

TE KOOP

Zwanenveld 8323

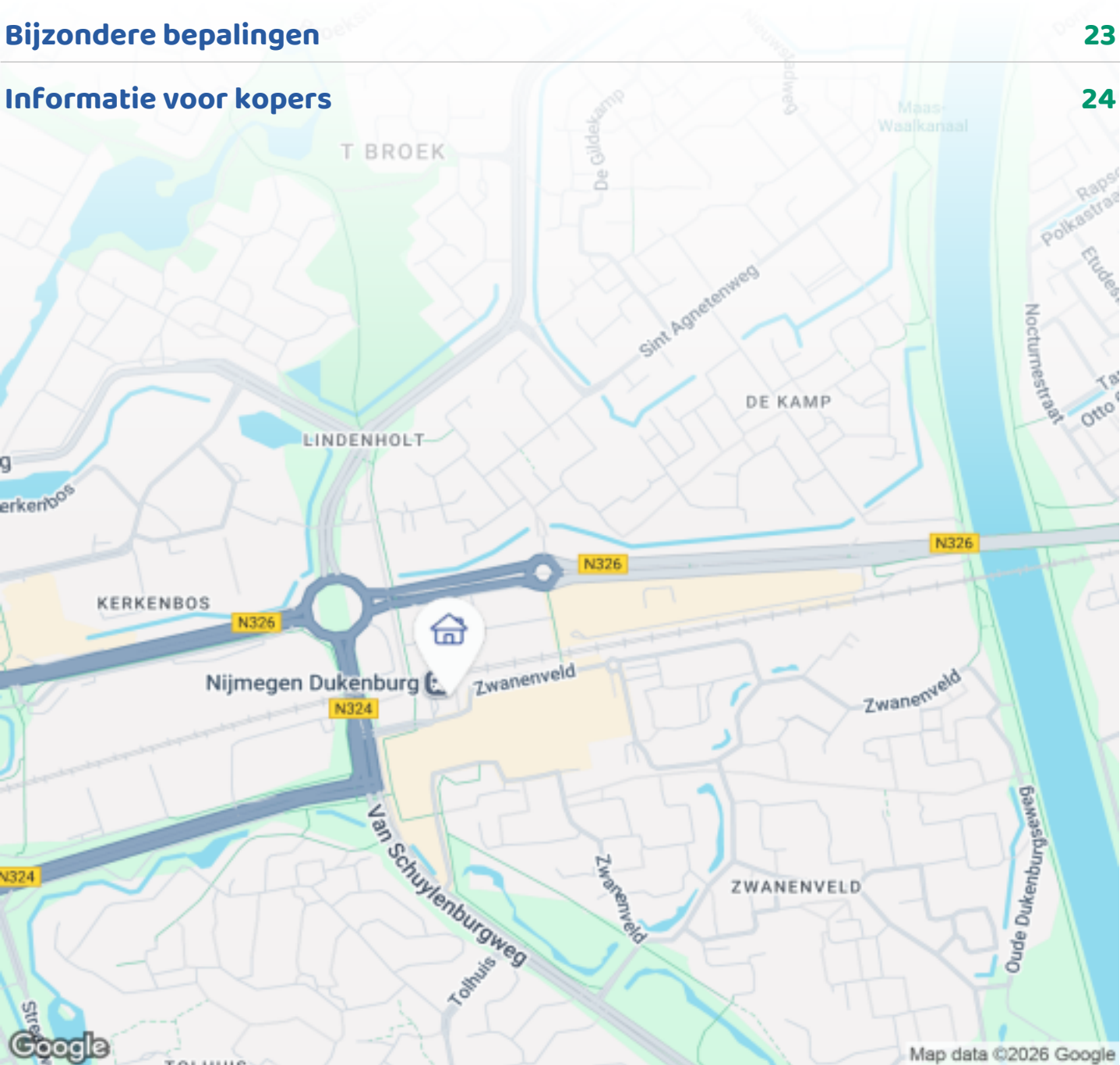
Nijmegen



Vraagprijs
€ 270.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	16
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Zwanenveld 8323, Nijmegen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

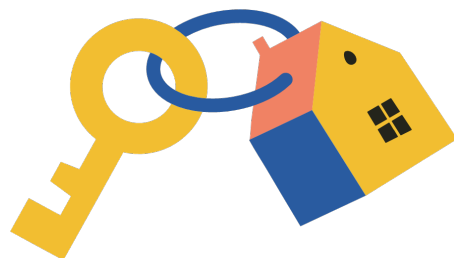


Grijp de kans om vanaf februari 2026 al de nieuwe eigenaar te worden van dit tweekamerappartement in het recentelijk grootschalig verduurzaamd appartementencomplex De Grote Zwaan in de gewilde wijk Zwanenveld, Dit volledig ingericht appartement is komt eind januari 2026 beschikbaar voor nieuwe bewoning.

Na de verduurzaming is het energielabel A nu toepasbaar, hetgeen meerwaarde genereert. Dus wie op zoek is naar een woning die comfort, energie-efficiëncy en een uitstekende locatie combineert, dan is dit een prachtige kans.

Het appartement is gesitueerd aan de oostzijde op de 3e etage (bereikbaar met lift of trap) van het complex, naastgelegen het overdekt Winkelcentrum Dukenburg aan de overkant van de straat en naast het treinstation van NS met ervoor het busstation Dukenburg.

Indeling begane grond:



Woningbrochure: Zwanenveld 8323, Nijmegen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Centrale entree (via intercom) met brievenbussentableau, trappenhuis, liften en toegang tot berging (hierbij bevindt zich ook een aparte motor/bromfietsstalling op huurbasis VvE).

Indeling appartement:

Hal, ruime berging met wasmachineaansluiting, woonkamer met balkon gelegen op het oosten, halfopen keuken met inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, en koel-vrieskast. Vanuit de woonkamer gang met toegang tot het toilet met fonteintje, de badkamer met douche en wastafel en de slaapkamer. Op de gang naast de voordeur is de elektriciteitskast, waarbinnen ook de glasvezelaansluiting. Op de begane grond bevindt zich een afgesloten (fietsen)berging (150 x 390 cm).

Het woonoppervlak van het appartement is 56 m².

Het appartement heeft een ruime slaapkamer.

Het balkon grenst aan de woonkamer. Dus de ochtendzon op balkon.

Vanuit de woonkamer en het balkon is vrij uitzicht over de straat met aan de rechterkant het Winkelcentrum Dukenburg.

De auto kan geparkeerd worden in de parkeerhavens voor en achter het gebouw en in de parkeerhavens aan de straat (betaald parkeren). Parkeervergunningen zijn verkrijgbaar voor €1 per maand. (Informeer hiernaar bij gemeente Nijmegen).

Dit appartement is niet door de eigenaar bewoond, maar verhuurd geweest. Huurders hebben hier allen plezierig gewoond.

Niet alleen het appartement zelf, maar ook de gunstige ligging maken het een fijne plek om te wonen.

Alles wat nodig is voor de dagelijkse behoeften zijn binnen handbereik. Even de straat oversteken en je bent in het overdekte winkelcentrum met een scala aan bekende winkels. Het NS-treinstation en het busstation liggen aan de andere kant van het gebouw. Heel handig allemaal zo dicht bij huis. Ga je met de auto verder van huis, dan kun je in korte tijd op de uitvalswegen rijden, zoals de A73, A50, A326. Voor recreatie zijn er in de nabije omgeving ook

voldoende gelegenheden, zoals bijvoorbeeld "De Berendonck" waar een strand, een waterski/wakeboard centrum en een golfpark zijn. Ook het prachtige "Hatertse/Wijchense" vennengebied is dichtbij, alsmede het "Goffertpark". Op 300 m afstand van het appartement is de indoor ijsbaan "Triavium". In de naastgelegen wijk De Meijhorst is openbaar binnenzwembad Dukenburg. Uiteraard ontbreken in deze goed gefaciliteerde en levendige omgeving de sportscholen niet. Er zijn diverse eetgelegenheden in de buurt, bijvoorbeeld de Wereldkeuken Triavium op 150 m afstand. Op 100 m afstand is de openbare bibliotheek Zwanenveld, waarbinnen ook een gemeenteloket gehuisvest is.

In feite is wat Nijmegen te bieden heeft op korte afstand en in weinig tijd bereikbaar. Om maar enkele te noemen: de ziekenhuizen CWZ en RadboudUMC en de Radboud Universiteit, het stadscentrum, het Centraal Station, bedrijventerreinen, winkelcentra. Het is vrijwel allemaal in een kwartier tijd te bereiken.

Voor planning van bezichtiging van dit appartement kan een afspraak gepland worden via Makelaarsland. Neem hiervoor telefonisch contact op of stuur een e-mail.

Basiskkenmerken:

.56 m² bebouwd

. 1 slaapkamer

. balkon

- oriëntatie oost

. bestaande bouw/in goede staat

. bouwjaar 1977

. keuken, badkamer, laminaatvloer: 2019

. nieuwe gemeenschappelijke waterleidingen: 2025

. renovatie met verduurzaming van het complex: 2024, Hierbij is het appartement voorzien van duurzame kozijnen met HR+++glas en van een CO2 gestuurd ventilatiesysteem.

. blokverwarming: HR hybrid ready CV ketels (2021)

.servicekosten VvE (2025): € 365,23 p.m. en € 150,00 p.m. voorschot stookkosten, incl. water

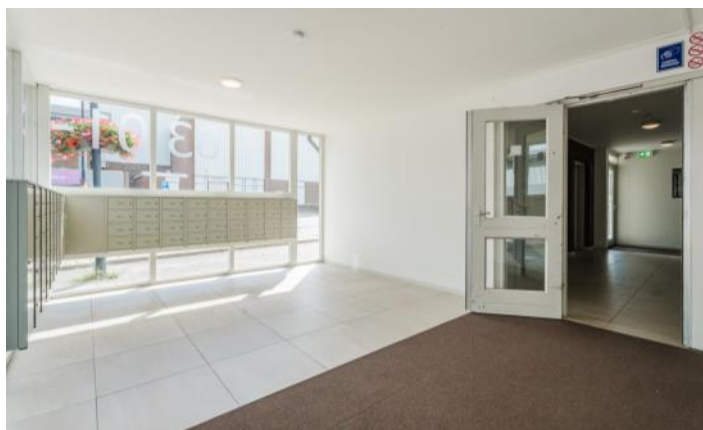
. VvE: actief

. glasvezelaansluiting: KPN, Ziggo

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

. parkeren: betaald / parkeervergunning via gemeente
Nijmegen €1 per maand









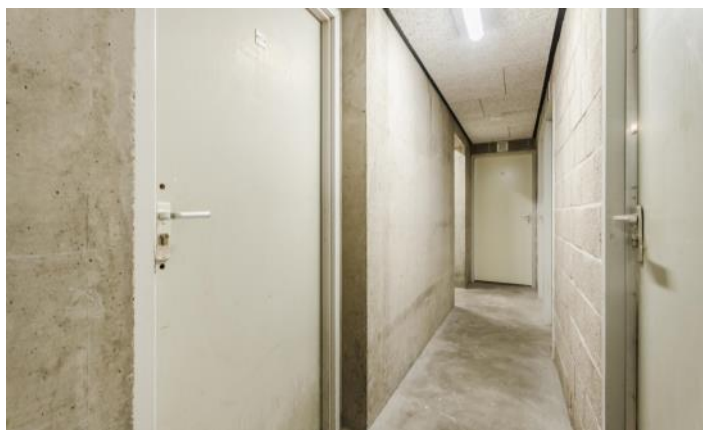






FOTO'S

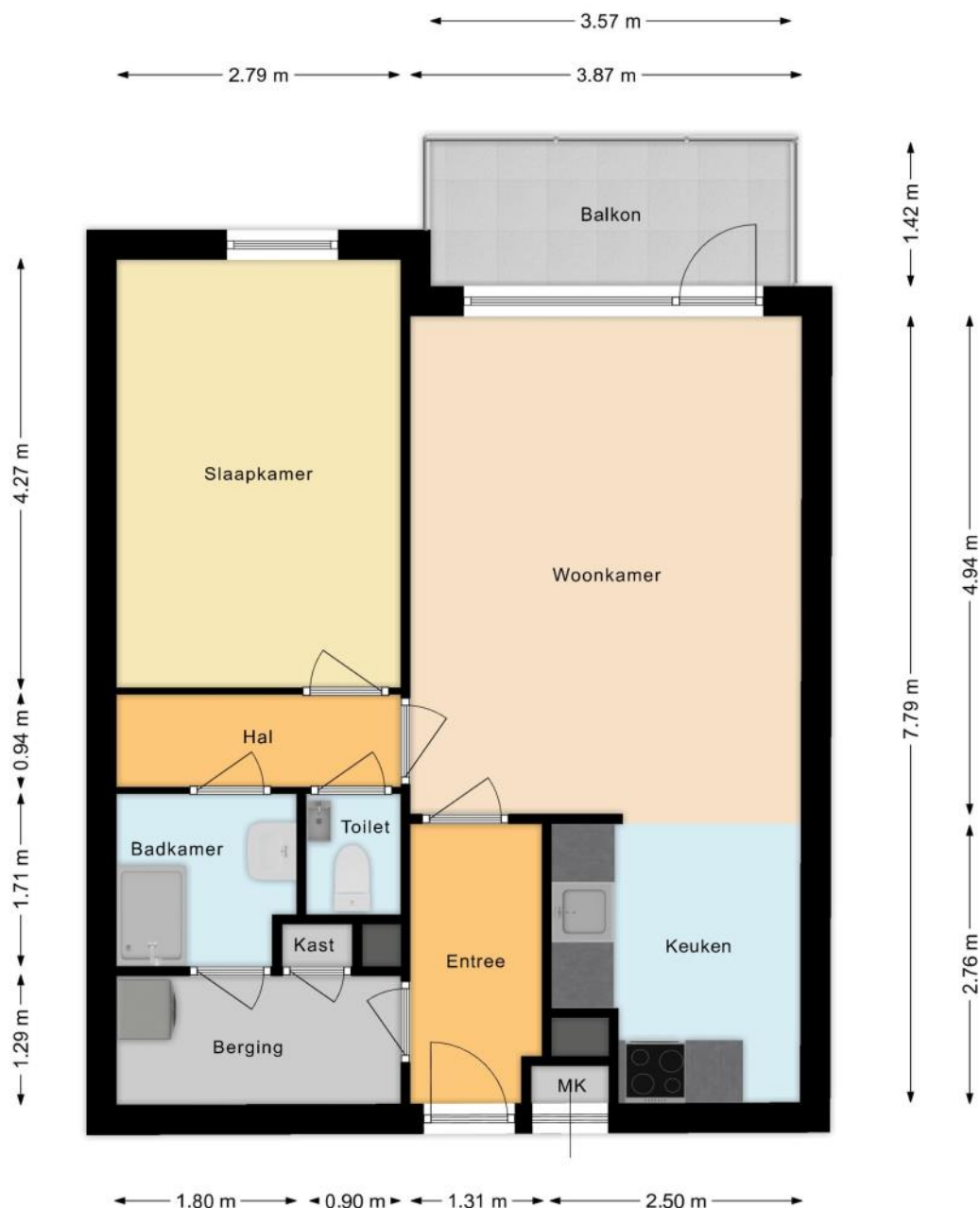




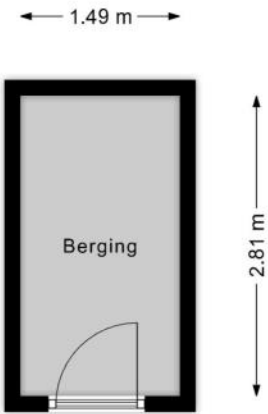




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1977
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	181 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	54 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Externe bergruimte	4 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift

Energie

Isolatie	Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Centrale Voorziening

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk, Vrij uitzicht, Open ligging
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
----------------	-----

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 396 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Neerbosch K 445 23

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

De gehele inrichting (meubilair, textiel, wasmachine) mag blijven, behalve het bureau (van huidige bewoner/huurder).



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.