

TE KOOP



Wijngaardscamp 10, Ewijk

Vraagprijs € 725.000,- 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

186 m²

Perceeloppervlakte

378 m²

Inhoud

768 m³

Bouwjaar

2018

Prijs

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

vrijstaande woning

Aantal kamers

6

Aantal slaapkamers

5

Energie label

A

Isolatie

volledig geïsoleerd



> Omschrijving

Zelden komt er zo'n fraaie woning te koop; in het nieuwbouwproject 't Hof van Campe gelegen hoogwaardig onder architectuur afgewerkte vrijstaande woning met garage en overkapping. Tijdens de bouw is door de eigenaren nergens op bezuinigd op meerwerk en gekozen materialen. Hierdoor is een zeer complete en smaakvol afgewerkte woning ontstaan die ook nog een eens zeer prettig gelegen is, namelijk aan het einde van de doodlopende straat, omgeven door groen. Nieuwsgierig geworden? Bel snel voor een persoonlijke rondleiding.

Begane grond: entree via een ruime hal die is voorzien van een garderoberuimte onder de trap, meterkast, toilet met een wandcloset en fonteintje. De woonkamer is L-vormig en heeft een zithoek aan de voorzijde van de woning. In deze ruimte is een fraai wandmeubel aan de muur geplaatst voor de nodige bergruimte. De moderne doorzichtigashaard die op het wandmeubel aansluit vormt een fraaie afscheiding tussen de zit- en eethoek. De eethoek staat tussen de keuken en de zithoek waarbij dubbele tuindeuren voor extra licht en de mogelijkheid voor het buitengevoel zorgen. Bij het samenstellen van de keuken zijn zo'n beetje alle vakjes op de optielijst aangekruist, wat een complete keuken! Alle denkbare inbouwapparatuur (Bosch/Miele/Novy) is aanwezig, zoals een koffie-apparaat, een wijnkoelkast, een Quooker, een stoomoven en combi-oven en uiteraard een koelkast, vriezer en vaatwasser. Er wordt gekookt op een inductiekookplaat. Het aanrechtblad en de achterwanden zijn van Dekton dat uitermate hittebestendig, vlekbestendig, slijt- en krasvast is.

Vanuit de keuken is de overkapping via dubbele tuindeuren bereikbaar. Deze overkapping is zeer compleet uitgevoerd. Er zijn elektrische screens rondom aangebracht, een lichtkoepel, spotjes, Sonos soundsysteem, heaters en dat alles in een zeer strakke en degelijke constructie. Via de overkapping is de garage overdekt bereikbaar. Deze is volledig geïsoleerd en voorzien van elektriciteit en een vliering. De gehele benedenverdieping is voorzien van horren.

De keurig aangelegde tuin is volledig omheind met een groene haag

en heeft een uitgekiend lichtplan voor de buitenverlichting. Aan de voorzijde is een oprit aanwezig.

Eerste verdieping:

Overloop, in totaal zijn hier 4 slaapkamers aanwezig waarbij de ouderslaapkamer een frans balkon heeft. De zeer complete badkamer is voorzien van een dubbele wastafel met meubel en spiegel met verwarming, een inloepdouche, wandcloset en ligbad. De wanden zijn voorzien van betonciré. Deze verdieping is volledig voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

Tweede verdieping:

Naar eigen wens in te delen zolderverdieping met hoge nok. Op deze laag bevinden zich de cv-ketel en de wasmachine-aansluiting. Verder is er een zeer fraaie walk-in closet met de nodige bergruimte. Rondom de wasmachine en droger is een eveneens een fraaie vaste kastenwand gemaakt voor de nodige bergruimte. Op deze woonlaag is ruimte voor 2 slaapkamers en eventueel een vliering voor nog meer bergruimte. Ook hier zijn elektrische rolluiken aanwezig.

Algemeen: bouwjaar 2018, woonoppervlakte (exclusief garage) 186 m², perceel 378 m².

Bijzonderheden:

- absoluut een pareltje van een woonhuis!
- een korte opsomming van het gekozen meerwerk: houten binnenkozijnen met stompe deuren, alles glad gestuct, 2 sets dubbele tuindeuren, vloerverwarming als hoofdverwarming op de begane grond en eerste verdieping, extra stopcontacten, loze leidingen ten behoeve van internet/tv in alle slaapkamers en op zolder, in totaal 16 in-dak zonnepanelen.
- ligging aan het einde van een doodlopende en kindvriendelijke woonstraat, op zeer korte afstand van sportvelden, school en de uitvalswegen.
- alle verdiepingen zijn voorzien van houten vloeren.
- aanvaarding: in overleg.















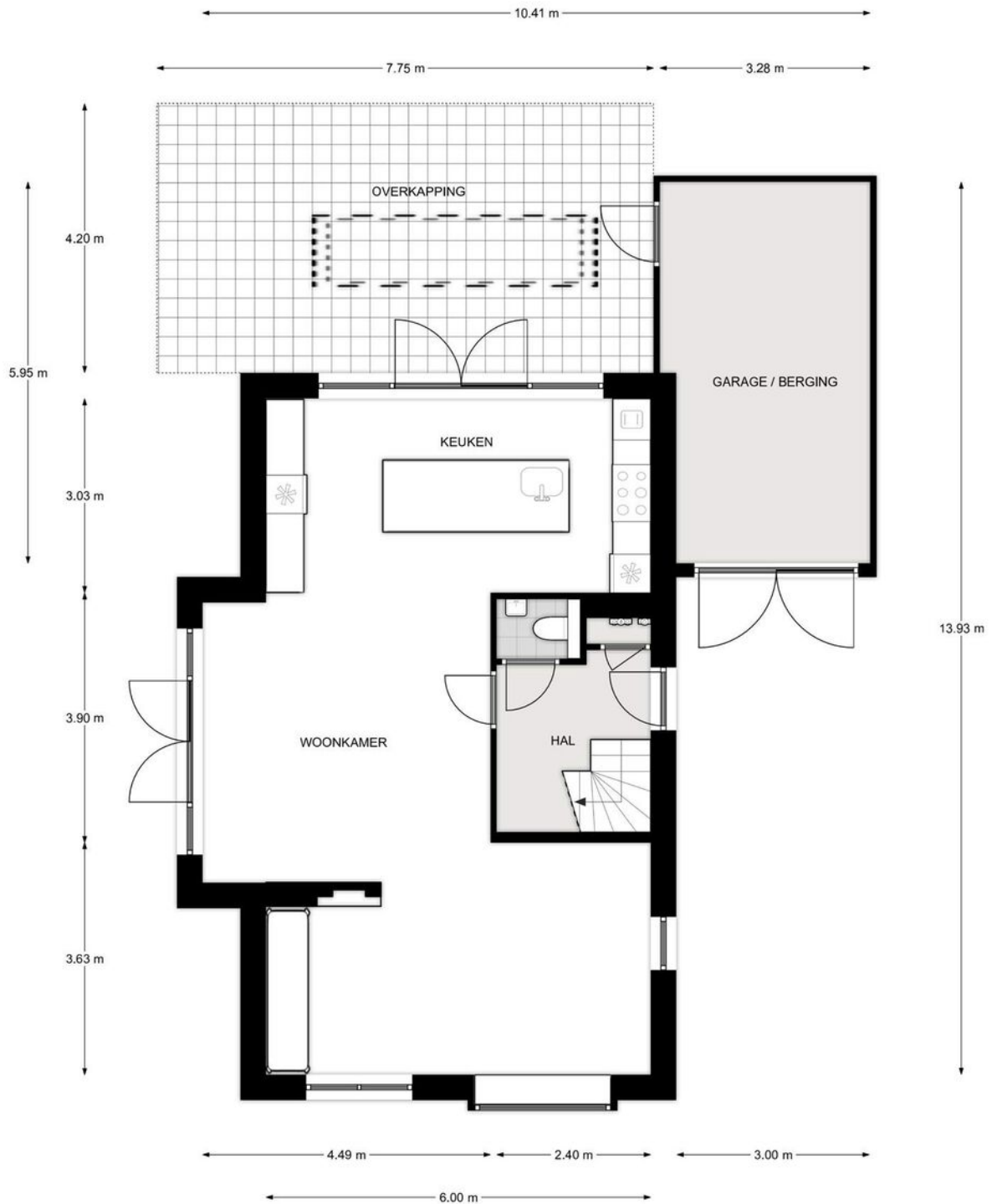






> Plattegrond

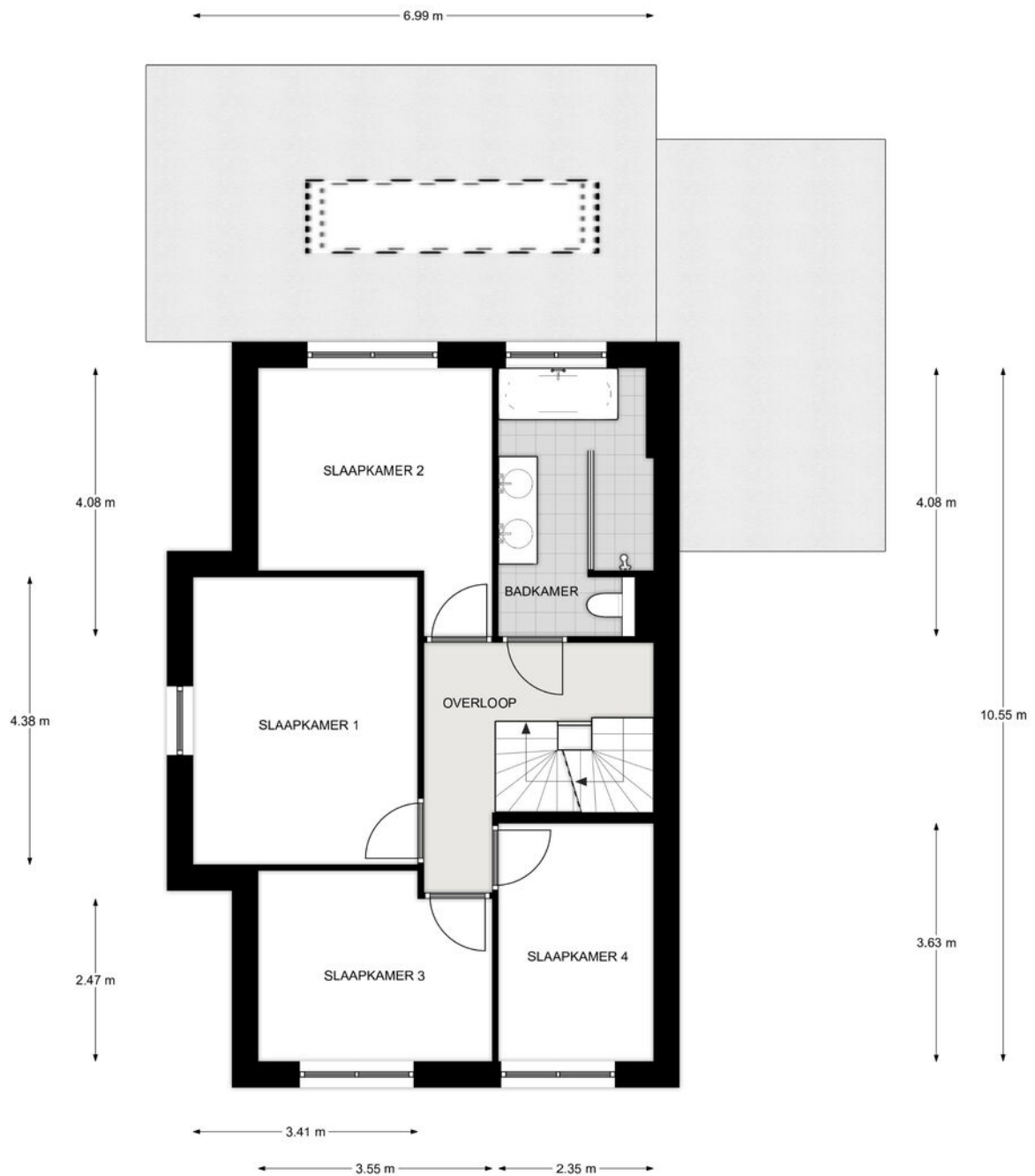
Ontdek de...
begane grond



Begane grond, Wijngaardscamp 10 te Ewijk
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

> Plattegrond

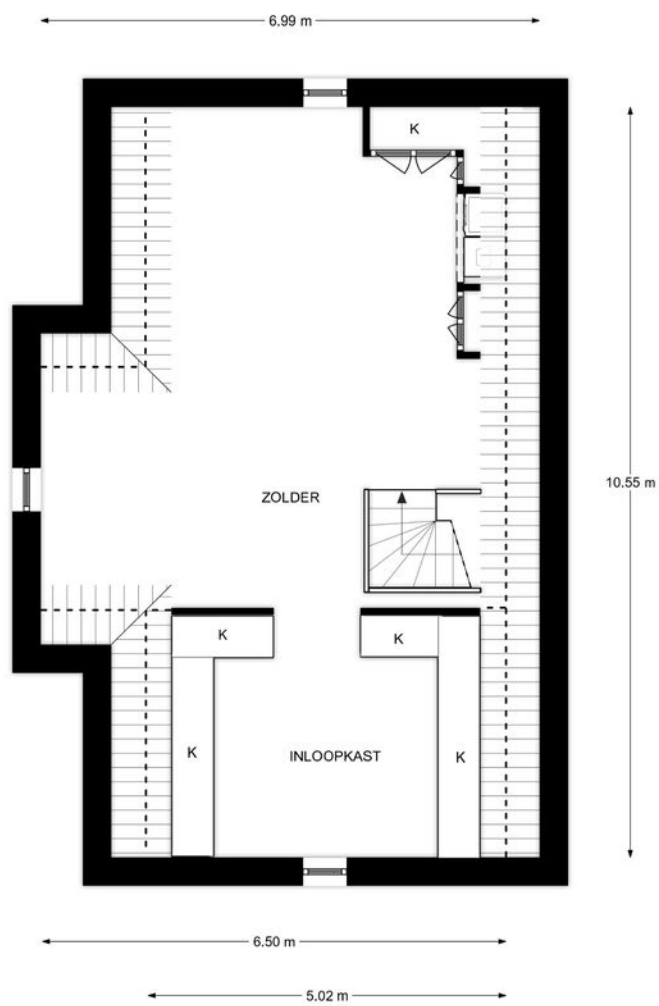
Ontdek de...
1e verdieping



1e Verdieping, Wijngaardscamp 10 te Ewijk
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
2e verdieping




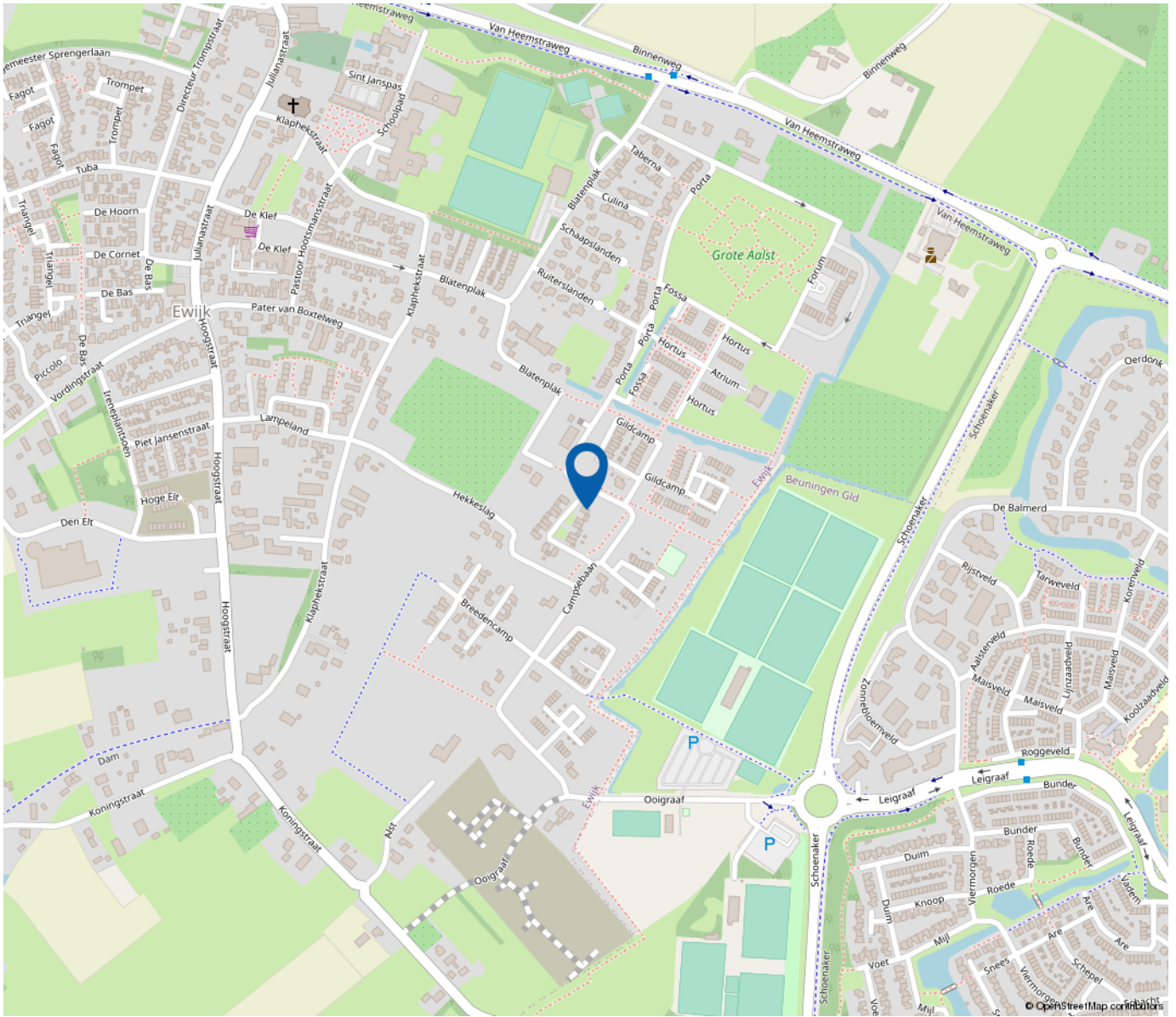
2e Verdieping, Wijngaardscamp 10 te Ewijk
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Kadastrale kaart

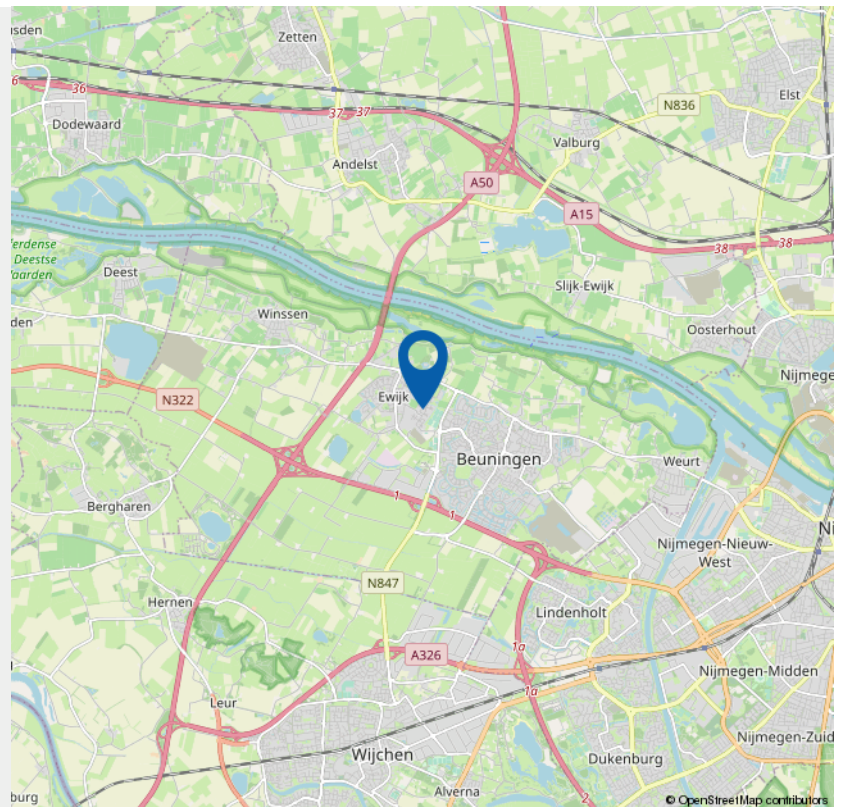
Uw referentie: ragna



| | | |
|--|---|---|
| <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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 mei 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ewijk</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2429</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> |  |
|--|---|---|



*“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 | | |
| - Zolder en keuken: zwarte rail met spots | X | | | |
| - Spots kantoor en oudersslaapkamer | | X | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - TV meubel in de woonkamer | X | | | |
| - Vaste kast (bankje) naast de openbaar + gouden kussen op deze bank | 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 | | | |
| - | | | | 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 |
| - Gouden kussen bij haard | X | | | |
| - Walk-in closet | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Keuken | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |

> 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/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 |
|---|------------------|----------|-----------------|-----|
| - | | | | 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 |
| | | | | X |

> Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|------------------|----------|-----------------|-----|
| | | | | 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 |
| Speelhuis | X | | | |
| | | | | X |
| Tuin - Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | X | | | |
| - vlaggenmast(houder) | | | | X |
| - SONOS overkapping | 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 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 | 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 hypotheeken |
| 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

Gemiddelde
van 117
beoordelingen

9,1

GRATIS WAARDEBEPALING

Heeft u verkoopplannen en wilt u weten hoeveel uw woning op dit moment 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

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