

# TE KOOP



## Distelstraat 71, Nijmegen

Vraagprijs € 320.000,- 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  
**75 m<sup>2</sup> excl. zolder**

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

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

Bouwjaar  
**1938**

Prijs

**Vraagprijs € 320.000,- k.k.**

Soort woning

**eengezinswoning**

Type woning

**tussenwoning**

Aantal kamers

**4**

Aantal slaapkamers

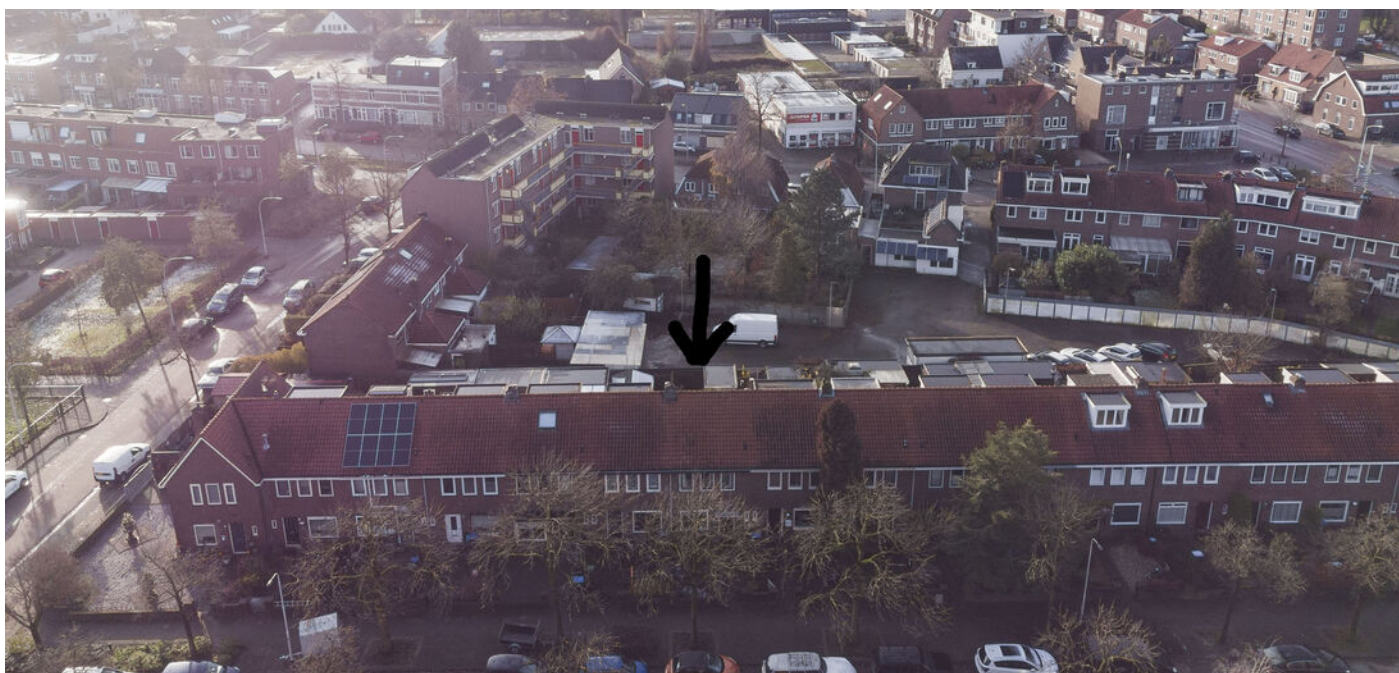
**3**

Energie label

**G**

Isolatie

**gedeeltelijk dubbel glas**



## > Omschrijving

Grijp je kans! Deze leuke eengezinswoning ligt op loopafstand van diverse winkels en supermarkten en op fietsafstand van het centrum en het centraal station. De woning is eenvoudig afgewerkt en kan al naar gelang de wensen en eisen naar eigen smaak en inzicht worden aangepakt. De zolder is niet in de woonoppervlakte meegeteld vanwege een te klein raam. Echter met het plaatsen van een groter dakraam of een dakkapel creëer je hier met gemak nog een extra slaapkamer.

Indeling.

Begane grond: entree, gang, toilet, toegang tot provisiekelder. L-vormige woonkamer van circa 28 m<sup>2</sup>, ruime aangebouwde keuken met functionele inrichting.

De zonnige achtertuin ligt op het zuidwesten en is ongeveer 12 meter diep. Achterin de tuin staat een stenen berging die is voorzien van elektriciteit. De tuin is voorzien van een achterom.

Eerste verdieping: overloop, in totaal zijn er 3 slaapkamers, variërend in grootte van circa 5 tot 10 m<sup>2</sup>. De compacte doucheruimte is voorzien van een douche en een wastafel. Veel eigenaren van dit type huis verplaatsen de douchegelegenheid naar de kleine slaapkamer aan de achterkant en gebruiken de oude ruimte dan als toilet of als wasmachine-ruimte.

Tweede verdieping: via vaste trap bereikbaar. Deze open zoldering is eenvoudig op te splitsen in een voorzolder en een zolderkamer, al dan niet met een dakkapel.

De cv-ketel hangt op deze verdieping en deze verzorgt de verwarming en het warme water. De leeftijd van de cv-ketel is onbekend.

Algemeen: bouwjaar 1938, woonoppervlakte 75 m<sup>2</sup> (exclusief zolder 14 m<sup>2</sup>), perceel 132 m<sup>2</sup>

Bijzonderheden:

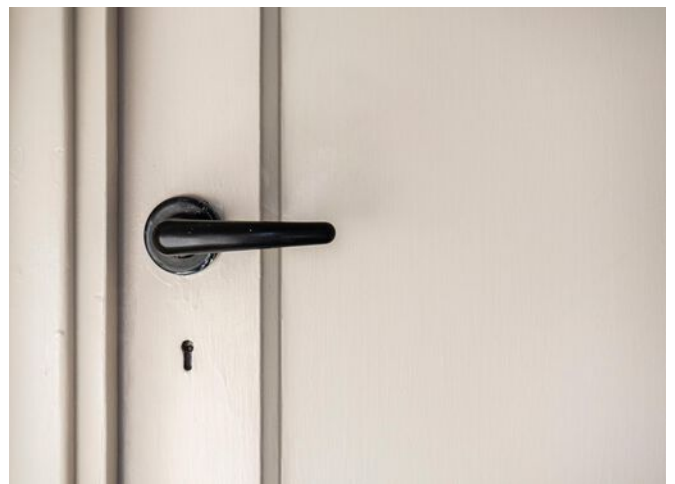
- leuke gezinswoning op geliefde locatie in de wijk Wolfskuil
- diverse originele paneeldeuren zijn nog aanwezig net zoals het originele plafond op de eerste verdieping
- mocht je de zolder door middel van een dakkapel gaan verbouwen dan komt de totale woonoppervlakte op circa 90-95 m<sup>2</sup>
- de verkopers verkopen alleen aan particulieren die de woning daadwerkelijk zelf gaan bewonen
- projectnotaris is van toepassing
- oplevering kan snel

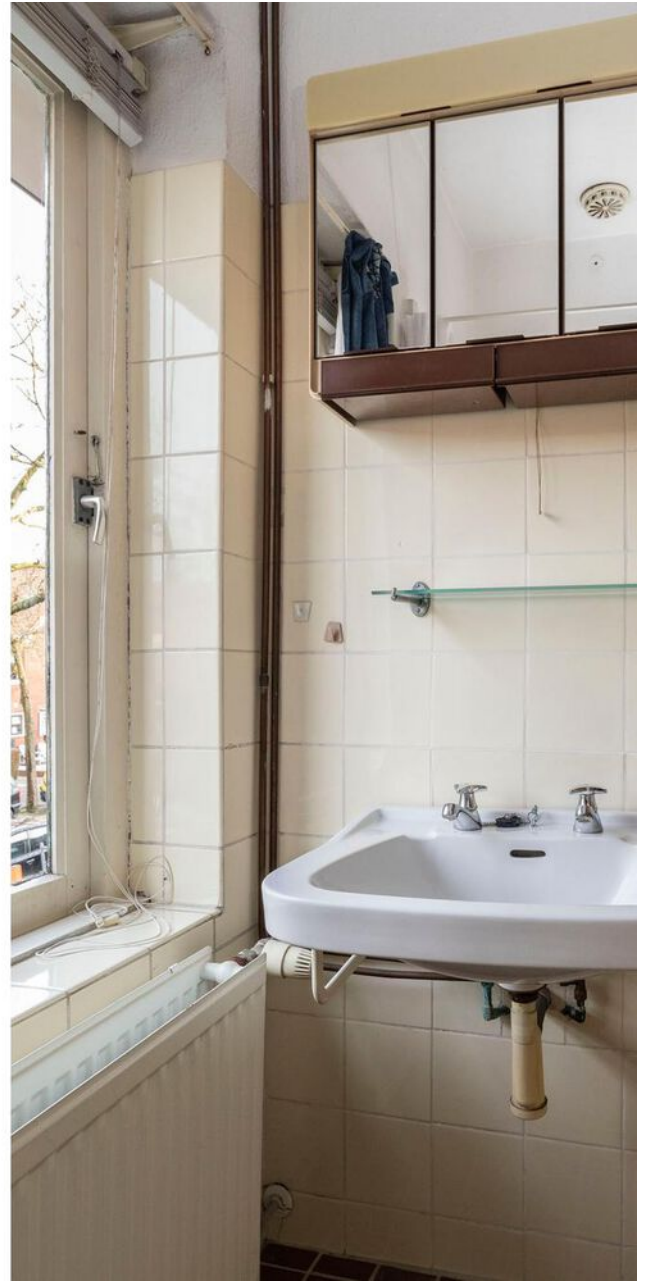








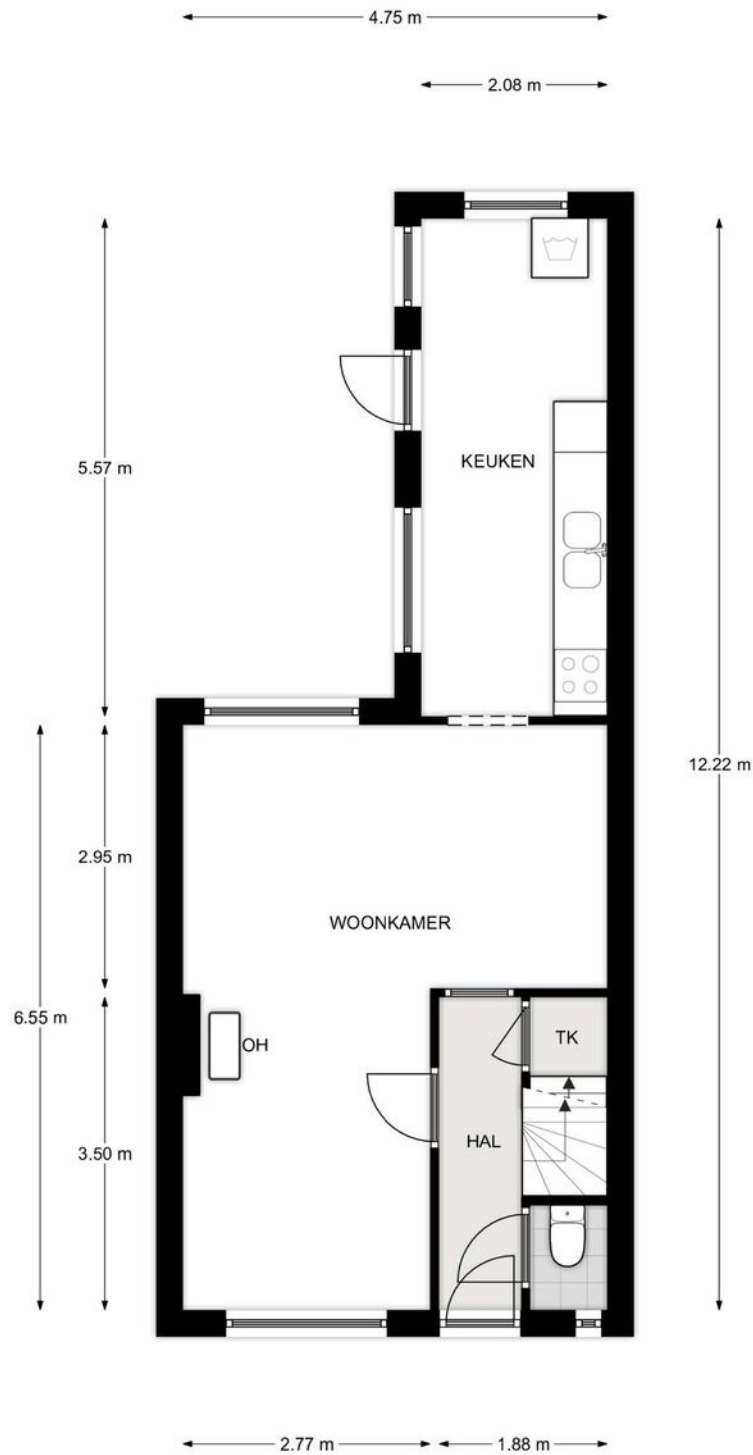






## > Plattegrond

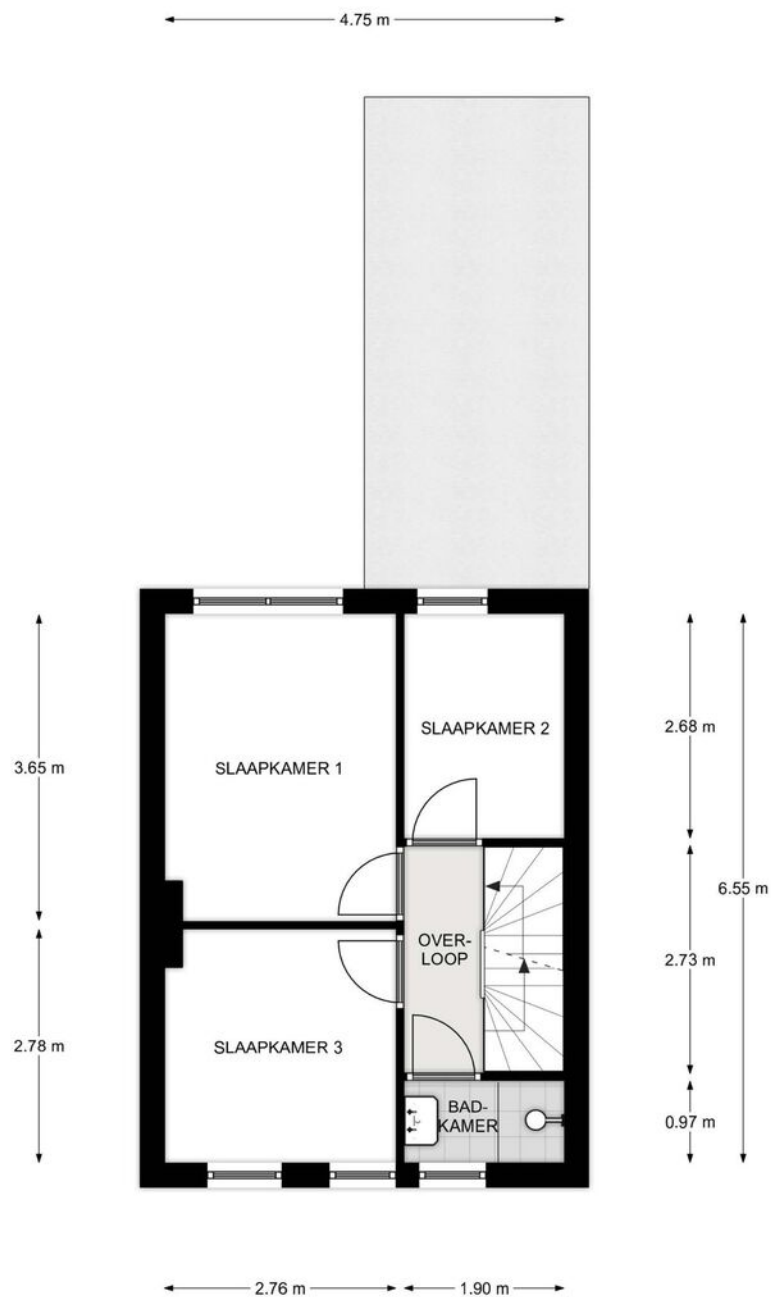
Ontdek de...  
begane grond



Begane grond, Distelstraat 71 te Nijmegen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

## > Plattegrond

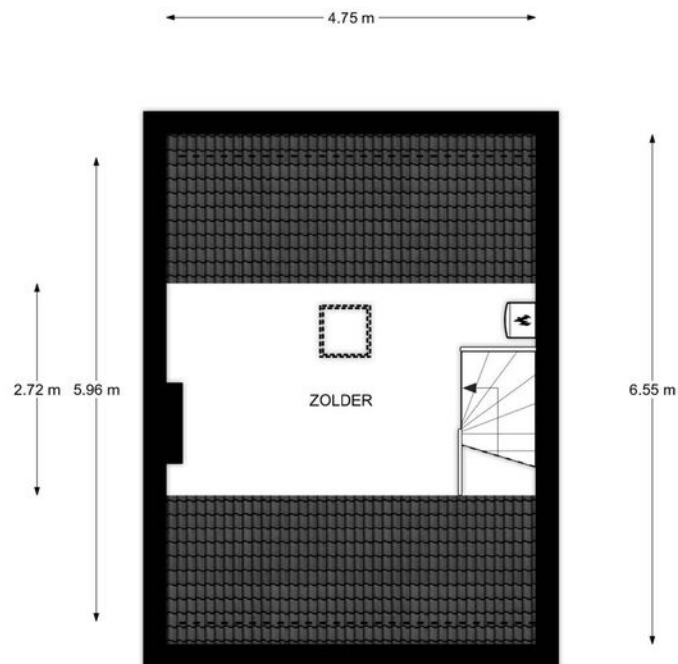
Ontdek de...  
eerste verdieping



1e Verdieping, Distelstraat 71 te Nijmegen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

## > Plattegrond

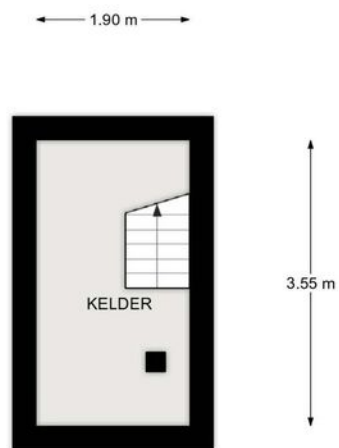
Ontdek de...  
tweede verdieping



Zolder, Distelstraat 71 te Nijmegen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

## > Plattegrond

Ontdek de...  
kelder

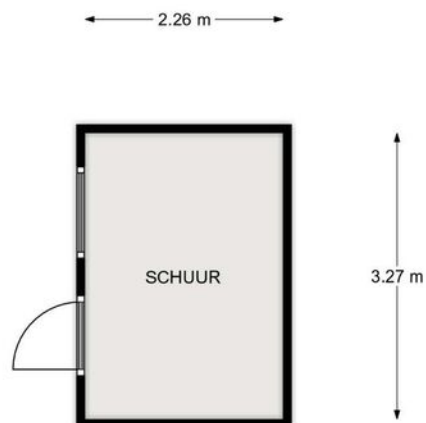


Kelder, Distelstraat 71 te Nijmegen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

---

## > Plattegrond

Ontdek de...  
schuur



Begane grond, Distelstraat 71 te Nijmegen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

---

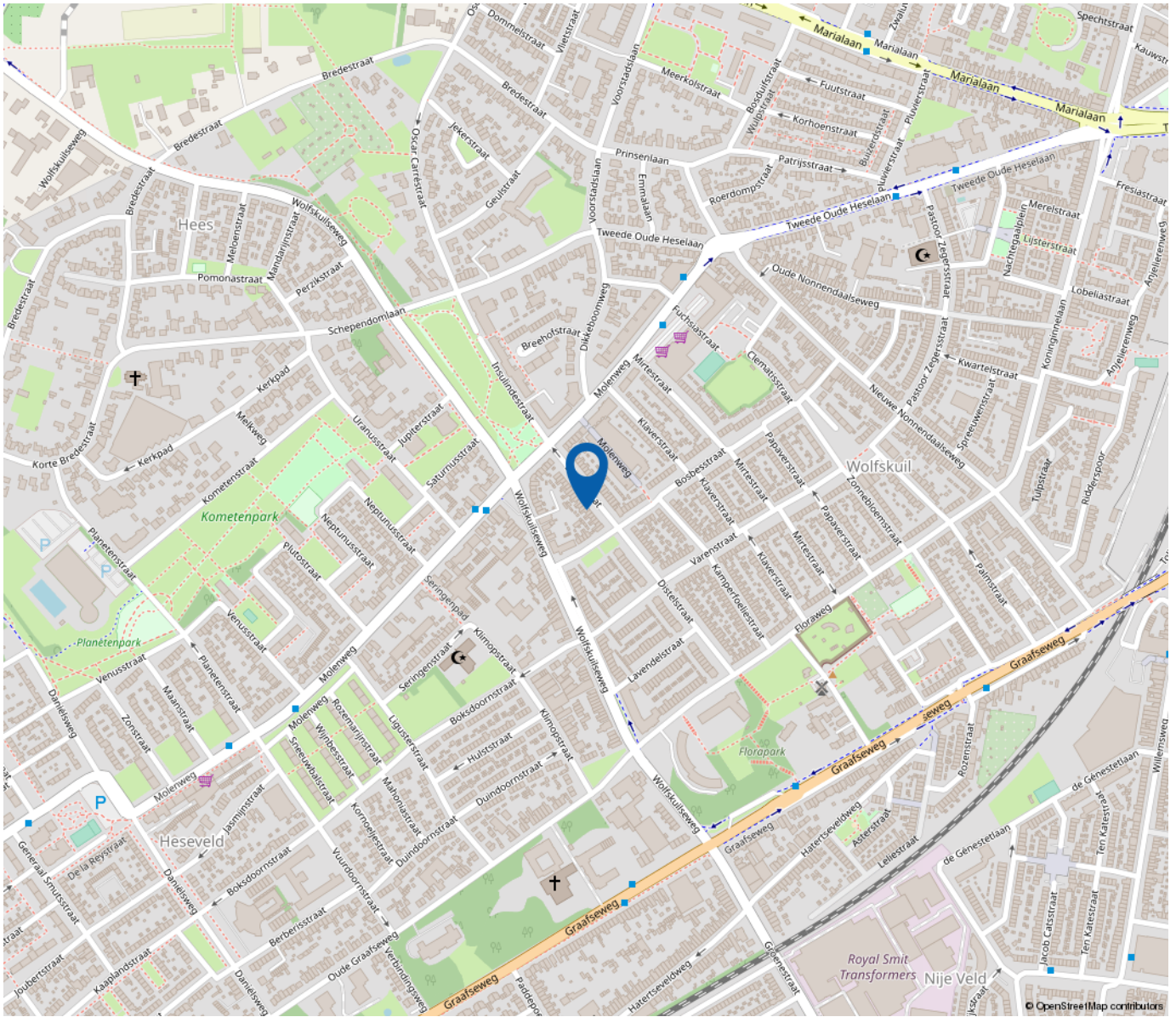


Kadastrale kaart

Uw referentie: distel71

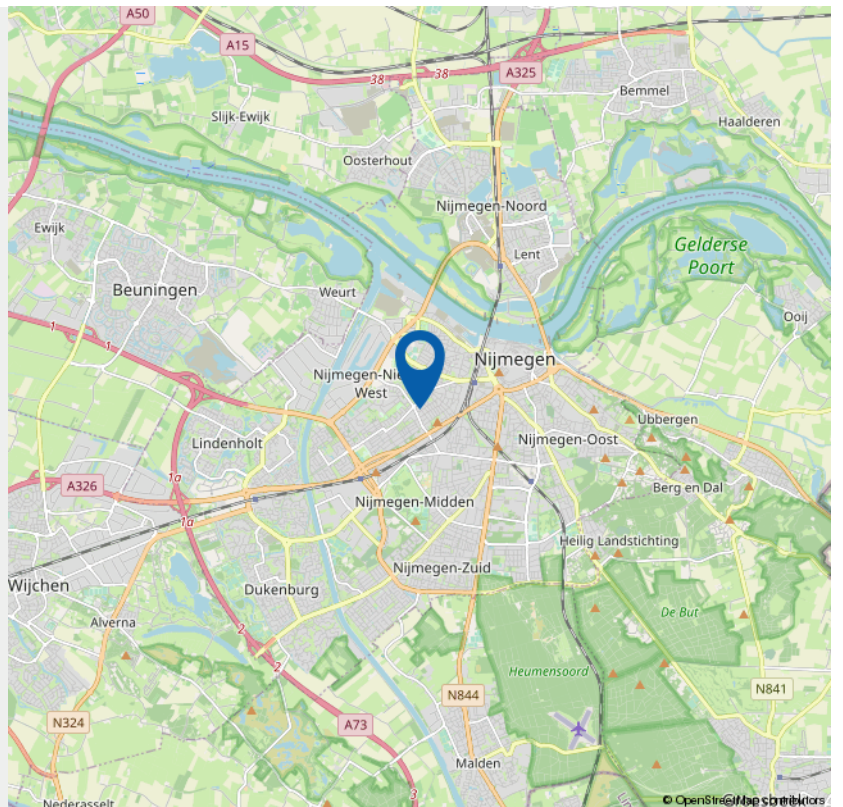


<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2021. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Neerbosch Sectie I Perceel 1060</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?”**

---





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

## 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	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

# 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)

