



Vraagprijs € 700.000 k.k.

SANDRO BOTTICELLIHOF 13 LENT

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	148 m ²
Perceeloppervlakte	135 m ²
Inhoud	531 m ³
Bouwjaar	2022
Energie label	A++





OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een instapklare gezinswoning met veel leefruimte, een luxe afwerking én een zonnige tuin in Lent? Dan voel je je aan de Sandro Botticellihof 13 direct thuis. Deze moderne tussenwoning uit 2022 beschikt over vier volwaardige slaapkamers, een stijlvolle badkamer, energielabel A++, 13 zonnepanelen, een zonnige achtertuin op het zuiden én een rustige ligging in een jonge, groene woonwijk. Hier woon je autoluw, met alle dagelijkse voorzieningen én het bruisende centrum van Nijmegen binnen handbereik.

Welkom thuis

Je komt aan in een rustige, autoluwe straat met veel groen voor de deur. De woning beschikt over een ruime, overdekte voorterras waar je heerlijk kunt zitten en uitkijkt op de groene omgeving.

Via de entree stap je de hal binnen met de meterkast en de moderne toiletruimte. Vanuit de hal loop je door naar de leefruimte.

Sfeervolle woonkamer met comfort

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en voelt heerlijk ruim dankzij de brede opzet. De grote pui in de achtergevel zorgt voor veel daglicht en een fijne verbinding met de zonnige achtertuin. De moderne visgraat PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming geeft de ruimte een warme en luxe uitstraling. Er is volop plek voor een zithoek én een grote eettafel, waardoor dit een heerlijke plek is om samen te komen. De rustige kleuren en stijlvolle afwerking maken het geheel instapklaar.

Leefkeuken als hart van de woning

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. De moderne keuken uit 2022 is uitgevoerd met een ruim kookeiland, veel bergruimte en een strakke kastenwand. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, vaatwasser en een Quooker. Aan het eiland is ruimte voor een ontbijt of een kop koffie, terwijl de eethoek direct aansluit op de woonkamer. Via de openslaande deuren biedt de keuken toegang tot het overdekte terras aan de voorzijde van de woning. Dankzij de slimme indeling vormt de keuken echt het hart van de woning.

Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast. Daarnaast beschikt deze slaapkamer over een plafondventilator, wat fijn is tijdens de warme zomernachten. De twee overige kamers zijn ideaal als kinder-, werk- of hobbykamer.

Luxe afgewerkte badkamer

De moderne badkamer is eveneens in 2022 gerealiseerd en luxe afgewerkt. Hier vind je een ruime inloepdouche met niche, ligbad, dubbel wastafel met meubel en een tweede

toilet. De combinatie van grote wandtegels, donkere vloertegels en goudkleurige kranen zorgt voor een eigentijdse uitstraling.

Vierde slaapkamer en bergruimte op de tweede verdieping
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een zeer ruime vierde slaapkamer. Door de hoge nok en het dakraam voelt de ruimte extra groot en licht aan. Daarnaast is er een fijne berging met aansluitingen voor de wasmachine en voldoende ruimte voor opslag of een werkplek.

Vakantiegevoel in je eigen voor- én achtertuin

De achtertuin ligt gunstig op het zuiden, waardoor je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Direct aan de woning ligt een ruim terras, terwijl achterin de tuin een vrijstaande houten berging met achterom aanwezig is. Dankzij de gekozen indeling is er veel ruimte voor groen én een comfortabele zithoek.

Ook aan de voorzijde is het heerlijk vertoeven. De overdekte veranda biedt juist tijdens warme zomerdagen een fijne plek in de schaduw, terwijl je in de ochtend en avond van de zon geniet. Volgens de huidige bewoners geeft de autoluw ligging aan de voorzijde een rustig, bijna vakantieachtig gevoel.

Omgeving en faciliteiten

De woning ligt in een moderne en groene woonwijk in Lent. Hier woon je rustig, zonder verkeer voor de deur, terwijl voorzieningen verrassend dichtbij liggen. Winkelcentrum Hart van de Waalsprong, de Albert Heijn XL, scholen, kinderopvang, sportverenigingen en station Lent bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Nijmegen is eenvoudig bereikbaar, zowel met de fiets als met het openbaar vervoer. In de buurt wonen veel jonge gezinnen en stellen en worden regelmatig leuke activiteiten georganiseerd, zoals Burendag en evenementen bij de Warmoes en de horecagelegenheden in de omgeving.

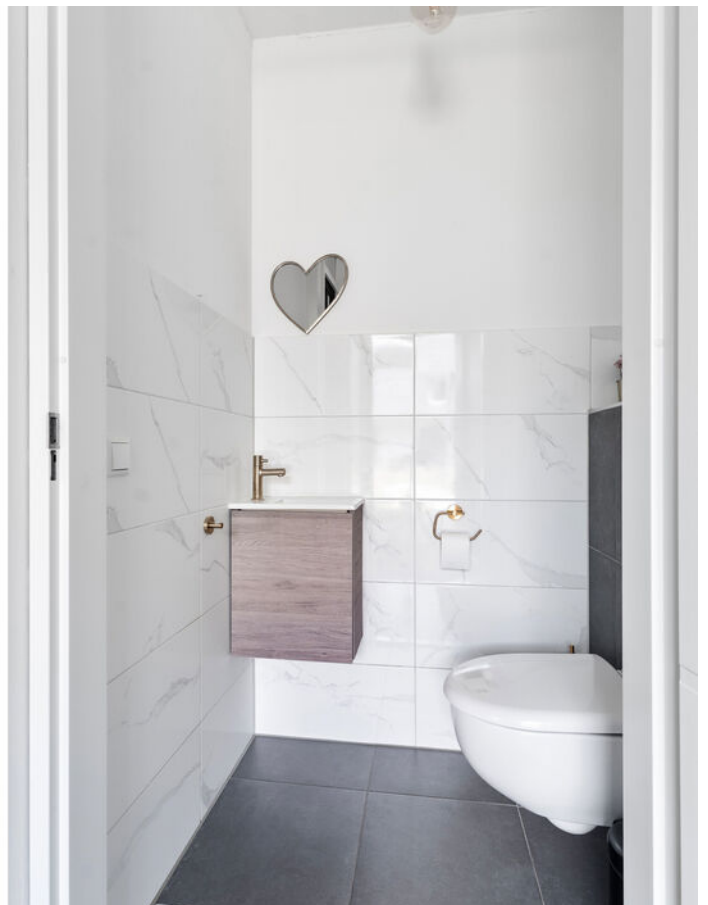
Praktisch informatie:

- Bouwjaar: 2022
- Woonoppervlakte: 148 m²
- Perceeloppervlakte: 135 m²
- Energielabel: A++
- Vier slaapkamers
- 13 zonnepanelen
- Vloerverwarming op de benedenverdieping
- Voor- én achtertuin met achterom

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















































PLATTEGROND



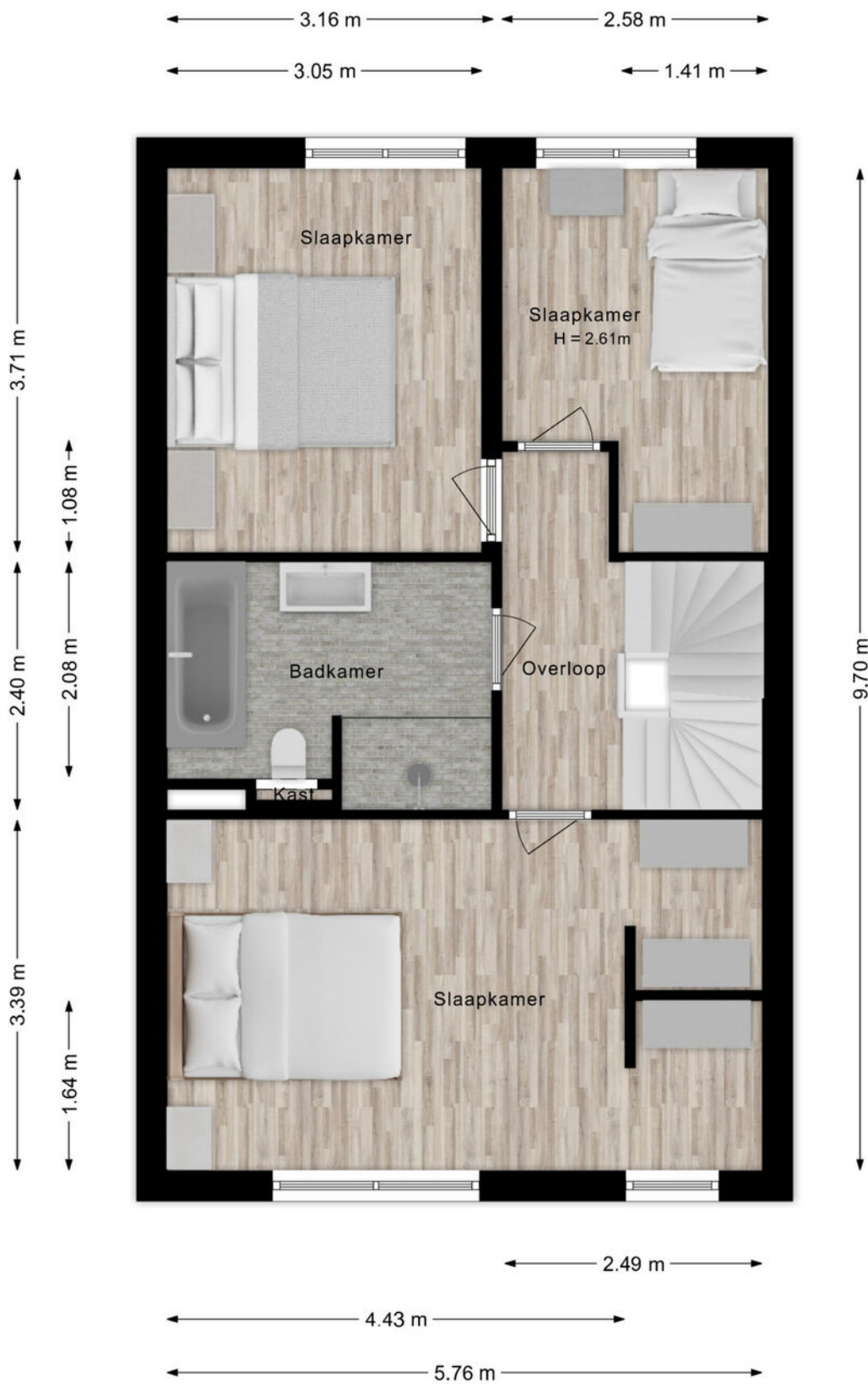
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Sandro Botticellihof 13 Lent
Eerste verdieping



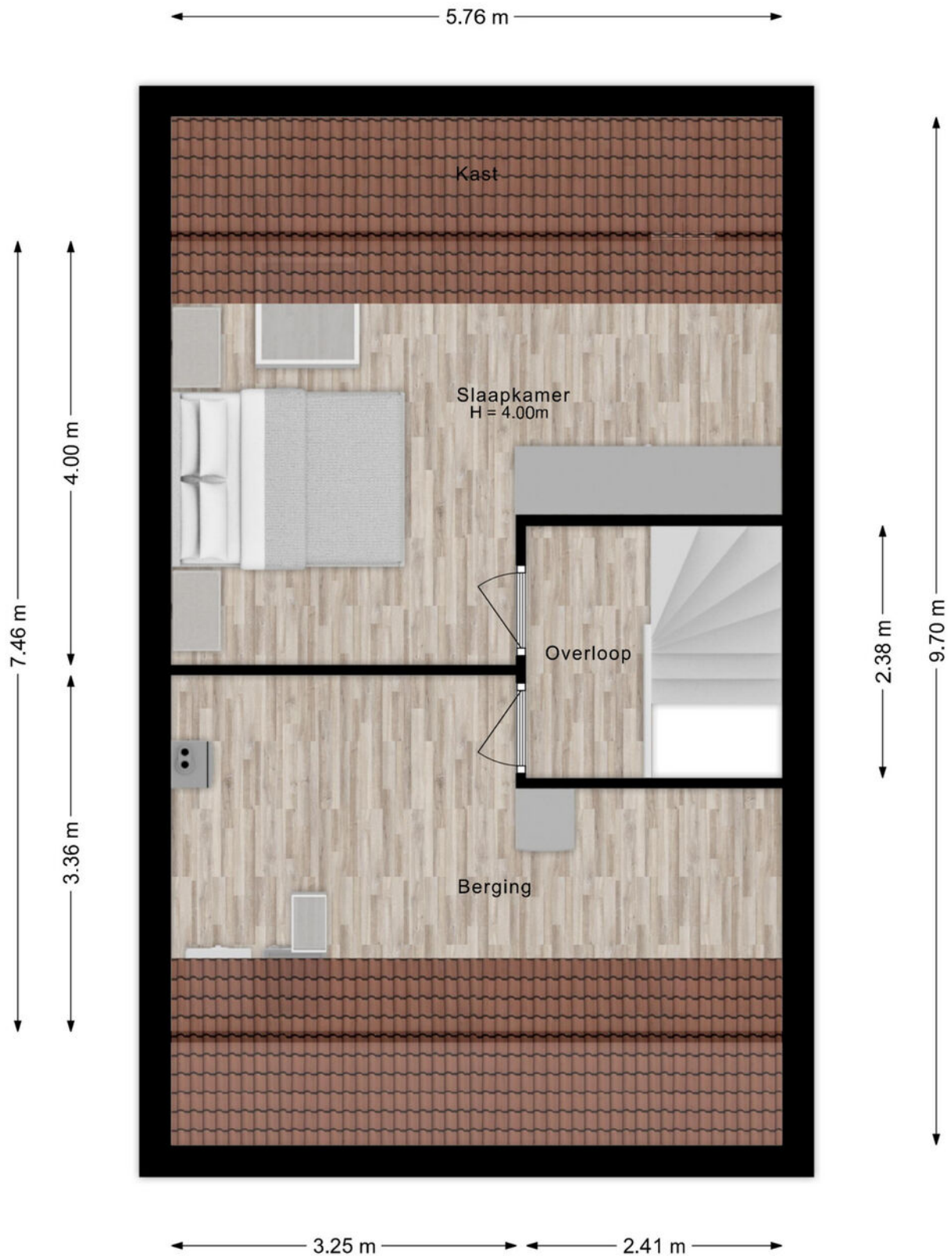
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



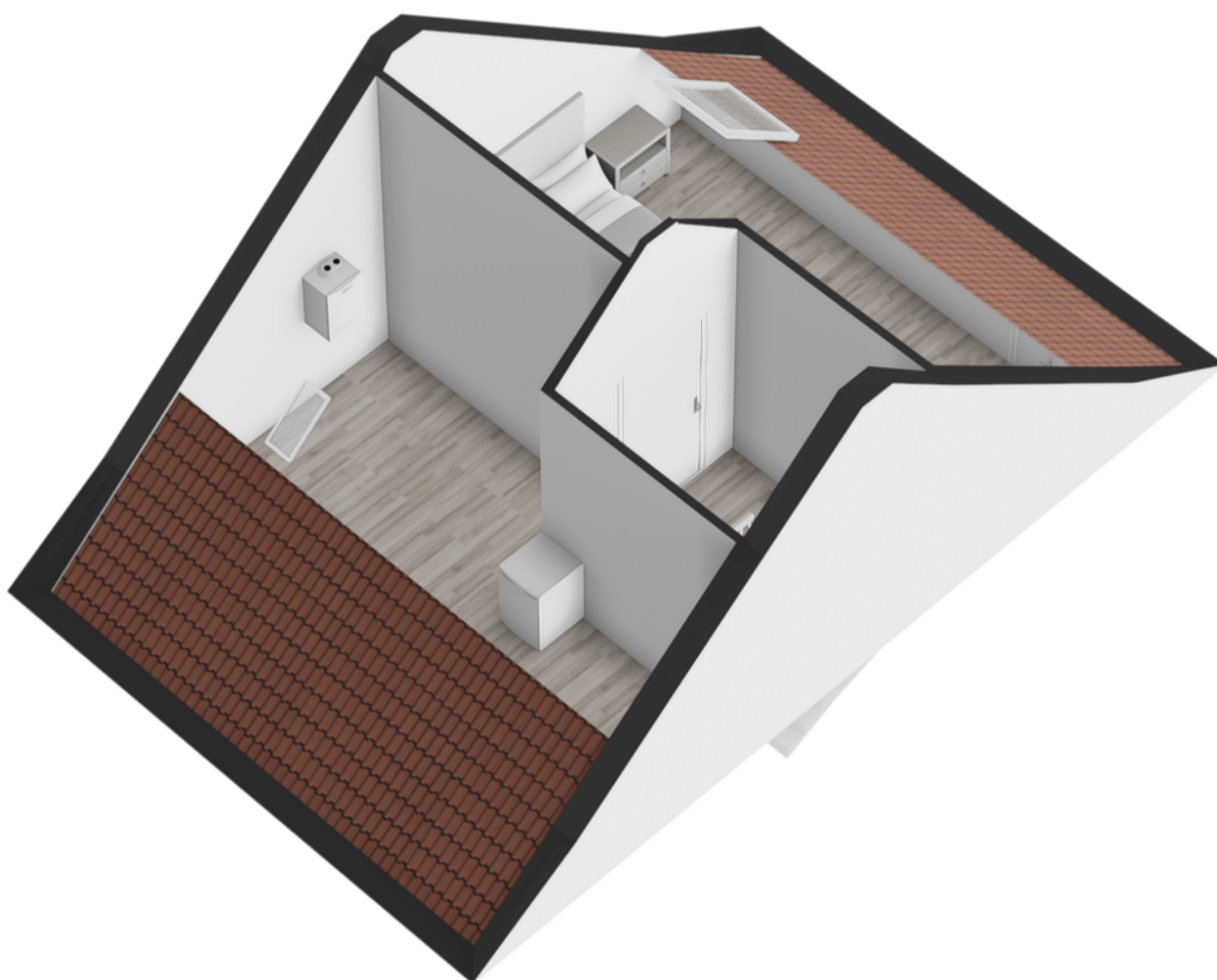
PLATTEGROND

Sandro Botticellihof 13 Lent
Tweede verdieping

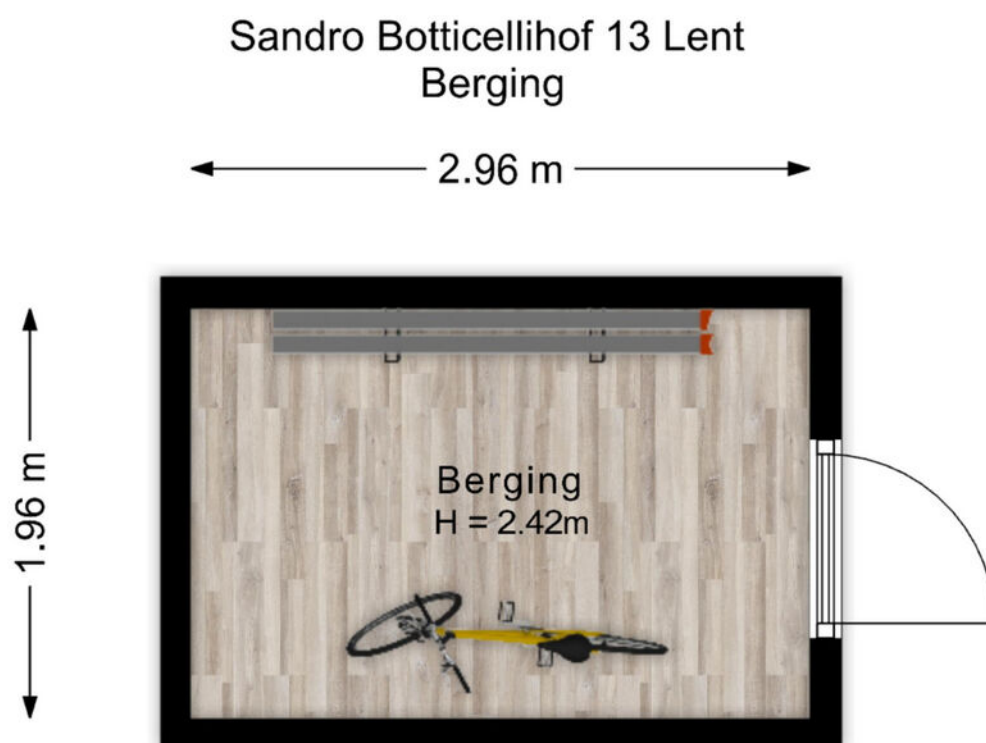


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

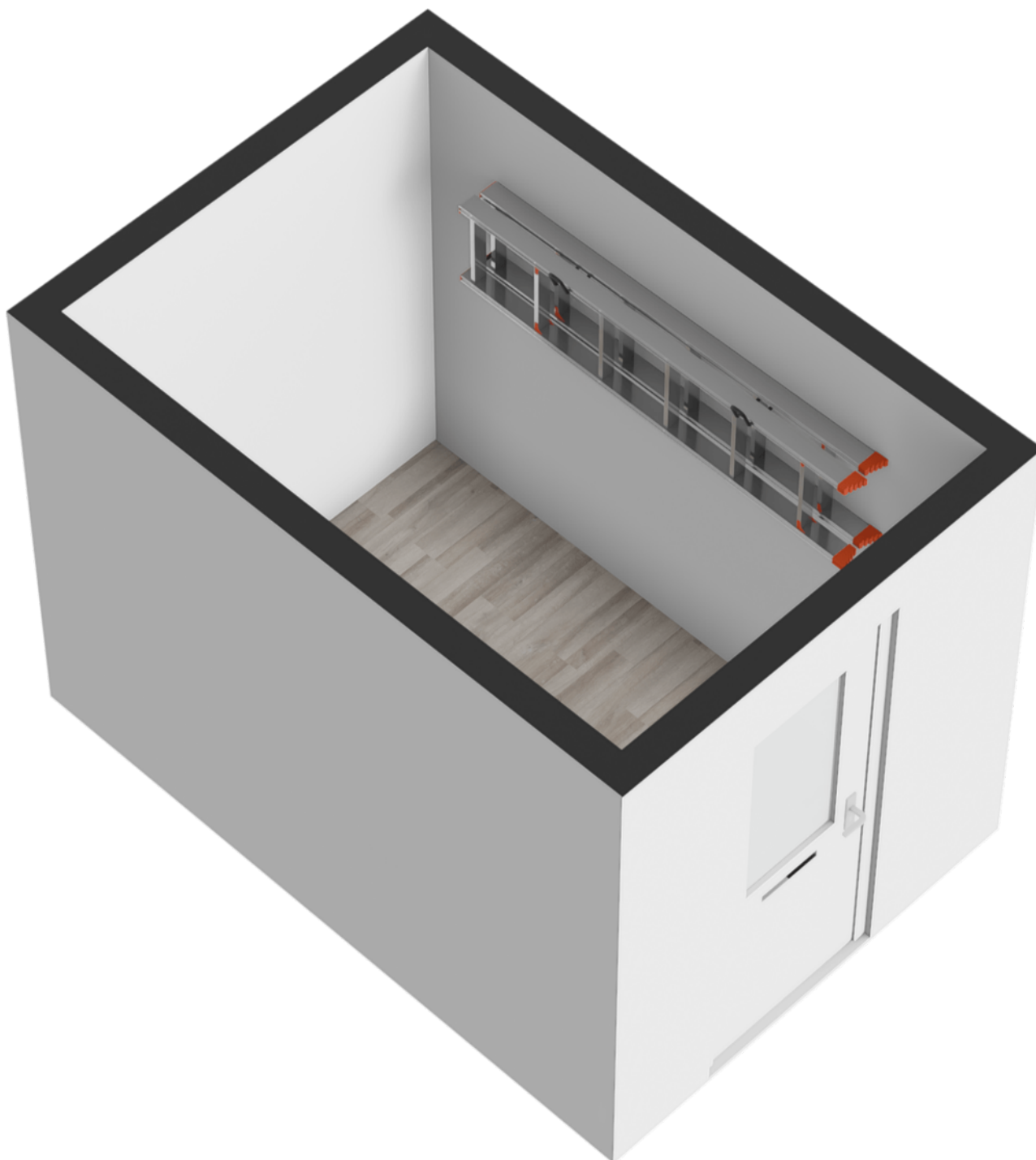


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

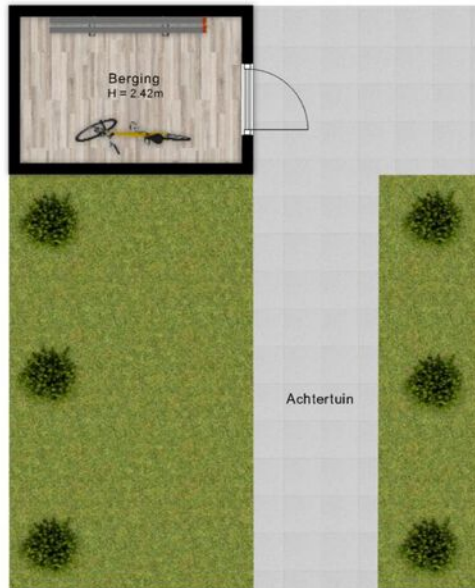


PLATTEGROND



Sandro Botticellihof 13 Lent
Situatie

6.36 m



Achtertuin

9.64 m



Woonkamer
H = 2.64m

Kast

Keuken

Toilet

Entree

MK



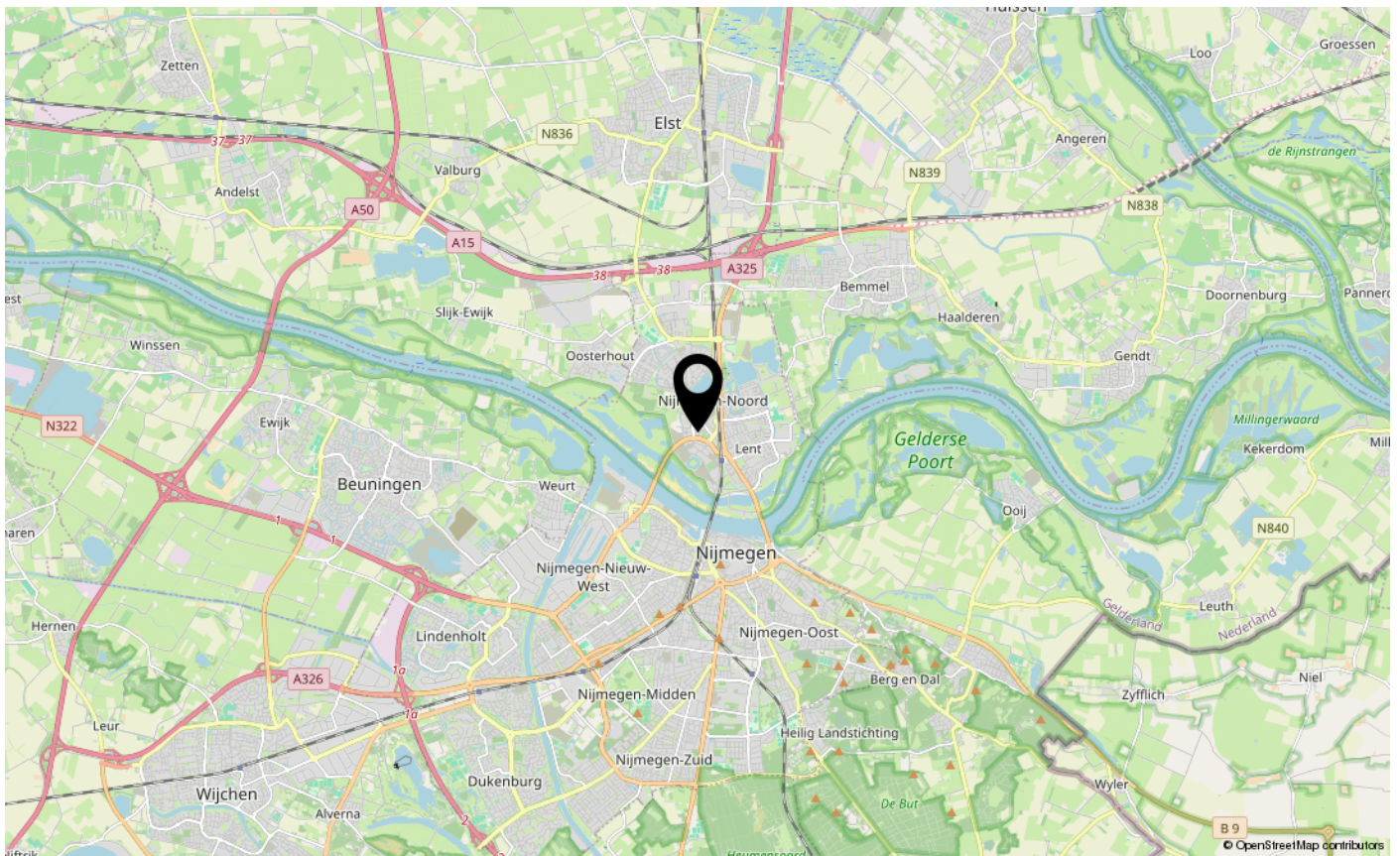
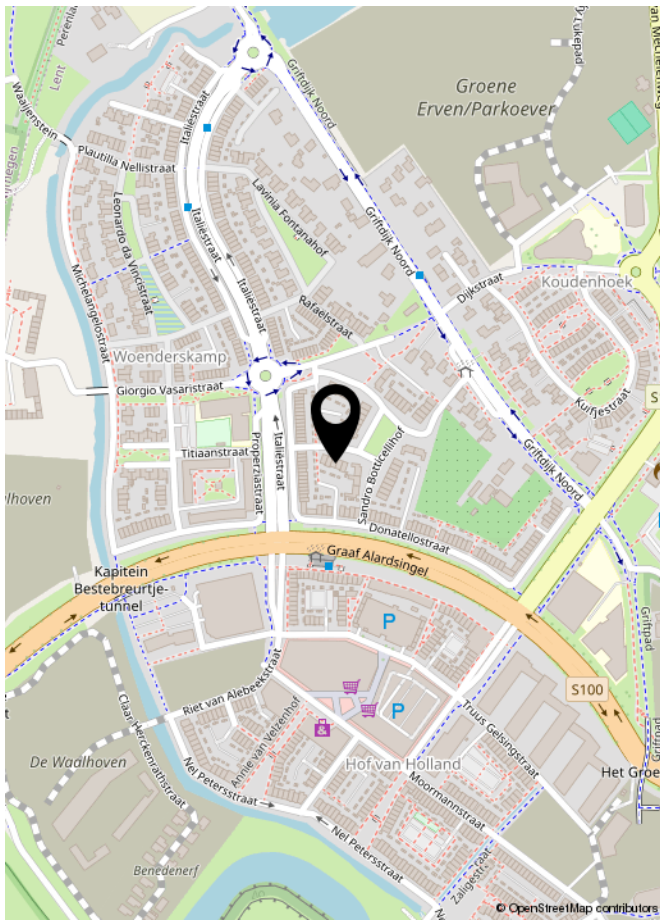
Overkapping
H = 2.96m

2.49 m

PLATTEGROND



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				
-				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			
- Handdoekrek	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
Vorbereiding tuinverlichting	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
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



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

