

TE KOOP



Holtgesbroek 1215, Nijmegen

Vraagprijs € 440.000,- 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



> Kenmerken

Woonoppervlakte

150 m²

Perceeloppervlakte

268 m²

Inhoud

566 m³

Bouwjaar

1993

Prijs

Vraagprijs € 440.000,- k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers

7

Aantal slaapkamers

5

Energie label

B

Isolatie

volledig geïsoleerd



> Omschrijving

Deze royale 2/1 kap woning is gelegen op "het eiland" Holtgesbroek in de Lindenholt, een groene en ruim opgezette woonwijk waar kinderen veilig in de buurt kunnen spelen. De woning is optimaal ingedeeld en biedt de nieuwe bewoners een keur aan mogelijkheden om aan hun woonwensen vorm te geven. De 5 slaapkamers én de separate werkkamer op de begane grond maken dit huis bij uitstek geschikt voor grotere gezinnen met thuiswerkende ouders. In 2004 is de woning aan de achterzijde flink uitgebreid waarbij tegelijkertijd de keuken naar de voorzijde is verplaatst. Het resultaat daarvan is een ruime woonkeuken en een fraaie tuingerichte zithoek met mooie dubbele tuindeuren.

De Holtgesbroek is ideaal gelegen: dichtbij NS station Dukenburg en met een uitstekende aansluiting op het landelijk wegennet (A73 en A50). De winkelcentra Leuvenbroek (0.5 km) en Dukenburg (2 km) zijn op loop- of fietsafstand. Er bevinden zich diverse goede scholen in de buurt, zowel voor basis als voortgezet onderwijs.

Indeling.

Begane grond: entree, hal, toilet, ruime woonkeuken met alle nodige inbouwapparatuur. Hier is voldoende ruimte voor een grote eettafel om met familie en vrienden gezellig te eten. De aan de achterzijde gelegen zitkamer is circa 40 m². De zitkamer is dus voorzien van 2 sets dubbele tuindeuren voor optimaal zicht op de achtertuin. De aangrenzende werkkamer is vanuit de woonkamer bereikbaar. De ruimte tussen de woonkeuken en de zitkamer wordt door de huidige bewoners gebruikt voor TV kijken en gamen.

De achtertuin ligt op het zuidoosten en via de garage kom je van de achtertuin op de oprit uit. Achterin de tuin is in 2015 een forse overkapping gebouwd met daarin een tuinberging en een geïsoleerd tuinhuis. De voormalige garage is bij de verbouwing in 2004 vergroot en opgesplitst in een werkkamer, een gang en een grote berging.

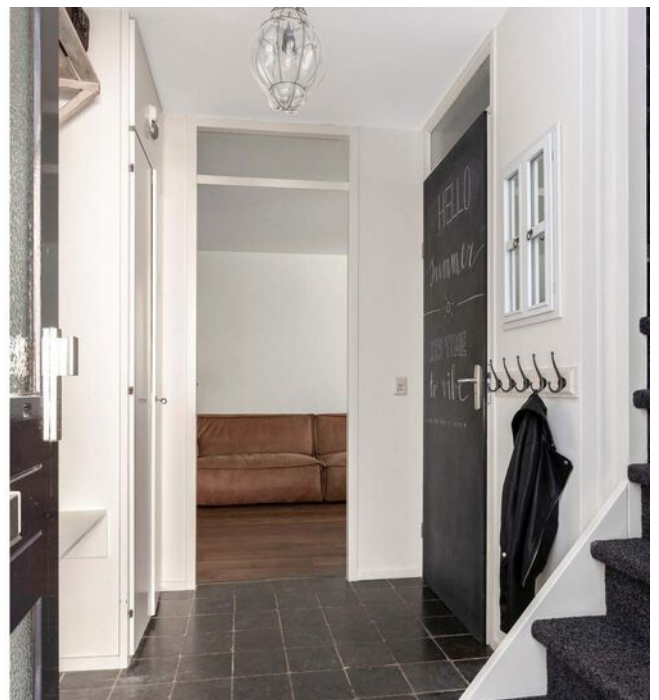
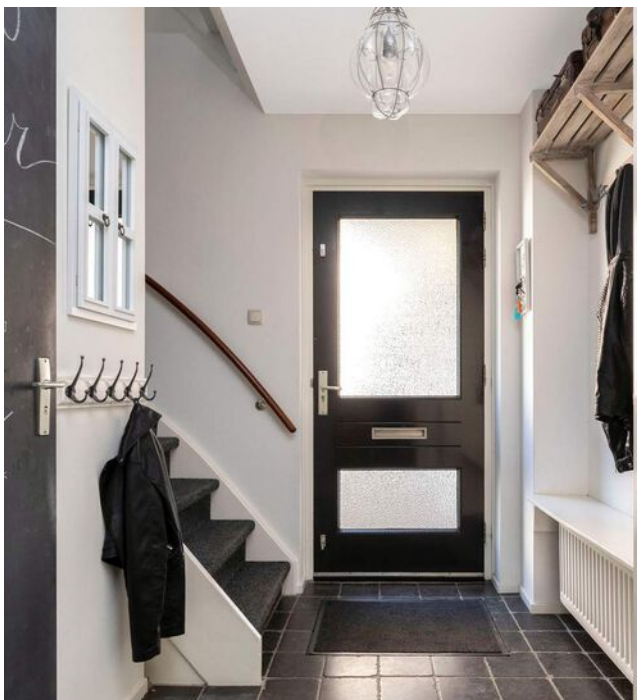
Eerste verdieping: overloop met zijraam, nette badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet. In totaal zijn er op deze verdieping 3 slaapkamers te vinden.

Tweede verdieping: voorzolder met cv-ketel (Intergas HR, 2010) en wasmachine-aansluiting, 2 volwaardige slaapkamers voorzien van grote dakramen. Achter de knieschotten en op de vliering boven de slaapkamers bevindt zich nog ca. 10 m³ aan kast- en opslagruimte.

Algemeen: bouwjaar 1993, perceel 268 m², gebruiksoppervlakte wonen 149 m².

Bijzonderheden:

- op gewilde locatie gelegen ruime gezinswoning met 5 volwaardige slaapkamers
- door de ruime en overzichtelijke opzet van de wijk is dit een zeer kindvriendelijke woonomgeving
- de woning is volledig geïsoleerd en voorzien van definitief energielabel B
- de woning is goed onderhouden en instapklaar
- de platte dakbedekking van de aanbouw/garage is in 2020 vervangen
- schilderwerk buiten is in 2021 uitgevoerd
- aan de achtergevel hangt een elektrisch knikarmscherm met een breedte van 5 meter en een uitval van 3 meter
- geïsoleerd tuinhuis is voorzien van elektra en is te gebruiken als hobby- of slaapkamer
- parkeren op eigen oprit voor meerdere auto's
- aanvaarding begin januari 2022





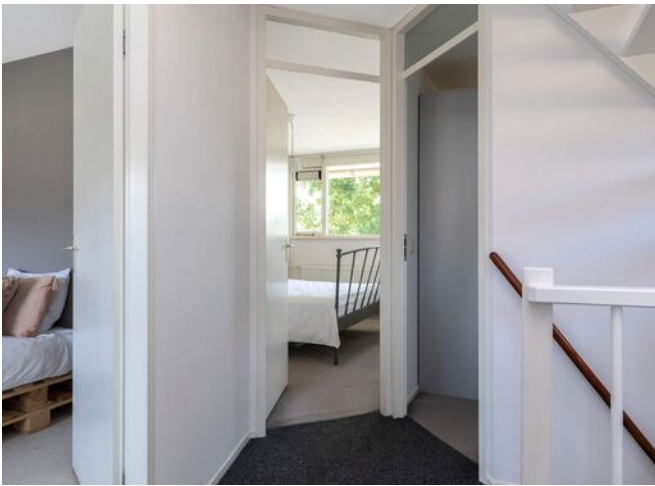


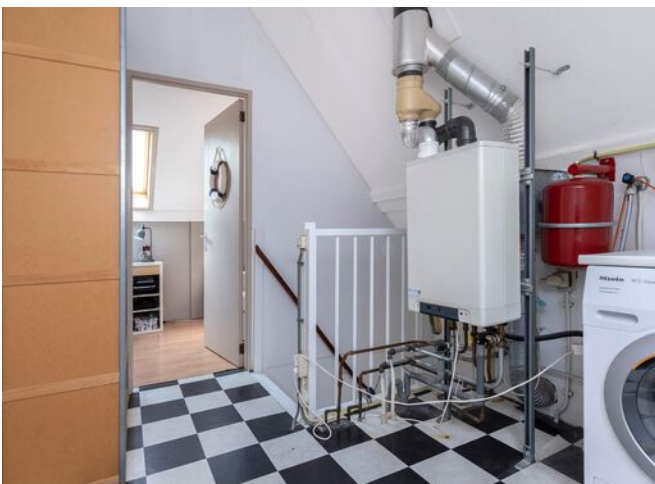










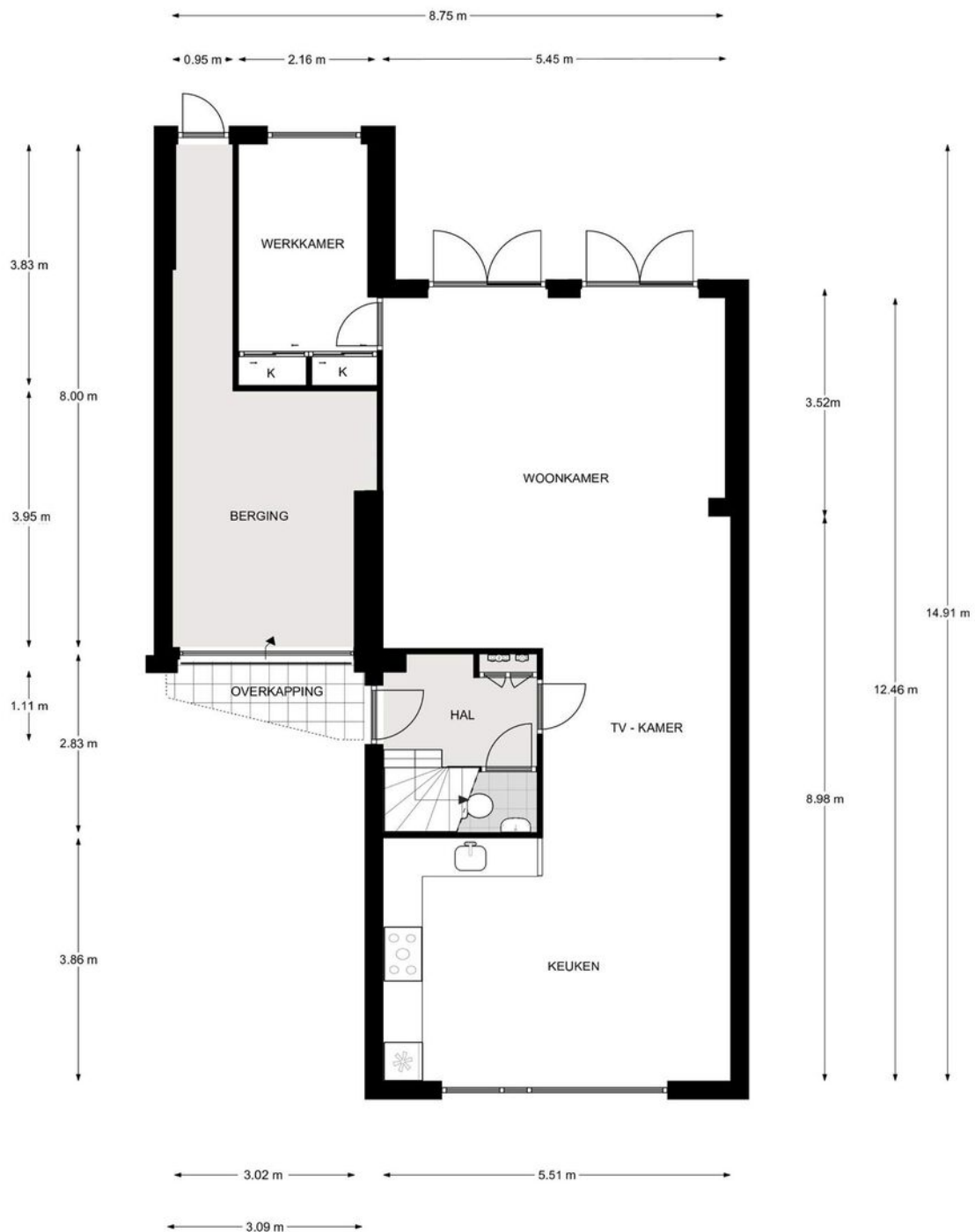






> Plattegrond

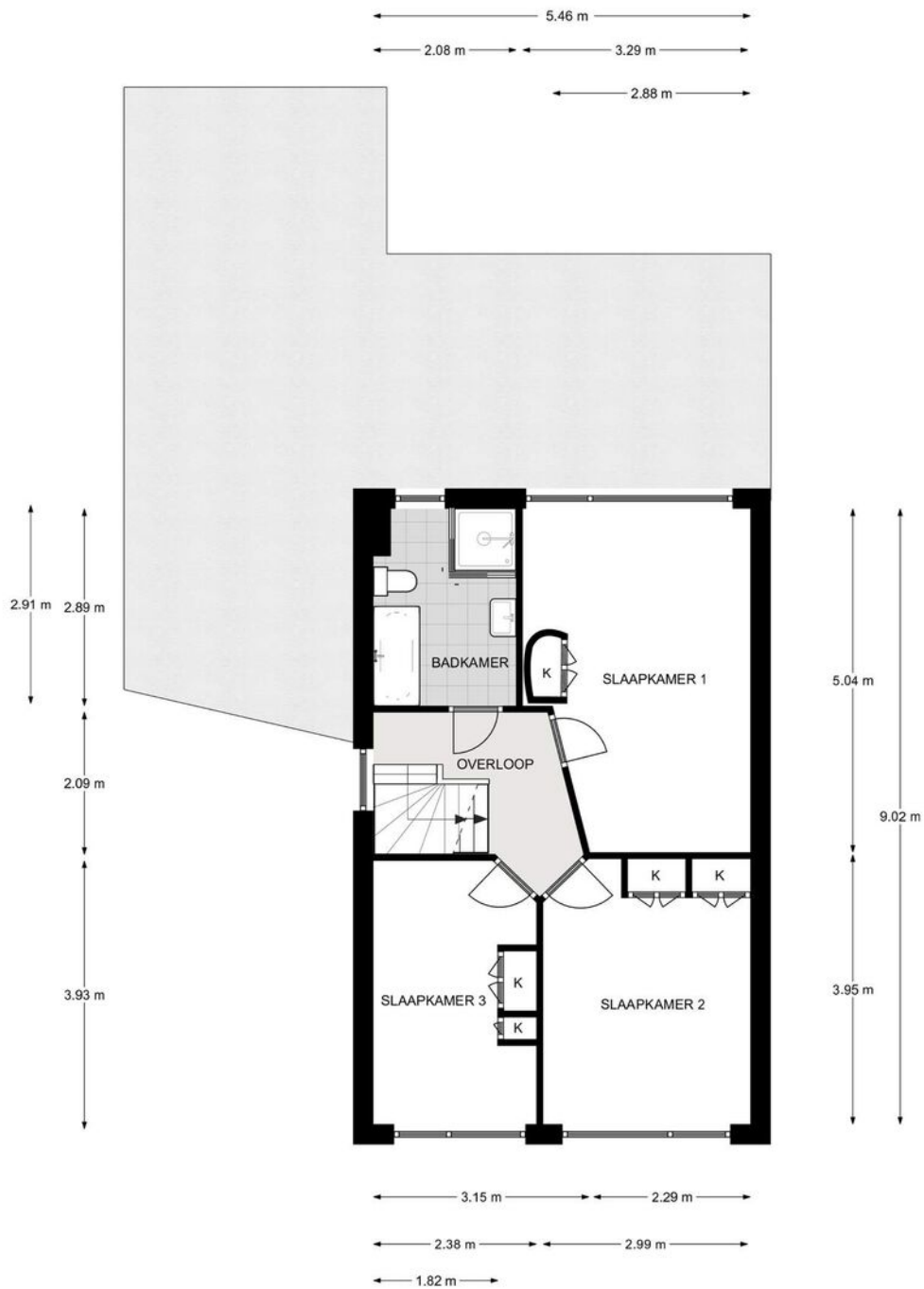
Ontdek de...
begane grond



Begane grond, Holtgesbroek 1215 te Nijmegen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

> Plattegrond

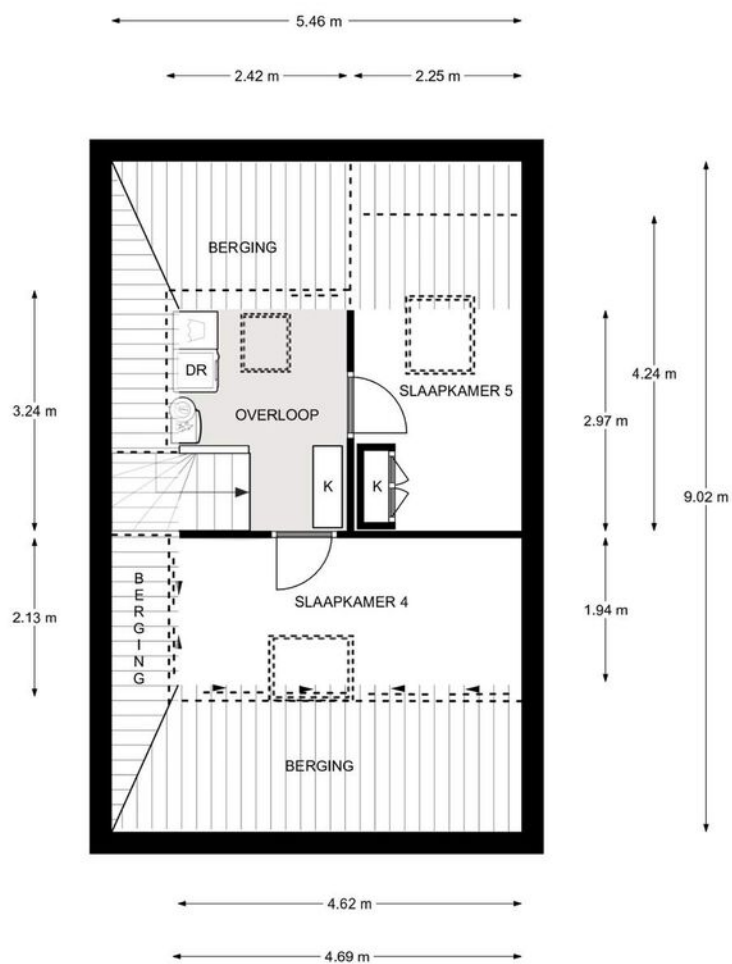
Ontdek de...
eerste verdieping



1e Verdieping, Holtgesbroek 1215 te Nijmegen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
tweede verdieping




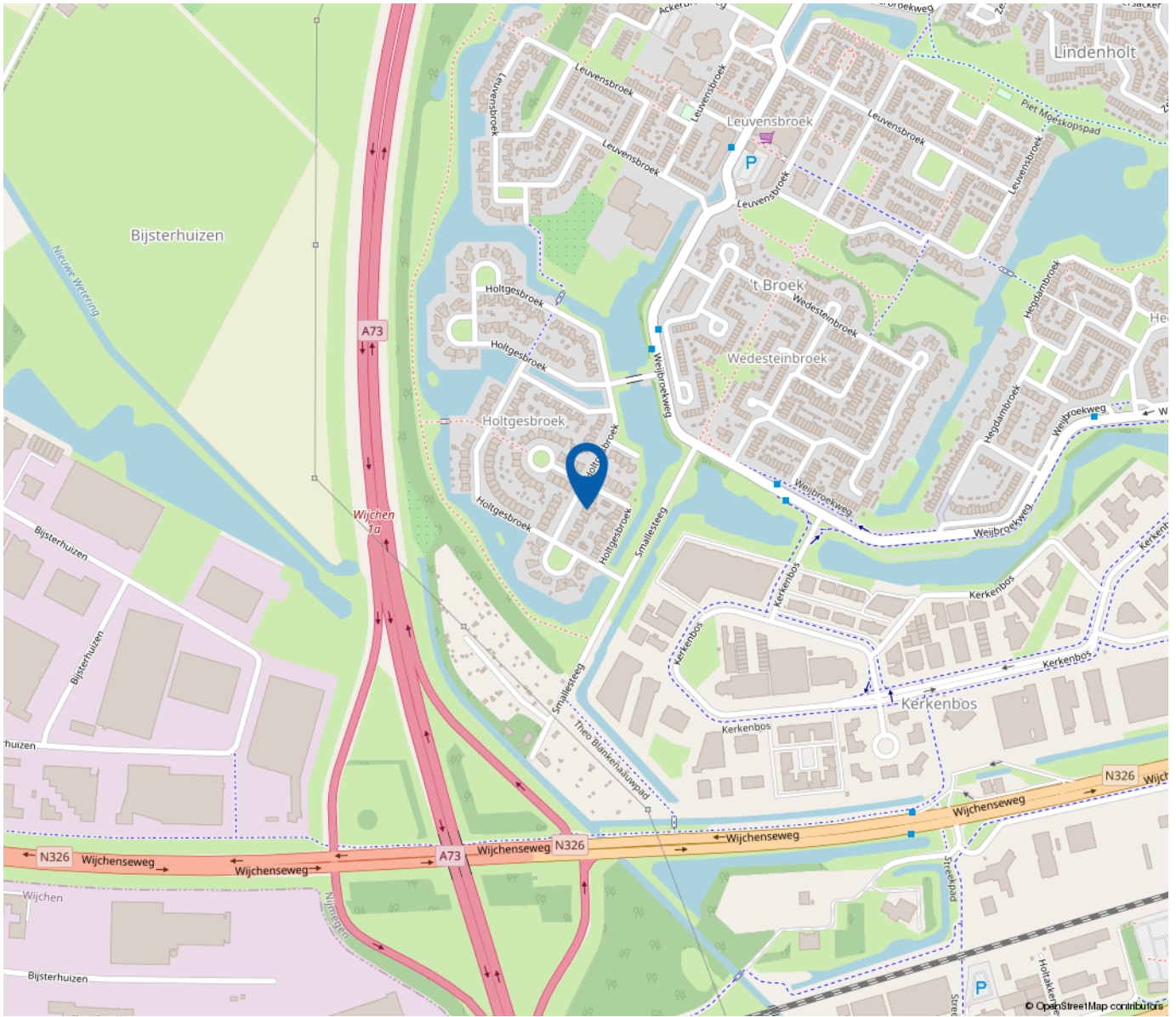
2e Verdieping, Holtgesbroek 1215 te Nijmegen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Kadastrale kaart

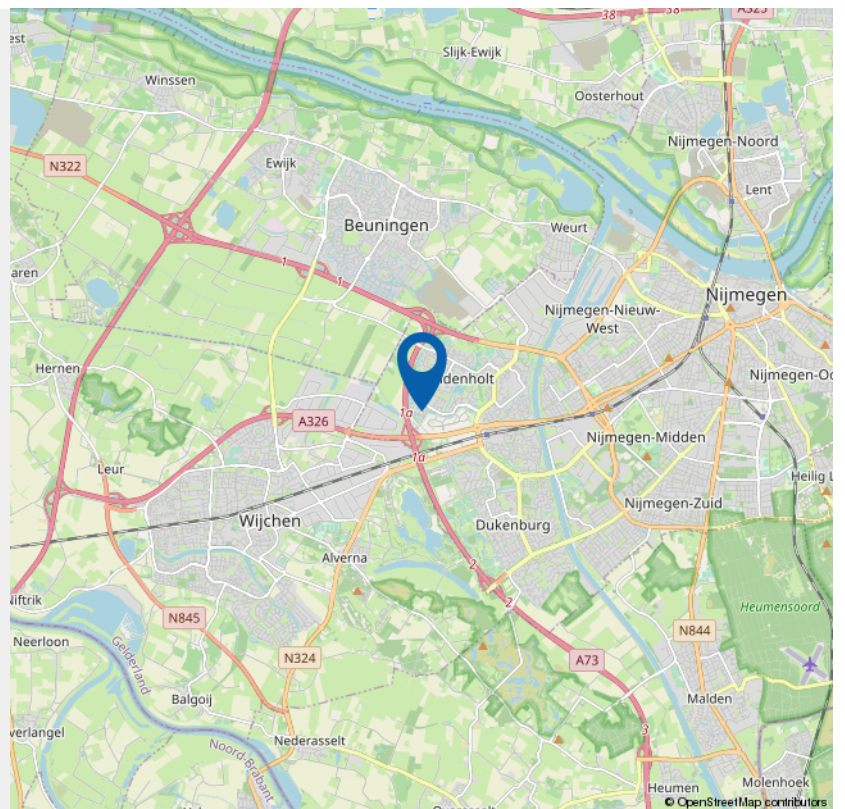
Uw referentie: holt1215



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Neerbosch Sectie E Perceel 2309</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		
- Buitenlampen	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Alle kasten behalve slaapkamerkasten op de 1e verdieping		X		
- Kasten op de 1e verdieping			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
- Gordijn en gordijnrails zitkamer (aan tuinzijde)		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			

> 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			
Trampoline	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
Steigerhouten tuinbank onder de overkapping			X	
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				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.



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