



Vraagprijs € 549.000 k.k.

ÁVILASTRAAT 24
LENT

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	125 m ²
Perceeloppervlakte	143 m ²
Inhoud	449 m ³
Bouwjaar	2015
Energie label	A++





OMSCHRIJVING

Aan de Ávilastraat 24 in Lent woon je ruim, licht en energiezuinig. Deze woning heeft vier slaapkamers, energielabel A++, acht zonnepanelen en stadsverwarming. De woonkamer opent naar de zonnige achtertuin op het zuiden, compleet met berging en achterom. Een fijne plek in een rustige buurt, met winkels, scholen en groen dichtbij.

Fijn thuiskomen

Bij aankomst valt het brede rode fietspad direct op. Auto's zijn hier te gast, wat de straat een prettige en rustige sfeer geeft. Voor de woning is parkeer gelegenheid. Via de voortuin bereik je de voordeur. In de hal vind je het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer.

Een woonkamer met volop licht

In de woonkamer is alle ruimte voor een comfortabele zithoek én een grote eettafel. De brede raampartij en openslaande deuren laten veel daglicht binnen en geven zicht op de tuin. De lichte afwerking en pvc-vloer zorgen voor een rustige basis. Op de begane grond ligt vloerverwarming wat extra comfort biedt op koudere dagen.

Koken aan de voorzijde

Aan de voorzijde van de woning ligt de open keuken. Dankzij de hoekopstelling heb je volop werk- en kastruimte, terwijl je tijdens het koken makkelijk contact houdt met iedereen aan de eettafel. De keuken is uitgerust met een kookplaat, koelkast, combi-oven uit 2022 en vaatwasser uit 2021. Door het raam boven het aanrecht valt fijn daglicht naar binnen.

Vier slaapkamers en lichte badkamer

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers. Twee daarvan zijn ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De derde kamer kun je bijvoorbeeld gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer heeft een frisse uitstraling en is voorzien van een inloopdouche, wastafel, wastafelmeubel en een tweede toilet.

Op de tweede verdieping vind je de vierde slaapkamer. Ook is er op deze verdieping plek voor de wasmachine en extra bergruimte. Zo kun je de kamers flexibel indelen, passend bij wat je nodig hebt.

Buiten genieten op het zuiden

Via de openslaande deuren stap je de achtertuin in. De tuin ligt op het zuiden en heeft een ruim terras, groen en een automatisch zonneschermb. Achterin staat een berging met plek voor fietsen en andere spullen. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, zodat je vooral tijd hebt om ervan te genieten. De achtertuin is ook handig te bereiken via een achterom.

Omgeving en faciliteiten

Deze woning ligt in een jonge wijk met een dorps karakter. In de buurt vind je supermarkten, een bakker, horeca,

kinderopvang, scholen, speeltuinen en sportvoorzieningen. Voor een wandeling of fietstocht zijn de Waal en het groen rond Lent dichtbij. Ook de Lentse Plas is een fijne plek voor ontspanning. Station Lent, bushaltes en de uitvalswegen maken de woning goed bereikbaar.

Praktische informatie:

- Bouwjaar: 2015
- Woonoppervlakte: 125 m²
- Perceeloppervlakte: 143 m²
- Energietabel: A++
- Zonnepanelen: 8 stuks
- Stadsverwarming
- Vloerverwarming op de begane grond
- Achtertuin op het zuiden met berging en achterom

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



































PLATTEGROND



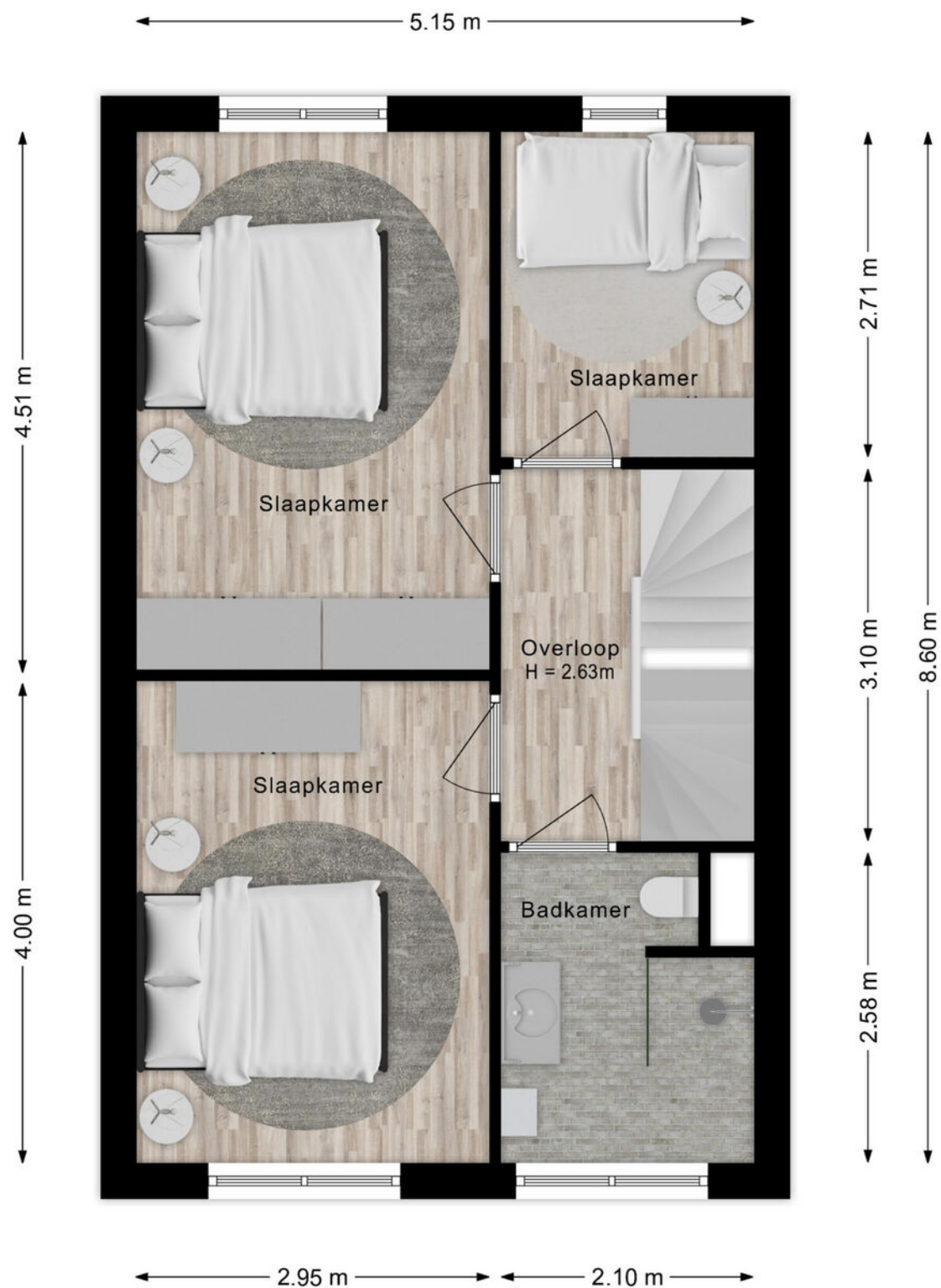
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Ávilastraat 24 Nijmegen
Eerste verdieping



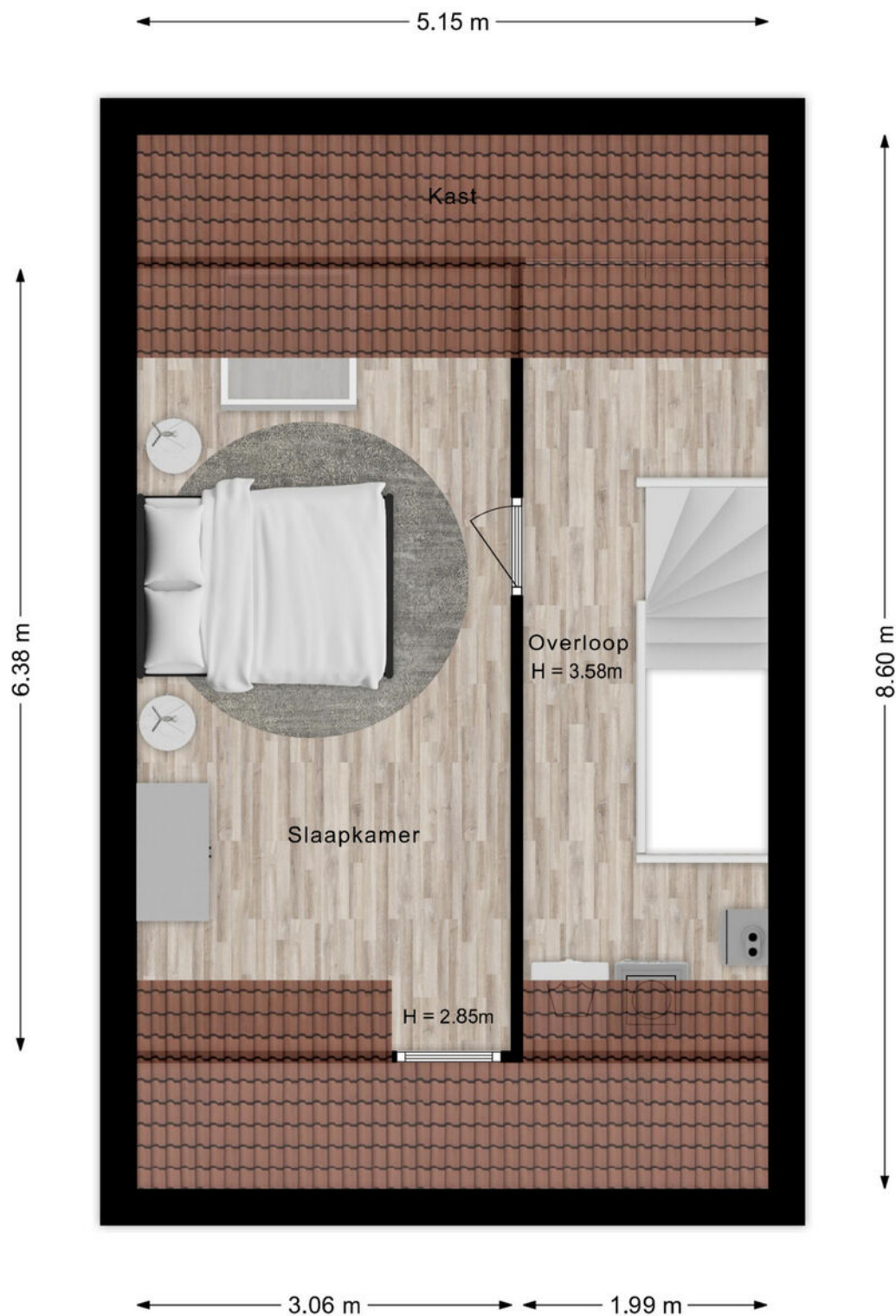
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



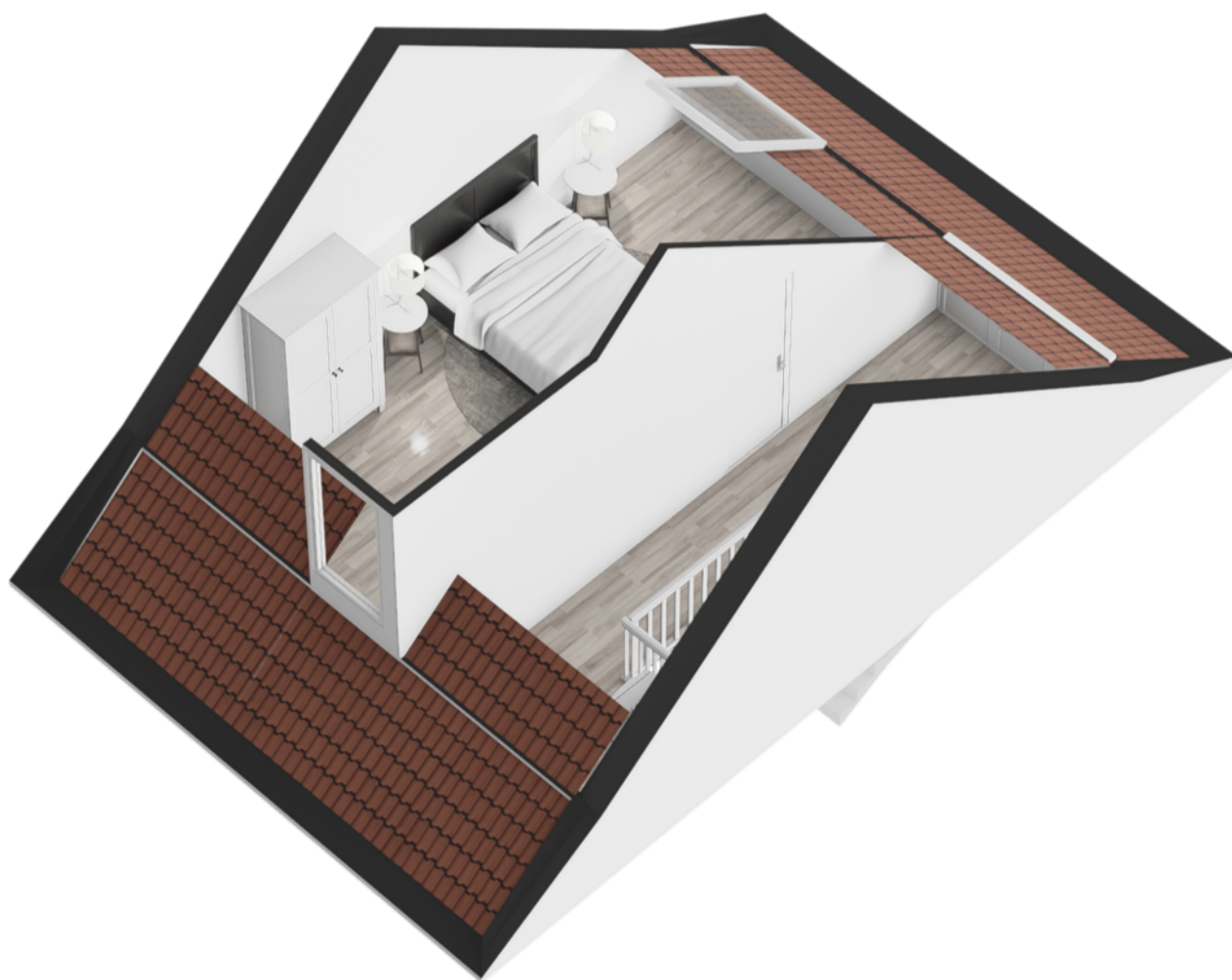
PLATTEGROND

Ávilastraat 24 Nijmegen
Tweede verdieping



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND



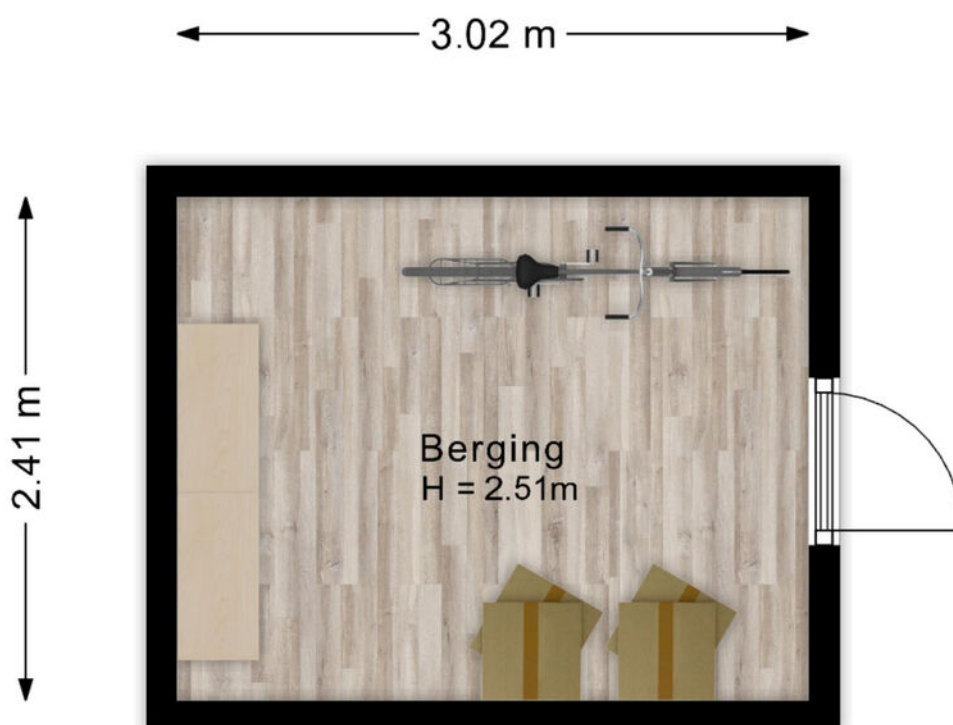
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Ávilastraat 24 Nijmegen
Berging



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nijmegen

Sectie H

Perceel 883

kadaster

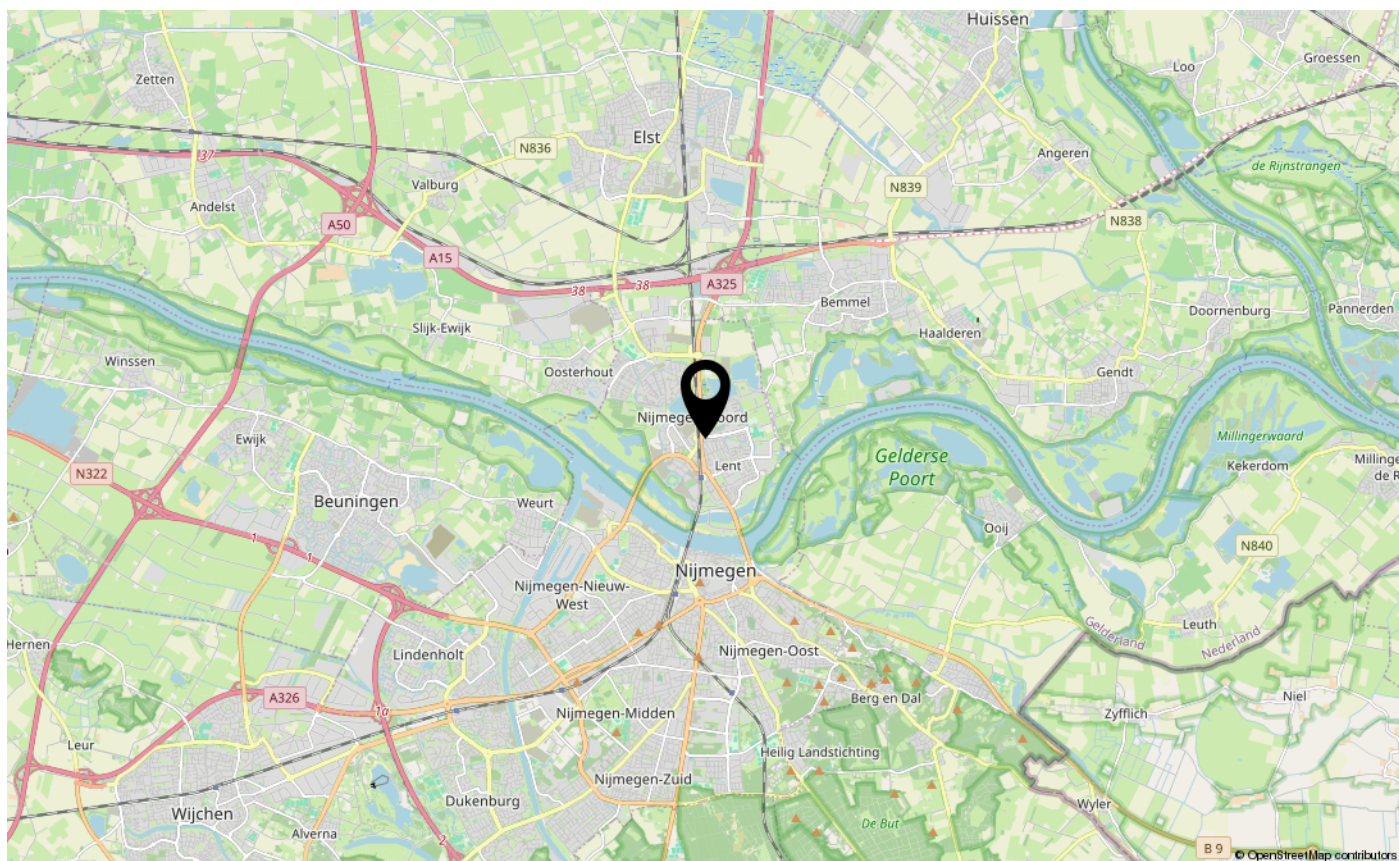
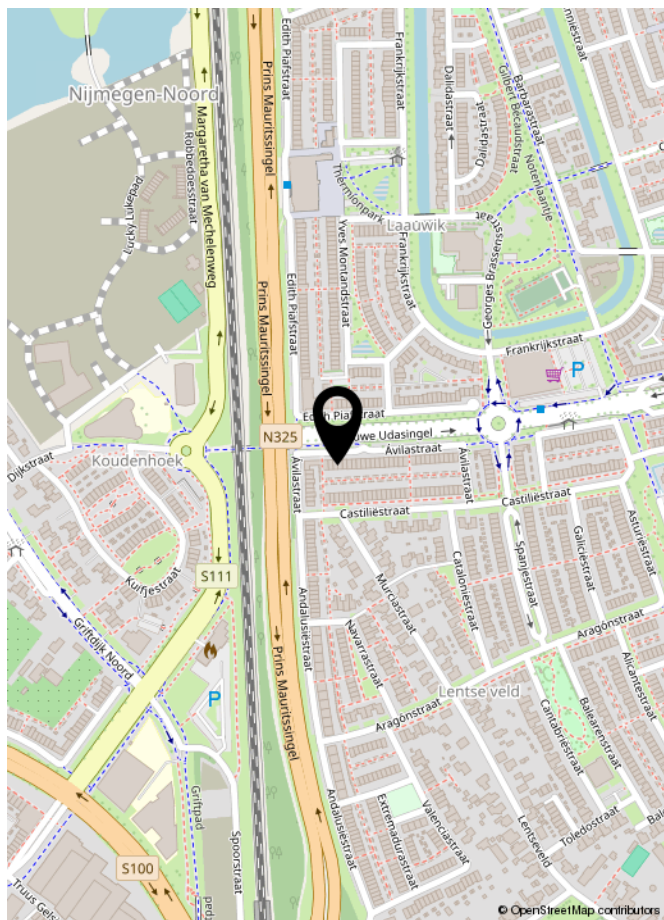
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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
- Plisségordijn keuken	X			
- Plisségordijnen badkamer	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC	X			

LIJST VAN ZAKEN

[illegible]

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			
- Tegels van de vloer en wanden van de badkamer en toilet	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- Spiegelkast badkamer	X			
- Hangkast badkamer	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
- Stadsverwarmingsinstallatie	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuintafel 8 persoons	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			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



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

