

# TE KOOP



## Dorpsstraat 12, Middelaar

Vraagprijs € 415.000,- 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

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](http://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.

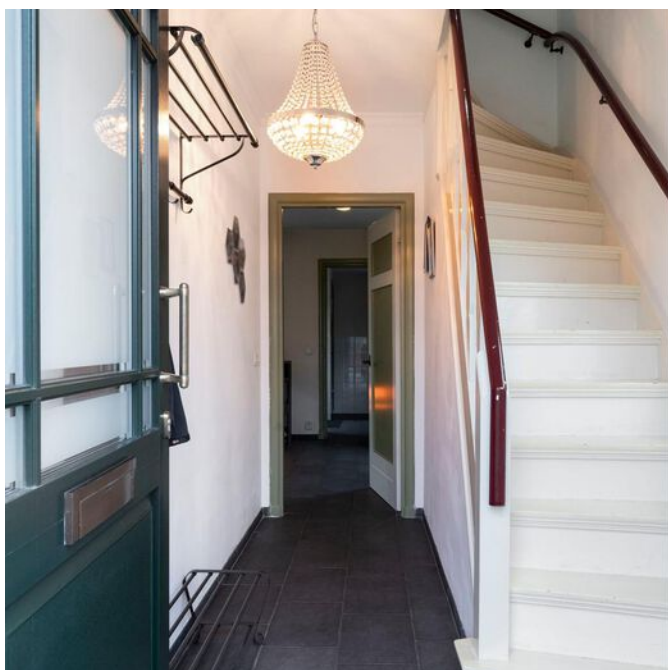
Fontein Makelaardij hanteert een nuchtere aanpak binnen wat soms een snelle wereld lijkt te zijn. Men houdt alle facetten rondom een koopwoning simpel en overzichtelijk voor u, het is per slot van rekening vaak spannend genoeg om een woning te kopen of verkopen. Samen met een professionele en vooral 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

**100 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**446 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**387 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1950**

Prijs

**Vraagprijs € 415.000,- k.k.**

Soort woning

**eengezinswoning**

Type woning

**vrijstaande woning**

Aantal kamers

**4**

Aantal slaapkamers

**3**

Energie label

**C**

Isolatie

**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie**



## > Omschrijving

In het gezellige dorp Middelaar ligt deze goed onderhouden, vrijstaande woning met ruime oprit en grote garage. Het huis is de laatste jaren goed gerenoveerd en gemoderniseerd waarbij ook aan verduurzaming is gedacht. In 2004 is de woning ingrijpend verbouwd; later zijn zaken als kozijnen, keuken en badkamer vervangen. In 2017 is er nog een dakrenovatie geweest waar de pannen en het zink zijn vervangen en zijn er tegelijkertijd in-dak zonnepanelen geplaatst.

### Indeling.

Begane grond: entree, gang met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de achterzijde van de woning ligt de gezellige woonkamer die is voorzien van een muurkast en die toegang biedt tot de praktische provisiekelder. De woonkamer en keuken zijn voorzien van veel ramen waardoor er aan alle zijden licht en uitzicht is. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is een echte woonkeuken. De landelijke inrichting is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een fraai natuurstenen werkblad.

Vanuit de woonkamer is de bijkeuken bereikbaar, hier staan de wasmachine en wasdroger opgesteld en hangt de cv-ketel. Verder is het toilet hier te vinden en is ook een achterportaal dat toegang geeft tot de achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. Voor de gezelligheid is ook nog een houtkachel in de woonkamer aanwezig.

De gunstig en vrij gelegen achtertuin ligt op het zuidwesten, biedt een wijds uitzicht over de achtergelegen weilanden. De achterom is via de oprit en via een smal paadje aan de andere kant van de woning. De ruime vrijstaande garage is voor meerdere doeleinden geschikt. Hij beschikt over een vliering en een van buitenaf bereikbare kelder. De tuin bestaat verder uit een beklinterd terras, een gazon, siertuin en enkele houthokken. Recentelijk is nog een klein perceel toegevoegd aan het bestaande gedeelte waarop een tuinhuisje is geplaatst voor de extra bergruimte.

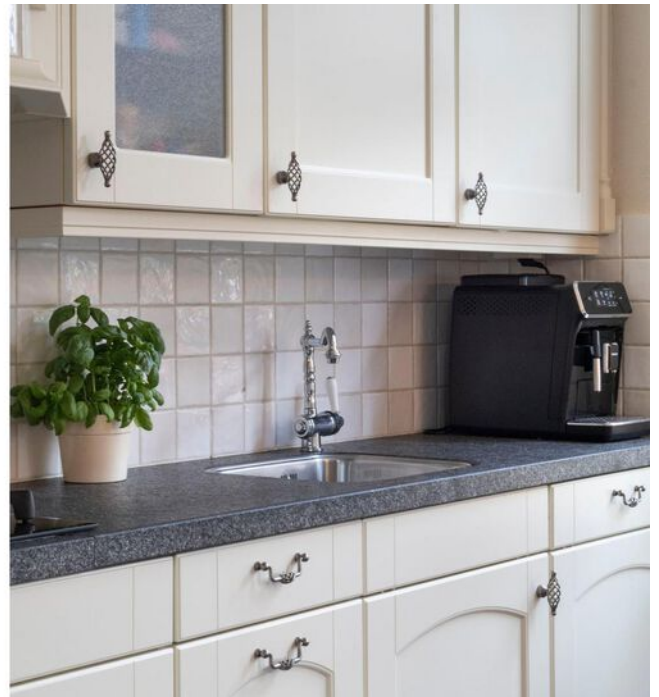
Eerste verdieping: overloop, toegang tot de 3 slaapkamers (circa 8 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> en 14m<sup>2</sup>). Verder is er nog een ruime badkamer die is voorzien van een inloopdouche, een ligbad, een wc en een wastafel. De badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping: via vlizotrap bereikbare zolderberging.

Algemeen: bouwjaar 1950, gebruiksoppervlakte wonen ca. 100 m<sup>2</sup>, perceel 446 m<sup>2</sup>.

### Bijzonderheden:

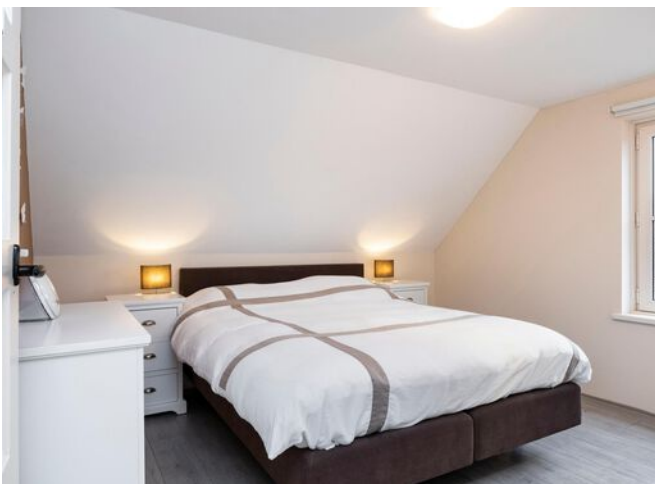
- goed onderhouden vrijstaande woning met mooie en vrij gelegen achtertuin.
- geheel voorzien van kunststof kozijnen (2013) met HR++ beglazing en horren.
- qua verduurzaming is er aandacht besteed aan isolatieglas, dakisolatie, muur- en vloerisolatie. Verder liggen er 16 zonnepanelen in het dak die ca. 5.300 kWh opleveren op jaarbasis.
- in 2019 is de gevel gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd.
- er is een grondwaterput gepulst waaruit via een pomp water kan worden opgepompt om de tuin te besproeien.
- aanvaarding: uiterlijk 1-6-2022













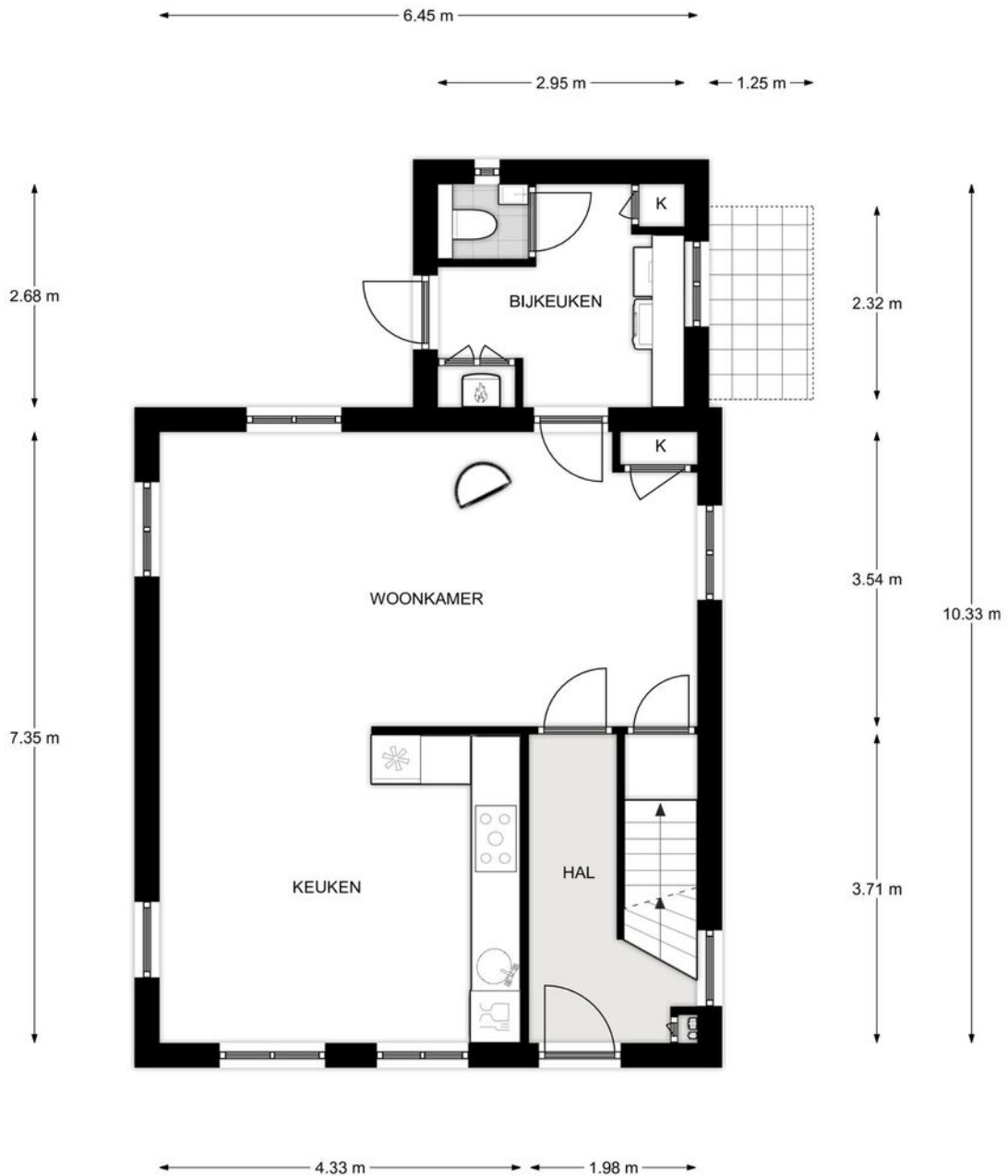






## > Plattegrond

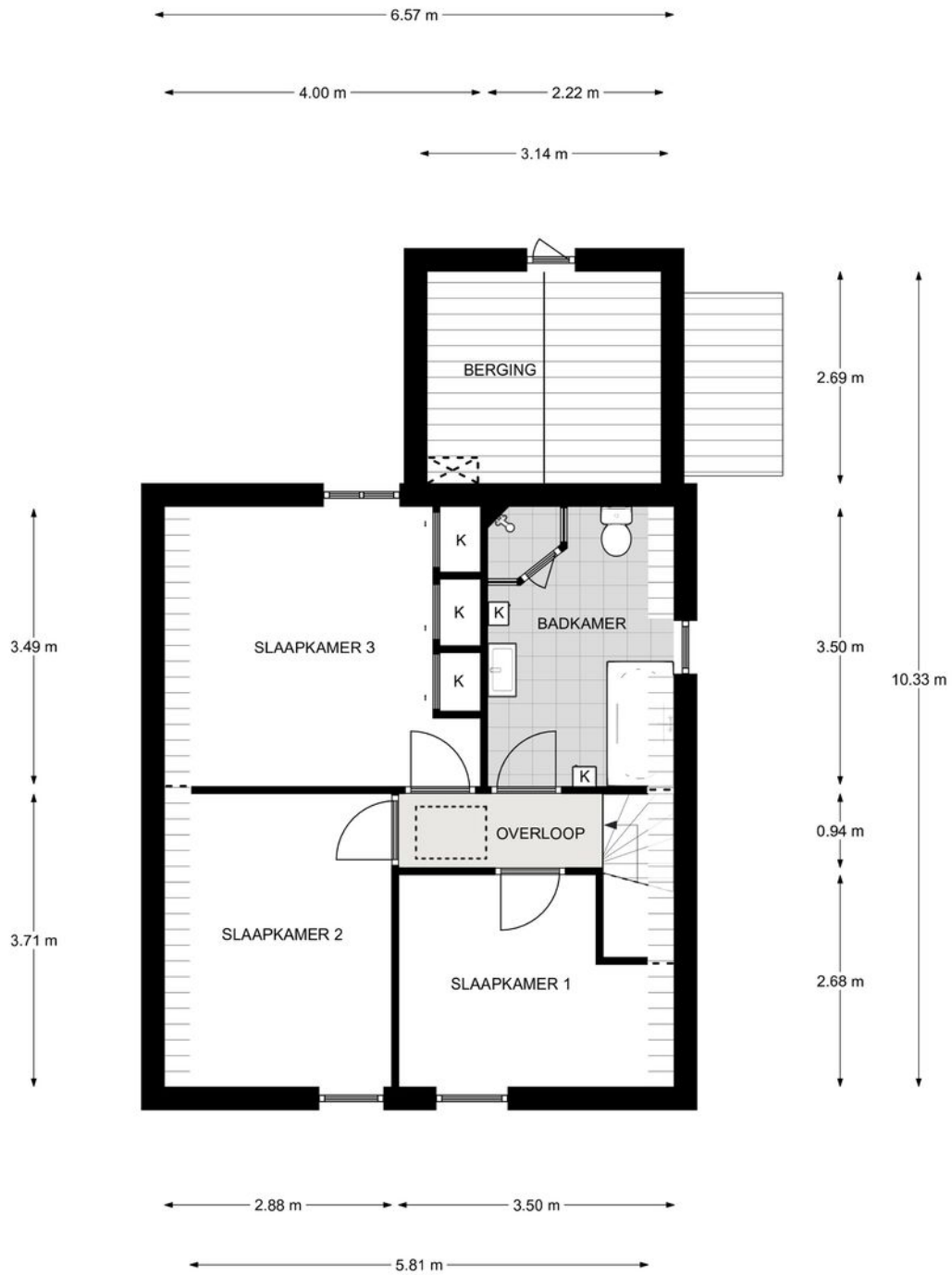
Ontdek de...  
begane grond



Begane grond, Dorpsstraat 12 te Middelaar  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

## > Plattegrond

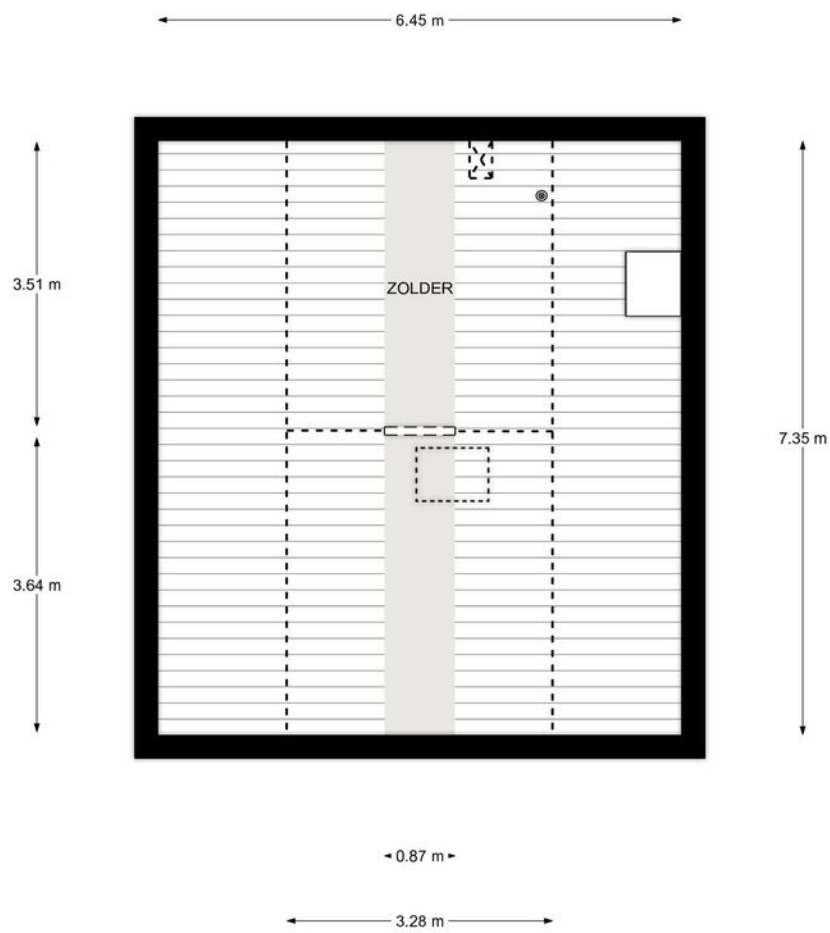
Ontdek de...  
eerste verdieping



1e Verdieping, Dorpsstraat 12 te Middelaar  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

## > Plattegrond

Ontdek de...  
zolder

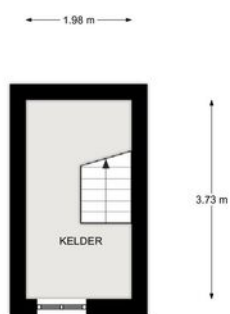


Zolder, Dorpsstraat 12 te Middelaar  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



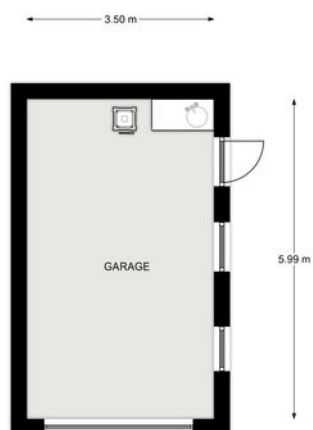
## > Plattegrond

Ontdek de...  
kelder



Kelder, Dorpsstraat 12 te Middelaar  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

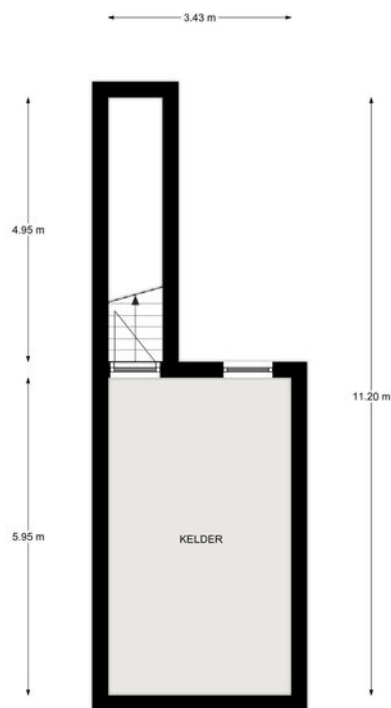
Ontdek de...  
garage



Begane grond, Dorpsstraat 12 te Middelaar  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

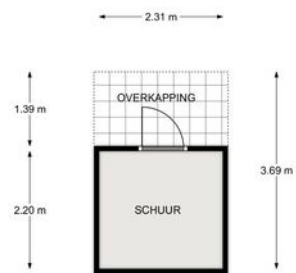
## > Plattegrond

Ontdek de...  
kelder van de garage



Kelder, Dorpsstraat 12 te Middelaar  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Ontdek de...  
houten berging






Begane grond, Dorpsstraat 12 te Middelaar  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

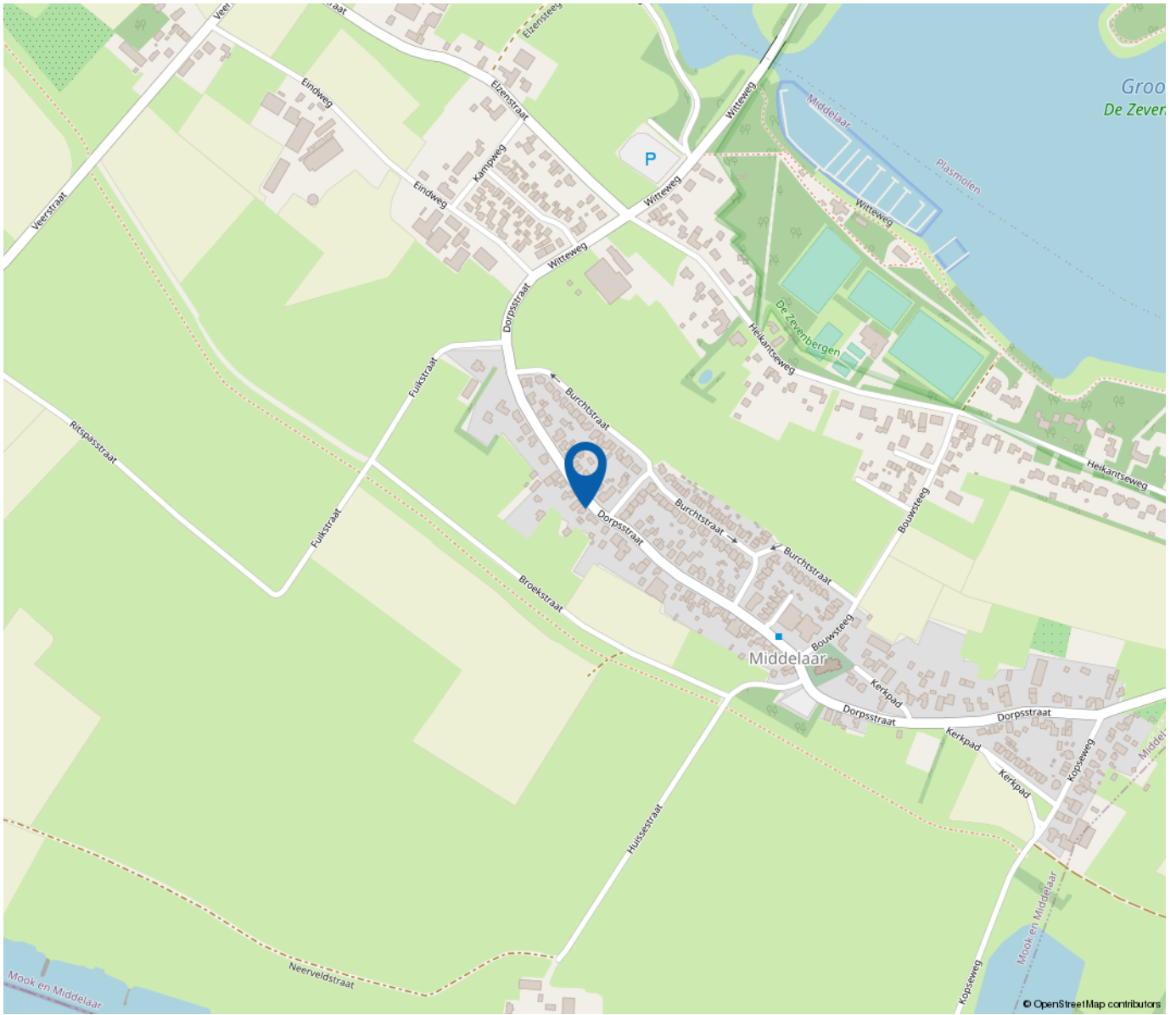
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



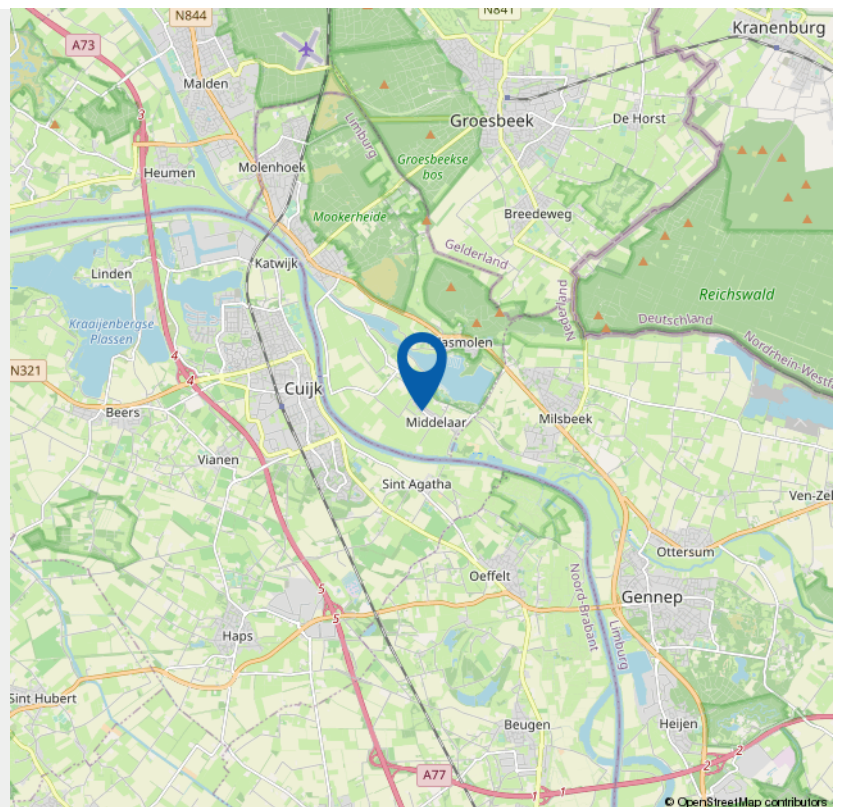
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
   	Vastgestelde kadastrale grens Voortopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Mook en Middelaar Sectie C Perceel 1412		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2021. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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
<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			
- 4 Lampen langs de ramen achter + hanglamp boven eettafel	X			
- Alle plafonnières beneden verdieping en boven verdieping	X			
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
- Stalen kasten in garage en kelder van de garage	X			
- Schappen in kelder, schap in bijkeuken (ligt los, maar past precies tussen de vrije ruimte/muren).	X			
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X

---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Vliegenhorren	X			
-				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- Restant laminaat bovenverdieping en zolder	X			
- restant tegels badkamer	X			
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Kledingkast slaapkamer 3	X			
- Houtkachel in de garage	X			
- Kapstokhaken bijkeuken	X			
- Patchkast in de kelder ten behoeve van internet/ netwerk apparatuur	X			

---



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
<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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			

---



## > Lijst van zaken

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

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
				X
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Daalderop Heet water boiler (onder keukenkastje)	X			
- Schoorsteenveegset	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			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Alle buitenlampen in de tuin en aan de gevels	X			
<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			
- Grondwaterpomp/puls in kelder van de garage	X			
- Straatwerk/losse klinkers en tegels achter en ongeveer 1400 stuks klinkers op oprit	X			
<b>Overig - Contracten</b>				
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](mailto: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](http://www.fonteinmakelaardij.nl)

funda



**FONTEIN**  
makelaardij