



# WONEN

**ZWANENVELD 2762** 6538 NP NIJMEGEN

*Hoekwoning  
met garage*

*3 slaapkamers*

*Fraai aangelegde  
tuin rondom*



**RE/MAX**

RE/MAX Optimus Makelaars  
Nijverheidsweg 7  
5061KK Oisterwijk

013-7370163  
optimusmakelaars@remax.nl  
[makelaars-in-brabant.nl](http://makelaars-in-brabant.nl)



# Wonen in Nijmegen doe je met RE/MAX



# WELKOM

bij de Fullservice makelaar

Je staat op het punt om een belangrijke beslissing te nemen; je zag je droomhuis en wilt het kopen, maar hoe zit het dan met je huidige huis? Krijg je wel een hypotheek rond en welke hypotheek sluit het beste aan bij jouw situatie? Logische vragen die, als je je onvoldoende laat voorlichten, in potentie grote gevolgen met zich meebrengen voor jouw toekomst! Per slot van rekening koop of verkoop je niet elke dag een huis. Was het nou maar zo simpel als het shoppen voor je favoriete outfit...

**Met een RE/MAX makelaar ben jij in goede handen!**



*Is dit jouw droomhuis?*



**RE/MAX Optimus Makelaars** is een no-nonsense fullservice makelaarskantoor dat zich voornamelijk richt op Noord-Brabant. Onze makelaars hebben ieder hun eigen specialisme; ze zijn thuis in hun deel van Noord-Brabant.

**Volg en like ons online**



[instagram.com/remax\\_optimus\\_makelaars/](https://www.instagram.com/remax_optimus_makelaars/)



[facebook.com/remaxtilburg/](https://www.facebook.com/remaxtilburg/)



WOONOPPERVLAKTE

128 m<sup>2</sup>

INHOUD

452 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKE

269 m<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1974

KAMERS

4

SLAAPKAMERS

3



**STATUS:**

Beschikbaar

**VERWARMING:**

c.v.-ketel

**ENERGIELABEL:**

D

**TUINLIGGING:**

tuin rondom

**PARKEREN:**

garage, vrijstaand steen

**BERGING:**

schuur, vrijstaand hout



# KOM VERDER

## ZWANENVELD 2762

### INTRODUCTIE:

Deze ruime en uitstekend onderhouden hoekwoning vindt u in de kindvriendelijke woonwijk Dukenburg. De woning beslaat 5 kamers, waarvan 3 slaapkamers, met privé parkeergelegenheid en een garage aan de achterkant. Ook heeft de woning een riante achtertuin op het zonnige zuiden. De woning is in 1974 gebouwd, met dubbelglas in de gehele woning en cv-gas/ VR-combiketel.

De woning heeft een gunstige ligging ten aanzien van diverse supermarkten, het winkelcentrum Dukenburg, verschillende basis- en middelbare scholen en de Staddijk ligt op fietsafstand, met hier een sportpark en speeltuinen aanwezig. Daarnaast liggen er diverse uitvalswegen A73/A50 nabij de woning, waardoor u zich gemakkelijk door het hele land beweegt. NS-station Nijmegen Dukenburg ligt tevens op fietsafstand en heeft frequente verbindingen naar o.a. Arnhem Centraal, Zutphen en Dordrecht.

**VRAAGPRIJS**  
**€ 289.000 K.K.**

### INDELING:

#### Begane grond

Via de voordeur komt binnen in de hal, met hier het toilet en toegang tot de keuken en woonkamer. De gehele begane grond heeft een plavuizen vloer. De moderne keuken is voorzien van een vaatwasser en combi-oven en 5-pits gasfornuis. De bijkeuken beschikt over een aansluiting voor een koelkast met vriezer en een witgoed set. De woonkamer is onderverdeeld in een eetgedeelte nabij de keuken, en een zitgedeelte bij de openslaande deuren naar de tuin en karakteristieke schouw met elektrische open haard. In de woonkamer bevindt zich tevens de trap naar de eerste verdieping.

#### Eerste verdieping

De ruime overloop met doorgelegde plavuizen vloer, geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Een van de slaapkamers bevindt zich aan de voorkant van de woning en is op dit moment ingericht als kantoor voor de thuiswerker. De andere 2 slaapkamers bevinden zich aan de achterkant. De betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche en dubbel wastafelmeubel.

#### De buitenruimte

De riante achtertuin op het zuiden is op dit moment voor het grootste gedeelte betegeld en geeft toegang tot een houten schuur, voor extra opbergruimte en het droog stallen van fietsen. Richt de tuin in met een gezellige tuinset of loungegedeelte, om het hele buitenseizoen van de tuin te kunnen genieten. De tuin is ook voorzien van een gazebo, zodat er ook in Hollandse zomers van de tuin genoten kan worden.

### De bijzonderheden van de woning:

- Goed onderhouden hoekwoning
- Gebouwd in circa 1974
- Dubbel glas in de gehele woning
- cv-gas VR-combiketel (1998)
- Ruime tuin op het zuiden gelegen
- Tuin is fraai aangelegd
- Eigen parkeerplaats
- Vrijstaande garage
- Houten schuur voor extra opbergruimte
- Praktisch ingedeelde woning
- 3 Slaapkamers
- Goede buurt nabij alle benodigde voorzieningen
- Nabij uitvalswegen en openbaar vervoer.











*Hoe benut  
jij straks  
deze ruimte ?*



*Maak het je eigen creatie*



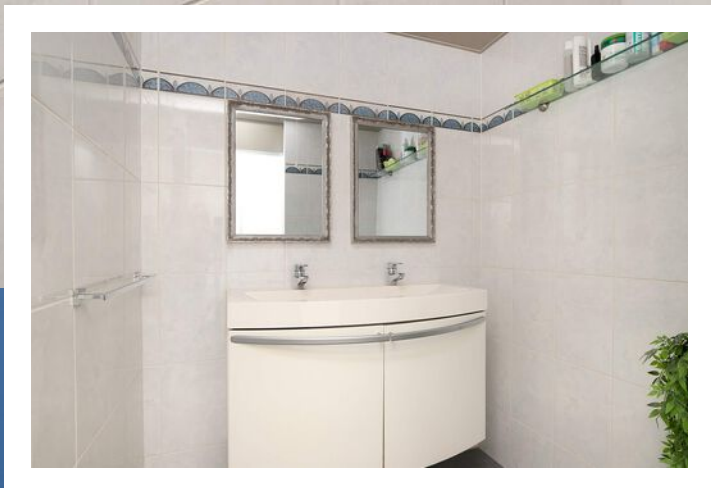
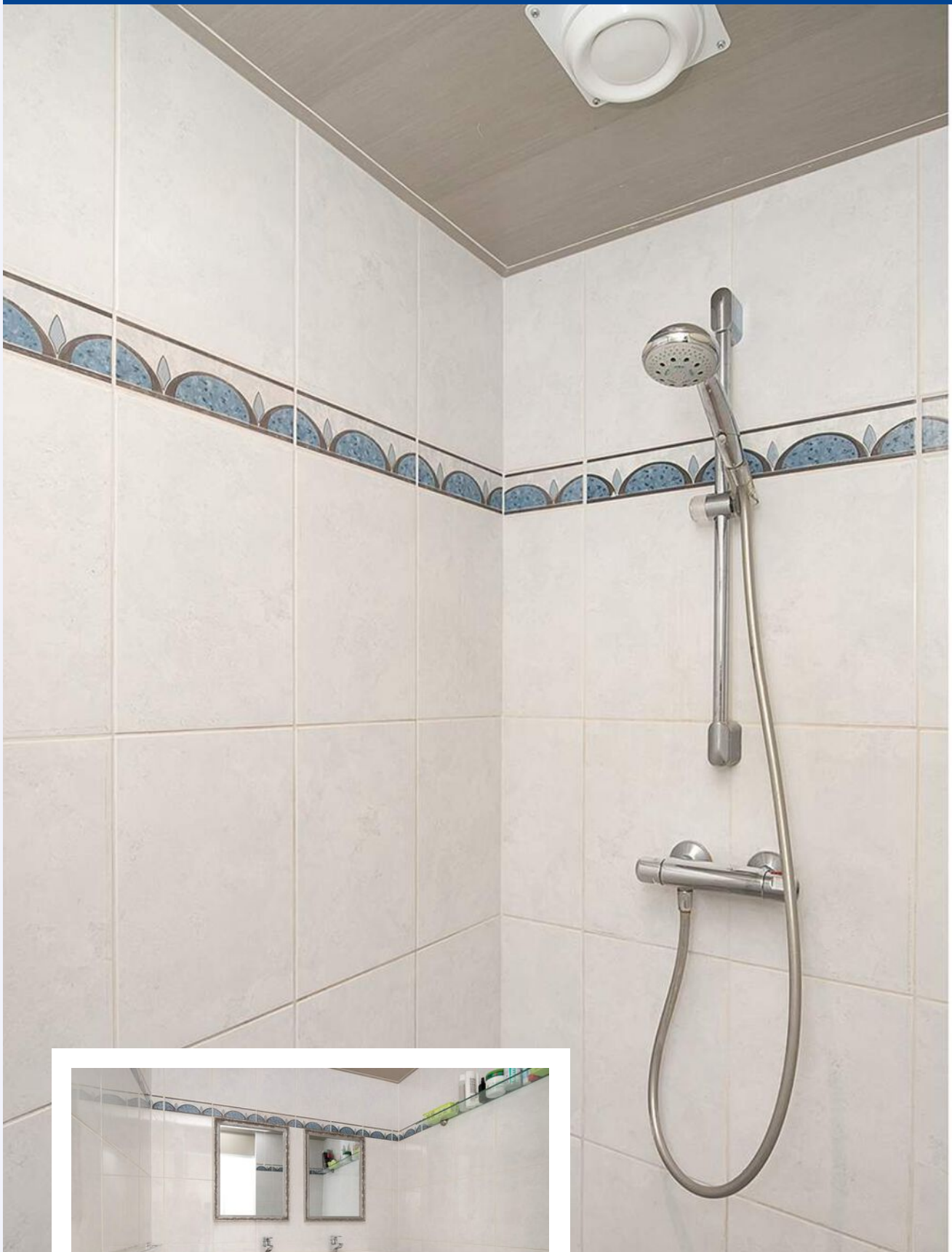


*genoeg slaapkamers  
voor een gezin met  
kinderen*

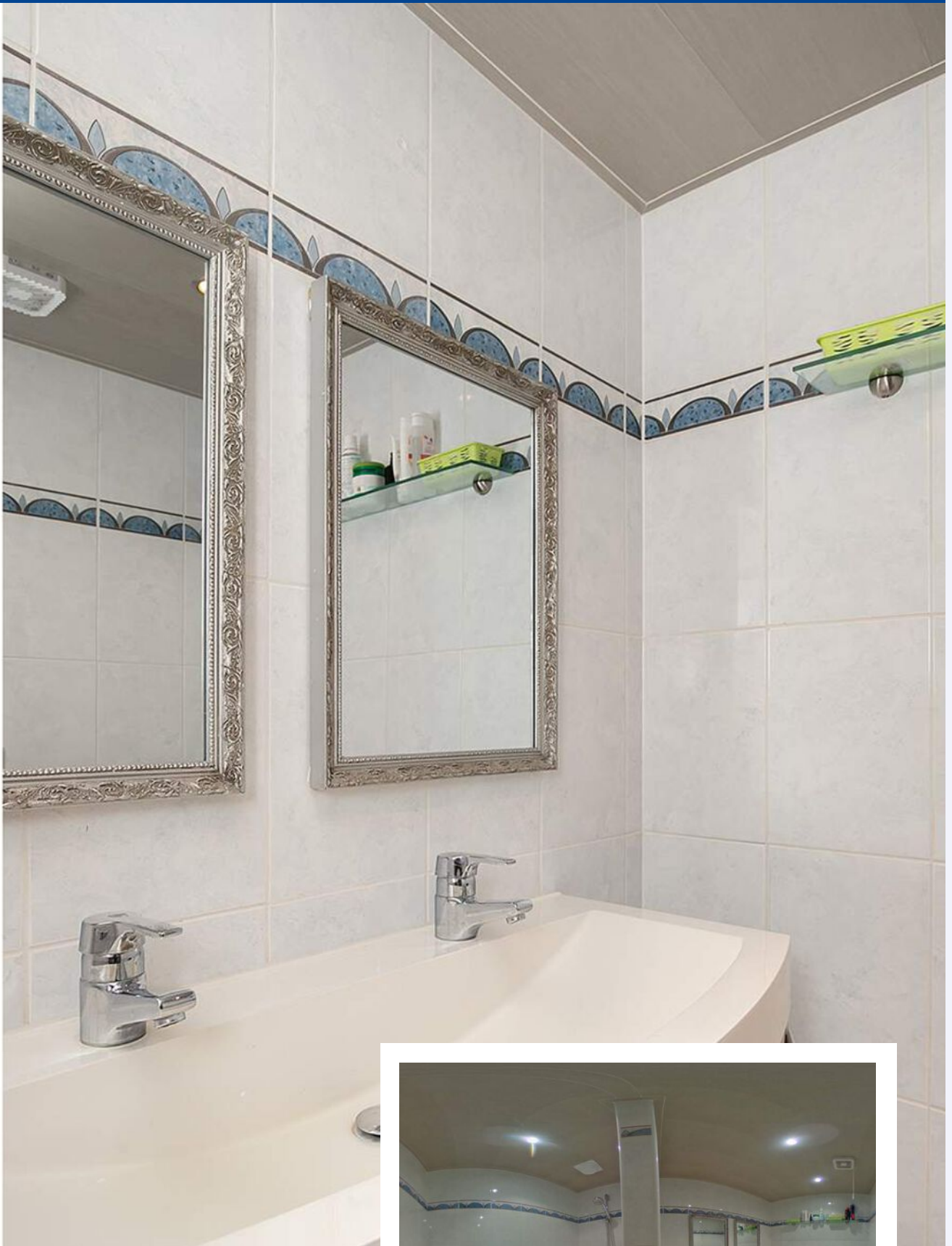


## *DE Masterbedroom*





*degelijk badkamer  
sanitair*



*Gezellige tuin op het  
zuiden gelegen,  
dus veel zon !*

















# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

## Woning - Interieur

(Voorzet) openhaard met toebehoren

X

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

-

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- plavuizen

X

Overig, te weten

- spiegelwanden

X

## Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- vaatwasser

X

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- toiletrolhouder

X

- toiletborstel(houder)

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)

X

- wastafel

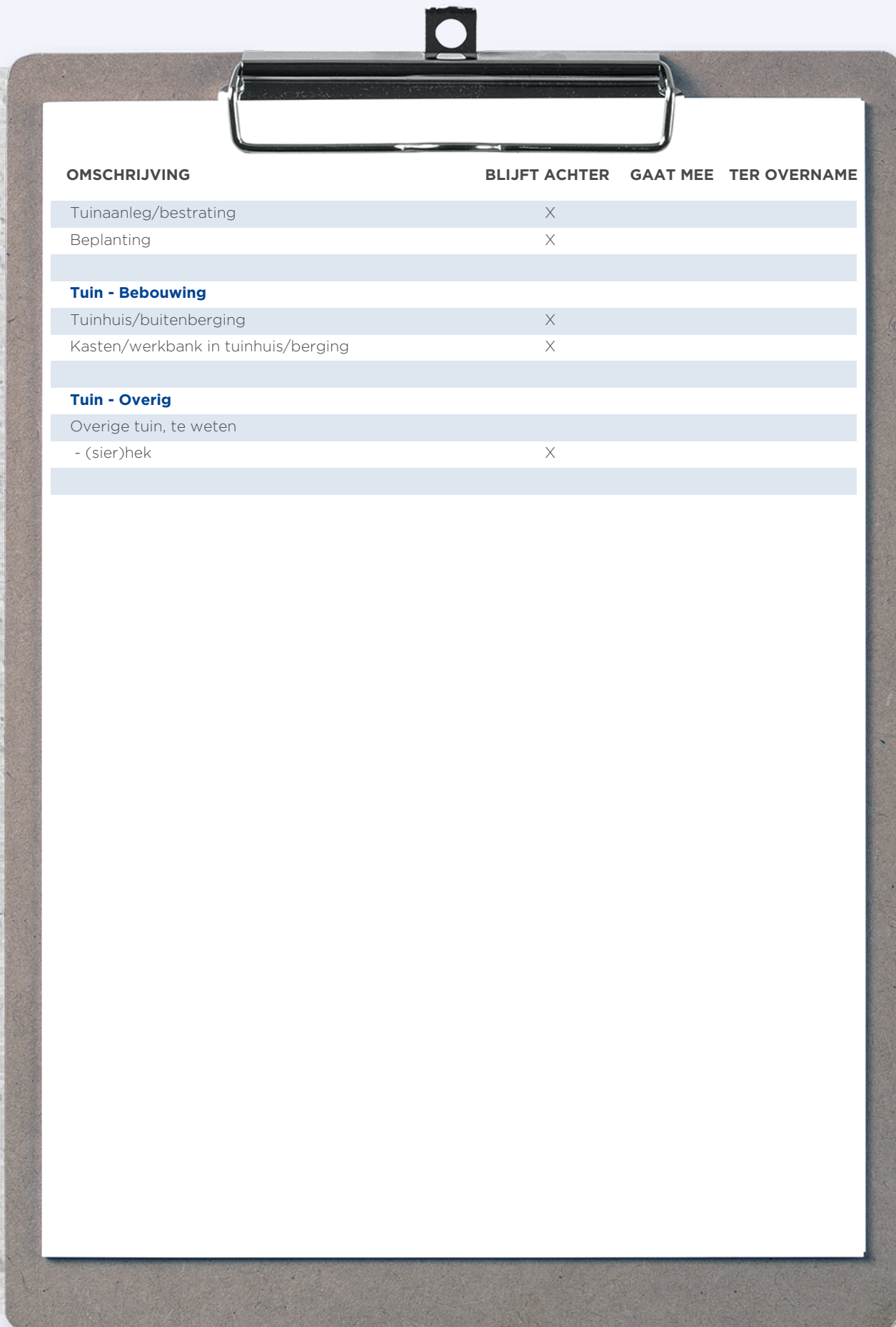
X

- wastafelmeubel

X

## Tuin - Inrichting

# LIJST VAN ZAKEN



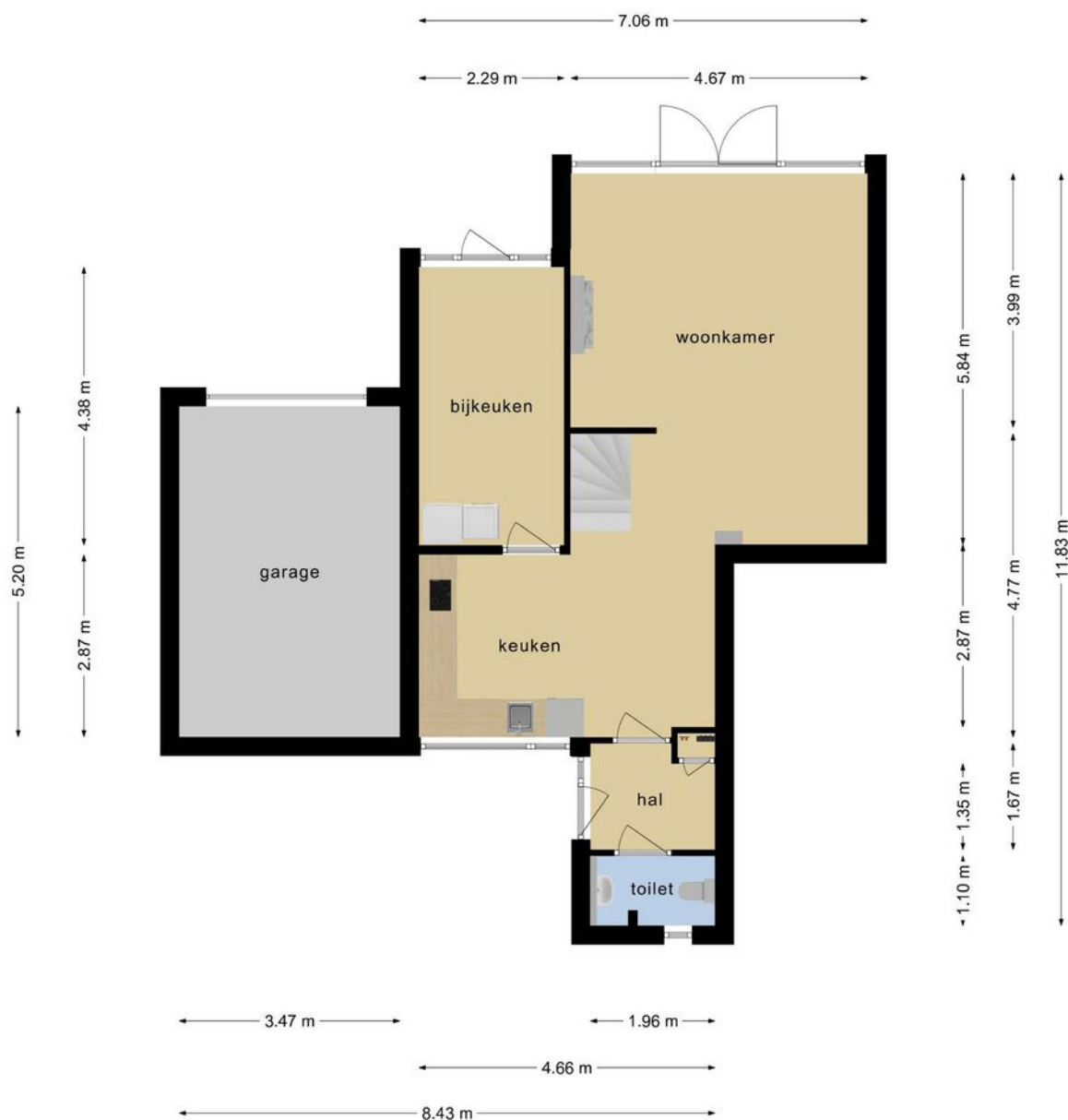
OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

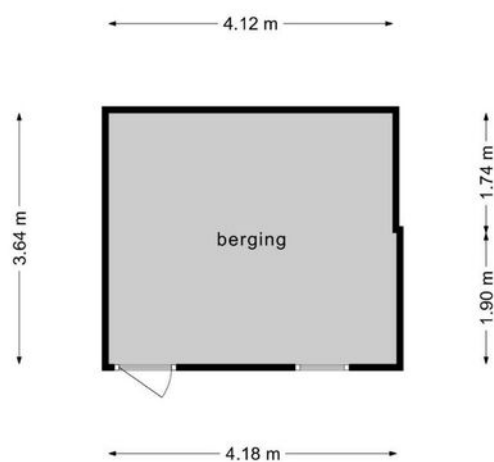
# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# KADASTRALE KAART

ZWANENVELD 2762 NIJMEGEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nathalie



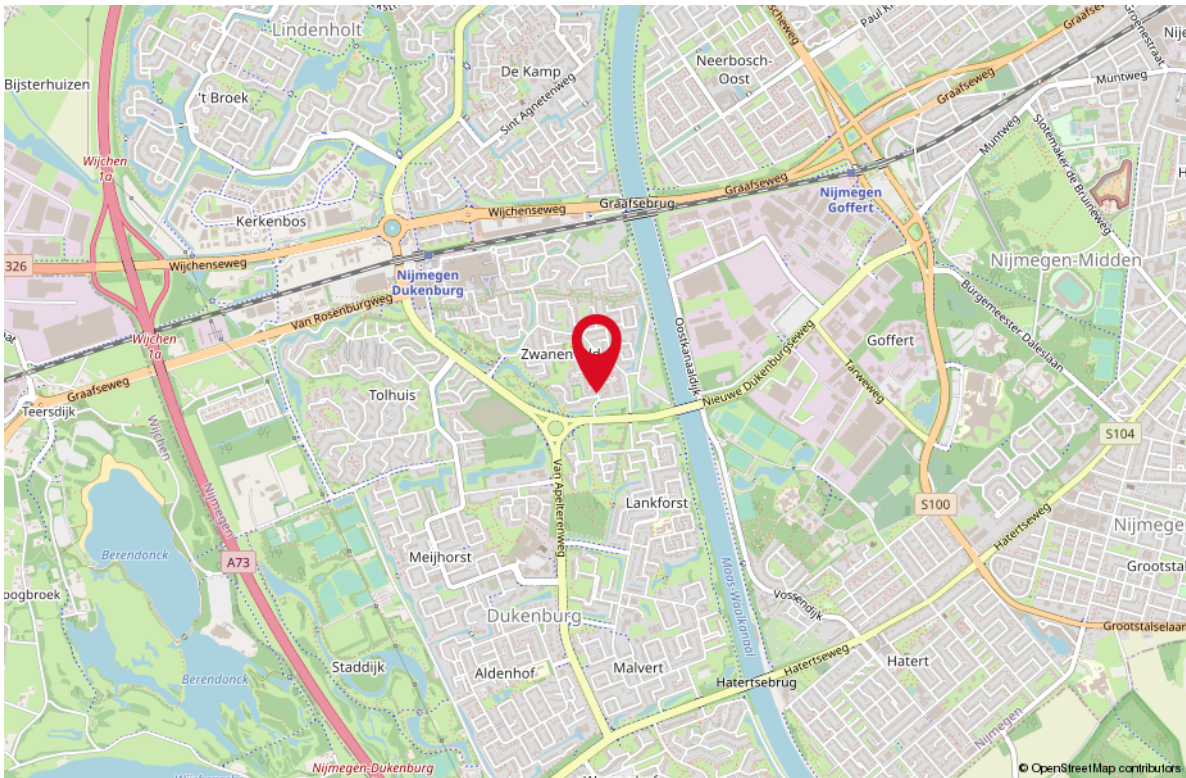
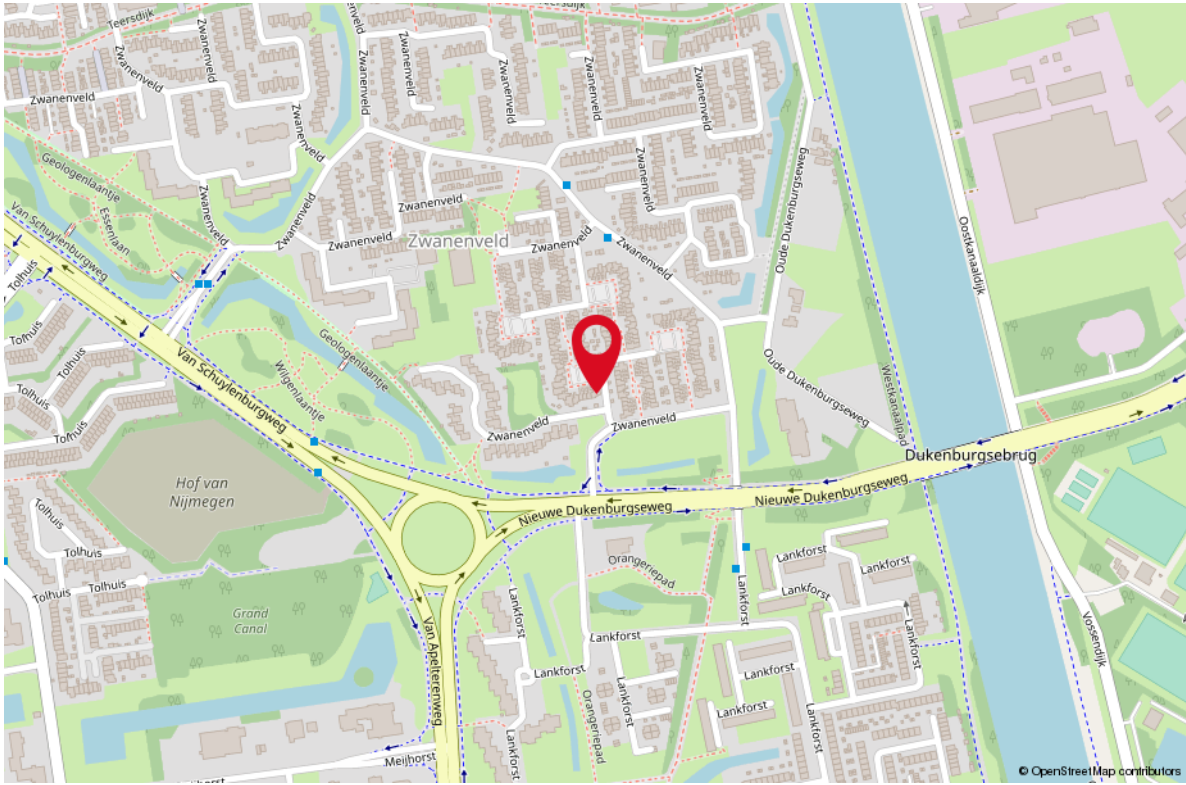
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Hatert
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	N
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1884
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 mei 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE OP DE KAART

## ZWANENVELD 2762 NIJMEGEN

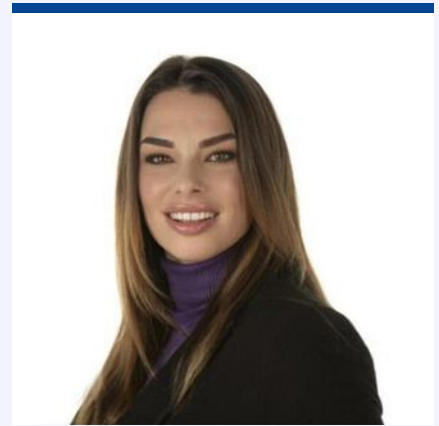




**Uw makelaar:**

**Nathalie Schildmeijer**  
**Makelaar in Den Bosch e.o.**

06-48 22 48 75  
nathalieschildmeijer@remax.nl  
www.makelaar-in-brabant.nl



## Gratis waardebeoordeling; weten wat je huis waard is

Weten wat je huis waard is, is niet alleen handig wanneer je je huis wilt verkopen. Ook voor het oversluiten van je hypotheek of de financiering van je verbouwing is het fijn om de waarde van je huis te weten. Je huis kan zomaar een overwaarde hebben! Overweeg je om je huis te verkopen? Begin dan alvast met een gratis waardebeoordeling door één van onze makelaars!

## Hoe werkt een gratis waardebeoordeling?



**Uitgebreide onderhoudscheck**



**Advies over verbeterpunten**



**De marktanalyse (wat doen vergelijkbare huizen?)**



**Concurrentie analyse**



**Marktpositie en verkoopadvies**

## BETROKKEN AAN- EN VERKOOP MAKELAAR BRABANT

Onze werkwijze: altijd bereikbaar en gedegen advies. Het gehele aan- en verkooptraject uitbesteed aan één van onze makelaars zodat je je volledig ontzorgd kunt voelen!



**Ook 's avonds en in het weekend beschikbaar**



**Voor 98% van onze klanten vinden wij het droomhuis**



**Alle info die jij nodig hebt, wanneer je het nodig hebt**



**Wij krijgen een 9.6 van meer dan 250 tevreden klanten**

**WONEN IN  
GELDERLAND  
DOE JE MET  
RE/MAX**