

# TE KOOP



## De Breecker 4, Oosterhout

Vraagprijs € 435.000,- 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

gemiddelde van alle

beoordelingen:

**9,5**

## > Over mij

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 9,5 als rapportcijfer voor het geleverde werk, op basis van ruim 36 beoordelingen
- wij werken op no cure, no pay
- alle woningen worden professioneel gefotografeerd en ingemeten
- directe samenwerking met een onafhankelijke hypotheekadviseur

**Fontein Makelaardij**  
Staringstraat 11  
6521 AE Nijmegen

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



***“Kom binnenkijken!”***



## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**110 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**214 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**439 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1995**

Prijs

**Vraagprijs € 435.000,- k.k.**

Soort woning

**eengezinswoning**

Type woning

**2-onder-1-kapwoning**

Aantal kamers

**5**

Aantal slaapkamers

**4**

Energie label

**B**

Isolatie

**volledig geïsoleerd**



## > Omschrijving

Deze instapklare twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, carport en garage ligt in een kindvriendelijke en rustige woonomgeving. De woning ligt op korte afstand van de Waal en de uiterwaarden en op circa 6,5 km fietsen van het centrum van Nijmegen. De woning is tussen 2015 en 2022 grondig gerenoveerd en voorzien van allerlei luxe voorzieningen zoals een nieuwe keuken, badkamer, zonnepanelen, airco's en overkapping in de tuin.

Indeling.

Begane grond: entree, hal met toilet (wandcloset met fonteintje) en inbouwkast in de hal. De moderne open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van moderne inbouwapparatuur. De L-vormige woonkamer is tuingericht en geeft via een schuifpui toegang tot de achtertuin. De woonkamer en keuken zijn voorzien van een laminaatvloer en hebben een strak gestuct plafond en wanden. Middels de airco in de woonkamer is het mogelijk deze ruimte te verwarmen en koelen.

De aangebouwde stenen garage is voorzien van een kanteldeur met loopdeur en heeft een keukenblok met warm en koud water en is voorzien elektriciteit. De oprit is voorzien van een carport en er is ruimte voor twee achter elkaar geparkeerde auto's.

De achtertuin ligt op het noordwesten, is ongeveer 10 meter diep en 8,5 meter breed en geeft veel privacy. Dankzij de ligging kun je genieten van de zon in de tuin. Aan de achterzijde van de woning is een elektrisch zonnescherm aanwezig om schaduw te creëren in de tuin. De tuin is voorzien van een fraaie houten overkapping en er is aan de garage een houten berging gebouwd ten behoeve van tuingereedschap.

Eerste verdieping: overloop, moderne badkamer die is voorzien van elektrische vloerverwarming, dubbel wastafelmeubel, wandcloset, ligbad en inlopdouche. Verder zijn er in totaal drie slaapkamers die zijn voorzien van elektrische rolluiken. De vloeren zijn voorzien van laminaat, de wanden en het plafond van spuitwerk.

Tweede verdieping: open zolderruimte die vrij eenvoudig tot extra (vierde) kamer te realiseren is. Door de vergunningsvrije dakkapel is er een zeer lichte ruimte gemaakt, waar momenteel de wasmachine-aansluiting is. De vloer van de zolder is voorzien van een PVC-vloer. Op zolder is er opbergruimte gecreëerd middels schuifwanden. De airco in het trapgat verzorgt warme en koude lucht op de eerste en tweede verdieping.

Algemeen: bouwjaar 1995, woonoppervlakte 110 m<sup>2</sup>, perceel 214 m<sup>2</sup>.

Bijzonderheden:

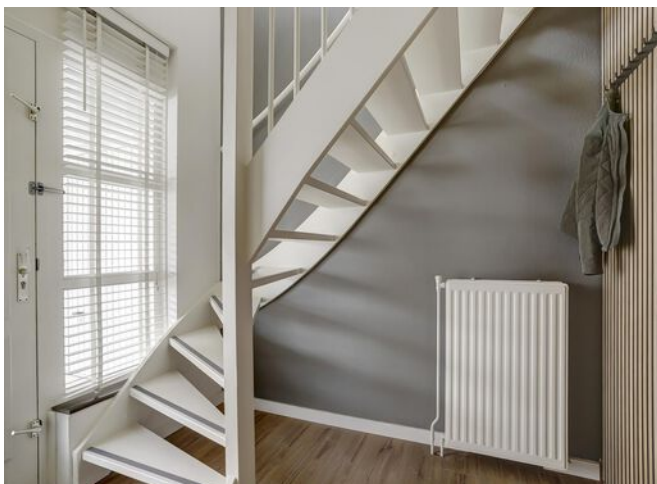
- Fraaie en complete gezinswoning in een rustige en gewilde woonomgeving.
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen; in combinatie met het goede isolatiepakket geeft dit een definitief energielabel B.
- In de woonkamer en bij de trap naar de zolder hangt een airco die ook kan verwarmen.
- De buitengevel is geïmpregneerd.
- Aanvaarding: bij voorkeur eind mei 2024.

















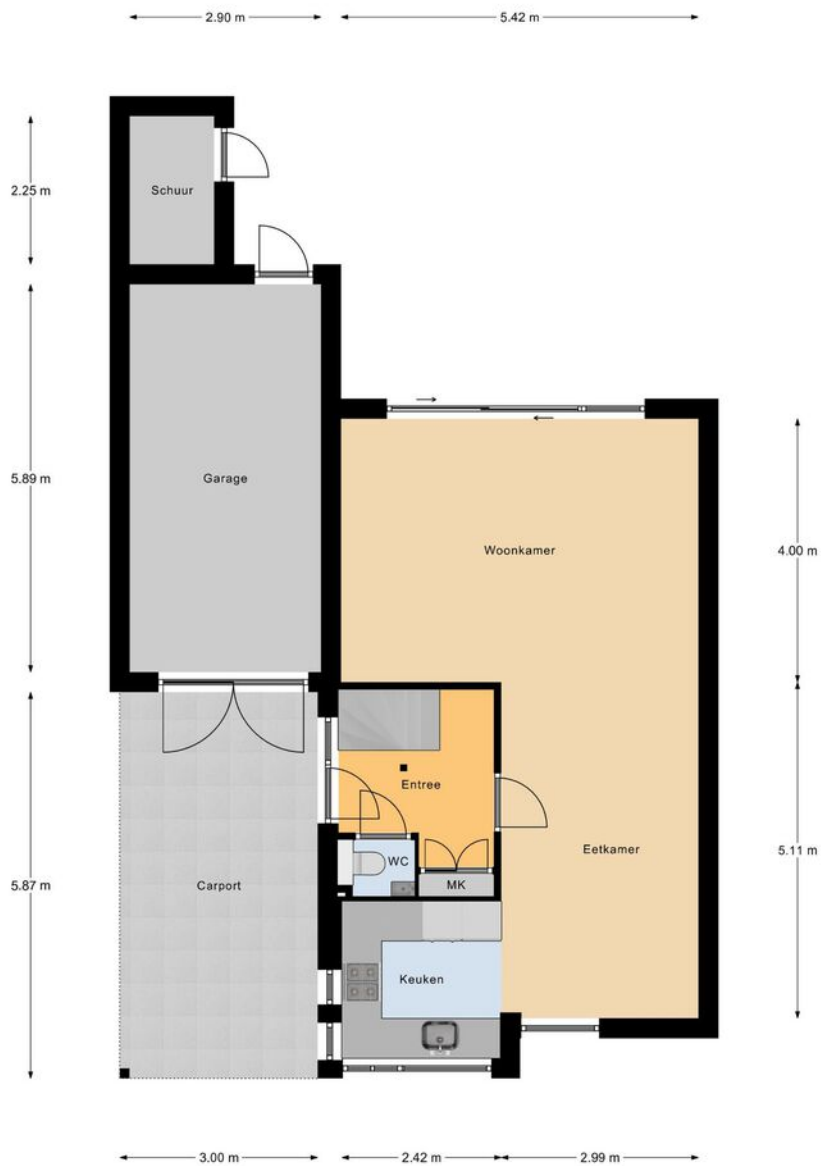






# > Plattegrond

Ontdek de...  
begane grond



Begane Grond



## > Plattegrond

Ontdek de...  
eerste verdieping



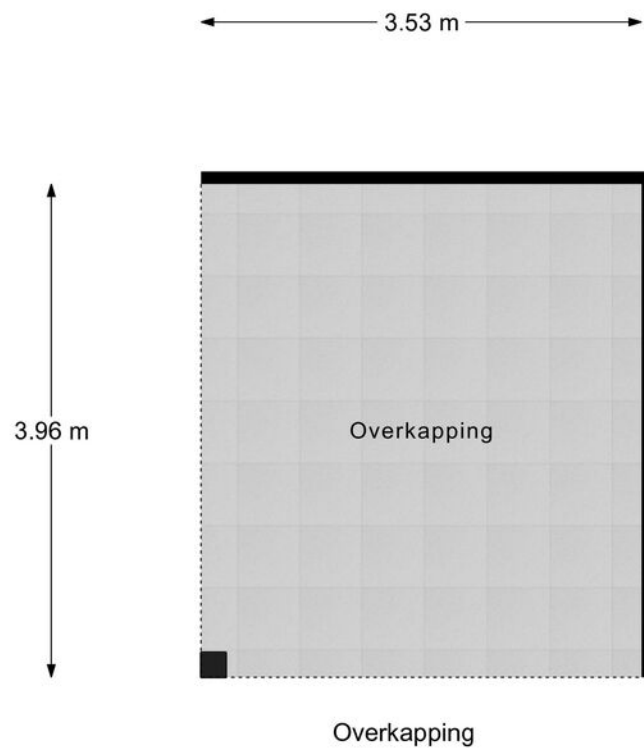
## > Plattegrond

Ontdek de...  
tweede verdieping



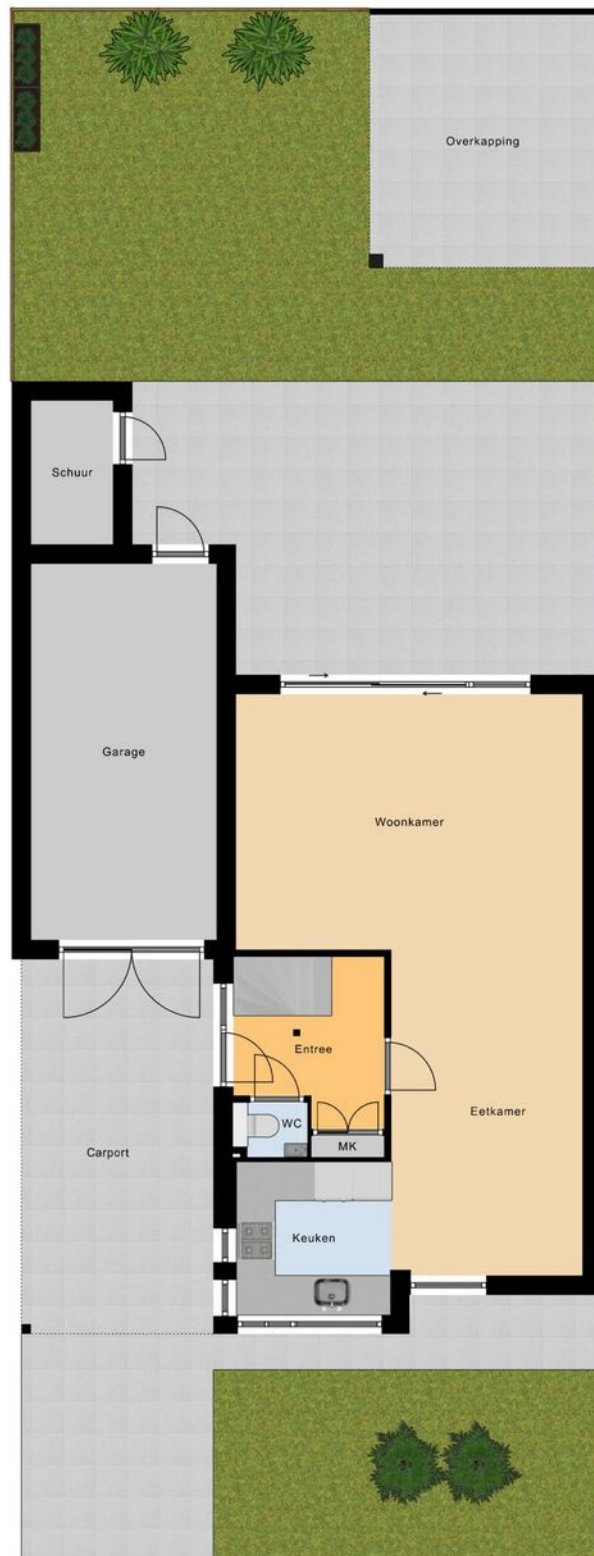
## > Plattegrond

Ontdek de...  
overkapping



## > Plattegrond


Ontdek het...  
tuinoverzicht



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Valburg	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1315	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

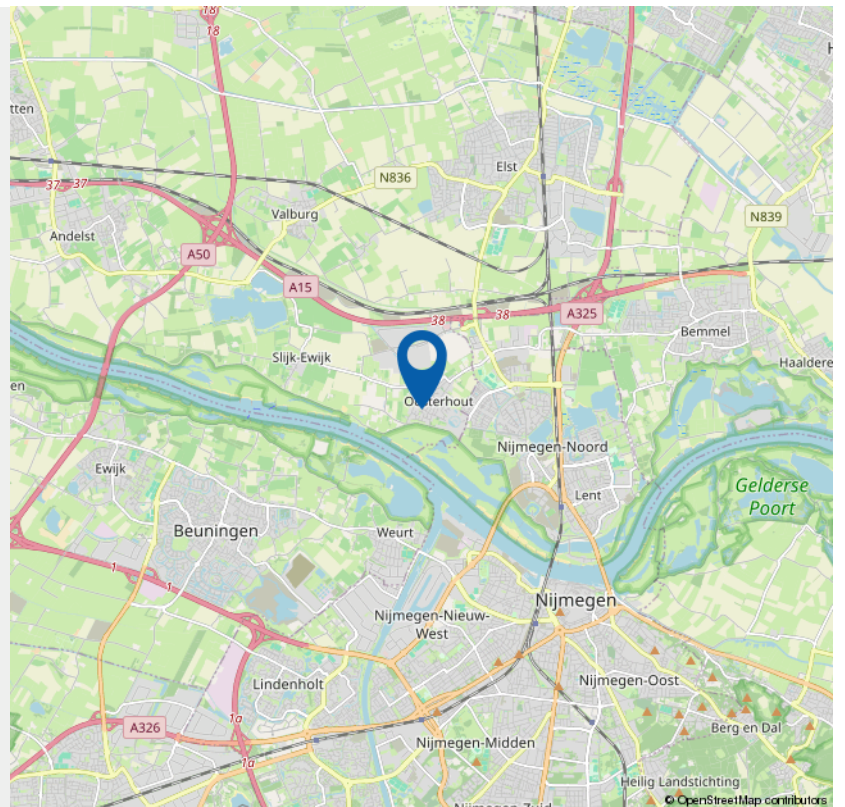
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



© OpenStreetMap contributors

**“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”**

---



© OpenStreetMap contributors

## > 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		
-				X
-				X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
- Tv meubel (plank en 3 kasten)		X		
- Houten schappen woonkamer en slaapkamers		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 vloer zolder	X			
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Kapstok	X			
- Keukenblok garage (excl. metalen ladenblok voor gereedschap)	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
- 2x enkele stang handdoekrek	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
- Eufy deurbel		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
- Trampoline		X		
- Houten schommel		X		
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

---

## 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



Aankoop  
Verkoop  
Taxatie

## GRATIS WAARDEBEPALING

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

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

Gemiddelde van 35 beoordelingen  
**9,5**

Persoonlijk en betrokken  
in Nijmegen e.o.



# 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)

