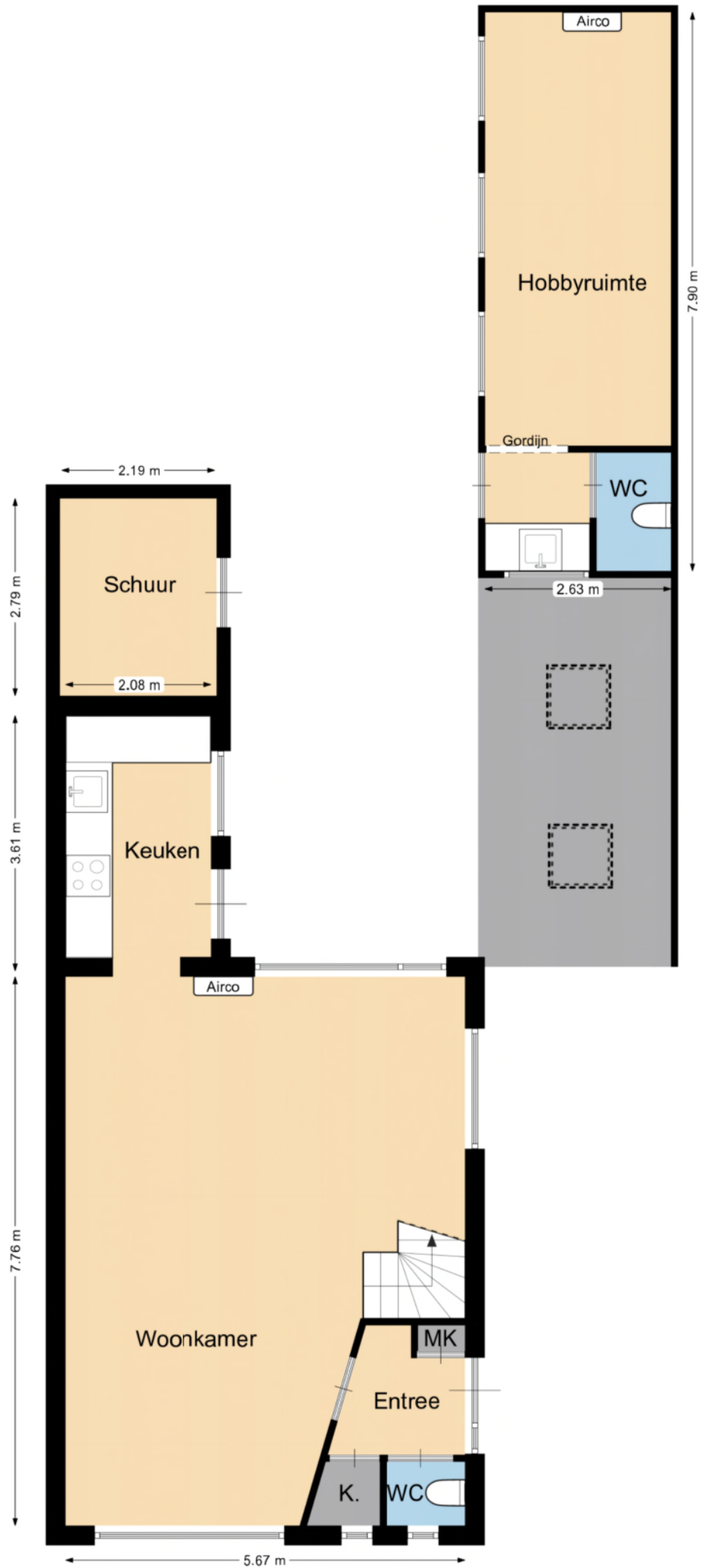
Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend



Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend

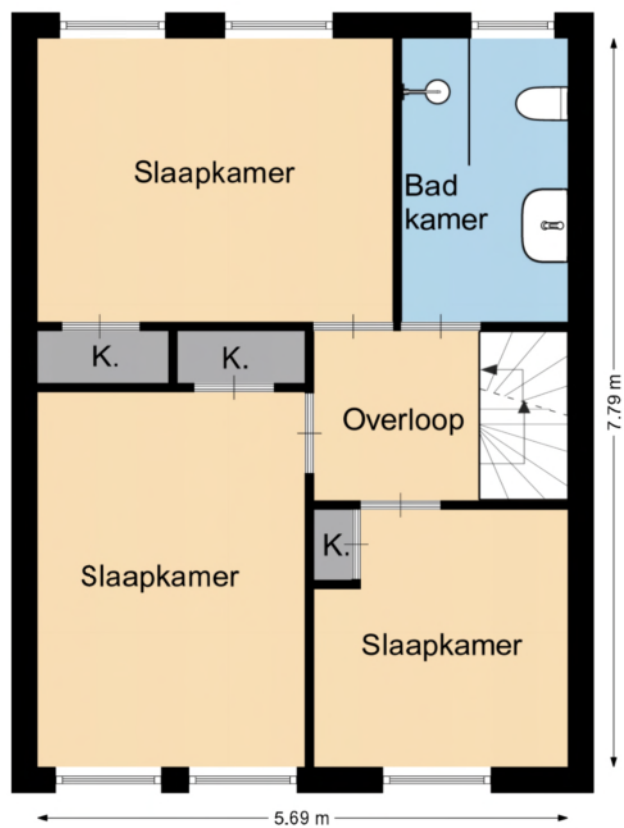


Hoewel deze brochure met de grootste zorg is samengesteld kan aan de informatie in deze verkoopbrochure geen rechten worden ontleend

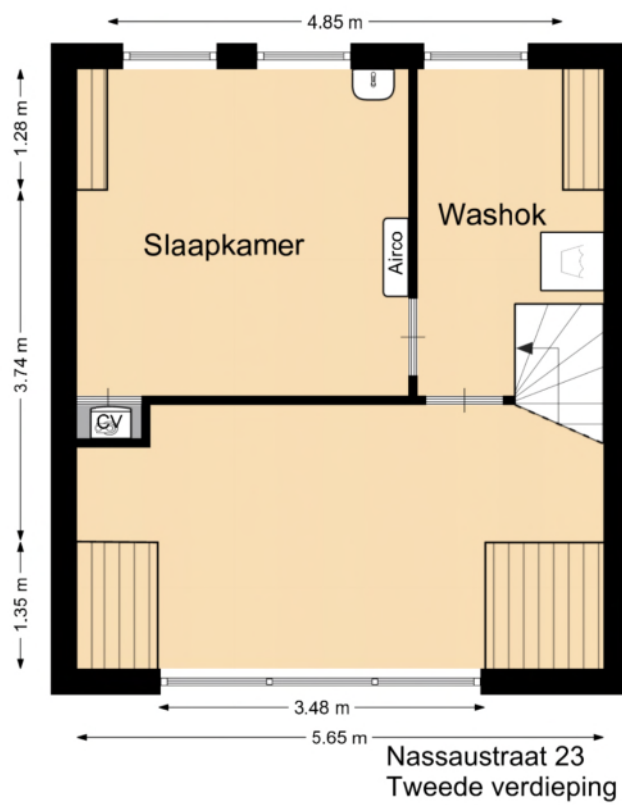


Nassaustraat 23
Begane grond





Nassaustraat 23
Eerste verdieping



LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object : Nassaustraat 23, 6576 BP OOIJ
Datum : 4 september 2026

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsm elder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonwering binnen	☒	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐
Rolgordijnen	☐	☒	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒

Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☐
Thermostaat	☐	☒	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Kokend waterkraan	☒	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)	☒	☐	☐	☐
Boeken/legplanken	☒	☐	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐

Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒

Telefoontoestel/-installatie

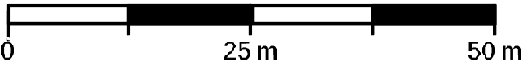
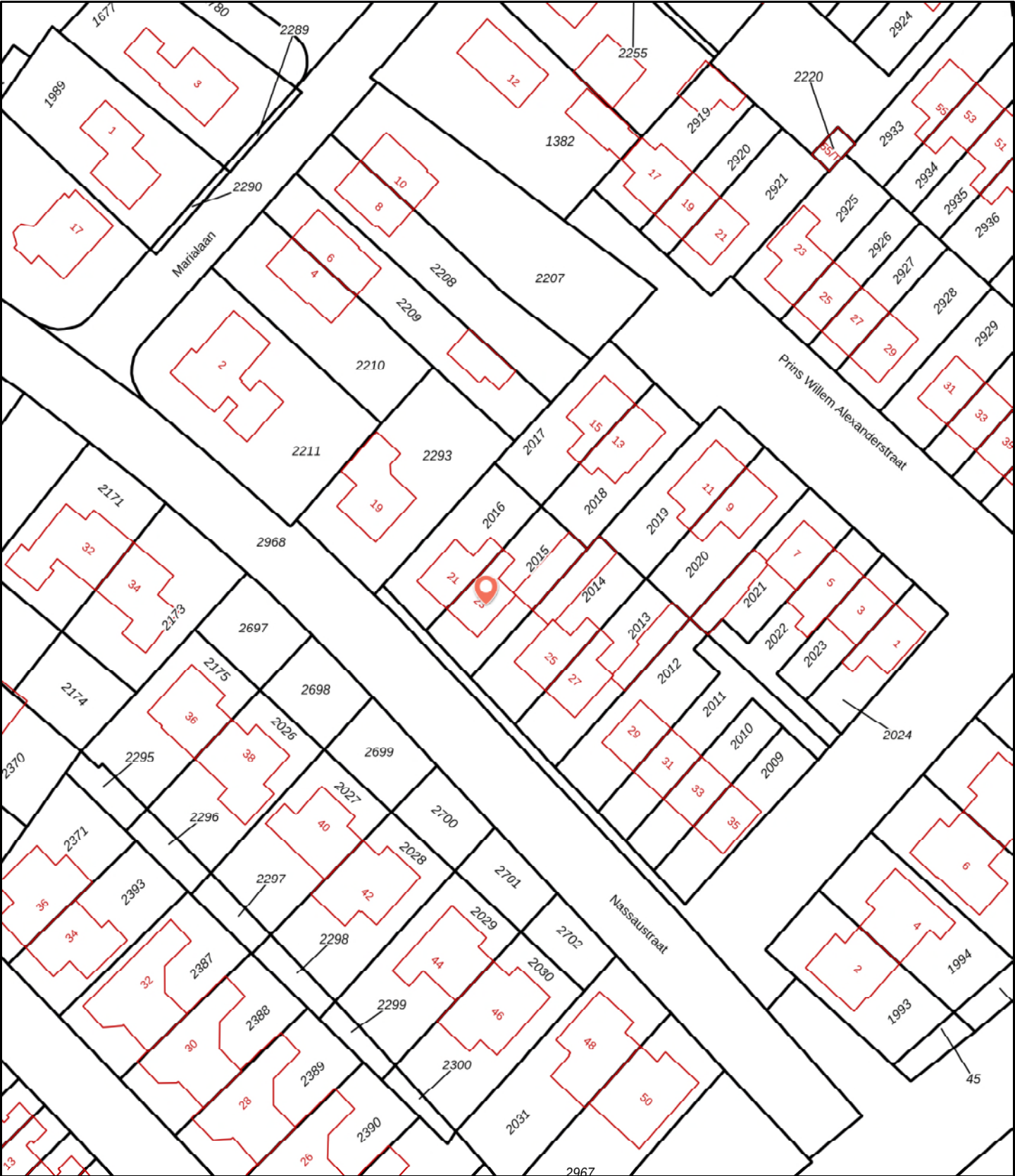
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten

Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-----------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------



2015	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Ooij	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 05-12-2023 om 10:37.
23	Huisnummer	Gemeentecode:	OO100	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	2015	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	223	
	Bebouwing			