



Vraagprijs € 445.000 k.k.

## ANDALUSIËSTRAAT 94 LENT

 **inbeeld**  
makelaardij

## KENMERKEN

Woonoppervlakte	87 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	0 m <sup>2</sup>
Inhoud	320 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2014
Energie label	A





# OMSCHRIJVING

Heerlijk genieten van het buitenleven en wonen op maar twee kilometer afstand van het centrum van Nijmegen? Het kan in dit ruime, instapklaare appartement op de begane grond met twee slaapkamers, een moderne badkamer én een verrassend grote tuin! En ook nog eens zeer duurzaam met stadsverwarming en energielabel A.

## Zeer centrale ligging

Met alle voorzieningen gelijkvloers is de woning voor iedereen goed toegankelijk. Vanaf de woning is het maar 5 minuten lopen naar het trein- en busstation van Lent en gezellige winkelgebied Hart van de Waalsprong. En met de fiets of lopend ben je ook zo de Waalbrug over en sta je in het centrum van Nijmegen. Ook de uitvalswegen N325 en de A15 zijn goed bereikbaar.

## Verrassend ruim en licht

Je komt de woning binnen in een ruime hal waar zich de meterkast bevindt en tevens de toegang tot de woonkamer. Deze is voorzien van een fraaie laminaatvloer met brede planken en hoge witte plinten. De sfeervolle woonkamer is verbonden met een royale open hoekkeuken. Dankzij de ramen aan de voor- en achterzijde van de woning én de openslaande deuren naar de tuin komt er gedurende het hele jaar door veel licht binnen.

De moderne keuken aan de voorzijde van de woning is voorzien van veel werk- en kastruimte én uitgerust met moderne inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, combimagnetron en een vaatwasser. Daarnaast is er plek voor een grote eettafel.

Twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer  
Vanuit de woonkamer heb je toegang tot een tweede hal die je naar zowel de twee ruime slaapkamers als de badkamer en de aparte toiletruimte leidt. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en de andere slaapkamer aan de achterzijde van de woning aan de tuin. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een handmatig te bedienen rolluik. De moderne badkamer met zwart- en wittinten is ingericht met een inloopdouche, een ligbad en een wastafel. De toiletruimte is in dezelfde stijl ingericht en biedt je een fonteintje. In de hal is ook nog een grote bergruimte aanwezig met aansluitingen voor de wasmachine en droger en extra opbergruimte.

## Royale en zonnige tuin

Het is goed vertoeven in de heerlijk grote tuin van maar liefst 80m<sup>2</sup>. Op mooie dagen geniet je hier van 's ochtends vroeg tot laat in de middag van de zon. Je vindt er gezellige groene plantenborders, twee gazons en een mooi verhoogd terras waar je na een lange dag heerlijk kunt genieten van een lekker drankje op je lounge set! De vier stopcontacten en de wateraansluiting zijn zeer praktisch te noemen. Met gemak besproei je zo het gras en de planten. Tevens is er een handige schuur met elektriciteit voor het stallen van je

fietsen en is er een handige achterom met brede poort.

## Omgeving en faciliteiten

Je woont hier op een centraal gelegen plek in het populaire en kindvriendelijke Lent met op loop- en fietsafstand alle faciliteiten bij de hand. Zo vind je op steenworp afstand van de woning verschillende speeltuinen, voorzieningencentra met kinderopvang, basisscholen met buitenschoolse opvang, gezondheidscentrum Thermion, de supermarkt, sportclubs en niet te vergeten meerdere gezellige horecagelegenheden, een bioscoop én een strand

## Praktische informatie:

- Bouwjaar: 2014
- Woonoppervlakte: 87 m<sup>2</sup>
- Energietabel: A
- Schilderwerk buiten 2024
- Zonnige tuin met achterom op het oosten
- Zeer goed geïsoleerd waardoor ook geen last van omgevingsgeluiden
- Actieve en gezonde WVE

Nieuwsgierig geworden? Download de brochure via Funda en bel of mail ons gerust voor meer info of een bezichtiging.































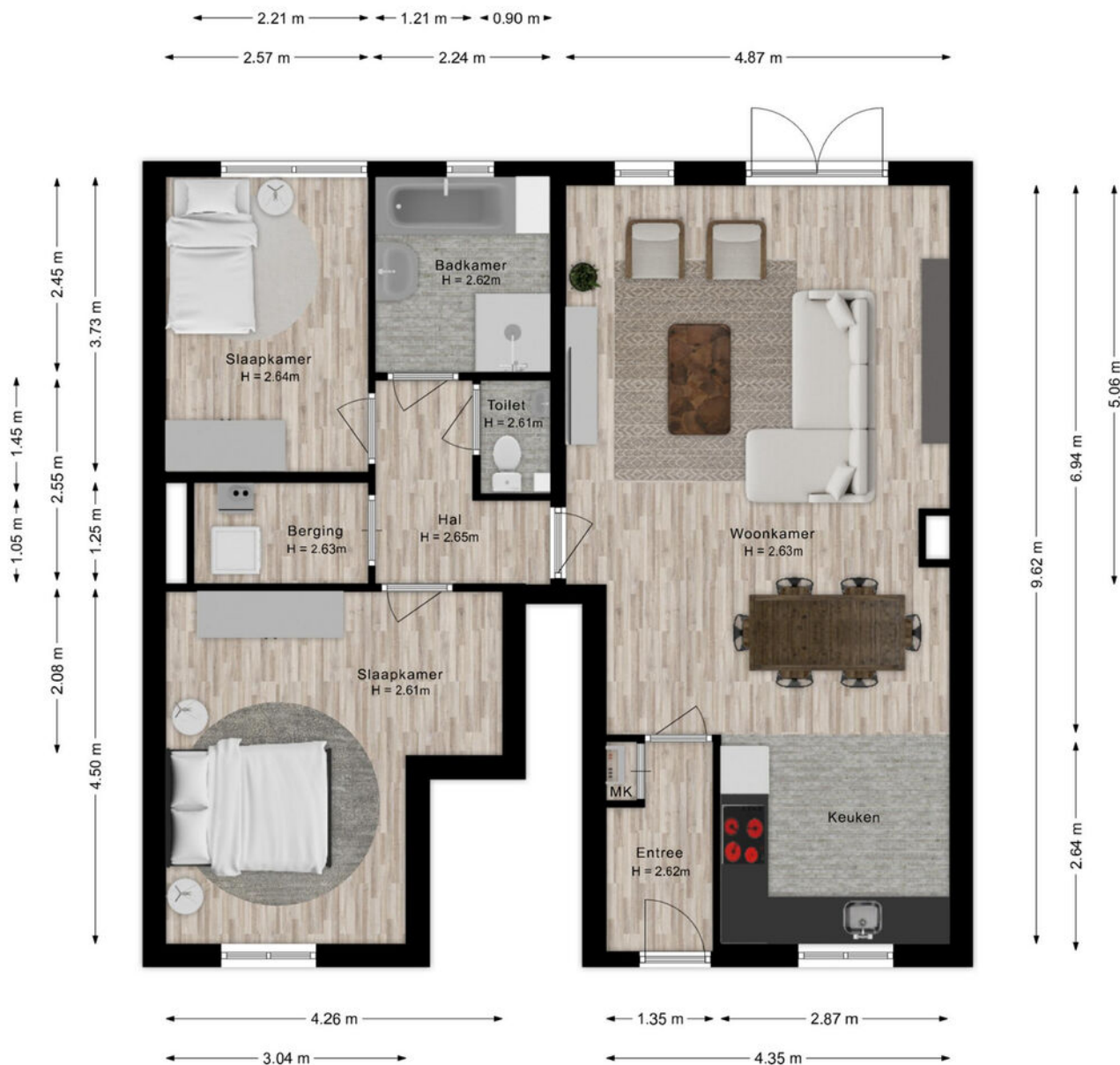






# PLATTEGROND

Andalusiëstraat 94 Lent  
Begane grond



\*De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



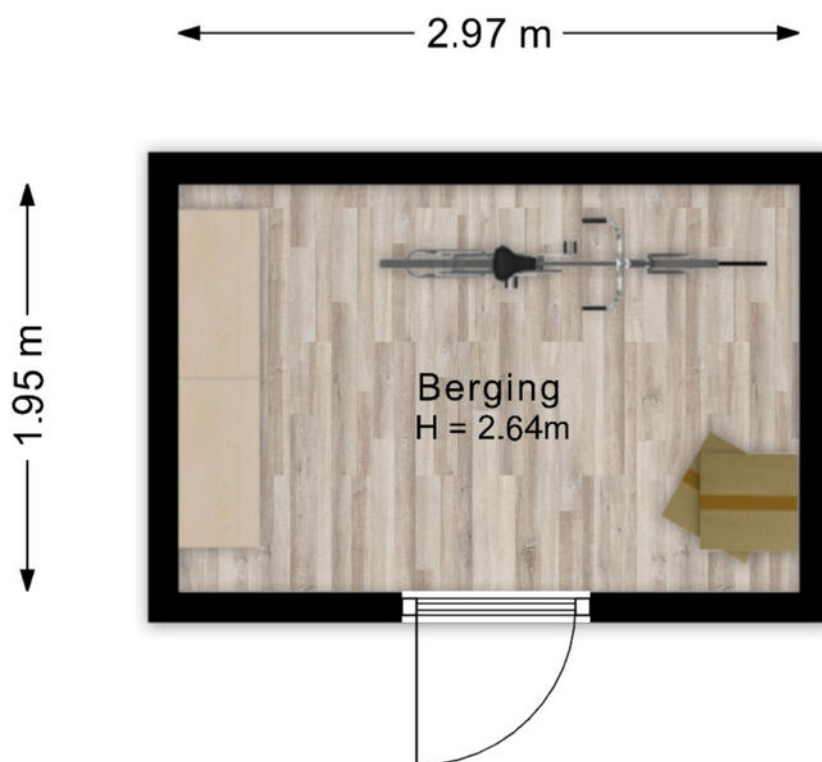
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

Andalusiëstraat 94 Lent  
Berging



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

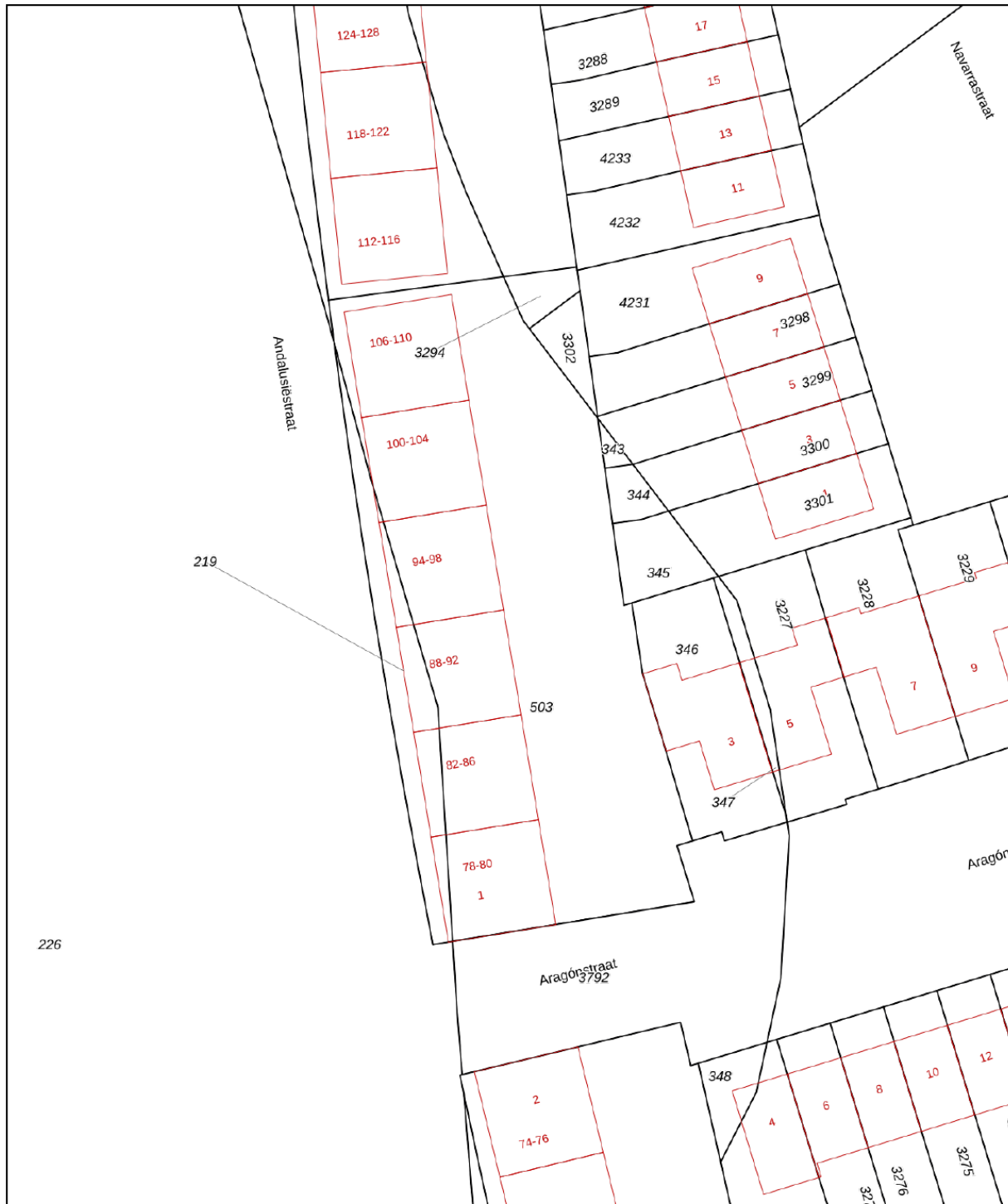
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

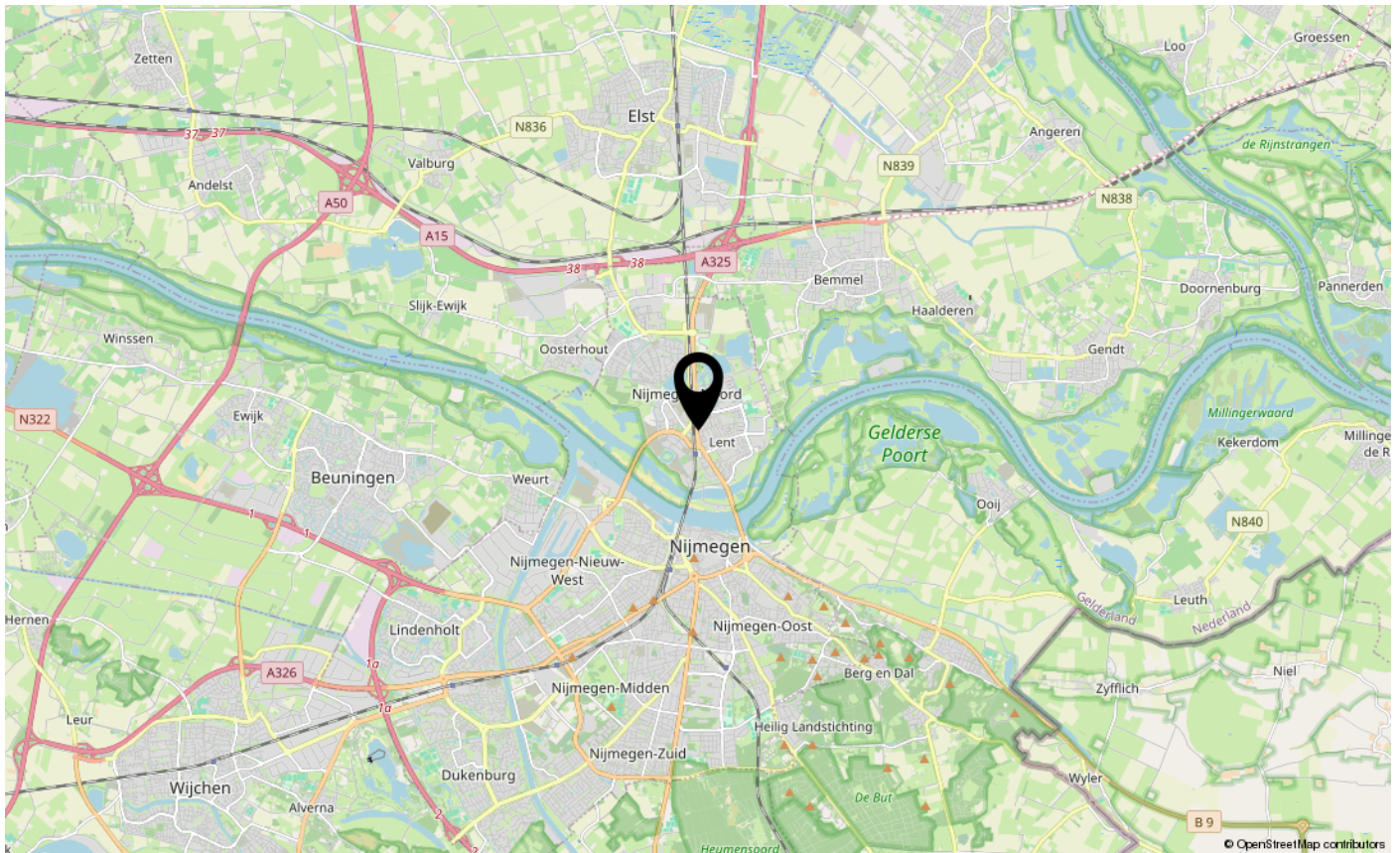
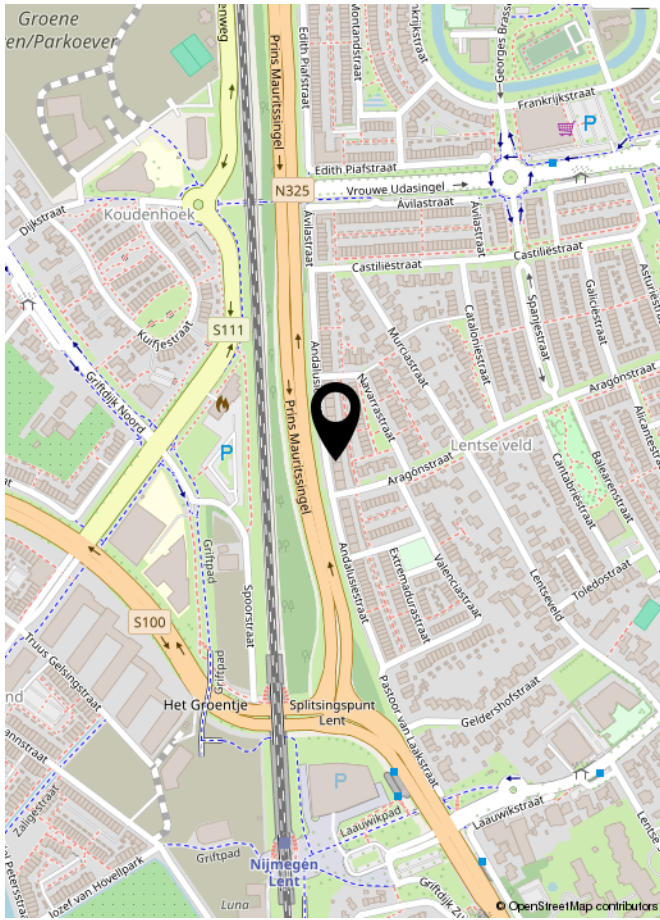
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Lent Sectie A Perceel 3294</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# 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
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- 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



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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
-				X
-				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			

# LIJST VAN ZAKEN

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

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
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 DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR**

