

Italiëstraat 30

LENT



VRAAGPRIJS

€ 669.000 K.K.

024-204 20 20

info@level2makelaars.nl

www.level2makelaars.nl



Kenmerken



Woonoppervlakte
139 m²

Aantal kamers
5

Perceeloppervlakte
171 m²

Aantal slaapkamers
4

Inhoud
492 m³

Bouwjaar
2020

Soort woning
eengezinswoning

Energie label
A

Deze moderne afgewerkte hoekwoning ligt in een kindvriendelijke en moderne woonwijk in Lent, met veel groen, speelvoorzieningen en voornamelijk bestemmingsverkeer. Winkels, scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand, net als de uiterwaarden en recreatiegebieden langs de Waal. Bovendien fiets je binnen ca. 10 minuten naar het centrum van Nijmegen en zijn uitvalswegen richting de regio snel bereikbaar. Een ideale combinatie van rustig wonen met alle voorzieningen dichtbij.

De straat bestaat uit veel jonge gezinnen met onderling gezellig contact. Met een woonoppervlakte van ca. 140 m² beschik je over onder andere 3 fijne slaapkamers op eerste verdieping en een volwaardige tweede verdieping met volop mogelijkheden. De tuin is gelegen op het oosten waardoor je vooral in de ochtend en de middag van het zonnetje kan genieten!

Indeling

Begane grond: Je komt de woning binnen in de hal voorzien van een praktische garderobekast, toiletruimte met fonteintje en de meterkast. De woonkamer is praktisch, maar sfeervol ingericht en er is een handige trapkast. Door de openslaande deuren (met hor) aan de achterzijde betrek je de achtertuin gemakkelijk bij de woonruimte in de zomer.

De keuken, die ligt aan de voorzijde. De U-opstelling is ideaal om veel spullen op te bergen. Je beschikt over een kookplaat met afzuigkap, stoom/combioven, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

Eerste verdieping: Overloop met twee slaapkamers, waarvan 1 de master, aan de achterzijde en voor de derde slaapkamer en badkamer. De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een inloofdouche, tweede toilet en een dubbele wastafel met meubel.

Tweede verdieping: middels een vaste trap bereik je de voorzolder voorzien van een airco die de gehele bovenverdieping verwarmd/koelt, opbergruimte achter de knieschotten en wasruimte. Daarnaast is hier de vierde, royale slaapkamer welke nu is opgedeeld in twee ruimtes. Ideaal om dus te slapen en thuis te werken!

Tuin: De achtertuin is gelegen op het oosten waardoor je in de ochtend lekker van een koffietje in de tuin kan genieten. De tuin is met zorg aangelegd met twee terrassen en een strakke maar onderhoudsvriendelijke indeling. Je kan zowel achter als naast de woning achterom komen en beschikt over een houten vrijstaande berging met elektra. Omdat aan de ventweg aan de voorzijde alleen bestemmingsverkeer komt/parkeert hebben meerdere burens een gezellig zitje aan de voorzijde geplaatst.

Algemene kenmerken:

- Woonoppervlakte ca. 139 m²
- Perceeloppervlakte 172 m²
- Inhoud 492 m³
- Energielabel A
- Bouwjaar 2020

Specifieke kenmerken:

- 10 zonnepanelen geplaatst (deze zijn gelegd nadat het energielabel is opgesteld);
- Het buiten schilderwerk wordt in april 2026 gezamenlijk met de burens uitgevoerd;
- Vloerverwarming op de begane grond, airco op de tweede verdieping waarmee je boven geheel verwarmd/koelt;
- Pvc visgraat vloer op de begane grond, op de eerste en tweede verdieping ligt laminaat.

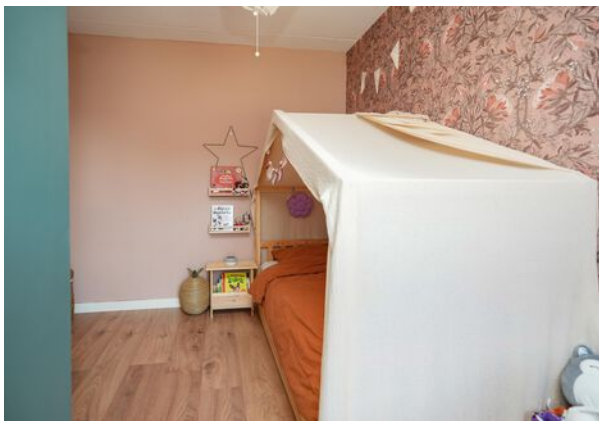




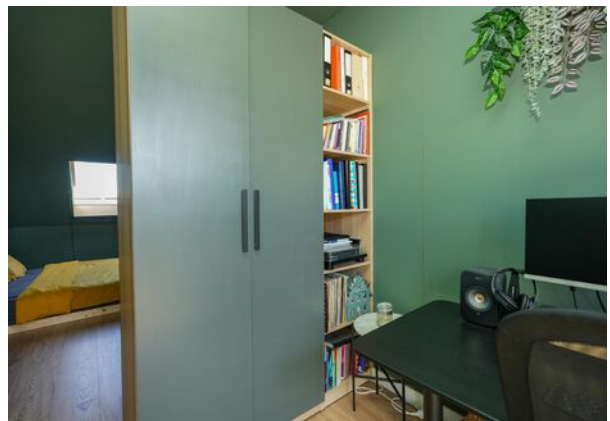






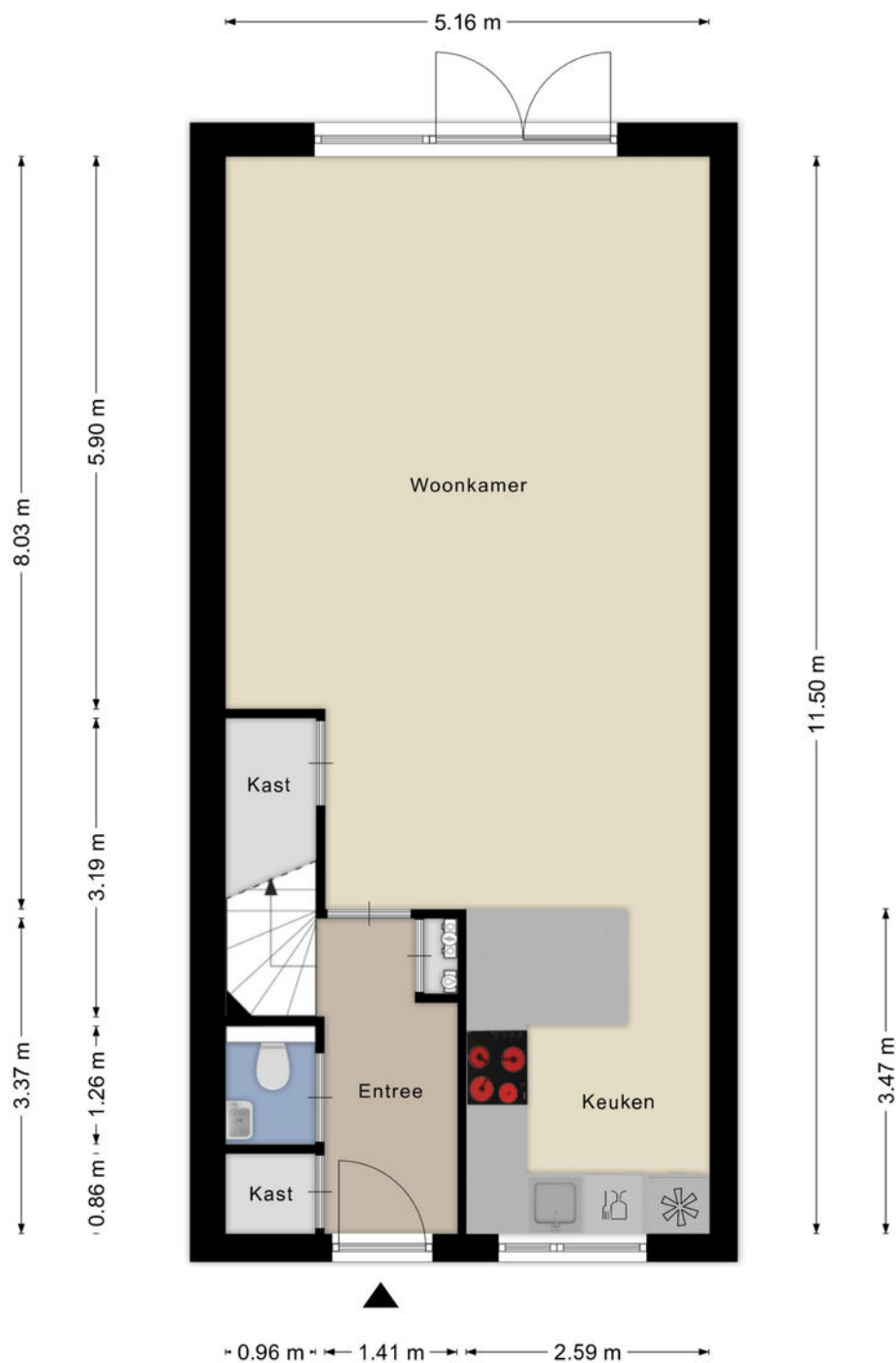






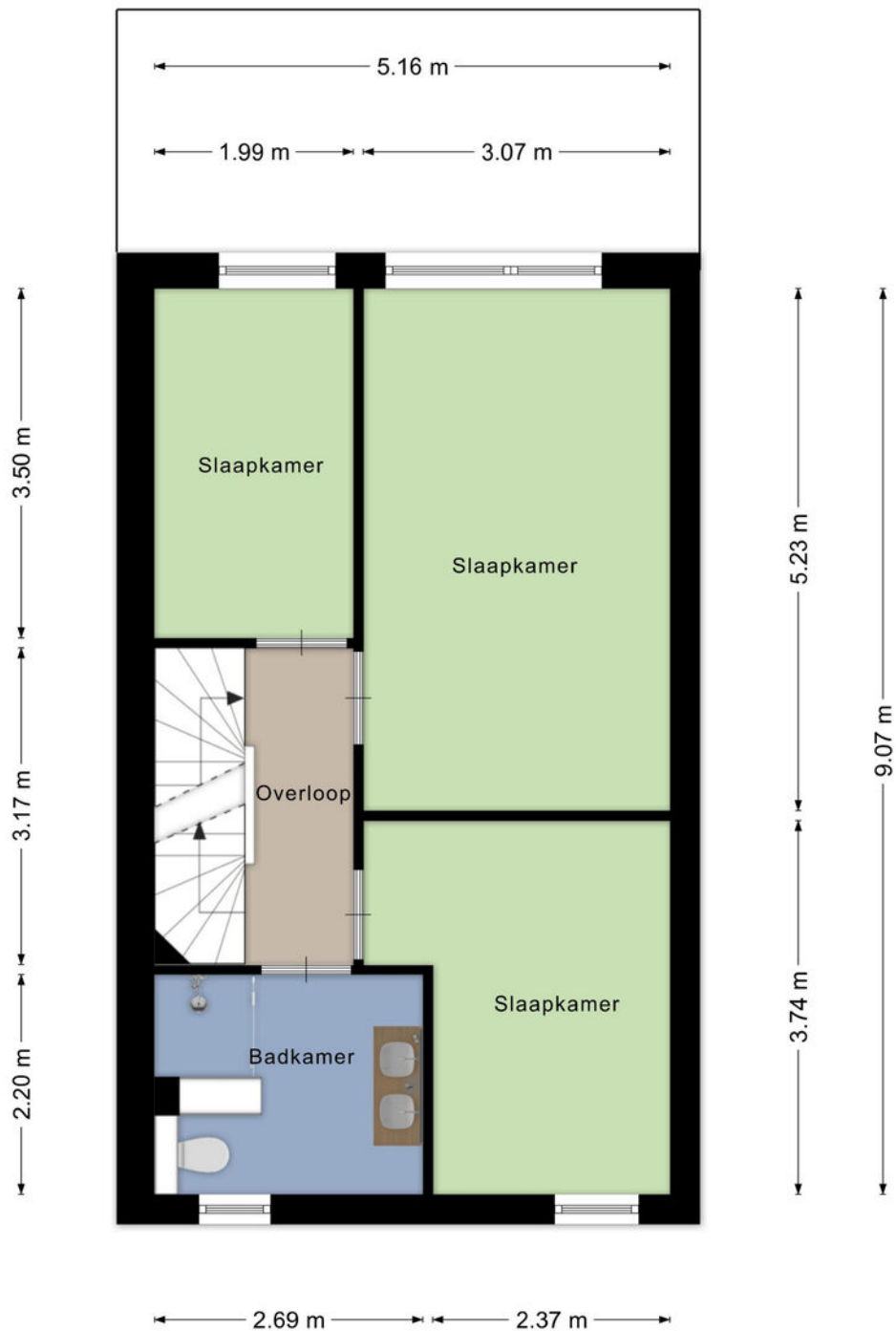


Plattegrond



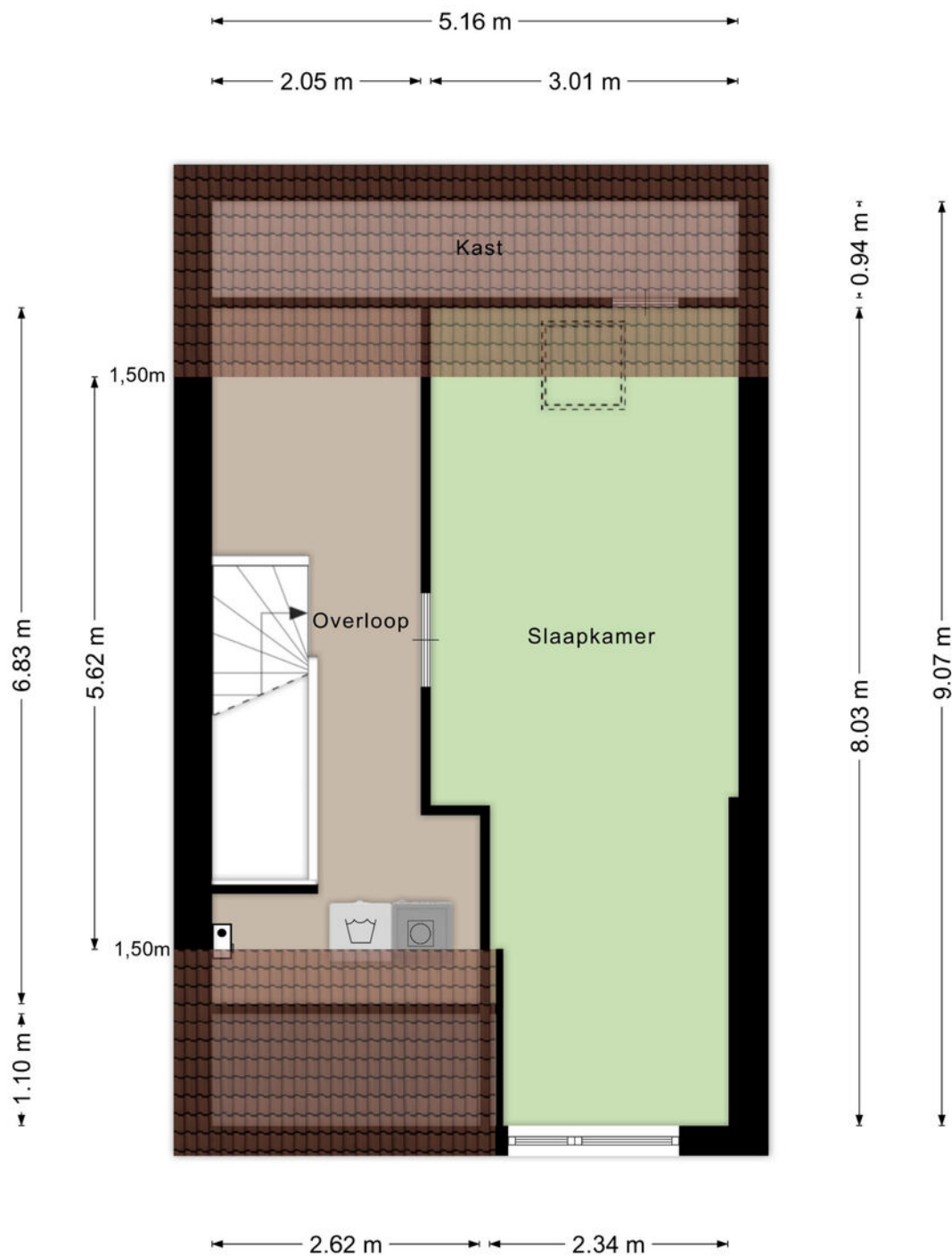
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

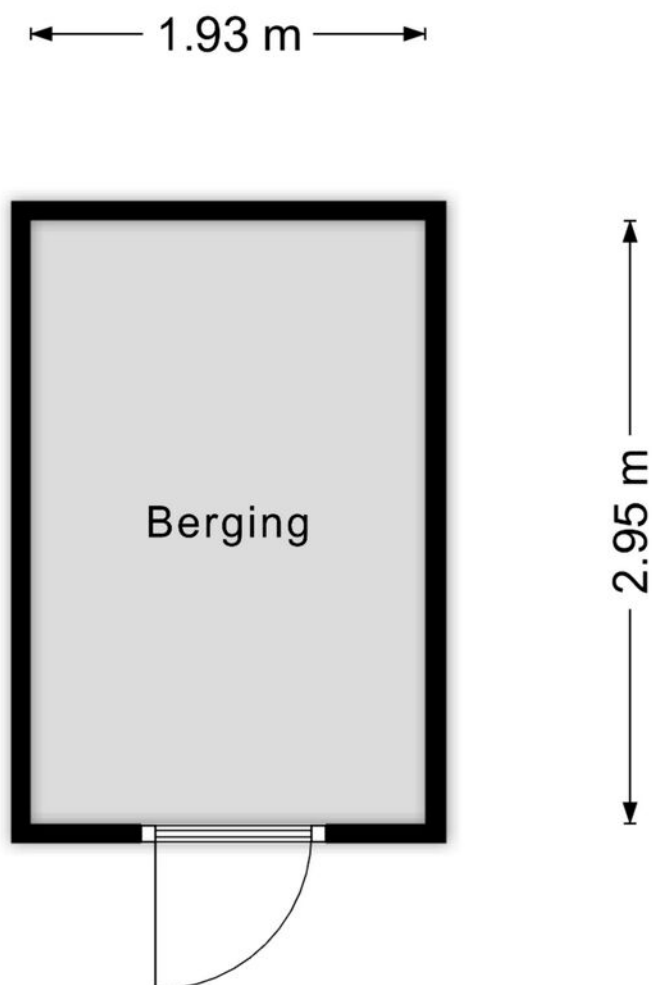


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

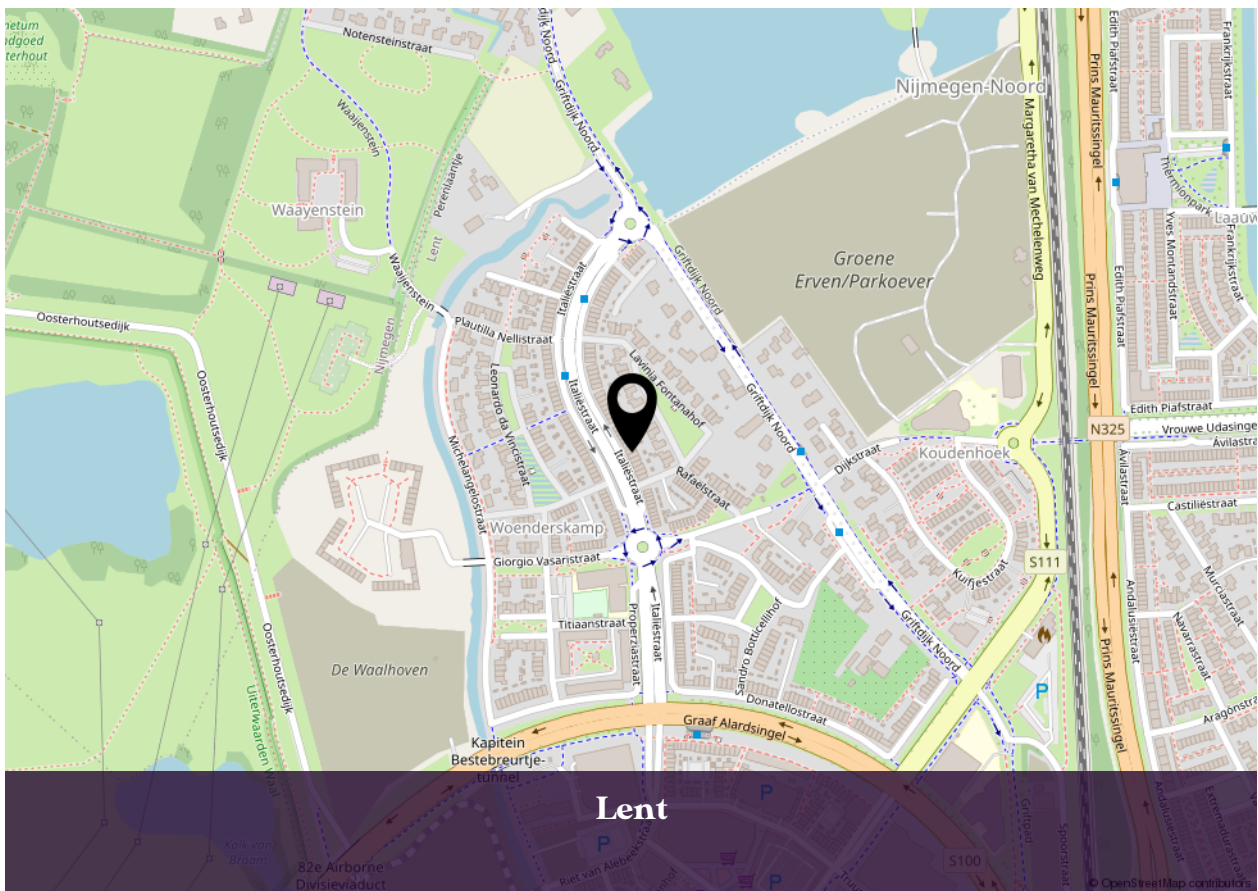
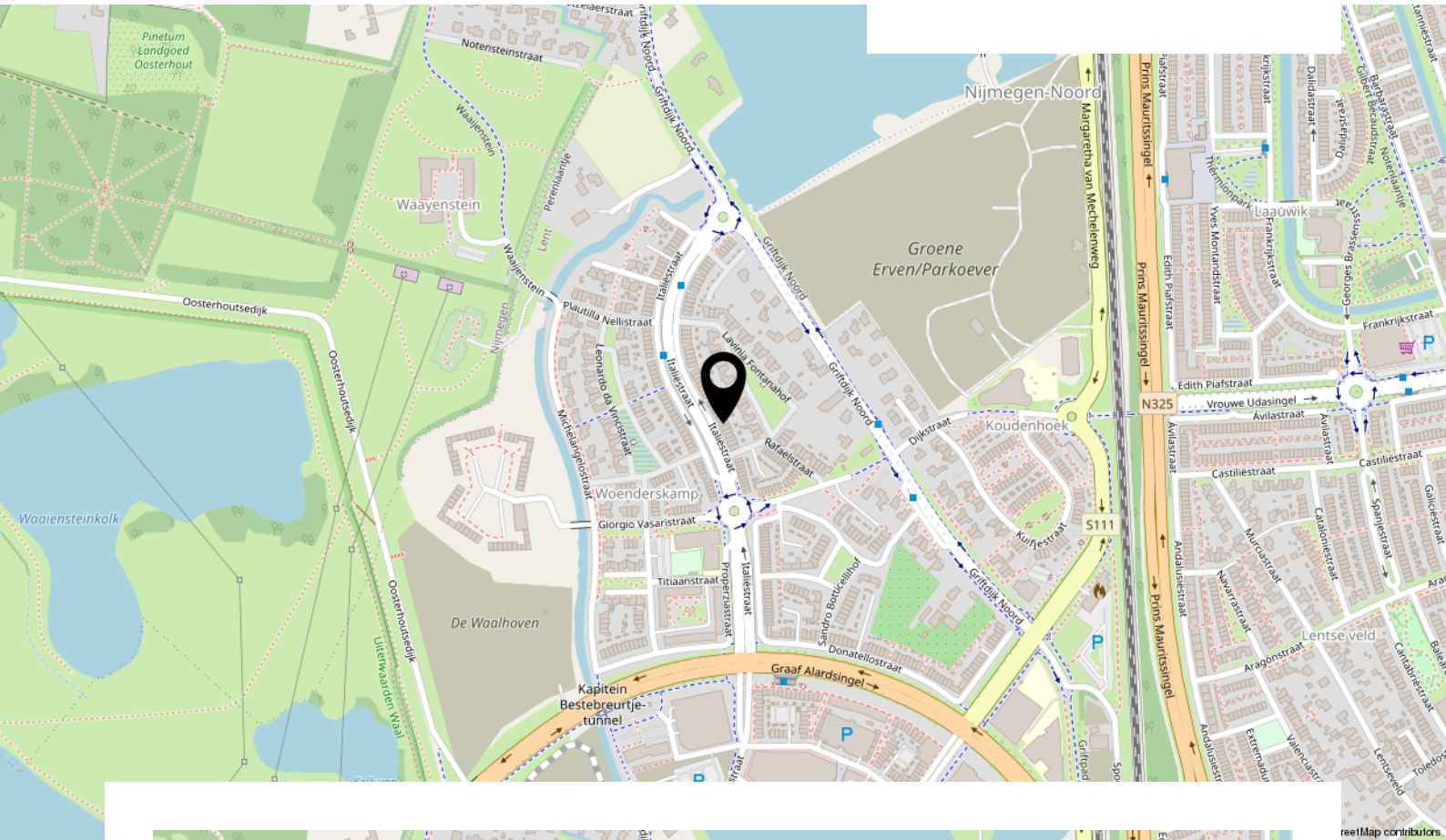
Kadastrale kaart

Uw referentie: Italiestraat 30



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Nijmegen F 409	kadaster 
--	--	-------------------------------------	--

Locatie



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte kast + ingebouwde groene kast met houten achterwand kantoor zolder	X		
- Pax kledingkasten hoofd slaapkamer en kinderbed			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Twee persoons lattenbodem zolder	X		
- Groene inbouwbureau + ladekast kantoor	X		
- Witte boekenkast kantoor	X		
- Blauwe hoofdbord tweepersoonsbed slaapkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Wasmachine en droger			X

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Tuin - Verlichting/installaties

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		X	

INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

024-204 20 20 | Arksteestraat 13, 6511 MX Nijmegen
info@level2makelaars.nl | www.level2makelaars.nl