

TE KOOP



Waldeck Pymontlaan 33, Berg en Dal

Vraagprijs € 550.000,- 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

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



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

133 m²

Perceeloppervlakte

299 m²

Inhoud

450 m³

Bouwjaar

1985

Prijs

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

3

Energie label

B

Isolatie

**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
nagenoeg geheel dubbel glas**



> Omschrijving

Aan een doodlopende en rustige woonstraat gelegen 2/1 kap woning met vrijstaande garage en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. De woning heeft op de eerste verdieping 3 slaapkamers en op zolder nog de mogelijkheid tot het creëren van een ruime 4e kamer. Geniet van de rustige woonomgeving, op korte afstand van de bossen, terwijl het centrum van Nijmegen op nog geen 15 minuten fietsen verwijderd is.

Indeling.

Begane grond: entree/hal, toilet en meterkast. Mooie lichte z-vormige woonkamer (circa 30 m²) die is voorzien van een provisiekast en een grote schuifpui naar de achtertuin. De halfopen keuken is voorzien van een net keukenblok met een afzuigkap en een gasfornuis. Aan de keuken grenst de bijkeuken voor de nodige bergruimte en eveneens een toegang biedt tot de achtertuin.

De tuin ligt op het noorden en is keurig verzorgd. Door de royale afmetingen is er altijd wel een plaats in de zon en de schaduw op te zoeken. De vrijstaande, halfsteens garage (4.7 x 2.8 mtr) is voorzien van elektriciteit. Naast de woning ligt de oprit met ruimte voor meerdere auto's.

Eerste verdieping: overloop, 3 slaapkamers (circa 9, 12 en 15 m²), nette badkamer met douchecabine, wastafel en toilet. Een van de slaapkamers biedt toegang tot een ruim dakterras.

Tweede verdieping: open zolderruimte met cv-ketel, wasmachine-aansluiting en mogelijkheid om via een dakkapel nog een ruime 4e slaapkamer te realiseren.

Algemeen: bouwjaar 1985, woonoppervlakte circa 133 m², perceel 299 m².

Bijzonderheden:

- * ligging aan zeer rustige woonstraat die doodlopend is voor auto's, op loopafstand van de bossen, speeltuin en tennisvelden
- * de woning is volledig geïsoleerd (op het glas van de voordeur, wc en zolderraampje na) en voorzien van energielabel B
- * de voorzijde van het dak leent zich bij uitstek voor het plaatsen van zonnepanelen
- * aanvaarding: in overleg, kan spoedig

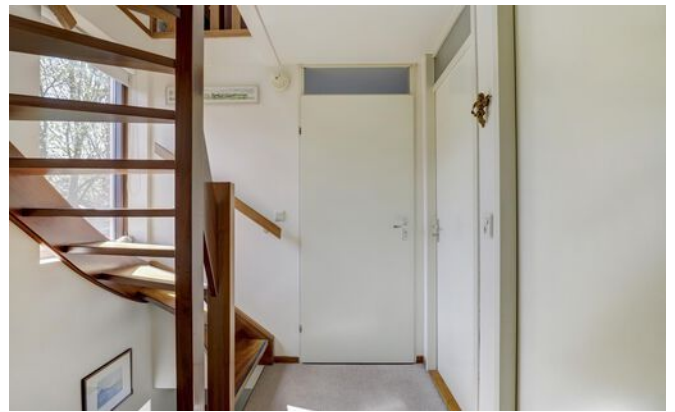










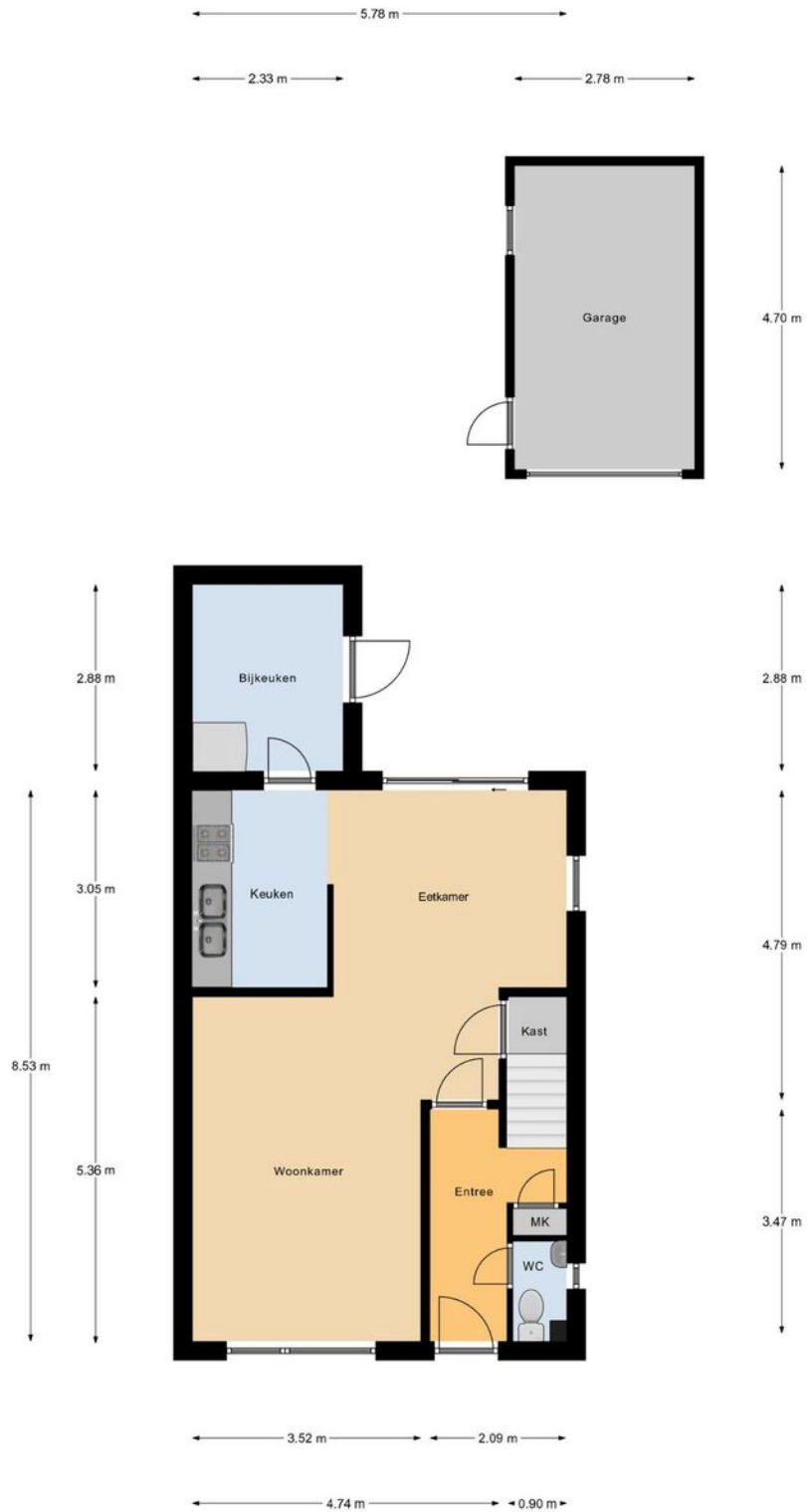






> Plattegrond

Ontdek de...
begane grond



Begane Grond

> Plattegrond

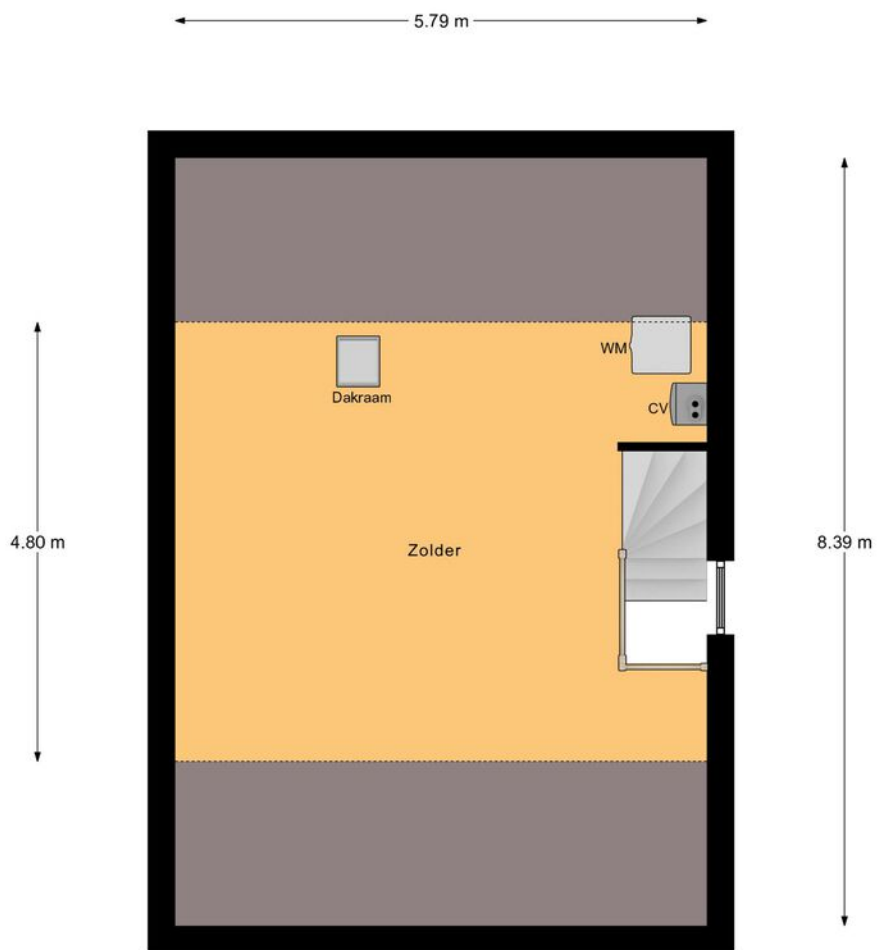
Ontdek de...
eerste verdieping



1e Verdieping

> Plattegrond

Ontdek de...
tweede verdieping



2e Verdieping

> Plattegrond

Ontdek de...
tuin



Begane Grond Tuin

Kadastrale kaart

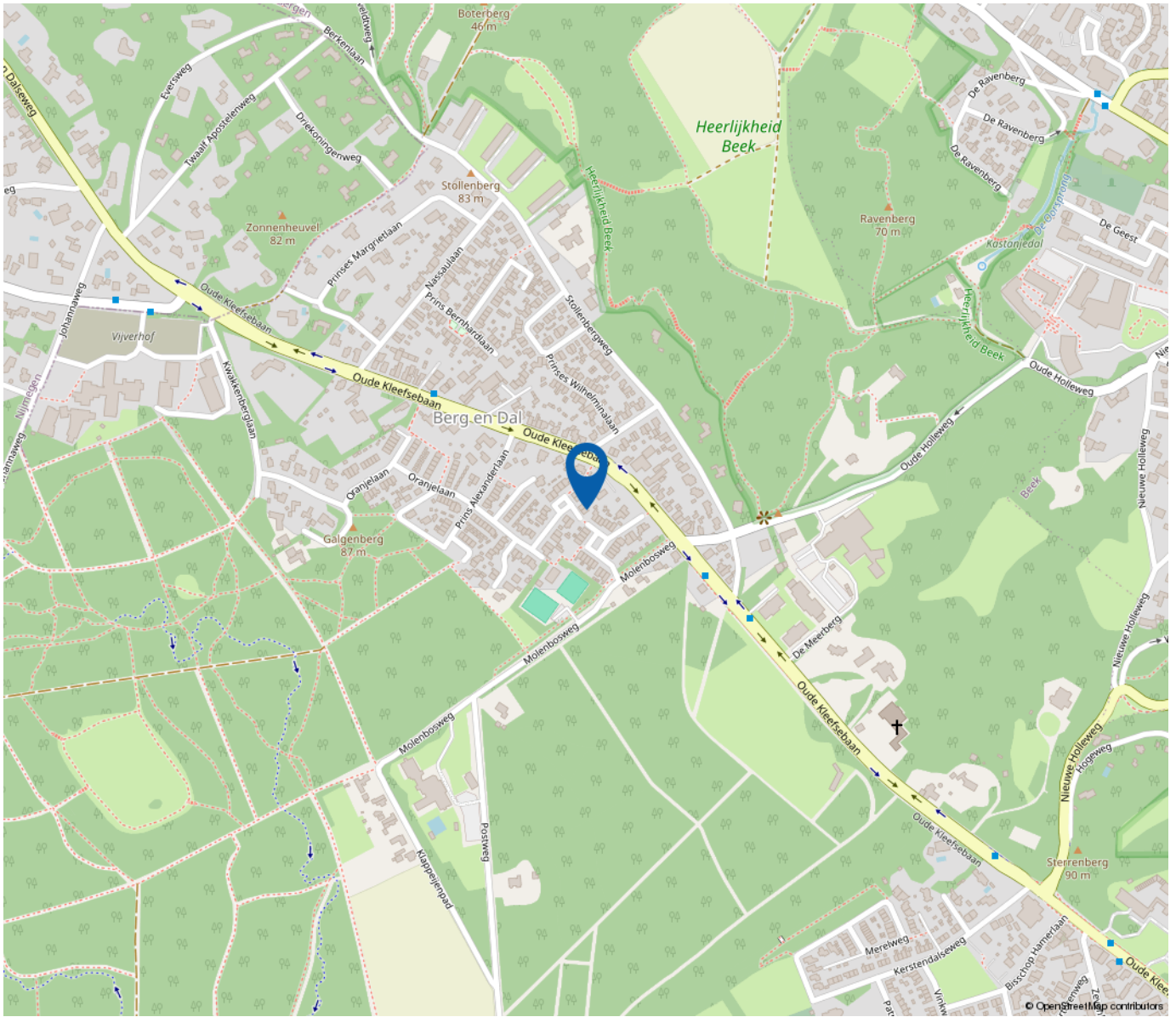
Uw referentie: wal33



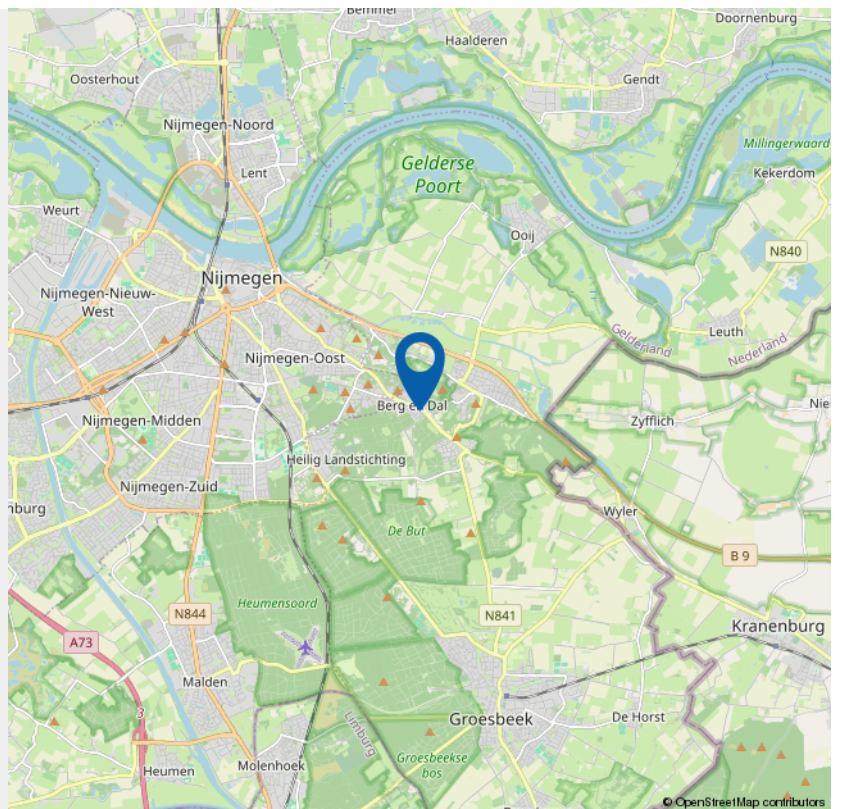
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Groesbeek	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 969	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 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.



**“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				
- Boekenplanken in slaapkamer, legkasten op zolder, legkast en werkbank in berging, planken in provisiekast	X			
- Kledingkast in grote slaapkamer	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
- Deurgordijn bij achterdeur	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- 2 vloerkleden	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Zitbank woonkamer en slaapkamer	X			
- 2 persoonsbed met 2 nachtkastjes in grote slaapkamer en logeerbed op kleine slaapkamer	X			
- Bureaublad in slaapkamer	X			
- Wasmachine	X			

Woning - Keuken

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletborstel(houder)	X			
- Handdoekenrek	X			
-				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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
				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			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
--	------------------	----------	-----------------	-----

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging				X
------------------------	--	--	--	---

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
-------------------------------------	--	--	--	---

(Broei)kas				X
------------	--	--	--	---

Legplanken in garage	X			
----------------------	---	--	--	--

				X
--	--	--	--	---

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek				X
-------------	--	--	--	---

- vlaggenmast(houder)				X
-----------------------	--	--	--	---

- Scherm over garagepad + windscherm	X			
--------------------------------------	---	--	--	--

-				X
---	--	--	--	---

Overig - Contracten

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 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	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 of bel ons op (024) 373 63 62.

Gemiddelde van 35 beoordelingen
9,5

Persoonlijk en betrokken
in Nijmegen e.o.



Staringstraat 11 Nijmegen T (024) 373 63 62 M 06 - 1061 6922 www.fonteinmakelaardij.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