



Vraagprijs € 289.000 k.k.

ROUKENSSTRAAT 33 A NIJMEGEN

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	50 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	192 m ³
Bouwjaar	1906
Energie label	E





OMSCHRIJVING

Op een fijne plek in Nijmegen-Oost vind je dit sfeervolle appartement aan de Roukensstraat 33a. Een woning met een ruime slaapkamer, hoge plafonds, veel lichtinval en een badkamer die direct aan de slaapkamer grenst. Ook prettig, het Julianapark ligt op steenworp afstand en het centrum op slechts enkele minuten lopen. Hier woon je in het groen én de stad is dichtbij.

Je woont in een rustige straat waar voornamelijk bestemmingsverkeer komt. Het groen in de straat, de bomen voor de woning en de kleine tuintjes die door buurtbewoners worden bijgehouden, geven de omgeving een prettige uitstraling. Eenmaal binnen in het appartement op de tweede verdieping kom je in de centrale hal. Vanuit hier zijn het leefgedeelte en de slaapkamer bereikbaar. Ook vind je een separaat toilet en een bergruimte met daarin de CV installatie in de hal.

Fijne woonkamer als leefruimte

De woonkamer is een fijne, open leefruimte. De hoge plafonds versterken het ruimtelijke gevoel en dankzij de mooie raampartijen komt er volop daglicht naar binnen. De huidige bewoners hebben bij de openslaande ramen graag twee barkrukken staan. Juist aan deze kant komt de zon binnen, waardoor dit een heerlijke plek is voor een kop koffie, ontbijt of een drankje aan het einde van de dag. Via de airconditioning (koelen & verwarmen) in de woonkamer regel je gemakkelijk je wooncomfort.

Praktische keuken in verbinding met gezelschap

In het leefgedeelte bevindt zich een praktische open keuken met wandopstelling. Hierdoor maak je optimaal gebruik van de beschikbare meters. De keuken beschikt over een gasfornuis, een oven en een afzuigkap. Door de open verbinding met de woonkamer blijf je tijdens het koken gezellig in contact met je bezoek. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een ruime eettafel.

Ruime slaapkamer met aangrenzende badkamer

Aan de andere zijde van het appartement ligt de ruime slaapkamer. Ook hier zorgt een groot raam voor prettig daglicht. Er is genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed, een bureau en het plaatsen van een kast. De praktische maatvoering maakt het bovendien mogelijk om de kamer naar eigen wens verder in te delen.

Vanuit de slaapkamer heb je direct toegang tot de badkamer. Dat is een fijne en praktische combinatie. De badkamer beschikt over een douche en wastafel met meubel. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Even naar buiten? Het park ligt om de hoek

Een fijne plek buiten is niet ver weg. Het Julianapark ligt op steenworp afstand. En wil je gewoon thuis van de zon genieten? Zet de openslaande ramen in de woonkamer open

en creëer hier een gezellig zitplekje.

Omgeving en faciliteiten

Hier woon je rustig, maar met alles wat Nijmegen leuk maakt dichtbij. Het centrum bereik je in ongeveer vijf tot tien minuten lopen. Ook supermarkten, koffietentjes, lunchzaken, terrassen en andere horeca vind je op loopafstand. Op de hoek van de straat zit bovendien Parkcafé waar je een heerlijke kop koffie kunt drinken. Het Julianapark is niet alleen fijn voor een wandeling of een moment in het groen. Er worden ook regelmatig activiteiten georganiseerd, zoals Zomer in het Park en verschillende evenementen.

De buurt heeft een gemoedelijke sfeer. Je hoort hier de vogels in de bomen voor het huis en met de ramen open ook wat stadsgeluiden. Door het beperkte bestemmingsverkeer wordt weinig overlast van de weg ervaren.

Praktische informatie

- Bouwjaar: 1906
- Woonoppervlakte: 50 m²
- Energielabel: E
- Ruime slaapkamer met aangrenzende badkamer
- Koelende én verwarmende airconditioning voor maximaal wooncomfort
- VvE bijdrage: €28,- p.m.
- Kleinschalige VvE

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























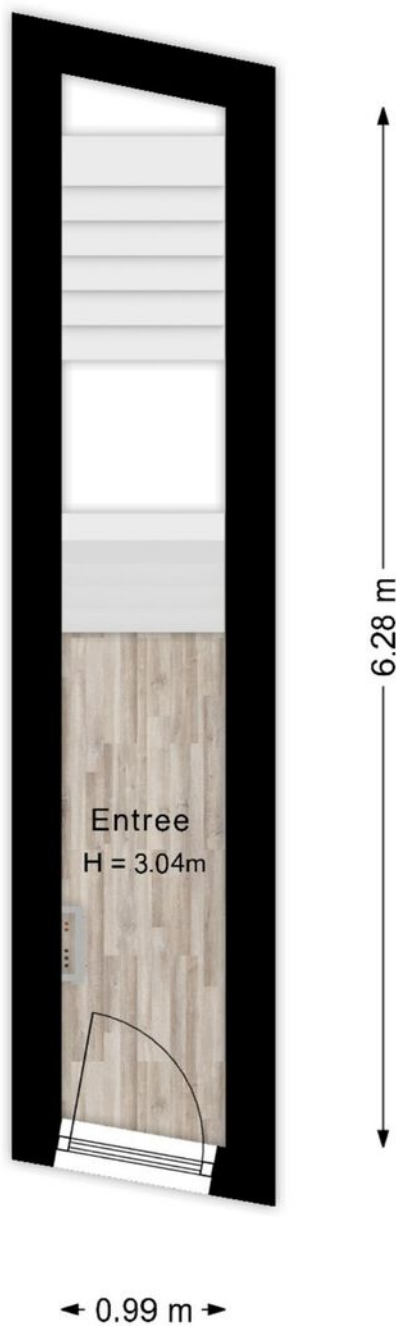






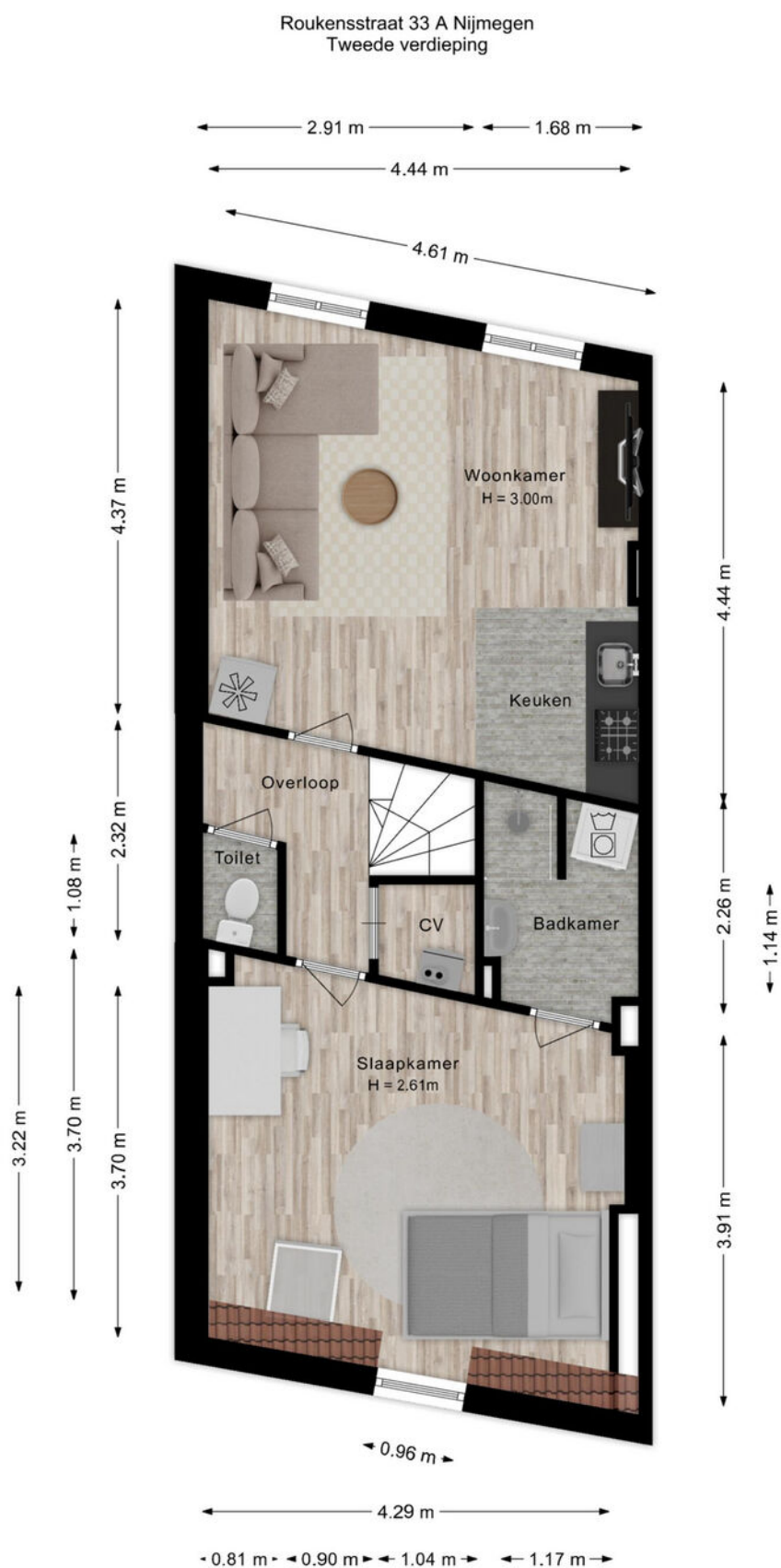
PLATTEGROND

Roukensstraat 33 A Nijmegen
Begane grond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND



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

A

8257

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2026

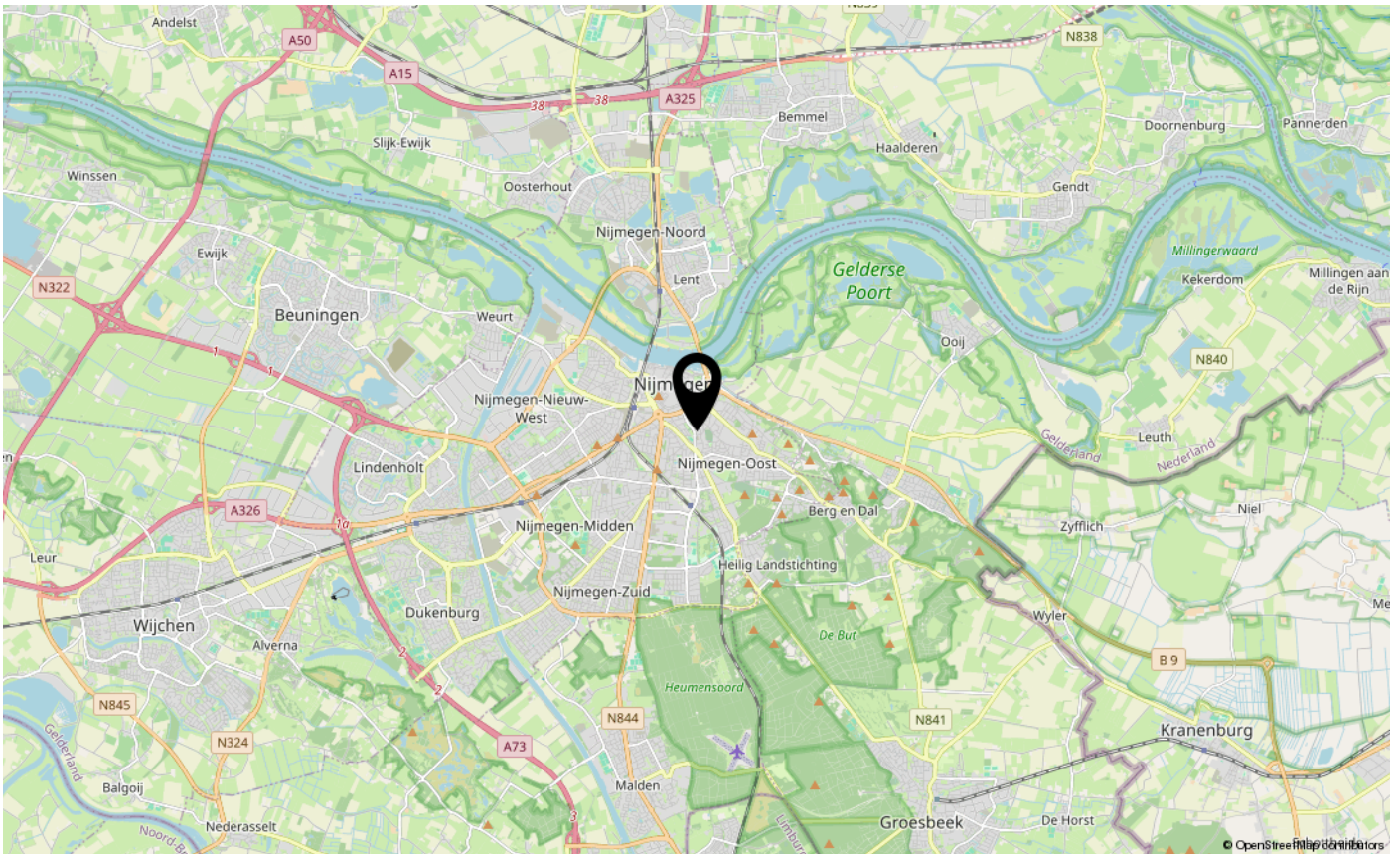
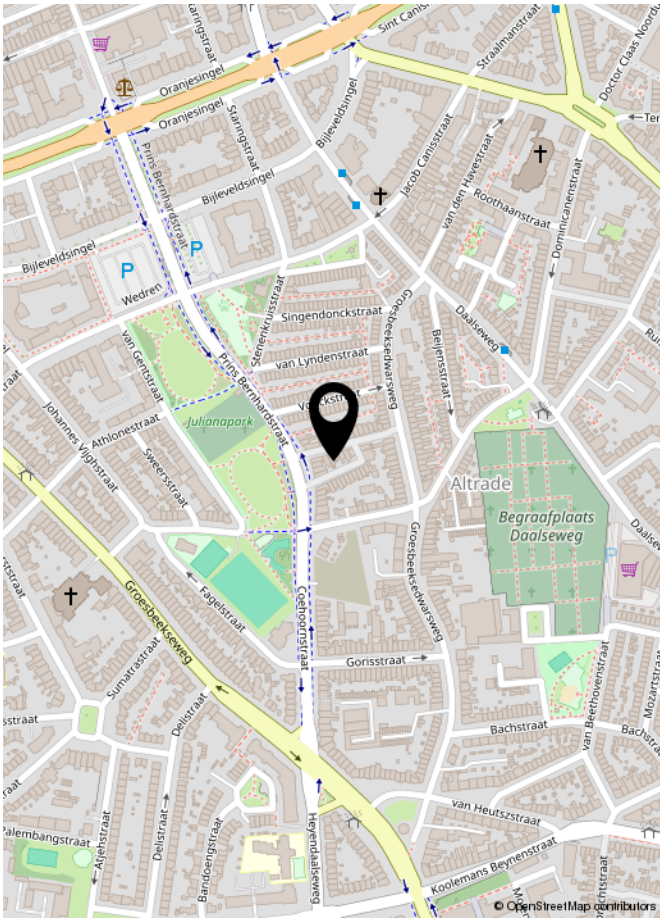
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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				
- Kast op slaapkamer			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				
- Achtergevel is geïsoleerd en het dak is buitenzijdig geïsoleerd (niet van binnenuit te zien). Van beide geen factuur omdat dit door vorige eigenaren van de VVE is gedaan. Omdat er geen factuur van is wordt dit niet meegenomen in de beoordeling van het energie label.				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
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

