te koop



Ubbergseweg 102

NIJMEGEN

Vraagprijs € 375.000 k.k.

\\ Mariënburg 98, 6511 PS NIJMEGEN \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 66 m²

INHOUD
Ca. 243 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
2

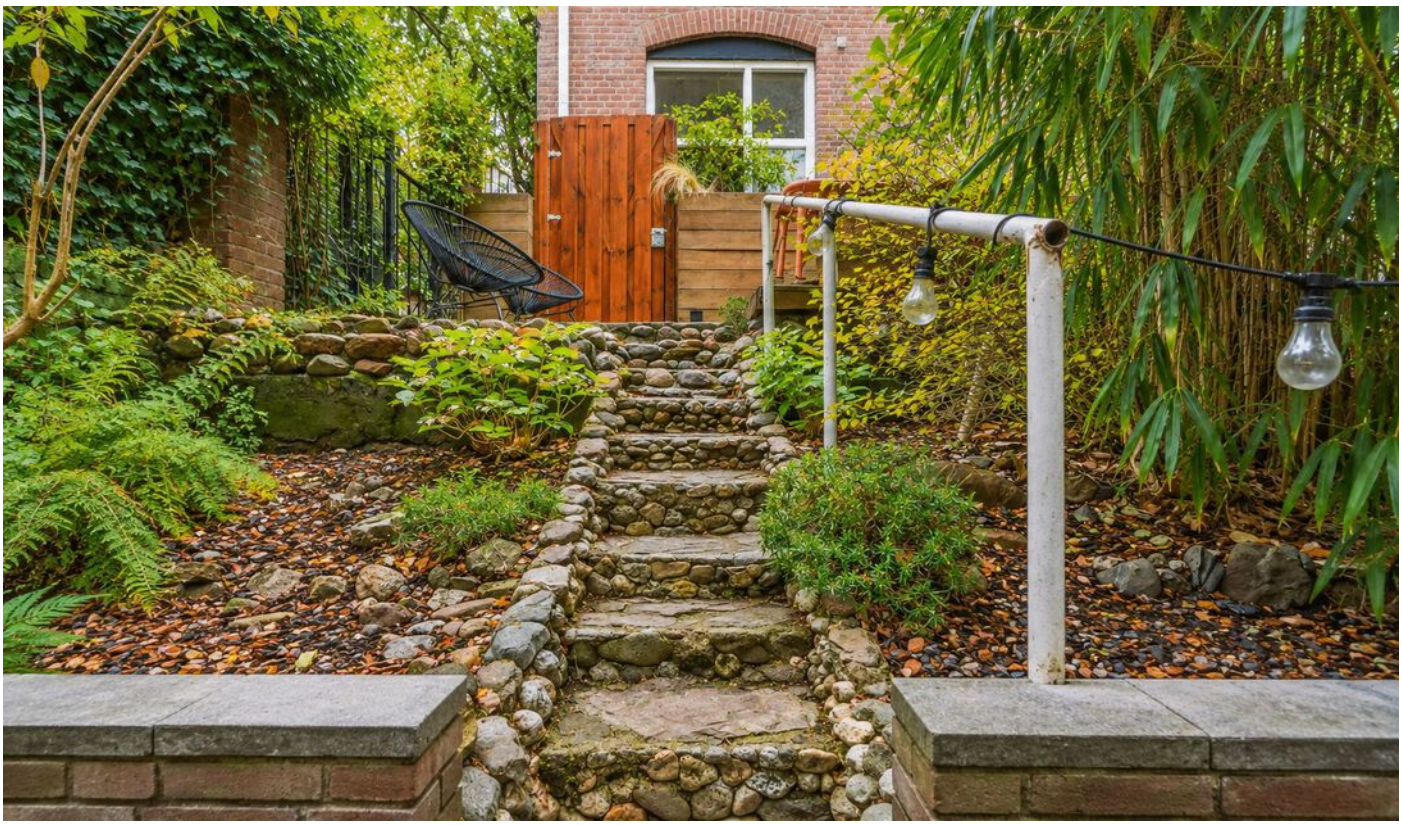
TUIN
Zuidwesten

BOUWJAAR
1901

ENERGIELABEL
C

CV-KETEL
2020

VVE-BIJDRAGE
€ 25,- per maand



Omschrijving

Een charmante benedenwoning met een verrassende indeling, een heerlijke achtertuin en zowel de Ooijpolder als het centrum van Nijmegen binnen handbereik!

Deze sfeervolle benedenwoning met 2 slaapkamers ligt op een plek waar je volop kunt genieten van alles wat Nijmegen te bieden heeft. De Ooijpolder en de uiterwaarden van de Waal liggen vrijwel voor de deur, terwijl je binnen tien minuten naar het gezellige stadscentrum wandelt. Vanuit de woonkamer kijk je uit op het omliggende groen en het karakteristieke Hollandsch-Duitsch Gemaal. Een waanzinnige locatie met een schitterend uitzicht dat iedere dag opnieuw weet te verrassen. Zonder twijfel een van de grootste pluspunten van deze woning!

Binnen heeft de woning een warme, ongedwongen sfeer en een indeling die net even anders is. De lichte woonkamer met knusse houtkachel en de royale open woonkeuken vormen samen een fijne plek om te ontspannen, uitgebreid te koken en gezellig samen te zijn. Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot de beschutte achtertuin, waar speelse hoogteverschillen, mooie beplanting en verschillende zitplekjes voor een verrassend geheel zorgen. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend of een lange zomeravond met vrienden. Het is juist de combinatie die dit huis zo leuk maakt: een eigenzinnige indeling, een heerlijke tuin en een fantastische plek waar je het beste van Nijmegen binnen handbereik hebt. Je woont hier lekker beschut, met de natuur om de hoek en de gezelligheid van de stad op loopafstand. Even de drukte opzoeken of juist thuis genieten van de rust en het groen? Hier kan het allebei. Een huis op een plek waar je iedere dag opnieuw blij van wordt!

Enthousiast? Bel snel voor een afspraak!

Indeling

Begane grond:
Via de eigen entree aan de voorzijde kom je in de hal met meterkast, die toegang biedt tot de royale open woonkeuken en de sfeervolle woonkamer. De woonkeuken vormt het hart van de woning en biedt alle ruimte om uitgebreid te koken, gezellig te tafelen en samen te komen. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combioven, vaatwasser en koelkast. De open verbinding met het zitgedeelte zorgt voor een aangenaam gevoel van ruimte, terwijl de houten vloer het geheel een warme uitstraling geeft. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, waar de houtkachel voor extra sfeer zorgt. De grote raampartijen bieden een fraai uitzicht op het omliggende groen en het karakteristieke Hollandsch-Duitsch Gemaal. Aan de achterzijde ligt een lichte, veelzijdige tuinkamer die zich uitstekend leent als slaapkamer, thuiswerkplek of tweede zitkamer. De openslaande deuren geven direct toegang tot de groene achtertuin en laten binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. Vanuit de tuinkamer bereik je de badkamer, die is ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel, radiator en toilet. Daarnaast bevindt zich hier een praktische waskast met de cv-opstelling.

Souterrain:
Via de vaste trap bereik je het souterrain, waar zich een ruime slaapkamer van circa 15 m² bevindt. De praktische inloopkast biedt volop opbergruimte en daarnaast is er een separate trapkast aanwezig. Een bijzonder detail is de glasstraat die een verbinding vormt met de bovenliggende woonkamer en tegelijkertijd zorgt voor natuurlijke lichtinval in het souterrain. De cementgebonden smeervloer en de met houten panelen afgewerkte wanden geven de ruimte een eigentijdse, karaktervolle uitstraling.

Tuin:
Een van de verrassingen van deze woning is de besloten, groene achtertuin, die met haar speelse hoogteverschillen en natuurlijke uitstraling een geheel eigen karakter heeft. Vanuit de tuinkamer stap je via de openslaande deuren direct het beschutte terras op. Een karakteristiek trapje van natuurstenen keien leidt je vervolgens langs gevarieerde beplanting, siergrassen en sfeervolle borders naar de hoger gelegen terrassen. De verschillende zitplekjes geven de tuin iets bijzonders. Zo is er een knus plekje om rustig een boek te lezen of van een kop koffie te genieten, terwijl het hoger gelegen houten terras met ruimte voor een eettafel uitnodigt tot lange zomeravonden met vrienden of familie. De volwassen beplanting zorgt daarbij voor een aangename beschutting en een gevoel van privacy. Juist de afwisseling tussen de terrassen, de natuurlijke materialen en de sierlijke begroeiing maakt deze tuin zo charmant. Een heerlijke plek om je even terug te trekken uit de drukte van alledag, terwijl het centrum van Nijmegen op loopafstand ligt. Via de achterzijde beschikt de tuin bovendien over een praktische achterom.

Locatie:
Wonen aan de Ubbergseweg betekent genieten van het beste van twee werelden: de levendigheid van het centrum van Nijmegen én de rust van de natuur. En dan dat uitzicht! Vanuit huis kijk je uit over het prachtige, groene landschap van de Ooijpolder. Een weids panorama dat met de seizoenen mee verandert en waar je eigenlijk nooit op uitgekeken raakt. Zin om eropuit te gaan? Vanuit je voordeur wandel of fiets je zo de Ooijpolder in. Een rondje hardlopen langs de Waal, een mooie fietstocht door de uiterwaarden of op een zonnige dag lekker ontspannen op een van de Waalstrandjes. Ook het Valkhofpark, de Waalkade en het karakteristieke Hollandsch-Duitsch Gemaal liggen vlakbij. Hier hoef je niet ver weg voor dat heerlijke buitengevoel! En wil je juist de gezelligheid opzoeken? Je wandelt zo naar hartje Nijmegen. Van een goede kop koffie en een uitgebreide lunch tot borrelen op een terras of een avondje uit: je hebt het allemaal binnen handbereik. Ook het gezellige dorpscentrum van Beek ligt op korte afstand. De bereikbaarheid is minstens zo prettig. Het NS-station Nijmegen en diverse openbaarvervoersverbindingen liggen in de buurt. Ook de ziekenhuizen, de HAN en de Radboud Universiteit zijn goed bereikbaar. Met de Waalbrug om de hoek rijd je bovendien zo richting de belangrijkste uitvalswegen.

Dat maakt wonen aan de Ubbergseweg zo fijn: wakker worden met een fantastisch uitzicht, de natuur om de hoek en de gezelligheid van de stad op loopafstand. Een plek waar je na een drukke dag heerlijk thuiskomt en waar je iedere dag opnieuw van geniet!

Kenmerken:

- Woonoppervlakte ca. 66 m²
- Inhoud ca. 243 m³
- Bouwjaar 1901
- 2 slaapkamers
- Energielabel C
- Cv-ketel 2020
- Mechanische ventilatie
- Achtertuin gelegen op het zuidwesten
- Achterom
- VvE-bijdrage € 25,- p/mnd
- Kleine VvE
- Parkeren: vergunningsgebied
- Nabij hartje centrum Nijmegen
- Nabij NS-station
- Makelaar: Raymond Pulles



































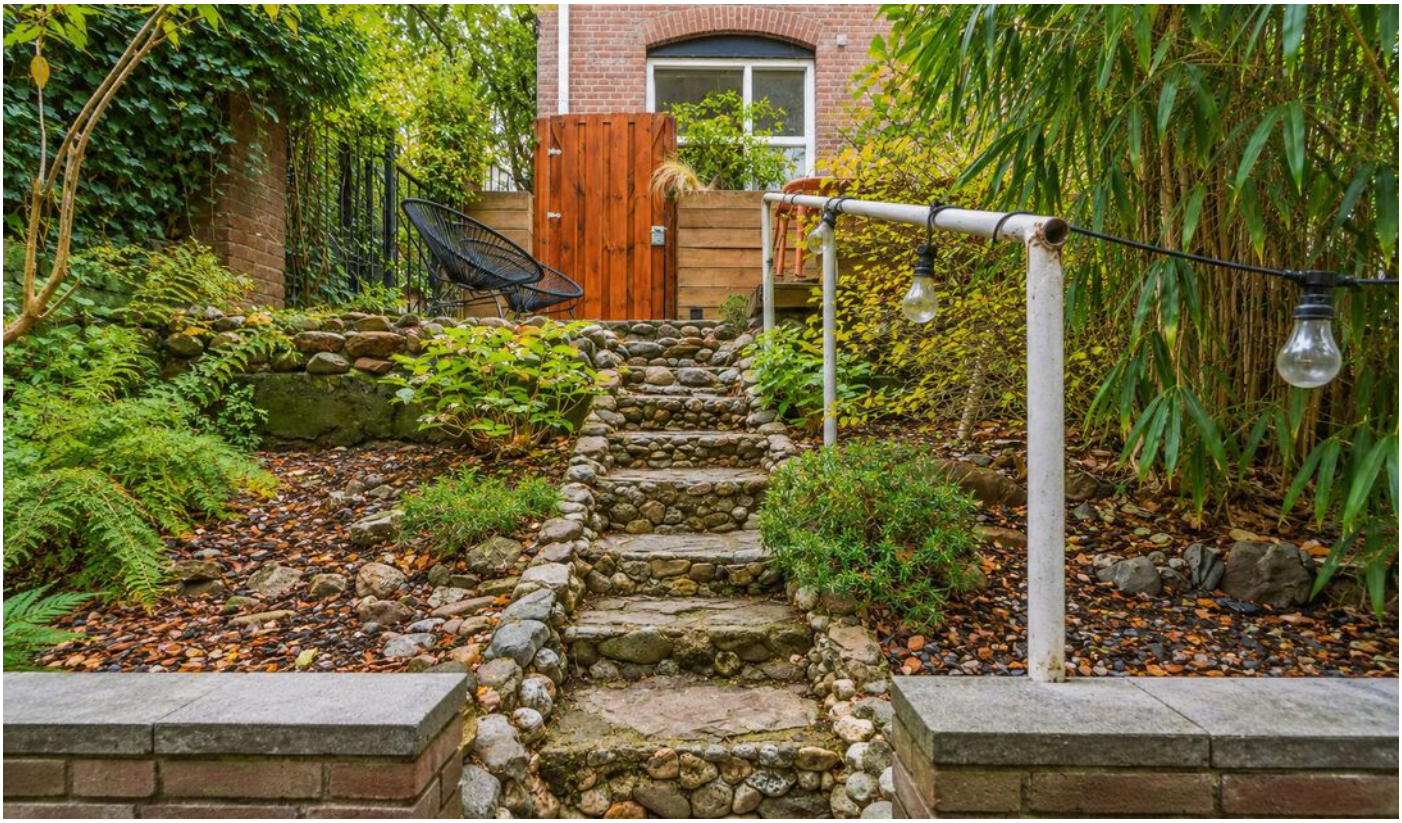

































102
100


102


102
100














HOLLANDSCH - DUITSCH GEMAAL
1933

























Notariskeuze:
De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper. Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

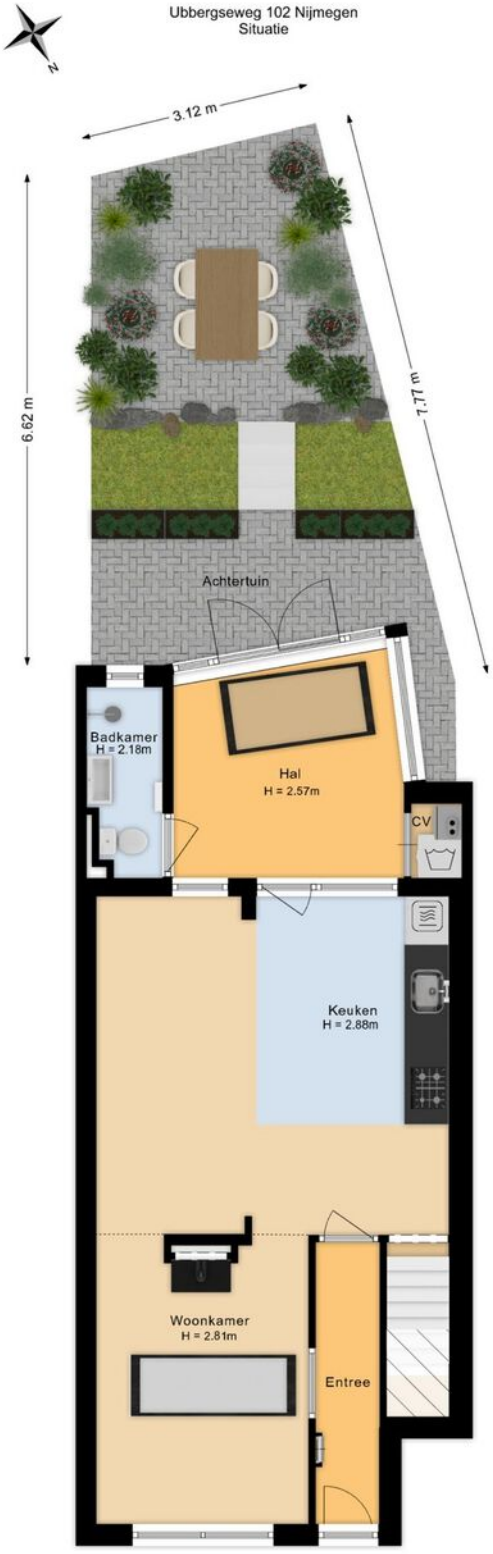
Asbestclausule:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Meetinstructie:
Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Ouderdomsclausule:
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de op te stellen koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

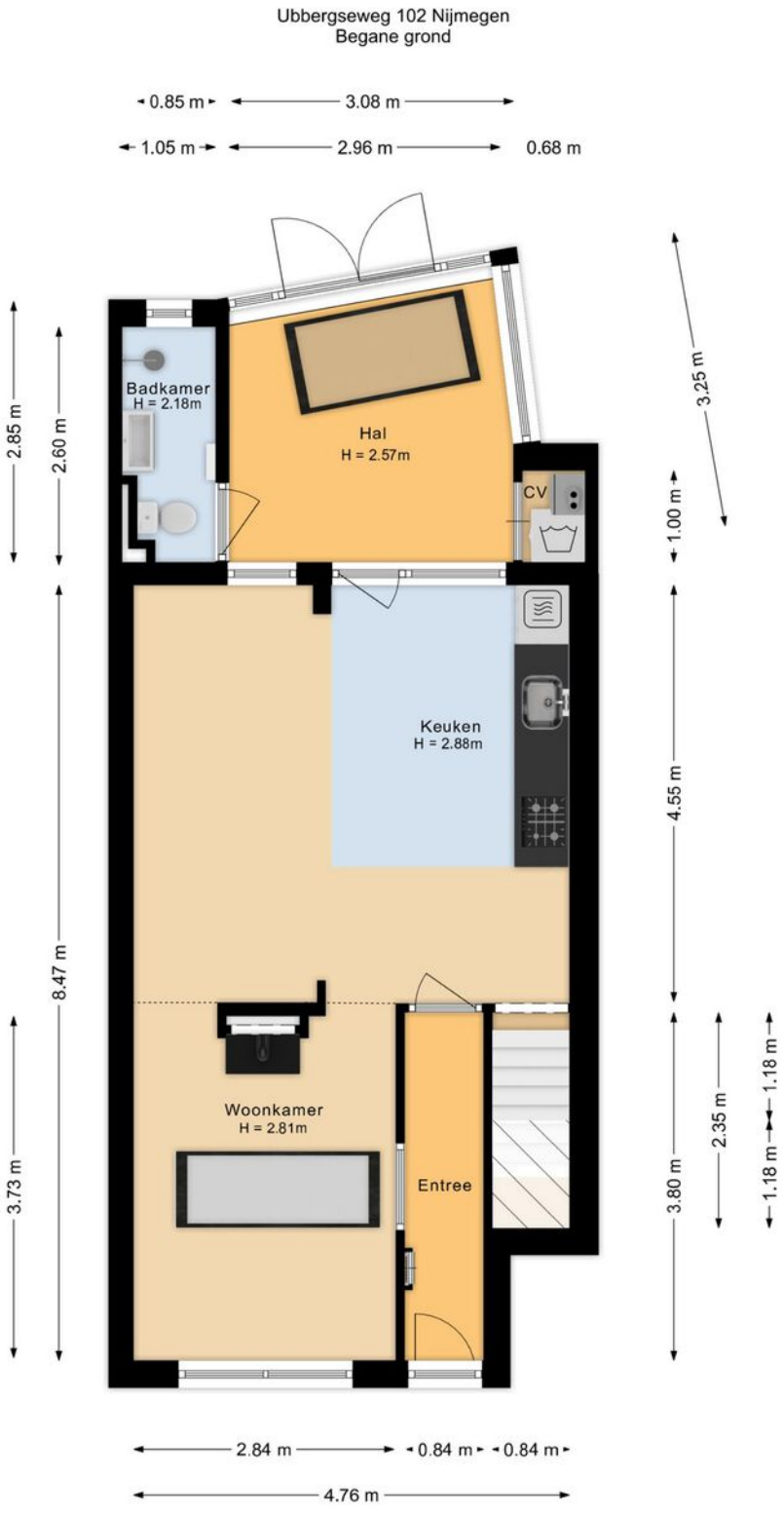
Verkoopinformatie:
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoopprocedure te wijzigen, de inschrijving eerder te beëindigen of een bod vóór de sluitingsdatum te accepteren.

Plattegrond



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

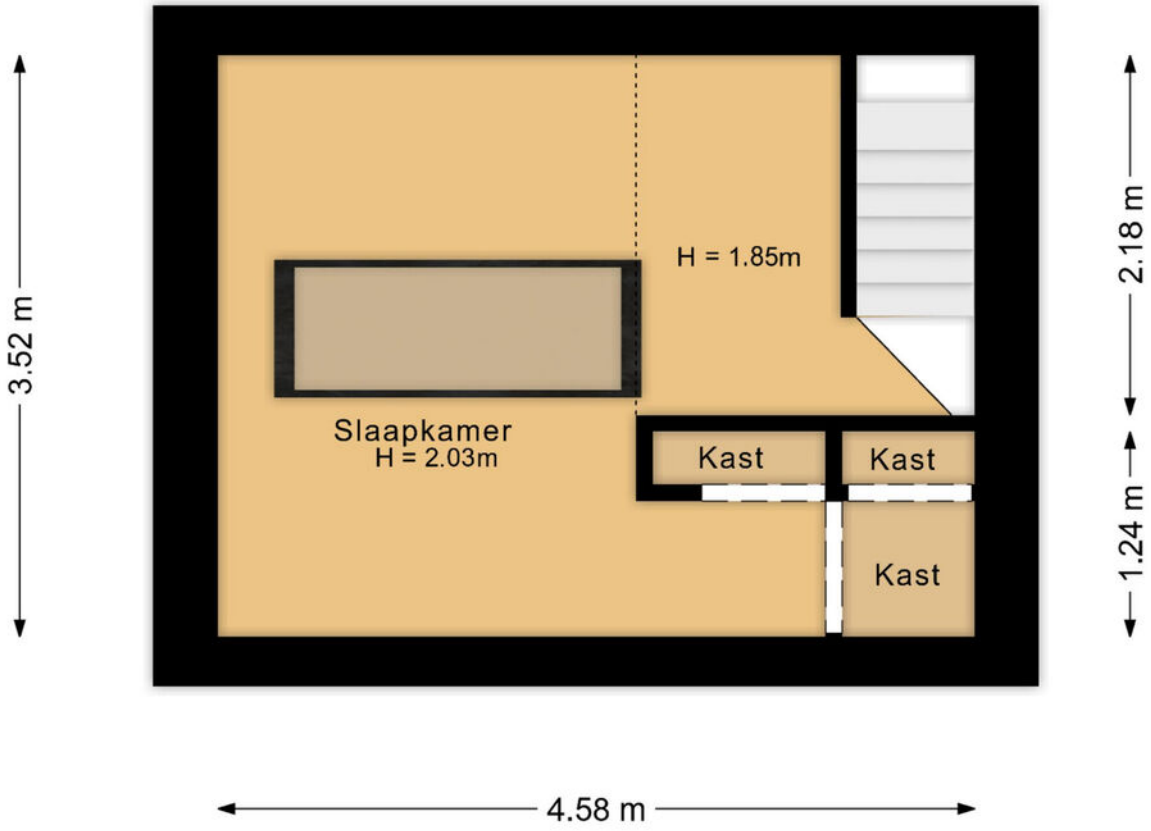
Plattegrond



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

Plattegrond

Ubbergseweg 102 Nijmegen
Souterrain



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

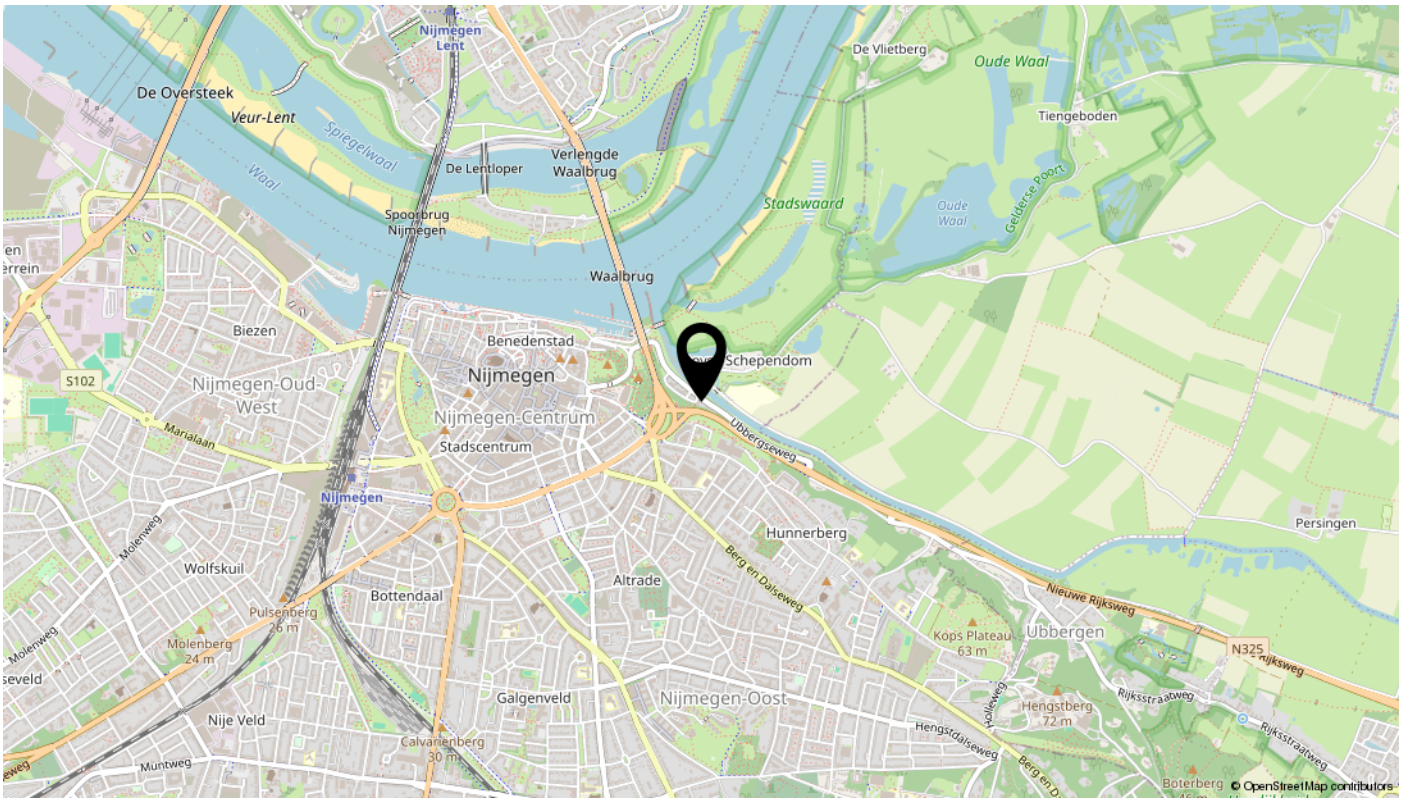
Schaal 1: 500

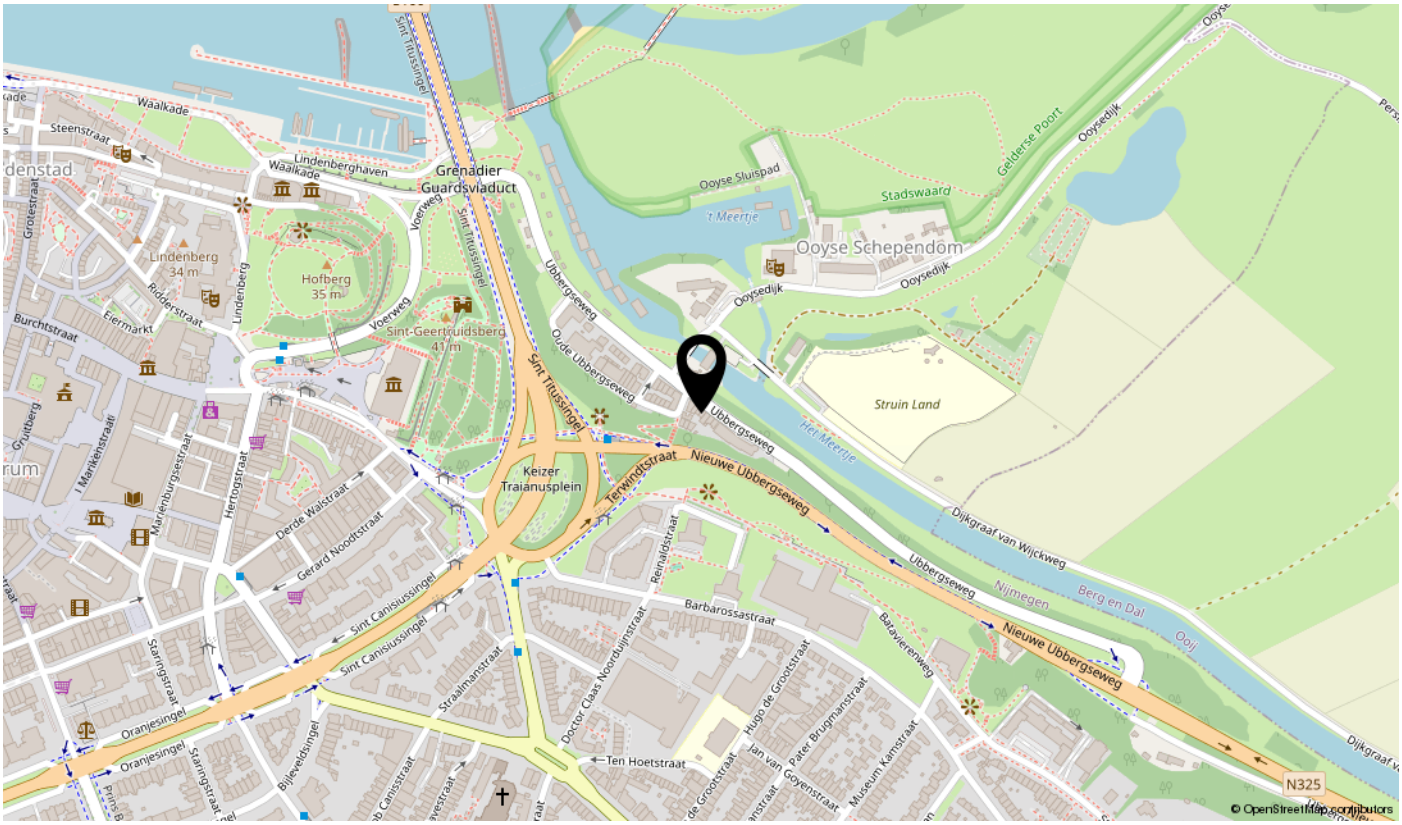
Kadastrale gemeente	Nijmegen
Sectie	B
Perceel	5383

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


Nijmegen Lent
De Oversteek
Veur-Lent
Spiegelwaal
Waal
De Lentloper
Verlengde Waalbrug
Spoorbrug Nijmegen
De Vlietberg
Oude Waal
Tiengeboden
Stadswaard
Oude Waal
Gelderse Poort
Waalbrug
Biezen
Benedenstad
Schependom
S102
Nijmegen-Oud-West
Nijmegen
Nijmegen-Centrum
Stadscentrum
Marialaan
Ubbergseweg
Hunnerberg
Persingen
Molenweg
Wolfskuil
Altrade
Bottendaal
Pulsenberg 26 m
Berg en Dalseweg
Nieuwe Rijksweg
Molenberg 24 m
Kops Plateau 63 m
Ubbergen
N325
Galgenveld
Nijmegen-Oost
Hengstberg 72 m
Nije Veld
Calvarieberg 30 m
Hengstdalseweg
Rijksstraatweg
Muntweg
Boterberg
© OpenStreetMap contributors


Waalkade
Steenstraat
Lindenberghaven
Grenadier Guardsviaduct
Sint Truissingel
Ooyse Sluispad
Stadswaard
Gelderse Poort
Ooysedijk
't Meertje
Ooyse Schependom
Lindenberg 34 m
Hofberg 35 m
Voerweg
Sint-Geertruidsberg 41 m
Oude Ubbergseweg
Ubbergseweg
Struin Land
Burchtstraat
Eiermarkt
Ridderstraat
Keizer Traianusplein
Terwingstraat
Nieuwe Ubbergseweg
Dijkgraaf van Wijckweg
Derde Walstraat
Gerard Noodtstraat
Sint Canisiussingel
Barbarossastraat
Nijmegen
Berg en Dal
Oosterhout
Oranjesingel
Straalmanstraat
Ten Hoetstraat
Hugo de Grootstraat
Museum Kamstraat
N325
© OpenStreetMap contributors

interesse

in deze mooie benedenwoning?



Pulles MAKELAARDIJ

\\ Mariënburg 98, 6511 PS NIJMEGEN \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\