



# Graafseweg 247 P

Nijmegen



A

Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Kenmerken en verder gegevens



Stijlvol en centraal wonen in Nijmegen? Dat kan in dit fantastische appartement aan de Graafseweg! Met een slimme indeling biedt dit appartement een royaal leefgedeelte aan de galerijkant en twee comfortabele slaapkamers aan de voorzijde. En niet te vergeten, je auto staat veilig en droog in de parkeerkelder.

De Graafseweg brengt je rechtstreeks naar het Keizer Karelplein en daarmee midden in het centrum van Nijmegen. Binnen 10 minuten fietsen ben je al in hartje stad, bij de supermarkt en alle andere voorzieningen. De bus stopt bijna voor de deur en het NS-station is slechts een paar minuten fietsen. Wil je de stad uit? In slechts 10 minuten zit je op de snelweg. Daarnaast is de natuur nooit ver weg. Voor een heerlijke wandeling is het Goffertpark dichtbij, en ook de Hatertse Vennen en de Ooijpolder zijn makkelijk bereikbaar. Kortom, dit appartement biedt het beste van beide werelden: stad en natuur binnen handbereik!

Via de zijkant van het complex kom je in de binnentuin. Deze binnentuin is voor alle bewoners toegankelijk. Vanuit daar betreedt je het trappenhuis waar je de trap of lift naar boven kiest. Op de tweede verdieping ligt het appartement. Omdat het appartement op de hoek gelegen is, heb je op de galerij bij de voordeur een hoekje waar je gezellig buiten in de zon kunt zitten (gelegen op het zuiden). Verder is dit het enige appartement op deze verdieping zonder bovenburen!

#### Indeling:

Entree, hal met meterkast, toegang tot de royale woonkamer met open keuken. Door de praktische opstelling is er plek voor zowel een ruime zithoek als een eethoek. De moderne keuken is voorzien van een combi-oven, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, spoelbak en voldoende opbergruimte in kasten en lades.



# Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 2012

Woonoppervlakte: 77 m<sup>2</sup>

Het hele appartement is voorzien van een keurige laminaatvloer.

Midden in het appartement treffen we de tweede hal waar vanuit we de andere ruimtes kunnen betreden. Te beginnen met de badkamer aan de linkerzijde. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en radiator. Het toilet is separaat. Aan de rechterzijde vinden we de berging met witgoedaansluitingen, CV-ketel (Intergas, 2012) en WTW-installatie.

Tot slot treffen we twee royale slaapkamers. Beide voorzien van grote raampartijen voor veel lichtinval.

Bijzonderheden:

- Royaal appartement op een zeer centrale locatie in Nijmegen
- Bouwjaar 2012, volledig geïsoleerd, energielabel A
- Deurbel intercom met videocamera
- Lift aanwezig
- Parkeren op privé plek in de parkeerkelder
- Bijdrage VvE circa € 148,- per maand
- Aanvaarding in overleg





# Plattegrond Appartement



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





# Foto's





# Foto's





# Plattegrond

## Parkeerplaats

2.58 m



5.08 m

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





# Foto's









# 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	
- Brandalarmen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schappen slaapkamer	X		
- Schappen toilet	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Spiegel badkamer	X		
- Stellingkasten voorraadhok	X		
- Kast badkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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!