

TE KOOP



St. Annastraat 586, Nijmegen

Vraagprijs € 785.000,- 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

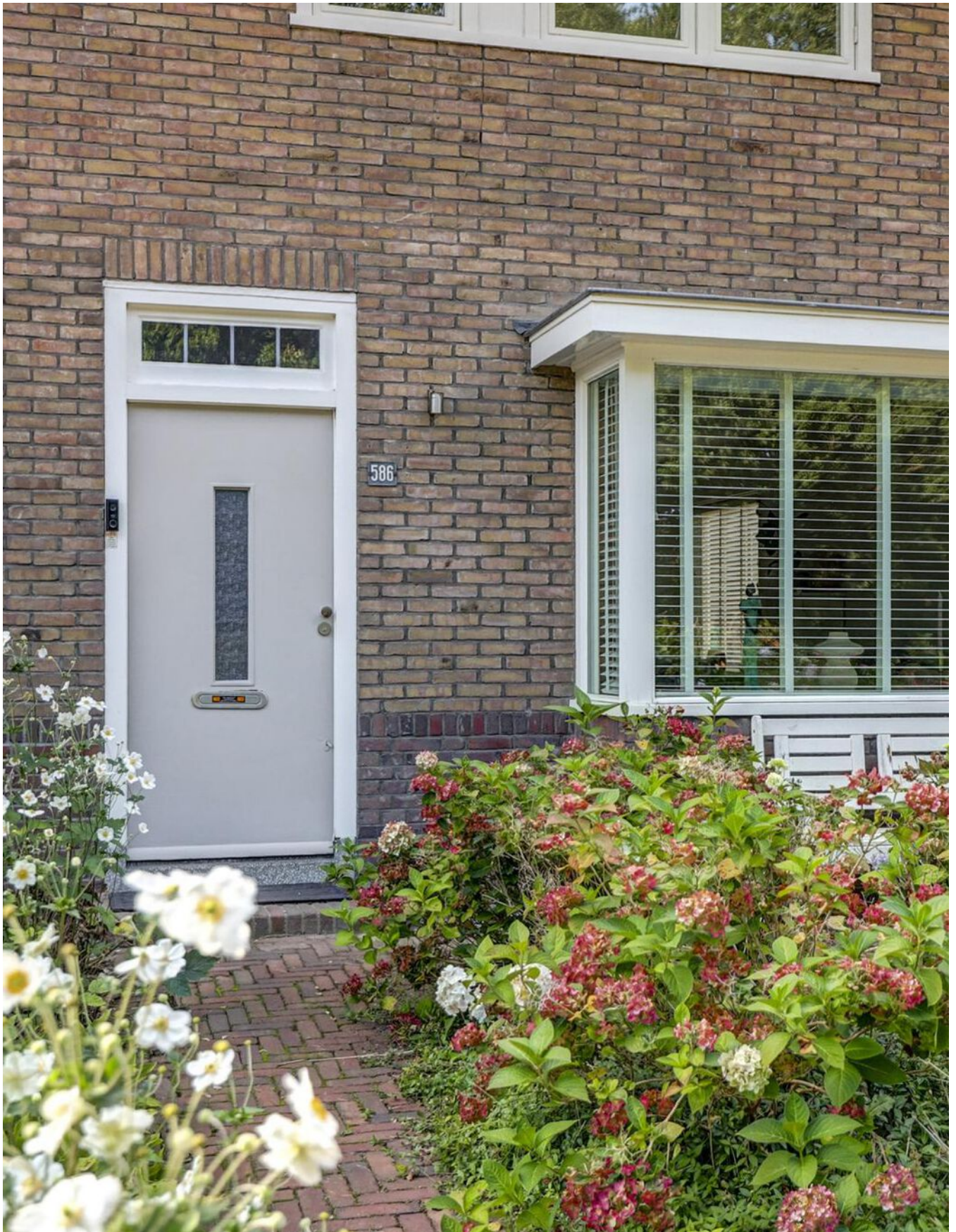
> Over ons

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

197 m²

Perceeloppervlakte

480 m²

Inhoud

762 m³

Bouwjaar

1935

Prijs

Vraagprijs € 785.000,- k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

4

Energie label

B

Isolatie

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



> Omschrijving

In het geliefde groene stadsdeel Nijmegen-Zuid wordt deze riante en instapklare twee-onder-één-kap-woning uit 1935 aangeboden, met eigen oprit en een grote tuin. Voorzien van 13 zonnepanelen.

Door eenvoudigweg de straat over te steken begeef je je in het groen en loop je al snel het prachtige natuurgebied Heumensoord in. Door het uitzicht op deze bosrand kan je dagelijks vanuit je woonkamer meegenieten van alle kleuren die de seizoenen te bieden hebben. Met hetzelfde gemak sta je met 10 minuten fietsen in het stadscentrum van Nijmegen. In de directe omgeving tref je tevens basisscholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen en supermarkten, waaronder de Albert Heijn XL.

In deze goed geïsoleerde, uitgebouwde en moderne jaren '30 woning is de eyecatcher een sfeervolle grote keuken (2021) met een "schier" kookeiland, uitgevoerd in de populaire kleur saliegroen.

Door de visgraten eikenhouten vloer in white wash-uitvoering met vloerverwarming (2021), de paneeldeuren en de brede witte Luxaflex jaloezieën hebben de woonkamer en keuken een klassiekmoderne en zeer warme uitstraling. Aan de voorkant van de woonkamer is het op frisse dagen genieten bij de moderne gashaard.

De diepe achtertuin is ontworpen en aangelegd door een professionele hovenier en kent een grote mate van privacy. Door de lengte en de ligging op het westen is er op elk uur van de dag een zonnig plekje in de tuin. Aan de achterkant is er sprake van een grotendeels vrije doorkijk wat een extra ruimtelijk gevoel geeft.

Indeling.

Begane grond: entree, gang met fraaie granitovloer, toegang tot de kelder en toilet met fonteintje. Mooie lichte woonkamer voorzien van een erker met uitzicht op het tegenovergelegen bos en een gezellige gashaard. Door de ruime aanbouw aan de achterzijde is een woonkeuken ontstaan. De recent vernieuwde keuken heeft veel kastruimte en is voorzien van alle gangbare inbouwapparatuur. Doordat de aanbouw is voorzien van een lichtstraat is de gehele

begane grond aangenaam licht. De woonkamer en keuken zijn voorzien van een nieuwe eikenhoutvloer gelegd in visgraat motief en voorzien van vloerverwarming.

Via de dubbele tuindeuren loop je zo de prachtige diepe tuin in welke gelegen is op het westen. Hier kun je de gehele dag van de zon genieten. De fraai aangelegde tuin is voorzien van een gezellige overkapping en diverse fruitbomen zoals een vijgenboom en een appel- en perenboom. In de tuin zijn verschillende zitplekken en een moestuin gecreëerd. De aangebouwde garage/bijkeuken is vanuit de woonkeuken en vanaf de oprit bereikbaar. Deze komt uit in de tuin en biedt tevens doorgang tot de multifunctionele kamer die prima gebruikt kan worden als thuiswerkkamer, ontspanningsruimte of berging. Zowel deze ruimte als de bijkeuken/garage zijn volledig geïsoleerd en voorzien van centrale verwarming. Beide ruimtes zijn keurig afgewerkt en samen 36 m2 groot.

Eerste verdieping:

Mooie lichte overloop waaraan twee royale slaapkamers gesitueerd zijn. Eén kamer aan de voorzijde, de andere kamer ligt aan de achterzijde. De kamer aan de achterzijde is voorzien van twee originele inbouwkasten. De badkamer is strak vormgegeven en voorzien van een toilet, douche, ligbad en dubbele wastafel. Verder is er vloerverwarming aanwezig. De slaapkamer aan de voorzijde van het huis is, naast het normale isolatieglas, voorzien van extra isolerende voorzetramen waardoor nagenoeg geen geluid van de straat waarneembaar is. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Tweede verdieping: In 2018 verbouwd. Overloop met wastafelmeubel en spiegelkast, twee slaapkamers, ieder voorzien van een dakkapel met warmte werende raambekleding en de nodige bergruimte middels inbouwkasten. Verder is op deze verdieping nog een wasruimte gecreëerd waar ook de cv-ketel hangt. De overloop en waskamer zijn voorzien van een laminaatvloer en op de slaapkamers ligt vloerbedekking.

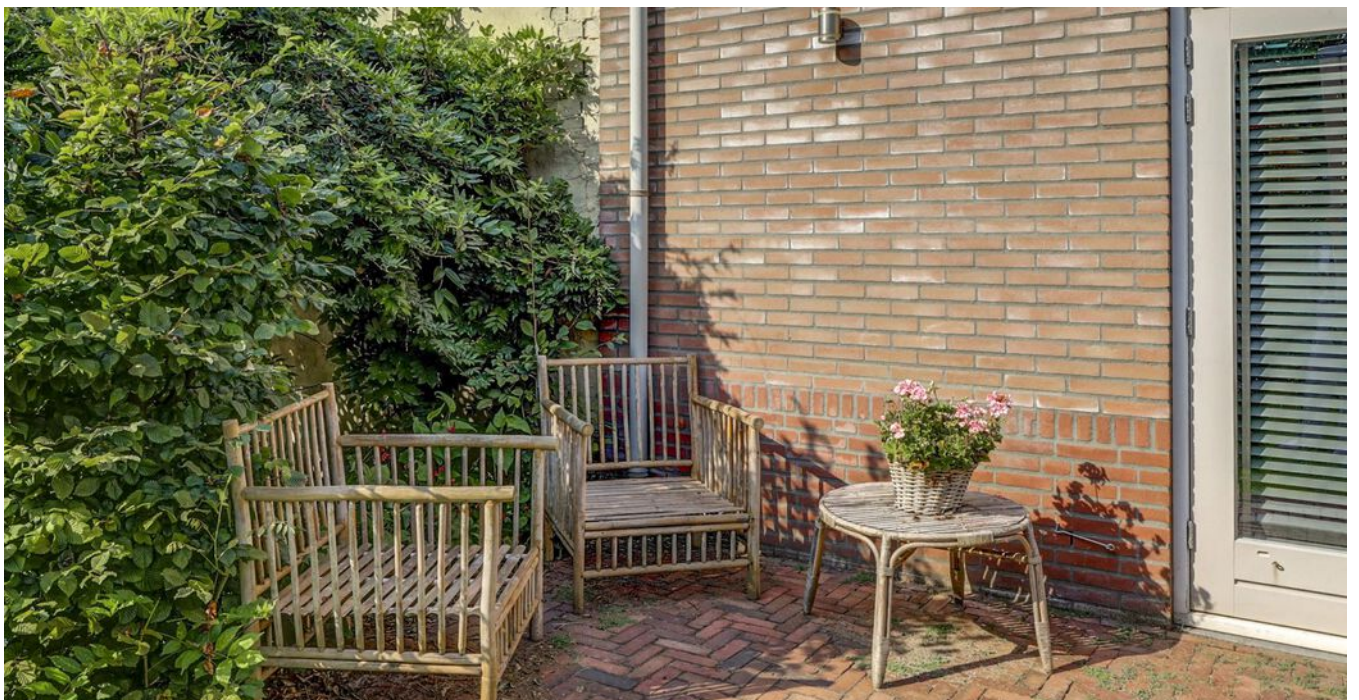
> Omschrijving - vervolg

IKelder: Ruime kelderberging met voldoende opslagmogelijkheden.

Algemeen: bouwjaar 1935, woonoppervlakte 197 m² (incl. bijkeuken en tuinkamer van ca. 36 m²), perceel 480 m².

Bijzonderheden:

- Instapklare moderne jaren 30 woning
- Muur-, dak- en vloerisolatie
- Op twee kleine raampjes na overal dubbel glas
- Energielabel B
- Grote keuken (2021) met apparatuur van Bosch en een ATAG gaskookplaat
- Visgraat eiken vloer met vloerverwarming (2021)
- Perceeloppervlakte van bijna 500 m²
- Diepe achtertuin met veel privacy op het westen
- 13 zonnepanelen met micro omvormers, geplaatst op de platte daken
- Oprit voor twee auto's met laadpunt
- Ruime kelder
- Voorzien van horren en hordeuren





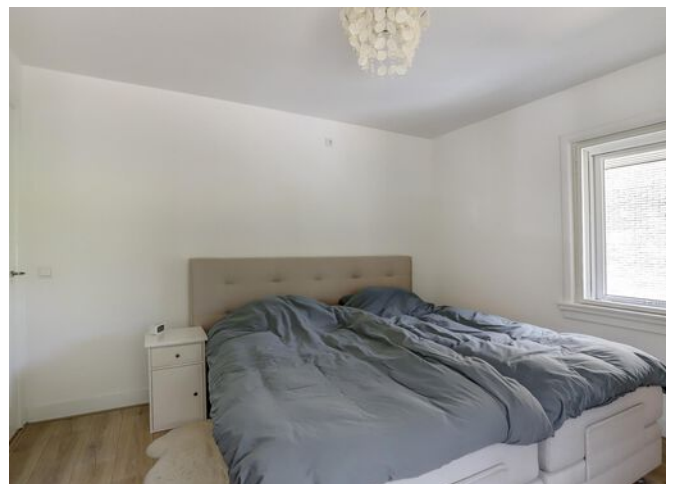


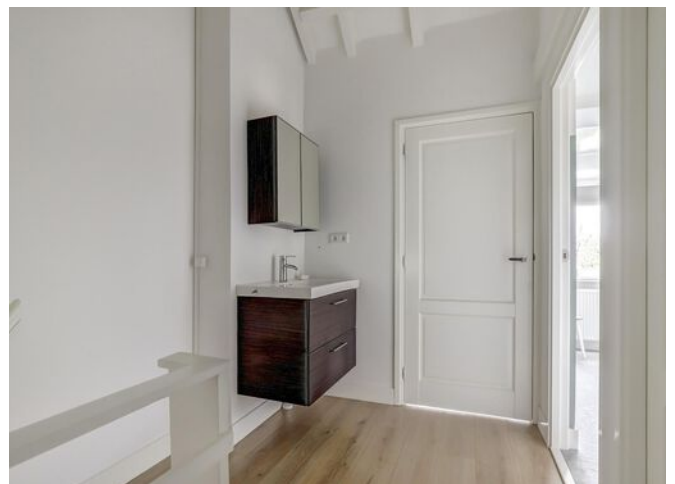
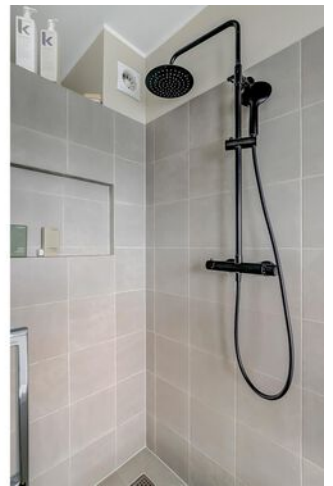
















> Plattegrond

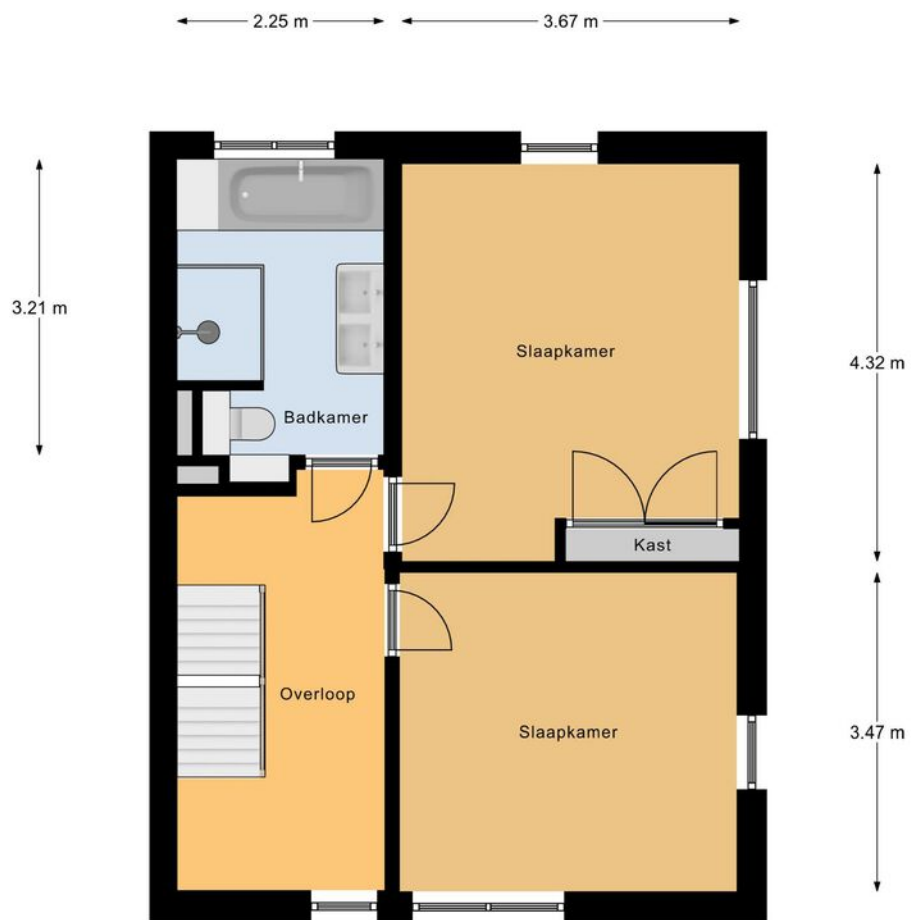
Ontdek de...
begane grond



Begane Grond

> Plattegrond

Ontdek de...
eerste verdieping



1e Verdieping

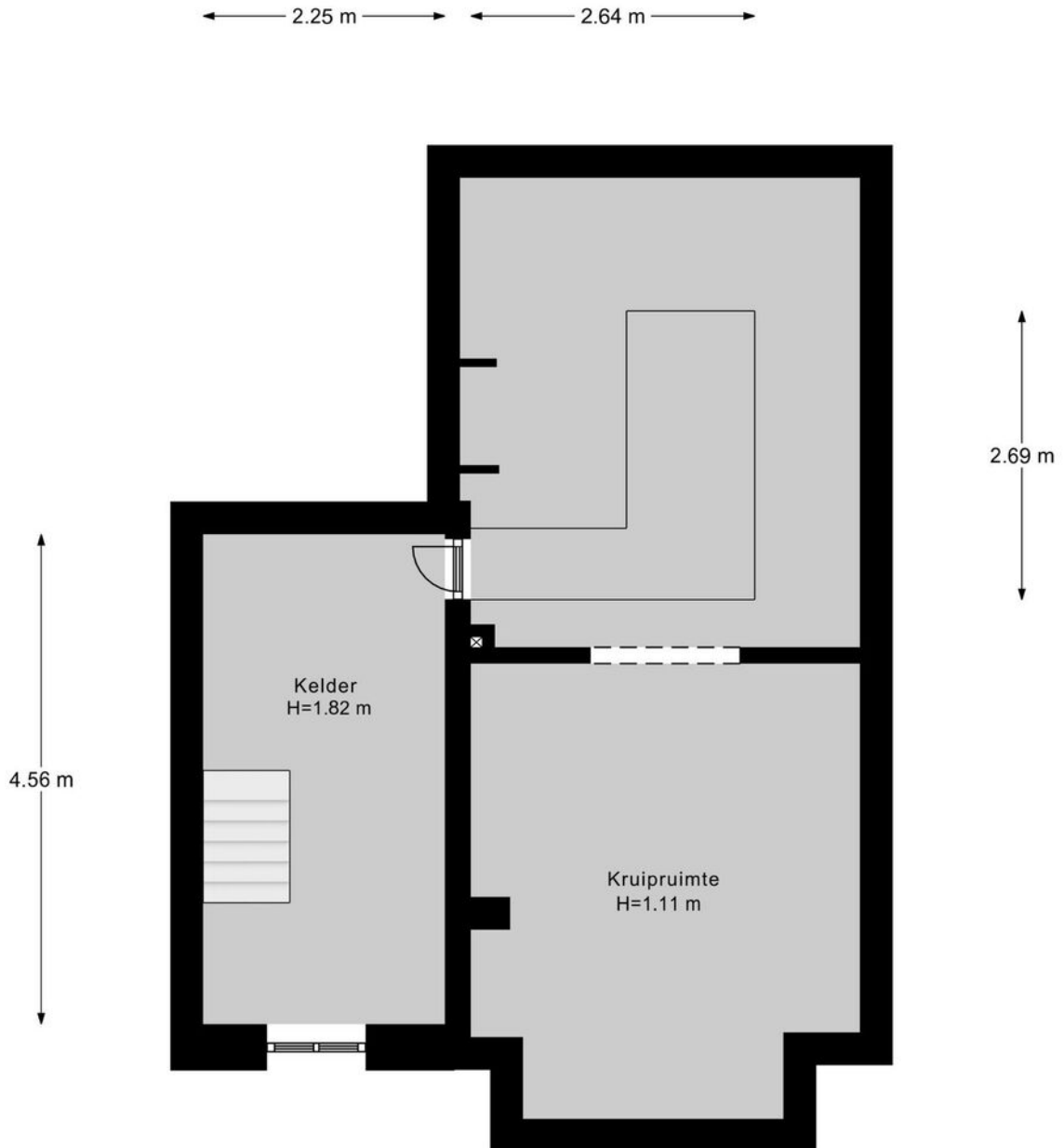
> Plattegrond

Ontdek de...
tweede verdieping



> Plattegrond

Ontdek de...
kelder



Kelder

> Plattegrond

Ontdek de...
overkapping

← 3.10 m →



↑
3.50 m
↓

Overkapping



Kadastrale kaart

Uw referentie: st586

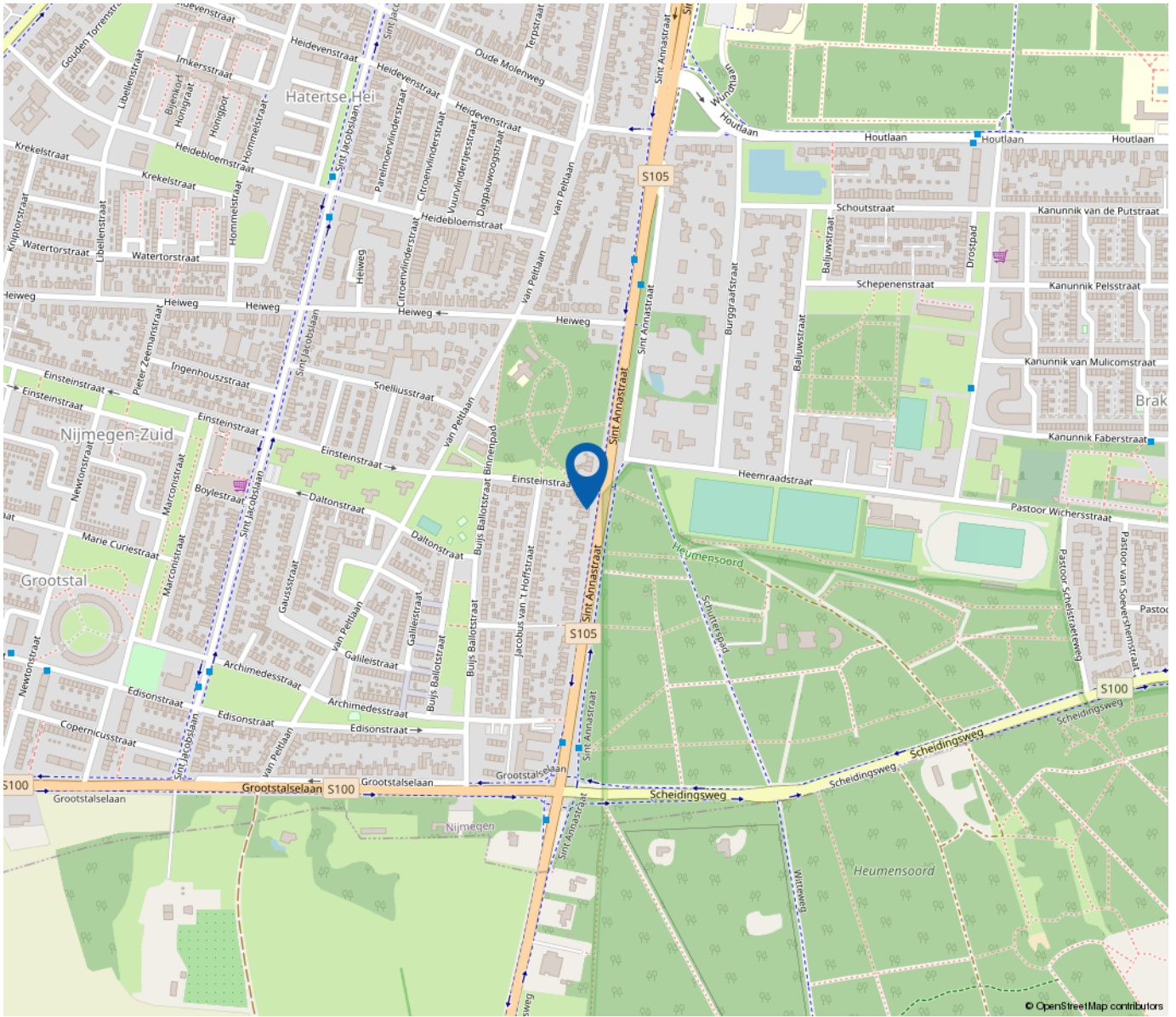


0 5 10 15 20 25m

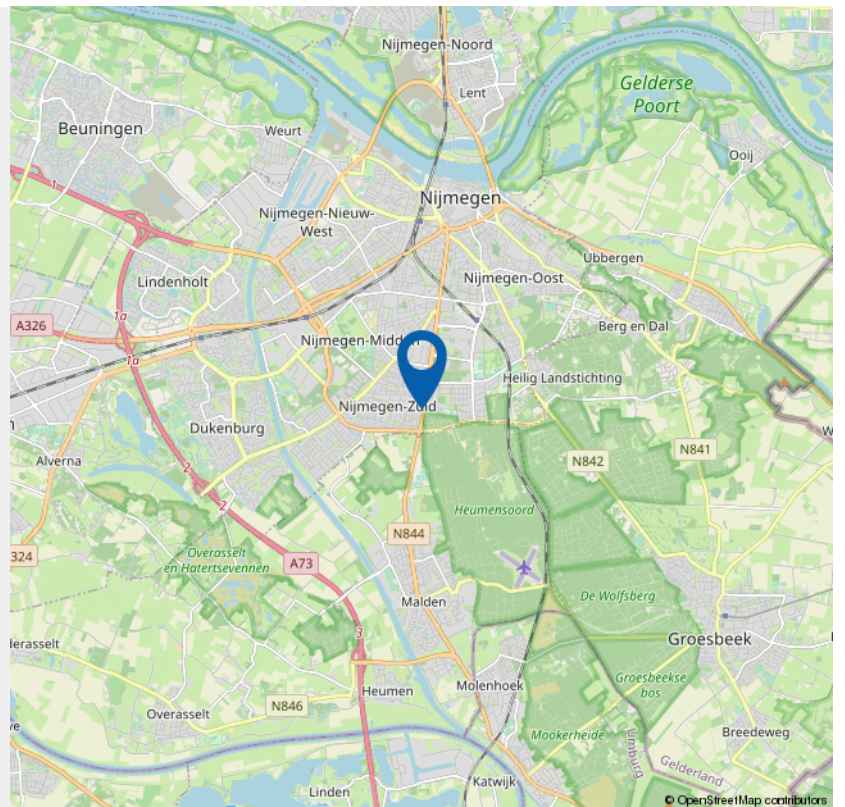
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hatert</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 996</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



**“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				
-				X
-				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			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				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
-				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
				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Isolatie houten vloer vanuit de kelder	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				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
- Regenton met overloop	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Aankoop
Verkoop
Taxatie

Gemiddelde
van 46
beoordelingen

9,1

GRATIS WAARDEBEPALING

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

Neem dan contact op met ons via
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 hypothecaire 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	Hypotruster	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

funda



Fontein
makelaardij