



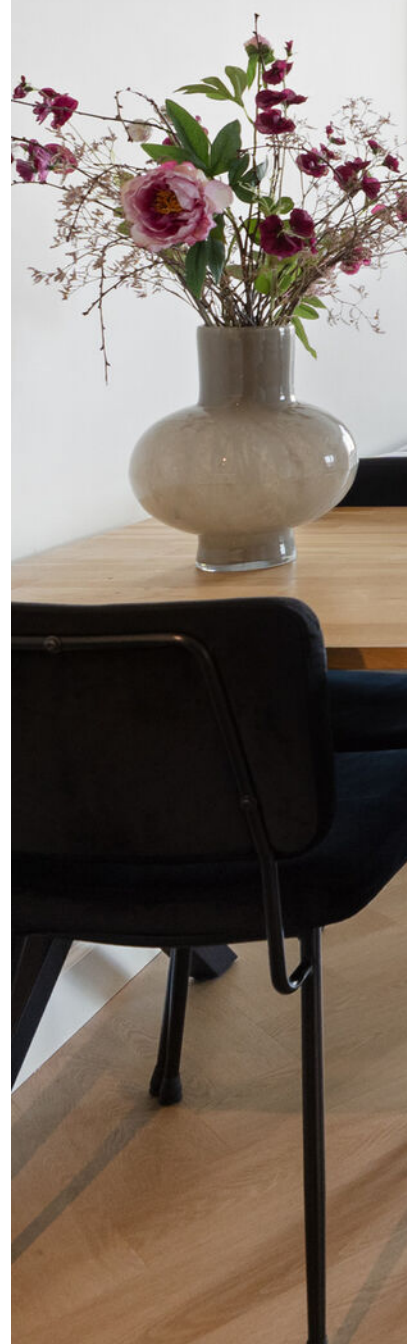
Vraagprijs € 549.500 k.k.

THEO DOBBESTRAAT 15 LENT

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	103 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	348 m ³
Bouwjaar	2023
Energielabel	A++





OMSCHRIJVING

Op een unieke plek in Lent vind je dit luxe, instapklare appartement in de jonge en geliefde wijk Hart van de Waalsprong. Hier wonen betekent dat je alle denkbare faciliteiten dichtbij hebt! En dat niet alleen, want deze duurzame woning biedt tevens een leefgedeelte met prachtig uitzicht, een moderne open keuken en badkamer, 2 slaapkamers, een royale hoeveelheid aan opbergruimte en een heerlijk overdekt balkon. De woning heeft een label A+ en je beschikt over een eigen parkeerplaats. Door de ligging op de hoek geniet je van een prachtig lichtinval en bijzonder mooi uitzicht.

Luxe en instapklaar

Via de verzorgde gezamenlijke entree met video-intercom, brievenbussen en lift bereik je de verdieping van het appartement. Achter de voordeur stap je binnen in een ruime hal die direct de hoogwaardige afwerking van de woning laat zien. Vanuit hier heb je toegang tot vrijwel alle vertrekken. Ook is het appartement geheel voorzien van vloerverwarming.

De woonkamer is zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen valt het daglicht van meerdere kanten naar binnen. Hierdoor voelt de ruimte licht en open aan. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel. De fraaie PVC-visgraatvloer, strakke wanden en neutrale kleurstelling zorgen voor een tijdloze uitstraling. Vanuit de zithoek kijk je uit richting de Waalbrug, terwijl je via de openslaande deuren direct het balkon opstapt.

Moderne open keuken

De moderne open keuken vormt een mooi geheel met de woonkamer. De luxe keuken uit 2023 is uitgevoerd in een rustige kleurstelling met een composiet werkblad, een wandopstelling en een praktisch spoelend. Uiteraard ontbreekt het niet aan comfort. De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur en voldoende kastruimte. Terwijl je kookt blijf je altijd in contact met je gezelschap aan de eettafel of in de woonkamer.

Slapen en baden

Het appartement beschikt over 2 ruime slaapkamers, beiden met uitzicht op de Snelbinderbrug. De masterbedroom heeft voldoende ruimte voor een groot tweepersoonsbed en garderobekast. De tweede kamer is ideaal als werk-, logeer- of hobbykamer.

De moderne badkamer is uitgevoerd met hoogwaardige materialen van Villeroy & Boch en beschikt over een ruime inloofdouche, stijlvol wastafelmeubel en comfortabele elektrische designradiator. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

Sfeervol balkon

Het royale, deels overdekte balkon met houten tegels voelt

als een verlengstuk van de woonkamer. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een tuin- of loungeset. Dankzij de beschutte ligging kun je hier al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar heerlijk buiten zitten. De combinatie van privacy en vrij uitzicht maakt deze plek bijzonder. Vanaf het balkon kijk je richting de Stevenskerk en zelfs het groen rondom Fort Beneden Lent. Door de half inpandige ligging blijft het in de woning bovendien aangenaam koel tijdens warme zomerdagen.

Veel bergruimte en eigen parkeerplaats

Aan bergruimte heb je geen gebrek. In het appartement is een praktische berging aanwezig met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Beneden in het complex beschik je daarnaast nog over een eigen berging. Ideaal voor het stallen van fietsen. Daarnaast is er een eigen parkeerplaats aanwezig in de parkeergarage.

Faciliteiten en omgeving

Hart van de Waalsprong is uitgegroeid tot één van de populairste woonlocaties van Lent. Op loopafstand vind je onder andere supermarkten, de HEMA, drogisterijen, restaurants, een patisserie, sportschool en diverse speciaalzaken. Ook station Lent ligt dichtbij en met de fiets ben je binnen enkele minuten in de binnenstad van Nijmegen.

Voor ontspanning hoef je eveneens niet ver. De dijk, de Spiegelwaal, Fort Beneden Lent en de uiterwaarden liggen praktisch om de hoek. Hier kun je eindeloos wandelen, hardlopen of fietsen terwijl je geniet van het uitzicht over de Waal en de Nijmeegse skyline. De uitvalswegen richting de A15, A50 en A325 zijn bovendien uitstekend bereikbaar.

Praktische informatie:

- Bouwjaar 2023
- Woonoppervlakte circa 103 m²
- Energielabel A++
- Met 2 ruime slaapkamers
- Luxe open keuken en badkamer
- Voorzien van vloerverwarming
- Eigen berging
- Eigen parkeerplaats
- Bezoekersvergunning aanwezig
- VvE beschikt over zonnepanelen
- VvE-bijdrage €184,43 per maand

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











































PLATTEGROND



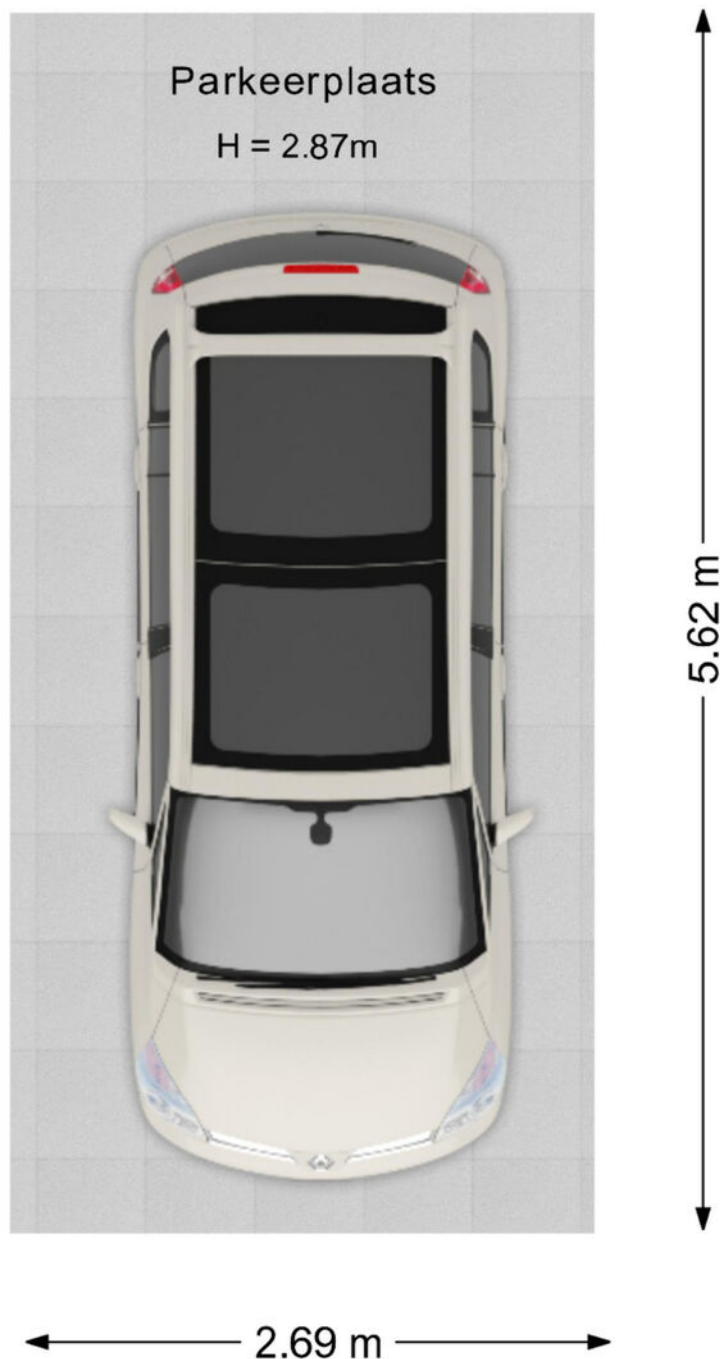
Theo Dobbestraat 15 Lent
Appartement



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

PLATTEGROND

Theo Dobbestraat 15 Lent
Parkeerplaats



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

PLATTEGROND



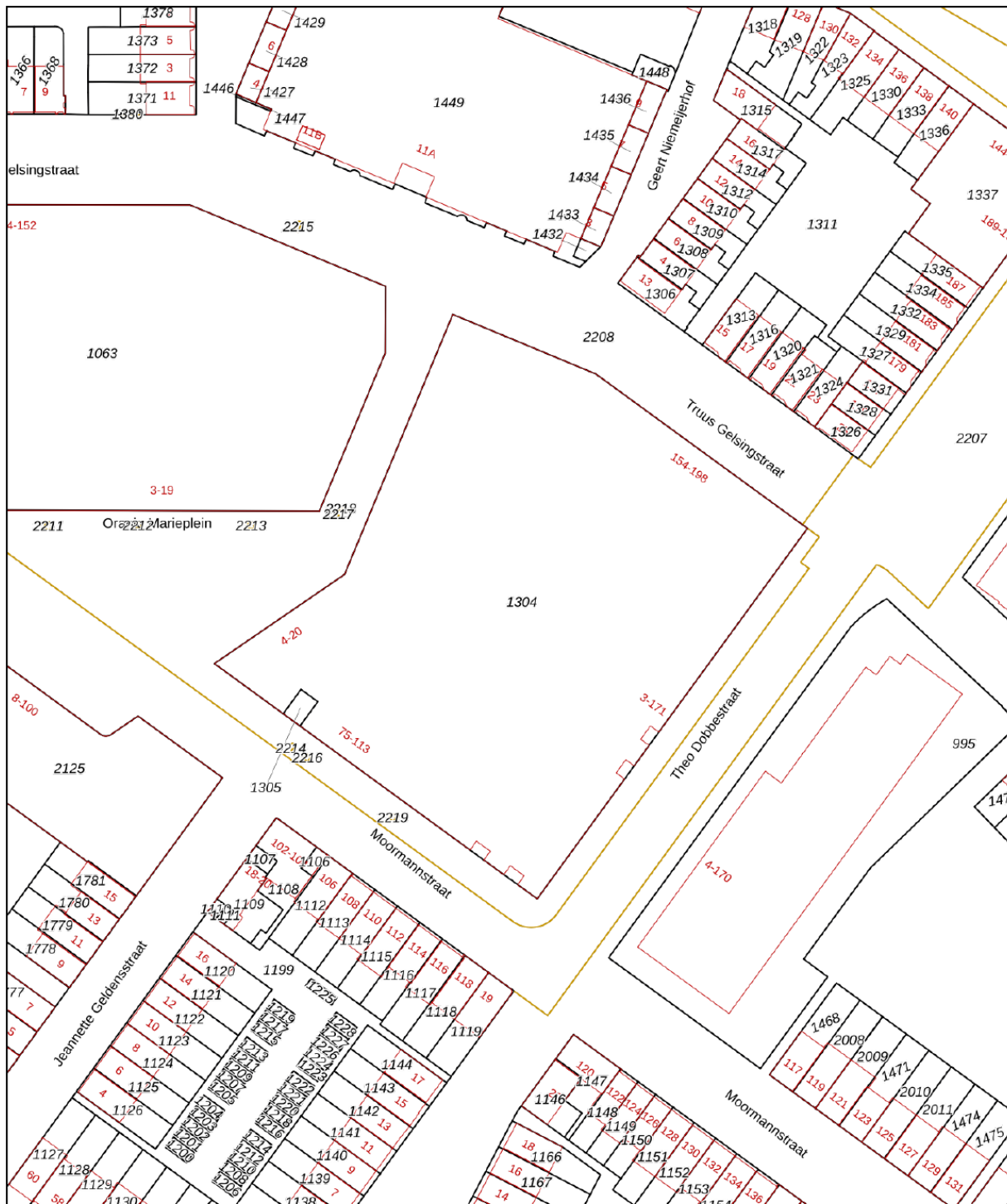
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

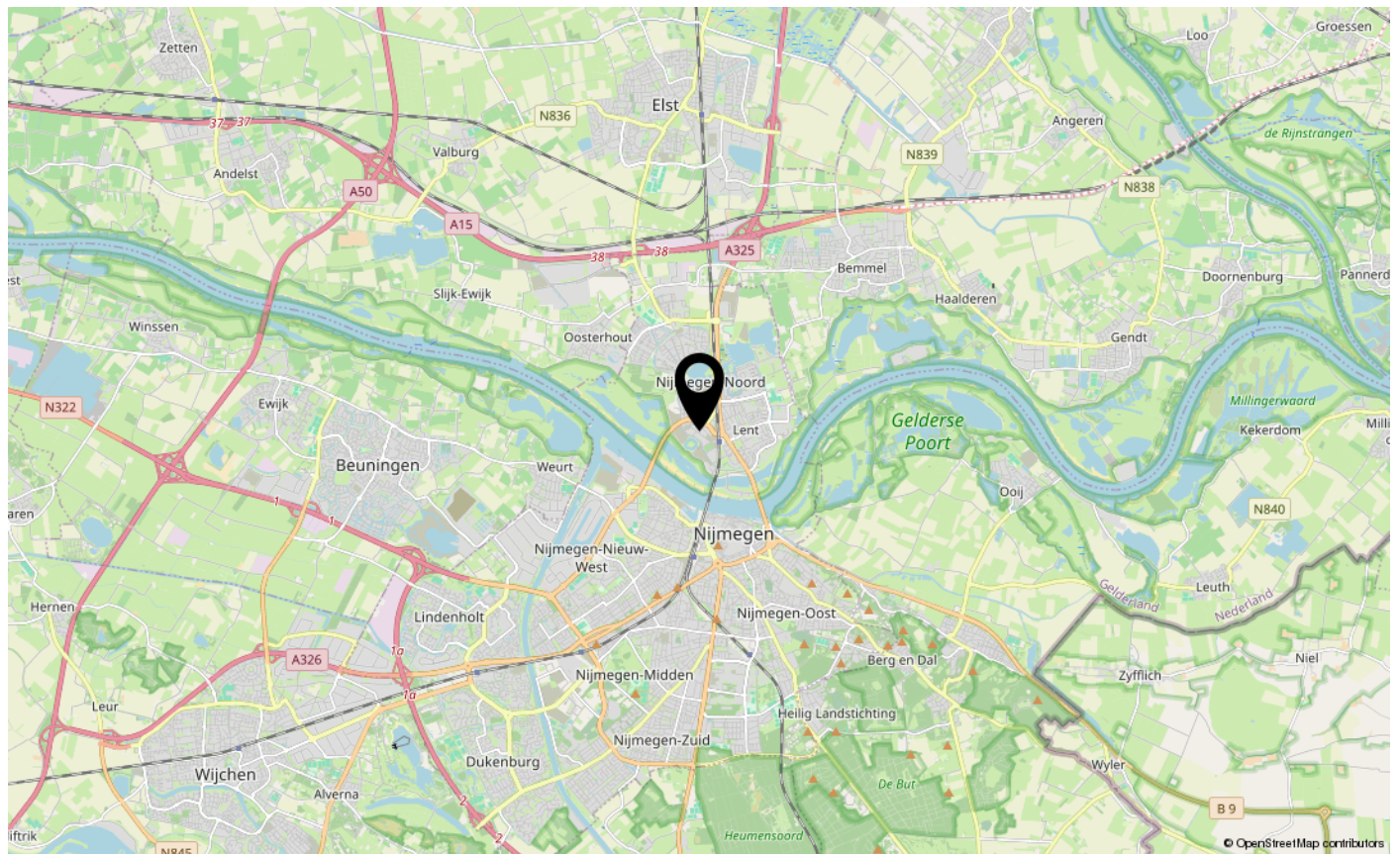
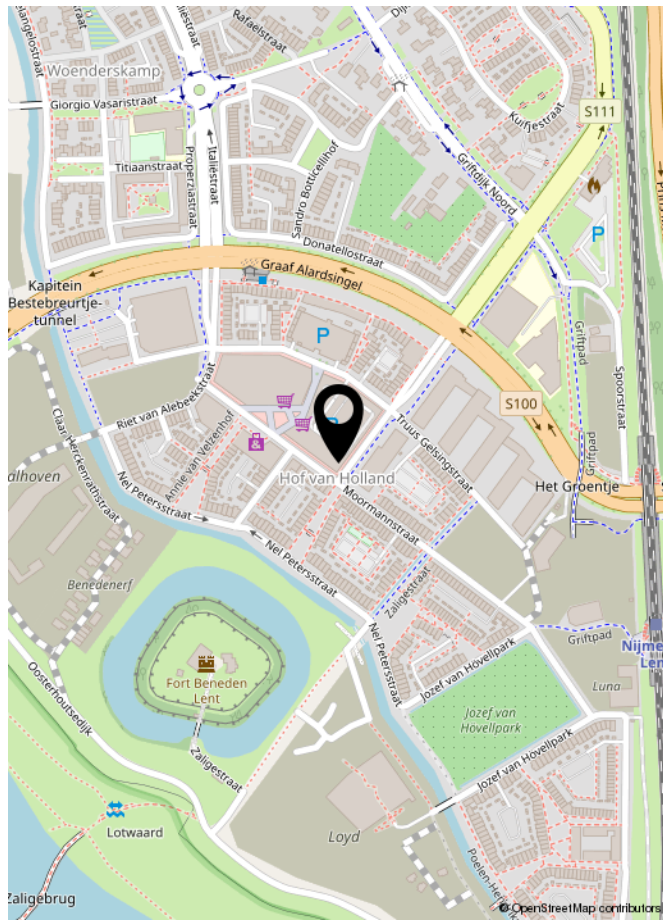
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nijmegen	
—	Huisnummer	Sectie F	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.
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1304	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juni 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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				
- Schoenenkastje entree			X	
- Kast slaapkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Plisségordijnen			X	
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC vloer	X			

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			
- Spiegel toilet			X	
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- 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
-				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			

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
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		
				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
- Tuinset			X	
- Bijzettafel balkon			X	
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



**INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR**

