

TE KOOP



Nieuwe Mollenhutseweg 15, Nijmegen

Vraagprijs € 598.000,- 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

gemiddelde van alle

beoordelingen:

9,6

Fontein Makelaardij
Staringstraat 11
6521 AE Nijmegen

T (024) 373 63 62
M 06 - 1061 6922
www.fonteinmakelaardij.nl

> Over mij

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.

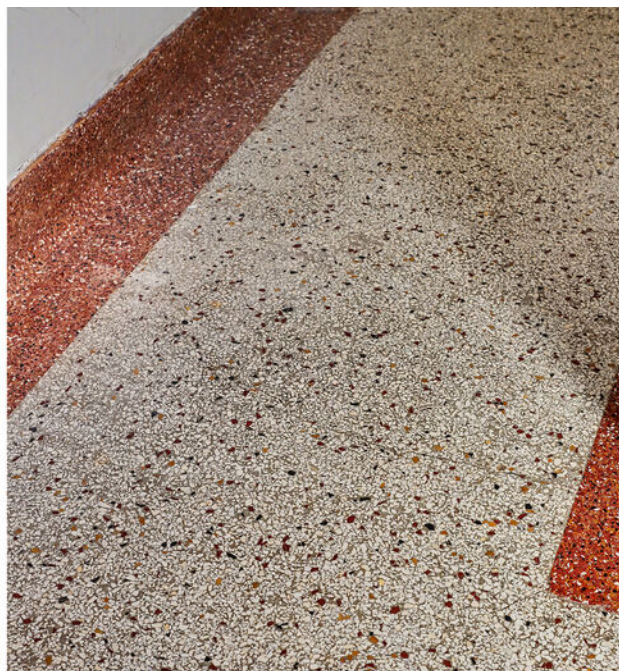
Fontein Makelaardij hanteert een nuchtere aanpak binnen wat soms een snelle wereld lijkt te zijn. Men houdt alle facetten rondom een koopwoning simpel en overzichtelijk voor u, het is per slot van rekening vaak spannend genoeg om een woning te kopen of verkopen. Samen met een professionele en vooral 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 9,6 als rapportcijfer voor het geleverde werk, op basis van ruim 36 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 incl
bijgebouw

134 m²

Perceeloppervlakte

262 m²

Inhoud

582 m³

Bouwjaar

1928

Prijs

Vraagprijs € 598.000,- k.k.

Soort woning

eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

3

Isolatie

**muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas,
dakisolatie**



> Omschrijving

Deze charmante en karakteristieke jaren '30 2/1 kap-woning ligt aan een lommerrijke straat, in het gewilde deel van de Nieuwe Mollenhutseweg, op korte afstand van het Goffertpark, diverse scholen, winkels en verschillende andere dagelijkse voorzieningen. Op 15 minuten fietsafstand van het centrum van Nijmegen. Tussen de twee ziekenhuizen Radboud en CWZ in en vlakbij het groene en grote natuurgebied Heumensoord. Het huis beschikt over twee balkons en heeft in de achtertuin een multifunctioneel bijgebouw dat uitermate geschikt is voor een thuishkantoor, hobby, bezoekende vrienden, ouders of logerende kinderen. Door een recente wetswijziging is het bijgebouw uitermate geschikt als mantelzorgwoning of voor een thuiswonend kind. Zeker met de huidige woningkrapte is een dergelijk bijgebouw met mogelijkheden in de stad Nijmegen een buitenkans, naast het hoofdgebouw met twee grote slaapkamers en mogelijkheid tot realisatie van een derde slaapkamer

Noot verkoper: "Wij wonen hier fantastisch. In een groene buurt met prachtige bomen, een heerlijk huis en fantastische burens. Vrijheid om te doen wat je wilt en betrokkenheid op elkaar als je daar behoefte aan hebt. Verschillende generaties in ons stukje straat, zowel jonge kinderen, jongvolwassenen, dertigers, vijftigers en tachtigers wonen hier door elkaar heen. Met het Goffertpark als spreekwoordelijke achtertuin, dichtbij voor fantastische concerten in het openluchttheater en hardlopend en hikend in het uitgestrekte bosgebied van Heumensoord tot aan Groesbeek en Malden en het centrum op fietsafstand. Ik wilde ook niet weg, was van plan te gaan verbouwen maar er kwam een andere woning voorbij met een prachtig uitzicht waar ik naartoe verhuis. Met pijn in het hart verkoop ik dus nu ons thuis. Op zoek naar nieuwe bewoners die de sfeer, de locatie en de buurt net zo waarderen als dit huis verdient"

Indeling.

Begane grond: entree/hal met de originele granito vloer, toilet met ook originele granito vloer, toegang tot de provisiekelder (stahoogte ca 1,75 meter). De woonkamer heeft aan de voorzijde een erker voor extra daglicht en gegraveerd glas in de bovenlichten, terwijl aan de achterzijde een mooie en lichte serre is aangebouwd die middels een

schuifpui toegang biedt tot de achtertuin. De open keuken heeft ook nog de originele granitovloer en is voorzien van een keurige inrichting, met diverse inbouwapparatuur. Via de keuken is eveneens een toegang tot de tuin.

De begane grond is voorzien van fraaie, oude en massieve kloosterplanken. Deze planken liggen ook overal op de verdiepingsvloer behalve de badkamer waardoor een mooie doorlopende en rustige sfeer ontstaat. De trap naar boven is voorzien van een traploper en komt uit op de brede en grote overloop. Deze bevat vijf paneeldeuren, twee toegangsdeuren naar de fors bemeten slaapkamers met ingebouwde kasten, één naar het balkon aan de achterzijde, een deur die toegang geeft tot een grote ingebouwde kast en één naar de badkamer.

De woning heeft nog vele kenmerken van de jaren '30, zoals paneeldeuren, ingebouwde kasten op de slaapkamers, plafondlijsten en de eerder genoemde granito vloer. Er zijn ook voldoende vernieuwings- en verduurzamingsmogelijkheden. Een idee van de huidige bewoner voor een vergunningsvrije aanbouw en een eenvoudig te realiseren derde slaapkamer op de eerste etage is op verzoek beschikbaar.

De voor stadse begrippen diepe tuin van circa 16 meter ligt op het oosten en is voorzien van diverse fruitbomen en -struiken zoals een framboos, appel, vijg en druif. Daarnaast is er nog een kruidentuin en kent de tuin een zij-ingang met afsluitbare poort via het huis. Ook is er de mogelijkheid een extra achterom te maken via het achterpad. Het zeer ruime en geïsoleerde bijgebouw met eigen ingang bevat zowel een woonkamer en slaapkamer met eikenhouten vloer en openslaande deuren naar de tuin als een badkamer met vrijstaand groot stalen bad op pootjes en is voorzien van centrale verwarming. Daarnaast is er nog een flinke stenen schuur, voldoende voor fietsen, tuinmeubelen en met een prachtige Franse boerendeur als ingang.



> Omschrijving

De woning beschikt over tien zonnepanelen die voldoende opbrengst hebben voor het huidige verbruik, met individuele omvormers, zes zijn er geplaatst op het bijgebouw en vier op het in 2021 vernieuwde hoofddak.

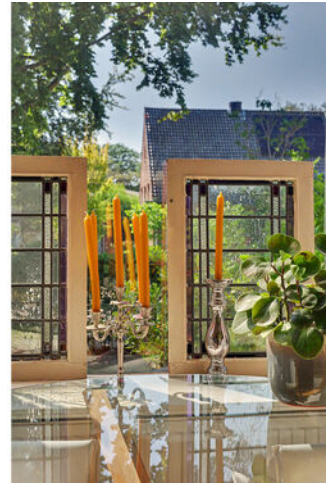
Algemeen: bouwjaar 1928, woonoppervlakte (incl. bijgebouw) 134 m², perceel 262 m².

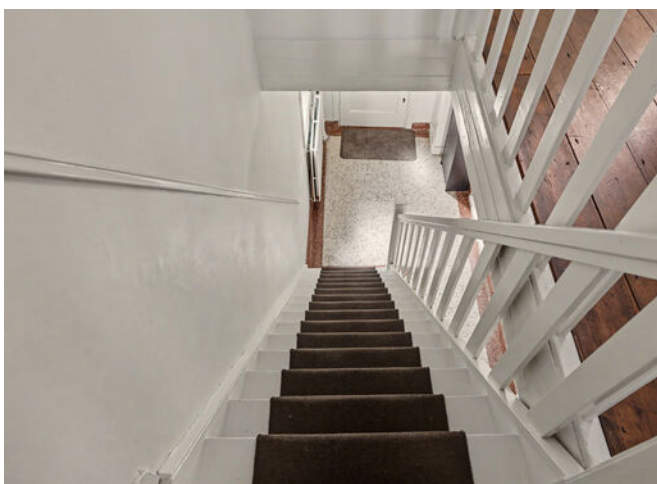
Bijzonderheden:

- ontzettend charmante en leuke woning, gelegen op een gewilde en groene woonlocatie
- het bijgebouw biedt ontzettend veel gebruiksmogelijkheden, zoals een thuiswerkplek, atelier, woonruimte voor eerstelijns familieleden of mantelzorg (volgens de nieuwe wet Versterking regie Volkshuisvesting)
- je bent binnen 15 minuten fietsen in het centrum en met dezelfde tijd sta je lopend in Heumensoord
- in 2021 zijn de dakpannen, de goten en de cv-ketel vervangen
- het huis is voorzien van 10 zonnepanelen (2023)
- er is een onafhankelijk bouwkundig keuringsrapport beschikbaar
- er zijn plannen geweest om een uitbouw aan de achterzijde van de woning te plaatsen zodat het bijgebouw verbonden zou worden aan de woning; deze plannen zijn op verzoek in te zien
- aanvaarding: in overleg

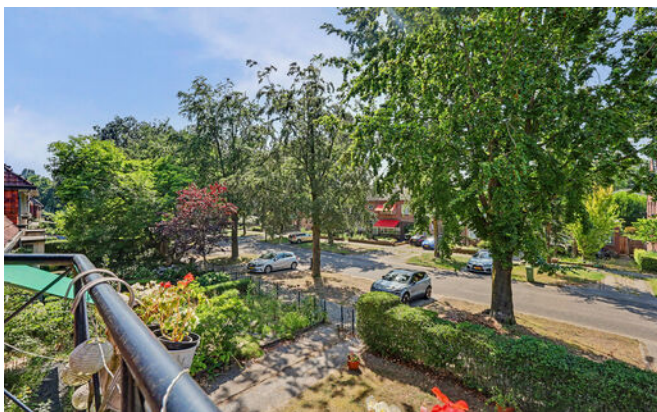




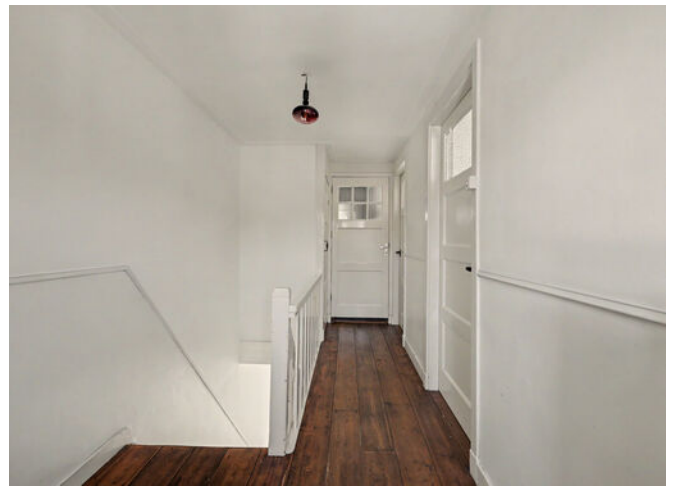




















> Plattegrond

Ontdek de...
begane grond



> Plattegrond

Ontdek de...
eerste verdieping

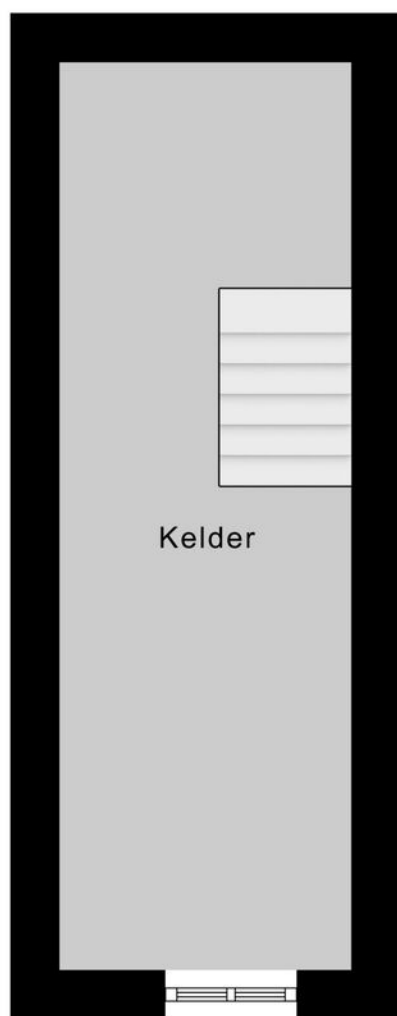


1e Verdieping

> Plattegrond

Ontdek de...
kelder

← 1.78 m →

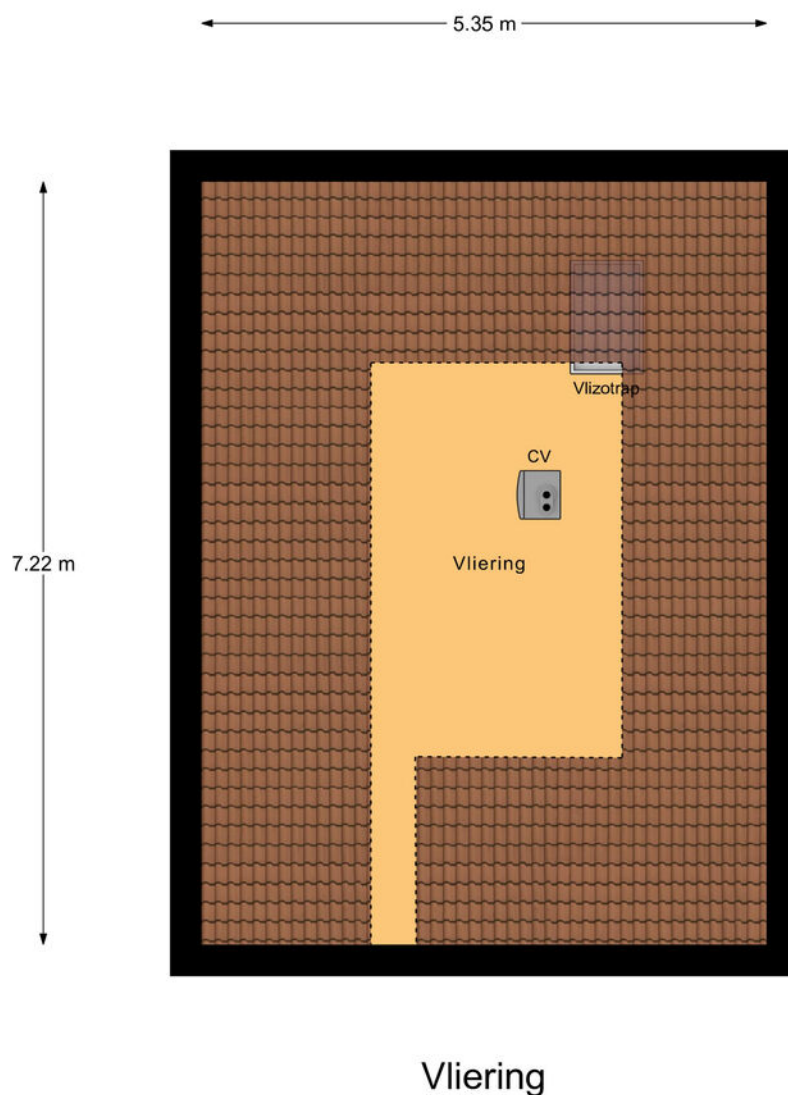


↑
5.53 m
↓

Kelder

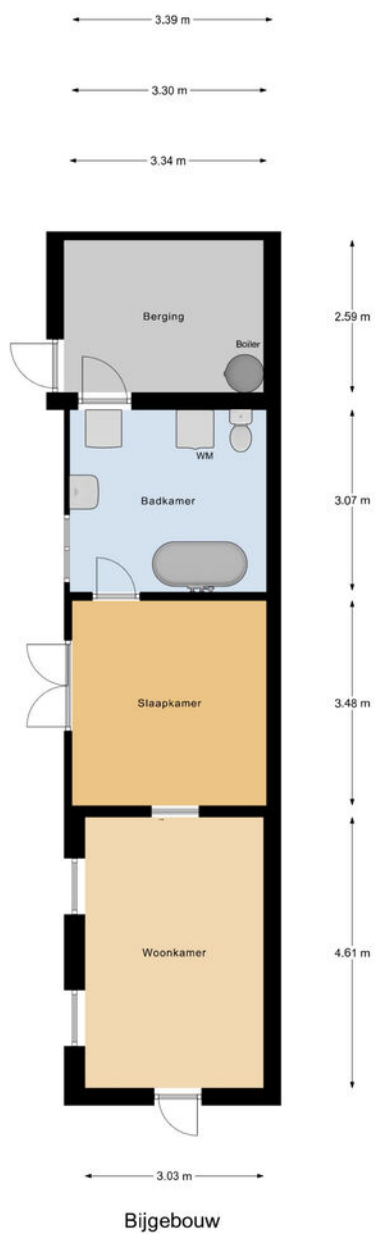
> Plattegrond

Ontdek de...
zolder



> Plattegrond

Ontdek het...
bijgebouw



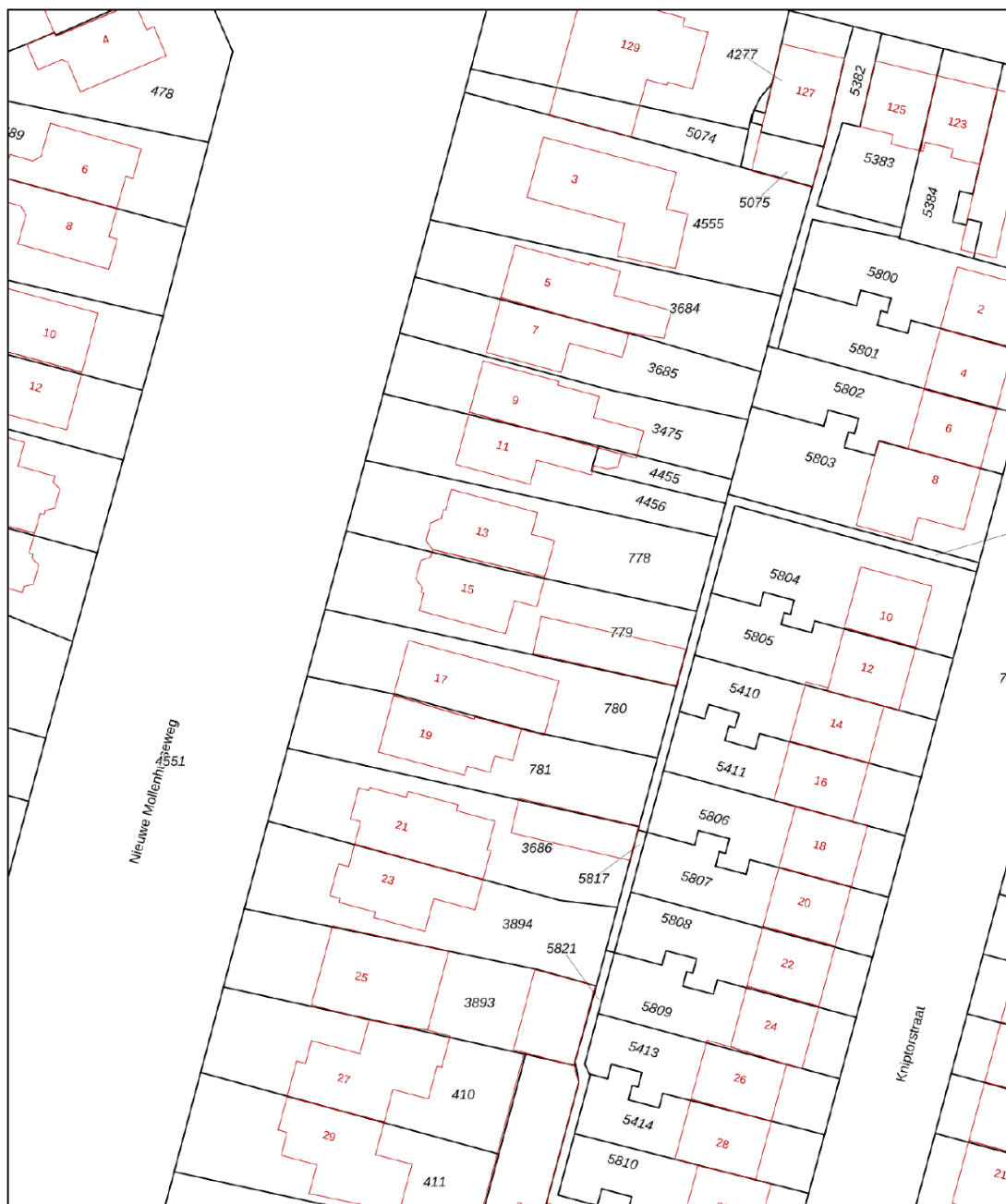
> Plattegrond

Ontdek het...
overzicht



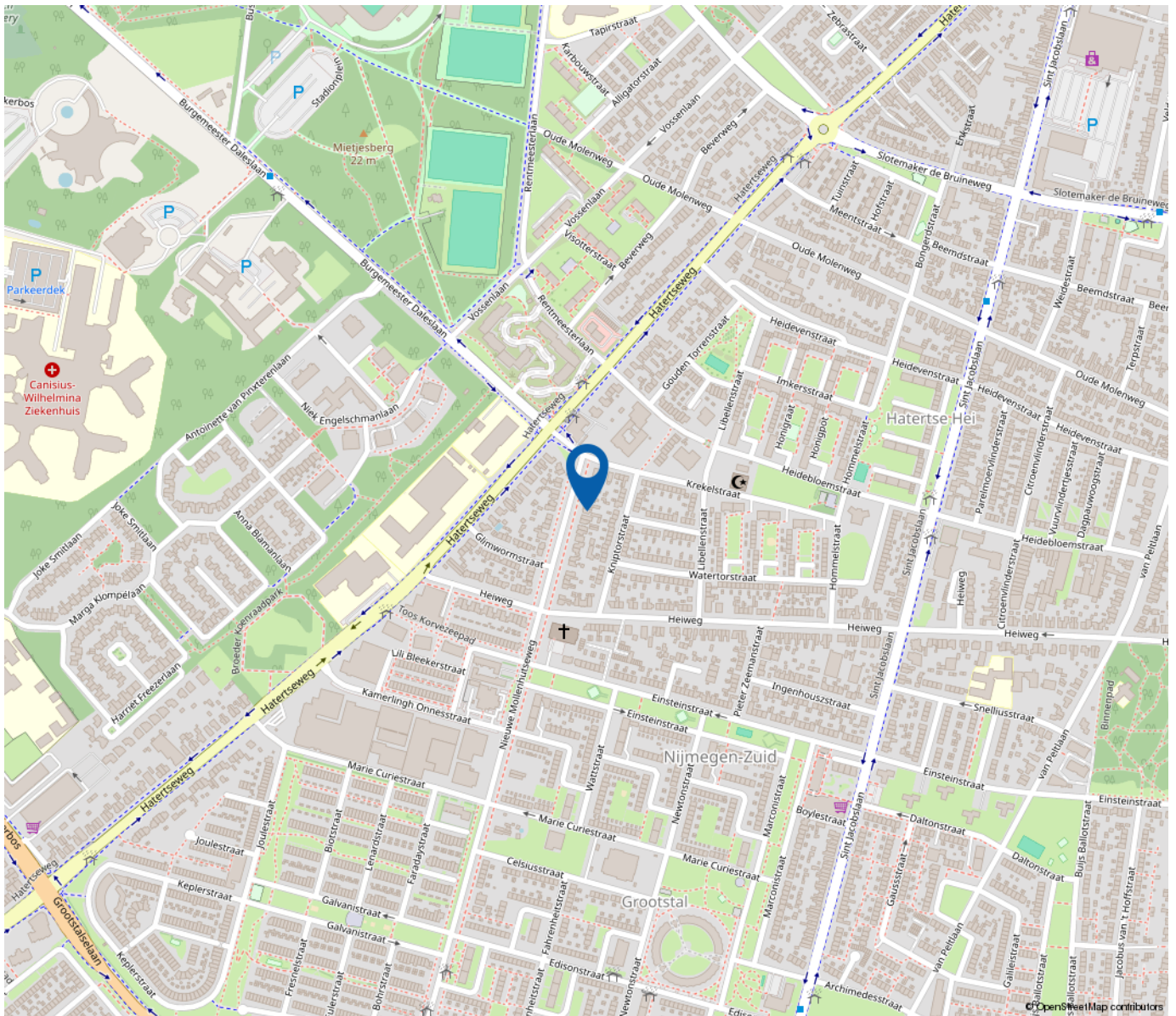
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

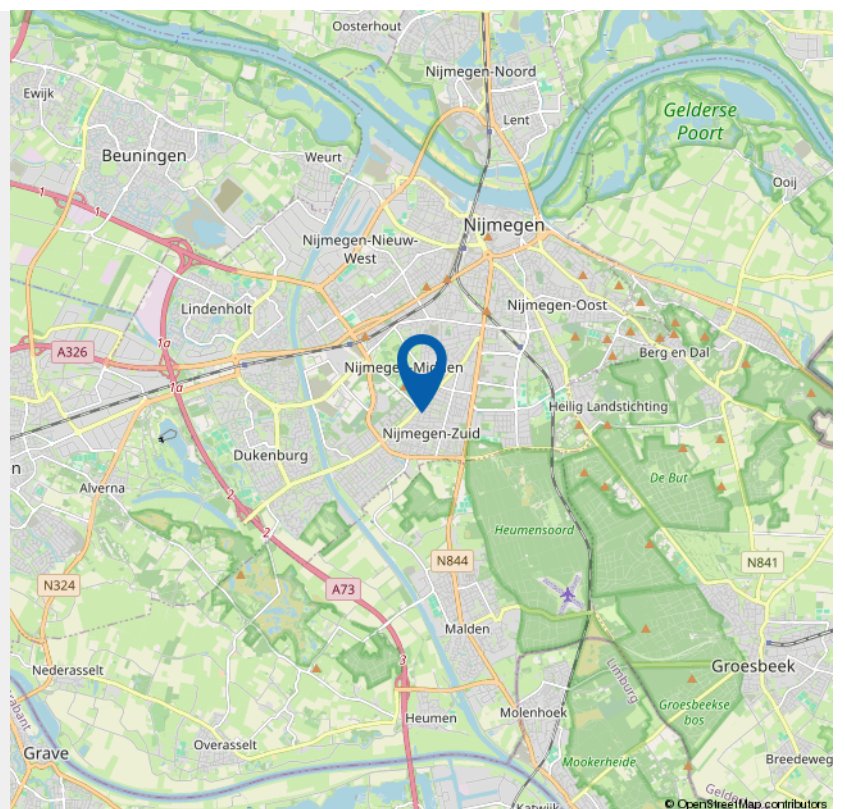


12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hatert Sectie L Perceel 779 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



**“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	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Op maat gemaakte kast woonkamer is gemaakt voor woning en blijf daarom achter in de woning	X			
- Overige kasten in woning blijven achter	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
-				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

> 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
- vrijstaand stalen bad bijgebouw	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				
- radiatorfolie blijft achter	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Vijgenboom blijft achter, frambozen, bramen en prachtige druivenstruik blijven ook achter.	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				



Wat kan De Hypotheekshop voor jou betekenen?

We stellen ons graag even voor!



Maak een afspraak

Bij De Hypotheekshop Nijmegen hebben we een antwoord op jouw financiële vragen en kun je terecht voor onafhankelijk hypotheekadvies. We vergelijken meer dan 40 geldverstrekkers met elkaar, zodat we de hypotheek vinden die het best bij jouw situatie, wensen en (toekomst)plannen past! Kom gerust langs voor een vrijblijvend oriëntatiegesprek!

Hypotheken

Financieel advies

Verzekeringen



Volledig onafhankelijk

De Hypotheekshop Nijmegen is volledig onafhankelijk. Dit houdt in dat we geen voorkeuren hebben voor bepaalde aanbieders. We vergelijken meer dan veertig geldverstrekkers om zo de hypotheek te vinden die het best bij jou past. Hiervoor brengen we allereerst jouw persoonlijke (financiële) situatie, wensen en (toekomst)plannen in kaart. Vervolgens kunnen we kijken welke hypotheek en voorwaarden hier goed bij aansluiten.

De Hypotheekshop Nijmegen staat voor jou klaar!

Wil je graag een antwoord op jouw financiële vraag of weten wat jouw mogelijkheden zijn met betrekking tot een bepaald onderwerp? Dan helpen we je graag verder! Tijdens een kosteloos en vrijblijvend oriëntatiegesprek geven we jou meer informatie. Kom daarom gerust eens langs of plan online een afspraak in!



De Hypotheekshop Nijmegen Oranjesingel
Staringstraat 11 | 6521 AE Nijmegen
T. 024-3601340 | nijmegen762@hypotheekshop.nl
www.hypotheekshop.nl/nijmegenoranjesingel

Hypotheken

Financieel advies

Verzekeringen



Aankoop
Verkoop
Taxatie

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.

Gemiddelde
van 35
beoordelingen

9,5

Persoonlijk en betrokken
in Nijmegen e.o.



Fontein
makelaardij

Staringstraat 11 Nijmegen T (024) 373 63 62 M 06 - 1061 6922 www.fonteinmakelaardij.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

