



LENT
Donatellostraat 64

Vraagprijs
€ 645.000,- k.k.

**Loft**
MAKELAARS

026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
2022

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
508 m³

Woonoppervlakte:
147 m²

Perceeloppervlakte:
127 m²

Externe bergruimte:
6 m²

Energielabel
A++



Omschrijving

Wonen aan boomgaard met vrij uitzicht én nabij Nijmegen centrum

Aan de Donatellostraat 64 in Lent staat deze moderne en instapklare tussenwoning uit 2022, gelegen op een werkelijk unieke plek. Aan de achterzijde grenst de woning namelijk aan een fraaie boomgaard, waardoor je dagelijks geniet van een vrij en groen uitzicht dat direct doet denken aan het buitenland. Hier ervaar je rust, ruimte en privacy, terwijl alle voorzieningen juist verrassend dichtbij liggen.

De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, een moderne woonkeuken en badkamer, zonnepanelen en een fraai aangelegde achtertuin met berging.

Ligging

De ligging combineert het beste van twee werelden: rustig en groen wonen met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Vanuit de achtertuin kijk je uit over de fruitbomen van de boomgaard, wat zorgt voor een bijzonder vrij gevoel en een bijna vakantiesfeer. In elk seizoen biedt dit uitzicht een ander prachtig decor.

Tegelijkertijd woon je hier op korte afstand van het nieuwe centrum van Hart van de Waalsprong met diverse winkels, supermarkten, horeca, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Station Nijmegen-Lent en diverse uitvalswegen zorgen voor een uitstekende bereikbaarheid. Het stadscentrum van Nijmegen bereik je bovendien in circa 15 fietsminuten.

Ook liefhebbers van natuur en recreatie kunnen hier volop genieten met onder andere de uiterwaarden van de Waal, de Lentse Plas, de Ooijpolder en Park Lingezege in de directe omgeving.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met garderobe en modern toilet. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde van de woning en kijkt uit op de straat. Dankzij de openslaande deur naar de voortuin ontstaat er een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met aansluitend de ruime, tuingerichte woonkeuken. De moderne keuken is voorzien van een kookeiland met zitgelegenheid voor drie barkrukken, diverse inbouwapparatuur en volop opbergruimte. De hoge raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en de openslaande deuren geven direct toegang tot de tuin. Via de trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de moderne badkamer. De badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een douche, ligbad, wastafelmeubel, toilet en designradiator.

De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over hoge ramen en openslaande deuren met een Frans balkon, wat zorgt voor een lichte en ruimtelijke uitstraling.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De ruime overloop biedt veel praktische opbergruimte, beschikt over een raam voor extra lichtinval en heeft aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Daarnaast bevindt zich hier de vierde slaapkamer. Ook deze kamer is voorzien van hoge ramen en openslaande deuren met een Frans balkon. De ruimte is ideaal te gebruiken als extra slaapkamer, logeerkamer of thuishkantoor. Tevens is er de mogelijkheid om een extra kamer en/of een extra badkamer te realiseren; de benodigde aansluitingen hiervoor zijn reeds aanwezig.

Tuin

De nette achtertuin ligt op het noordoosten en grenst aan een boomgaard, wat zorgt voor een heerlijk groen en vrij gevoel. De tuin is aangelegd met bestrating, houten en natuurlijke erfafscheidingen en beschikt over een vrijstaande houten berging, ideaal voor fietsen en extra opslag. Een achterom biedt extra gemak.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 147 m²
- Berging: 6 m²
- Inhoud woning: 508 m³
- Perceeloppervlakte: 127 m²
- Bouwjaar: 2022
- Energielabel A++

Kenmerken:

- Volledig geïsoleerd
- Dubbel glas (HR++)
- Houten kozijnen (geschilderd 2022)
- Stadsverwarming
- Vloerverwarming begane grond
- 3 zonnepanelen
- Mechanische ventilatie
- Badkamer en keuken (2022)
- Glasvezel internet

Kom je een kijkje nemen? Neem dan je eigen NVM-aankoopmakelaar mee. Een aankoopmakelaar behartigt jouw belangen, denkt kritisch mee en helpt je tijd en zorgen te besparen. Op Funda vind je eenvoudig de contactgegevens van NVM-aankoopmakelaars bij jou in de buurt.



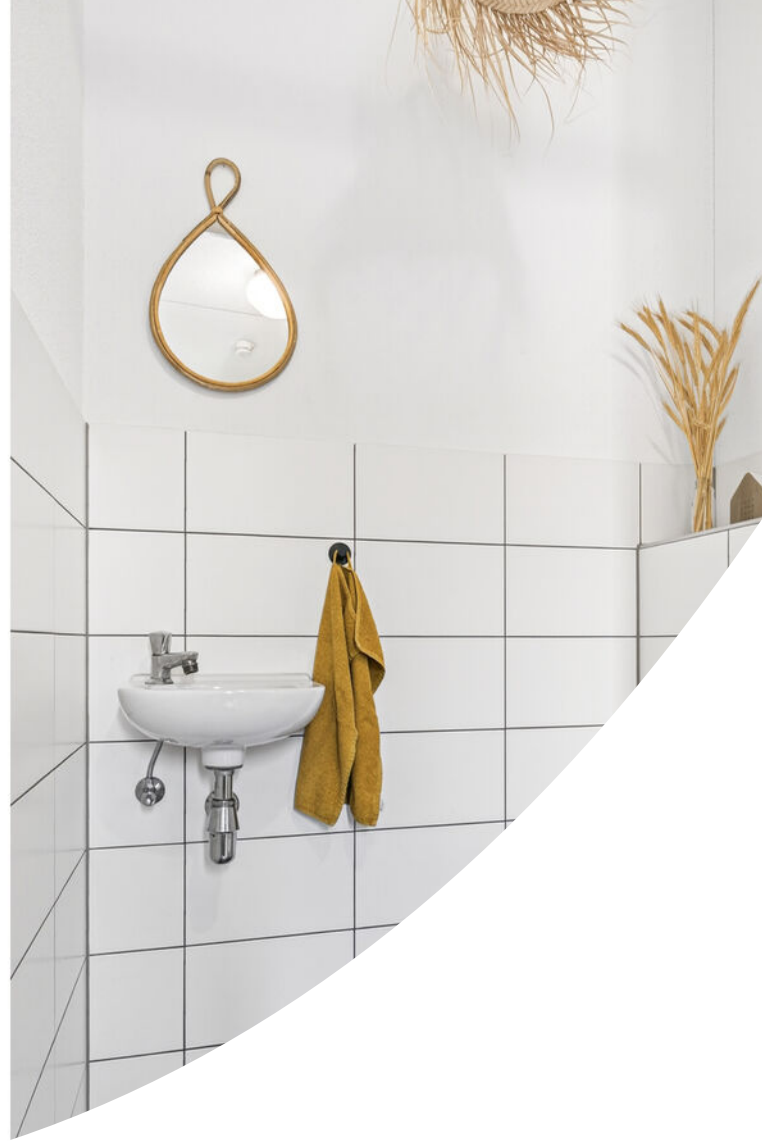








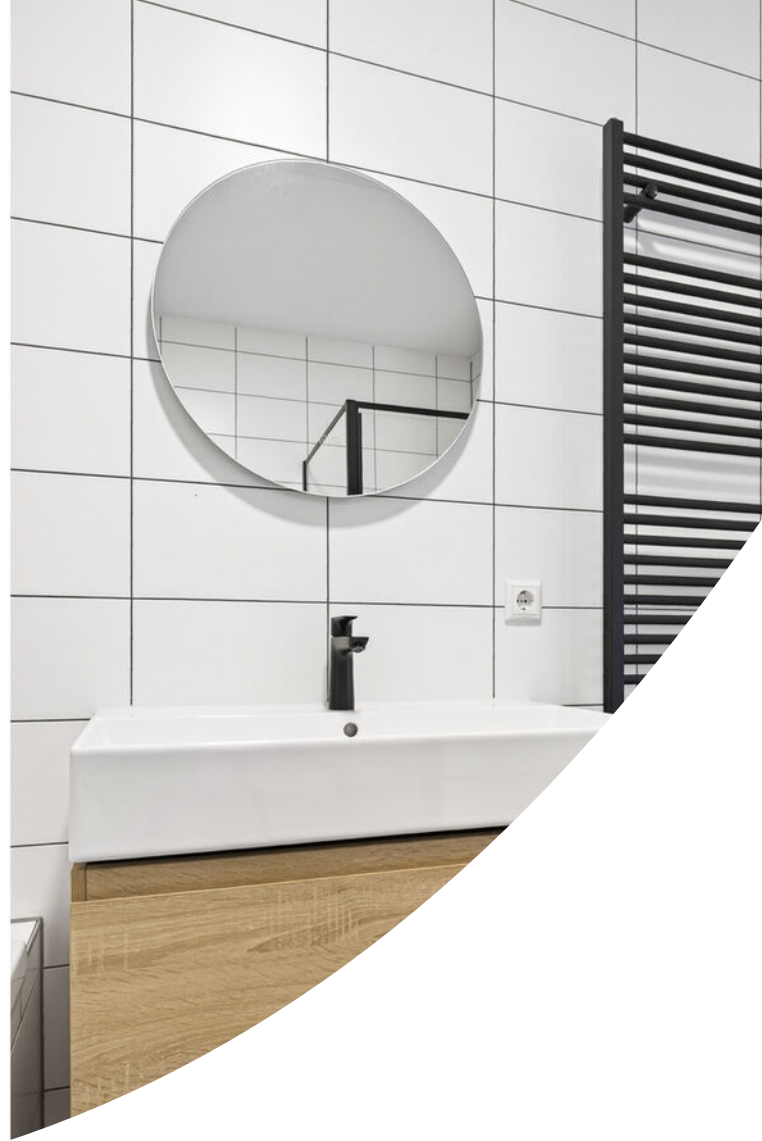












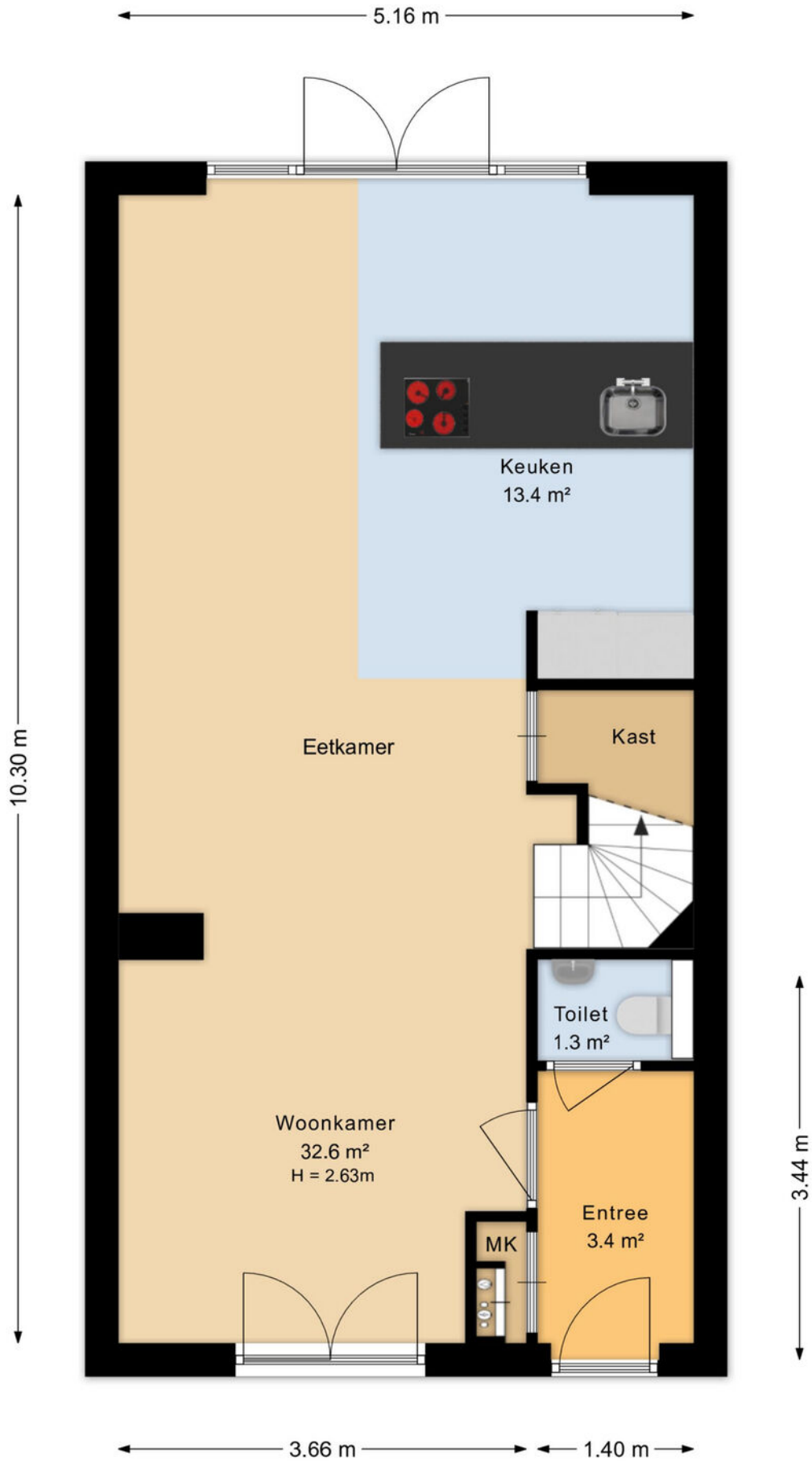




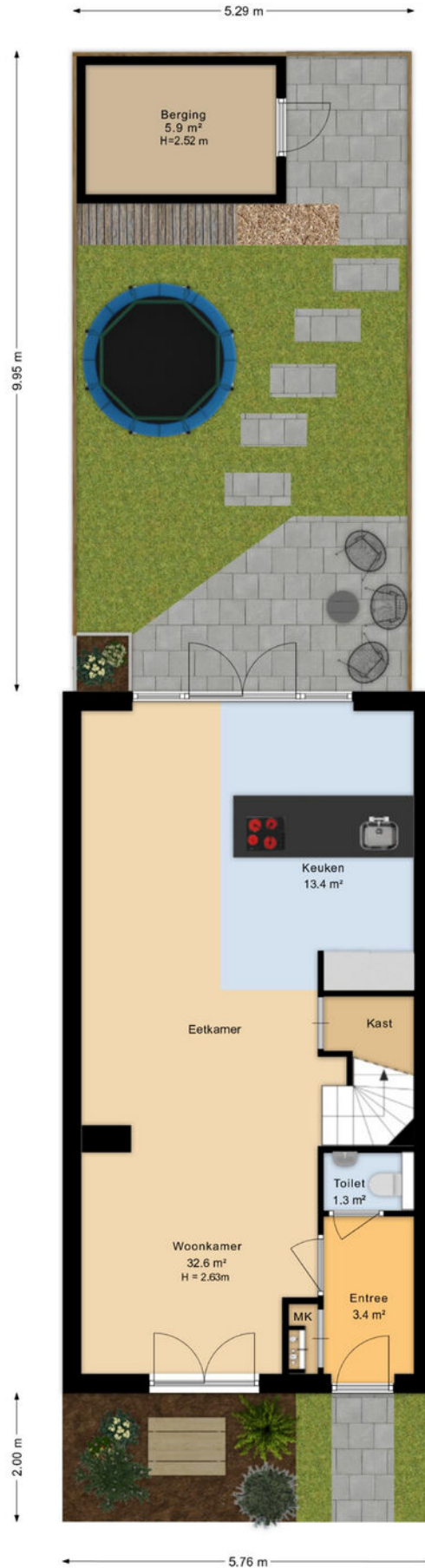




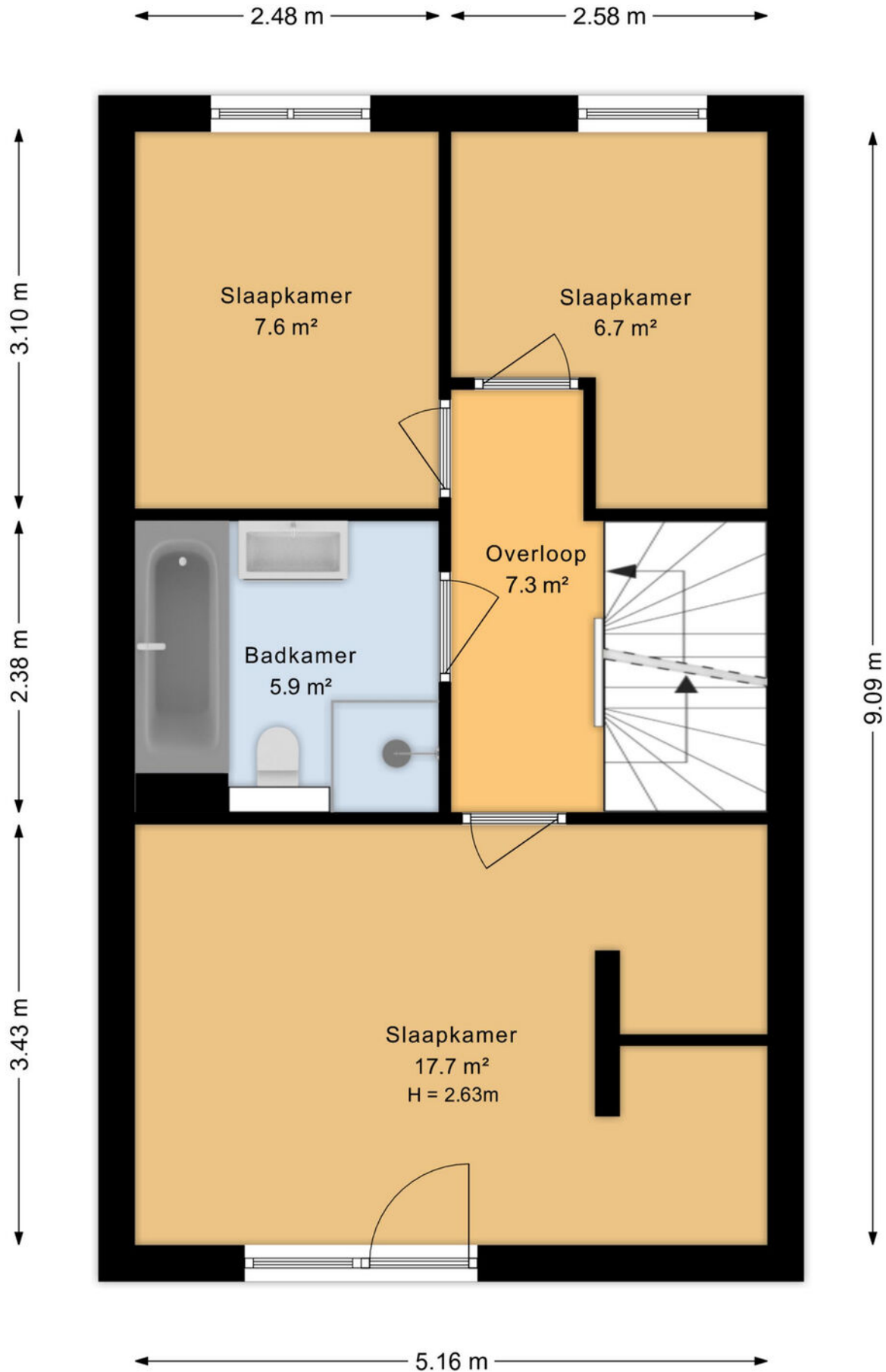
Plattegrond



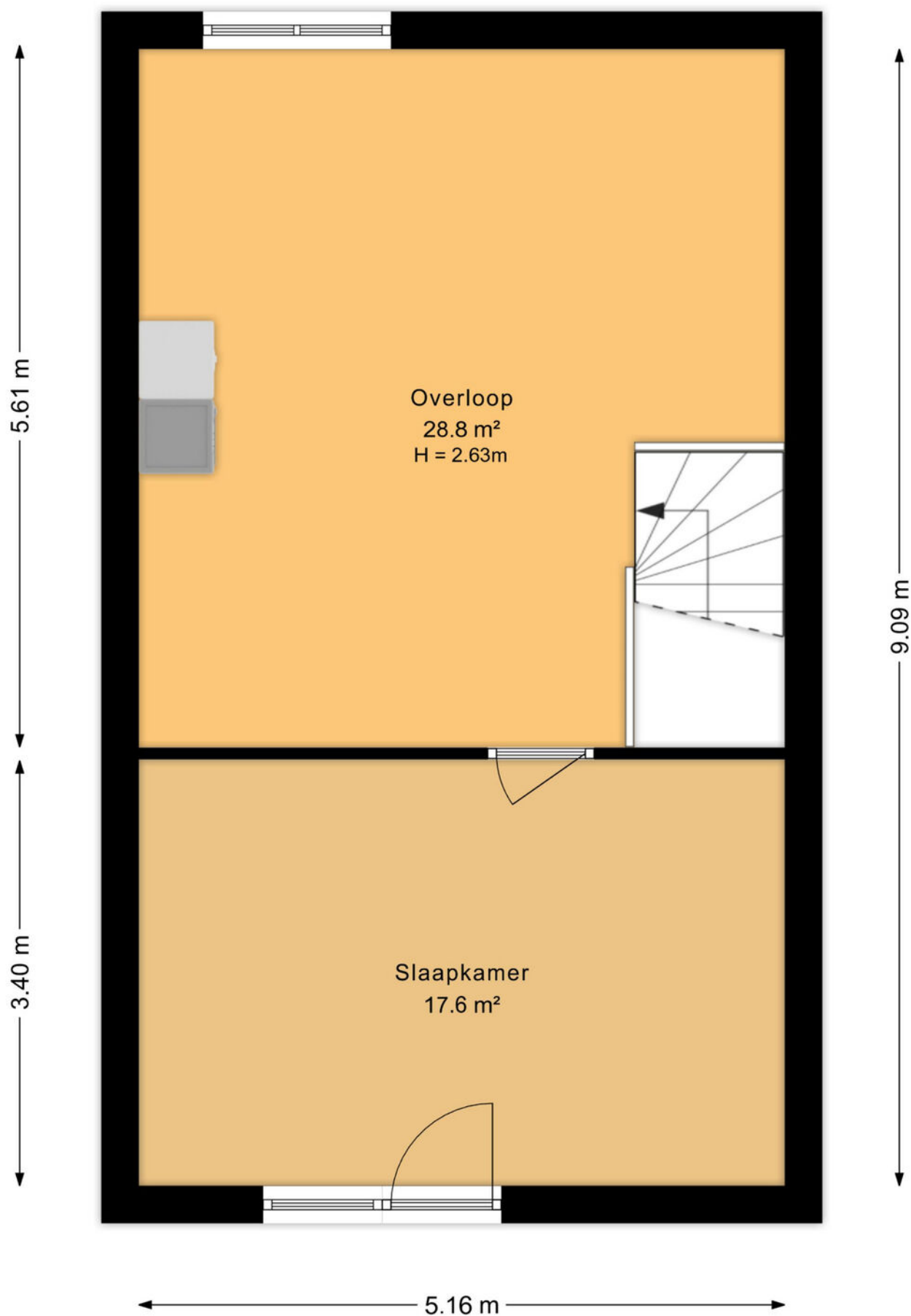
Plattegrond



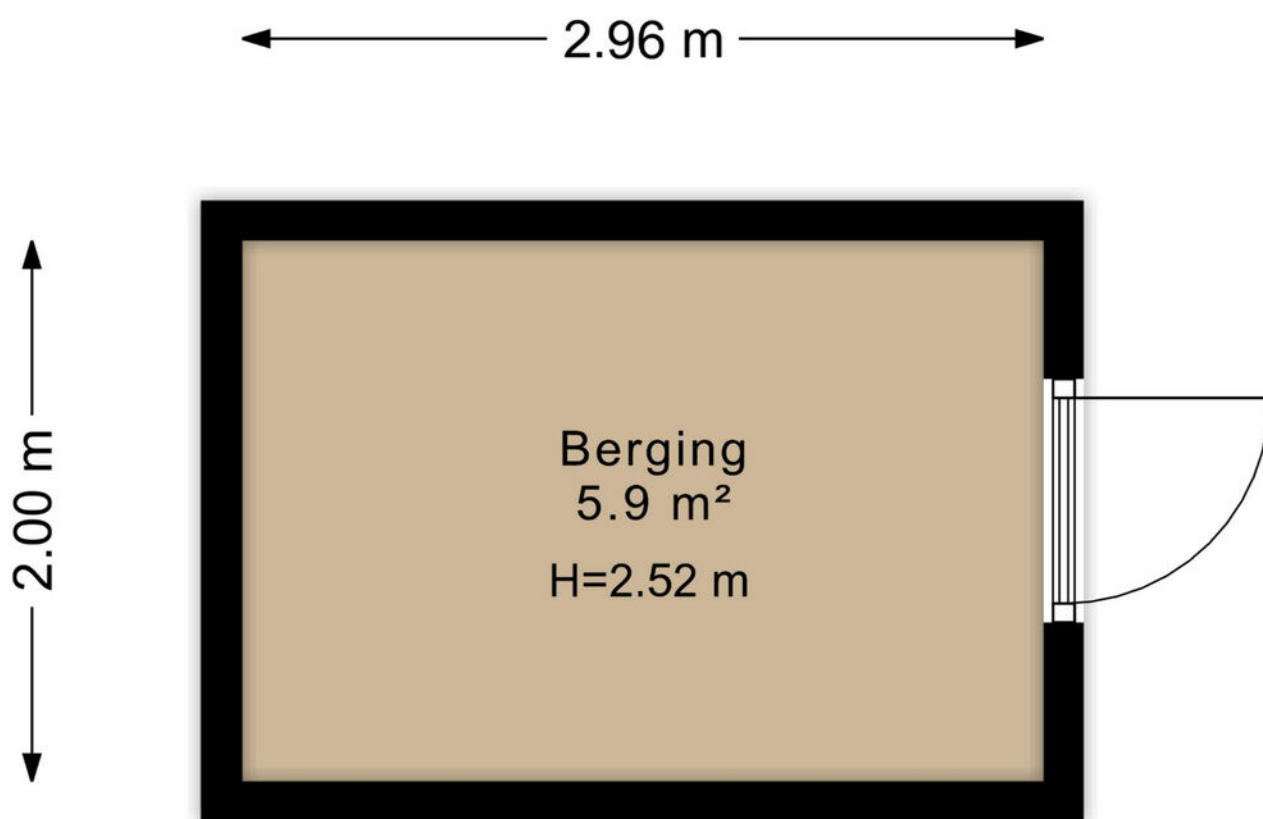
Plattegrond



Plattegrond

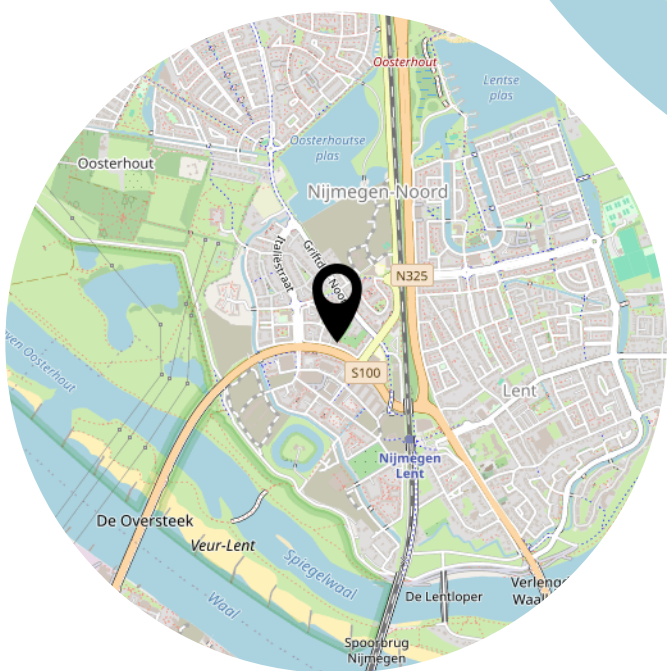
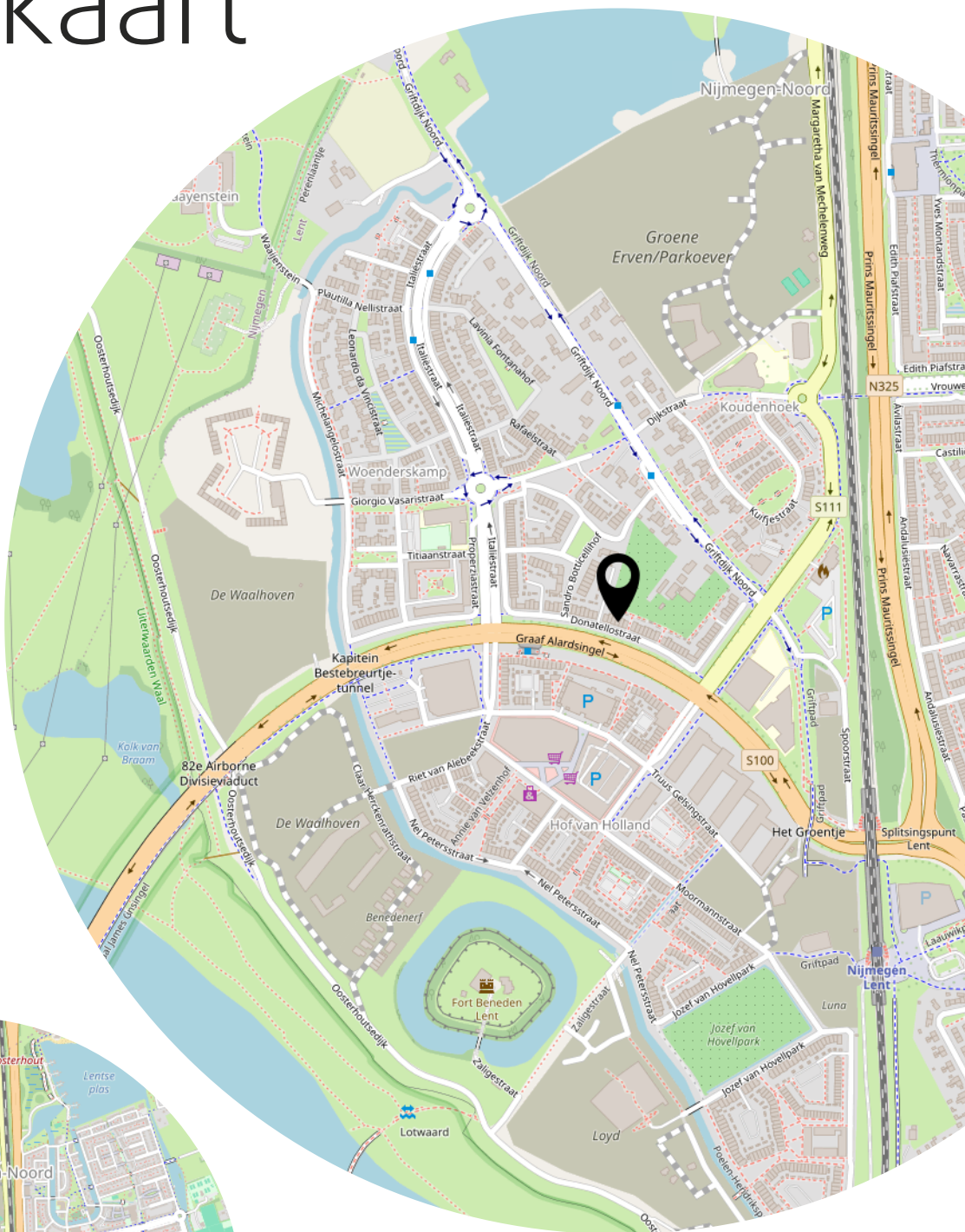


Plattegrond



Kadastrale kaart

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp boven keuken (indien gewenst)			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schappen trapkast	X		
- Stellingkasten zolder			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Klein fruit, olijfbom, losse plantenpotten en picknick tafel.		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Lampjes kabel		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuus/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Trampoline & zandbak	X		

Aanvullende clausules op koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:

Notariskosten

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Aanvulling artikel 15.3

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn - goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

Machtiging notaris

Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u
interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

026-2053000
info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl