

Stad & Land



makelaardij

www.stadenlandmakelaardij.nl

Wonen in het groen op steenworp van centrum Nijmegen

Te koop



LENT

Baumgartenstraat 26

Vraagprijs:

€ 650.000,- k.k.



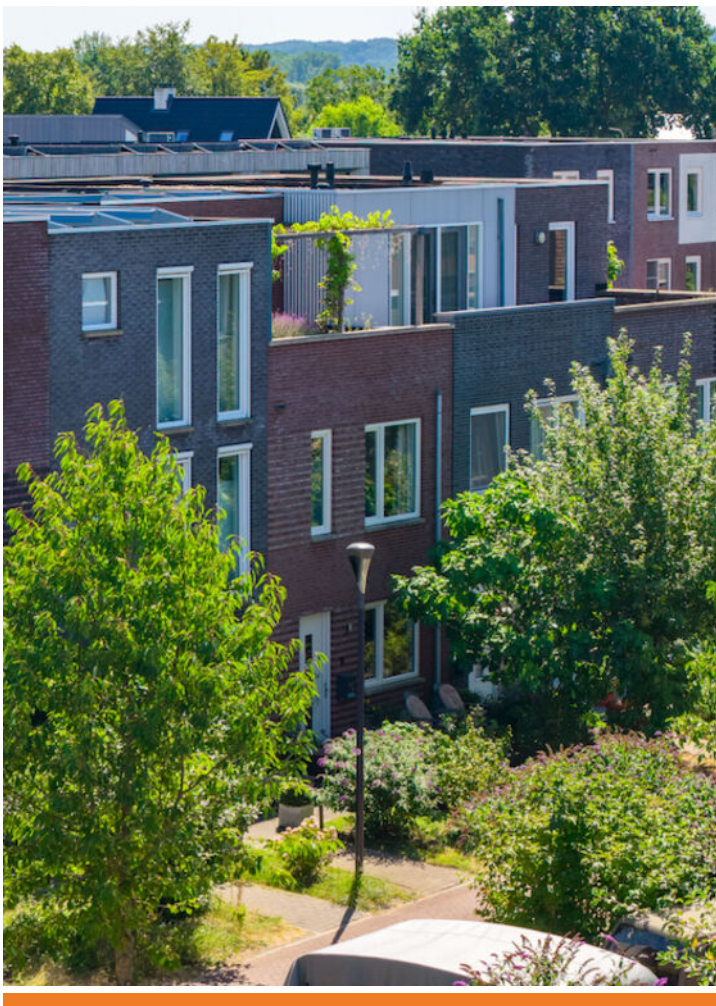
Wonen in Lent

Meer ruimte. Een eigen tuin. Een plek om thuis te werken en genoeg kamers voor een gezin. Misschien is dat precies waarom je inmiddels verder kijkt dan je appartement of woning in Nijmegen.

Maar de stad echt achter je laten? Dat hoeft hier niet.

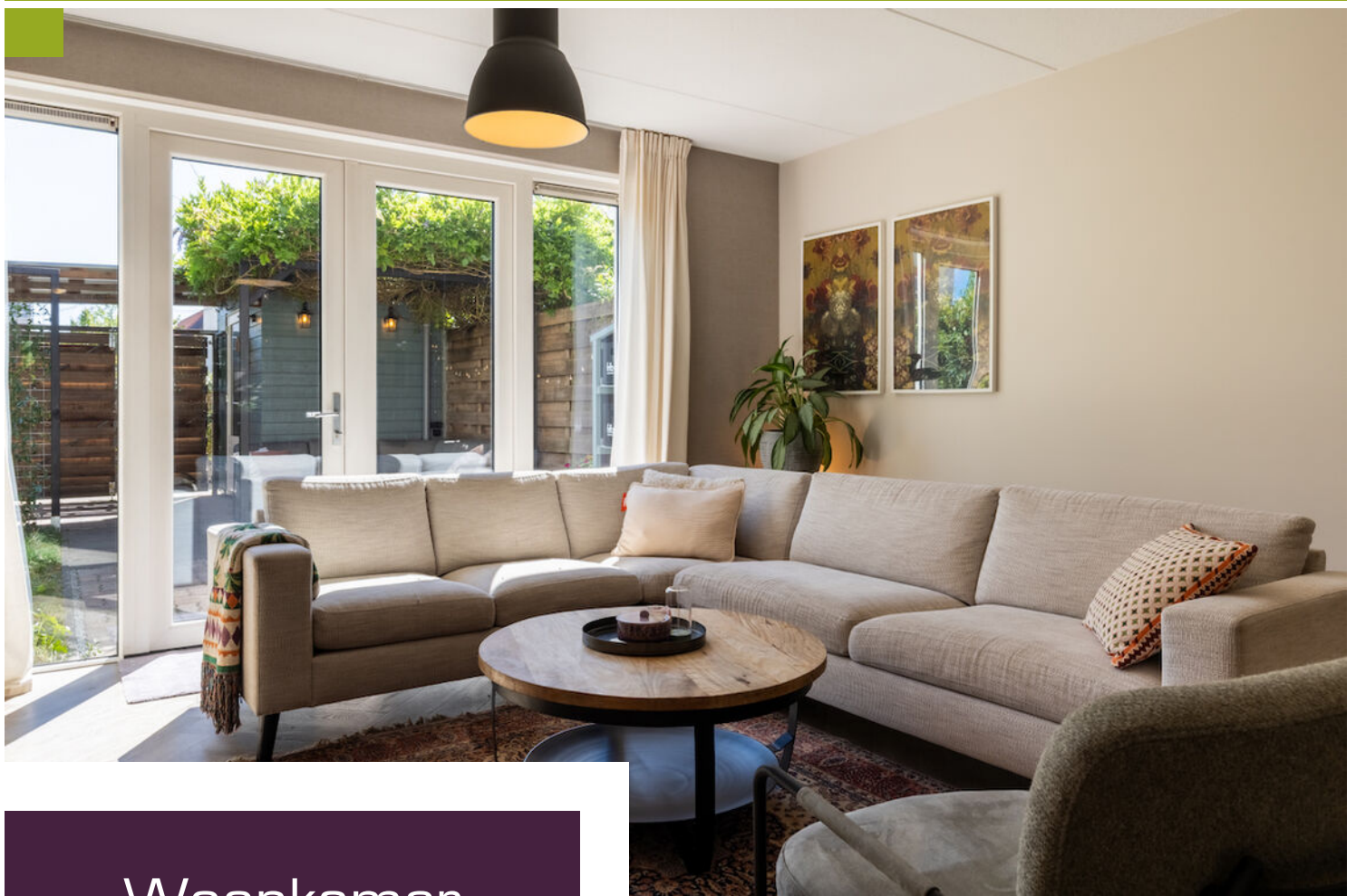
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	2015
Woonoppervlakte	148 m ²
Perceeloppervlakte	125 m ²
Inhoud	490 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Ligging	in woonwijk





Nijmegen uit?
Prima.

Weg uit Nijmegen?
Dat hoeft gelukkig niet.



Woonkamer

Op de begane grond vormt de woonkamer samen met de open keuken één leefruimte



Baumgartenstraat

Meer ruimte. Een eigen tuin. Een plek om thuis te werken en genoeg kamers voor een gezin. Misschien is dat waarom je inmiddels verder kijkt dan je appartement of woning in Nijmegen. Maar de stad echt achter je laten? Dat hoeft hier niet.

Aan de Baumgartenstraat 26 woon je in de woonwijk "Plant je Vlag", een bijzonder stukje Lent. Een jonge wijk die inmiddels volwassen is geworden en waarin groen vanaf het begin een belangrijke rol heeft gespeeld. Dat zie en voel je. Bomen, beplanting en groene plekken liggen tussen de verschillende woningen en vanuit het huis kijk je op meerdere plaatsen het groen in.

En ondertussen blijft Nijmegen dichtbij. De stad is eenvoudig per fiets bereikbaar en voor een heel ander soort stadsleven wandel je in ongeveer een kwartier naar de Waal en "Sprok Beach" / Baiana. Even naar het strand, wandelen door de uiterwaarden of neerstrijken op het terras. Je woont hier rustiger en ruimer, zonder afscheid te nemen van de dynamiek van de stad.

Een huis waar je voorlopig niet uit groeit

Met circa 148 m² woonoppervlak is dit een verrassend groot huis. En minstens zo belangrijk: het is helemaal af.

De huidige bewoners hebben er een eigentijds en sfeervol thuis van gemaakt. Geen woning waarbij na de sleuteloverdracht eerst een lange lijst met klussen wacht, maar een huis waar je gewoon kunt gaan wonen.

Op de begane grond vormt de woonkamer samen met de open keuken één leefruimte. Aan de achterzijde ligt de royale zithoek. Grote ramen en openslaande deuren halen veel licht naar binnen en zorgen voor direct contact met de tuin. De keuken ligt aan de voorzijde en biedt volop werk- en kastruimte. Ertussen is alle plek voor een grote eettafel. Samen eten, vrienden over de vloer of op zondagochtend uitgebreid ontbijten: dit is echt het hart van het huis.

Drie slaapkamers op één verdieping

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers. Geen verzameling kleine kamertjes, maar goed bruikbare ruimtes. De hoofdslaapkamer is royaal en kijkt heerlijk groen weg. De andere kamers kunnen prima dienstdoen als kinder-, logeer- of werkkamer. De badkamer is voorzien van douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping

En dan is er nog de bovenste verdieping. Die maakt duidelijk waarom dit huis ook op langere termijn interessant blijft. Hier is nu een grote open ruimte ingericht als werkplek, met daarnaast een afzonderlijke wasruimte. Ideaal wanneer je regelmatig thuiswerkt en wonen en werken graag een beetje uit elkaar houdt. Maar de ruimte biedt meer mogelijkheden. Wie later extra slaapkamers nodig heeft, kan de indeling daarop aanpassen.



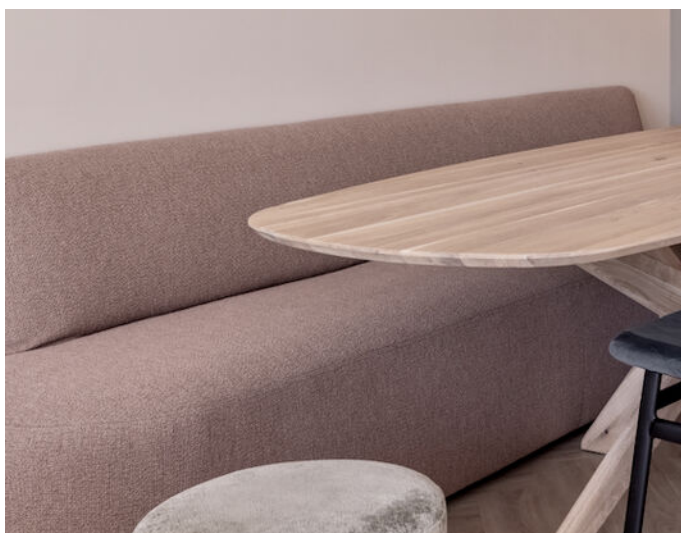
De huidige bewoners hebben er een eigentijds en sfeervol thuis van gemaakt





Keuken

Samen eten, vrienden over de vloer of op zondagochtend uitgebreid ontbijten: dit is echt het hart van het huis.





Tuin

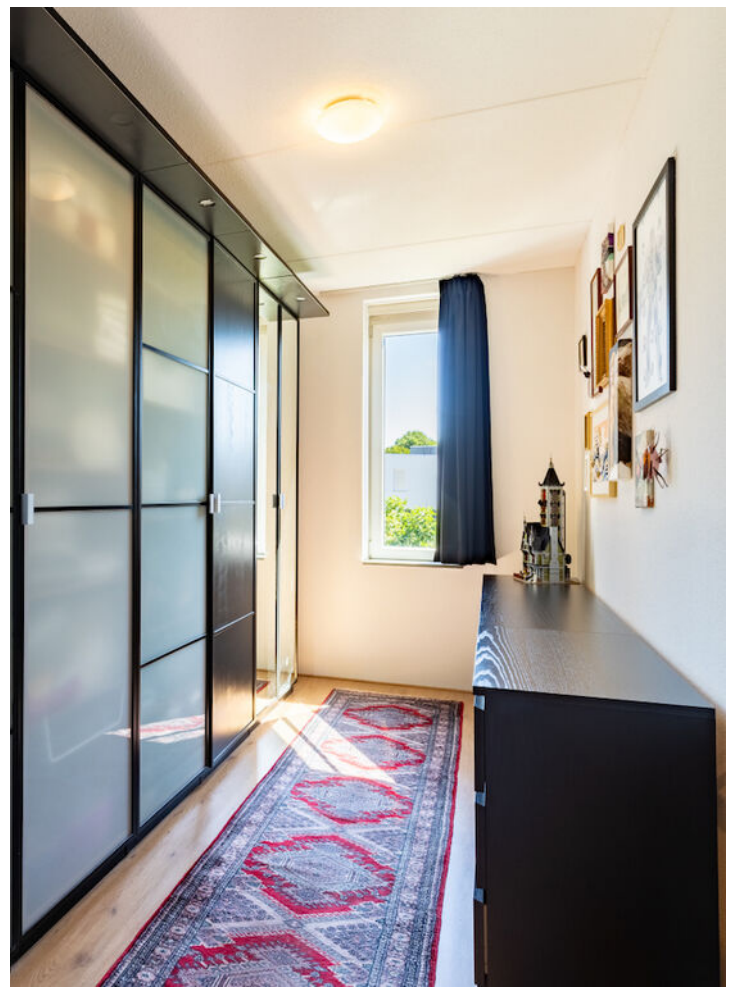
De achtertuin is circa 55 m² groot en ligt op het oosten. Door het groen rondom voelt deze plek prettig beschermt. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging en er is een achterom.





Verdieping

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers. Geen verzameling kleine kamertjes, maar goed bruikbare ruimtes. De hoofdslaapkamer is royaal en kijkt heerlijk groen weg. De andere kamers kunnen prima dienstdoen als kinder-, logeer- of werkkamer.







Badkamer

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafelmeubel en een extra toilet.





Topverdieping

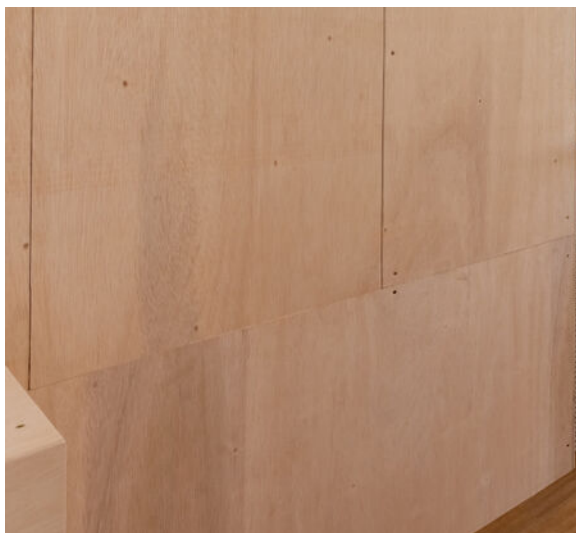
De bovenste verdieping maakt duidelijk waarom dit huis ook op langere termijn interessant blijft.

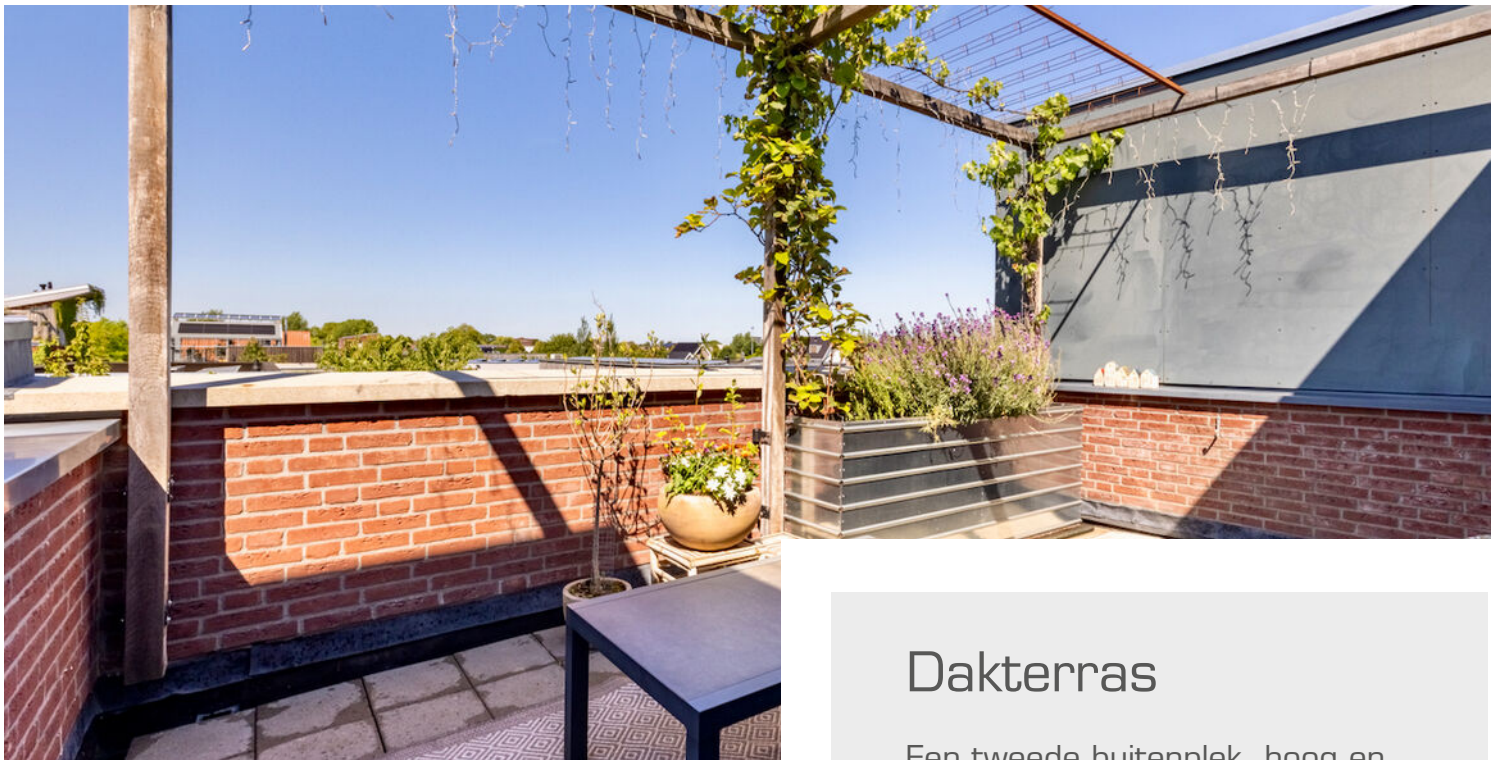
Hier is nu een grote open ruimte ingericht als werkplek, met daarnaast een afzonderlijke wasruimte. Ideaal wanneer je regelmatig thuiswerkt en wonen en werken graag een beetje uit elkaar houdt. Maar de ruimte biedt meer mogelijkheden. Wie later extra slaapkamers nodig heeft, kan de indeling daarop aanpassen.





Een zee aan ruimte, verder in te delen
naar eigen behoefte





Dakterras

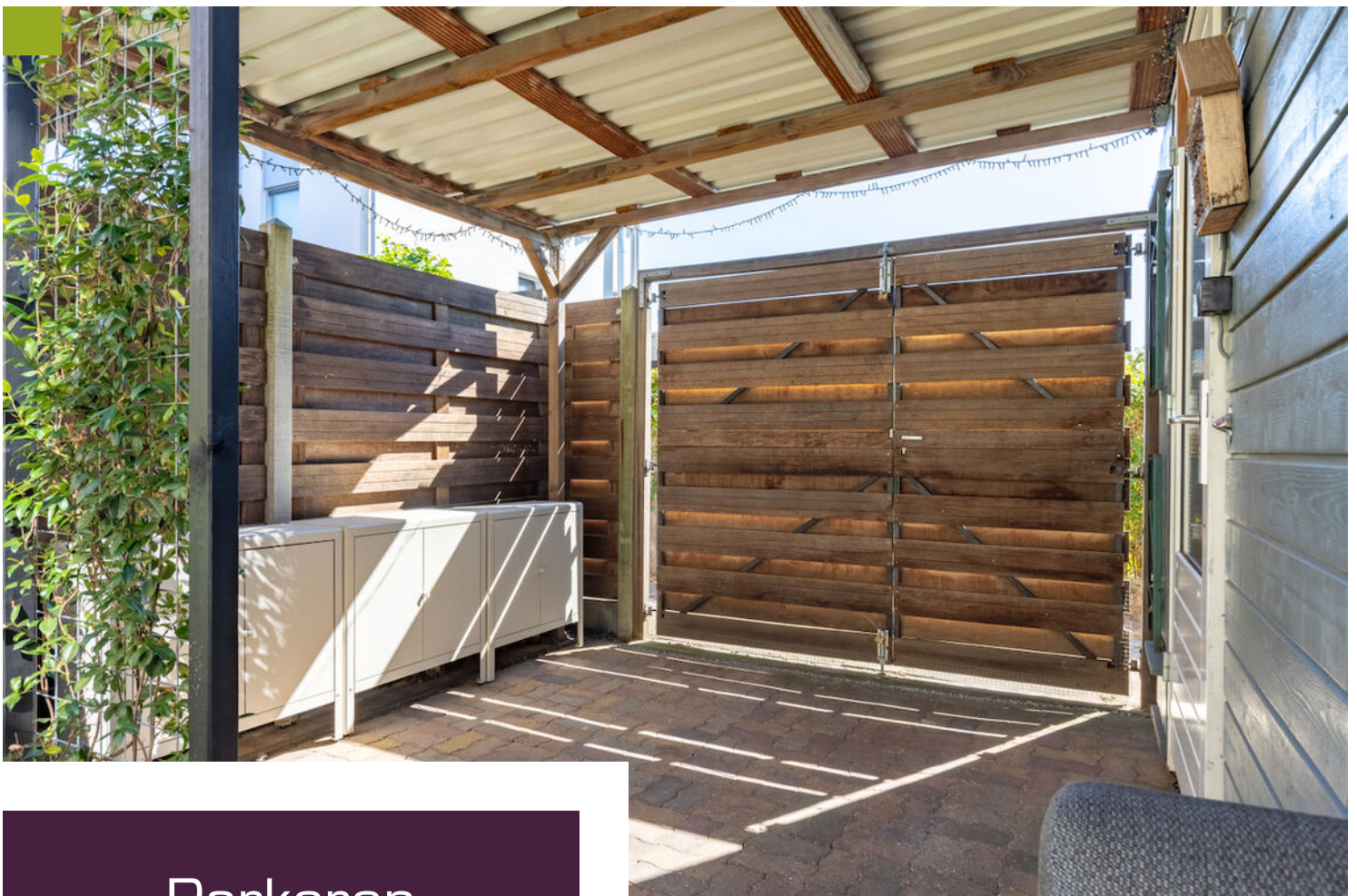
Een tweede buitenplek, hoog en beschut, met vrij uitzicht en volop ruimte om te zitten.

Waar beneden de tuin onderdeel is van het dagelijkse gezinsleven, is dit juist zo'n plek om aan het einde van de dag nog even buiten te zitten.



Duurzaam wonen

De woning is volledig geïsoleerd, heeft overal vloerverwarming, HR++ glas en 12 zonnepanelen en heeft mede daardoor een A+ label gekregen. Hier woon je met lage energiekosten.



Parkeren

Zowel naast als achter de woning is voldoende parkeergelegenheid. Door de grote openslaande poort is achter de woning ook (overdekt) ruimte voor bijvoorbeeld een motor



Pant je Vlag

De ligging van de woning verdient eigenlijk een eigen hoofdstuk. De wijk "Plant je Vlag" is anders opgezet dan veel nieuwbouwwijken.

Verskillende woningtypen en architectuur staan door elkaar en het vele groen geeft de buurt een eigen karakter. Inmiddels zijn bomen en beplanting flink gegroeid en voelt de omgeving allesbehalve kaal of nieuw. Dat groene karakter loopt door richting de Waal en de uiterwaarden. Tegelijk woon je aan de Nijmeegse kant van Lent en blijft alles wat de stad aantrekkelijk maakt dichtbij.

Het resultaat is misschien wel precies de combinatie waar je naar zoekt wanneer Nijmegen zelf te krap of te kostbaar wordt: meer huis, meer groen en meer buitenruimte, zonder het stadse leven los te laten.

Bijzonderheden

Baumgartenstraat 26 is gebouwd in 2015, heeft energielabel A+, 12 zonnepanelen, circa 148 m² woonoppervlak met overal vloerverwarming, een eigen tuin én een dakterras. Een modern huis dat vandaag past, maar vooral ook ruimte geeft aan wat er morgen misschien bij komt.

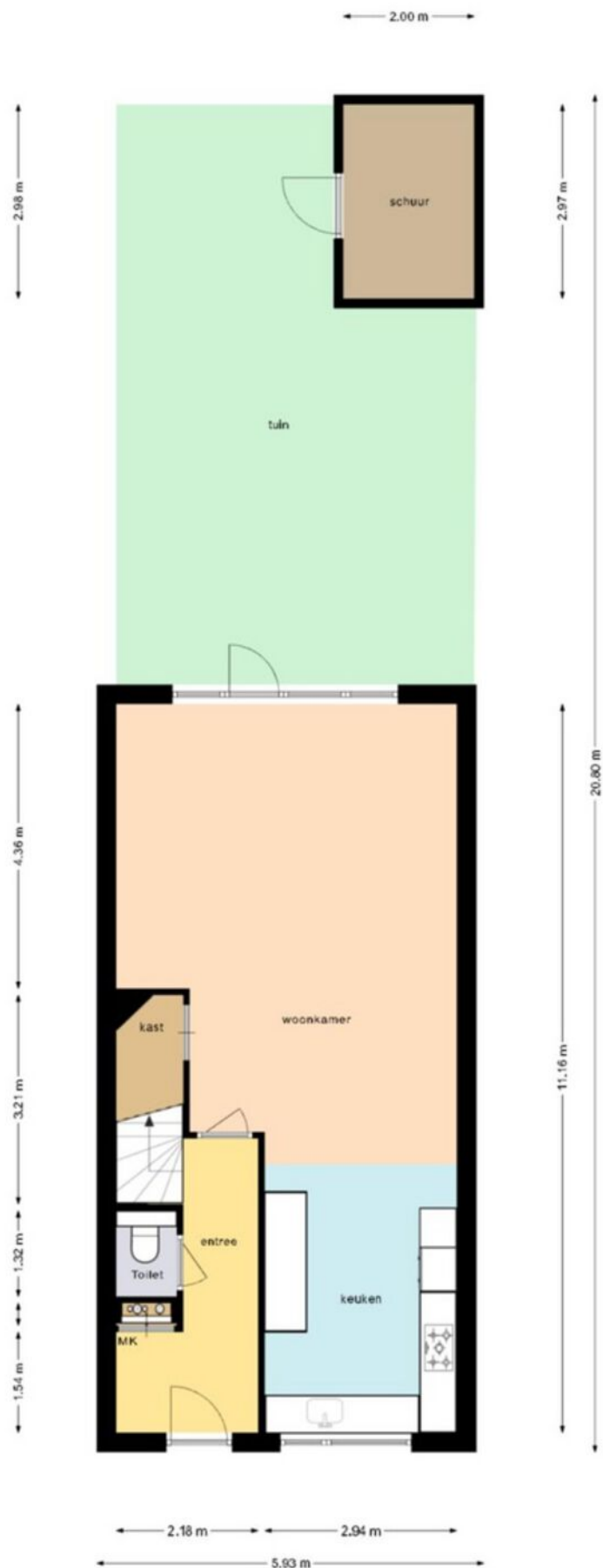
Nijmegen uit? Prima.

Weg uit Nijmegen? Dat hoeft gelukkig niet.

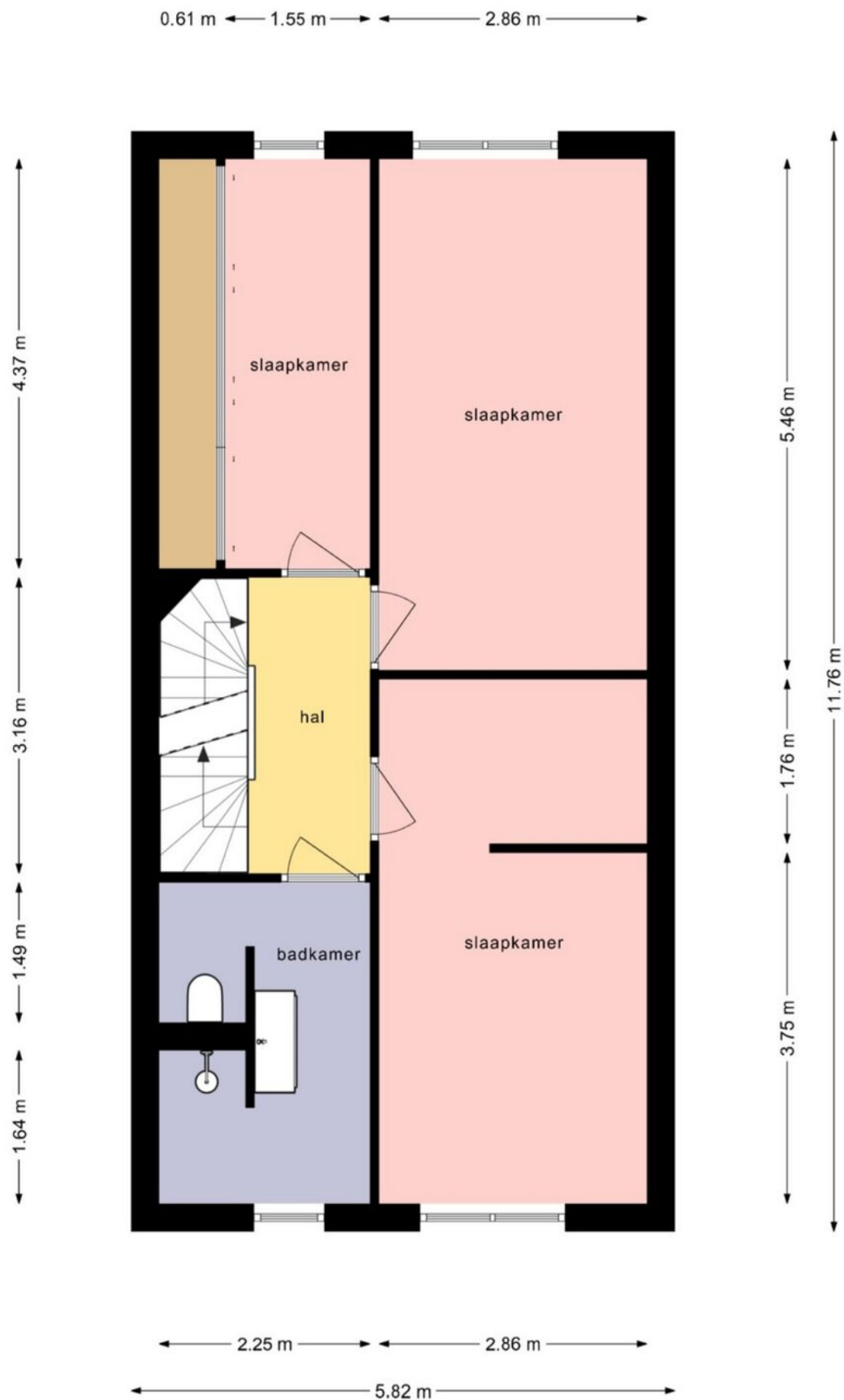




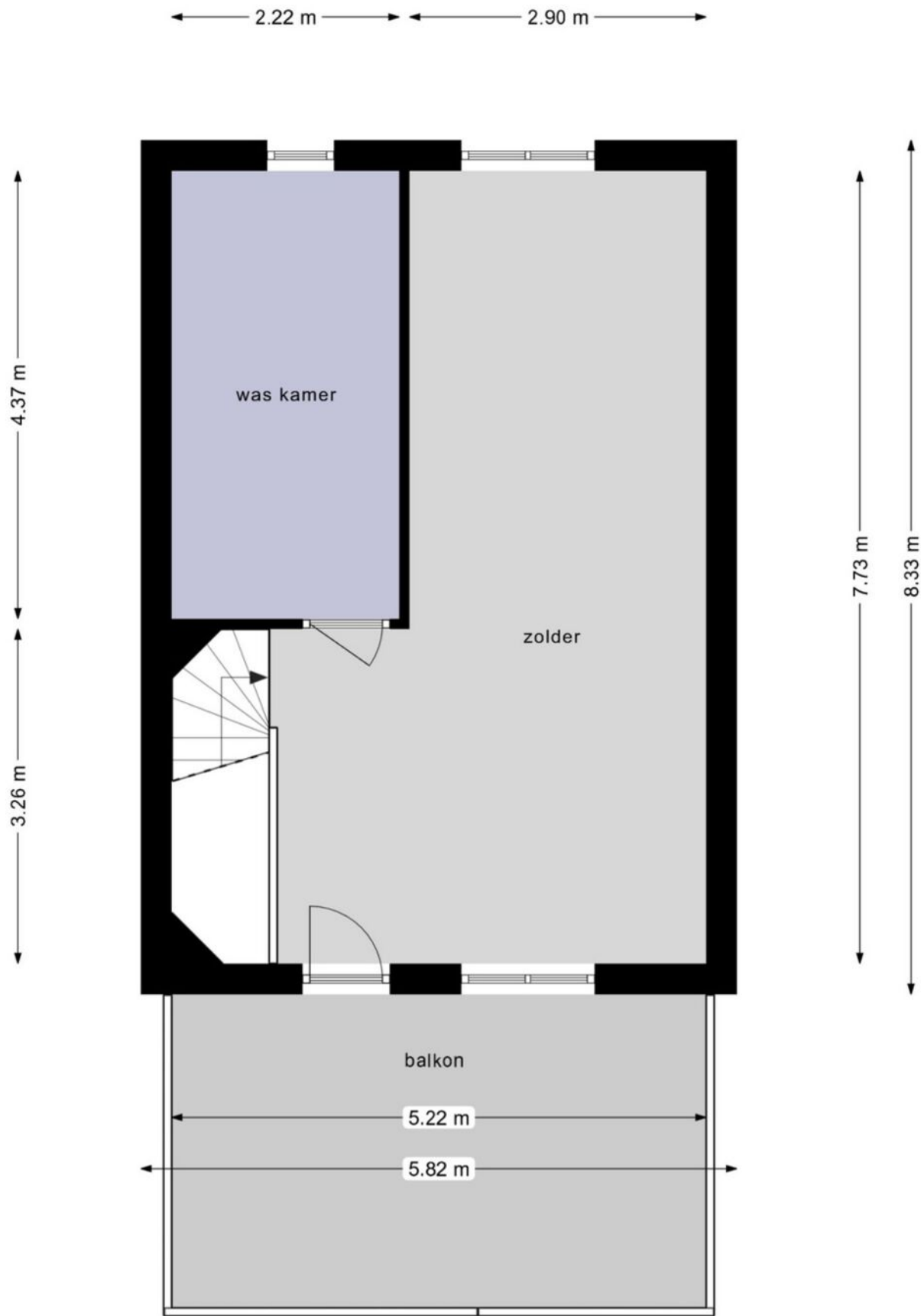
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



Plattegrond topverdieping

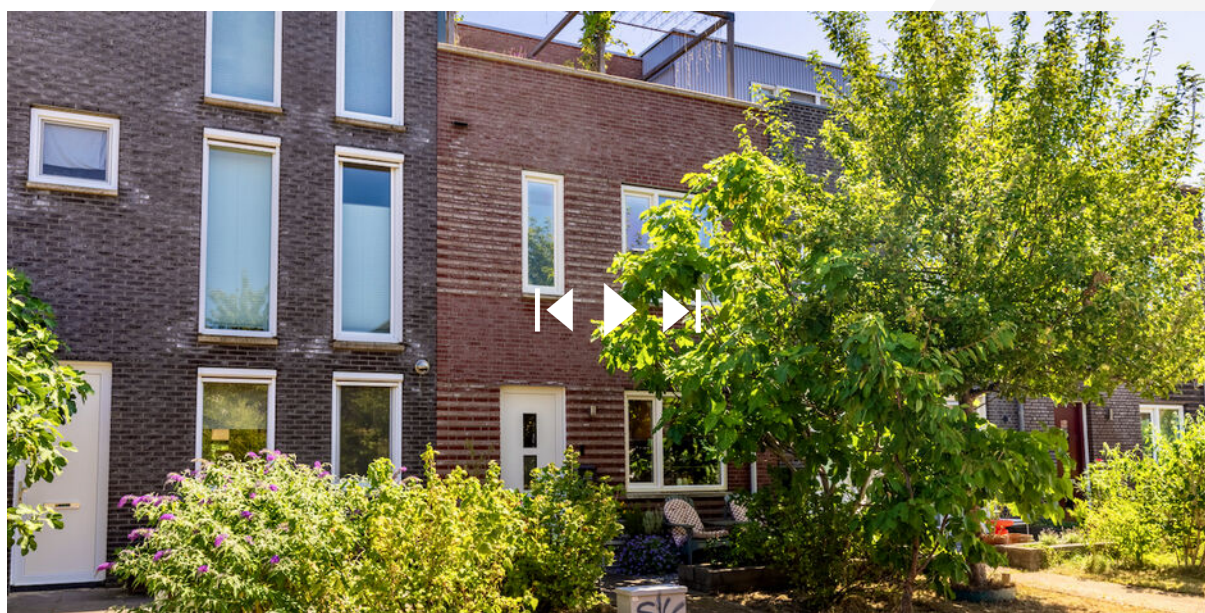


> Bekijk deze
woning online!

baumgartenstraat26.nl

Stad & Land
makelaardij

Baumgartenstraat 26, Lent



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Lijst van zaken

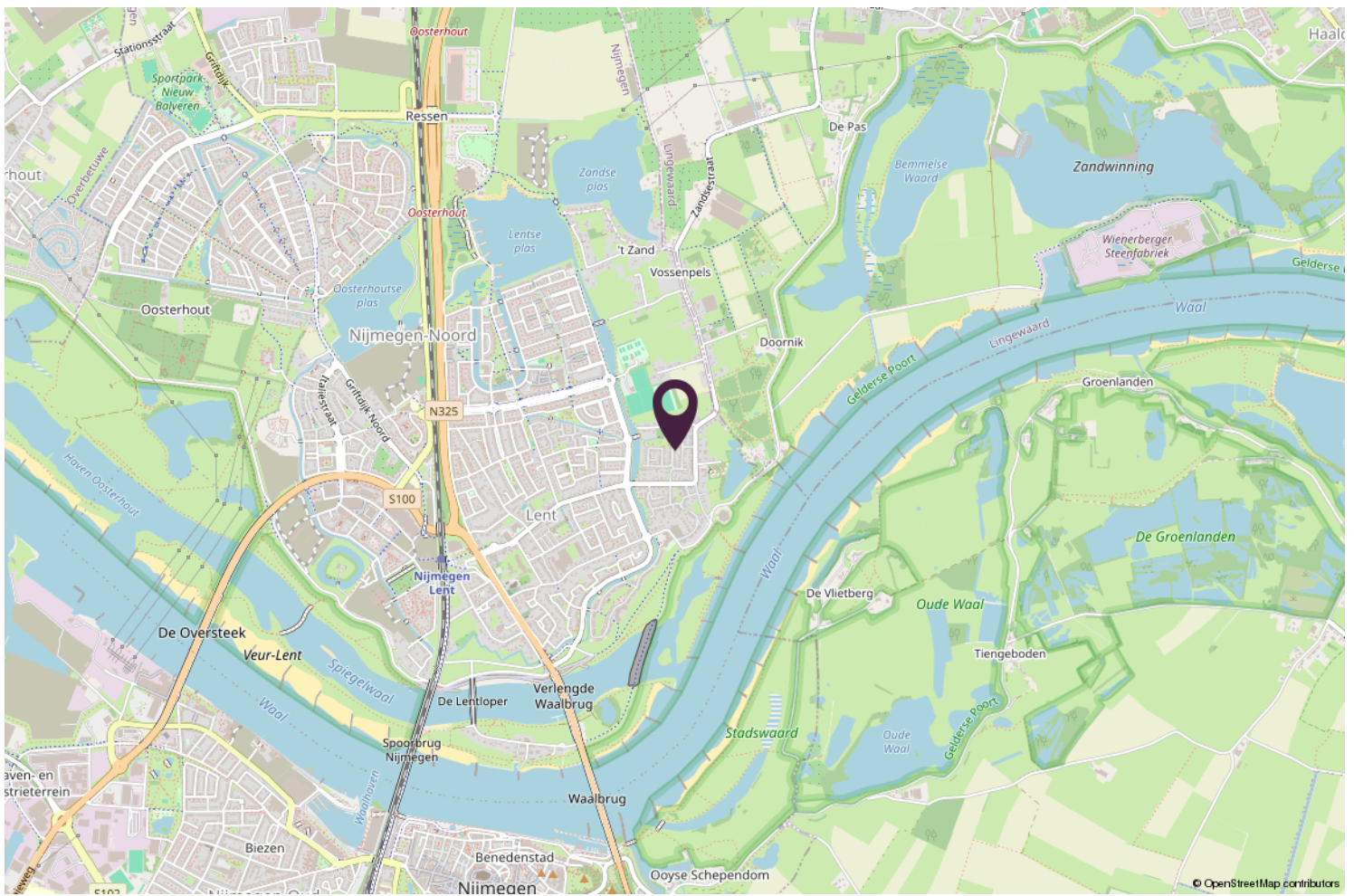
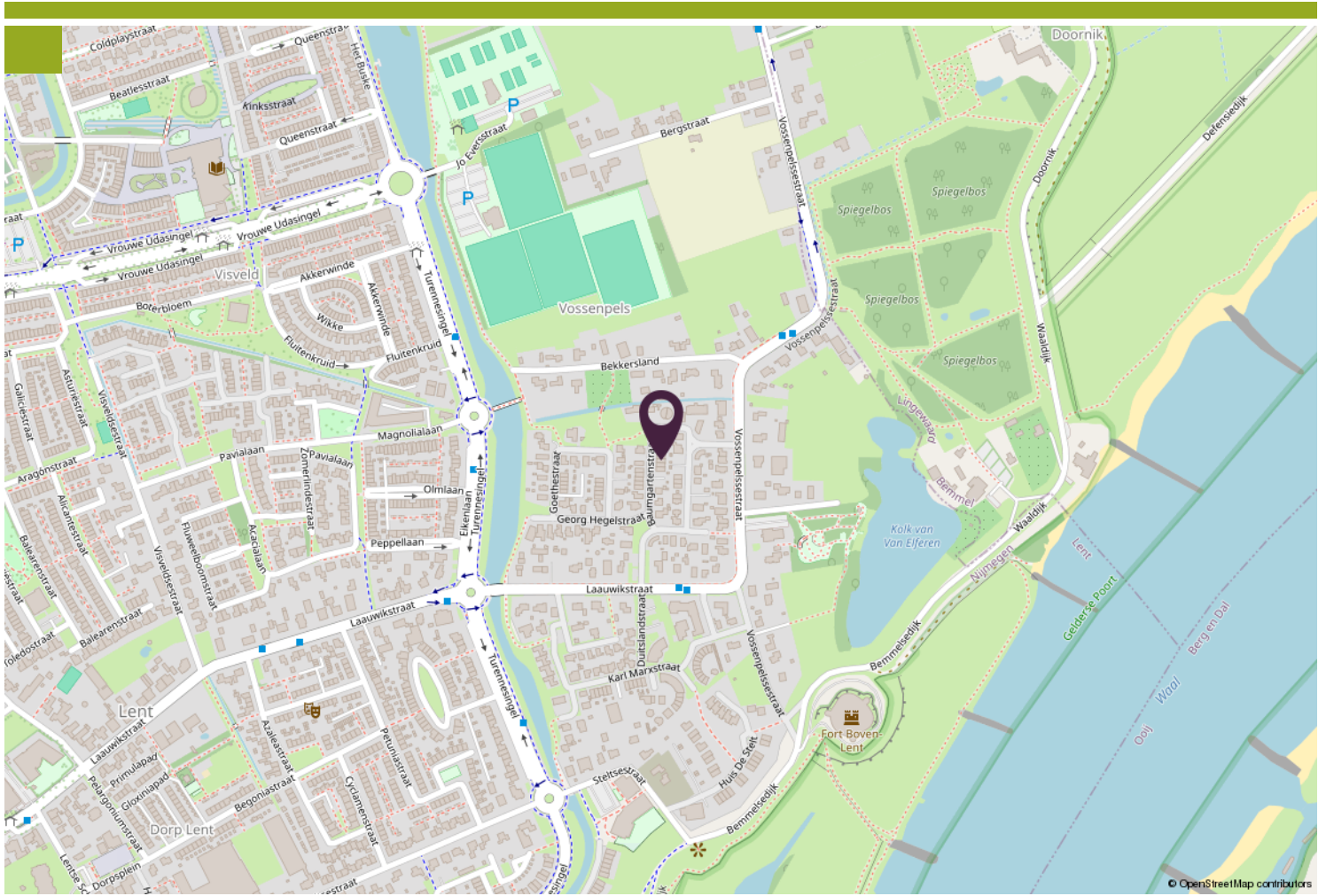
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- verlichting achtertuin (m.u.v. ledlamp onder overkapping)		X	
- lampen; hal, badkamer, toilet (m.u.v. star wars lamp) zolder, kledingkast kamer, sport kamer, spots bed ombouw	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- hoge kledingkasten	X		
- legplanken; keuken, voorraadmast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- gordijnen zolder, kledingkast kamer, sport kamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer beneden	X		
Overig, te weten			
- Kapstok in de hal		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		

Lijst van zaken

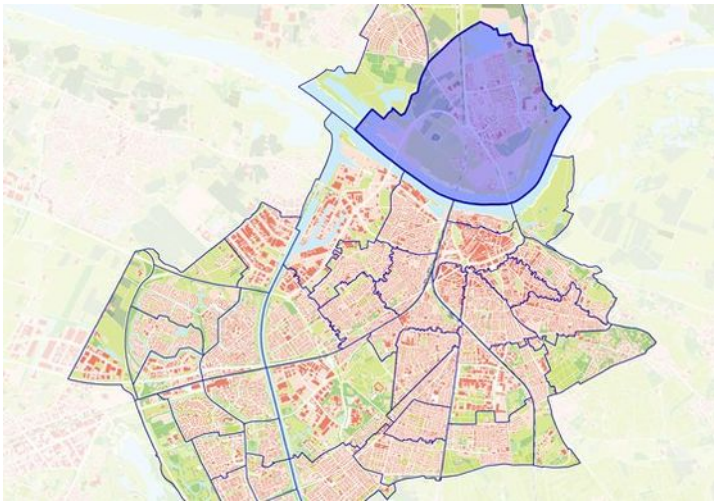
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- handdoek rek en legplank badkamer	X		
- hangmandjes badkamer		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- camera achtertuin		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Kadastrale kaart









Wonen in...

Lent

Voormalige tuindersdorp

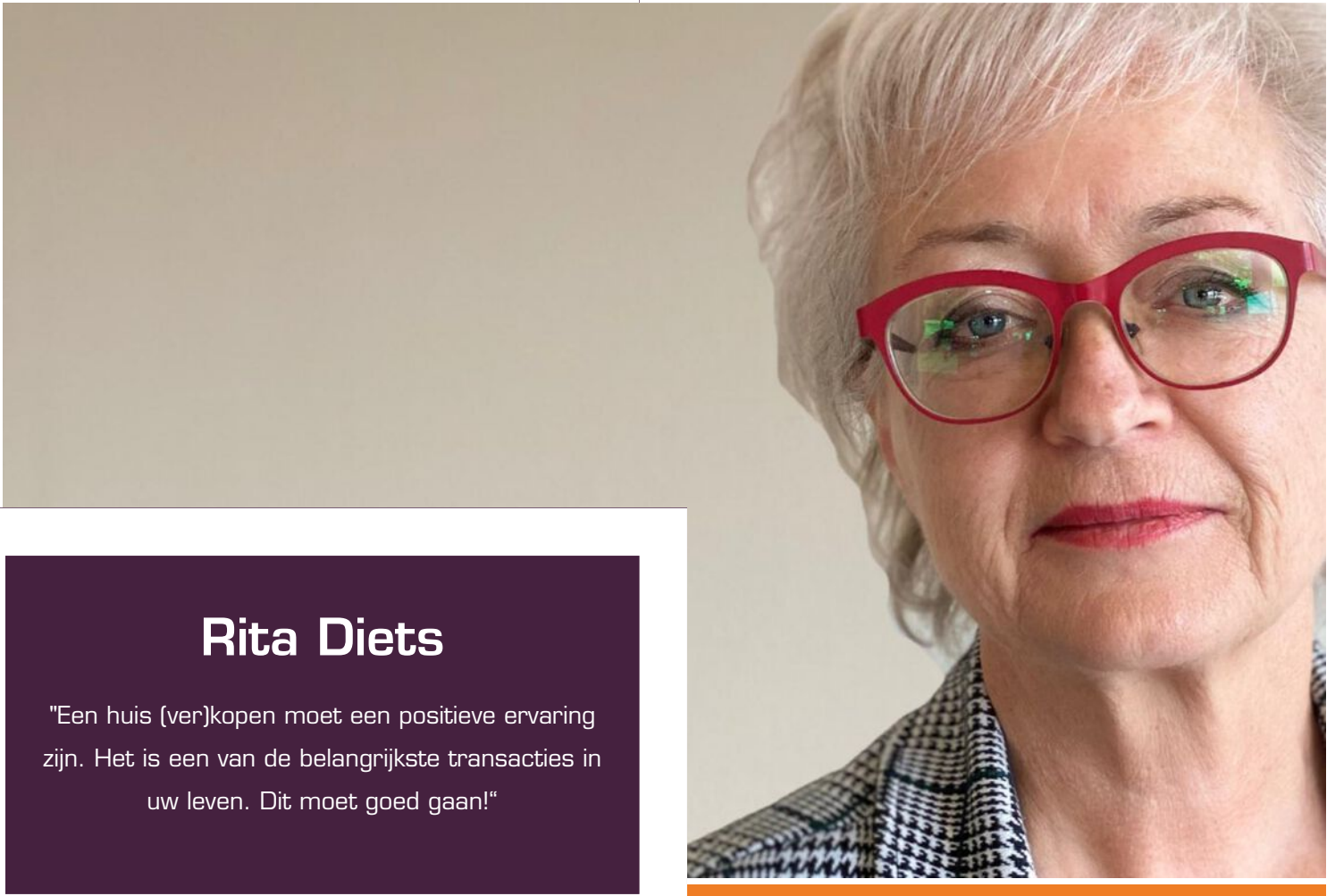
De wijk Lent maakt deel uit van stadsdeel Nijmegen-Noord. Rondom de oude dorpskern ligt het nieuwe woongebied Visveld. De stedenbouwkundige opzet van de verschillende deelgebieden laat de geschiedenis van het gebied goed zien. In de oudere delen zoals de Hoge Bongerd, De Schans en het dorp Lent zijn historische linten zichtbaar. In de zestiger en zeventiger jaren van de vorige eeuw zijn de terreinen hiertussen volgebouwd met overwegend laagbouwoningen. In de Vossenpels en in

het buitengebied rond de dijken domineren de kavels van tuinders. In de loop van de jaren zijn hier ook veel vrijstaande woningen op overwegend grote percelen gebouwd. De recent gereedgekomen woonbuurten tenslotte hebben een duidelijk planmatige opzet. Het woon- en leefklimaat geven binnen Nijmegen een gunstig en stabiel beeld. Gezien de vastgoedwaarde en economische positie van bewoners behoort Lent tot de Nijmeegse wijken in het hoogste woningmarktsegment.



Wim Tuit

Het begeleiden van de mensen in het proces van aan- en verkoop drijft mij. Mensen maken voor mij het vak, niet de stenen en dakpannen."



Rita Diets

"Een huis (ver)kopen moet een positieve ervaring zijn. Het is een van de belangrijkste transacties in uw leven. Dit moet goed gaan!"

Extra informatie

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging.

Vrijblijvende informatie

Deze brochure is met zorg samengesteld met de bedoeling u zo goed mogelijk te informeren. Tekeningen en plattegronden zijn zoveel mogelijk op schaal en komen van de verkoper of derden. Ondanks onze zorgvuldigheid blijft de mogelijkheid bestaan, dat er fouten en/of onvolledigheden aanwezig zijn. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de tekst of tekeningen in deze brochure. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt enige aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledige informatie.

U bent geïnteresseerd, hoe verder?

Als u geïnteresseerd bent in deze woning neem dan z.s.m. contact met ons op voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging. Tijdens de bezichtiging krijgt u alle bij ons bekende en relevante informatie over de woning. Daarnaast heeft u zelf gelegenheid tot het stellen van vragen. Neem gerust zo familie, vrienden en andere adviseurs mee, met elkaar ziet u meer.

Onderzoeksplicht

Als potentiële koper heeft u een wettelijke onderzoeksplicht. Dit houdt in dat u een eigen verantwoordelijkheid heeft en degelijk moet onderzoeken welke mogelijkheden en/of onmogelijkheden er kleven aan de woning, bijbehorende percelen grond en/of andere onderdelen van het aangeboden object.

Indient u wilt weten of een bepaald gebruik wordt toegestaan of een bepaalde verbouwing mogelijk is, dient u dit zelf na te gaan bij gemeente, aannemers, architect e.d.

Biedingen

Al onze aanbiedingen zijn vrijblijvend en uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Bij alle biedingen wordt het voorbehoud van "gunning" gemaakt.

Wanneer u belangstelling heeft voor de woning kunt u een bieding uitbrengen. Uw bod wordt vertrouwelijk behandeld.

Iedere stap in de onderhandeling wordt door ons met de verkoper besproken.

Het is belangrijk dat u bij het uitbrengen van een bod al uw voorwaarden noemt. U kunt hierbij denken aan financieringsvoorwaarden, opleveringsdatum, waarborgsom/bankgarantie, roerende zaken enz.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Partijen zijn niet gebonden zolang er geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen de schriftelijke koopakte hebben ondertekend.



Stad & Land



makelaardij

Rita Diets

Julianastraat 23
6691AX Gendt
085 - 876 90 71
06 - 539 30 865
ritadiets@stadenlandmakelaardij.nl

Wim Tuit

Julianastraat 23
6691AX Gendt
085 - 876 90 71
06 - 460 80 109
wimtuit@stadenlandmakelaardij.nl

