

# TE KOOP



## Cataloniestraat 27, Lent

Vraagprijs € 510.000,- k.k.

Fontein Makelaardij  
Staringstraat 11  
6521 AE Nijmegen

T (024) 373 63 62  
M 06 - 1061 6922  
[www.fonteinmakelaardij.nl](http://www.fonteinmakelaardij.nl)

funda



**Fontein**  
makelaardij



## Funda beoordelingen

Deskundigheid	9,0
Lokale marktkennis	8,9
Prijs / kwaliteit	8,9
Service en begeleiding	9,0

**Fontein Makelaardij**  
Staringstraat 11  
6521 AE Nijmegen

T (024) 373 63 62  
M 06 - 1061 6922  
[www.fonteinmakelaardij.nl](http://www.fonteinmakelaardij.nl)

## > Over ons

Fontein Makelaardij is sinds 2006 een zelfstandig NVM makelaarskantoor in de regio Nijmegen met makelaar Maarten Fontein als drijvende kracht achter de onderneming. Maarten heeft, voordat hij startte met Fontein Makelaardij, ruim 8 jaar ervaring opgedaan in de regio Nijmegen en heeft zijn carrière in 2004 mogen bekronen met een NVM certificering. Sinds oktober 2010 is Fontein Makelaardij gevestigd in een prachtig kantoorpand aan de Staringstraat/hoek Oranjesingel.

Fontein Makelaardij hanteert een nuchtere aanpak binnen wat soms een snelle wereld lijkt te zijn. Men houdt alle facetten rondom een koopwoning simpel en overzichtelijk voor u, het is per slot van rekening vaak spannend genoeg om een woning te kopen of verkopen. Samen met een professionele en vooral persoonlijke benadering maakt dat Fontein Makelaardij uw makelaar is!

### Waarom Fontein Makelaardij?

- NVM makelaar met meer dan 20 jaar kennis en ervaring in deze regio
- 1 op 1 contact, korte lijnen dus
- no nonsense werkwijze
- ook 's avonds en in het weekend contact via WhatsApp
- verkopers geven een 9,0 als rapportcijfer voor het geleverde werk, op basis van ruim 110- beoordelingen
- wij werken op no cure, no pay
- alle woningen worden professioneel gefotografeerd en ingemeten
- directe samenwerking met een onafhankelijke hypotheekadviseur



***“Kom binnenkijken!”***



## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**167 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**174 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**611 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**2016**

Prijs

**Vraagprijs € 510.000,- k.k.**

Soort woning

**eengezinswoning**

Type woning

**hoekwoning**

Aantal kamers

**5**

Aantal slaapkamers

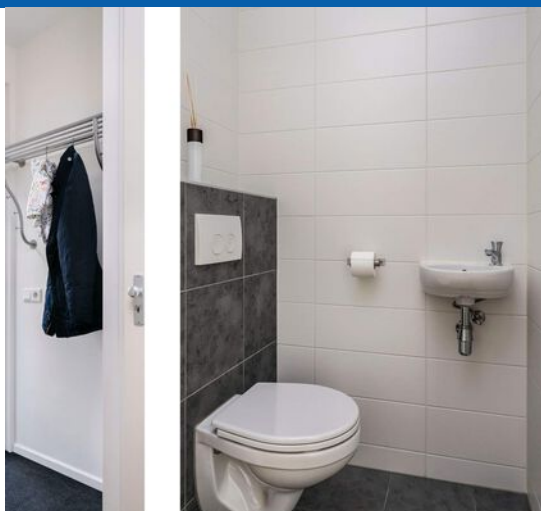
**4**

Energie label

**A**

Isolatie

**volledig geïsoleerd**





## > Omschrijving

Een zeer goed onderhouden en uitstekend geïsoleerde hoekwoning met 4 ruime slaapkamers en een fraaie lichte woonkeuken. Deze woning ligt in een zeer gewilde, kindvriendelijke woonstraat in Lent.

Lent maakt deel uit van de Waalsprong, het nieuwste stadsdeel van Nijmegen. Hier kun je stads wonen in een omgeving met een groen en dorps karakter. De ligging is centraal t.o.v. alle benodigde voorzieningen voor boodschappen, restaurants, station, verschillende scholen, brede gezondheidszorg en veel sport mogelijkheden.

Met de fiets ben je in 10 minuten in Nijmegen. Ook voor natuurliefhebbers is hier zeer veel te doen: op loopafstand is er de Lentse plas, de Spiegelwaal en de Waal en de Betuwe vormen hier bijna letterlijk je achtertuin, waar je heerlijk kunt zwemmen, hardlopen, fietsen of wandelen.

Indeling van de woning.

Begane grond: entree, hal, toilet volledig betegeld (vrijhangend met fonteintje) en meterkast. Verder is er nog een ruime trapkast met de nodige bergruimte.

Aan de voorzijde van de woning is de moderne, ruime open keuken geplaatst. De keuken is voorzien van diverse apparatuur zoals een inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een combi-oven, een koelkast en een vriezer.

Naast de moderne keuken is een eetgedeelte ontworpen met zeer veel lichtinval. Deze is ook eventueel als thuiswerkplek te gebruiken. De tuingerichte en uitgebouwde woonkamer is circa 33 m<sup>2</sup>. Er is een grote schuifpui naar de achtertuin.

Tuin

Deze tuin is zeer verzorgd en extra diep doordat er later nog een perceeltje bij is gekocht. In de tuin staat een ruime beging van 14 m<sup>2</sup> met overkapping. Deze overkapping is geplaatst in augustus 2020. Door de ligging op het zuidwesten is dit een heerlijk zonnige tuin. Zowel aan de zijkant als aan de achterkant is er een achterom naar de straatkant.

Eerste verdieping

Ruime overloop, in totaal zijn er twee ruime slaapkamers (ca. 20 en 15 m<sup>2</sup>) met veel lichtinval. De kamers zijn makkelijk te verdelen in een extra slaapkamer of in het maken van een inloopkast.

Badkamer

Volledig betegelde, moderne badkamer, voorzien van vrijhangende wc, inloopdouche, wastafel en ligbad.

Tweede verdieping

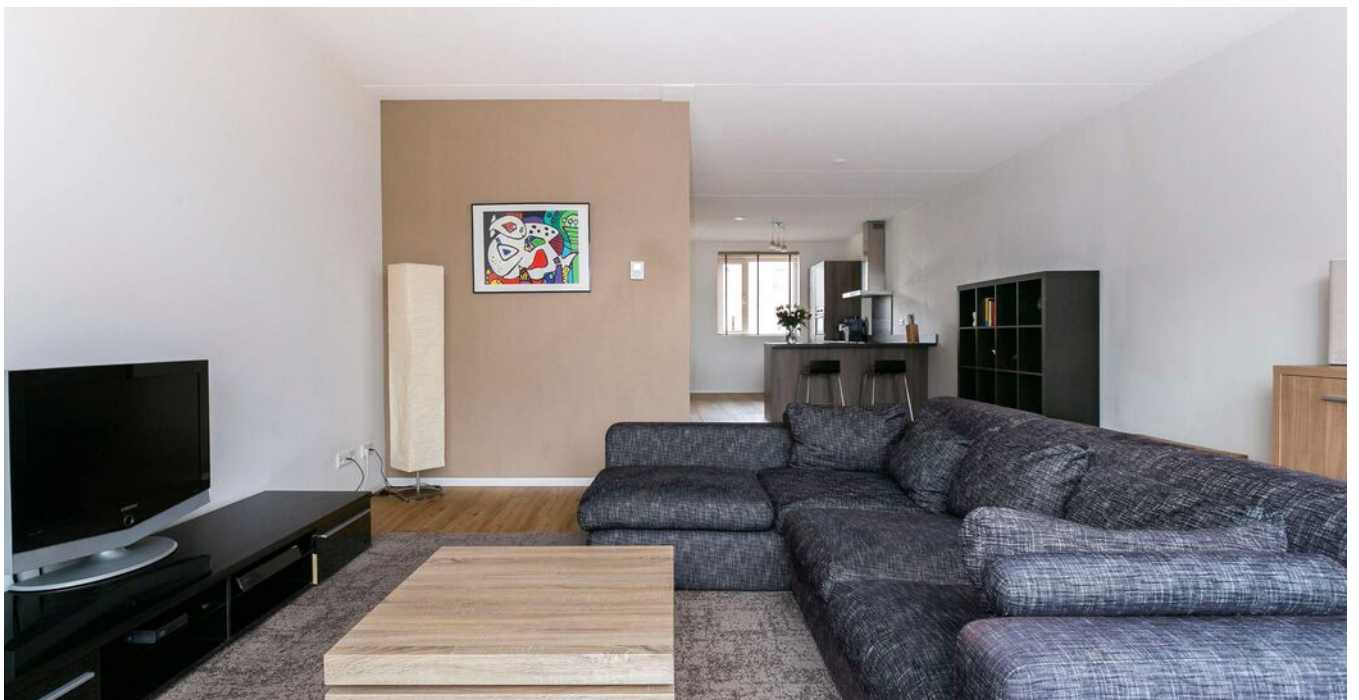
Zeer ruime overloop, separate waskamer met omvormer voor 9 zonnepanelen, wederom twee ruime, lichte slaapkamers (ca. 23 en 15 m<sup>2</sup>). Ook hier is gemakkelijk meerdere slaapkamers of een inloopkast bij te maken.

Algemeen: bouwjaar 2016, woonoppervlakte 167 m<sup>2</sup>, perceel 174 m<sup>2</sup>.

Bijzonderheden:

- top geïsoleerde woning, geheel voorzien van kunststof kozijnen met triple glas
- de gehele begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming met een pvc-vloer
- aan de achtergevel hangt een elektrisch bedienbaar zonnescerm
- op het dak liggen 9 zonnepanelen
- zonnige en grote tuin
- voldoende parkeergelegenheid voor de deur
- prachtige ligging ten opzichte van het centrum van Nijmegen, de Waal en het Rivierpark
- oftewel instapklaar, zeer energiezuinig en lekker ruim met 167 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- oplevering in overleg

Ben je nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

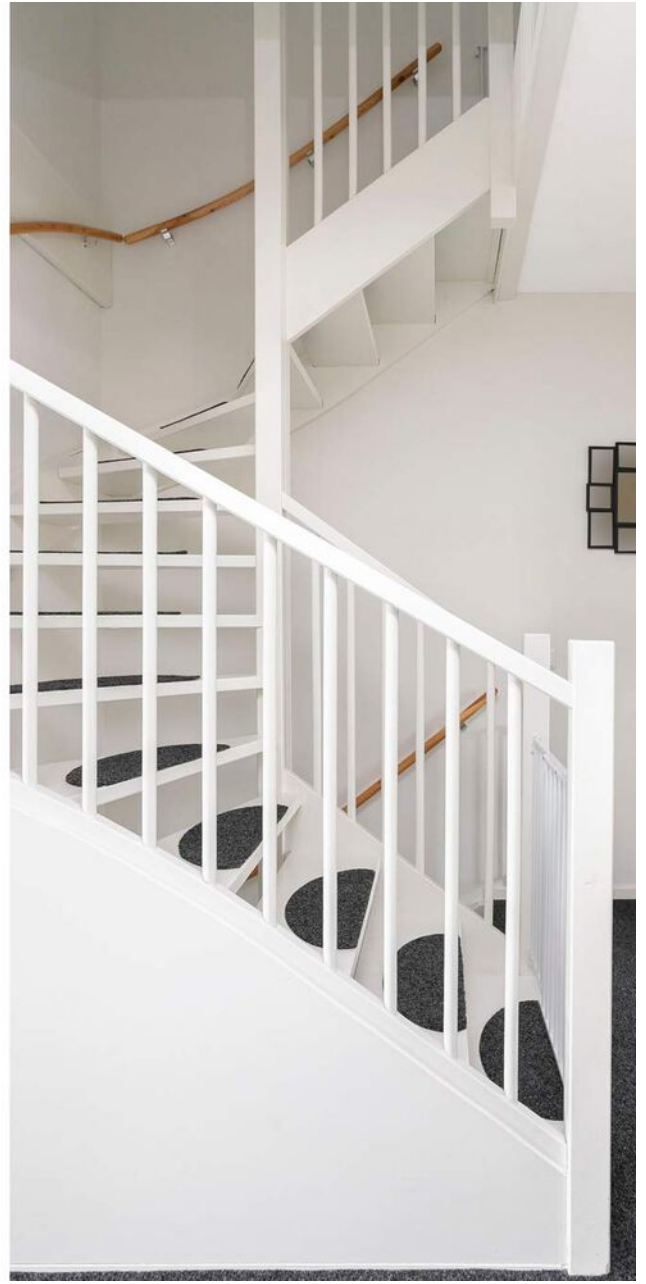












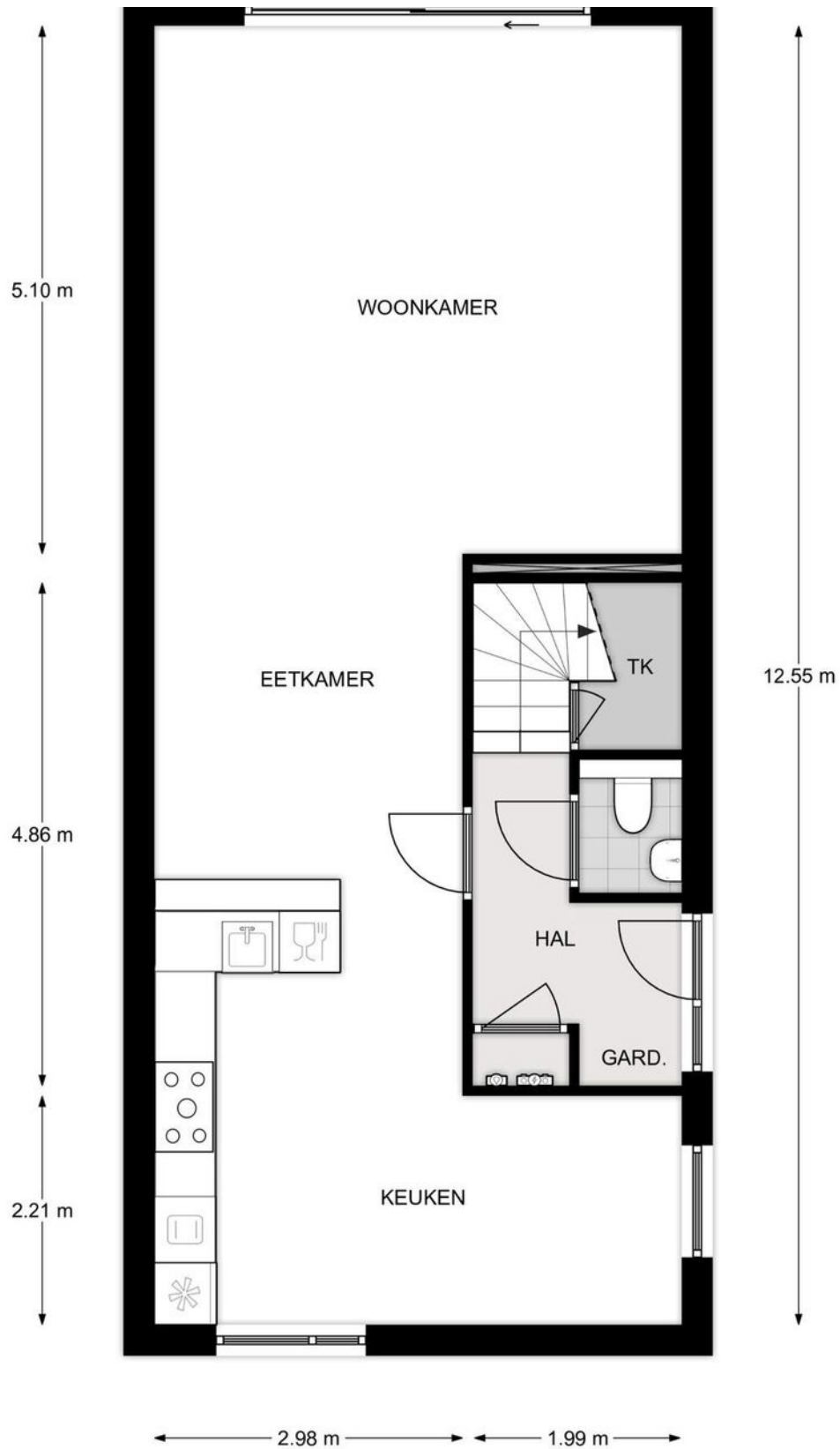






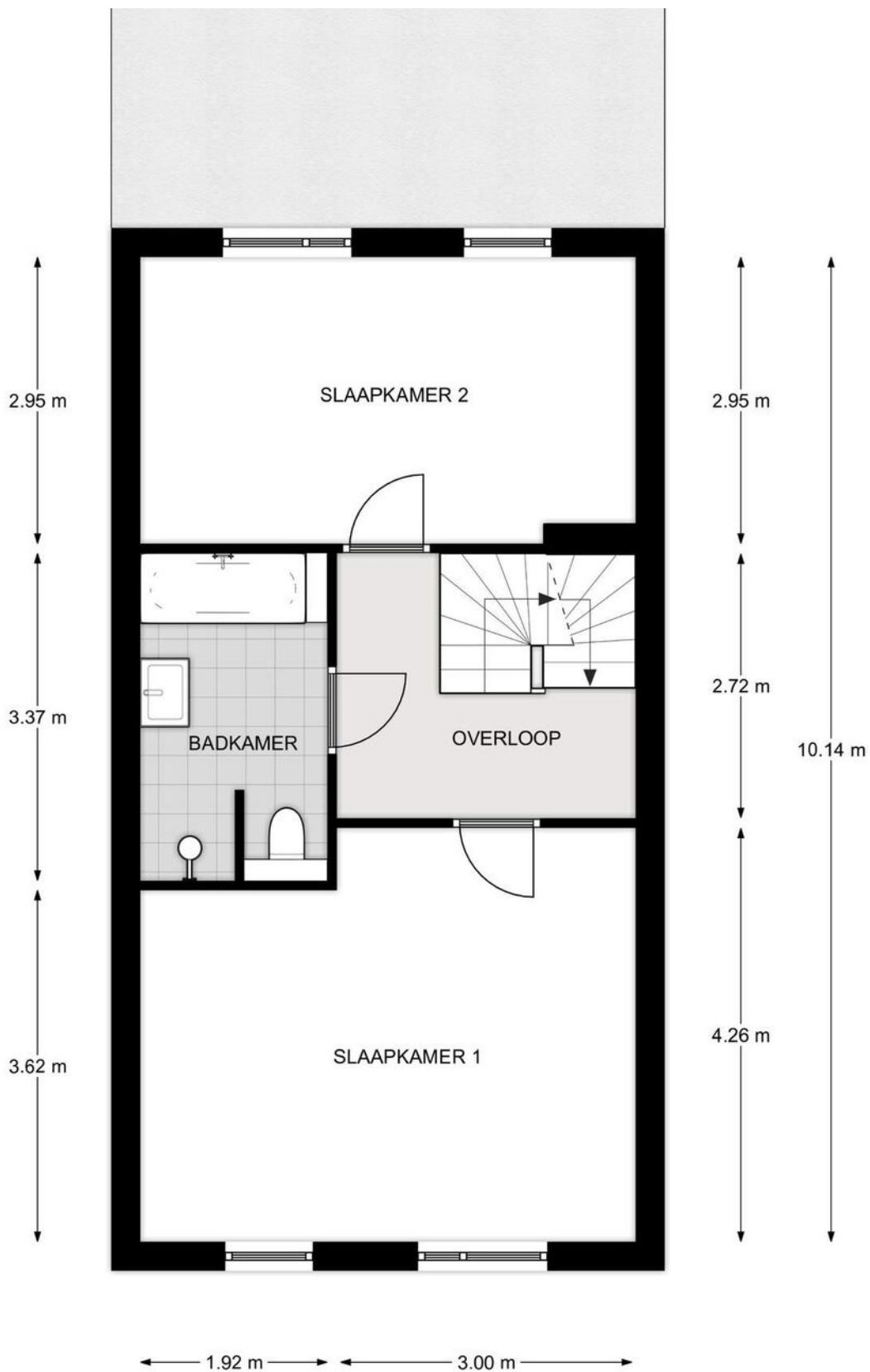
## > Plattegrond

Ontdek de...  
begane grond



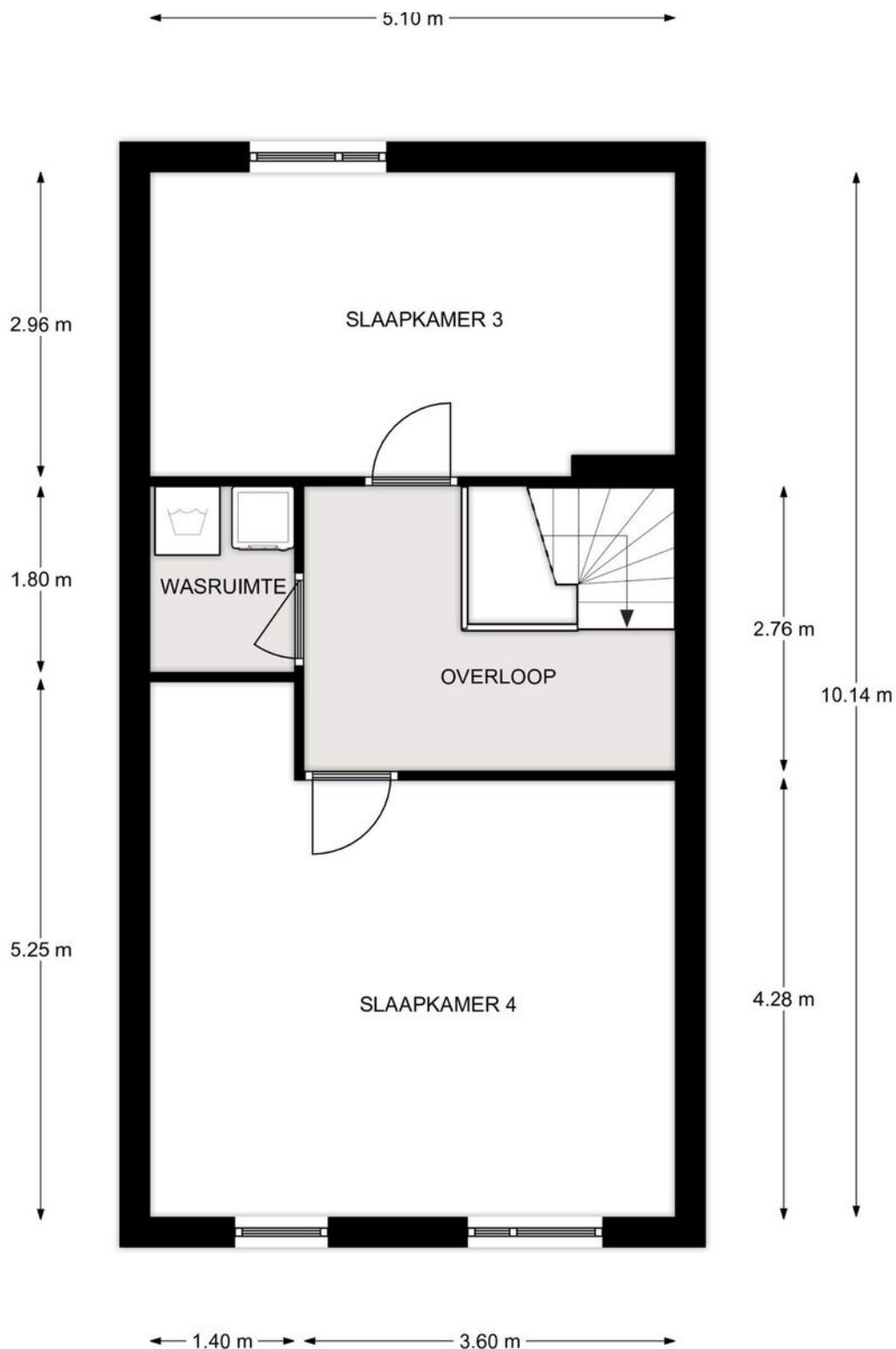
## > Plattegrond

Ontdek de...  
eerste verdieping



## > Plattegrond

Ontdek de...  
tweede verdieping

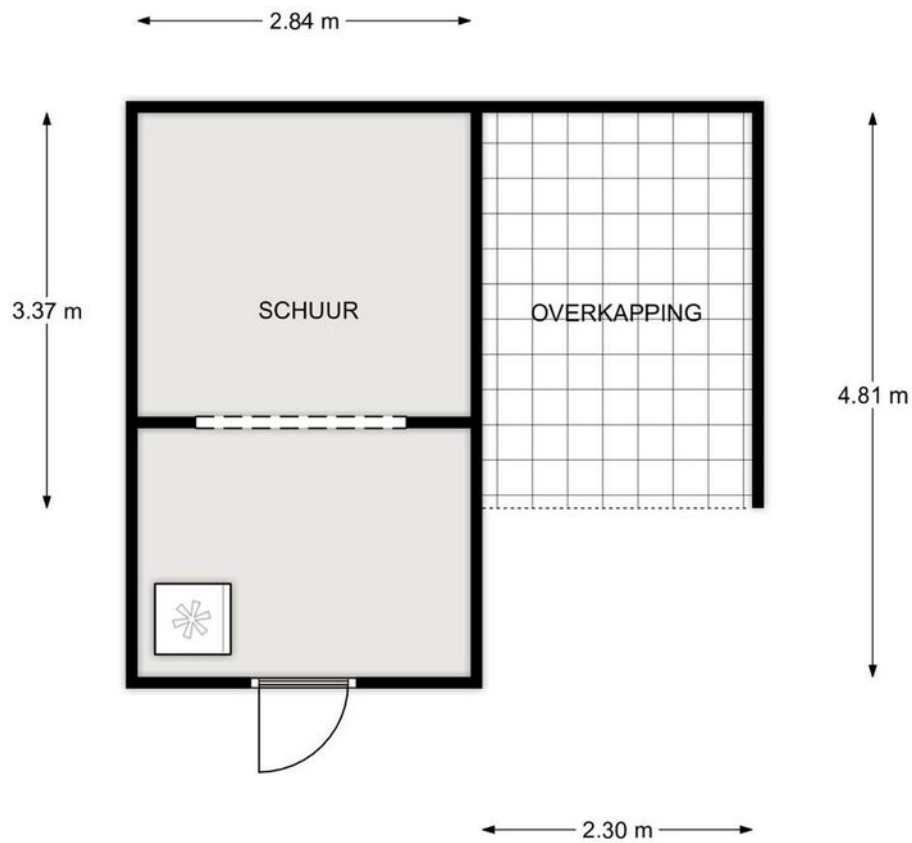


2e Verdieping, Cataloniëstraat 27 te Lent  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



## > Plattegrond

Ontdek de...  
schuur met ovrkapping



Begane grond, Cataloniëstraat 27 te Lent  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

9-2-2021

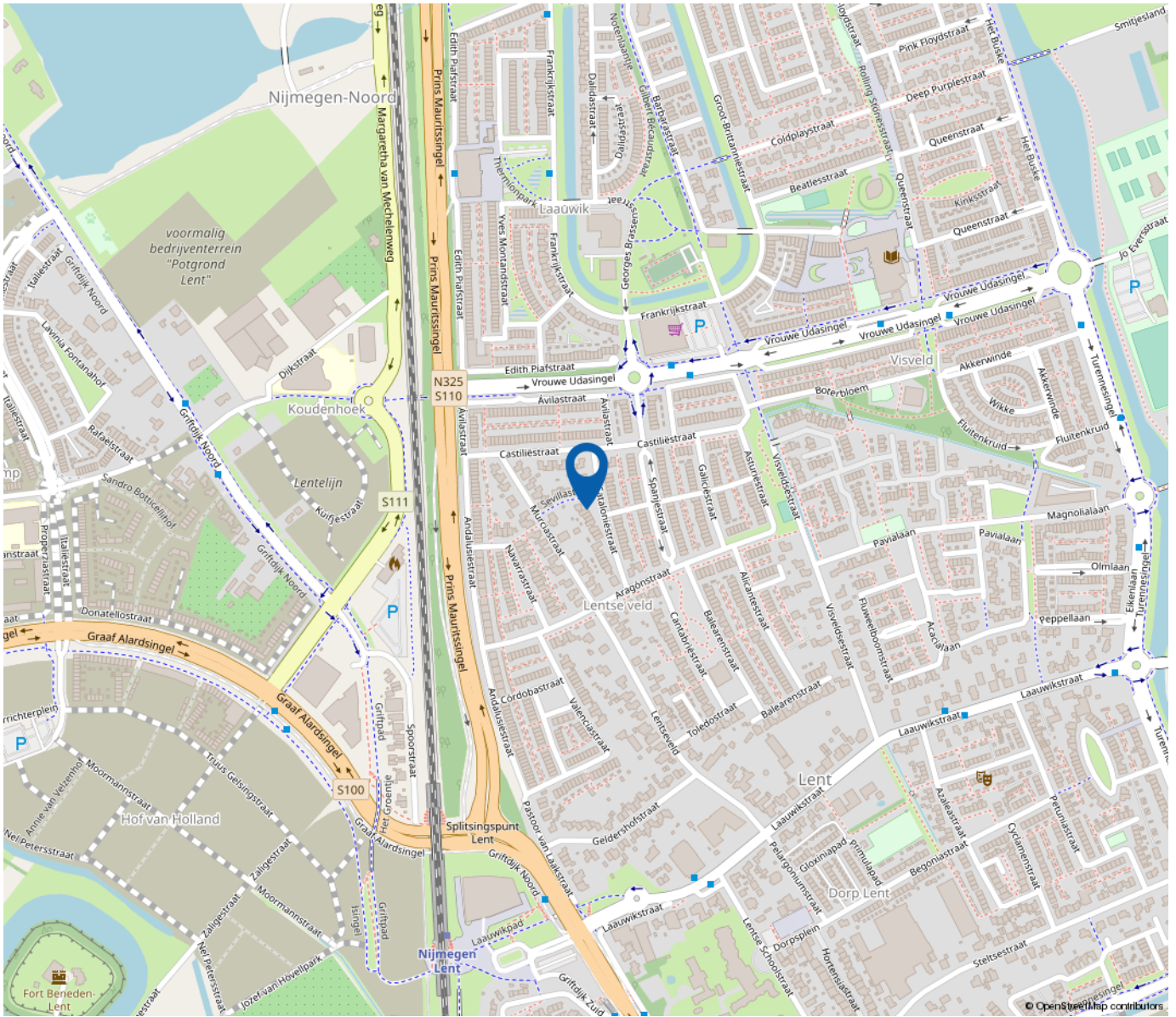
Kadastrale kaart van Cataloniestraat 27, 6663NJ Lent

Referentie: W6663NJ27\_1



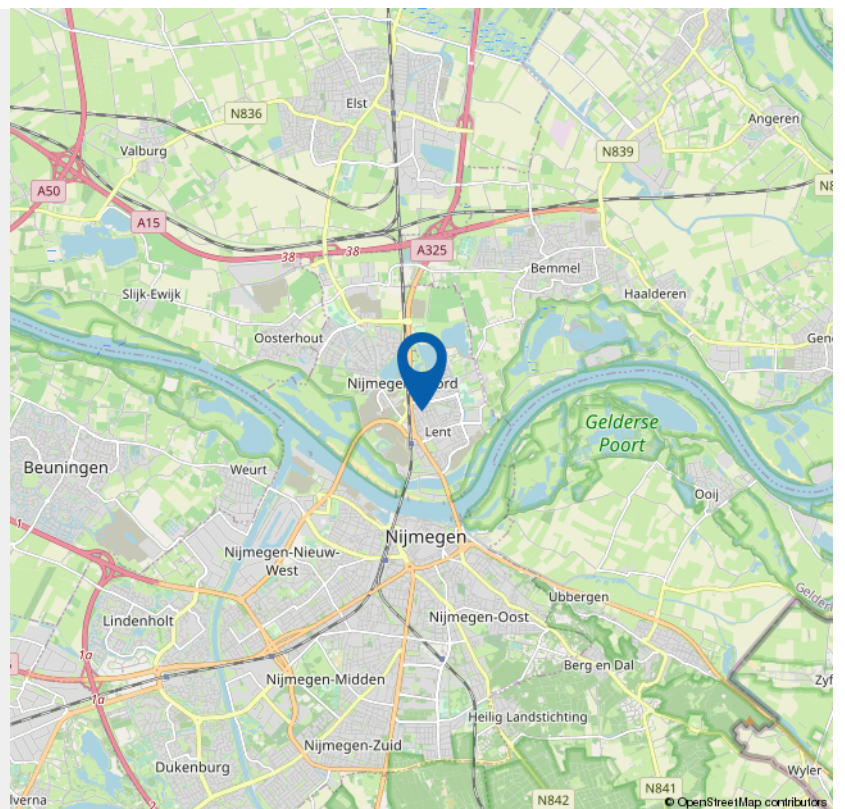
767	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Nijmegen
27	Huisnummer	Gemeentecode:	NMG00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	H
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	767
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	140
	Bebouwing		
	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 9-2-2021 12:32.



*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
<b>Verlichting, te weten</b>				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
- Spiegel badkamer	X			
-				X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
- Schappen schuur	X			
- Schappen gangkast	X			
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC	X			
- Zeil in waskamer	X			
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
- Bekleding trap	X			
- Plinten hele huis	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				

---



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Douchekop bad	X			

---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Douchekop douche	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
	X			
				X
				X
				X



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Stadswarmte	X			
- Slimme meter	X			
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Planten/bloemen in potten		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
Buitenverlichting bij voordeur	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Overkapping	X			
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Kiezels voortuin	X			
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV				Nee
Boiler				Nee
Zonnepanelen	Ja			

---



Aankoop  
Verkoop  
Taxatie

Gemiddelde  
van 117  
beoordelingen

9,1

## GRATIS WAARDEBEPALING

Heeft u verkoopplannen en wilt u weten hoeveel uw woning op dit moment waard is?

Neem dan contact op met ons via [info@fonteinmakelaardij.nl](mailto:info@fonteinmakelaardij.nl) of bel ons op (024) 373 63 62.

Persoonlijk en betrokken  
in Nijmegen e.o.



**Fontein**  
makelaardij

## Het allerbeste hypotheekadvies is onafhankelijk

Indien u geïnteresseerd bent in deze woning, wilt u uiteraard ook weten hoe uw financiële plaatje eruit komt te zien. Uw persoonlijke situatie, wensen en toekomstverwachtingen spelen hierbij een belangrijke rol. Om dit voor u uit te rekenen, werkt Fontein Makelaardij samen met Huis & Hypotheek Nijmegen.

Wat kan Huis & Hypotheek voor u betekenen?

Wij zetten de mogelijkheden graag duidelijk en transparant voor u op een rij en helpen u bij het maken van uw keuze, onafhankelijk en daardoor ook objectief. Wij zijn als één van de grootste hypotheekketens in staat u de hypotheecaire producten aan te bieden van vrijwel alle grote banken en verzekeraars.

Daarnaast is Huis & Hypotheek Nijmegen één van de weinige Keurmerk-kantoren in Nijmegen. Voor ons vanzelfsprekend, voor u een garantie dat u bij ons in goede handen bent.

Wilt u meer inzicht in uw financiële mogelijkheden? Belt u ons dan voor een vrijblijvend adviesgesprek. Ook als u al een offerte heeft van een andere bank, geven wij u vrijblijvend een 'second opinion' of wij het aanbod kunnen verbeteren. Daar wordt u dus alleen maar beter van.

Graag tot binnenkort!

Jeroen Pere  
Erkend Hypotheek Adviseur

Bij onze advisering maken wij een objectieve keuze uit hypotheekproducten van onder andere:

ABN Amro	DBV	Hypotrust	PVF Achmea Hypotheken
AEGON	Delta Lloyd	ING Bank	Rabobank
Allianz	Direktbank	Insinger de Beaufort	Reaal Verzekeringen
De Amersfoortse	Erasmus	Klaverblad	SNS Bank
Argenta	Falcon Leven	NNEK	UCB hypotheken
Avéro Archmea	Florius	Nationale-Nederlanden	Van Lanschot Bankiers
Bank of Scotland	Fortis ASR	Obvion	Westland/Utrecht
BLG Hypotheken	Generali	Onderlinge 's Gravenhage	Woonfonds Hypotheken
Cardif	De Goudse	Postbank	Zwitserleven
Cordares			

Wilt u weten of u het huis van uw dromen kunt betalen. De hypotheekadviseur van Huis & Hypotheek Nijmegen rekent het graag voor u uit.

Huis & Hypotheek Nijmegen  
Staringstraat 11 (hoek Oranjesingel)  
6521 AE Nijmegen



**HUIS & HYPOTHEEK**  
Haal het beste advies in huis.

024 360 13 40  
nijmegen@huis-hypotheek.nl  
www.huis-hypotheek.nl

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Fontein Makelaardij  
Staringstraat 11  
6521 AE Nijmegen

T (024) 373 63 62  
M 06 - 1061 6922  
[www.fonteinmakelaardij.nl](http://www.fonteinmakelaardij.nl)

funda



**Fontein**  
makelaardij