



# Simone de Beauvoirstraat 3

Nijmegen



A

Scan mij voor meer info!



**Driessen Makelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Kenmerken en verdere gegevens



In een kindvriendelijke en ruim opgezette woonwijk in Nijmegen Noord ligt deze moderne, instapklare eengezinswoning met charmante tuitgevel. Deze uitgebouwde energiezuinige woning gelegen aan een ruime straat met veel groen beschikt over een unieke vrije ligging aan de voor- en achterzijde en een verzorgde achtertuin met achterom en berging.

In deze populaire woonwijk wonen veel jonge gezinnen en zijn alle voorzieningen aanwezig zoals scholen, winkels, openbaar vervoer, polikliniek CWZ Waalsprong en sportgelegenheden. De recreatieplas en het park zijn op ca. 150 meter lopen te bereiken, heerlijk om na een lange werkdag even te ontspannen! De uitvalswegen A15, A50 en de A325 zijn zeer makkelijk te bereiken en met de fiets ben je in ca. 15 minuten in het centrum van Nijmegen. Het groene karakter in combinatie met de moderne woningen maken deze wijk niet voor niets een populaire plek om te wonen. Tevens bevindt zich op loopafstand restaurant Brass, één van de hotspots van Nijmegen-Noord.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree, hal met toiletruimte inclusief fontein, meterkast, toegang tot de uitgebouwde woonkamer met duurzame gietvloer, vloerverwarming, openslaande tuindeuren en praktische trapkast. Aan de voorzijde is een moderne keuken geplaatst in L-opstelling. Uiteraard is deze keuken voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat, koel/vriescombinatie, Quooker, afzuigkap, vaatwasser, oven en afgewerkt met een composieten werkblad.



# Kenmerken

## Bijzonderheden

Bouwjaar: 2018

Woonoppervlakte: 141 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 135 m<sup>2</sup>

### Eerste verdieping:

Overloop, 3 ruim bemeten slaapkamers, moderne badkamer die is voorzien van ligbad, een inloopdouche met regen- en handdouche, 2e toilet, wastafelmeubel met 1 waskom en vloerverwarming. Op deze verdieping ligt een laminaatvloer en is er een vaste kast aanwezig.

### Tweede verdieping:

Zeer royale en hoge zolderverdieping met mogelijkheden voor 2 extra slaapkamers, tevens voorzien van een laminaatvloer. De wasmachine aansluiting is op deze verdieping geplaatst en er is voldoende bergruimte.

### Kenmerken:

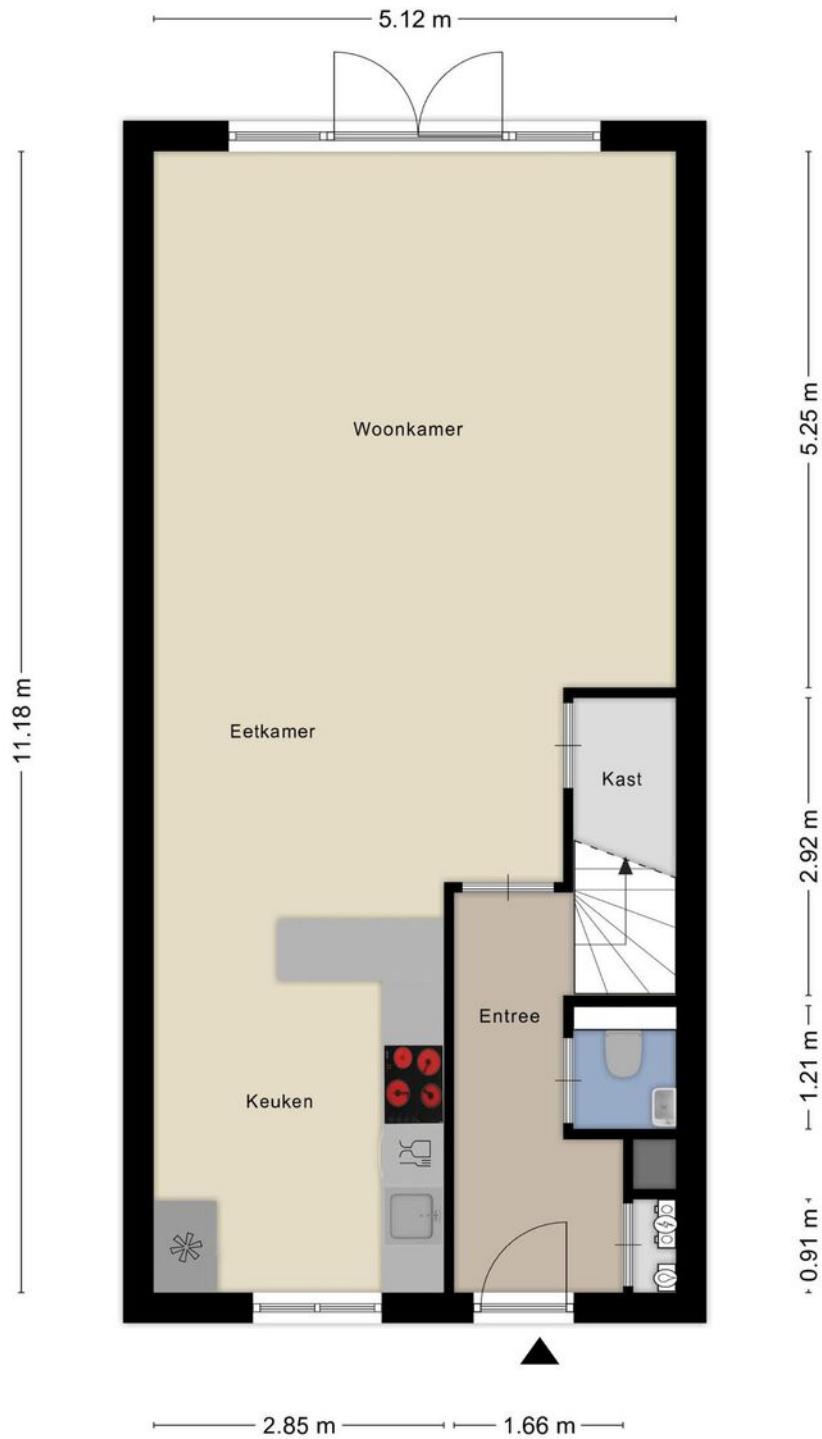
- Volledig geïsoleerd (Energie label A);
- Vloerverwarming op de begane grond en badkamer;
- Handbedienbaar screen t.p.v. de keuken;
- 1e verdieping (m.u.v. badkamer) voorzien van handbedienbare rolluiken;
- Zonnige tuin gelegen op het noordwesten met volop privacy en voorzien van een vrijstaande houten berging met elektra;
- Buitenkraan.





# 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





# Foto's

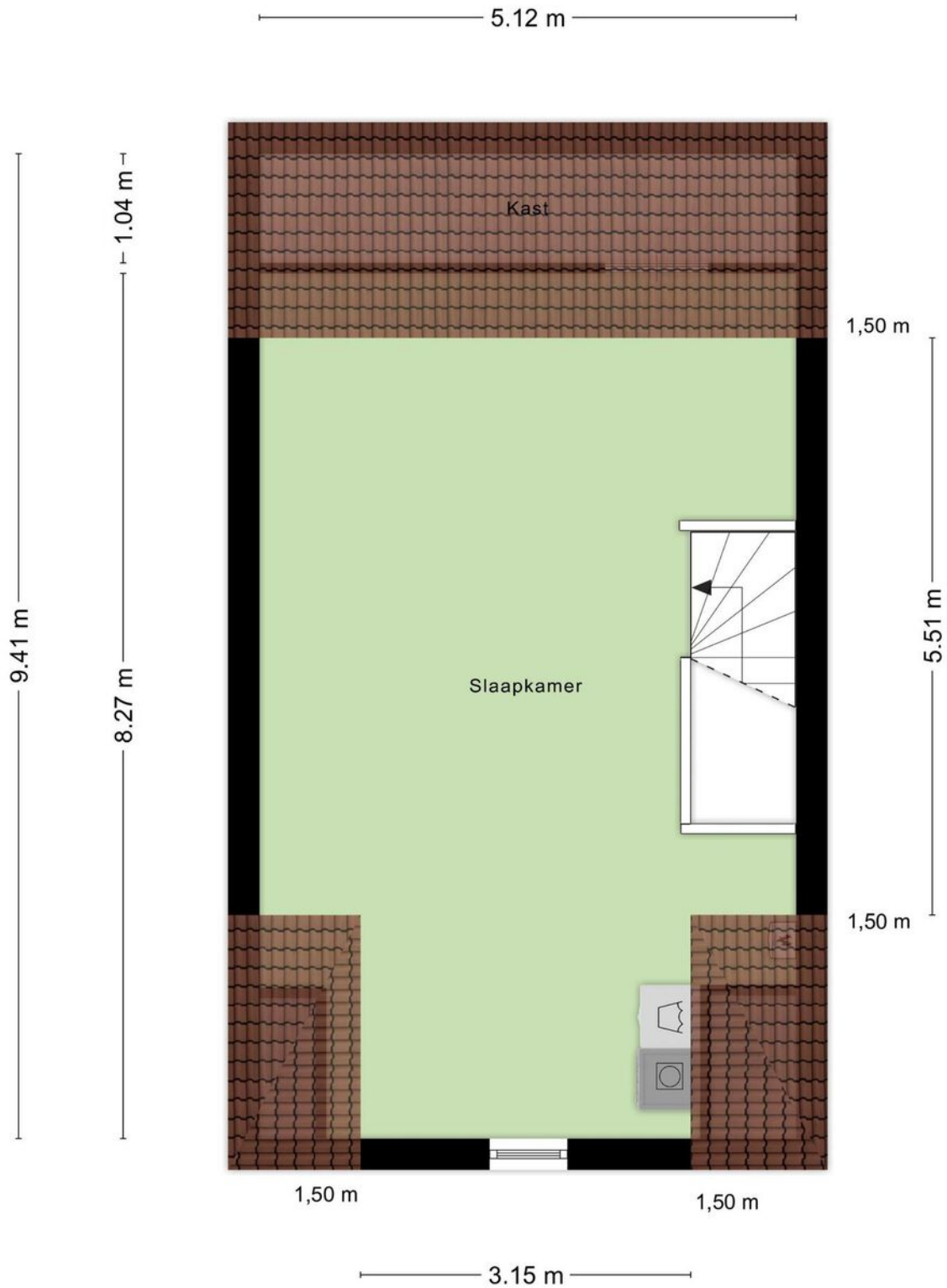






# Plattegrond

## 2e verdieping



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



# Foto's



# Kadastrale kaart Nijmegen



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.

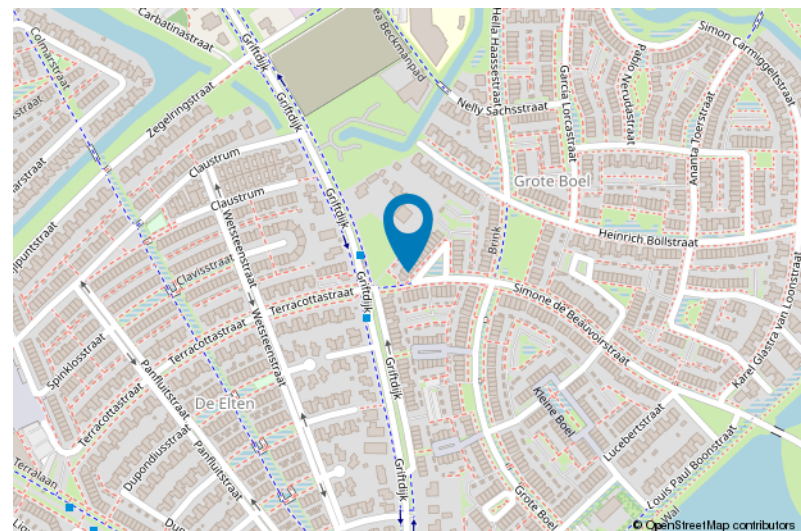
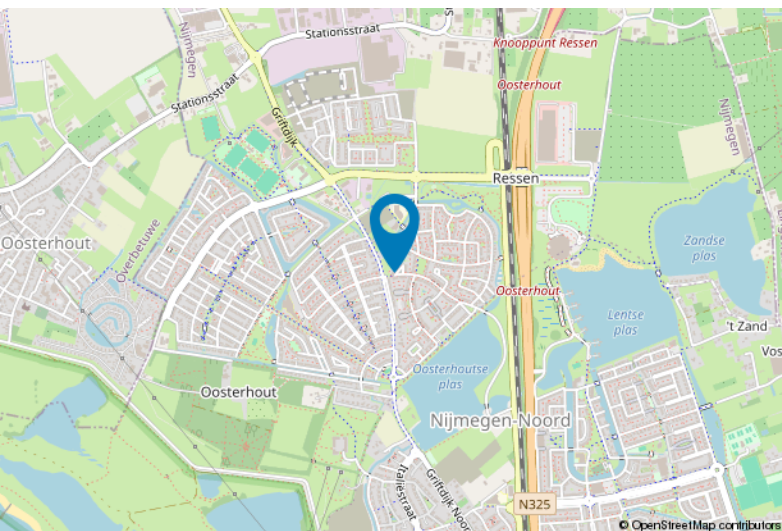
**Kadastrale gemeente:** Nijmegen  
**Sectie:** E  
**Perceelnummer:** 700  
**Perceeloppervlakte:** 135 m<sup>2</sup>

**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 gebruiksoverlakte. 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			
- Planken trapkast	X		
- Inbouwkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- lamellen	X		
- Rolluiken 1e verdieping kamer voor en beide kamers achter	X		
- Screen keukenraam	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Thuiswerk kantoor (Wandkasten + Op maat gemaakt bureau.)			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Losstaand keukenblokje naast koelkast			X
- Wandplanken			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- fontein	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder			X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Zweefparasol			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!