

TE KOOP



Krayenhofflaan 269, Nijmegen

Vraagprijs € 340.000,- 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
68 m² excl. kelder

Inhoud
282 m³

Bouwjaar
1929

Prijs

Vraagprijs € 340.000,- k.k.

Soort woning

benedenwoning

Type woning

appartement

Aantal kamers

2

Aantal slaapkamers

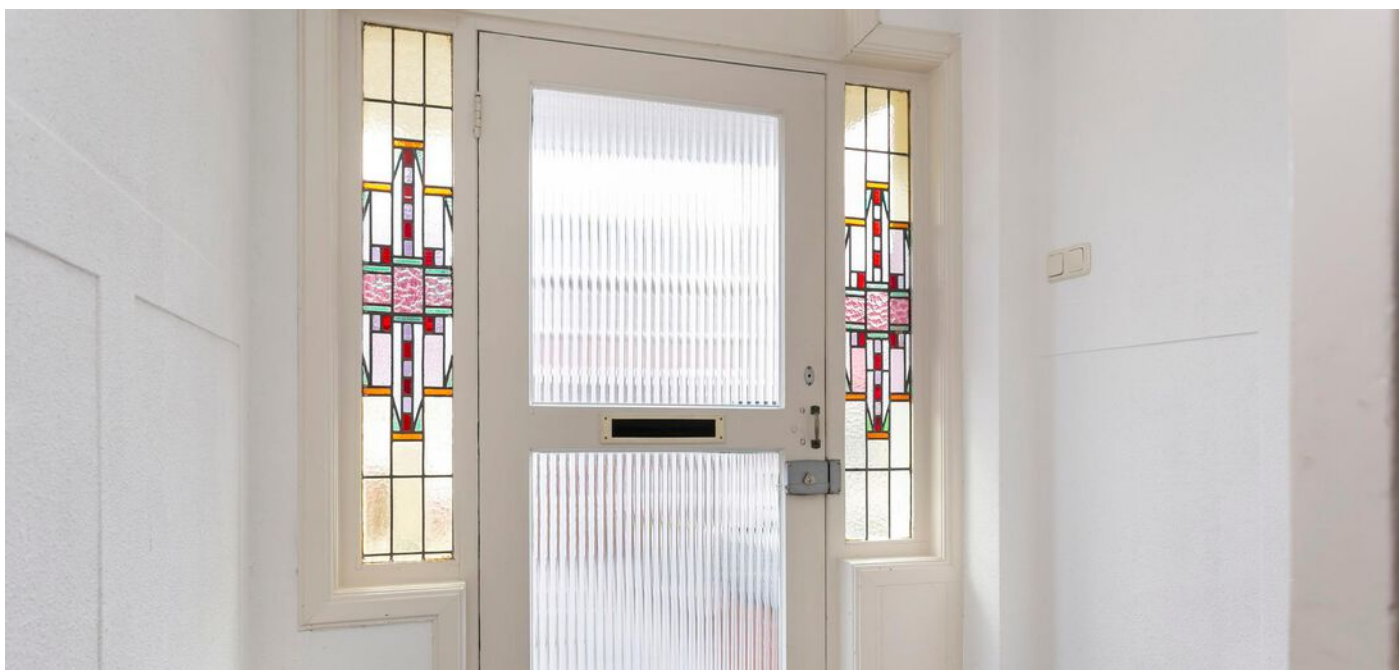
1

Energie label

E

Isolatie

**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas**



> Omschrijving

Op gewilde locatie in Nijmegen gelegen goed onderhouden karakteristieke benedenwoning met voor- en achtertuin en schuur, op loopafstand van het centraal station en het centrum en diverse winkels en supermarkten.

Indeling.

Kelder: goede bergruimte met stahoogte.

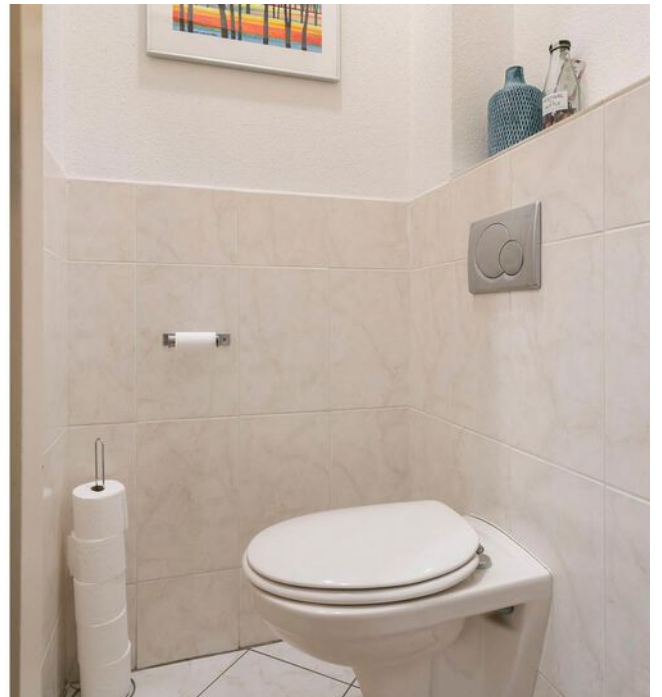
Begane grond: gezamenlijke entree met de bovenwoning, toegang tot eigen voordeur. Entree/hal, gang, toegang tot de kelder, toilet met vrijhangende wc, woonkamer-en-suite met erker en prachtige glas-in-lood schuifdeuren met vaste kasten, luxe woonkeuken met diverse inbouwapparatuur zoals een 6-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en een hardsteen aanrechtblad. Aan de keuken is de bijkeuken met de cv-opstelling en een deur naar de achtertuin. Via de keuken is tevens de slaapkamer (ca. 12 m²) bereikbaar. Via deze slaapkamer bereik je weer de moderne badkamer die is voorzien van een ligbad, douche, vaste wastafel en wasmachine-aansluiting.

De voortuin heeft een gezamenlijk pad naar de voordeur, de rest van de tuin is een privétuin. De achtertuin heeft een praktische schuur die is voorzien van elektra. De achtertuin ligt op het oosten en heeft een achterom waarbij het achterpad nog eens een extra poort heeft.

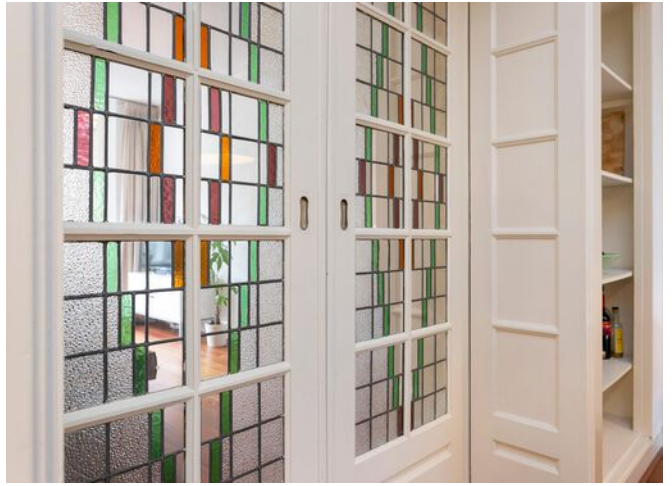
Algemeen: bouwjaar 1929, woonoppervlakte 68 m² exclusief kelder.

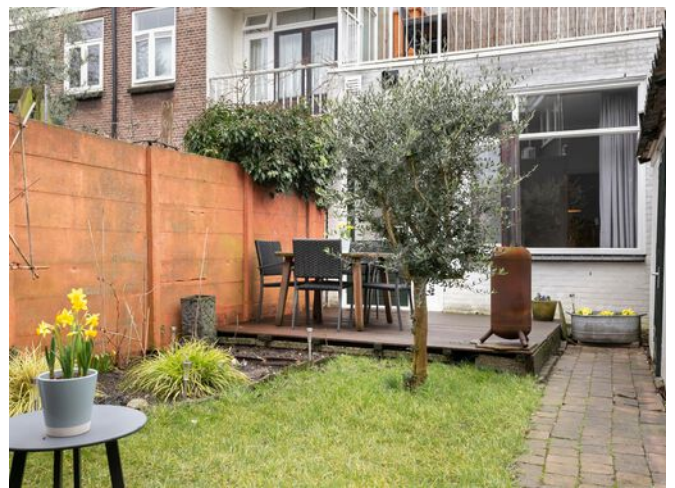
Bijzonderheden:

- zeer karakteristieke benedenwoning met eigen voor- en achtertuin en een prachtige sfeervolle inrichting en afwerking
- actieve VvE; maandelijkse bijdrage is € 167,-. Dit is voor de opstalverzekering, reservering van het onderhoud en een voorschot voor de energielasten
- op loopafstand van het centrum, station NS (nieuwe entree aan de westzijde is in de planning) en diverse supermarkten en winkels
- zowel de achtertuin als de voortuin (minus een gezamenlijk pad) zijn prive-gedeeltes voor de benedenwoning
- in 2004 is de woning gesplitst en grondig verbouwd/aangebouwd. Het aangebouwde gedeelte is volledig geïsoleerd, het originele gedeelte is voorzien van isolatieglas. Het plafond naar de bovenburen is voorzien van steenwol, de vloer van de bovenwoning is ook nog voorzien van een dempende laag
- oplevering bij voorkeur juni 2022





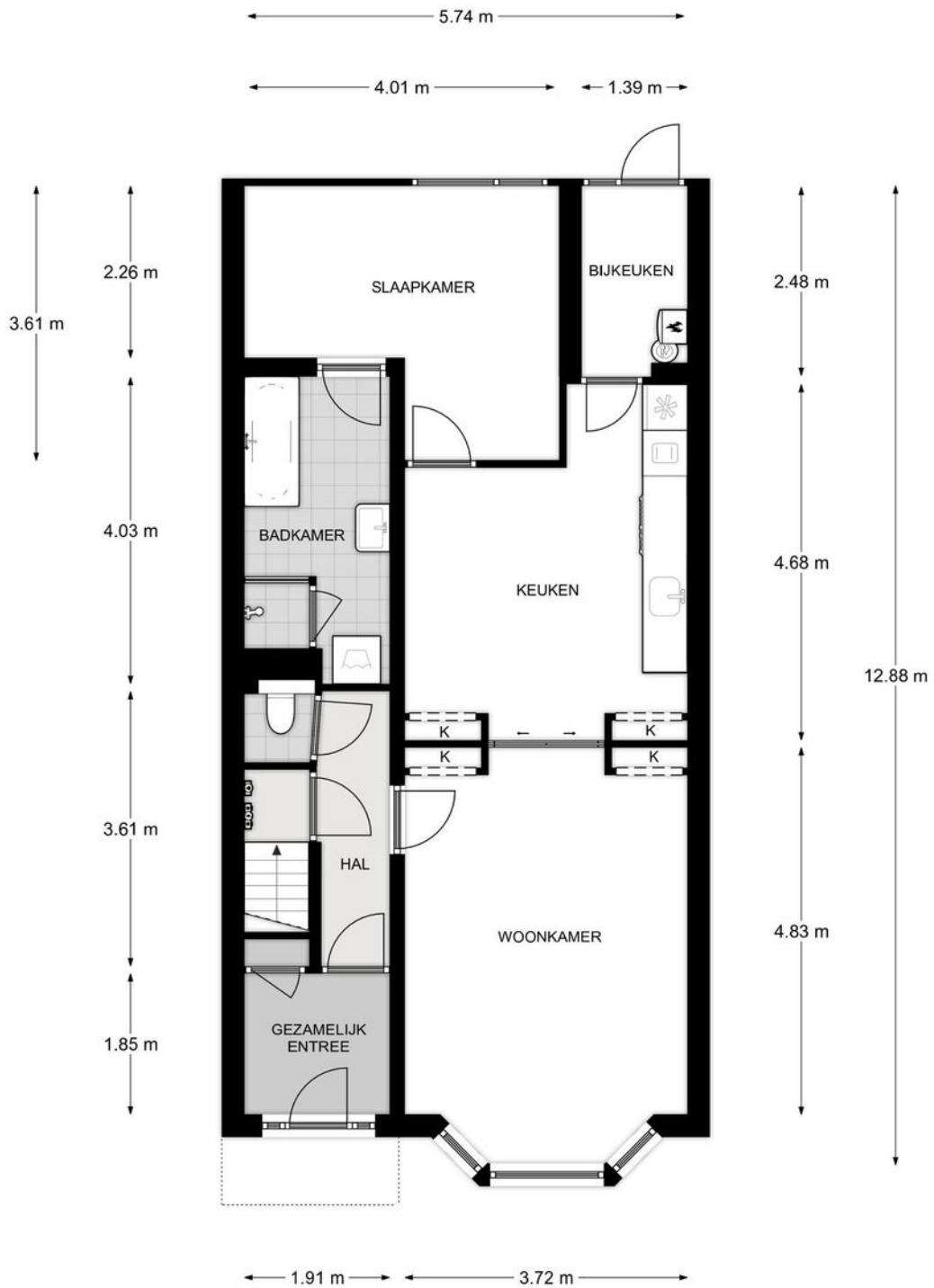






> Plattegrond

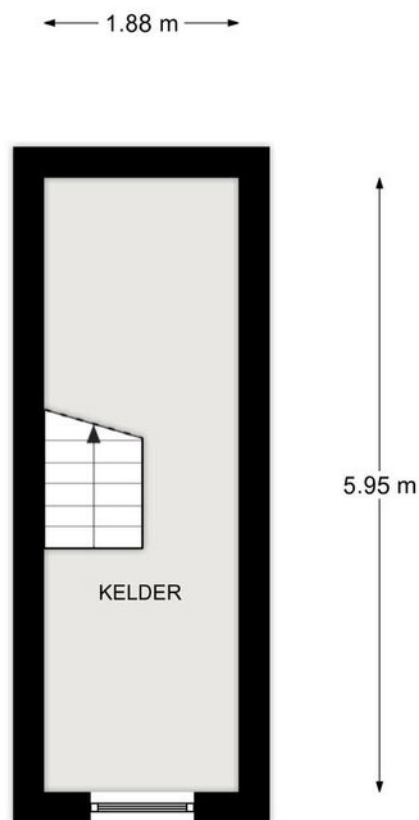
Ontdek de...
begane grond



Begane grond, Krayenhofflaan 269 te Nijmegen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

> Plattegrond

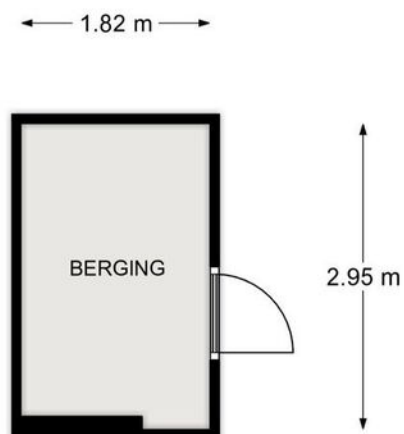
Ontdek de...
kelder



-1e Verdieping, Krayenhofflaan 269 te Nijmegen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

> Plattegrond

Ontdek de...
berging




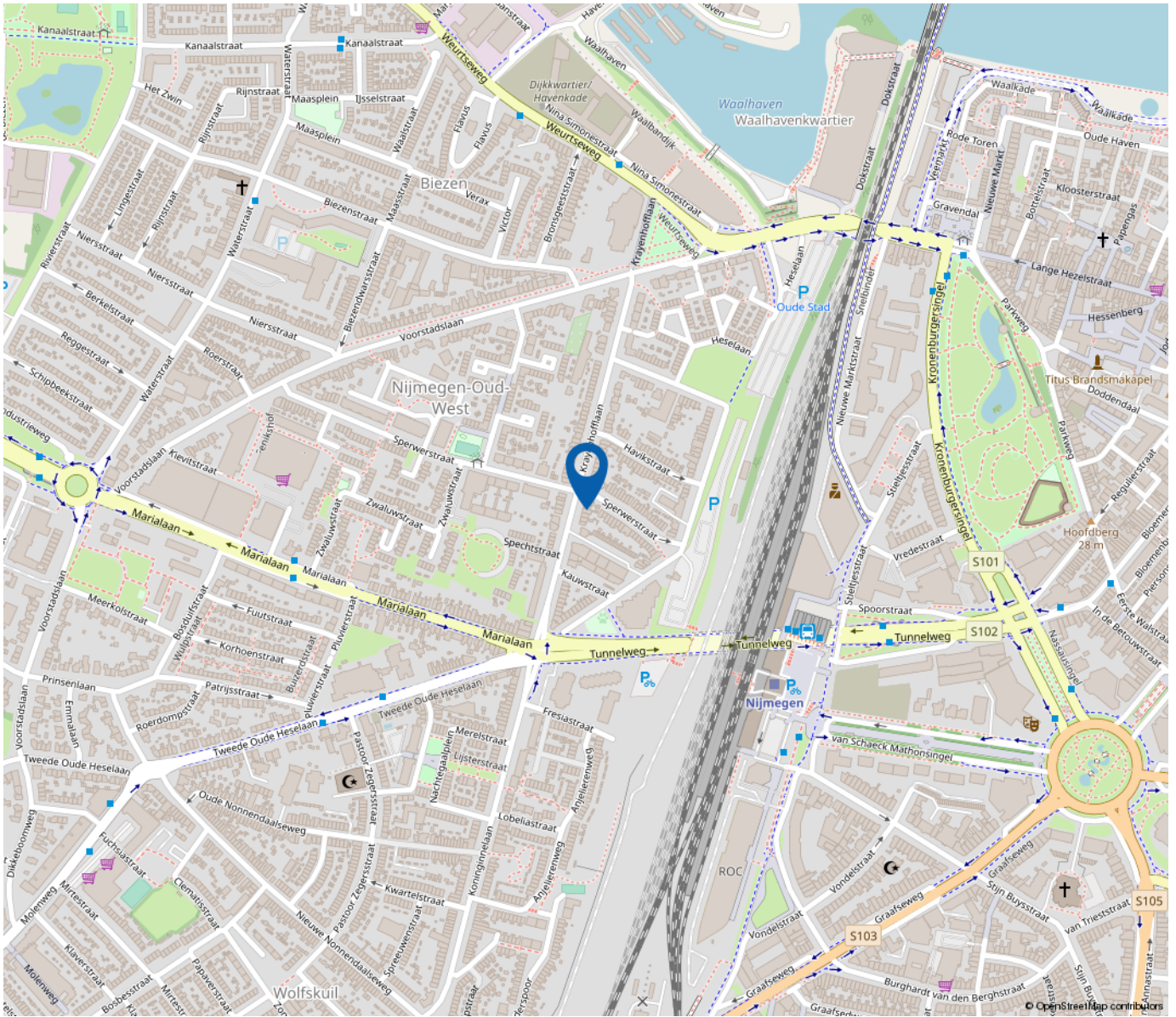
Begane grond, Krayenhofflaan 269 te Nijmegen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

Kadastrale kaart

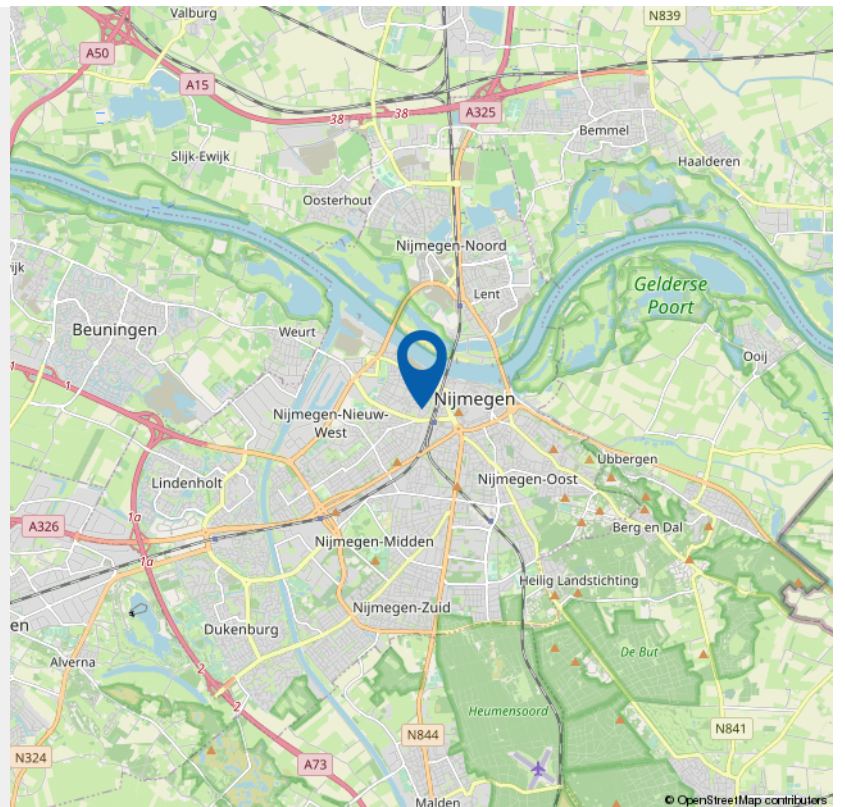
Uw referentie: ---



<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><small> Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers </small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Neerbosch Sectie I Perceel 1710</p> <p><small> 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. </small></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		
- De lampen in woonkamer en keuken gaan mee.		X		
- De lampen in de slaapkamer, wc, badkamer, bijkeuken en hal blijven achter.	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- In de kelder staan stellingskasten, hier zullen we een paar van meenemen. We laten er ook een paar achter.				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- 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			
- In de slaapkamer blijft het hor achter.				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

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- De glas-in-loodramen in de erker hebben aan de buitenkant voorzetramen.	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		
De appelboom en frambozenstruikjes gaan mee				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

X

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

-

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	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



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.



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