



# Zwanenveld 6653

Nijmegen



D

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Kenmerken en verdere gegevens



Centraal en rustig gelegen ruime eengezinswoning, type eindwoning, met royale achtertuin met stenen berging en achterom. Gesitueerd aan een autoluw hofje, dus kindvriendelijk. Licht, ruim en met basic maar goed functionerende voorzieningen, is deze heerlijke gezinswoning een fijn thuis. De achtertuin is onderhoudsvrij aangelegd, geeft toegang tot de sten berging en het een achterom.

De woning is gunstig gelegen nabij winkelcentrum Dukenburg met diverse openbare- en winkelvoorzieningen, trein- en busstation. Via diverse uitvalswegen is de A73 en A50 prima bereikbaar en via de nieuwe tweede stadsbrug is de aansluiting richting Arnhem perfect.

#### Indeling:

Begane grond: entree; hal met garderobe, meterkast en het originele toilet fonteintje. Ruime tuingerichte woonkamer met vaste provisiekast gesitueerd onder de trap. Thans een dichte keuken maar eenvoudig (half)open te maken voor een doorzon-effect. De keuken is ingericht met een eenvoudige opstelling.

Eerste verdieping: met de trap vanuit de hal bereik je de overloop van deze verdieping; er zijn twee slaapkamers van respectievelijk 9 en bijna 16 m<sup>2</sup>. De royale badkamer (ook nog origineel) is voorzien van een ligbad, 2e toilet en uiteraard een wastafel. Tevens op deze verdieping een zeer ruime berging/technische ruimte met daglicht via dakraam, opstelling cv-ketel en aansluitingen voor witgoed.

Tweede verdieping: via vaste trap bereikbare royale zolderetage met voorzolder en twee goed bruikbare zolderkamers. De dakkapel aan de achterzijde strekt zich uit over de twee slaapkamers die daardoor netto meer ruimte hebben en vooral veel daglicht.



# Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1977

Woonoppervlakte: 114 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 114 m<sup>2</sup>

## Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via Intergas combiketel uit 2016 met CW5 voor lekker veel warmwater .
- Mechanische ventilatie met nieuwe ventilatiebox t.b.v. keuken, badkamer en toilet.
- Dakkapel voorzien van kunststof kozijnen van een uitstekende kwaliteit inclusief HR++ glas.
- Dakraam was-/cv-ruimte vernieuwd. Kunststof Velux dakraam met HR-glas.
- Volledig voorzien van rolluiken. De rolluiken op de begane grond zijn elektrisch bedienbaar.

Kortom: met lekker veel ruimte, veel daglicht, diverse gebruiksmogelijkheden en de centrale ligging een ideaal uitgangspunt om deze woning een passende modernisering te geven zodat het jullie thuis wordt!





# Plattegrond

## Begane grond

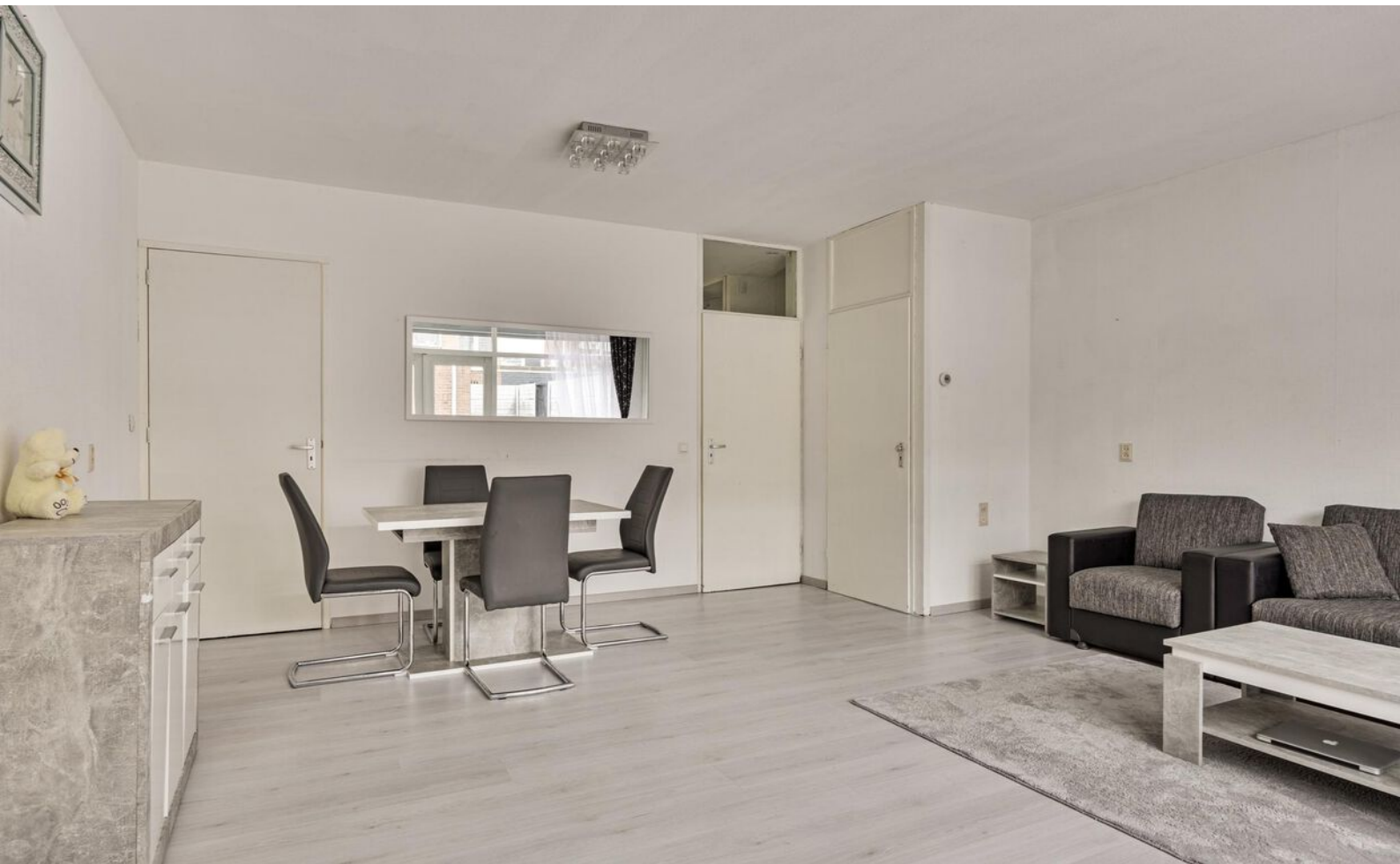


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# Foto's





# Plattegrond

## 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





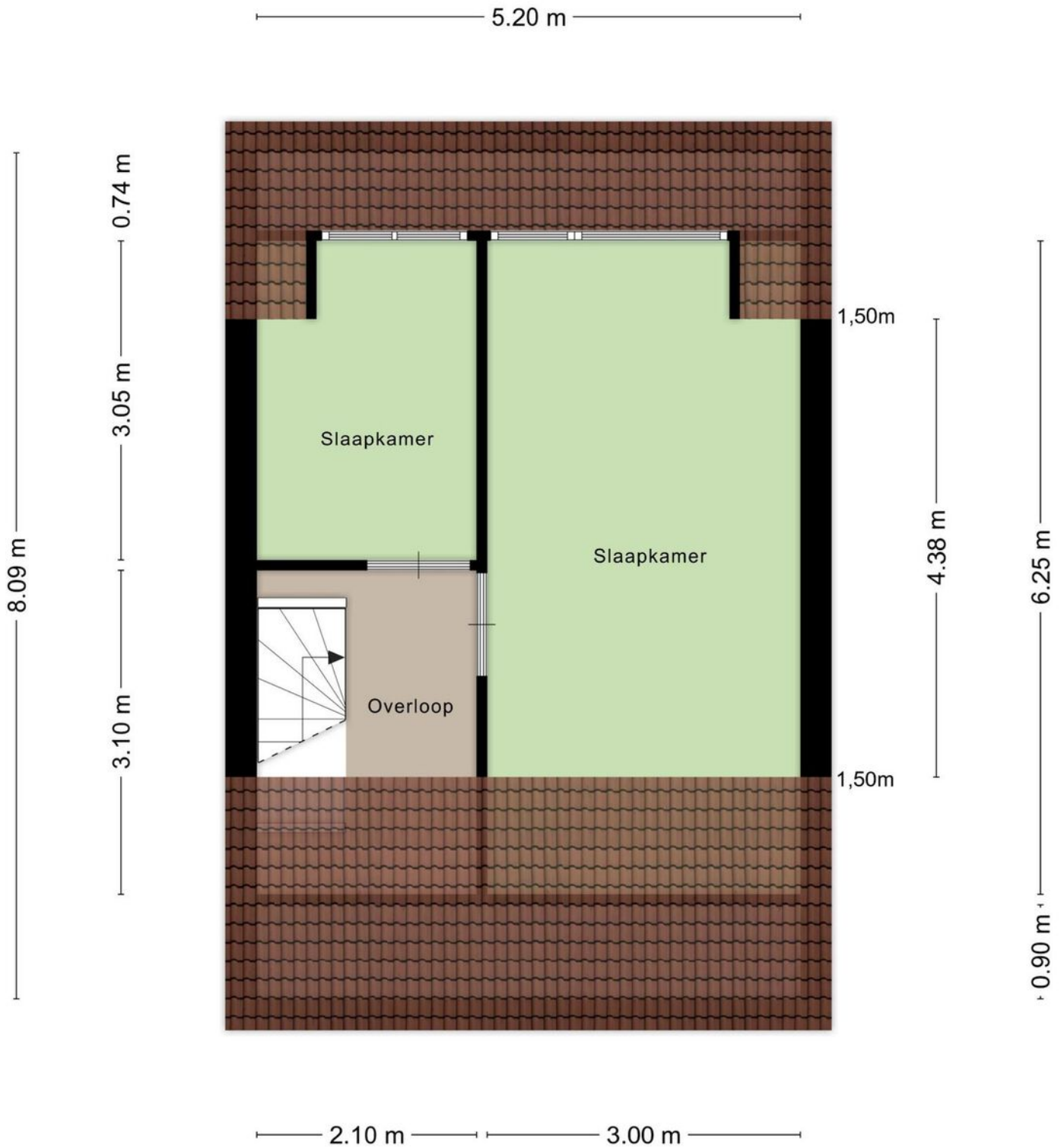
# Foto's





# Plattegrond

## 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

## Neerbosch



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

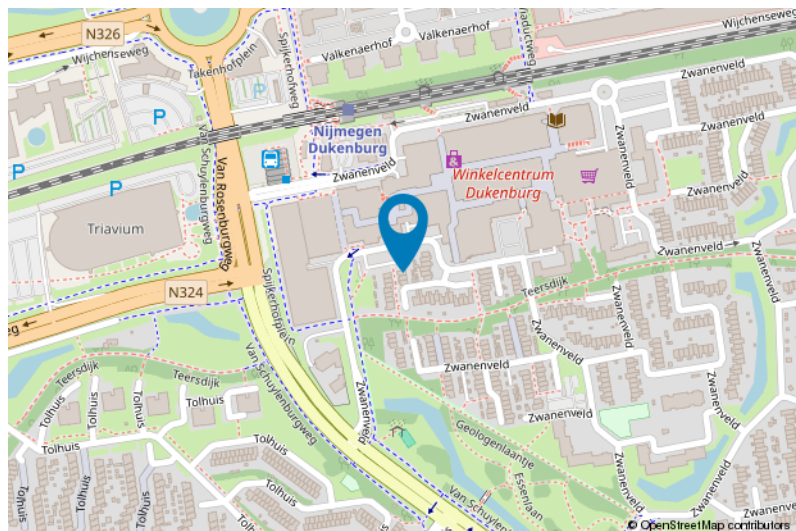
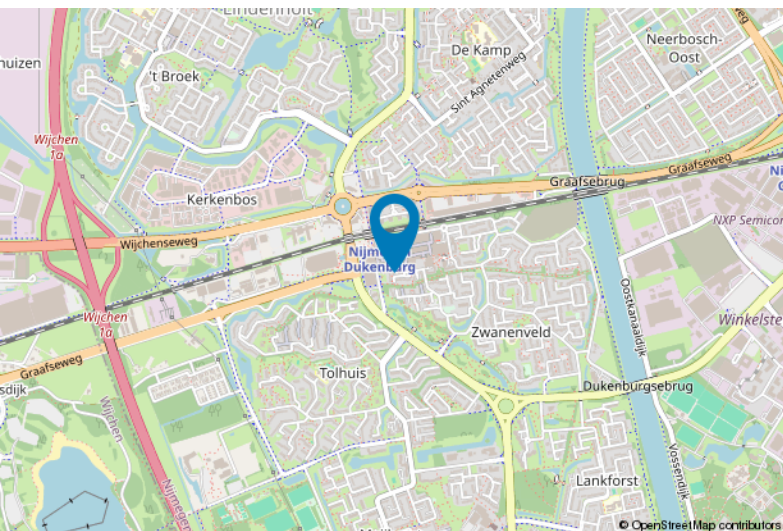
**Kadastrale gemeente:** Neerbosch  
**Sectie:** K  
**Perceelnummer:** 465  
**Perceeloppervlakte:** 114 m<sup>2</sup>

**Van toepassing:**  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- keukenkastje	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- koelkast			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Sint Annastraat 18 6524 GC Nijmegen  
T (024) 360 7055  
nijmegen@driessenmakelaardij.nl

## DE HYPOTHEEK SHOP

Altijd dichtbij met financieel totaal advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

Maak ook gebruik van het beste financiële advies in Nijmegen. Neem vrijblijvend contact op met De Hypotheekshop Nijmegen, telefoon (024) 3999933.



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!