

TE KOOP



Augustuslaan 53, Beuningen Gld

Vraagprijs € 445.000,- k.k.

Fontein Makelaardij
Staringstraat 11
6521 AE Nijmegen

T (024) 373 63 62
M 06 - 1061 6922
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

> 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

133 m²

Perceeloppervlakte

241 m²

Inhoud

528 m³

Bouwjaar

1988

Prijs

Vraagprijs € 445.000,- k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

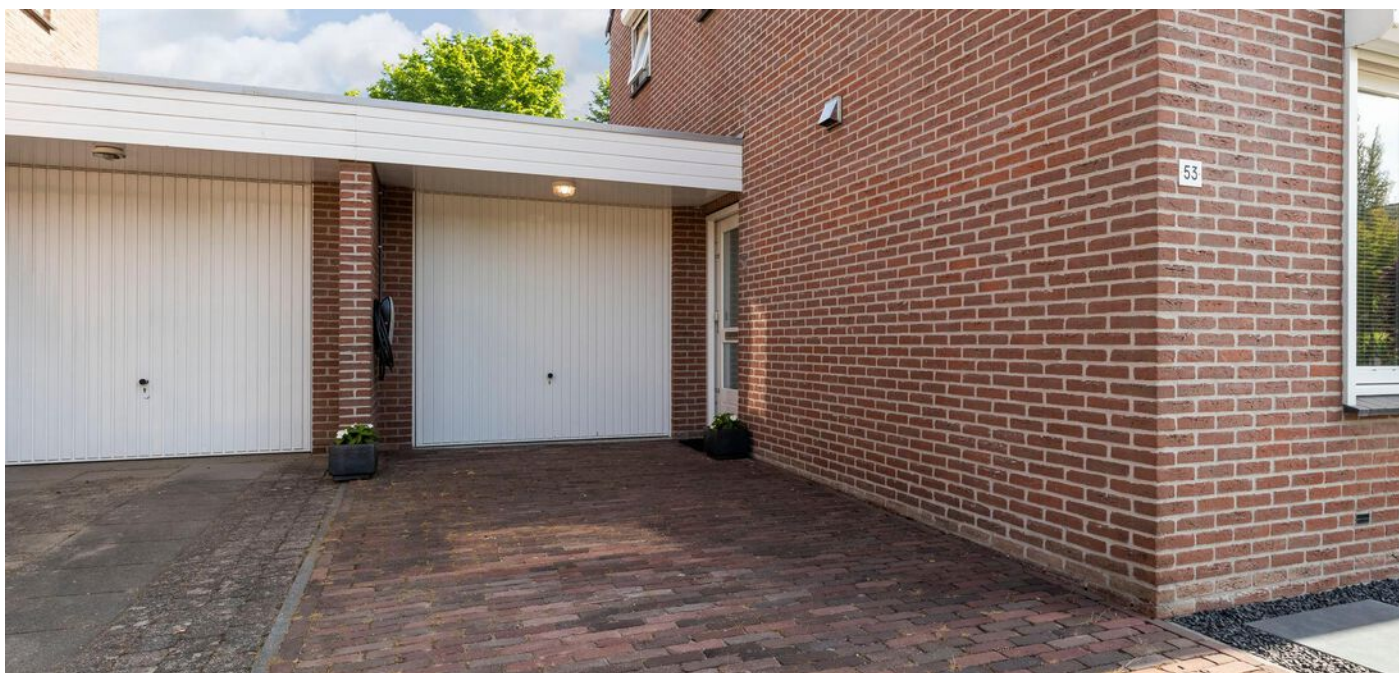
4

Energie label

B

Isolatie

**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
gedeeltelijk dubbel glas**



> Omschrijving

Wil jij wonen in een prachtige groene en waterrijke omgeving? In de gewilde woonwijk 'De Heuve' ligt deze zeer goed onderhouden 2/1-kap woning met sfeervolle achtertuin. De woning is aan de gehele achterzijde uitgebouwd, waaronder de garage voor nóg meer wooncomfort. In de tuingerichte woonkamer geniet je van veel licht dankzij de lichtstraat en de grote schuifpui.

Uitstekende locatie met park, basisschool en nabijgelegen winkels (centrum) op loop- en fietsafstand. Tevens bevind je je binnen enkele minuten op de snelwegen A73 en A50.

Indeling.

Begane grond: entree/hal, meterkast, toilet (wandcloset met fonteintje), fraaie woonkeuken aan de voorzijde van de woning met een keurige inrichting inclusief diverse inbouwapparatuur en voldoende ruimte voor een forse eettafel. De zithoek is aan de achterzijde gesitueerd met zicht op de fraai aangelegde achtertuin. De aanbouw is voorzien van een lichtstraat waardoor de zithoek een fijne lichte ruimte is geworden.

Via een doorgang is de aangebouwde garage bereikbaar. Deze is circa 20 m² en voorzien van cv, elektra en water.

De achtertuin is bereikbaar via een dubbele schuifpui vanuit de woonkamer, ligt op het noordoosten en is voorzien van een houten berging en een achterom.

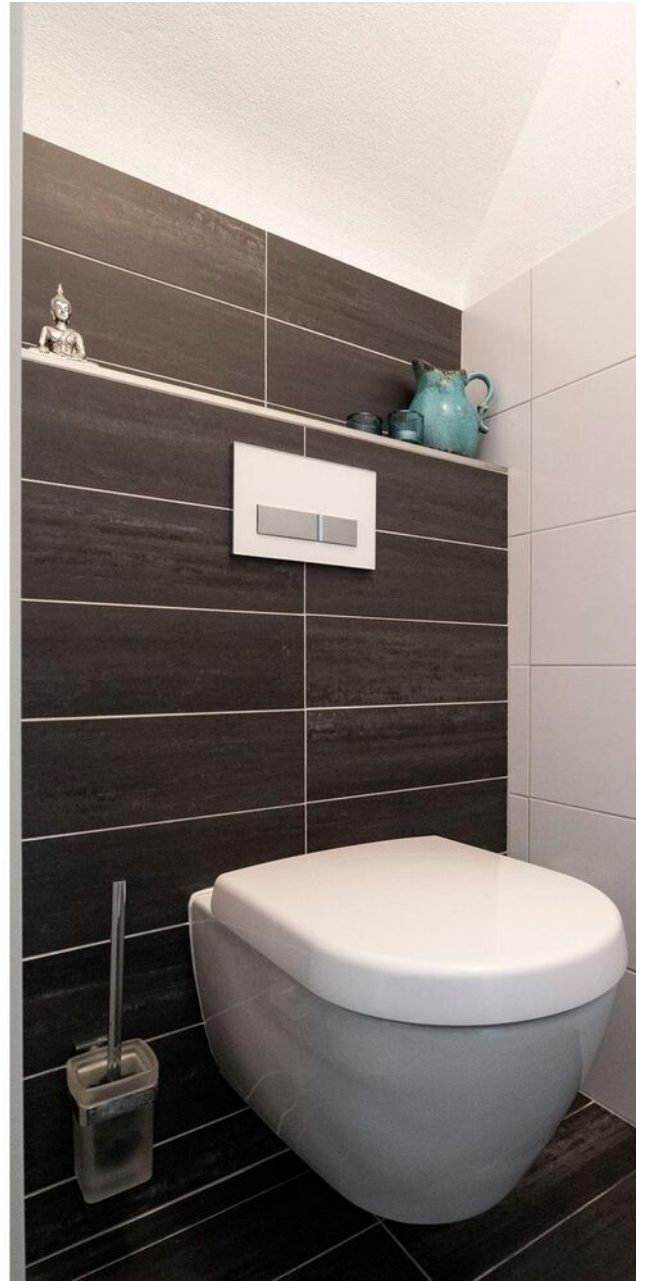
Eerste verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer met een frans balkon, keurige in 2008 vervangen badkamer die is voorzien van een wandcloset, wastafelmeubel en een inloopdouche.

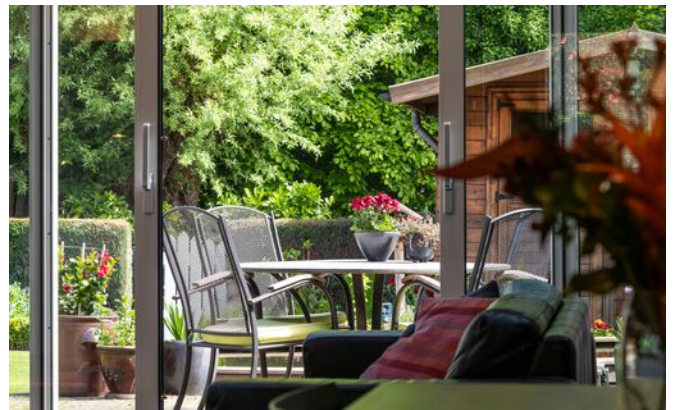
Tweede verdieping: via een vaste trap is de zolder bereikbaar. Op de voorzolder is de wasmachine-aansluiting geplaatst. Daarnaast hangt hier ook de cv-ketel (Vaillant HR ca. 2004) en is er de nodige bergruimte. De zolderkamer is voorzien van een groot dakraam en is geschikt als 4e slaapkamer.

Algemeen: bouwjaar 1988, woonoppervlakte ca. 133 m² exclusief garage, perceel 241 m².

Bijzonderheden:

- de woning is voorzien van 14 zonnepanelen die ca 3.800 kWh per jaar aan stroom genereren
- de begane grond is voorzien van een leistenen vloer met vloerverwarming
- de gevel is in 2016 gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd
- er is een puls aanwezig waarmee grondwater wordt opgepompt voor tuinbesproeiing
- de gehele woning is aan de buitenzijde voorzien van rolluiken en zonwering aan de achterzijde
- op korte afstand van de woning ligt een basisschool en is het openbaar vervoer bereikbaar
- oplevering: bij voorkeur begin augustus 2022







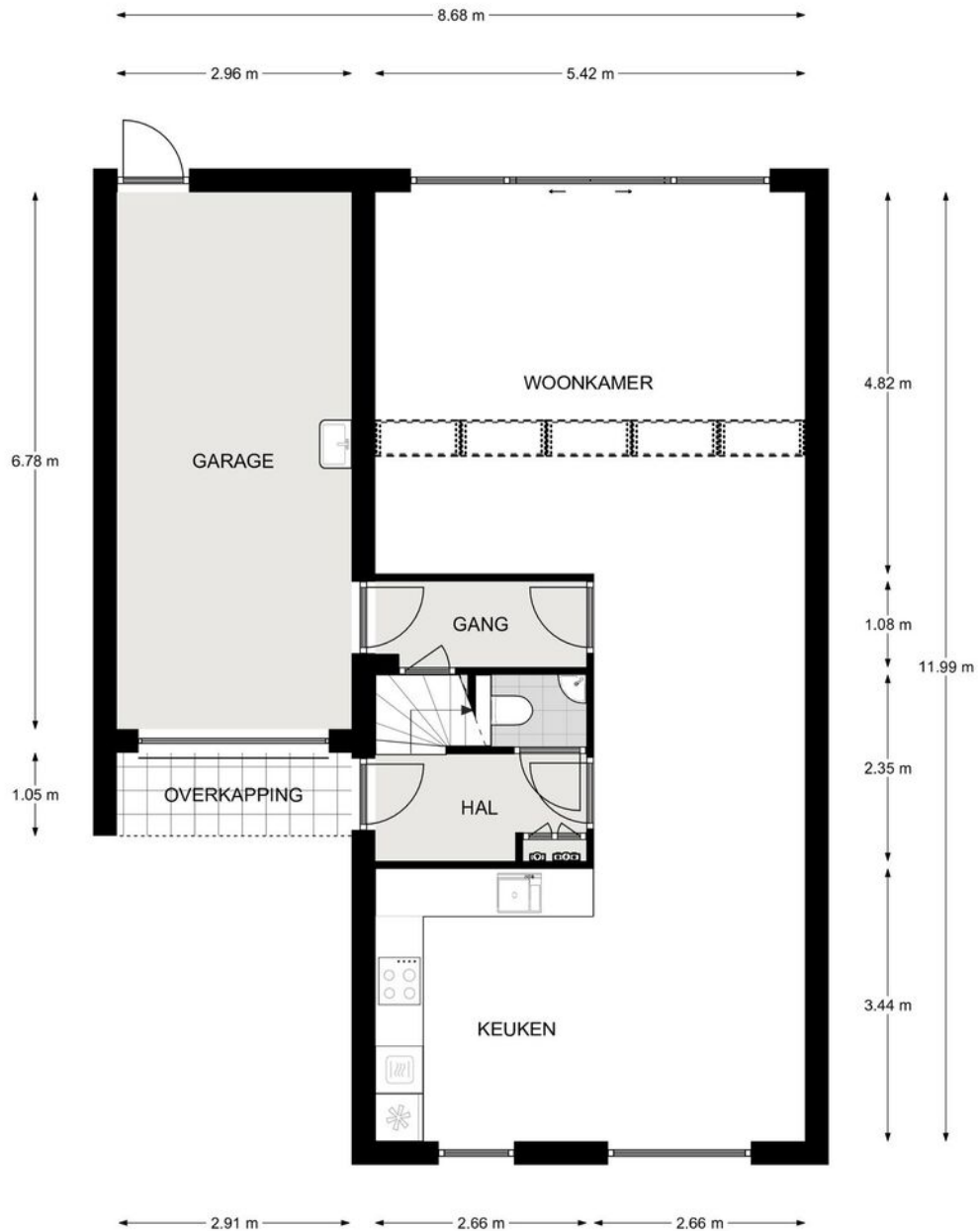






> Plattegrond

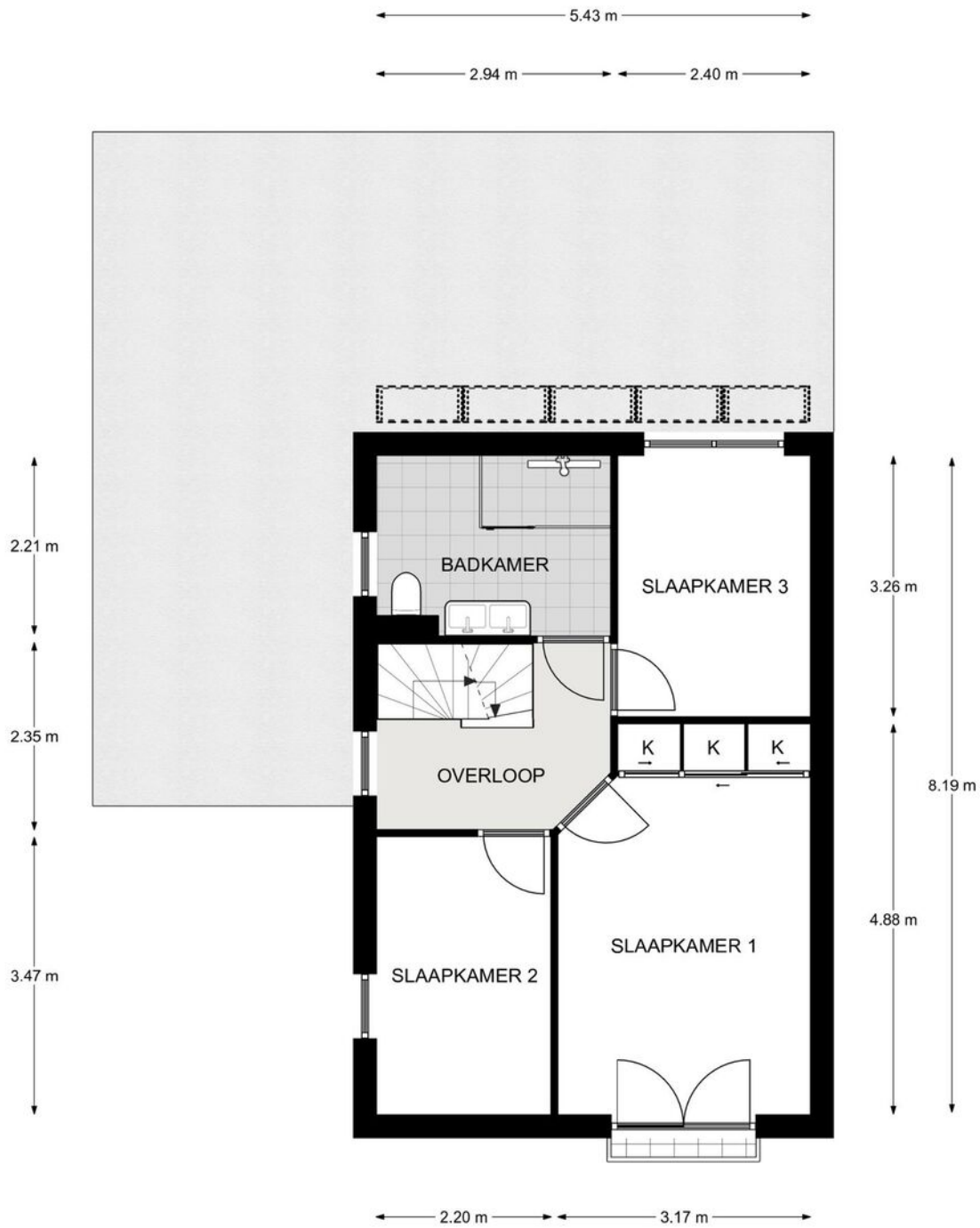
Ontdek de...
begane grond



Begane grond, Augustuslaan 53 te Beuningen Gld
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

> Plattegrond

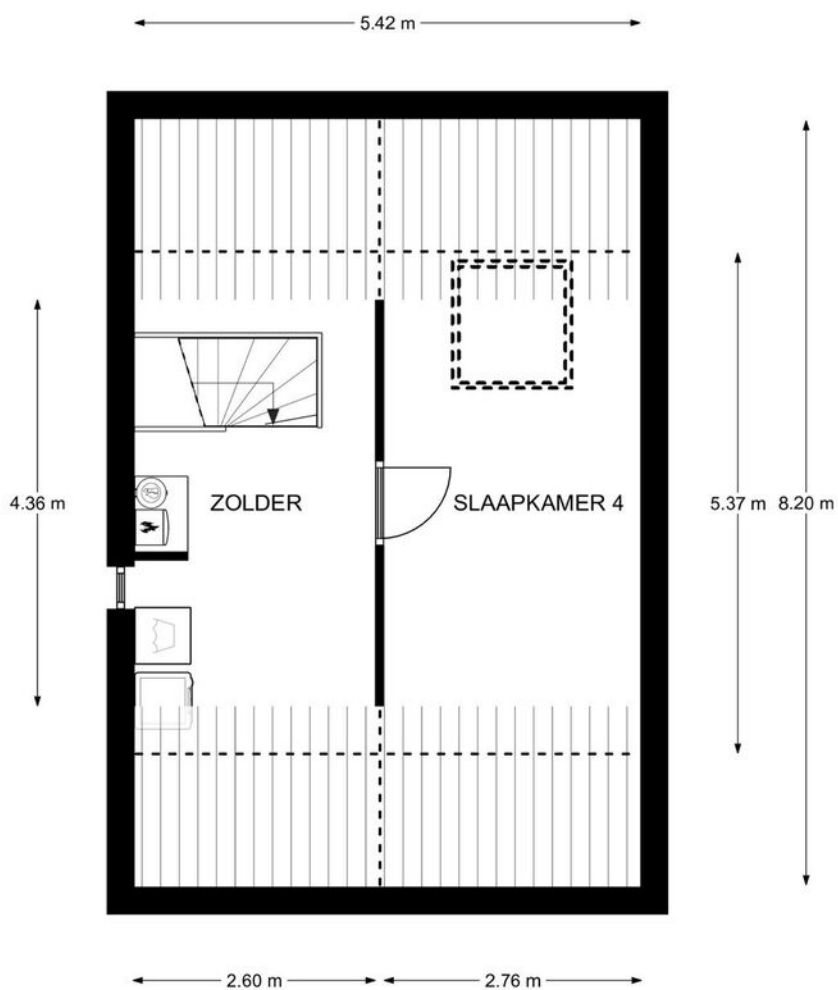
Ontdek de...
eerste verdieping



1e Verdieping, Augustuslaan 53 te Beuningen Gld
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

> Plattegrond

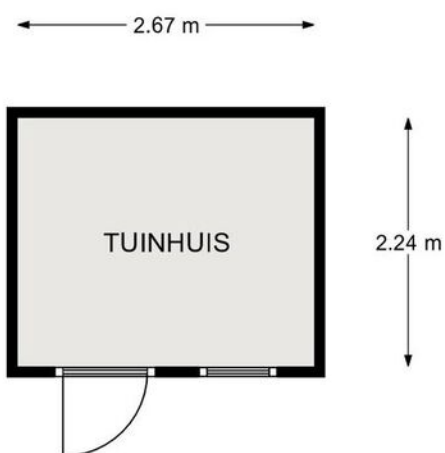
Ontdek de...



2e Verdieping, Augustuslaan 53 te Beuningen Gld
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

> Plattegrond

Ontdek het...
tuinthuis




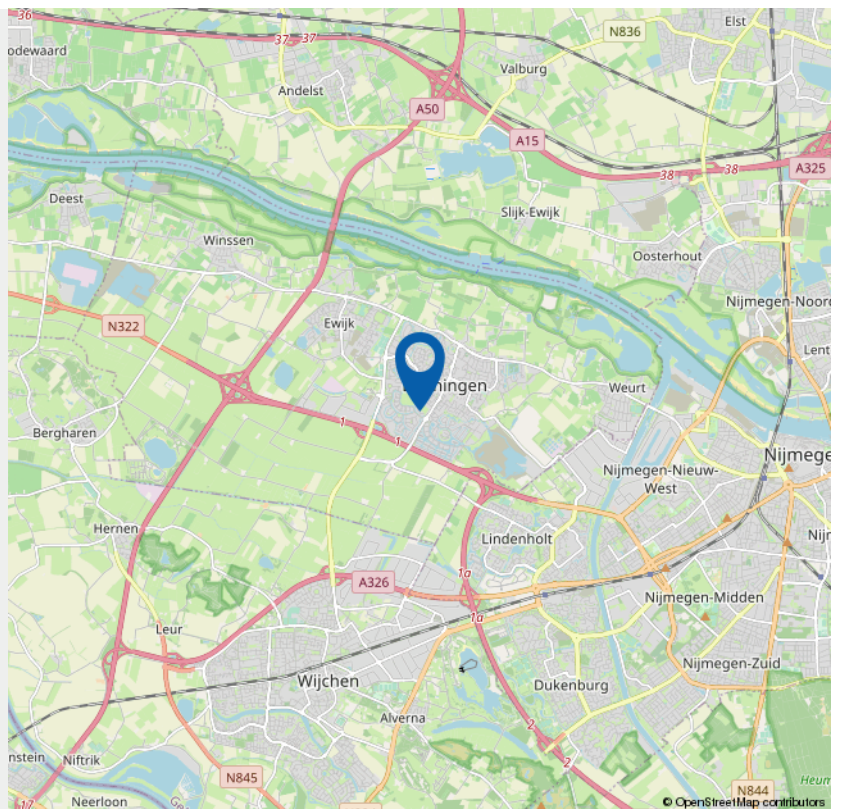
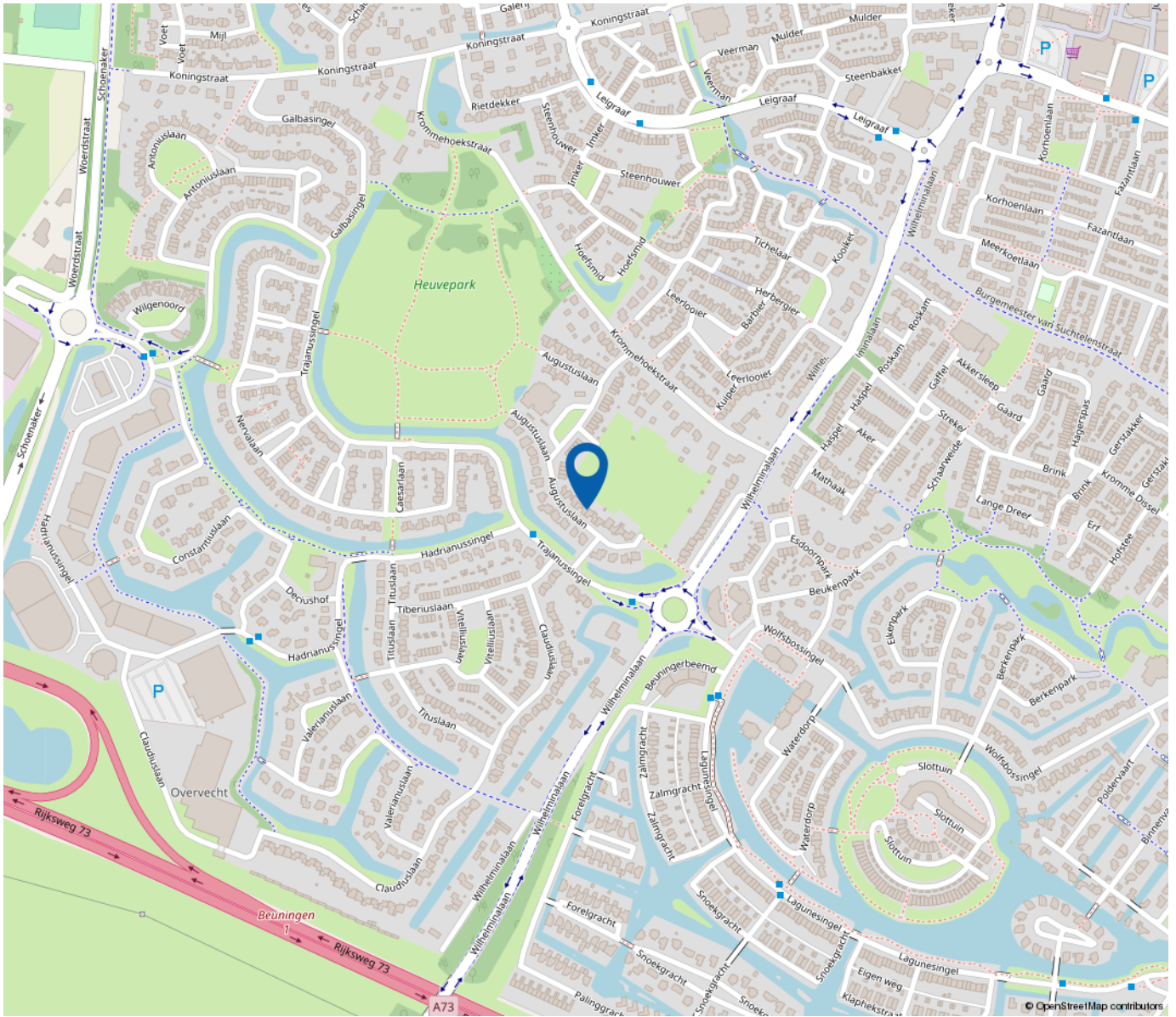
Begane grond, Augustuslaan 53 te Beuningen Gld
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Augustuslaan53



<p>12345</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Beuningen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 801</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(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			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- kasten	X			
- legplanken/schappen in garage		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- 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
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Vinyl	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Kapstok hal voordeur		X		
- Kapstok hal garage	X			
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- 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			
- Badkamer kast	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
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
Wasmachine Bosch Exclusiv van 2016			X	

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Wasdroger Siemens WT44W361NL van 2016			X	
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Olijfboom voortuin		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- Waterpunt (puls)	X			
- Vijver met filter, fontein, verlichting en pomp	X			
Overig - Contracten				
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

funda



Fontein
makelaardij