



St. Annastraat 18

6524 GC, Nijmegen

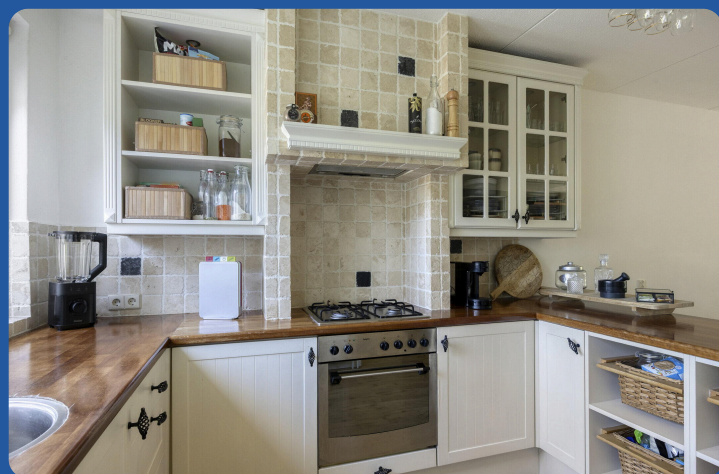
024 360 7055

[www.driessenmakelaardij.nl](http://www.driessenmakelaardij.nl)



[www.zwanenveld7512.nl](http://www.zwanenveld7512.nl)

Voor meer informatie



🏠 Zwanenveld 7512, Nijmegen

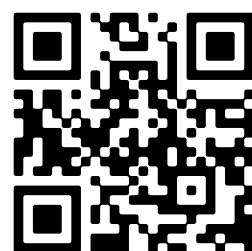
€ Vraagprijs: € 409.000 k.k.

📏 Woonoppervlakte: 121 m<sup>2</sup>

📏 Perceeloppervlakte: 224 m<sup>2</sup>

🛏️ Kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)

🌱 Energielabel: C



📱 Scan Mij!





# Zwanenveld 7512

Nijmegen



C

Scan mij voor meer info!



  
**DriessenMakelaardij**  
*Al 50 jaar uw huismakelaar*



# Een ruime living met veel daglicht



Op één van de mooiste locaties in deze groene wijk, ligt aan het water deze complete en ruime gezinswoning. Met een diepe tuin grenzend aan een watergang, een (fietsen)berging, een carport en wel twee parkeerplaatsen op eigen terrein is in combinatie met een royaal woonoppervlak deze woning voor velen geschikt.

In dit ruim opgezette, groene en zeer rustige deel van de wijk is het heerlijk wonen. Rustig wonen in alle vrijheid terwijl de gemakken van voorzieningen letterlijk om de hoek liggen. Met op loopafstand een uitgebreid winkelcentrum, bus- en treinstation ben je voorzien van alle winkelgemak én goed bereikbaar.

De woning wordt gekenmerkt door veel daglichttoetreding, ruime kamers, grote zolder en heeft indien nodig nog diverse uitbouw mogelijkheden. Er blijft in ieder geval nog altijd voldoende tuin over. De woning beschikt over een berging aan de voorzijde die zowel van binnenuit alsmede van buitenaf bereikbaar is. De carport zorgt ervoor dat je in de winter de voorruit van de auto niet hoeft te krabben en naast de carport is nog een bestraat gedeelte waar een tweede auto op eigen terrein kan staan.

Aan de achterzijde wordt het pas echt leuk. De dik 20 meter diepe achtertuin is voorzien van een terras tegen de achtergevel alwaar ook een vaste tuinkast gesitueerd is. Een stuk gazon vormt de verbinding met een tweede terras dat iets lager gelegen is. Op hete zomerdagen geven de bomen lekkere beschutting maar zorgen ook voor optimale privacy. Achter dit lager gelegen tweede terras loopt het talud verder af richting de waterkant, waar nog een klein terrasje aanwezig is.





# Open keuken in praktische U-opstelling

Bouwjaar: 1974

Woonoppervlakte: 121 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 224 m<sup>2</sup>

Over de locatie kunnen we kort zijn; centraal gelegen en alle denkbare voorzieningen zijn makkelijk en snel bereikbaar. In de directe omgeving is op loopafstand een basisschool en ook diverse middelbare scholen zijn op korte afstand gelegen. Ziekenhuizen, universiteit en het stadscentrum zijn via het snel-fietspad makkelijk bereikbaar.

Winkelcentrum Dukenburg en de Woonboulevard zijn op loopafstand bereikbaar. Het grote winkelcentrum herbergt niet alleen alle bekende landelijke ketens maar er zijn ook diverse (openbare) voorzieningen als een bibliotheek en apotheek. Openbaar vervoer is goed geregeld met zowel een trein- als busstation nabij het winkelcentrum. En met de auto heb je direct aansluiting op het landelijk wegennet (A73 en A50).





# Keuken met veel werk- en opbergruimte



## Indeling:

Begane grond: entree; hal met meterkast, garderobe en toilet met fonteintje. Vanuit de hal kun je naar de eerste verdieping én naar de berging maar wij lopen het licht van de woonkamer tegemoet.

Een ruime living met aan de voorzijde de keuken en aan de achterzijde zicht op de diepe tuin die optisch een verlengstuk van de woonkamer vormt. Onder een deel van de trap is op ingenieuze wijze opbergruimte gemaakt.

Aan de voorzijde de keuken in U-opstelling. Het spoelgedeelte bevindt zich voor het keukenraam en datzelfde raam laat ook in dit deel van de woning veel daglicht binnen. De keuken heeft veel opbergruimte en een ingebouwde gaskookplaat, oven en afzuigkap.

Eerste verdieping: overloop met vaste kast en voorts drie slaapkamers. De twee grootste kamers zijn beide circa 13 m<sup>2</sup> en de kleinste (niet op foto) is circa 9 m<sup>2</sup>.

De badkamer met fraai hardhouten mozaïek plafond heeft een ruime inloopdouche voorzien van een stijlvolle brede drain en thermostaatkraan, een wastafelmeubel voorzien van twee kranen en twee lades en daarnaast een tweede toilet met hangend closet.

Tweede verdieping: deze zolderetage is een volwaardige verdieping.

De voorzolder heeft daglicht via een dakraam en er is veel bergruimte in de schuifkasten. Tevens tref je hier de aansluiting van het witgoed én de opstelling van de HR-combiketel aan.

De zolderkamer met dakkapel heeft fraaie maatwerk garderobekasten met greeploze deuren en ook hier veel bergruimte in de strak afgewerkte bergruimte.



# Prachtig uitzicht op de diepe groene tuin

## Bijzonderheden:

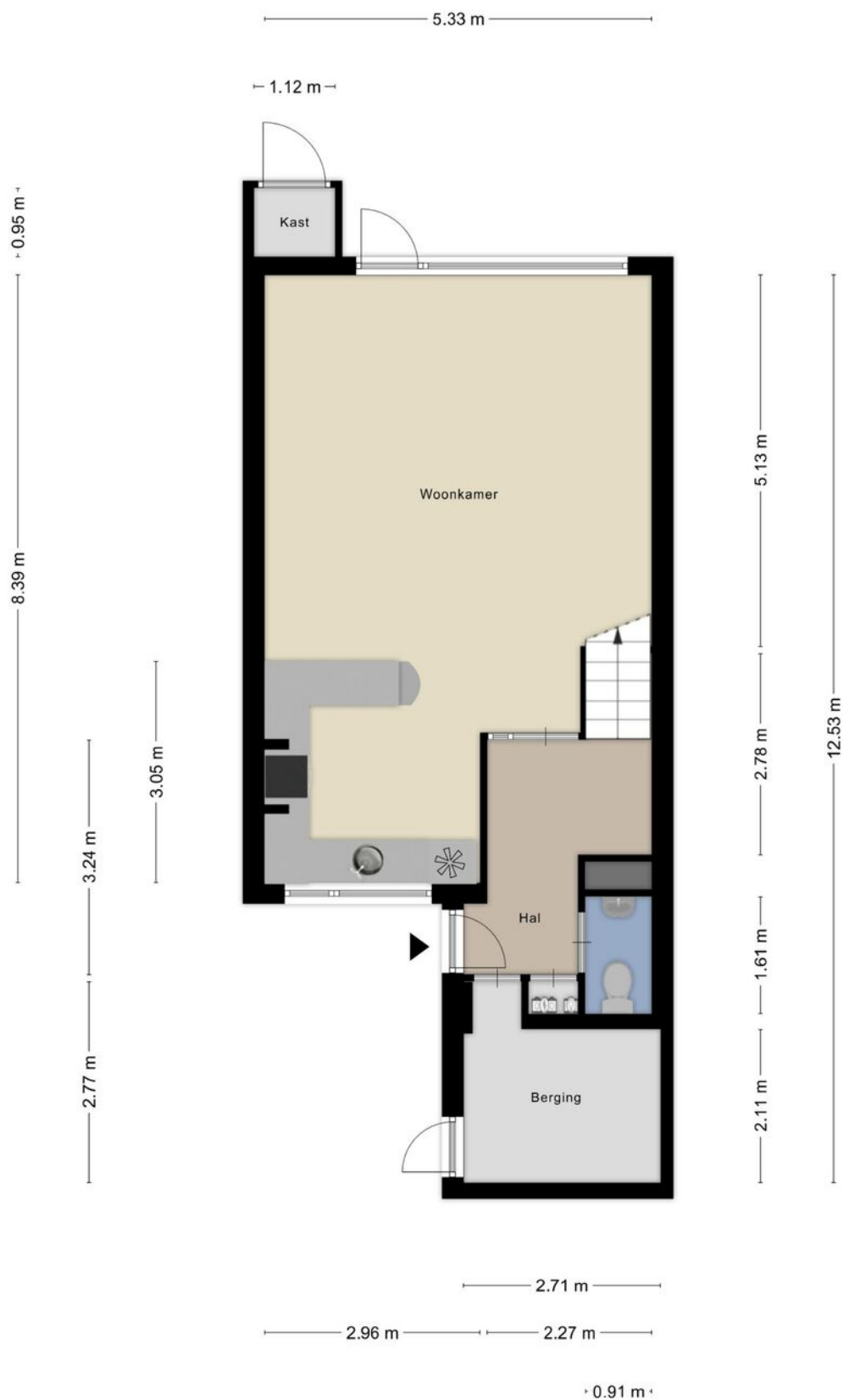
- Centrale verwarming via Remeha Avanta 28c HR combiketel.
- De woning heeft dakisolatie vanuit de bouw en het platdak van de berging is met glaswol na-geïsoleerd.
- Behalve de voordeur is de gehele woning voorzien van HR isolerende beglazing.
- Energielabel C kan heel makkelijk worden verbeterd door het plaatsen van zonnepanelen en of het (verder) isoleren van de begane grondvloer en spouwmuren.
- De gehele woning is voorzien van een keurige laminaatvloer.
- Uitbouwen aan de achterzijde kan vergunningsvrij en er blijft voldoende tuindiepte over.
- Parkeren op eigen terrein onder de carport en het daarnaast bestrate deel van de voortuin.
- Rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving. De woning ligt aan een doodlopende straat met alleen bestemmingsverkeer en aan de achterzijde géén achterburen
- Centrale ligging en goede bereikbaarheid.
- Alle denkbare voorzieningen en aansluiting met openbaar vervoer op loop- en fietsafstand.





# Plattegrond

## Begane grond







## Drie comfortabele slaapkamers







# Plattegrond

## 1e verdieping





# Verzorgde badkamer voorzien van alle comfort

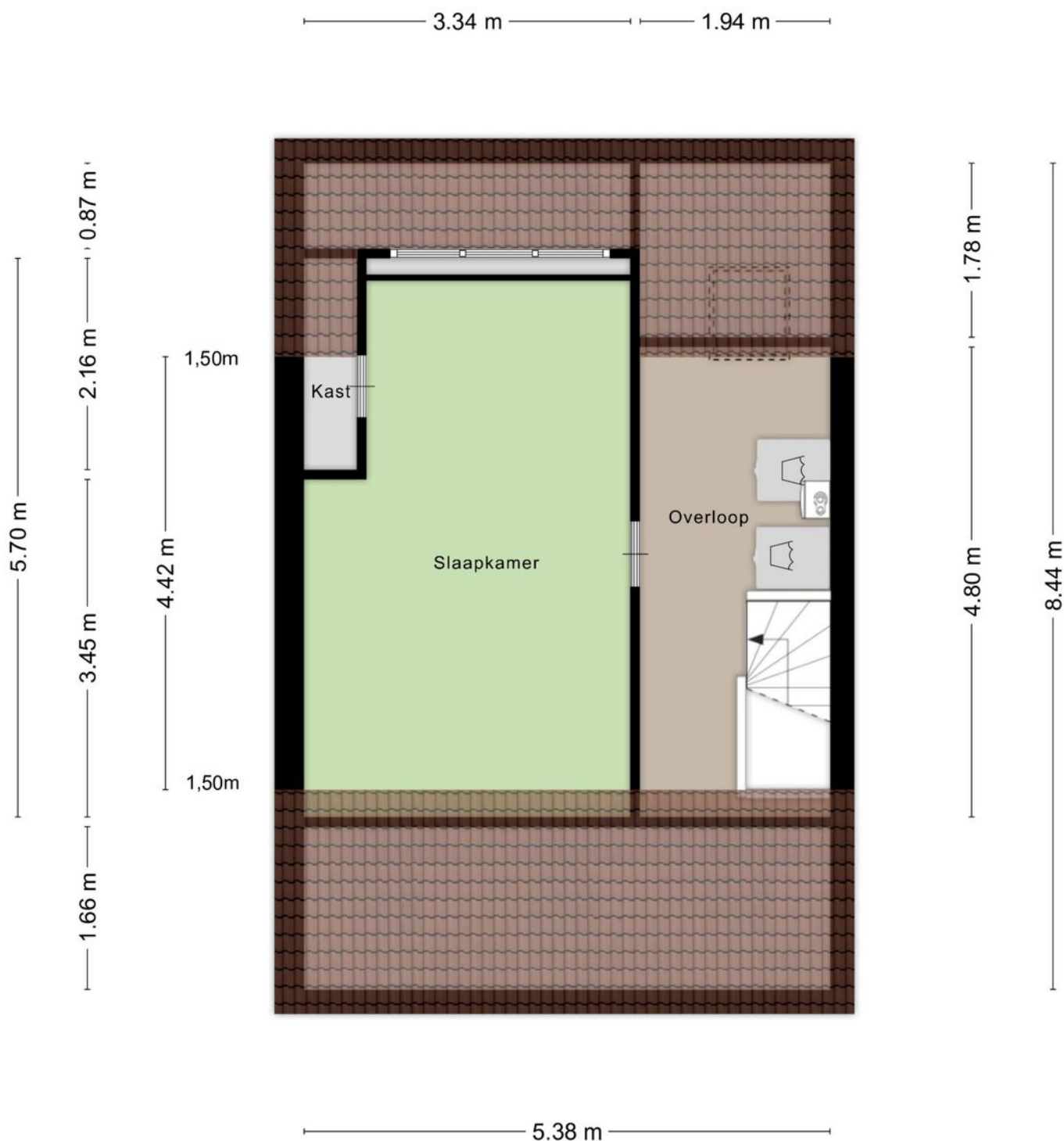






# Plattegrond

## 2e verdieping





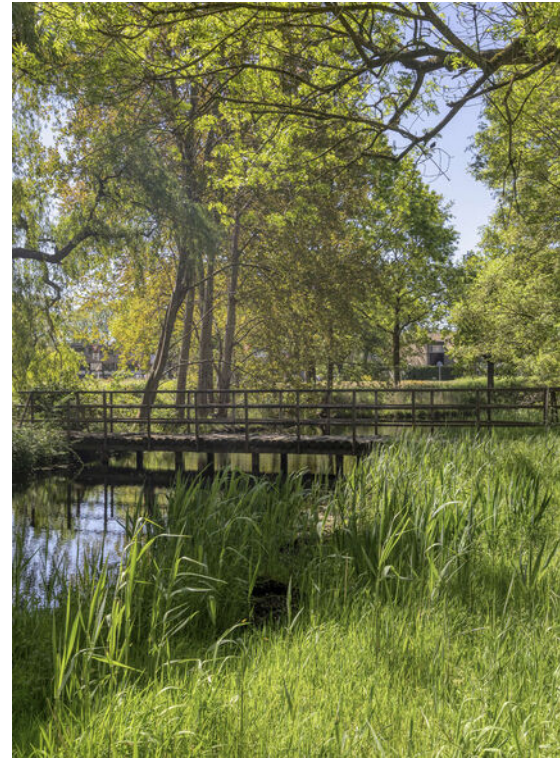
# Royale zolder met volop bergruimte







# Rustige ligging met een groene tuin aan de watergang



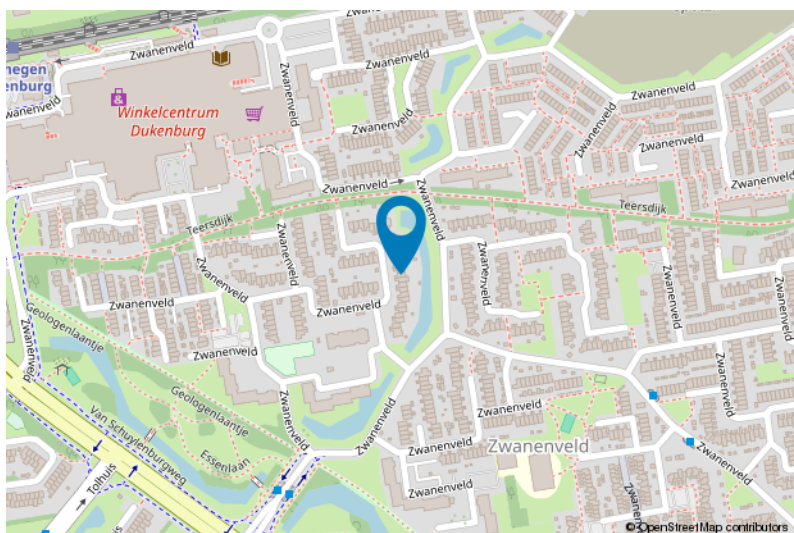
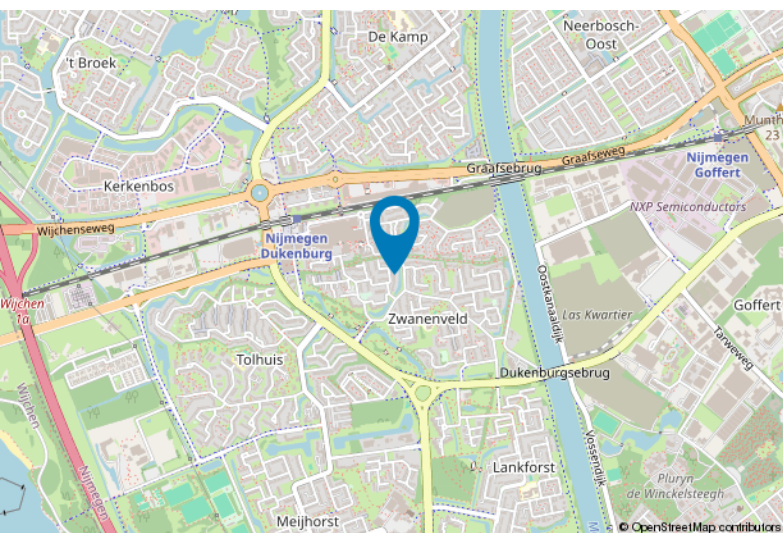


# Kadastrale kaart

## Hatert



## Locatie kaart







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Carport kast	X		
- Op maat gemaakte schappen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Plinten	X		
- Reserve delen vloer en plint	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Glazenrekjes		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Beveiligingscamera		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuinset		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
enkele schappen en dragers schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- kussenboxen		X	



# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 50 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!