

te koop



Italiëstraat 90

Lent

Vraagprijs € 635.000,- k.k.

Pulles
MAKELAARDIJ

\\ Mariënborg 98, 6511 PS Nijmegen \\ 024-3883338 \\ info@pullesmakelaardij.nl \\ www.pullesmakelaardij.nl \\

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
Ca. 142 m²

PERCEELOPPERVLAKE
147 m²

INHOUD
Ca. 507 m³

AANTAL SLAAPKAMERS
5

BOUWJAAR
2020

ENERGIELABEL
A

ZONNEPANELEN
9 stuks

AIRCO'S
3 stuks



Omschrijving

Word jij binnenkort de nieuwe bewoner van deze instapklare, uitgebouwde én energiezuinige tussenwoning in het geliefde Lent? Met maar liefst 5 slaapkamers, 9 zonnepanelen, energielabel A en een fijne achtertuin op het oosten biedt deze woning een bijzonder aantrekkelijke combinatie van ruimte, comfort en duurzaamheid. De woning is met veel zorg onderhouden en eigentijds afgewerkt. De uitgebouwde begane grond vormt een heerlijke leefruimte en dankzij de royale indeling beschikt het huis over volop mogelijkheden voor het hele gezin. Met 5 slaapkamers is er niet alleen voldoende ruimte om comfortabel te wonen, maar ook voor een thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte. Hier hoef je niet eerst te verbouwen: meubels neerzetten en genieten!

Ook de ligging maakt het woonplaatje compleet. Lent behoort tot de meest geliefde woongebieden van Nijmegen-Noord en combineert het beste van twee werelden: rust, ruimte en groen, terwijl het bruisende stadscentrum van Nijmegen binnen handbereik ligt. Ook de Lentse Plas en Oosterhoutse Plas zijn snel bereikbaar en bieden volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. Voor dagelijkse boodschappen, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen woon je hier eveneens bijzonder praktisch en centraal. Een compleet en comfortabel gezinshuis waar ruimte, duurzaamheid en eigentijds wooncomfort op een vanzelfsprekende manier samenkomen. Hier kun je direct beginnen met wonen én genieten.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, provisiekast, toiletruimte met hangcloset en fonteintje, trapopgang naar de verdiepingen en toegang tot de woonkamer met open keuken. De verschillende leefruimtes lopen op natuurlijke wijze in elkaar over en vormen samen een sfeervol en ruimtelijk geheel. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie tegelvloer met houtlook en comfortabele vloerverwarming. De woonkamer beschikt over een airco, een praktische trapkast en grote raampartijen, waardoor er een prettige lichtinval en een mooi zicht op de verzorgde achtertuin ontstaat. De openslaande deuren versterken de verbinding tussen binnen en buiten en bieden rechtstreeks toegang tot de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een eigentijdse opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, stoomoven en koel-vriescombinatie.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer I (ca. 10 m²) bevindt zich aan de voorzijde. Slaapkamer II (ca. 16 m²) en slaapkamer III (ca. 7 m²) zijn aan de achterzijde gelegen en bieden uitzicht op de achtertuin. Slaapkamer II is bovendien voorzien van airconditioning. De moderne badkamer is comfortabel uitgevoerd met een inloopdouche met regen- en handdouche, ligbad, wastafelmeubel, hangcloset, designradiator, mechanische ventilatie en vloerverwarming.

De slaapkamers en overloop zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

2e verdieping:

De overloop is voorzien van airconditioning en biedt toegang tot twee goed bemeten slaapkamers en een praktische, separate wasruimte. Deze verdieping is recent verbouwd en heeft een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

Slaapkamer IV (ca. 13 m²) bevindt zich aan de voorzijde. Slaapkamer V (ca. 15 m²) is aan de achterzijde gelegen en beschikt over een recent geplaatste dakkapel met kunststof kozijnen en een elektrisch bedienbaar rolluik. De dakkapel zorgt voor extra ruimte en een aangename lichtinval. In de wasruimte bevinden zich de witgoedopstelling, de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatiebox. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Tuin:

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het oosten, biedt veel privacy en is volledig omsloten. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging met aangrenzende overkapping, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap. De tuin beschikt bovendien over een praktische achterom met een extra brede poort, waardoor deze uitstekend toegankelijk is met bijvoorbeeld een bakfiets. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om zonder grote aanpassingen een auto op eigen terrein te parkeren. Een heerlijke, beschutte buitenruimte waar privacy, praktisch gemak en wooncomfort op een prettige manier samenkomen!

Locatie:

De woning is gelegen in het populaire Lent, onderdeel van de Waalsprong in Nijmegen-Noord. Hier woon je in een jonge, ruim opgezette en groene woonomgeving, waar rust, ruimte en water moeiteloos samengaan met de dynamiek en voorzieningen van de stad. Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je de wijk nauwelijks uit. Het moderne Hart van de Waalsprong biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en het Citadel College bevinden zich in de directe omgeving. NS-Station Nijmegen Lent is goed bereikbaar, waardoor je ook met het openbaar vervoer uitstekende verbindingen hebt. Wie graag de natuur opzoekt, zit hier eveneens goed. De Lentse Plas en Oosterhoutse Plas liggen binnen handbereik en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, zwemmen en recreëren. Ook de uiterwaarden en de oevers van de Waal dragen bij aan het groene en waterrijke karakter dat wonen in Lent zo aantrekkelijk maakt. En dat alles op korte afstand van het bruisende centrum van Nijmegen, dat uitstekend per fiets bereikbaar is. Dankzij de nabijgelegen ontsluitingswegen zijn bovendien de N325, A15 en A50 snel te bereiken.

Kortom: een bijzonder aantrekkelijke woonomgeving voor wie rustig, groen en ruim wil wonen, zonder afstand te doen van de voorzieningen en levendigheid van de stad.

Kenmerken:

- Bouwjaar 2020
- Woonoppervlakte ca. 142 m²
- Inhoud ca. 507 m³
- Perceel 147 m²
- 5 slaapkamers
- Vloerverwarming
- Stadsverwarming
- 9 zonnepanelen (2024)
- 3 airco's
- Volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- Dakkapel (2024)
- HR++ glas
- Tuin op het oosten
- Berging
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij Nijmegen centrum
- Nabij NS-Station Lent
- Aanvaarding in overleg
- Makelaar: Raymond Pulles













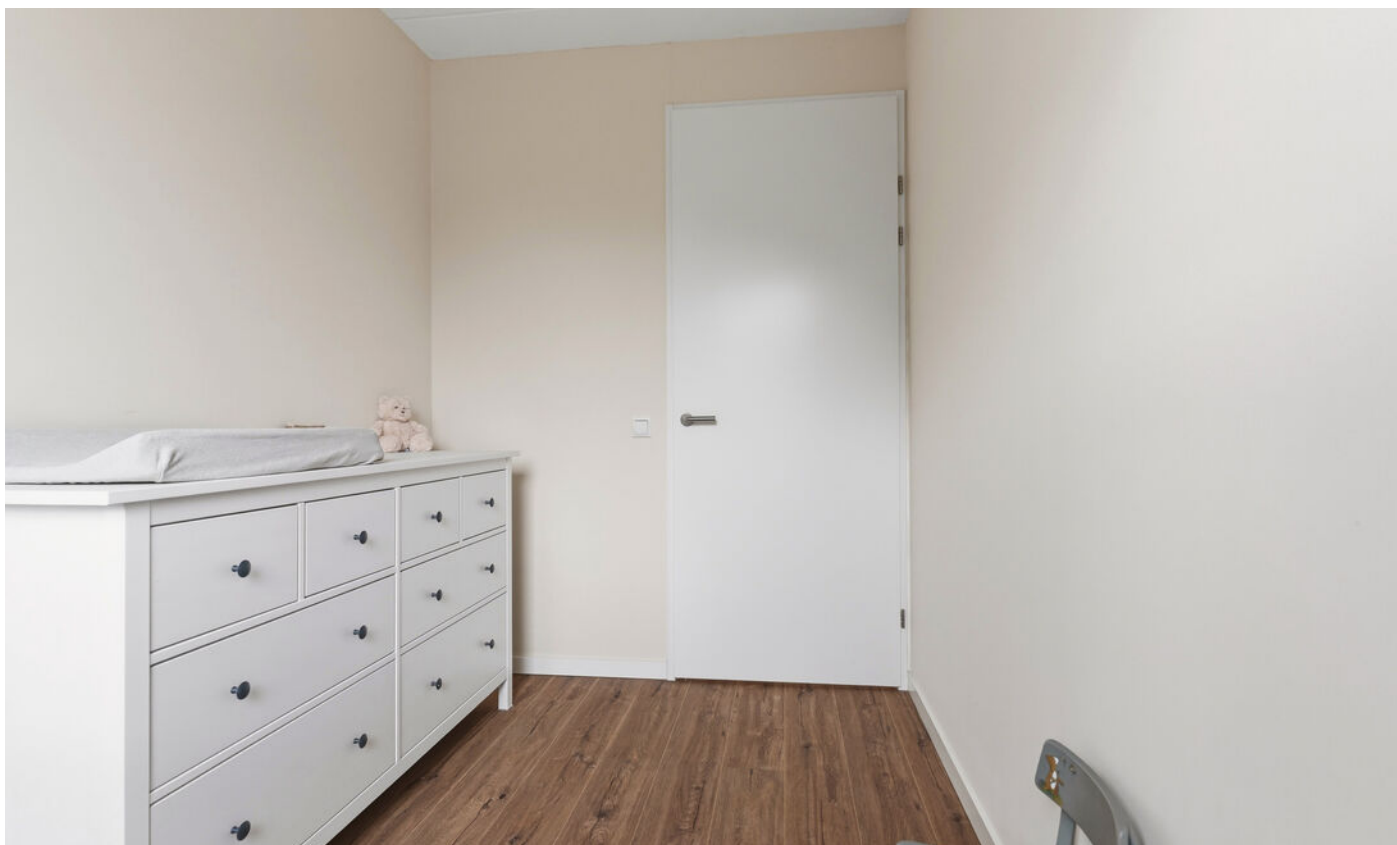


































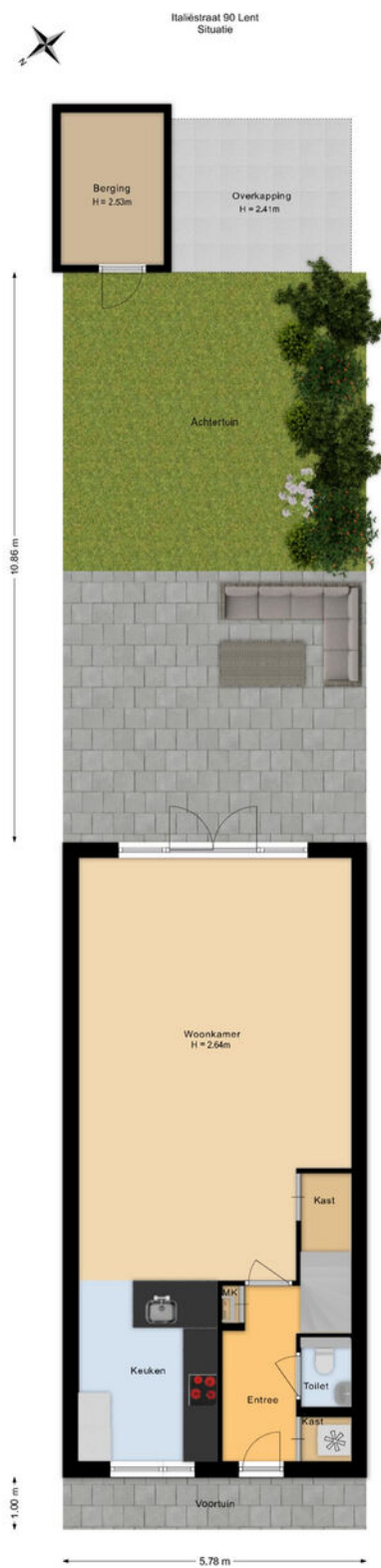






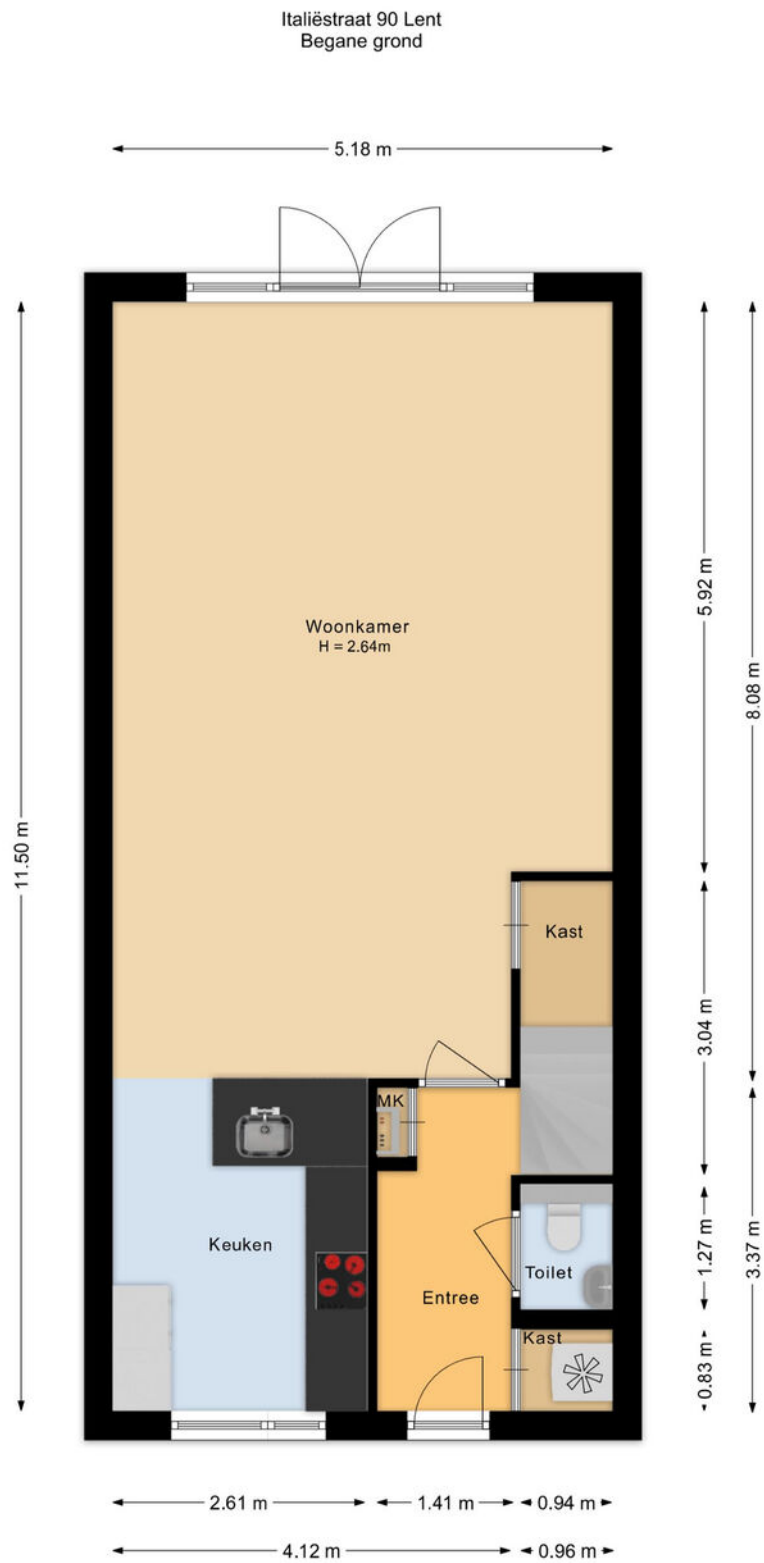


Plattegrond



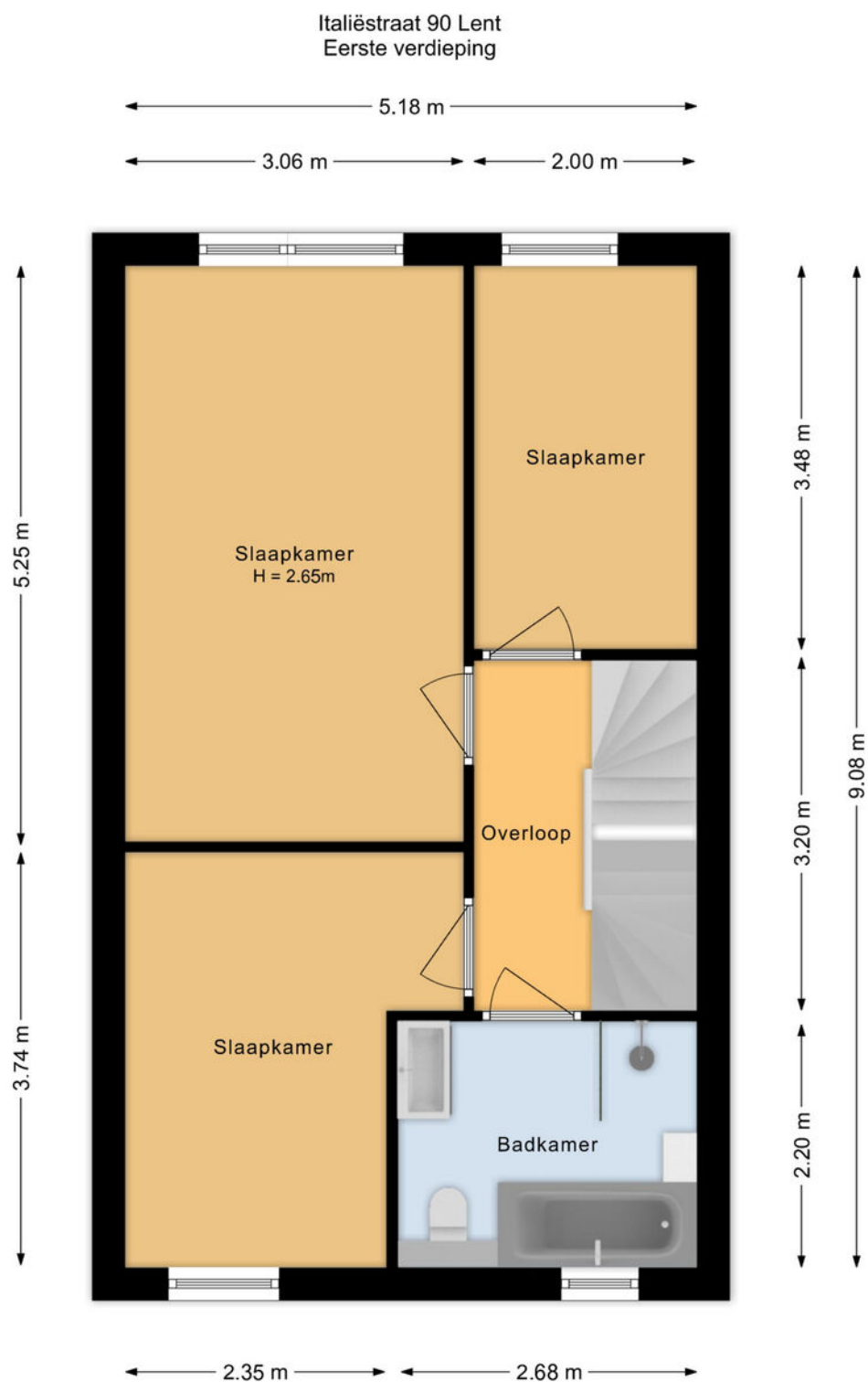
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

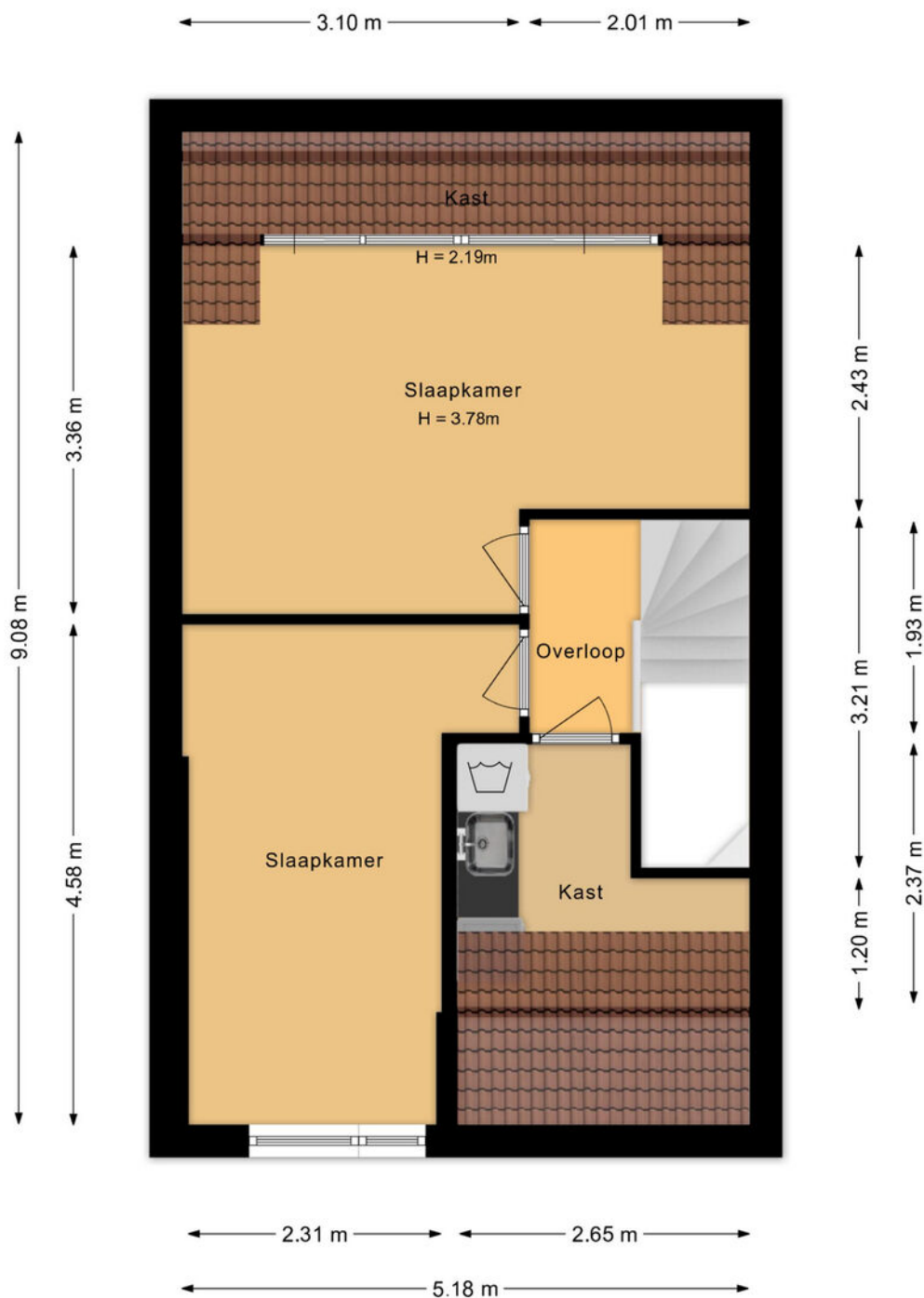
Plattegrond



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

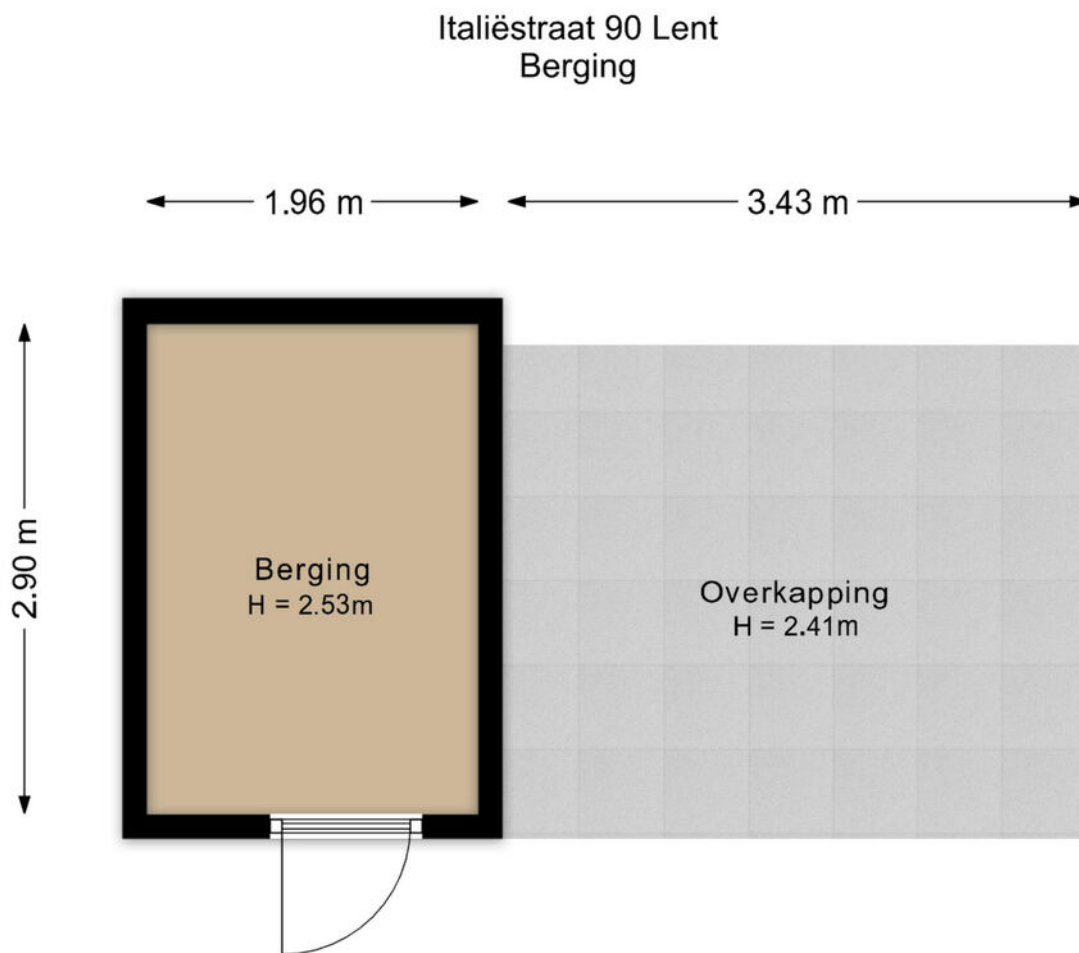
Plattegrond

Italiëstraat 90 Lent
Tweede verdieping



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

Plattegrond



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

Notariskeuze:

De keuze voor de notaris wordt door de koper gemaakt. Indien de door de koper aangewezen notaris aan de verkoper kosten in rekening brengt, anders dan de kosten voor het doorhalen van een hypothecaire inschrijving in de openbare registers van het kadaster – welke kosten marktconform zijn en gesteld worden op een bedrag van € 300,- inclusief BTW per inschrijving – komen deze kosten geheel voor rekening van de koper.

Indien de koper een notaris aanwijst die zijn kantoor niet houdt in de plaats waar de onroerende zaak is gelegen, komen de kosten van een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper eveneens volledig voor rekening van de koper.

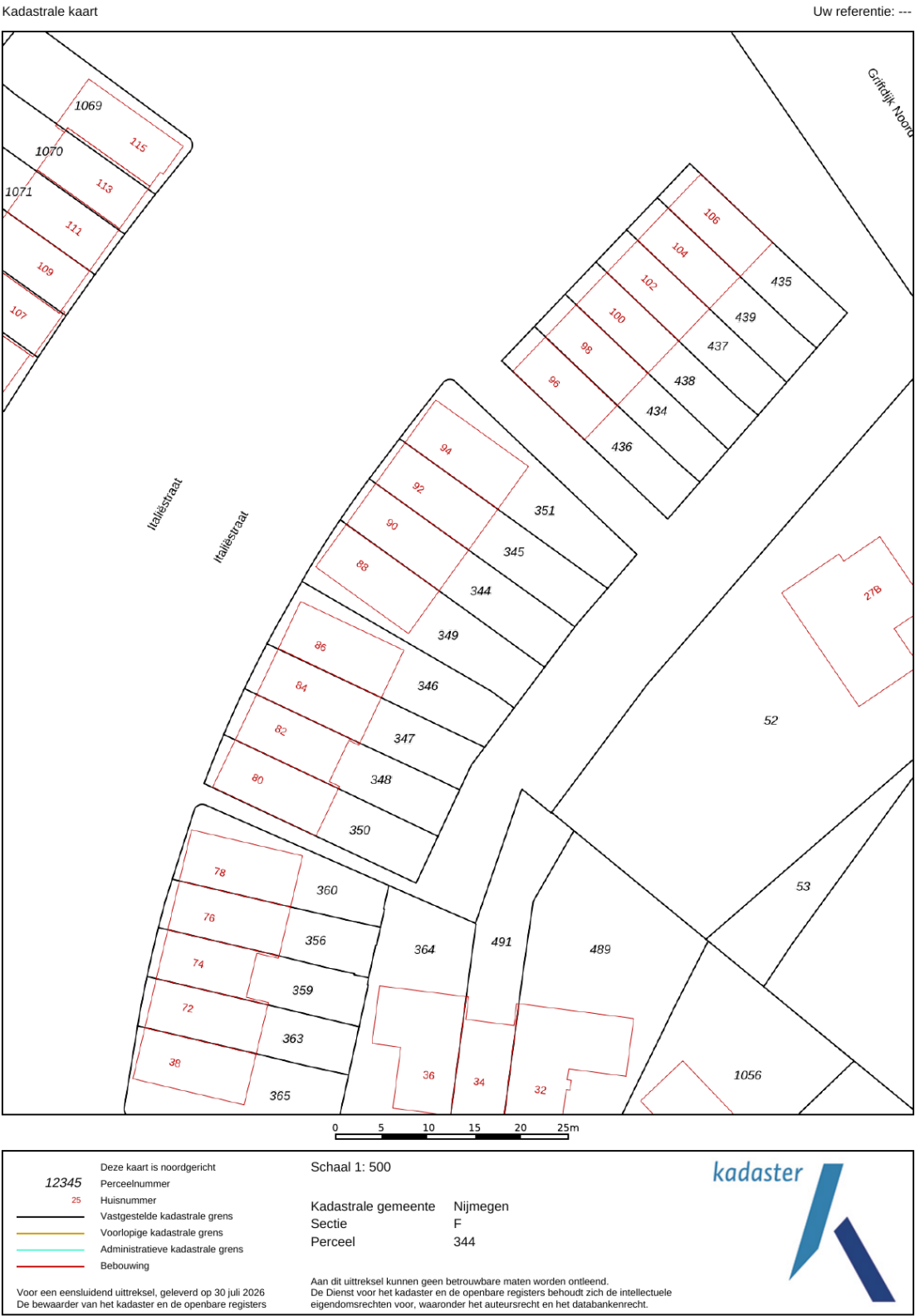
Meetinstructie:

Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent noch aan koper noch aan verkoper enig recht. In afwijking hiervan komen koper en verkoper het volgende overeen: deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel de woning zorgvuldig is opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch verkopend makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen dienen gezien te worden als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor koper van belang zijn, wordt koper geadviseerd, deze zelf na te meten of na te laten meten.

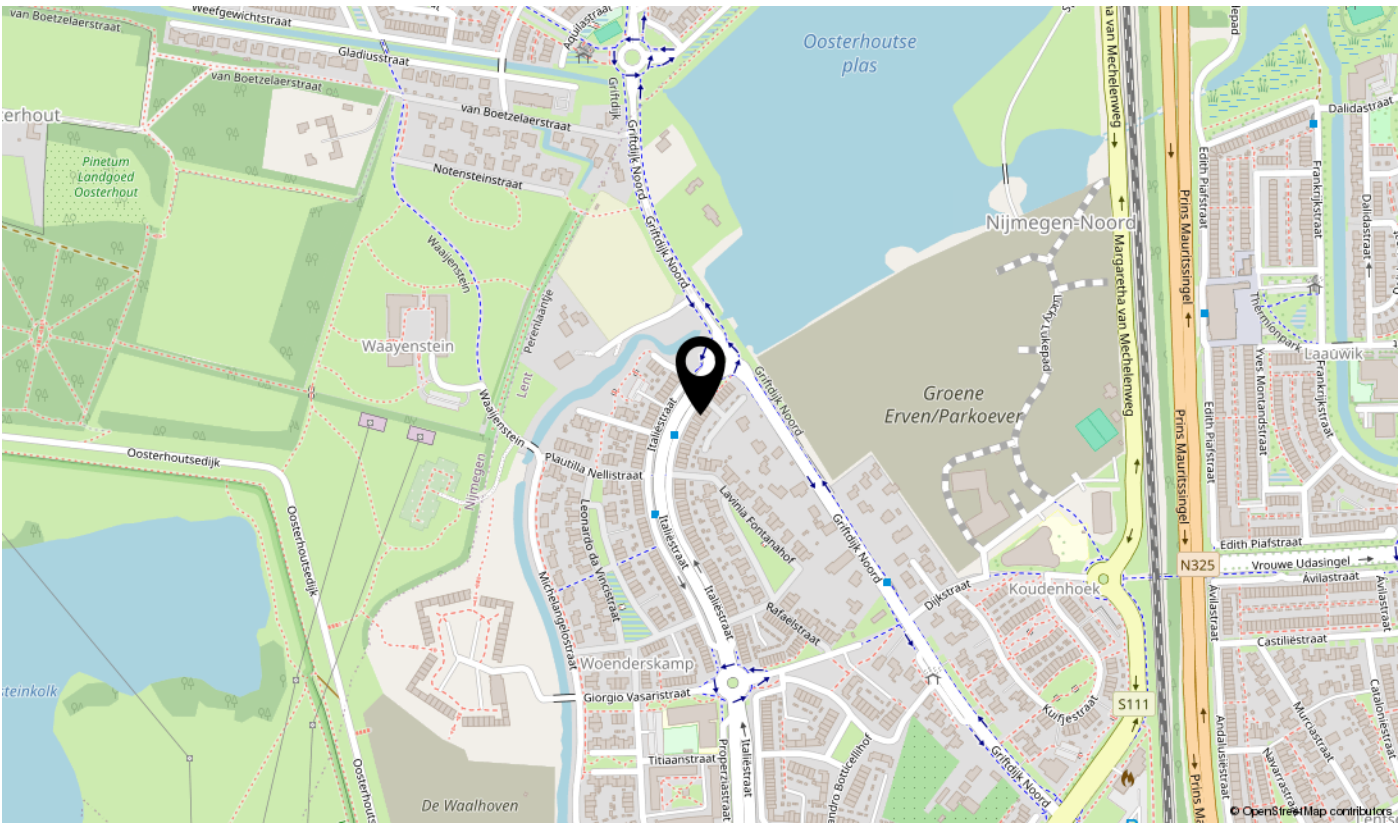
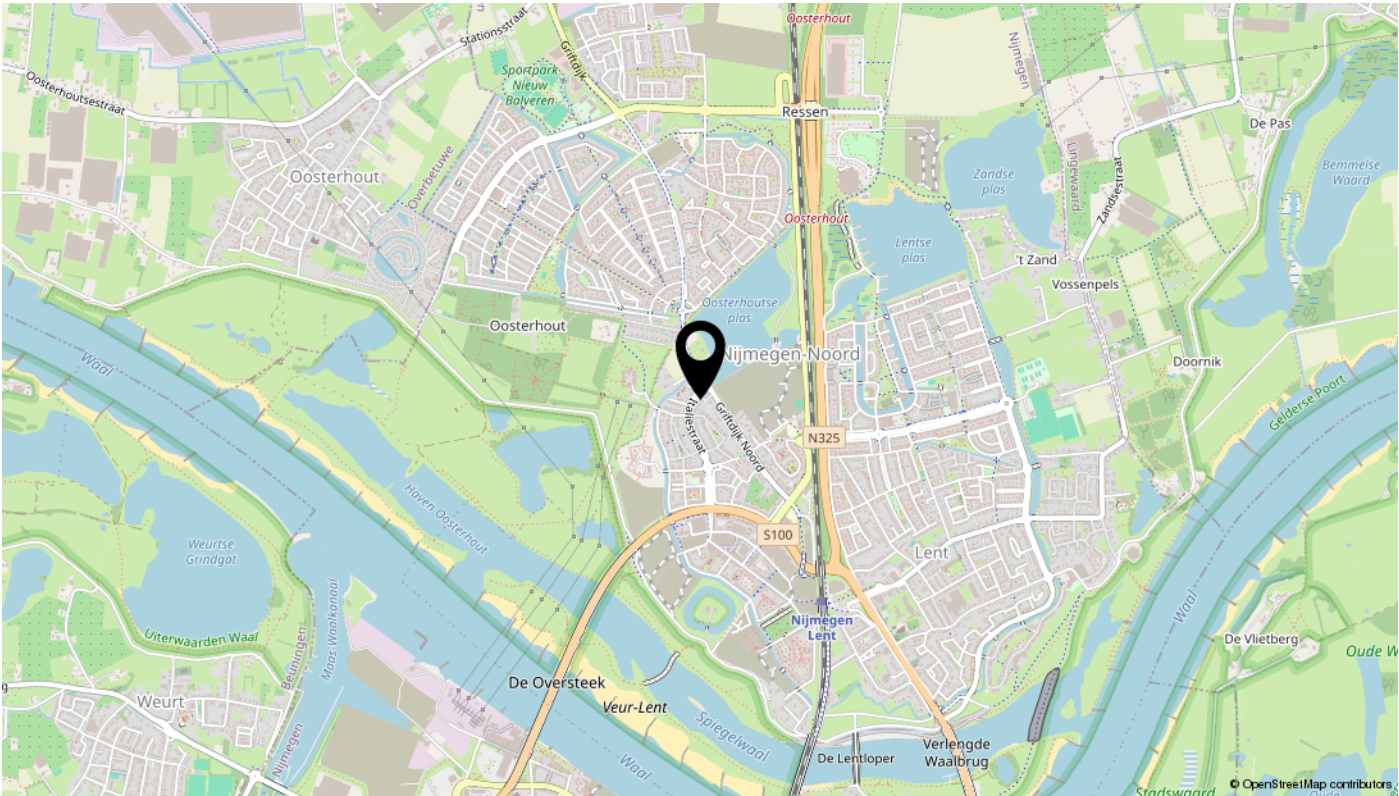
Verkoopinformatie:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om de verkoopprocedure te wijzigen, de inschrijving eerder te beëindigen of een bod vóór de sluitingsdatum te accepteren.

Kadastrale kaart



Locatie



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
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				
- Kledingkasten grote slaapkamer		X		
- Kledingkasten zolder		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Hordeur begane grond	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- Koel-vriescombinatie in gangkast		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Ingebouwde luidsprekers plafond	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis		X		
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(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
- Stadsverwarming	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Overkapping	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- harmonica schaduwdoek	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

interesse

in deze mooie woning?

