



Vraagprijs € 590.000 k.k.

FRANKRIJKSTRAAT 315
LENT

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	136 m ²
Perceeloppervlakte	155 m ²
Inhoud	491 m ³
Bouwjaar	2012
Energie label	A





OMSCHRIJVING

Omringd door groen en water, op een rustige locatie in Lent, staat deze uitstekend onderhouden tussenwoning uit 2012. De woning beschikt over een lichte woonkamer, vier slaapkamers, een moderne badkamer en een fraai aangelegde tuin op het zuidwesten. Dankzij de goede afwerking, volledige isolatie, stadsverwarming en energielabel A woon je hier comfortabel én energiezuinig. De woning ligt in een kindvriendelijke buurt, op korte afstand van de Lentse Plas, het Thermionpark en het centrum van Nijmegen.

Welkom thuis

Je komt aan in een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer en parkeert gemakkelijk voor de deur. De woning ligt aan een brede watergang, wat zorgt voor een prettige en groene omgeving. Via de verzorgde voortuin bereik je de entree. In de hal bevinden zich de meterkast, het moderne toilet, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer.

Een woonkamer met licht en uitzicht

De uitgebouwde woonkamer is opvallend ruim en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde. De openslaande deuren zorgen voor een fijne verbinding met de tuin en laten buiten en binnen mooi in elkaar overlopen. De donkere plavuizenvloer met vloerverwarming geeft de ruimte een rustige en luxe uitstraling. Door de ruime afmetingen is er volop plek voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel.

Moderne keuken met uitzicht op de straat

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken in een praktische L-opstelling. De keuken is uitgevoerd met een natuurstenen werkblad, veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser (2022), oven, koelkast, vriezer, inductiekookplaat en afzuigkap. De speelse tegelwand geeft de keuken een eigentijdse uitstraling. Vanuit het keukenraam kijk je prettig uit over de rustige straat.

Drie slaapkamers op de eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, elk met een eigen sfeer en volop daglicht. De ouderslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De twee overige kamers zijn eveneens royaal van formaat en lenen zich uitstekend als kinder-, werk- of logeerkamer. Dankzij de nette afwerking en de grote ramen voelen alle kamers licht en comfortabel aan.

Comfortabele badkamer

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt in een tijdloze kleurstelling en van alle gemakken voorzien. Je vindt hier een royale inloopdouche met regendouche, een dubbel wastafelmeubel met veel opbergruimte en een tweede toilet. Het grote raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke

ventilatie.

Tweede verdieping met extra slaapkamer

De tweede verdieping biedt een bijzonder extra pluspunt. Hier vind je een ruime vierde slaapkamer met een vrijstaand ligbad als echte blikvanger. Dankzij de dakkapellen en dakramen is dit een lichte en sfeervolle verdieping die zich uitstekend leent als master bedroom, studio of luxe werkruimte. Achter de knieschotten is bovendien veel praktische bergruimte aanwezig.

Een tuin waar je het hele seizoen van geniet

De achtertuin is in 2024 volledig opnieuw aangelegd en biedt een mooie balans tussen groen, speelruimte en terras. De ligging op het zuidwesten zorgt ervoor dat je hier tot in de avond van de zon geniet. Er is volop ruimte voor een grote eettafel en dankzij de bomen en de mogelijkheid voor een schaduwdoek is er ook op warme dagen altijd een fijne plek te vinden. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging voor fietsen en tuingereedschap en er is een achterom aanwezig.

Wonen in een fijne buurt

De Frankrijkstraat ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Lent. Op loopafstand vind je het Thermionpark met diverse speelvoorzieningen en de Lentse Plas voor een wandeling of een zomerse duik. Scholen, kinderopvang, sportverenigingen en winkels zijn allemaal dichtbij. Ook het centrum van Nijmegen bereik je eenvoudig met de fiets of het openbaar vervoer. De buurt kent veel jonge gezinnen, een prettige onderlinge sfeer en gezellige buurtactiviteiten zoals de jaarlijkse burendag.

Praktische informatie

- Woonoppervlakte ca. 136 m²
- Perceeloppervlakte ca. 155 m²
- Bouwjaar: 2012
- Energietabel A
- Vier slaapkamers
- Tuin op het zuidwesten, vernieuwd in 2024
- Vrijstaande houten berging en achterom
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- 11 zonnepanelen
- Laadpaal aan de voorzijde
- Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2024

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



































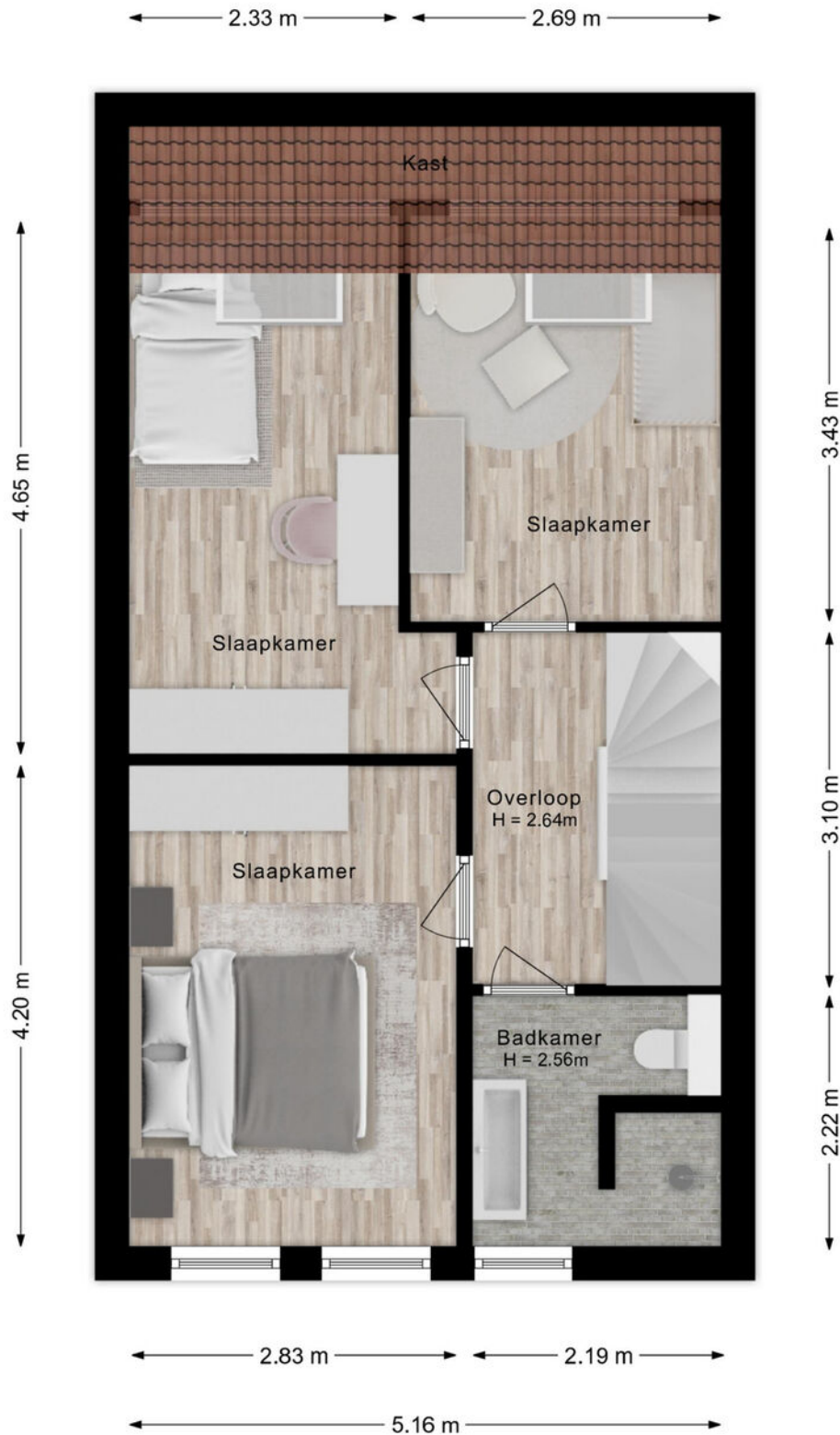
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

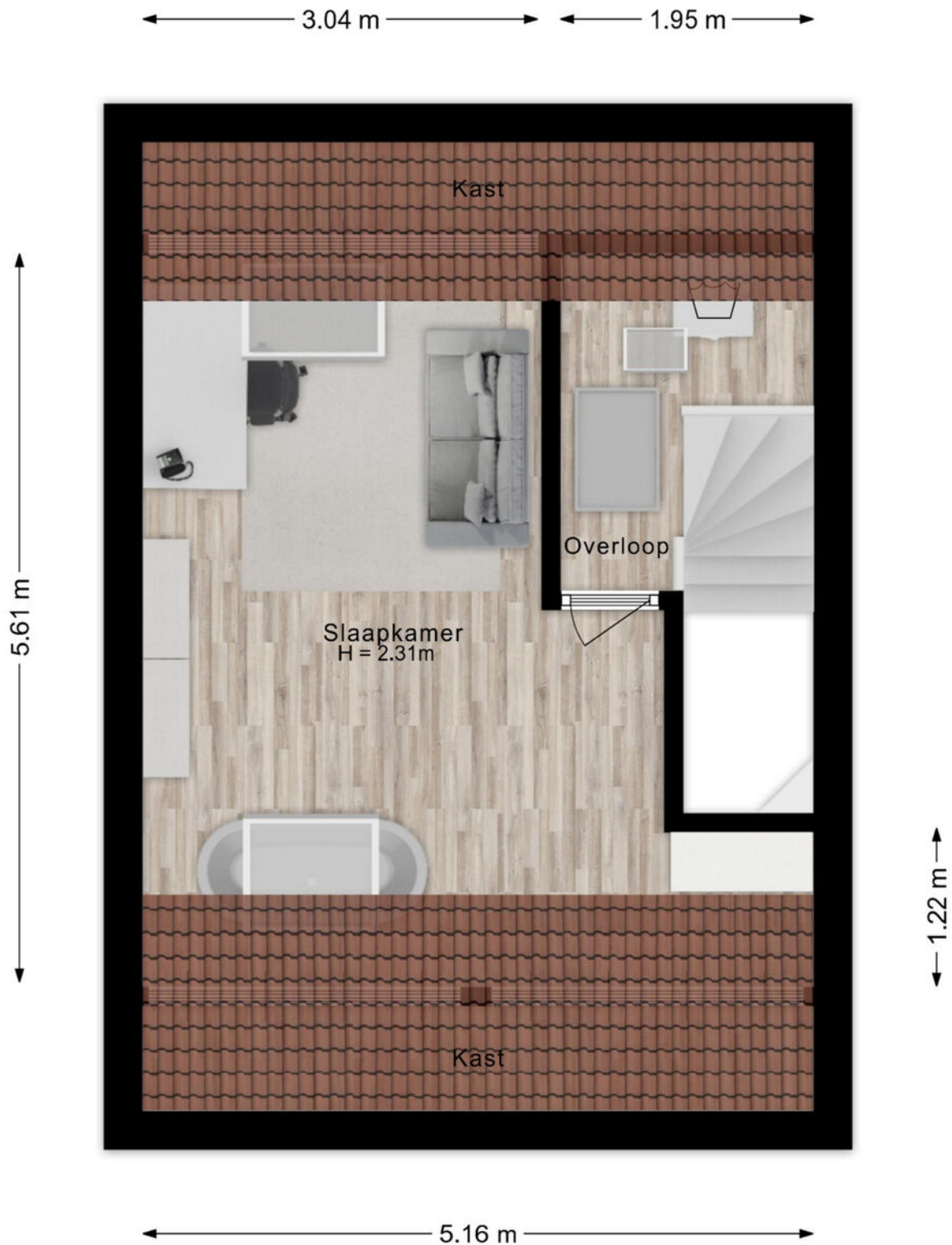
Frankrijkstraat 315 Lent
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

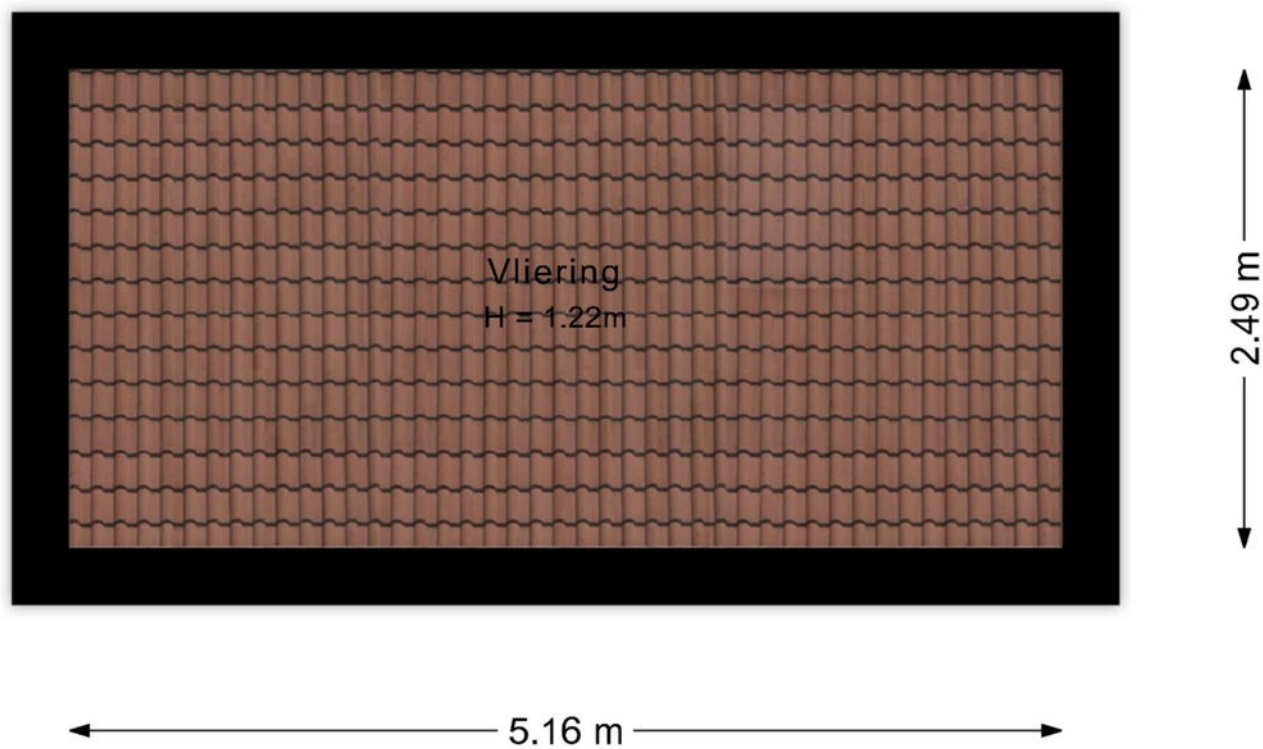
Frankrijkstraat 315 Lent
Tweede verdieping



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

PLATTEGROND

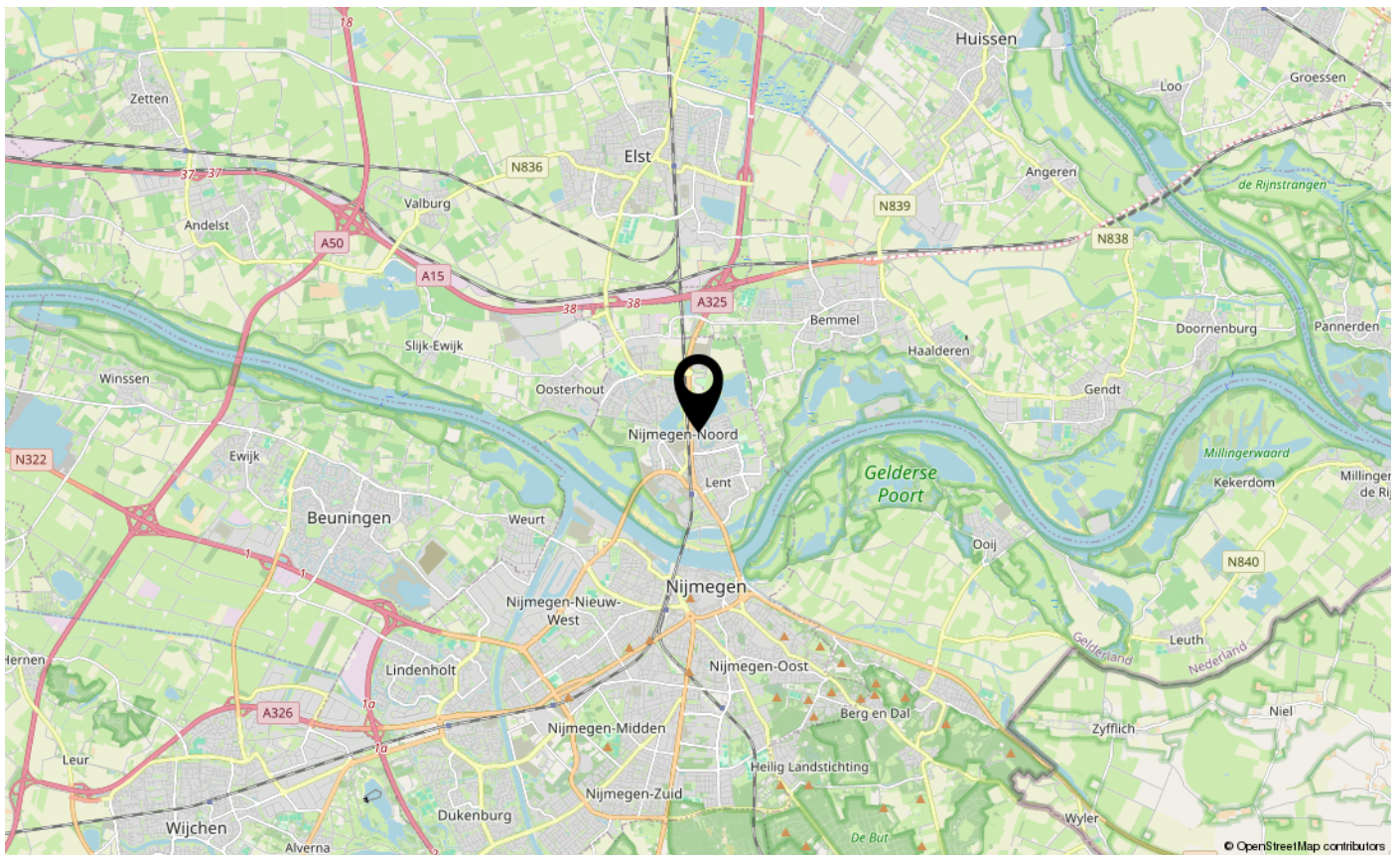
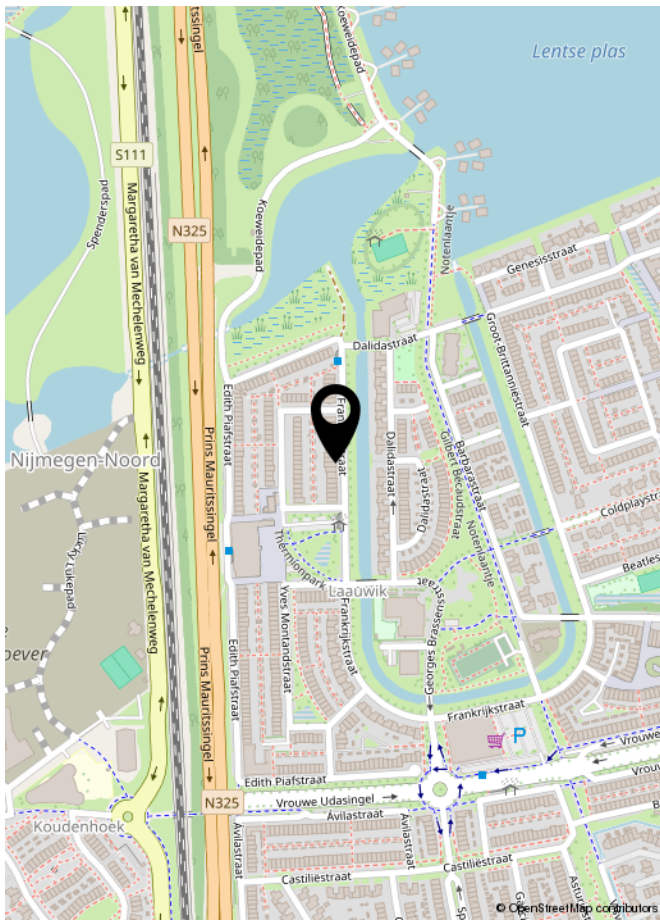
Frankrijkstraat 315 Lent
Vliering



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

KADASTRALE KAART

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		
- Spankabelverlichting achterzijde woonkamer	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
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			
-				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
- Stadswarmtevoorziening	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- Groen dak	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Krentenboompje		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Sierverlichting op drie boompjes	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
Groendak	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Zandbak	X			
- Tuinslang en haspel		X		
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



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

