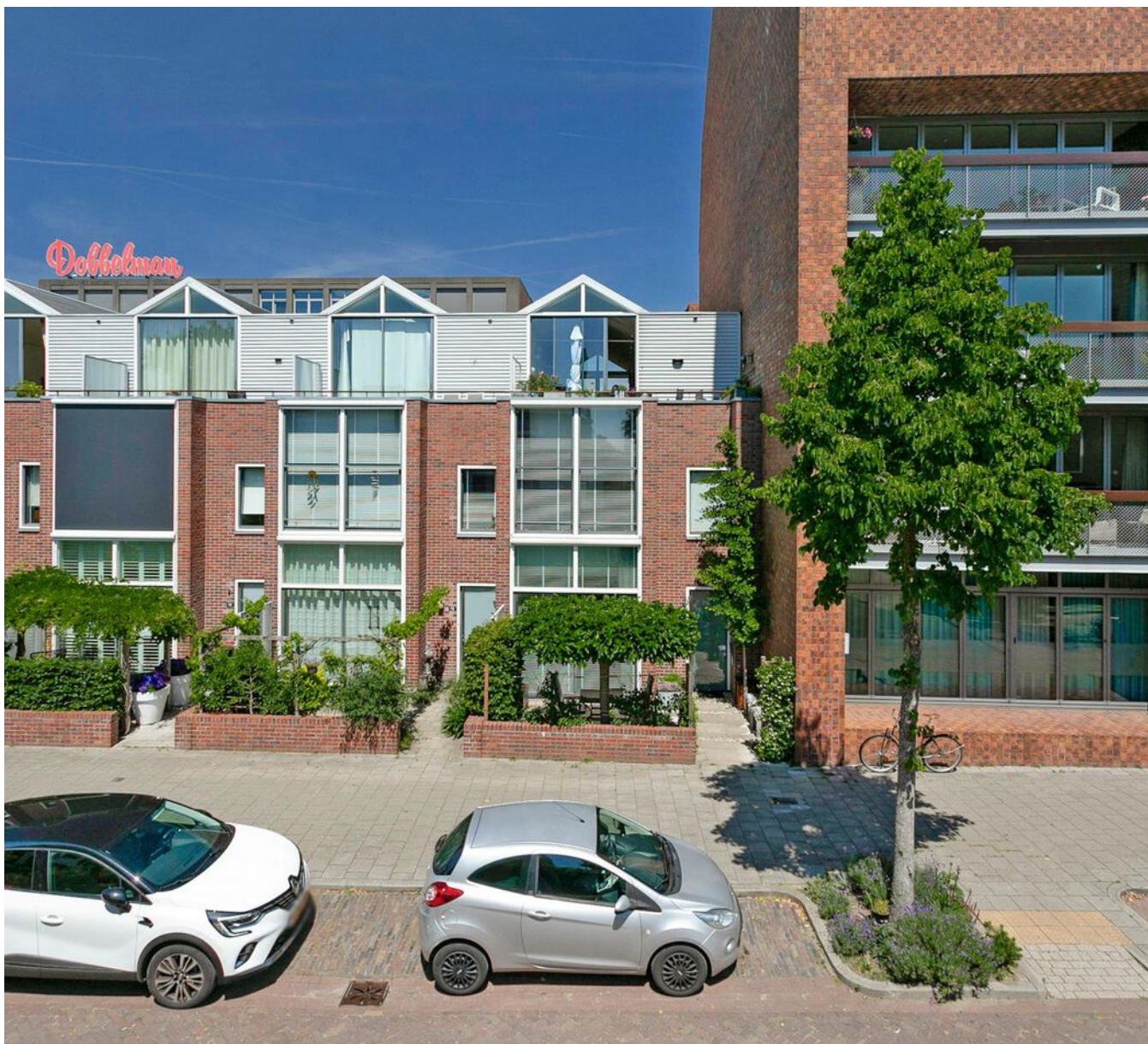


# TE KOOP



## de Ruyterstraat 68, Nijmegen

Vraagprijs € 450.000,- 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

**105 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**369 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**2008**

Prijs

**Vraagprijs € 450.000,- k.k.**

Soort woning

**benedenwoning**

Type woning

**appartement**

Aantal kamers

**3**

Aantal slaapkamers

**2**

Energie label

**A**

Isolatie

**volledig geïsoleerd**



## > Omschrijving

Deze instapklare benedenwoning ligt op een rustige locatie in de gewilde wijk Bottendaal, met zijn gezellige cafes, het Thiemepark, een supermarkt en diverse andere voorzieningen. Het Centraal Station en het Stadscentrum zijn op loopafstand. De woning is voorzien van een zeer ruime woonkamer, heeft 2 slaapkamers en een eigen berging en ondergrondse parkeerplaats. De bijzondere indeling maakt dit tot een uniek object waarbij je profiteert van een goed geïsoleerde en zuinige woning (label A) terwijl je in een van de oudere en karakteristieke wijken van Nijmegen woont. Kom snel kijken!

### Indeling.

Begane grond: entree, gang, toilet (wandcloset met fonteintje), ontzettend ruime woonkamer (16 meter diep) die opgedeeld is in 3 zones; een zitgedeelte aan de voorzijde die middels een schuifpui toegang geeft tot de gezellige en zonnige voortuin. De open keuken is in 2020 gerenoveerd en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de achterzijde is een eetkamer met een schuifpui naar een beschut plein. Alhoewel je er geen gebruiksrecht van hebt zoals bij de voortuin het geval is gebruiken de eigenaren van de benedenwoningen het stukje achter hun woning als zijnde een eigen achtertuin.

Verder is in de woonkamer nog een ruime trapkast aanwezig met een stopcontact. De begane grondvloer is voorzien van een fraaie parketvloer die in 2020 nog opnieuw geschuurd en mat gelakt is.

Eerste verdieping: overloop met separaat toilet, stookruimte met cv-ketel en wtw (energiebesparende balansventilatie), aparte wasruimte met veel bergingsmogelijkheden, keurige badkamer met ligbad/douche-combinatie en wastafelmeubel, 2 lichte en prima bemeten slaapkamers.

Deze verdieping is in 2021 voorzien van een nieuwe pvc-vloer.

Via het binnenplein is de toegang tot aan de ene kant de privé-berging en de gezamenlijke fietsstalling. Tevens is via een andere toegang de privé-parkeerplaats bereikbaar.

Algemeen: bouwjaar 2008, woonoppervlakte 105 m<sup>2</sup>.

### Bijzonderheden:

- bijzonder comfortabel en goed geïsoleerde benedenwoning met een speelse indeling
- de woning maakt deel uit van een actieve VvE waarvan de maandelijkse bijdrage € 107,- is (woning, parkeergarage en berging)
- de voortuin ligt op het zuiden en is zodanig opnieuw beplant dat je zowel privacy hebt als van de zon kunt genieten
- zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde kijk je behoorlijk ver van je weg wat een gevoel van ruimte geeft
- de slaapkamers hebben hoge (elektrisch bedienbare) ramen met echte vensterbanken waar je heerlijk in de zon kunt zitten
- absoluut een fraaie woning die je beslist gezien moet hebben
- aanvaarding: in overleg, kan spoedig





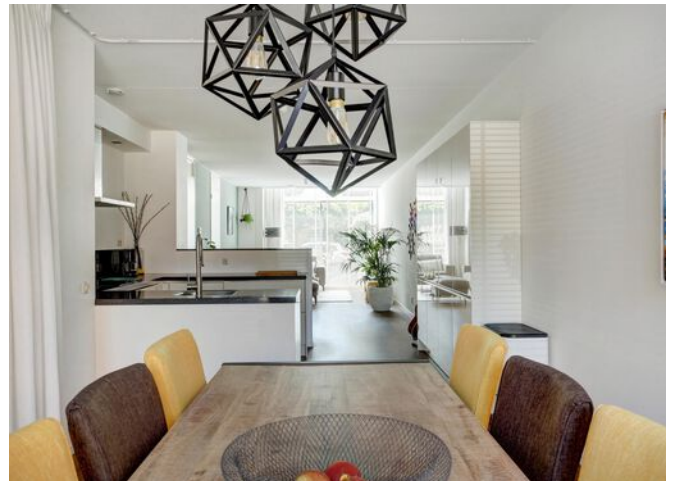




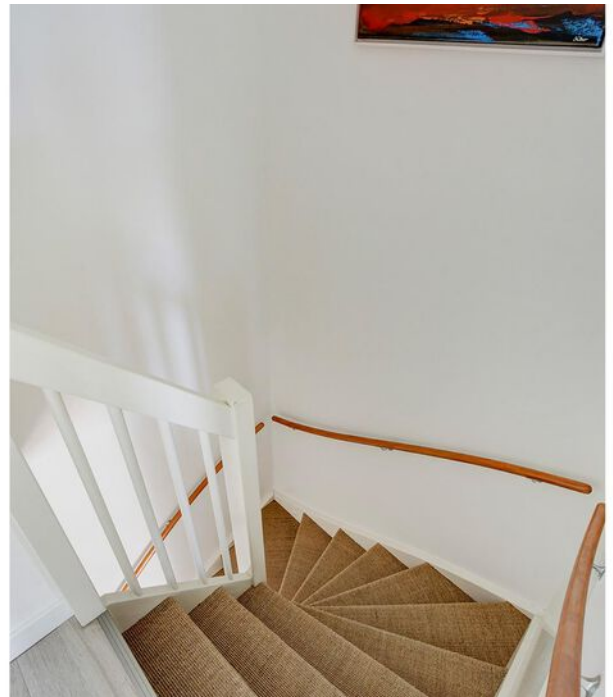












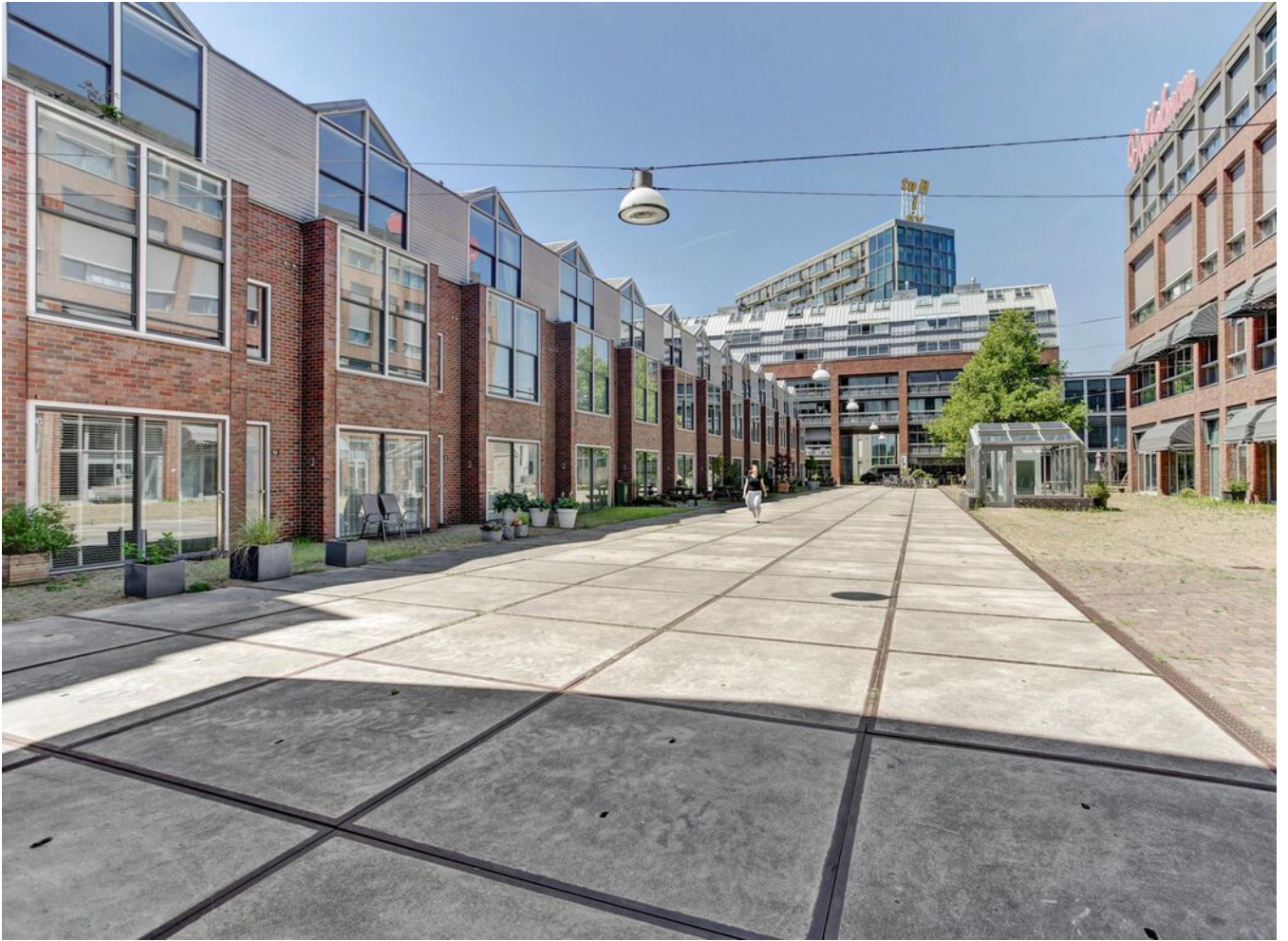








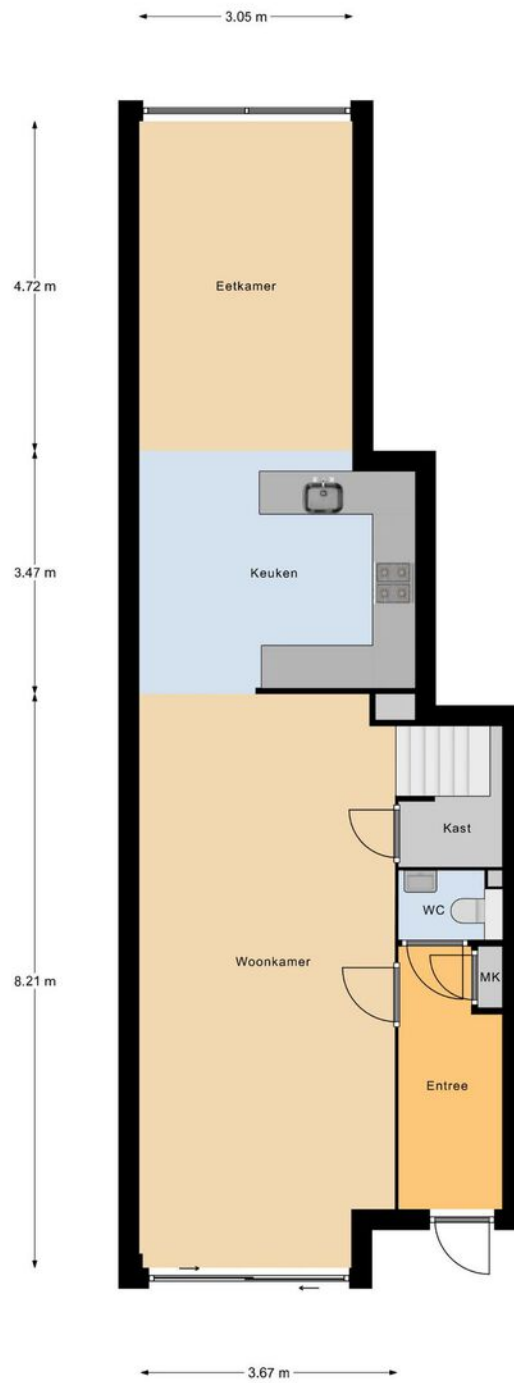






# > Plattegrond

Ontdek de...  
begane grond



Begane Grond



## > Plattegrond

Ontdek de...  
eerste verdieping



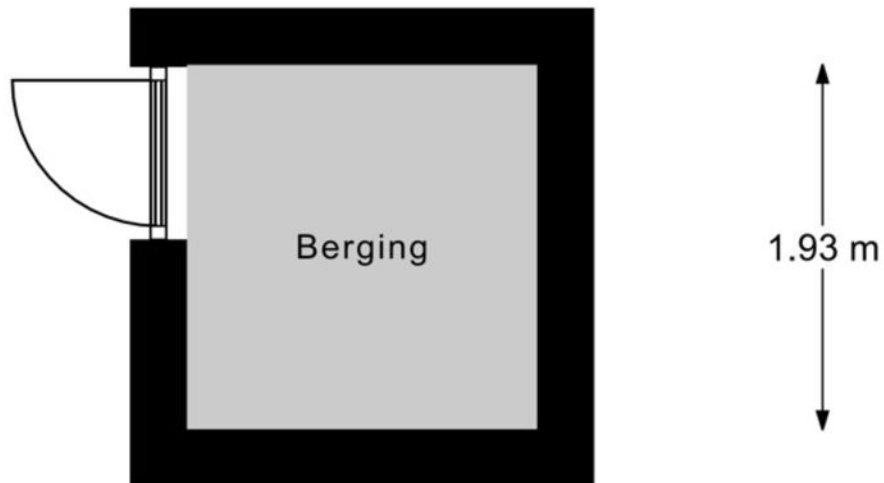
1e Verdieping



## > Plattegrond

Ontdek de...  
berging

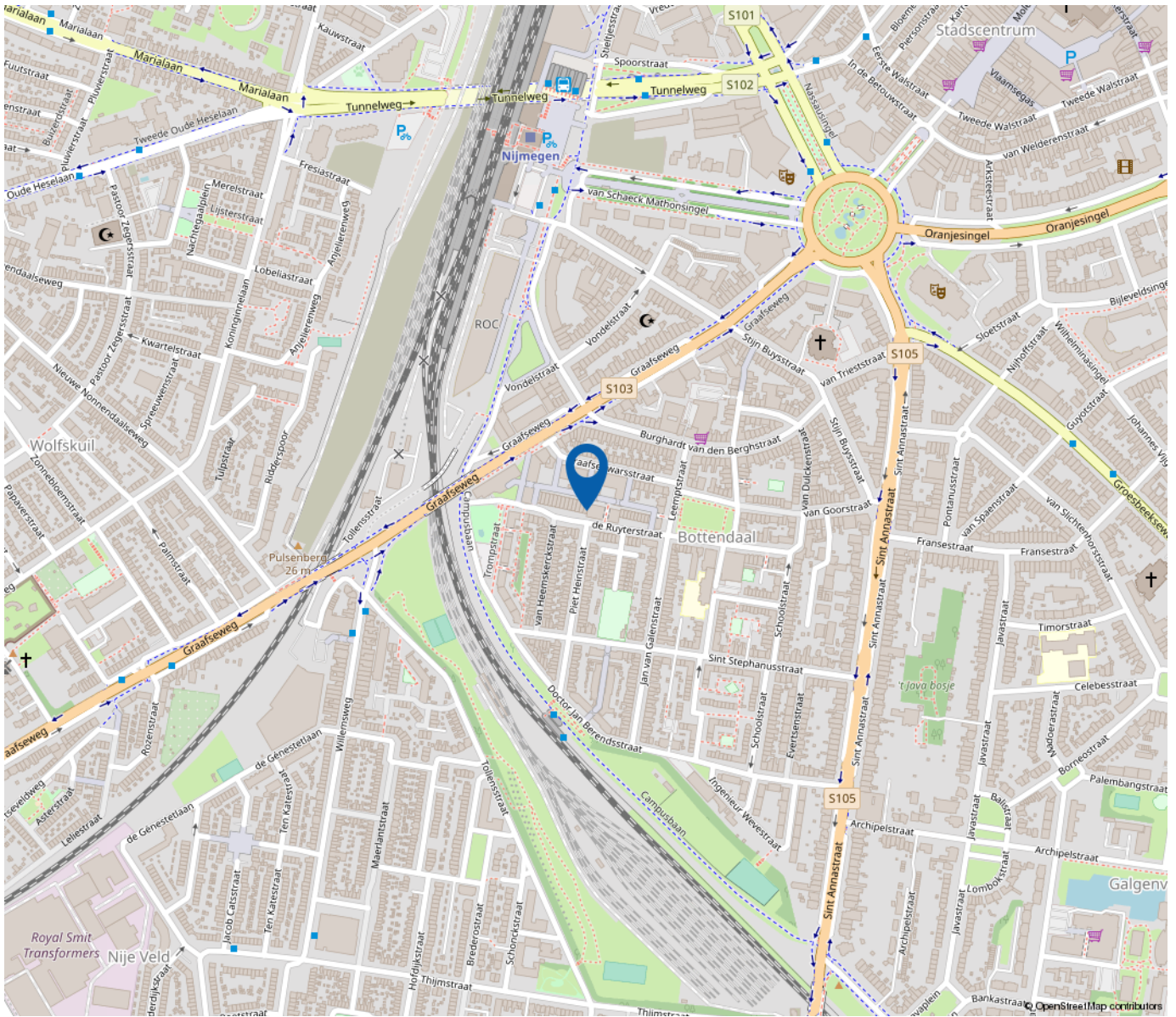
← 1.84 m →



Berging

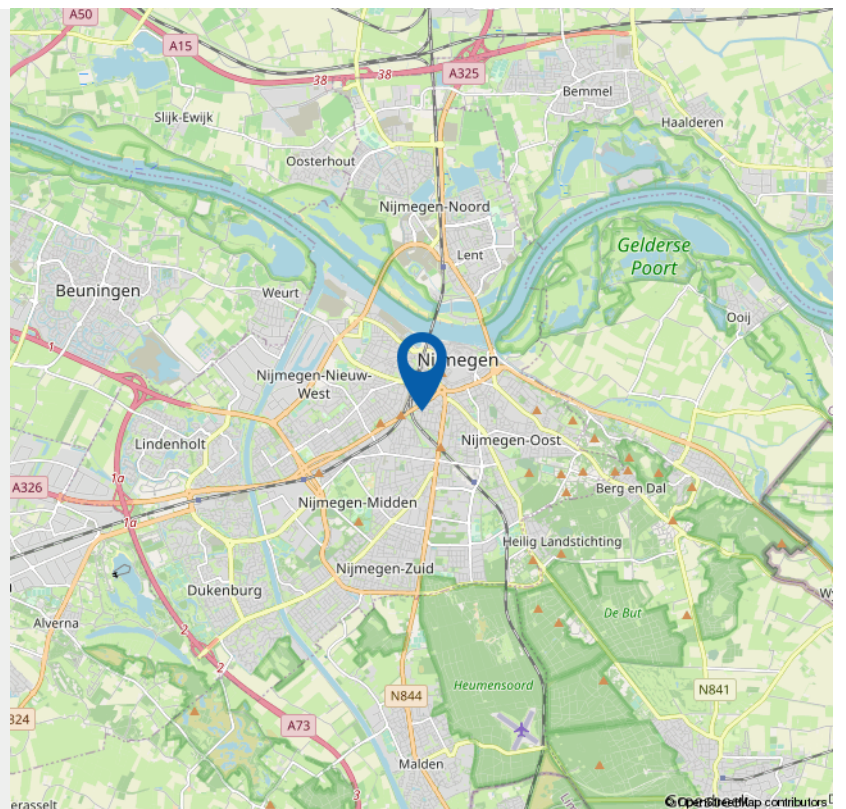






**“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”**

---





## > 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		
-				X
-				X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
- Schappen wasruimte en WTW ruimte	X			
- Pax kast grote slaapkamer		X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			

---

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC vloer 1e verdieping	X			
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				

---





## > Lijst van zaken

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

---



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				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
				X
				X
				X

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
3 grote buiten potten (pleinzijde)	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# 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