



Vraagprijs € 575.000 k.k.

KOOLEMANS BEYNENSTRAAT 90
NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	107 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	561 m ³
Bouwjaar	1912
Energie label	E





OMSCHRIJVING

Stijlvol wonen in Nijmegen-Oost, in een karakteristieke benedenwoning uit 1912 met een fijne, diepe achtertuin. Op ca. 107 m² woonoppervlakte komen authentieke details als hoge ornamentenplafonds, een kamer en suite, glas-in-lood en terrazzo vloeren mooi samen met een hoogwaardige, eigentijdse afwerking. De woning beschikt over een sfeervolle woonkamer en suite, een moderne keuken, een luxe badkamer, een ruime slaapkamer én een extra kamer die zich uitstekend leent als bibliotheek, muziek- of werkkamer. Extra bergruimte vind je in de royale kelder. Een comfortabel en sfeervol huis op een geliefde plek, dicht bij de binnenstad en het groen van de Ooijpolder.

Binnenkomen met karakter

Je woont hier aan een groene, karakteristieke straat midden in het geliefde Nijmegen-Oost. De fraaie gevels en volwassen bomen geven de Koolemans Beynenstraat een prettige uitstraling. Via de eigen voordeur stap je binnen in de lange hal, waar de originele terrazzo vloer, paneeldeuren en het kleurrijke glas-in-lood direct de sfeer van de woning laten zien. Vanuit de hal zijn onder meer het vernieuwde toilet, de trap naar de kelder, de keuken en natuurlijk de woonkamer bereikbaar.

Wonen en suite

De woonkamer en suite is royaal, licht en sfeervol, met aan de voorzijde een brede erker die zorgt voor veel daglicht en een groen uitzicht. De hoge plafonds met sierlijke ornamenten, de eiken visgraatvloer en de zwarte schouwen geven beide ruimtes hun karakter. De originele en-suitepartij met paneeldeuren en vaste kasten vormt een fraaie verbinding tussen het zit- en eetgedeelte. Aan de tuinzijde openen dubbele deuren naar buiten, waardoor de tuin op een natuurlijke manier bij de leefruimte wordt betrokken.

Stijlvol koken

Vanuit de hal bereik je de separate keuken, die in 2021 volledig is vernieuwd. De keuken heeft een rustige, eigentijdse uitstraling met houten fronten, lichte werkbladen, zwarte accenten en een subtiele tegelwand. De opstelling aan weerszijden biedt volop werk- en bergruimte, aangevuld met een hoge kastenwand met geïntegreerde oven. De BORA-kookplaat met geïntegreerde afzuiging en de zwarte kraan maken het geheel compleet. Mooi detail is de originele terrazzo vloer, die de moderne keuken op een vanzelfsprekende manier verbindt met het karakter van de woning. Door het grote raam aan de tuinzijde valt prettig daglicht naar binnen.

Een extra ruimte met mogelijkheden

Aansluitend ligt een royale extra kamer, die momenteel onder meer als muziek- en werkruimte wordt gebruikt. De eiken visgraatvloer loopt hier door en een grote, op maat gemaakte boekenkast geeft de ruimte een stijlvolle en praktische invulling. Door het plaatsen van een deur is deze

ruimte perfect te gebruiken als tweede slaapkamer maar ook een werkkamer, speelkamer of atelier behoren tot de mogelijkheden. Vanuit deze kamer heb je bovendien direct toegang tot de achtertuin.

Ruime slaapkamer en moderne badkamer

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Hier bevindt zich een royale en lichte slaapkamer. Dankzij de ramen aan twee zijden valt er veel daglicht naar binnen en voelt de kamer prettig ruim aan. Er is volop plaats voor een groot bed en kasten. De sisalvloer geeft de kamer een warme, natuurlijke uitstraling.

Op dezelfde verdieping ligt de badkamer. Deze is, net als de keuken en het toilet, in 2021 volledig vernieuwd. De badkamer heeft een rustige, moderne uitstraling en is voorzien van een ruime inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel met waskom. De neutrale tegelafwerking en het natuurlijke hout van het meubel zorgen voor een tijdloos geheel.

Een fijne diepe stadstuin

Vanuit de eetkamer stap je direct het beschutte, deels overdekte terras op, een fijne plek voor koffie in de ochtend of een lange avond aan tafel. Vanaf hier loopt de tuin verrassend diep door en wordt het steeds groener. Volwassen beplanting, klimplanten en bomen geven de tuin een sfeervol en beschut karakter.

Een pad leidt naar het ruime terras achterin, bij het bloemenbed, de appelboom en de druiven. Hier kun je fijn de zon opzoeken en op warme dagen zorgt de volgroeide meidoorn voor natuurlijke schaduw. Door de verschillende zitplekken is er altijd wel een fijne plek om buiten te zijn. Juist die combinatie van ruimte, groen en privacy maakt deze tuin bijzonder voor een woning zo dicht bij de stad.

Extra bergruimte in kelder

Vanuit de hal bereik je de royale kelder van ca. 24 m². Een praktische ruimte met volop plek voor voorraad, gereedschap en spullen die je graag uit het zicht bewaart.

Faciliteiten en omgeving

Je woont hier op een fijne plek in het geliefde Nijmegen-Oost, met de binnenstad op korte fietsafstand en volop voorzieningen in de buurt. Gezellige restaurants, cafés en winkels liggen dichtbij en ook scholen, sportvoorzieningen en theater zijn goed bereikbaar.

Voor groen hoeft je de stad niet ver achter je te laten. De Ooijpolder en de groene omgeving richting Berg en Dal, met onder meer de wijnvelden, nodigen uit voor een wandeling of fietstocht. Ook het Truus Mastpark, met speelvoorzieningen en een trapveldje, ligt in de buurt. Tijdens de Vierdaagse komt de route door de straat en ook de Zevenheuvelenloop is onlosmakelijk verbonden met dit deel van Nijmegen. Een















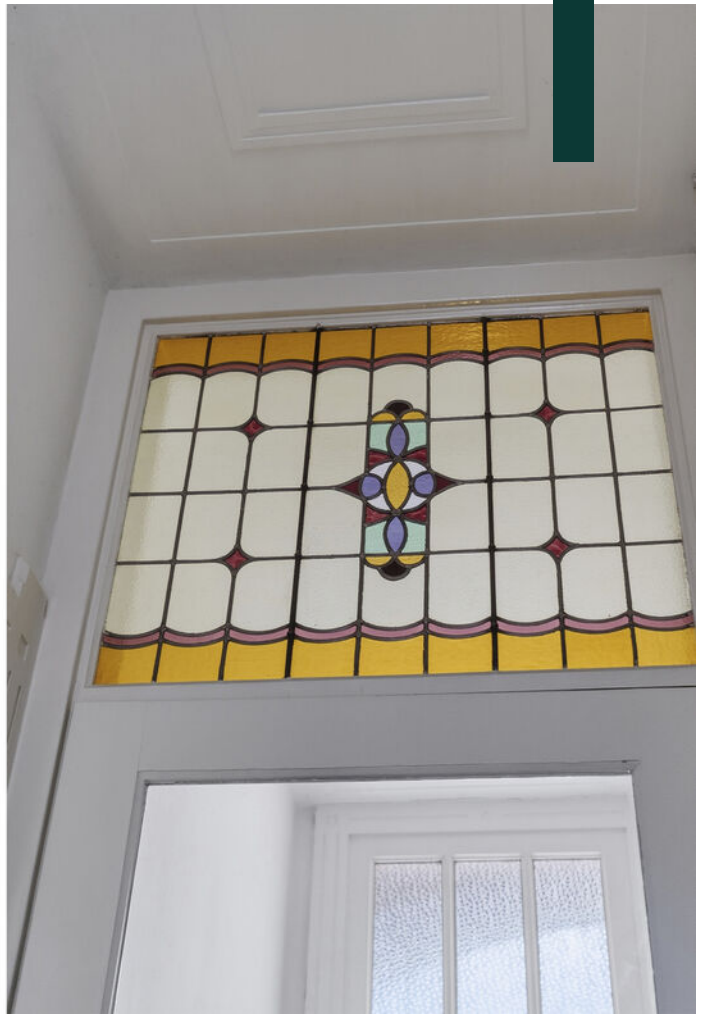




























PLATTEGROND



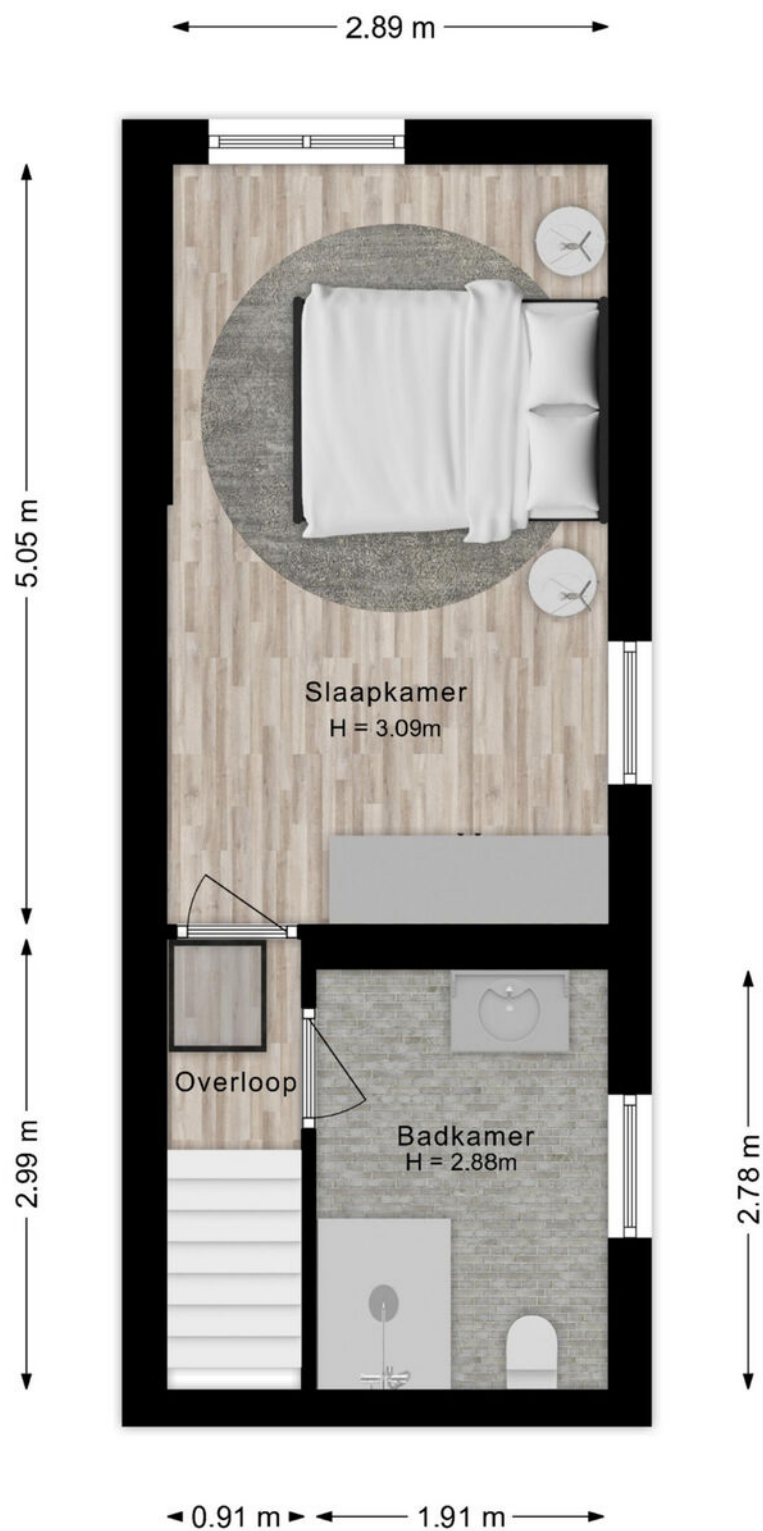
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



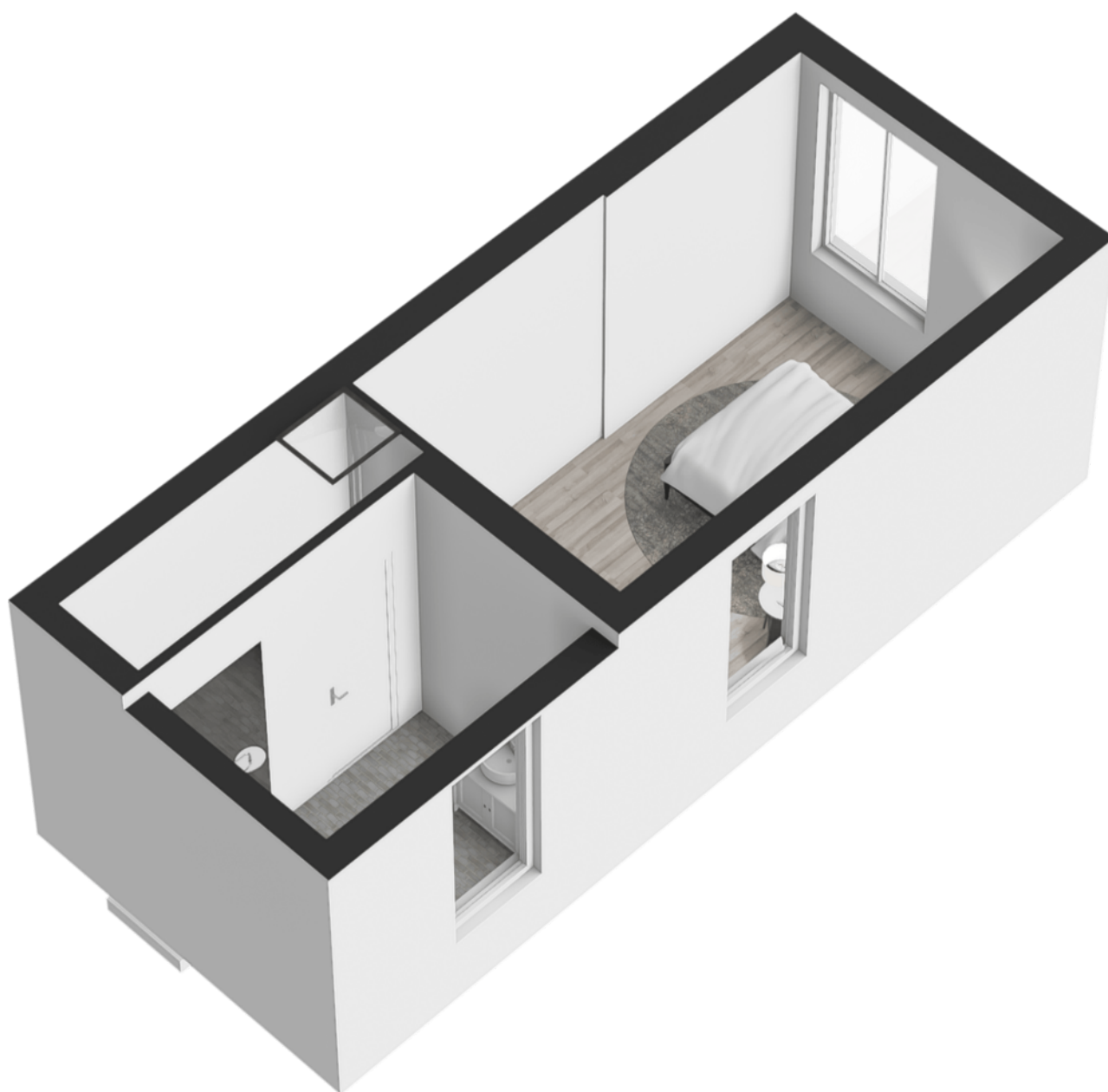
PLATTEGROND

Koolemans beynenstraat 90 Nijmegen
Eerste verdieping

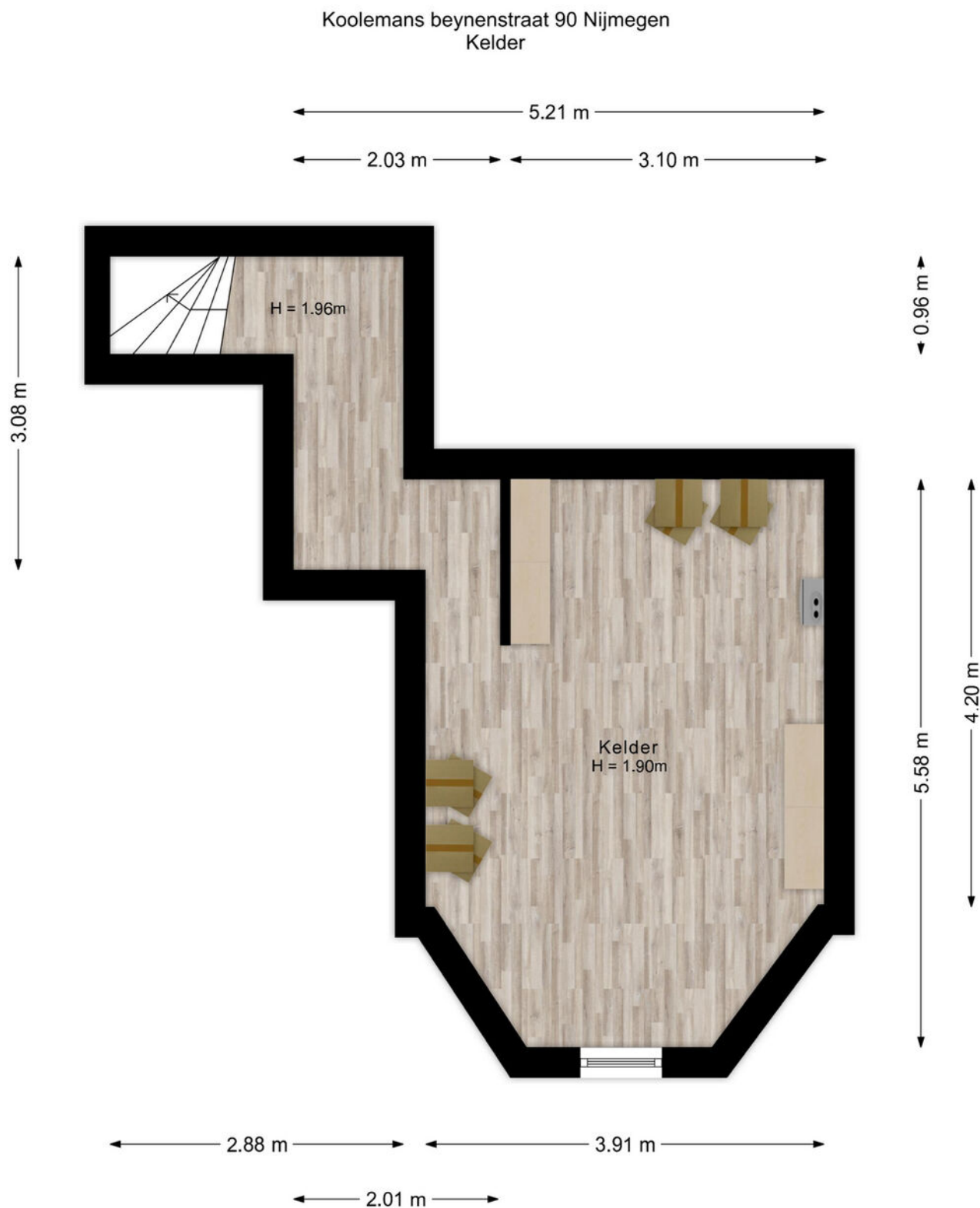


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

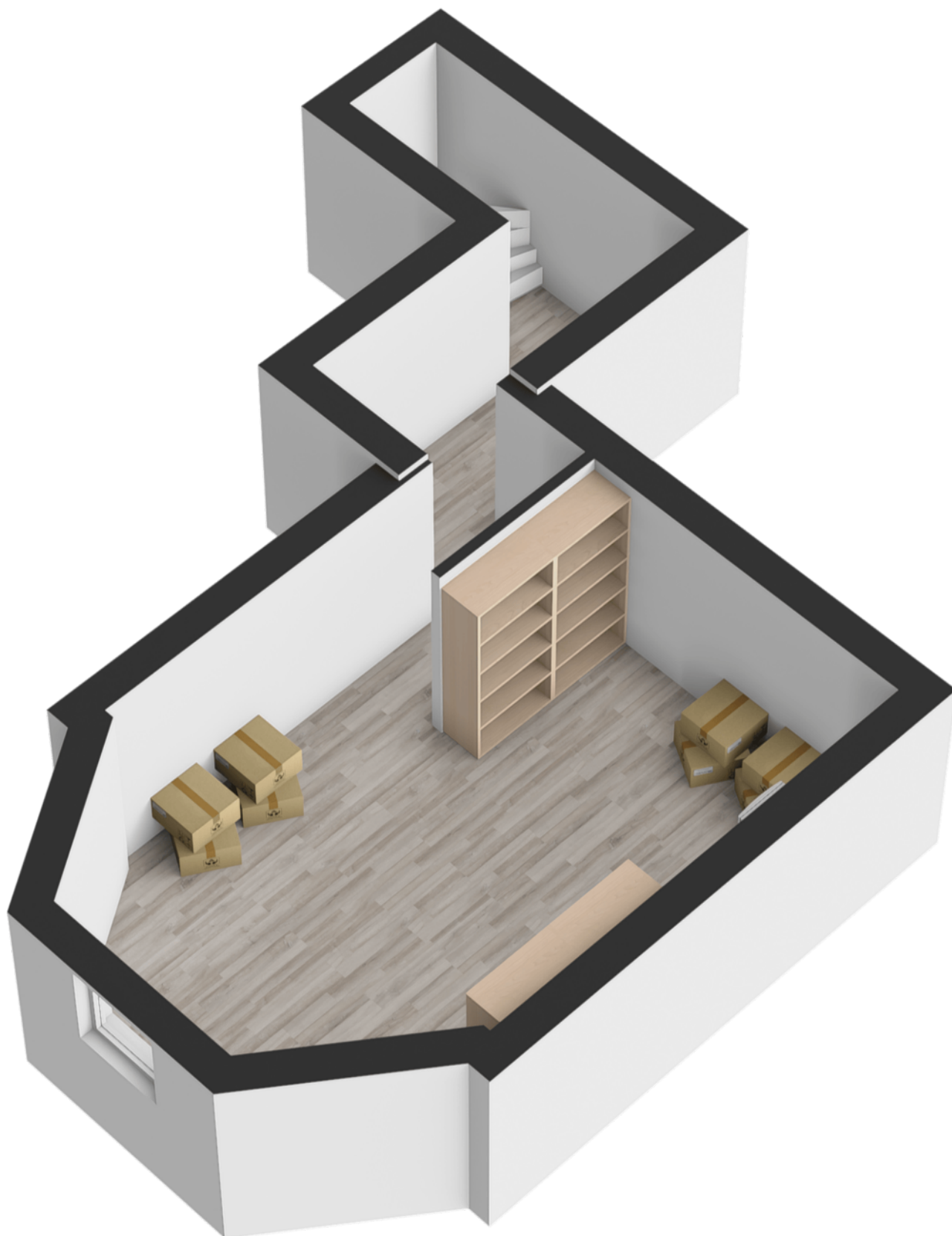


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

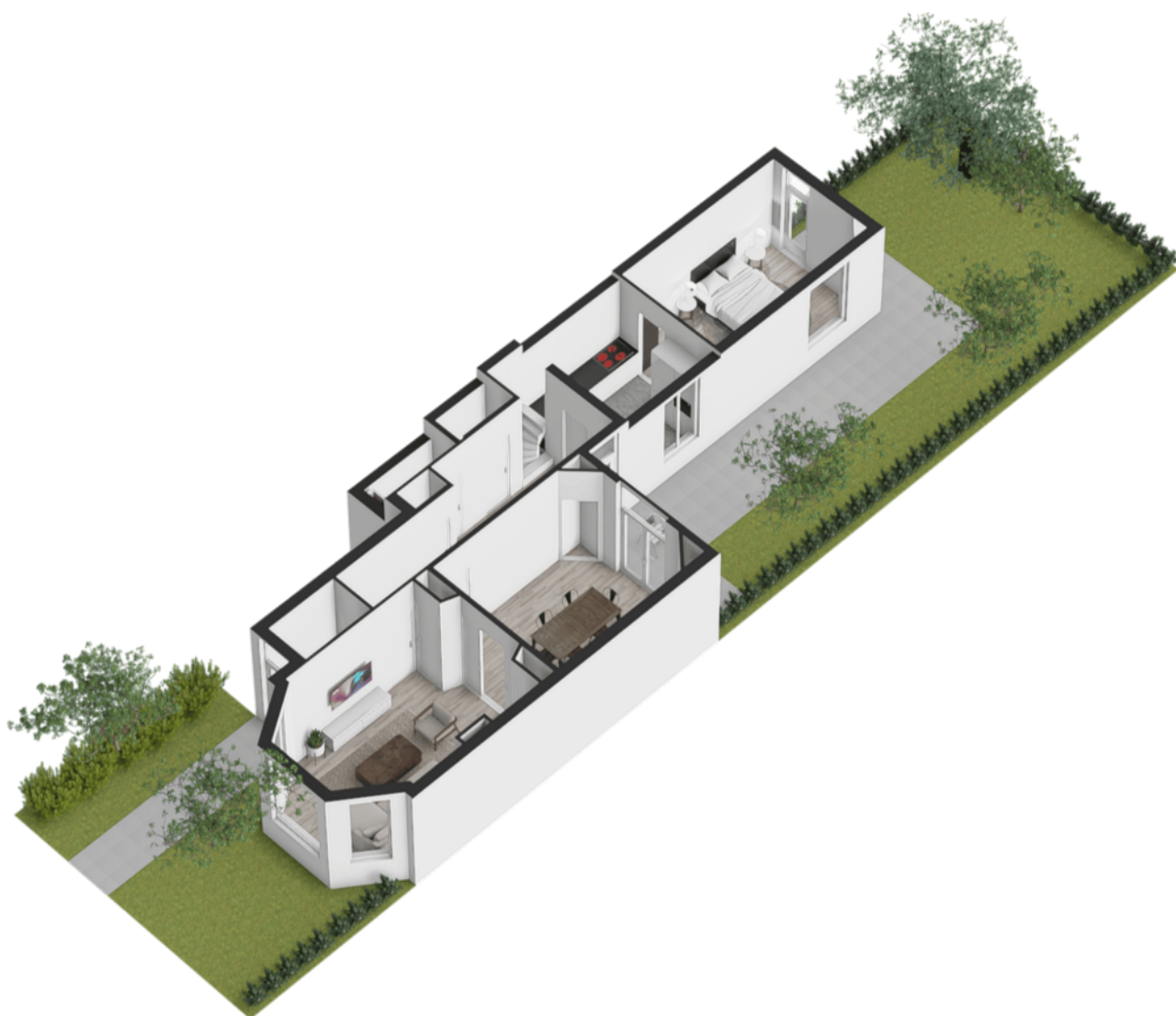


PLATTEGROND



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

Hatert

H

1698

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

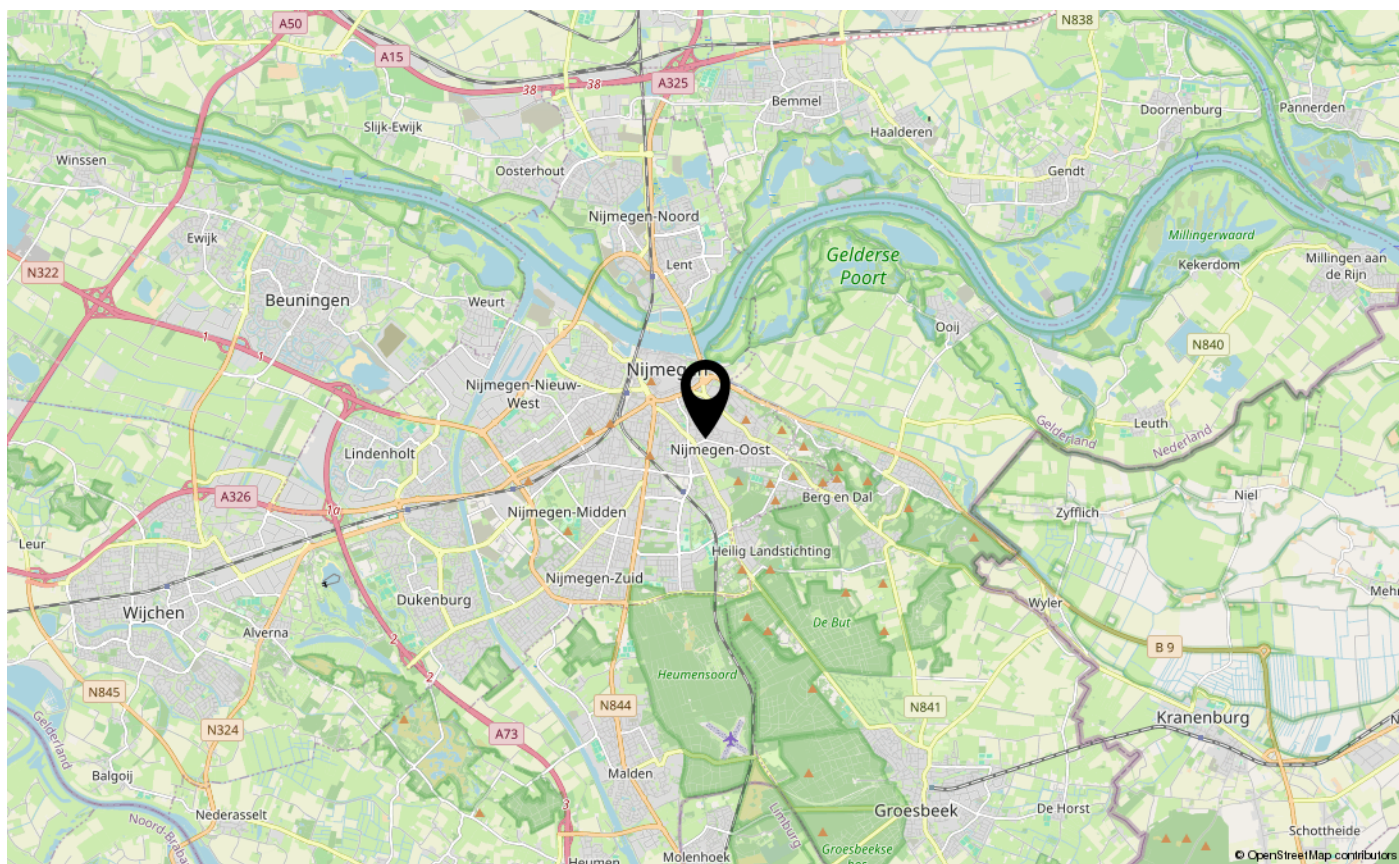
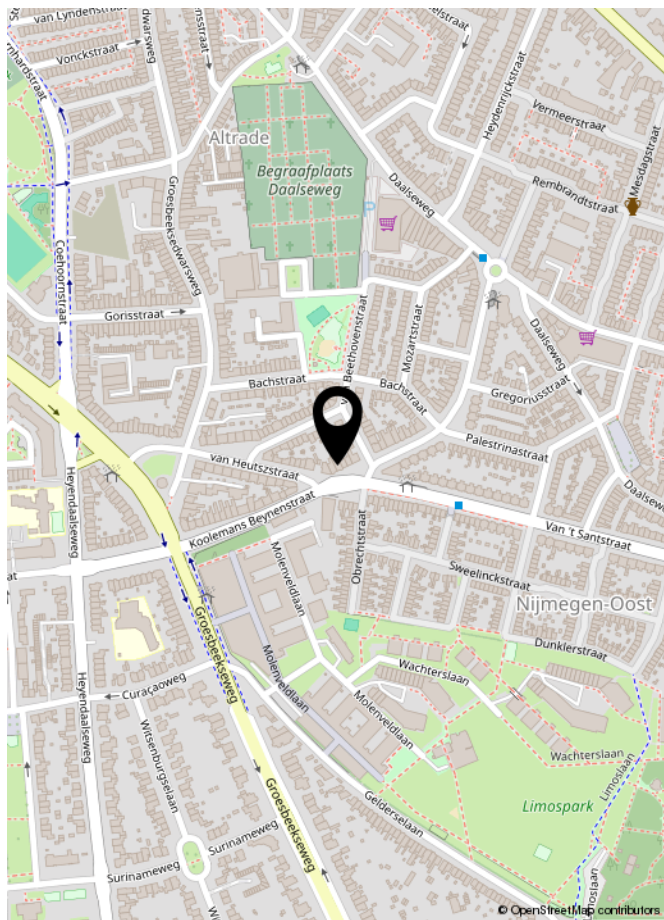
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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				
-				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

