

# TE KOOP



## Papaverstraat 18, Nijmegen

Vraagprijs € 470.000,- 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?

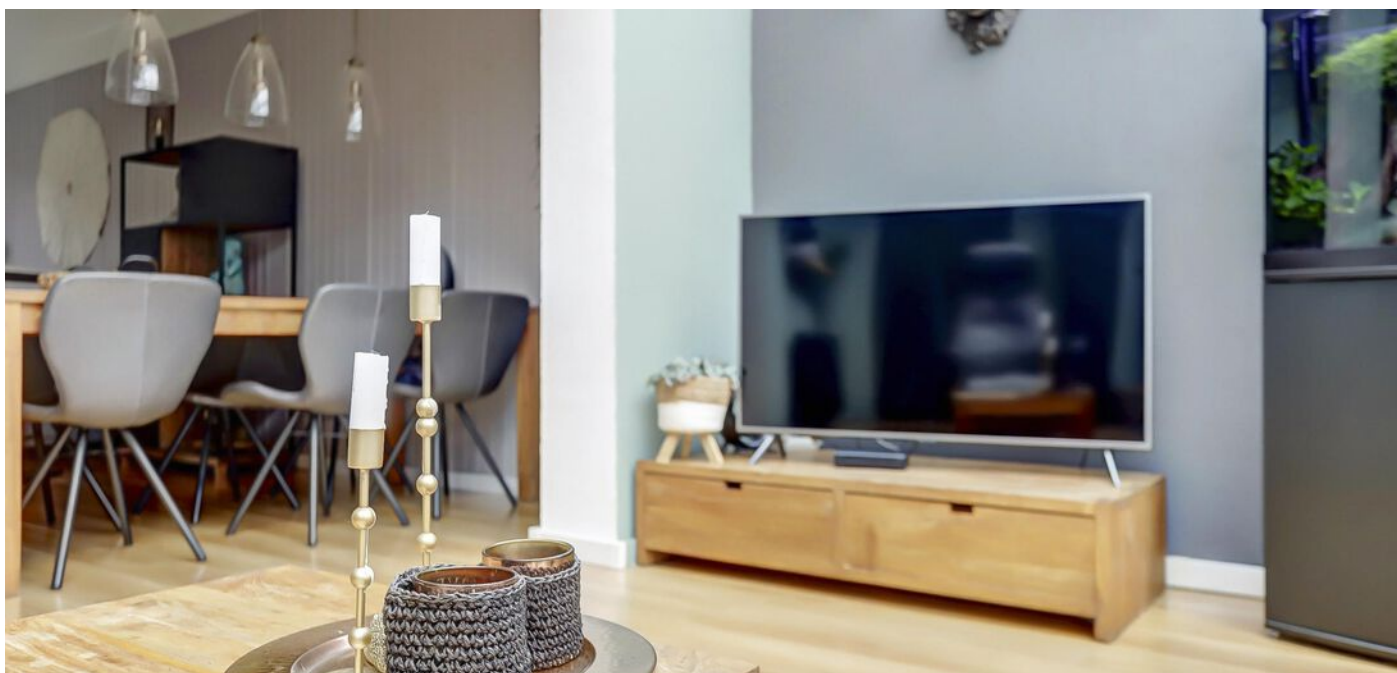
- NVM makelaar met meer dan 20 jaar kennis en ervaring in deze regio
- 1 op 1 contact, korte lijnen dus
- no nonsense werkwijze
- ook 's avonds en in het weekend contact via WhatsApp
- verkopers geven een 9,5 als rapportcijfer voor het geleverde werk, op basis van ruim 36 beoordelingen
- wij werken op 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  
**ca. 113 m<sup>2</sup>**

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

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

Bouwjaar  
**1948**

Prijs

**Vraagprijs € 470.000,- k.k.**

Soort woning

**eengezinswoning**

Type woning

**geschakelde woning**

Aantal kamers

**6**

Aantal slaapkamers

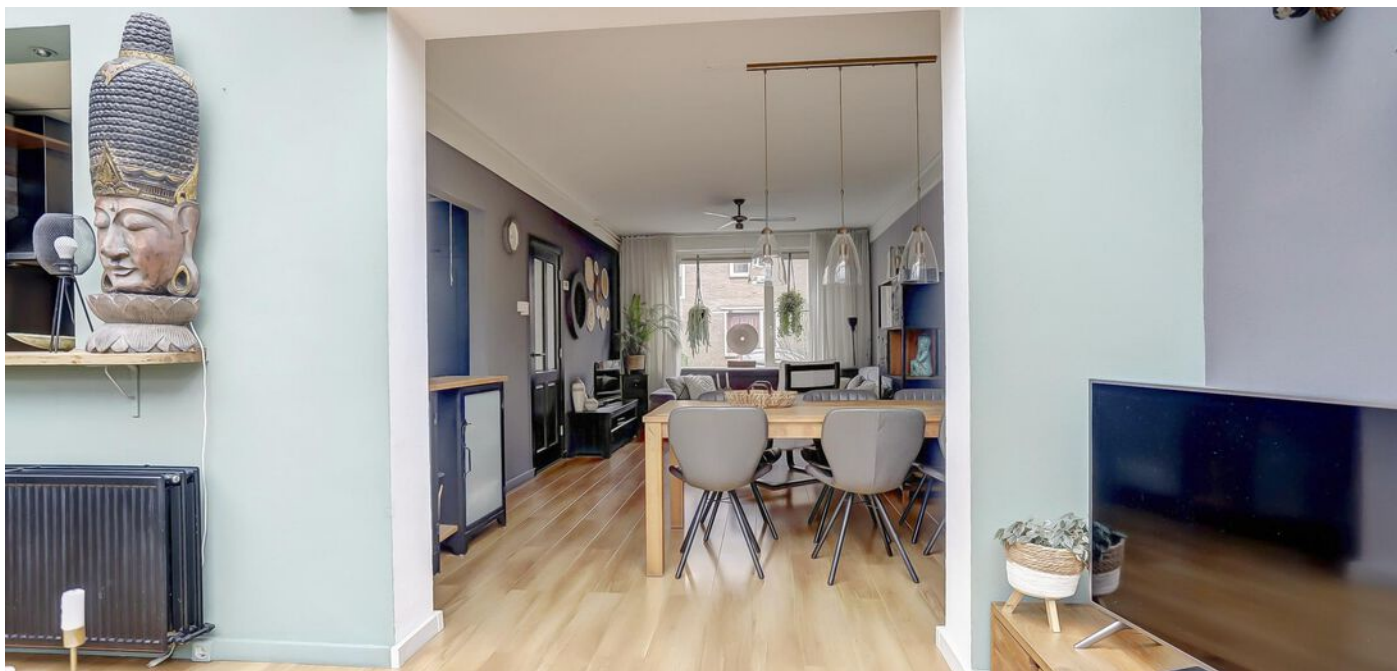
**3**

Energie label

**B**

Isolatie

**dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas en HR  
++ glas**



## > Omschrijving

Deze uitgebouwde, geschakelde hoekwoning ligt in de gewilde wijk de Wolfskuil, kort nabij diverse winkels, supermarkten, station NS en tal van andere voorzieningen. Het huis is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor er een grote woonkamer is ontstaan en de berging is verhoogd waardoor er daar ook een extra sport- of hobbyruimte is gerealiseerd.

Indeling.

Begane grond: entree/gang, toilet, toegang tot de provisiekelder (stahoogte 1,81 meter). De mooie grote woonkamer is lekker licht en biedt nu een inpandige doorgang naar de berging/bijkeuken.

De keuken is keurig en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een oven, vaatwasser, koelkast, 5 pits gasfornuis en een afzuigkap. De bijkeuken en aangrenzende berging bieden veel praktische opbergruimte, hier is ook een trap te vinden naar de sport-/hobbykamer die momenteel ook is voorzien van een sauna.

Eerste verdieping: overloop, in totaal zijn hier 3 slaapkamers die allemaal zijn voorzien van een muurkast. De compacte badkamer heeft een douche en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping: via een vlizotrap is de zolder te bereiken; deze heeft al een ruime dakkapel zodat je, na het maken van een vaste trap, hier prima een extra slaapkamer hebt.

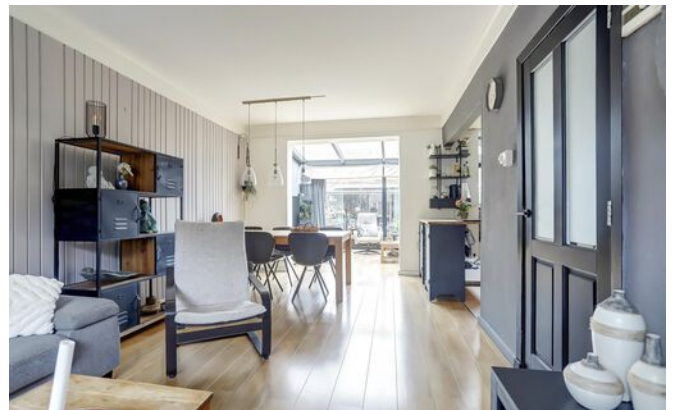
In de achtertuin, die op het noordoosten ligt, staat een ruime overkapping die tegen de berging is aangebouwd. De achtertuin is voorzien van een achterom.

Algemeen: bouwjaar 1948, woonoppervlakte ca. 113 m<sup>2</sup>, perceel 181 m<sup>2</sup>.

Bijzonderheden:

- ontzettend leuke (geschakelde) hoekwoning, die op twee punten is uitgebouwd
- er zijn diverse kozijnen van kunststof die zijn voorzien van HR++ glas; daarnaast is er muur- en dakisolatie en heeft de woning 8 zonnepanelen
- de woning ligt op korte afstand van veel voorzieningen zoals supermarkten, winkels, openbaar vervoer en op korte termijn bij de nieuwe stationsentree West
- aanvaarding: in overleg

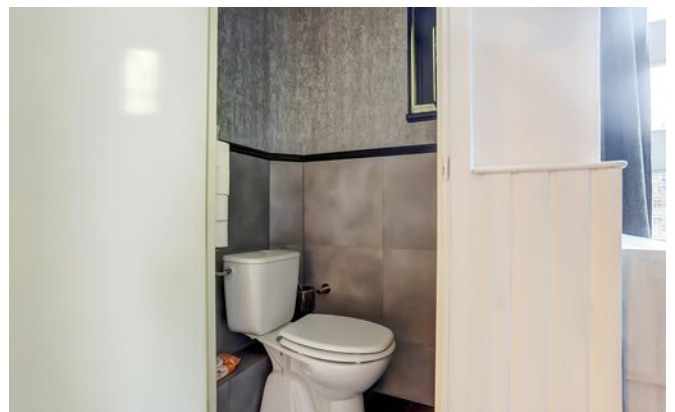






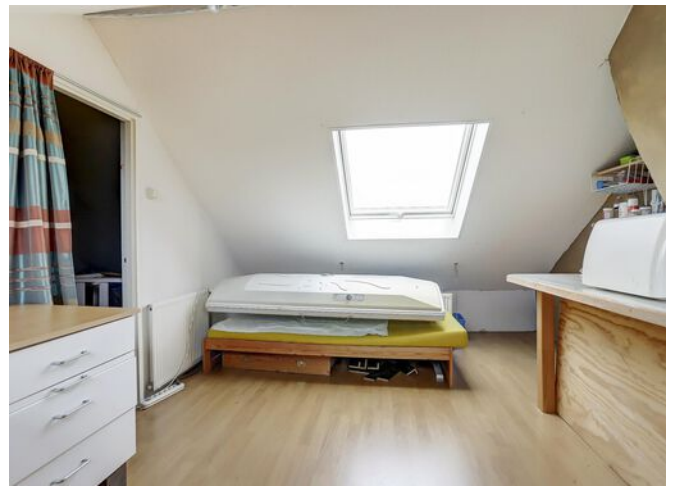
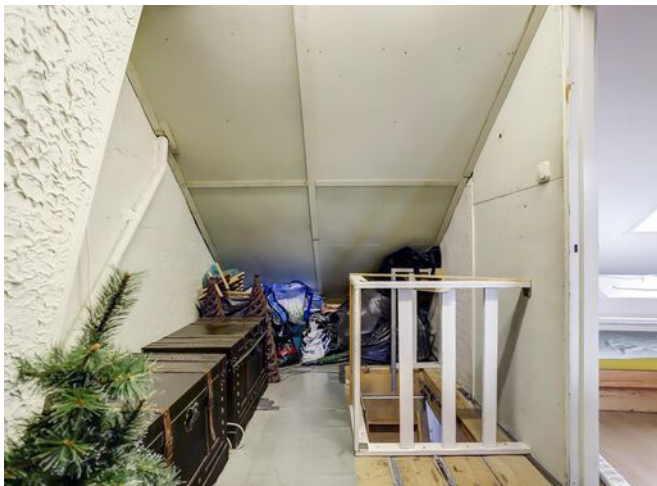










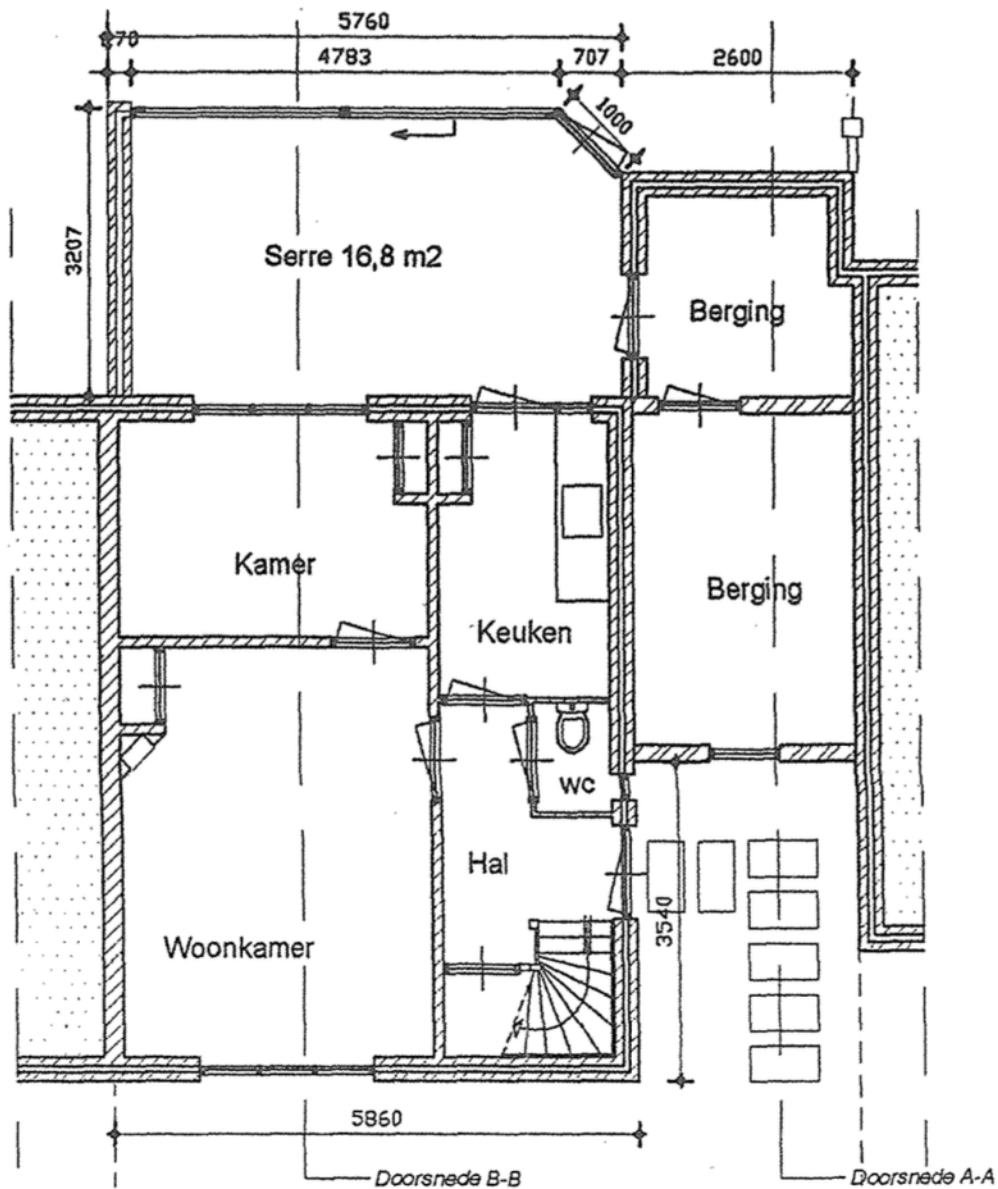






## > Plattegrond

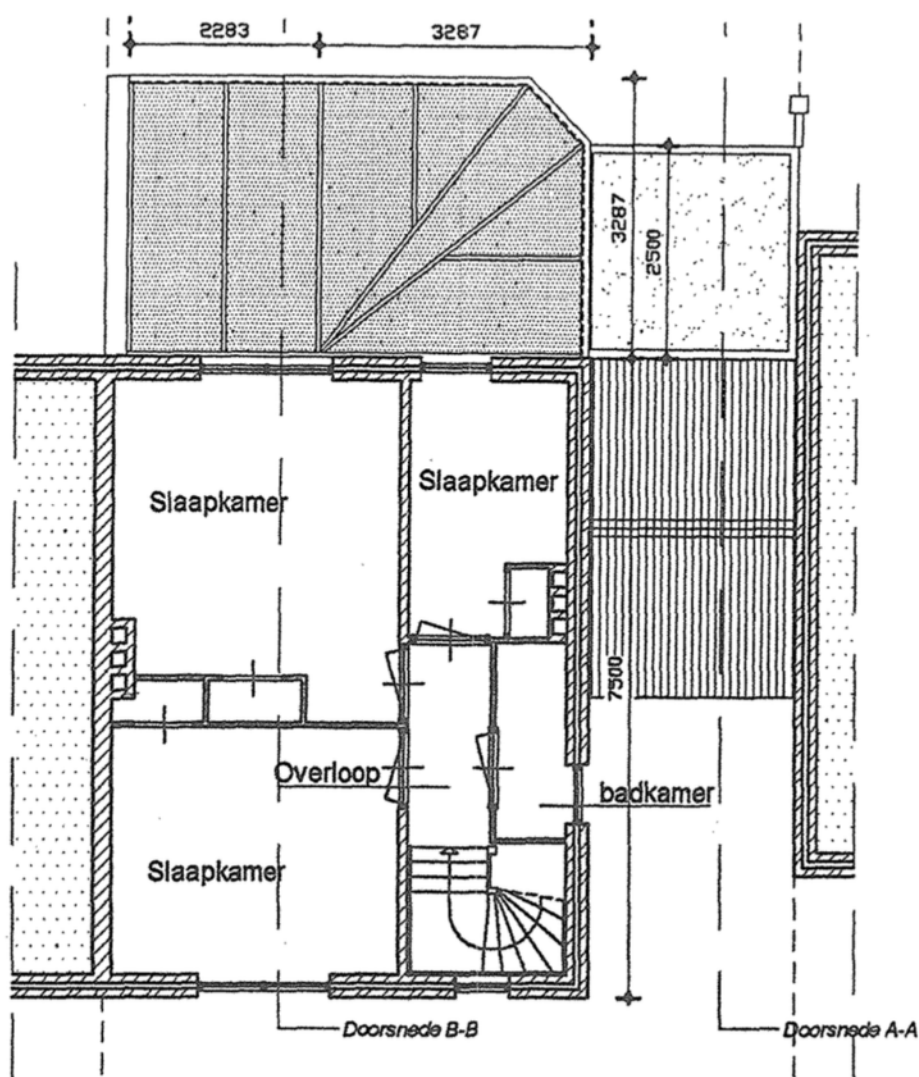
Ontdek de...  
begane grond



- Begane grond - (nieuwe situatie)

## > Plattegrond

Ontdek de...  
1e verdieping



- 1ste verdieping - (nieuwe situatie)

Kadastrale kaart

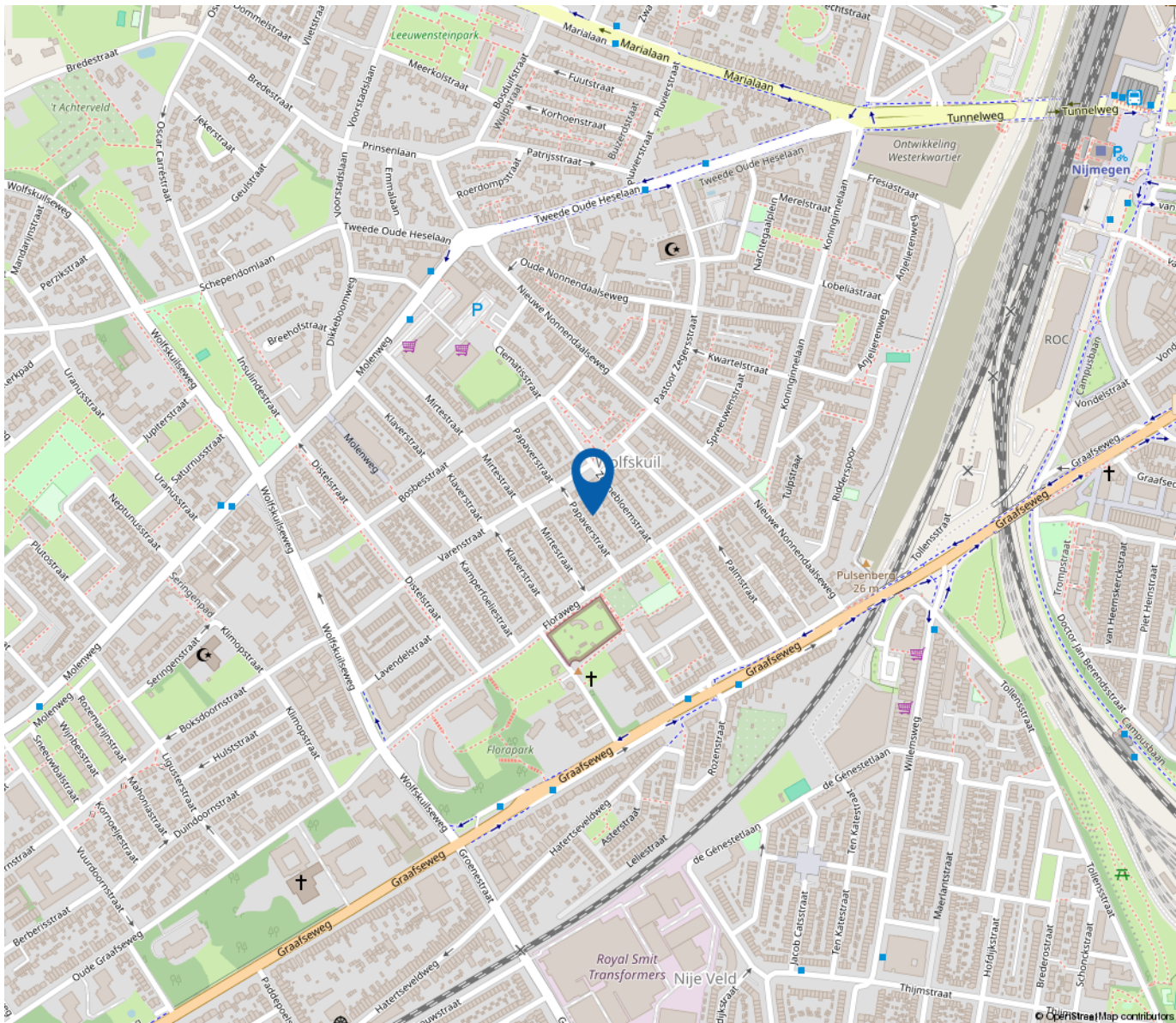
Uw referentie: ---



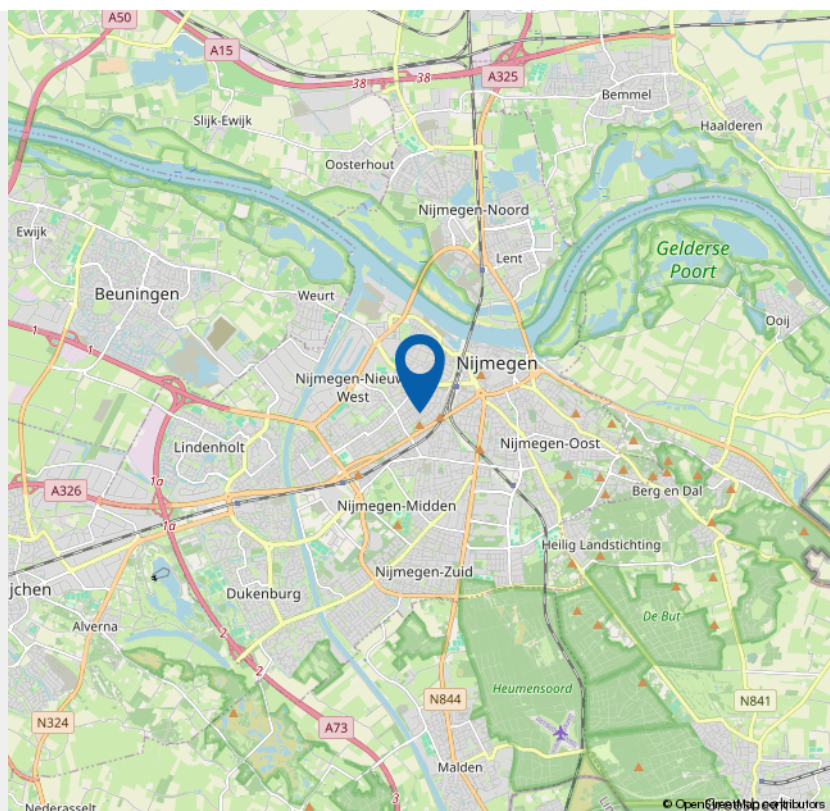
|                                                                                                                                                                           |                                                                                               |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>25</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 Neerbosch</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 2471</p> | <p>kadaster</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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



## > Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>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        |                 |     |
| - staanlampen                                                           |                  | X        |                 |     |
| -                                                                       |                  |          |                 | X   |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>                              |                  |          |                 |     |
| - losse slaapkamer kasten                                               |                  | X        |                 |     |
| - werkbank en schappen op zolder , hangkastjes en schappen in de schuur | X                |          |                 |     |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>                         |                  |          |                 |     |
| - gordijnrails                                                          | X                |          |                 |     |
| - gordijnen                                                             | X                |          |                 |     |
| - overgordijnen                                                         | X                |          |                 |     |
| - vitrages                                                              |                  | X        |                 |     |
| - rolgordijnen                                                          | X                |          |                 |     |

## > Lijst van zaken

|                                    | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
| - lamellen                         |                  |          |                 | X   |
| - 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   |
| - Bank, stoelen, tafeltjes, kasten |                  | X        |                 |     |
| -                                  |                  |          |                 | X   |
| -                                  |                  |          |                 | X   |
| -                                  |                  |          |                 | X   |
| Woning - Keuken                    |                  |          |                 |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)       | X                |          |                 |     |

## > Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |                  |          |                 |     |
| - kookplaat                         |                  |          |                 | X   |
| - (gas)fornuis                      | X                |          |                 |     |
| - afzuigkap                         | X                |          |                 |     |
| - magnetron                         |                  | X        |                 |     |
| - oven                              | X                |          |                 |     |
| - combi-oven/combimagnetron         |                  |          |                 | X   |
| - koelkast                          | X                |          |                 |     |
| - vriezer                           |                  | X        |                 |     |
| - koel-vriescombinatie              |                  |          |                 | X   |
| - vaatwasser                        | X                |          |                 |     |
| - Quooker                           |                  |          |                 | X   |
| - koffiezetapparaat                 |                  | X        |                 |     |
| -                                   |                  |          |                 | X   |
| -                                   |                  |          |                 | X   |
| Keukenaccessoires, te weten         |                  |          |                 |     |
| - zwart stalen muurrek              |                  | X        |                 |     |
| - eiland met de 2 stalen kasten     |                  | X        |                 |     |
| - kruidenschapjes                   | X                |          |                 |     |
| - keukenbar                         | X                |          |                 |     |
| -                                   |                  |          |                 | X   |
| -                                   |                  |          |                 | X   |
| -                                   |                  |          |                 | X   |
| -                                   |                  |          |                 | X   |

## > Lijst van zaken

|                                            | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|--------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>             |                  |          |                 |     |
| Sauna met toebehoren                       | X                |          |                 |     |
| fitnesapparaat en toebehoren               | X                |          |                 |     |
| zonnehemel met bed                         |                  | X        |                 |     |
| Toilet met de volgende toebehoren          |                  |          |                 |     |
| - 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/scherm)                   | X                |          |                 |     |
| - stoomdouche (cabine)                     |                  |          |                 | X   |
| - wastafel                                 | X                |          |                 |     |
| - wastafelmeubel                           | X                |          |                 |     |
| - planchet                                 |                  |          |                 | X   |
| - toiletkast                               | X                |          |                 |     |
| - toilet                                   |                  |          |                 | X   |
| - toiletrolhouder                          |                  |          |                 | X   |
| - toiletborstel(houder)                    |                  |          |                 | X   |

## > Lijst van zaken

|                                                                 | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
| -                                                               |                  |          |                 | X   |
| -                                                               |                  |          |                 | X   |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br>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   |
| zonnewering in serre                                            | X                |          |                 |     |
|                                                                 |                  |          |                 | X   |
|                                                                 |                  |          |                 | X   |

## > Lijst van zaken

|                                                                      | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
|                                                                      |                  |          |                 | X   |
|                                                                      |                  |          |                 | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                       |                  |          |                 |     |
| - CV-installatie                                                     | X                |          |                 |     |
| - boiler                                                             |                  |          |                 | X   |
| - geiser                                                             |                  |          |                 | X   |
| -                                                                    |                  |          |                 | X   |
| -                                                                    |                  |          |                 | X   |
| -                                                                    |                  |          |                 | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie<br>etc.), te weten |                  |          |                 |     |
| -                                                                    |                  |          |                 | X   |
| -                                                                    |                  |          |                 | X   |
| Tuin - Inrichting                                                    |                  |          |                 |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                                | X                |          |                 |     |
| Beplanting                                                           | X                |          |                 |     |
| vijver, overkapping, bar, plantenbak ,tuinmeubel in<br>voortuin      | X                |          |                 |     |
| Tuin - Verlichting/installaties                                      |                  |          |                 |     |
| Buitenverlichting                                                    | X                |          |                 |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                           | X                |          |                 |     |
|                                                                      |                  |          |                 | X   |

## > Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
| Tuin - Bebouwing                    |                  |          |                 |     |
| Tuinhuis/buitenberging              | X                |          |                 |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X                |          |                 |     |
| (Broei)kas                          |                  |          |                 | X   |
| houten hoekbank en ikea stoel       |                  | X        |                 |     |
| Windschermen bij de overkapping     |                  | X        |                 |     |
|                                     |                  |          |                 |     |
| Tuin - Overig                       |                  |          |                 |     |
| Overige tuin, te weten              |                  |          |                 |     |
| - (sier)hek                         | X                |          |                 |     |
| - vlaggenmast(houder)               |                  |          |                 | X   |
| - BBQ opbergrek kussenoplagbak      |                  | 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          | 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



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.



**Fontein**  
makelaardij

Staringstraat 11 Nijmegen T (024) 373 63 62 M 06 - 1061 6922 [www.fonteinmakelaardij.nl](http://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](http://www.fonteinmakelaardij.nl)

