



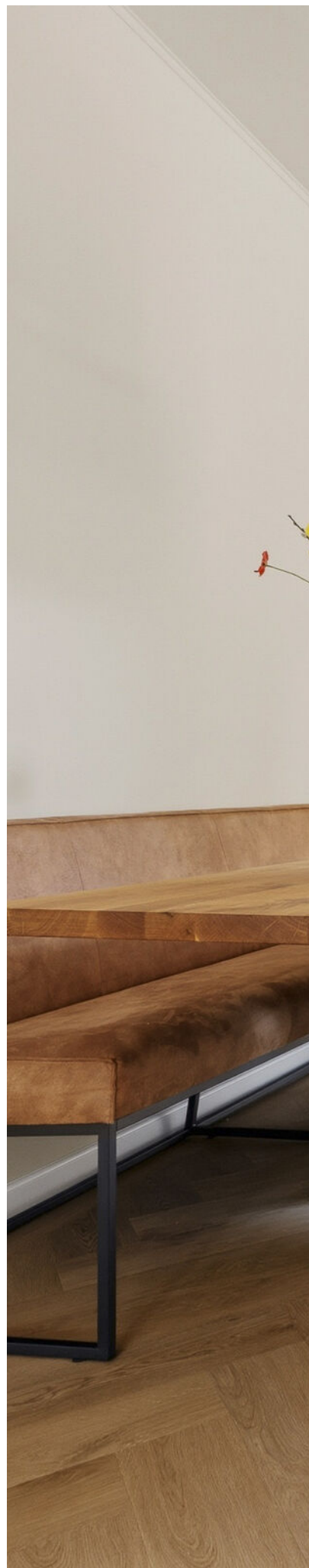
Vraagprijs € 695.000 k.k.

OUDE GRAAFSEWEG 56
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	143 m ²
Perceeloppervlakte	558 m ²
Inhoud	757 m ³
Bouwjaar	1906
Energie label	A





OMSCHRIJVING

Achter deze karakteristieke gevel wacht een woning vol verrassingen! Een sfeervolle instapklare twee-onder-een-kapwoning met drie slaapkamers, glas-in-lood, energielabel A, héél veel ruimte buiten én een volledig geïsoleerd vrijstaand bijgebouw van in totaal 88 m². De groene achtertuin van circa 250 m² biedt volop privacy, meerdere fijne zitplekken en een sfeervolle overkapping. Achterin de tuin staat het royale bijgebouw met meerdere multifunctionele ruimtes, een kantoor, douche, toilet, vloerverwarming, airconditioning en 14 zonnepanelen. Deze extra ruimte maakt de woning nét even anders en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens te gebruiken. Kortom, een woning dat verrast met zijn karakter, ruimte en veelzijdigheid, terwijl de groene tuin zorgt voor een gevoel van rust en vrijheid midden in Nijmegen.

Binnenkomen met karakter

De Oude Graafseweg is een karakteristieke straat in Nijmegen. Je woont hier centraal met verrassend veel groen in de buurt. Voor de woning ligt een eigen oprit, waardoor je de auto op eigen terrein kunt parkeren. Bovendien is de straat ruim opgezet met voldoende gratis parkeergelegenheid.

De voordeur bevindt zich aan de zijkant van de woning. Je komt binnen in de entree met trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. Binnen zie je direct een mooie combinatie van oud en nieuw. De woning heeft haar karakteristieke uitstraling behouden, met onder meer glas-in-lood en hoge plafonds, terwijl in de afgelopen jaren veel is geïnvesteerd in comfort, isolatie en techniek. Het resultaat is een sfeervol, instapklaar én hoogwaardig afgewerkt huis waarin het karakter van vroeger mooi samengaat met het wooncomfort van nu.

Sfeervol én verrassend ruim

De woonkamer strekt zich uit over een groot deel van de begane grond en biedt volop ruimte om verschillende fijne plekken te creëren. Aan de voorzijde is een gezellige zithoek rondom de pelletkachel. De grote raampartij met glas-in-lood bovenlichten zorgt voor veel sfeer, een mooie lichtinval en een prachtig kleurenspeel.

Verder naar achteren is ruimte voor een royale eettafel. Daarnaast blijft er voldoende plek over voor bijvoorbeeld een speel-, lees- of extra zithoek. De lichte visgraatvloer loopt mooi door en verbindt de verschillende ruimtes met elkaar. De begane grond is bovendien voorzien van vloerverwarming.

Vanuit het eetgedeelte loop je verder naar achteren richting de keuken. Onderweg vind je het separate toilet en de toegang tot de kelder. Deze kelder heeft daglicht en zorgt samen met de vliering voor lekker veel praktische bergruimte.

Groen koken met uitzicht op nóg meer groen

Aan de achterzijde van de woning ligt de ruime keuken in de volledig vernieuwde uitbouw uit 2022. De groene fronten, donkere werkbladen en warme details geven de ruimte een eigentijdse uitstraling. Er is veel werk- en kastruimte en aan het bargedeelte schuif je gemakkelijk aan terwijl er wordt gekookt. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een grote koelkast en vriezer, combimagnetron, heteluchtoven en kokendwaterkraan. Via de openslaande deuren kijk je mooi uit over het groen en stap je direct de tuin in. Op mooie dagen zet je de deuren open en vormen keuken, terras en tuin één geheel.

Drie slaapkamers en een badkamer op de verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en de overloop. Dankzij de hoge plafonds en dakkapellen voelen de slaapkamers ruim en licht aan. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en beslaat de volledige breedte van de woning. Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers, die naar wens kunnen worden gebruikt als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

De badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een ligbad met douche, toilet en wastafelmeubel. Via de overloop bereik je ook de vliering. Een handige extra bergruimte voor koffers, kerstspullen en alles wat je graag uit het zicht, maar wel binnen handbereik wilt bewaren.

Ook boven is geïnvesteerd in comfort. De verdieping beschikt over airconditioning en de slaapkamers zijn voorzien van vloerverwarming met eigen thermostaat.

De tuin: een groene verrassing midden in Nijmegen

Achter de woning ligt een uitzonderlijk grote tuin van circa 250 m². Door de groene erfafscheidingen rondom ervaar je hier veel privacy. De tuin is ingericht met een groot gazon, volwassen bomen, borders met bloemen, struiken en groenblijvende beplanting en verschillende terrassen. Daardoor is er gedurende de dag altijd wel een plek in de zon óf juist lekker in de schaduw te vinden.

Direct bij de woning staat een sfeervolle overkapping van circa 12 m². Een beschutte plek om lang buiten te zitten, ook als het weer even niet helemaal meewerkt. De achtertuin is in 2019 opnieuw aangelegd en de voortuin in 2026. Het formaat van het perceel en de volwassen beplanting geven de tuin een heel eigen sfeer. Je woont hier midden in Nijmegen, maar zodra je achter in de tuin zit, voelt dat verrassend ver weg.

Een bijgebouw met héél veel mogelijkheden

Achter in de tuin staat misschien wel de grootste verrassing van het geheel: een royaal vrijstaand bijgebouw van 88 m² (waarvan 49m² woonoppervlak en 39m² overig inpandige ruimte). Een flinke hoeveelheid extra ruimte die je niet snel bij een woning als deze tegenkomt. Het bijgebouw bestaat

uit twee grote multifunctionele ruimtes, een aparte kantoorruimte, een douche en een toilet.

De kantoorruimte biedt een fijne, rustige plek om te werken, los van het woonhuis, en is bovendien voorzien van airconditioning. De overige ruimtes zijn flexibel in te delen en bieden volop plek voor bijvoorbeeld hobby's, opslag, atelier, fitness, speelruimte, werken aan huis of andere doeleinden. Zo kun je het bijgebouw helemaal laten aansluiten bij jouw woonwensen.

Het bijgebouw is volledig geïsoleerd, heeft recent vernieuwde dakisolatie en dakbedekking uit 2020 en beschikt over vloerverwarming. Hierdoor is het niet zomaar een berging, maar een comfortabele en veelzijdige extra ruimte.

Omgeving en faciliteiten

Ook de ligging is prettig. Je woont in een karakteristieke straat en op korte afstand van een stadsbos. Het station, de binnenstad en het Goffertpark liggen op ongeveer 5 tot 10 minuten fietsen. Voor een groter rondje in de natuur fiets je in circa 15 minuten richting Heumensoord, de Ooijpolder of de Hatertse Vennen. Daarnaast bevinden zich diverse basisscholen, supermarkten en andere winkels voor dagelijkse boodschappen in de directe omgeving. Ook met de auto zit je hier praktisch. De A326, A325 en A73 zijn goed bereikbaar. Een fijne combinatie dus: de voorzieningen van Nijmegen binnen handbereik en tegelijkertijd volop mogelijkheden om snel het groen op te zoeken.

Woonoppervlakte toelichting:

Het hoofdgebouw heeft een woonoppervlakte van 94 m². Het bijgebouw bestaat uit 49 m² woonoppervlakte en 39 m² overige inpandige ruimte. Deze overige inpandige ruimte is eenvoudig om te zetten naar woonoppervlakte. De ruimte is geïsoleerd, verwarmbaar en beschikt over voldoende daglichttoetreding, maar is momenteel ingericht als gereedschapsruimte en wordt daarom niet als woonoppervlakte aangemerkt.

Praktische informatie:

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit 1906
- Woonoppervlak hoofdgebouw ca. 94 m²
- Groot vrijstaand bijgebouw van ca. 88 m² (waarvan 49m² woonoppervlak en 39 m² overig inpandige ruimte)
- Perceeloppervlak 558 m²
- Circa 250 m² grote, groene achtertuin met veel privacy
- Meerdere terrassen en een sfeervolle overkapping
- 3 Slaapkamers
- Ruime kelder met daglicht en extra vliering
- Energielabel A
- Vloerverwarming op benedenverdieping, in slaapkamers en in bijgebouw
- Airconditioning op de bovenverdieping en in bijgebouw

- 14 zonnepanelen in eigendom
- HR++ beglazing, met uitzondering van de dakkapellen met HR-glas
- Parkeren op eigen terrein
- Dakisolatie en dakbedekking bijgebouw vernieuwd in 2020
- Volledig vernieuwde uitbouw uit 2022
- Vernieuwde meterkast met krachtstroom uit 2022
- Woonkamer in 2024 volledig gerenoveerd en geïsoleerd, inclusief vervanging van de houten vloerbalken door stalen liggers
- Buitschilderwerk kozijnen woning 2026 en aanbouw 2022
- De aanwezige vloerverwarming, pelletkachel en douche-WTW bieden goede uitgangspunten voor verdere verduurzaming.

Nieuwsgierig geworden?

Wil je deze woning nóg beter bekijken? Naast de foto's vind je bij onze Funda-presentatie een professionele woonvideo, een virtuele tour door de woning en interactieve plattegronden, inclusief tuinindeling. Zo krijg je alvast een compleet beeld van de woning. Download ook de brochure via Funda voor alle informatie. Bel of mail ons gerust voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging. We laten je de woning graag in het echt zien!

















































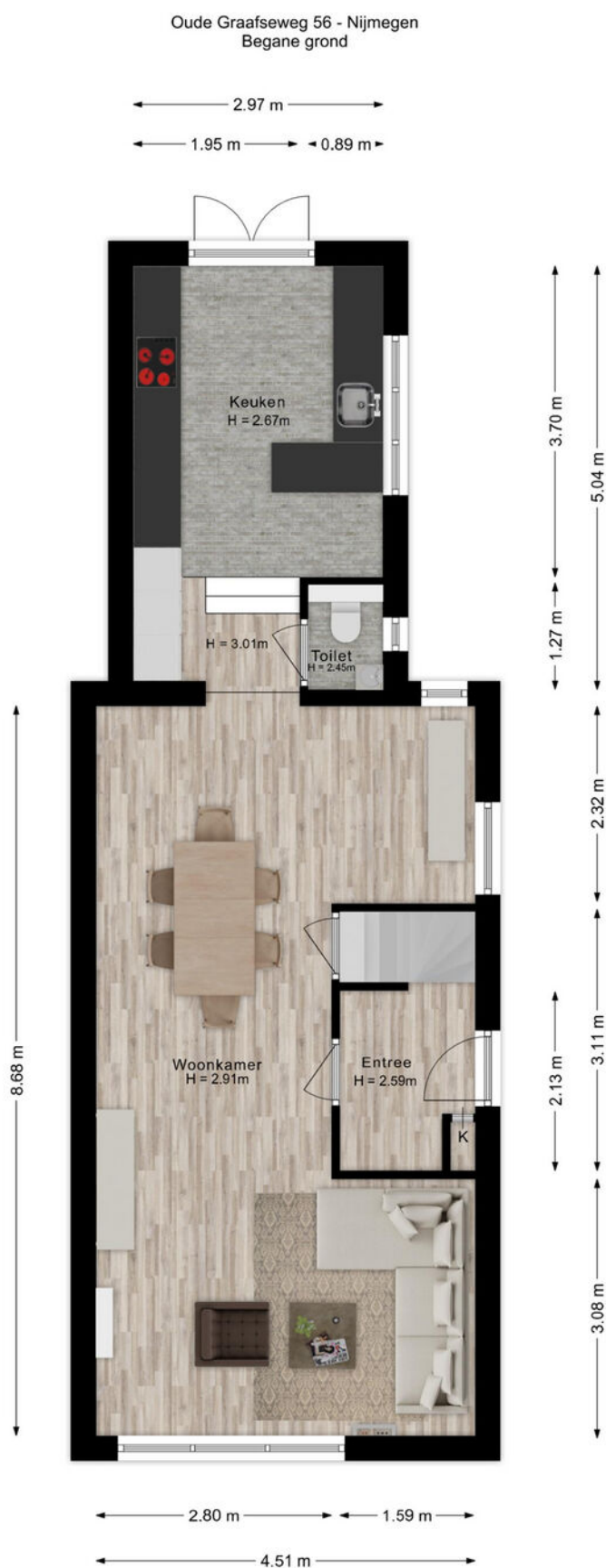








PLATTEGROND



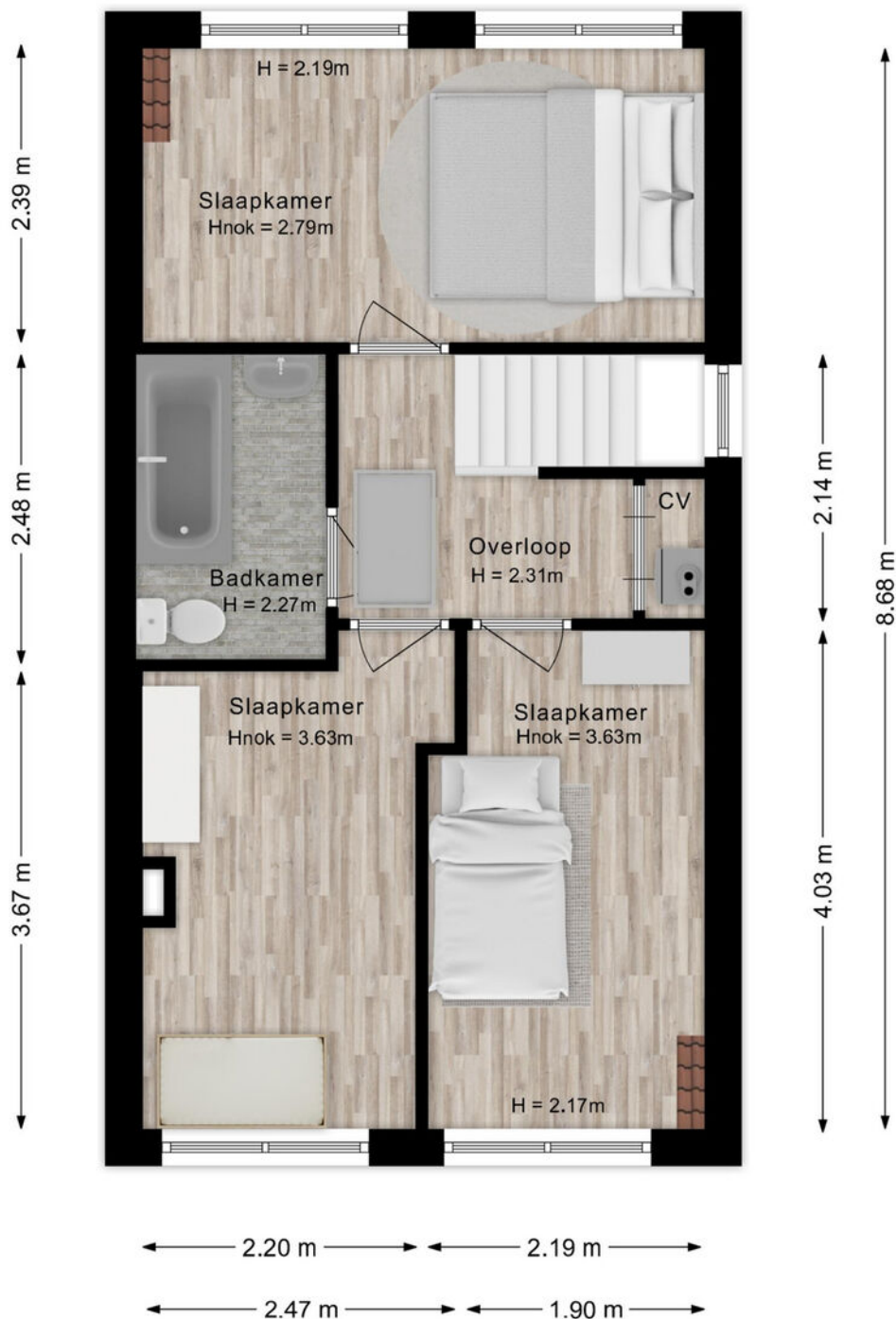
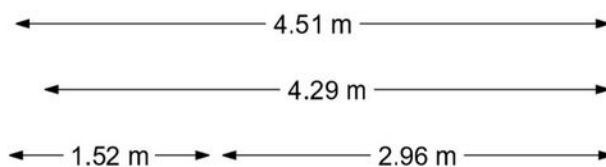
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Oude Graafseweg 56 - Nijmegen
Eerste verdieping



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

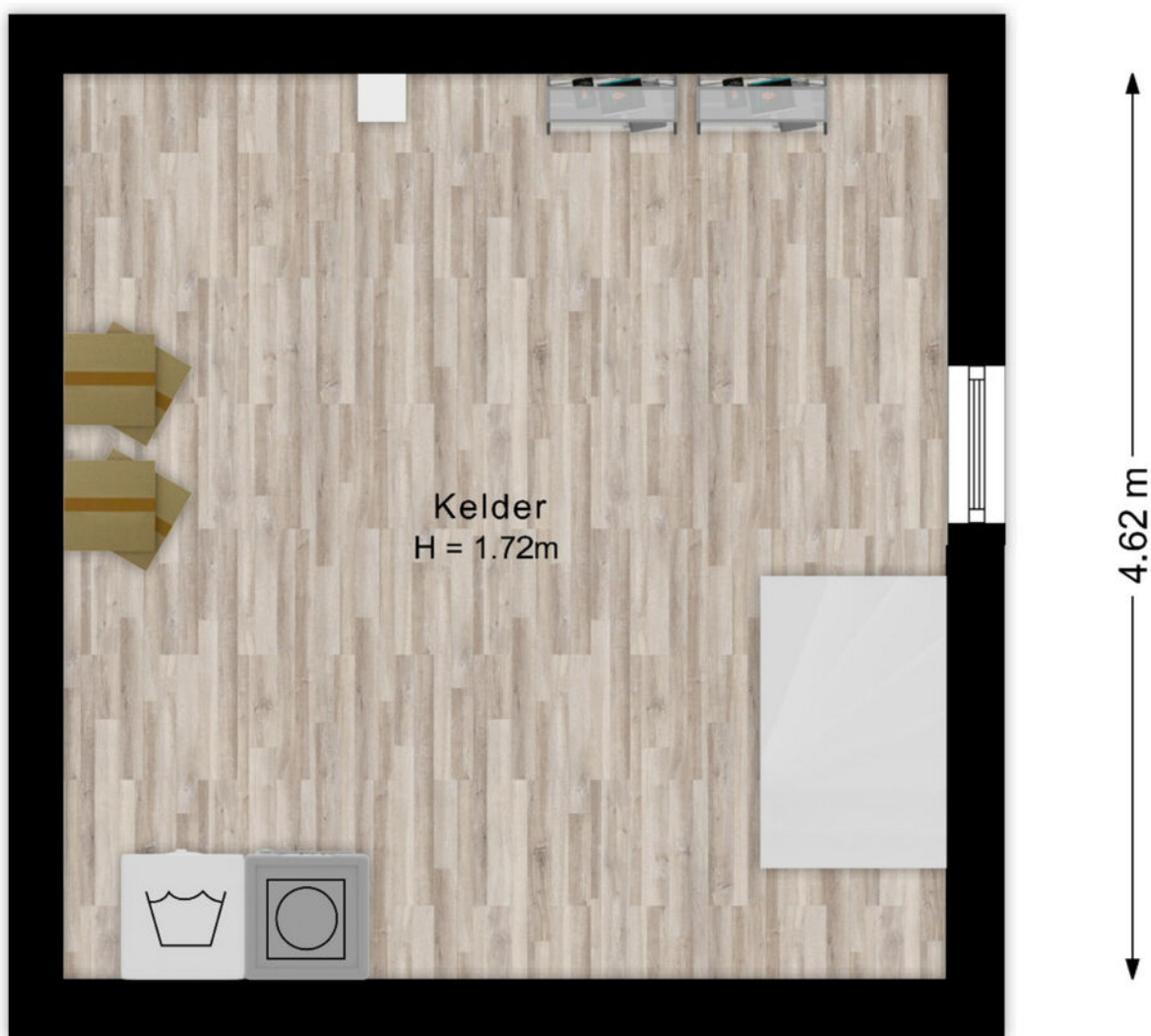
PLATTEGROND



PLATTEGROND

Oude Graafseweg 56 - Nijmegen
Kelder

4.51 m



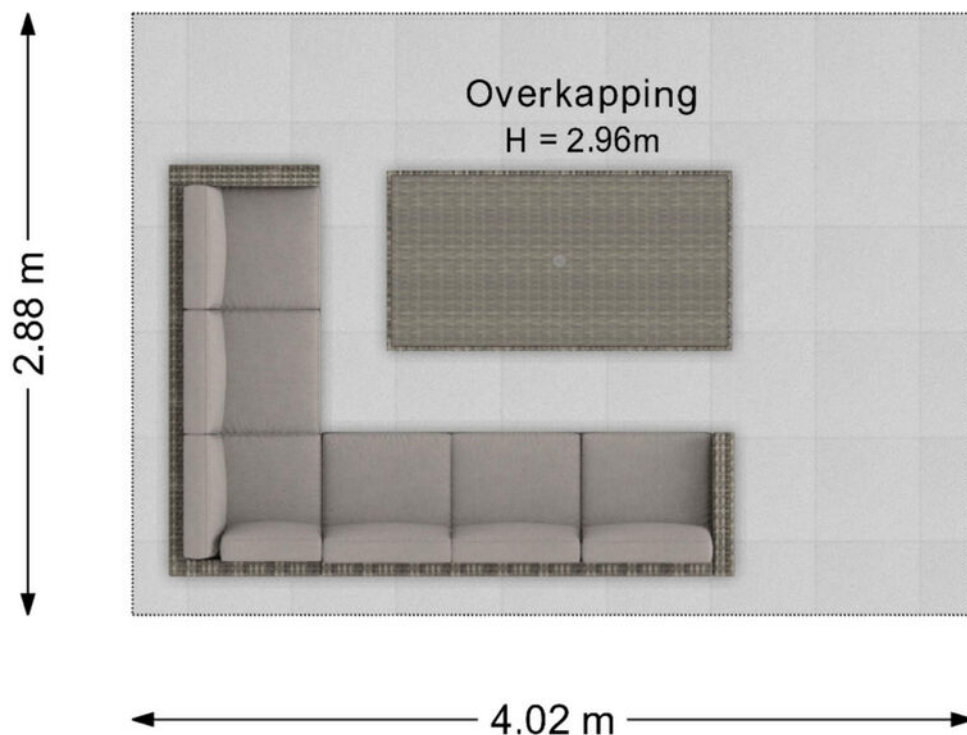
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Oude Graafseweg 56 - Nijmegen
Overkapping



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

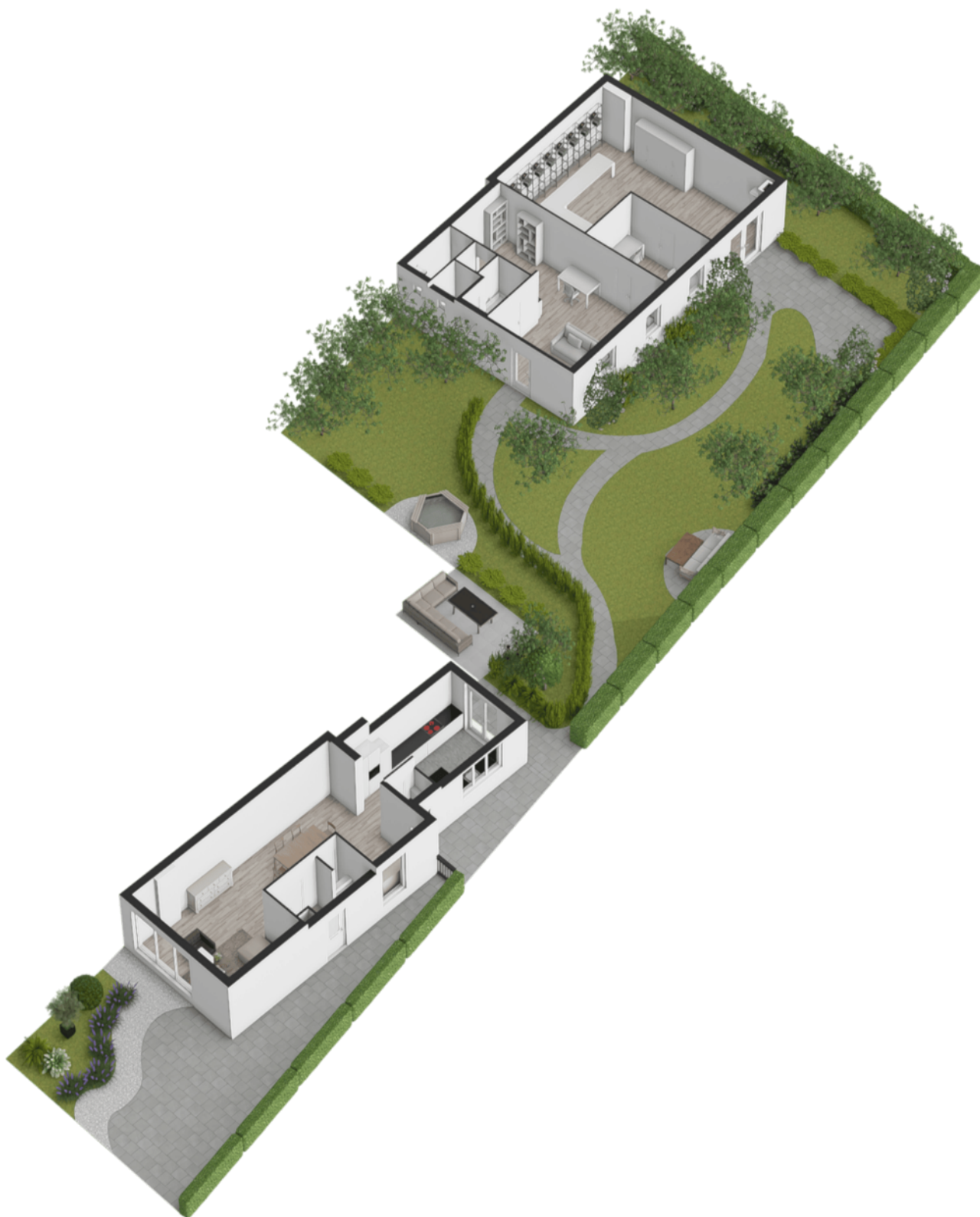
PLATTEGROND



PLATTEGROND

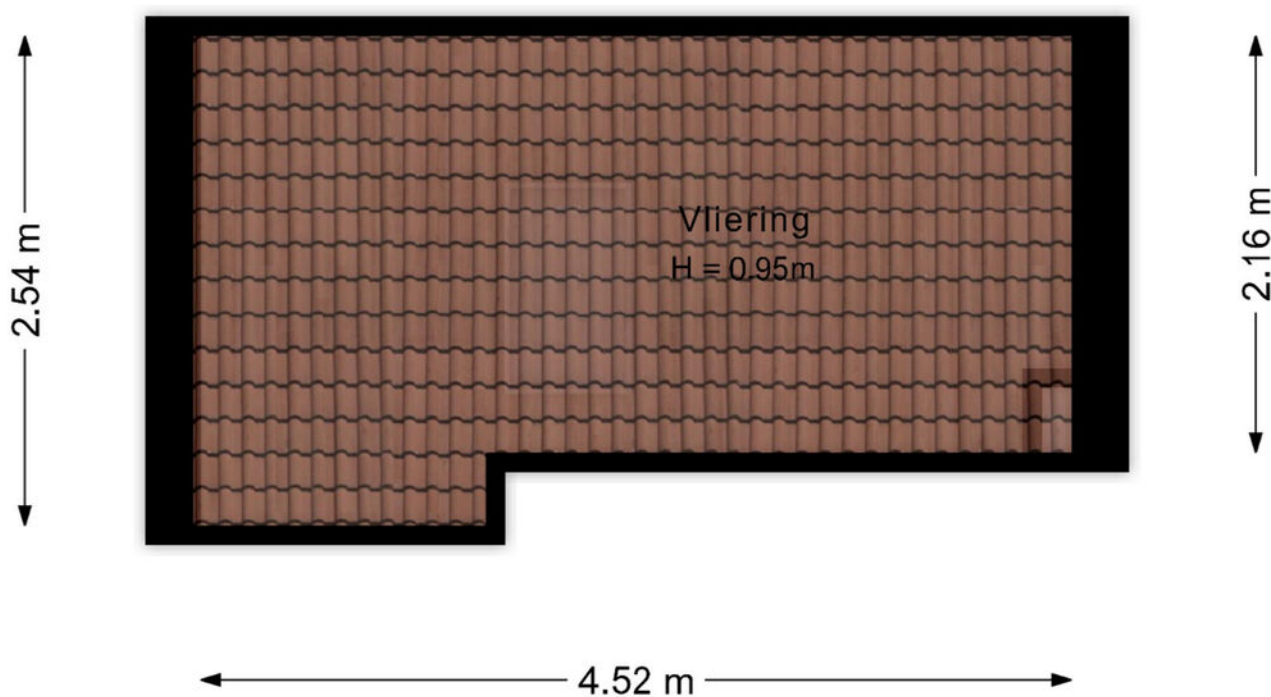


PLATTEGROND



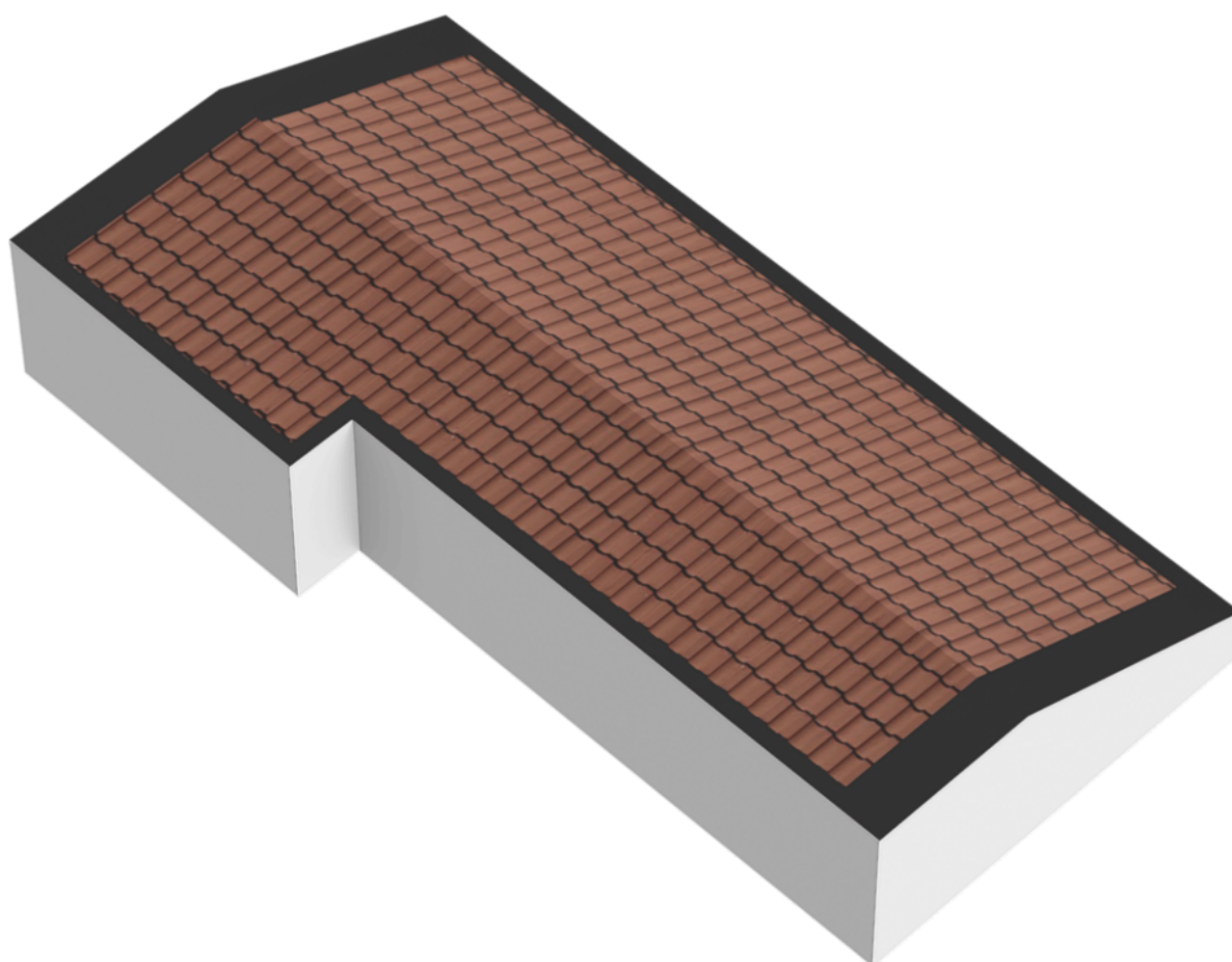
PLATTEGROND

Oude Graafseweg 56 - Nijmegen
Vliering



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

PLATTEGROND



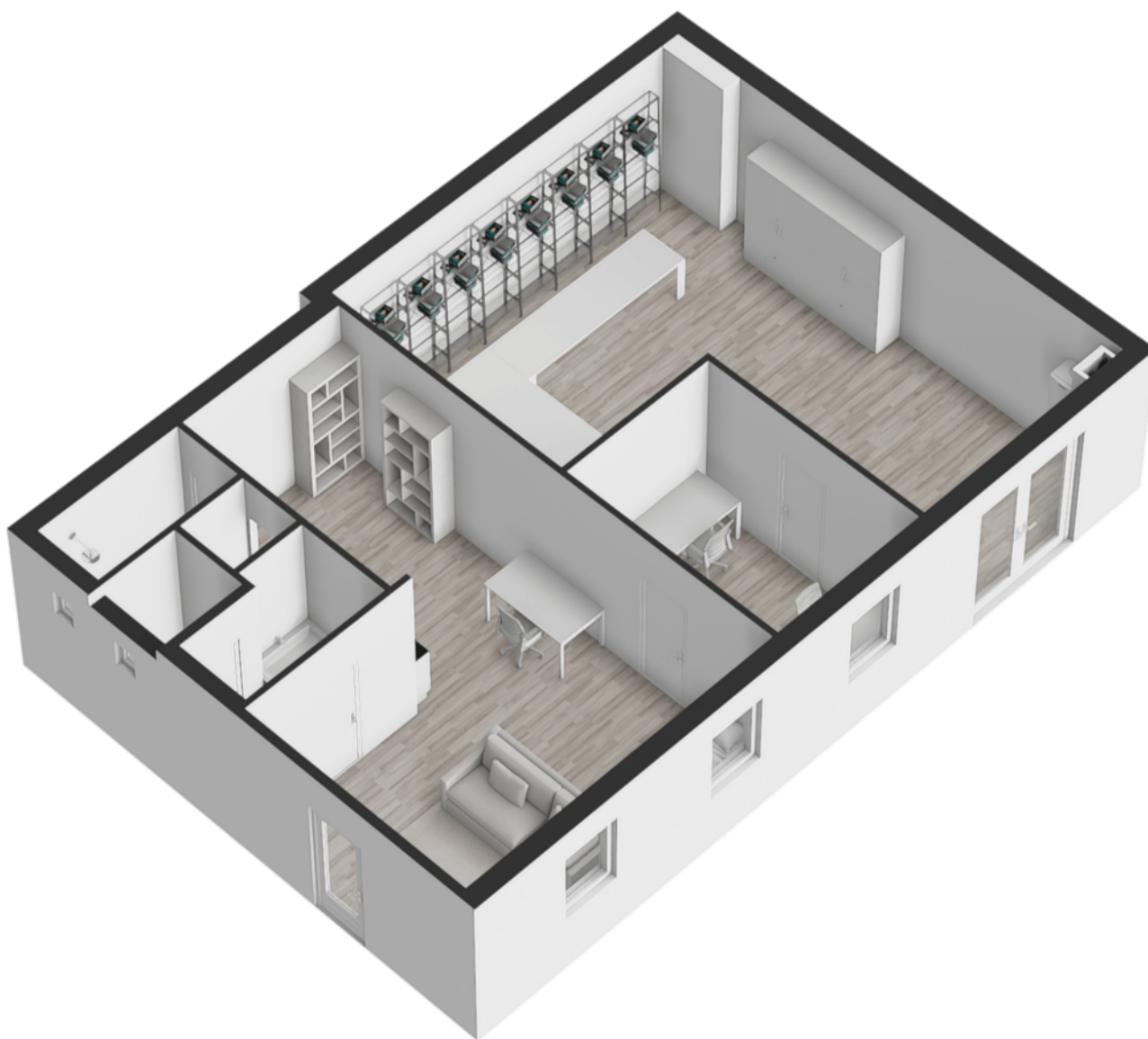
PLATTEGROND

Oude Graafseweg 56 - Nijmegen
Bijgebouw



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

Neerbosch
H
503

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

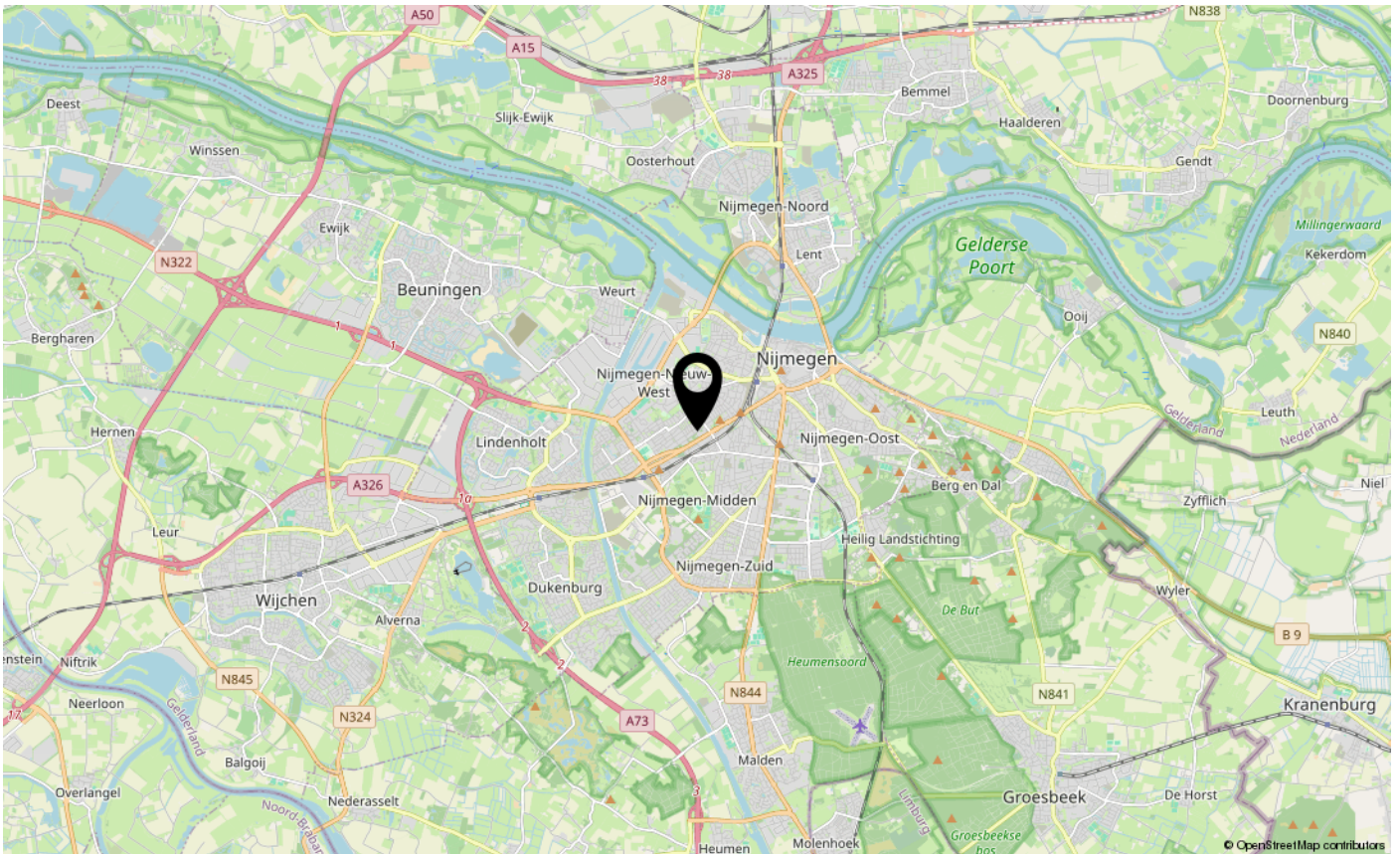
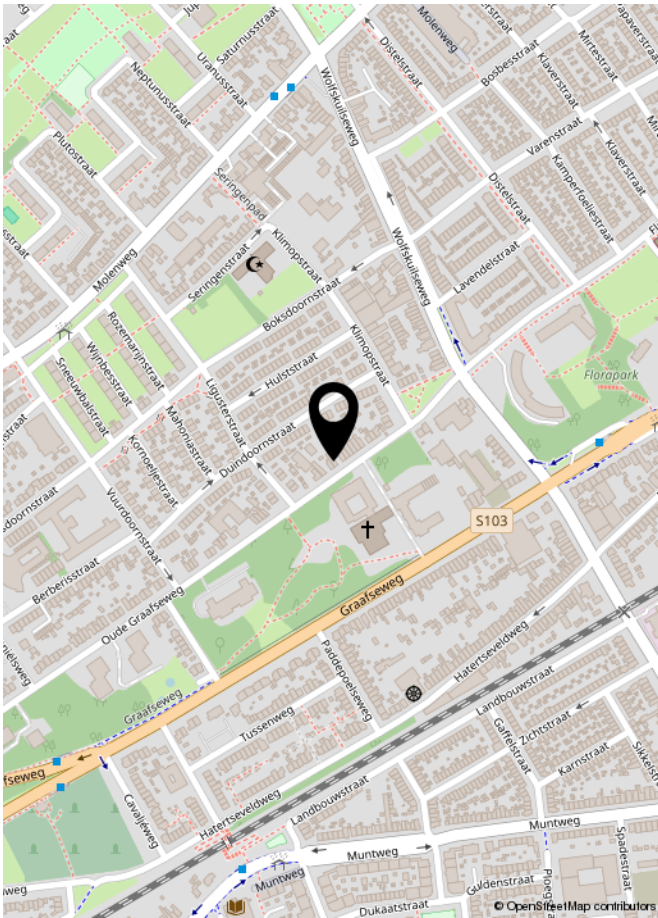
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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				
- Stellingkasten in kelder	X			
- Kledingkast slaapkamer			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
Hottub			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				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Lichtsnoeren (overkapping en tuin)			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
- Druppelslangen borders	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

