

Zwanenveld 8321

6538 TJ Nijmegen

Comfortabel (starters)appartement op de 3e woonlaag, naast winkelcentrum en station Dukenburg.

HOMAN
MAKELAARDIJ

Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.

55 m² wonen

1 slaapkamer

B energielabel

1977 bouwjaar

Zwanenveld 8321, Nijmegen

Uw eigen appartement, met alle voorzieningen om de hoek

Wonen in uw eigen comfortabele appartement begint hier. Dit (starters)appartement van ca. 55 m² ligt op de 3e woonlaag en beschikt over een slimme en efficiënte indeling. Vanuit de woonkamer stapt u zo het prettige balkon op.

De ligging is bijzonder gunstig: het gebouw grenst direct aan winkelcentrum Dukenburg en ligt op steenworp afstand van het bus- en treinstation. Binnen enkele minuten staat u met de trein in het hart van de stad. Parkeren kan voor de deur, met een parkeervergunning van slechts € 1,- per maand.

Begane grond

Centrale entree en eigen berging

Centrale entree met trappenhuis, lift en intercom. Op de begane grond bevindt zich daarnaast een eigen berging voor extra opslag.

3e woonlaag

Slim en efficiënt ingedeeld

Entree met meterkast, woonkamer met halfopen keuken en toegang tot het balkon, gang met toegang tot de slaapkamer, badkamer, het separate toilet en de inpandige berging met witgoedaansluiting.

Het appartement is voorzien van een laminaatvloer, met uitzondering van de slaapkamer (vloerbedekking) en de badkamer (tegels). De wanden zijn afgewerkt met glasvliesbehang en grof stucwerk.

Keuken

Halfopen keuken met inbouwapparatuur

Halfopen keuken met spoelbak, voorzien van een inductiekookplaat met 4 kookzones, recirculatie-afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koel-vriescombinatie.

Slaapkamer

Ruime slaapkamer met vloerbedekking

De slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast en is voorzien van vloerbedekking.

Sanitair

Badkamer met ligbad en douche

Betegelde badkamer met ligbad met douche en een wastafel.

Separaat toilet met staand closet en fonteintje.

Berging

Inpandige berging en berging op de begane grond

De inpandige berging biedt plaats aan de wasmachine en extra opbergruimte. Voor extra opslag beschikt het appartement daarnaast over een eigen berging op de begane grond.

Balkon

Buitenruimte aan de woonkamer

Vanuit de woonkamer bereikt u het balkon, met uitzicht over de omgeving van het winkelcentrum en het station.

Installaties

Blokverwarming en mechanische ventilatie

De verwarming verloopt via blokverwarming. De woning is aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem van het gebouw.

Algemeen

- Appartement op de 3e woonlaag, met lift.
- Parkeren voor de deur; de parkeervergunning kost € 1,- per maand.
- Inpandige berging met witgoedaansluiting en een eigen berging op de begane grond.
- Blokverwarming.
- Mechanische ventilatie via het algemene systeem van het gebouw.
- Laminaatvloer, met vloerbedekking in de slaapkamer en tegels in de badkamer.
- Wanden afgewerkt met glasvliesbehang en grof stucwerk.
- Servicekosten € 403,50 per maand.
- Voorschot stookkosten (blokverwarming) € 104,58 per maand.
- Voor deze woning wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.
- Woonoppervlakte ca. 55 m².
- Energielabel B.
- Bouwjaar 1977.

Vraagprijs **€ 259.000,- k.k.**



Efficiënt ingedeeld appartement met balkon, naast winkelcentrum Dukenburg.

Dit appartement van ca. 55 m² op de 3e woonlaag heeft een lichte woonkamer met halfopen keuken, een slaapkamer, een badkamer met ligbad en douche, een separaat toilet en een inpandige berging. Station en winkelcentrum liggen om de hoek.

- **55 m²** wonen
- **1** slaapkamer
- **B** energielabel
- **1977** bouwjaar



HOMAN MAKELAARDIJ

Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.



De woonkamer

Lichte woonkamer met grote raampartij en toegang tot het balkon.

Door de brede raampartij valt het daglicht volop naar binnen. Er is ruimte voor een fijne zithoek en een eethoek, en via de balkondeur stapt u zo naar buiten.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

HOMAN
MAKELAARDIJ

Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.



HOMAN
MAKELAARDIJ

Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.



HOMAN
MAKELAARDIJ

Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.

De keuken

Halfopen keuken met inductie en vaatwasser.

De halfopen keuken is voorzien van een spoelbak, een inductiekookplaat met 4 kookzones, een recirculatie-afzuigkap, een vaatwasser, een combi-oven en een koel-vriescombinatie.







De slaapkamer

Ruime slaapkamer met vloerbedekking.

De slaapkamer ligt aan de rustige gang en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast.



Badkamer en sanitair

Badkamer met ligbad en douche, en een separaat toilet.

De betegelde badkamer is voorzien van een ligbad met douche en een wastafel. Het separate toilet heeft een staand closet en een fonteintje.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl





Entree en berging

Entree, gang en inpandige berging met witgoedaansluiting.

Via de entree met meterkast komt u in de woonkamer. De gang geeft toegang tot de slaapkamer, de badkamer, het toilet en de inpandige berging met plaats voor de wasmachine. Op de begane grond heeft u een eigen berging voor extra opslag. Het gebouw heeft een centrale entree met trappenhuis, lift en intercom.









HOMAN
MAKELAARDIJ

Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.







Het balkon

Een prettig balkon direct aan de woonkamer.

Vanuit de woonkamer stapt u zo het balkon op: een fijne plek om buiten te zitten, met zicht op het station en de levendige omgeving van het winkelcentrum.



HOMAN
MAKELAARDIJ

Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.

De ligging

Winkelcentrum en station Dukenburg om de hoek.

Het gebouw grenst direct aan winkelcentrum Dukenburg en ligt op steenworp afstand van het bus- en treinstation. Binnen enkele minuten bent u met de trein in het centrum van Nijmegen. Parkeren kan voor de deur.





HOMAN
MAKELAARDIJ

Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.

Entree, woonkamer met halfopen keuken, balkon, slaapkamer, badkamer, toilet en berging.

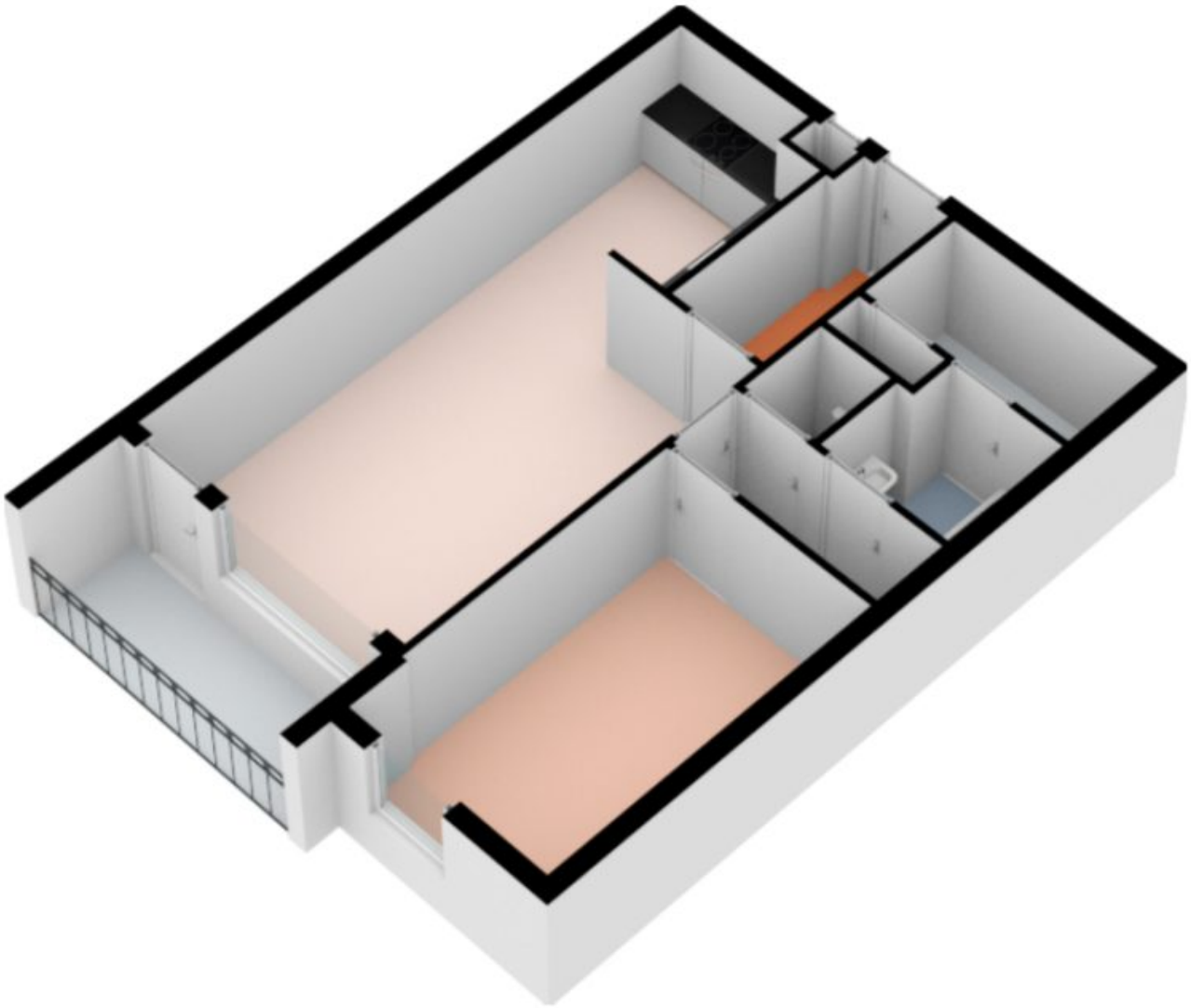
De 3e woonlaag.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Zo ziet de indeling eruit in 3D.

De 3e woonlaag in 3D.



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Zwanenveld 8321, 6538 TJ Nijmegen
Datum:	25-11-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Gangmeubel	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
– Evt in overleg slaapkamerkast, bed, wasmachine, salontafel, tv meubel, eettafel en stoelen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



Persoonlijk. Lokaal. Ervaren.

Homan Makelaardij Nijmegen

Voor inlichtingen kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Contactgegevens

024 344 84 97

info@homanmakelaardij.nl

www.homanmakelaardij.nl

Adresgegevens

Zwanenveld 8403 D

6538 TL Nijmegen

Algemene informatie

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om tot een onderhandeling over te gaan en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Onderzoeksplicht koper:
De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Het nalaten van dit onderzoek komt geheel voor eigen risico van de koper. Wij adviseren dan ook de aspirant-kopers een deskundige (bijv. een NVM-makelaar) mee te nemen, ongeacht of het onroerend goed oud of nieuw is.

Bij woningen die vóór 2000 zijn gebouwd, wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte.

Wet Koop onroerende zaken:
Deze wet geeft de koper recht op 3 dagen bedenktijd. De bedenktijd begint om 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de door beide partijen getekende koopakte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd.

Roerende goederen:
Wanneer u als koper een waarde toekent aan de roerende goederen, dient u dit tijdens de onderhandeling kenbaar te maken.

Gunning:
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.



Bezichtiging plannen?

Neem contact op met ons kantoor.

Wilt u meer zien van dit appartement? Neem dan contact met ons op voor het maken van een afspraak.

HOMAN
MAKELAARDIJ

024 344 84 97 | **info@homanmakelaardij.nl**