

# TE KOOP



## Aubadestraat 300, Nijmegen

Vraagprijs € 199.000,- 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  
**68 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**0 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**225 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1966**

Prijs

**Vraagprijs € 199.000,- k.k.**

Soort woning  
**portiekflat**

Type woning  
**appartement**

Aantal kamers  
**3**

Aantal slaapkamers  
**2**

Energielabel  
**-**

Isolatie  
**HR++ glas**



## > Omschrijving

In de wijk Neerbosch-Oost gelegen goed onderhouden driekamer appartement met balkon, gelegen op de tweede woonlaag en berging in de onderbouw.

Het appartement ligt gunstig ten opzichte van uitvalswegen en op loopafstand van het station Nijmegen Goffert en een winkelcentrum met diverse winkelvoorzieningen. Daarnaast beschikt het appartement aan zowel de voorzijde als de achterzijde over een heerlijk vrij uitzicht.

Indeling:

Begane grond: gezamenlijke entree, brievenbussen, trap naar de berging.

2e woonlaag

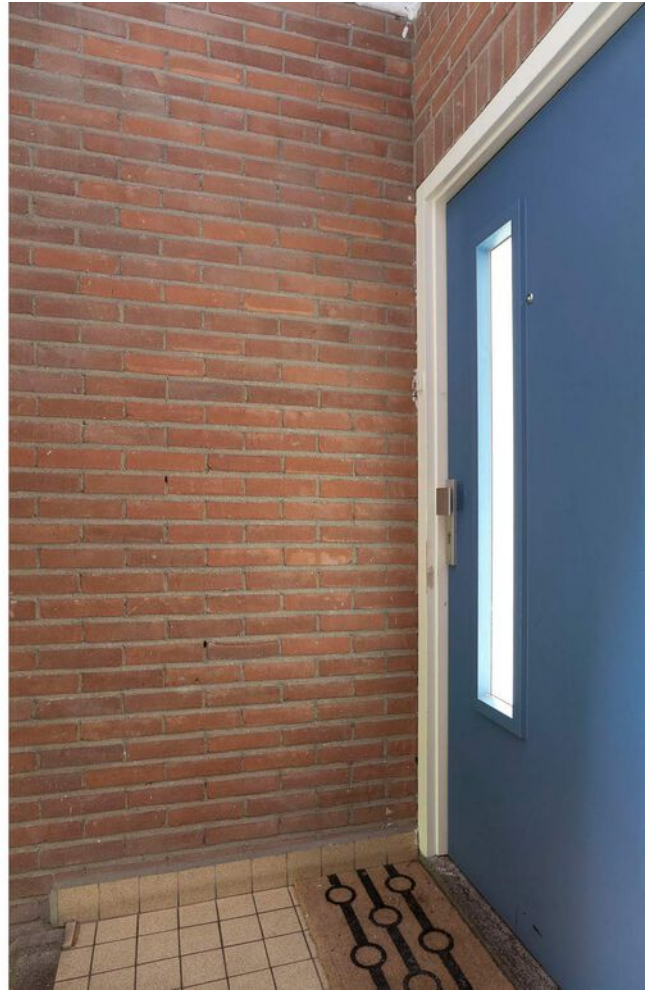
Entree, gang, recent vervangen keuken met diverse apparatuur (oven, gaskookplaat en afzuigkap) en balkon op het noordwesten waar je lekker van de namiddag- en avondzon kunt genieten. Via de keuken is de eenvoudige doucheruimte met vaste wastafel en inlopdouche bereikbaar. Aan de gang zijn de meterkast met vernieuwde inrichting en het toilet. De grote doorzonwoonkamer heeft aan beide zijden een mooi uitzicht op het groen. Ten slotte zijn er nog 2 slaapkamers (circa 8,5 en 11 m<sup>2</sup>) waarvan de grootste met een vaste kast is uitgerust.

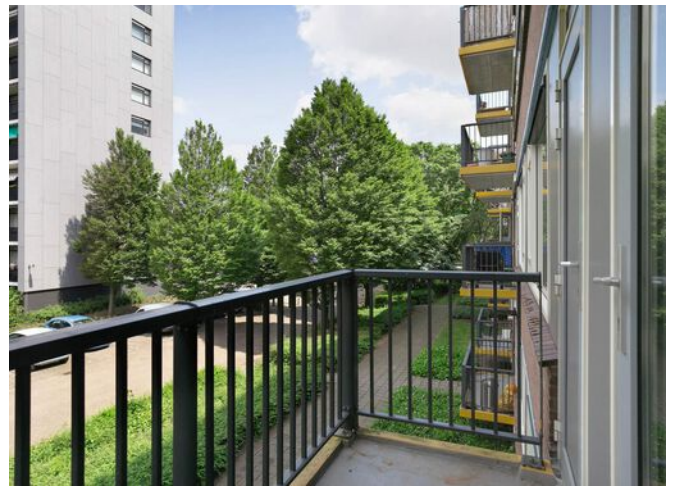
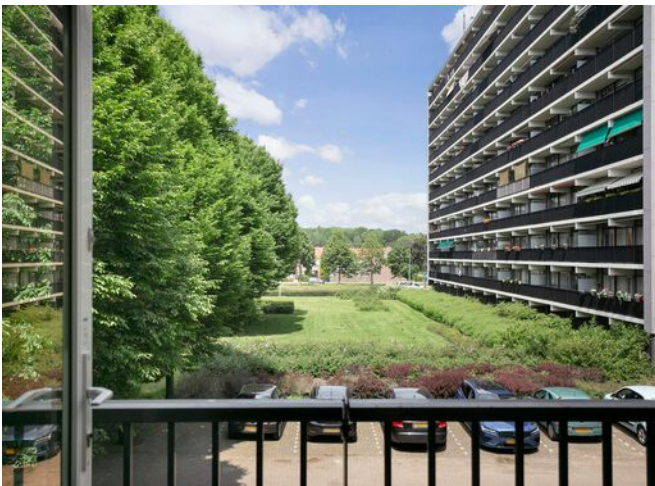
Het gehele appartement is voorzien van een keurige laminaatvloer.

Algemeen: bouwjaar 1966, woonoppervlakte circa 68 m<sup>2</sup>.

Bijzonderheden:

- maandelijkse bijdrage aan de actieve VvE is € 128,-, exclusief voorschot verwarming (ca. € 68,-). In deze maandelijkse bijdrage zit onder andere een reservering voor het groot onderhoud, de opstalverzekering, waterverbruik, glasbewassing, tuinonderhoud, schoonmaken van de algemene ruimtes en administratiekosten.
- de woonkamer is voorzien van nieuwe stopcontacten en stucwerk.
- het gehele appartement is voorzien van kunststof kozijnen met HR+ + glas en geluidswerende ventilatieroosters
- oplevering per direct





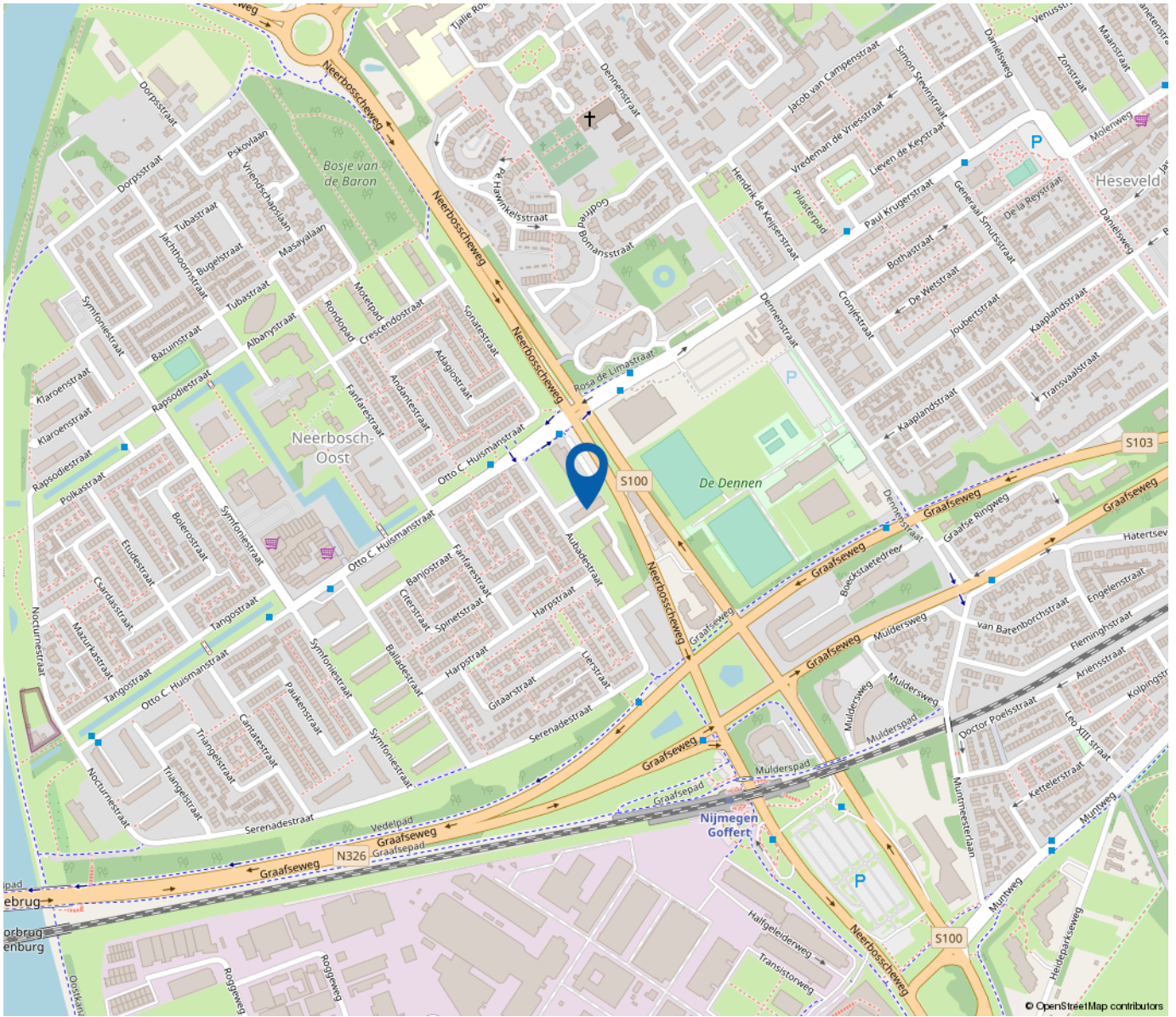




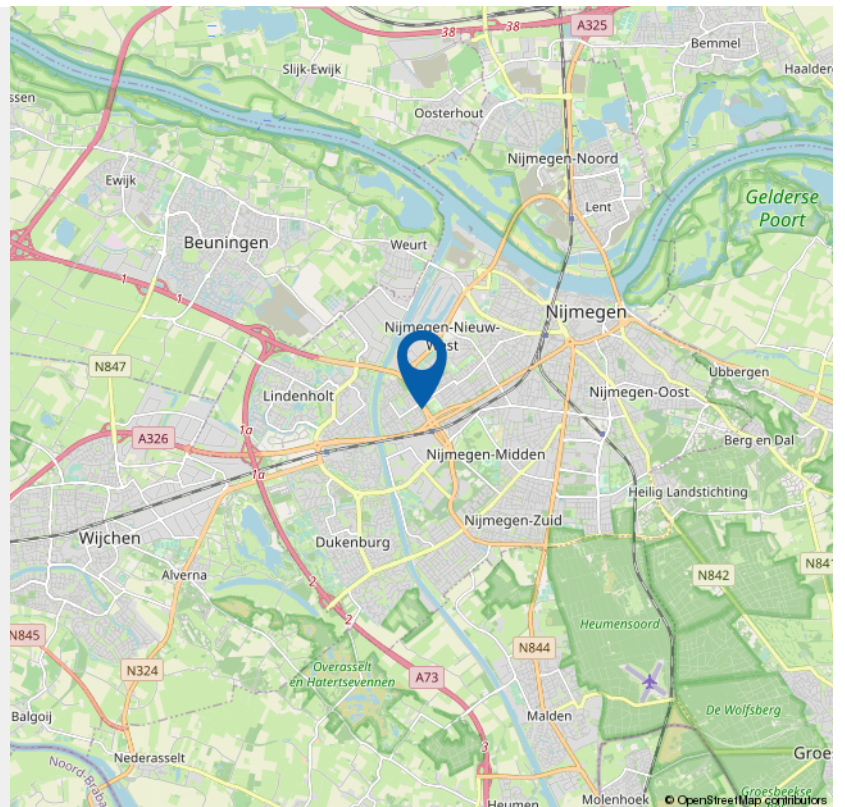
## > Plattegrond

Ontdek de...  
tweede woonlaag





*“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
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen	X			
- woonkamer schakelaar is klickaan klickuit systeem				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- keukenkast en slaapkamerkast ( voorzien van legplanken)				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- lamellen				X
- 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			
-				X
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			



## > 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/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X

---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				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

## > Lijst van zaken

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



## > Lijst van zaken

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

---

# 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