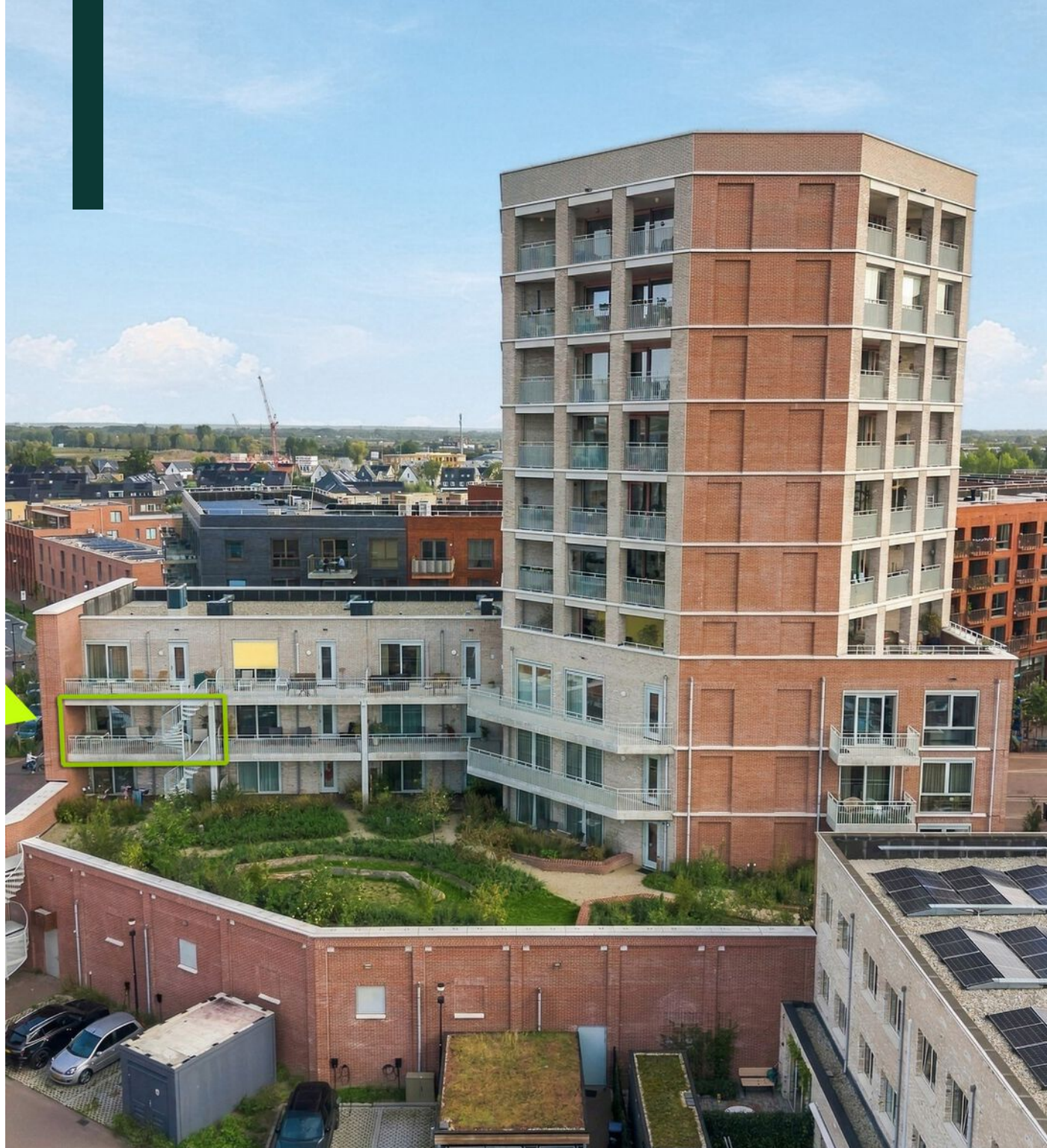


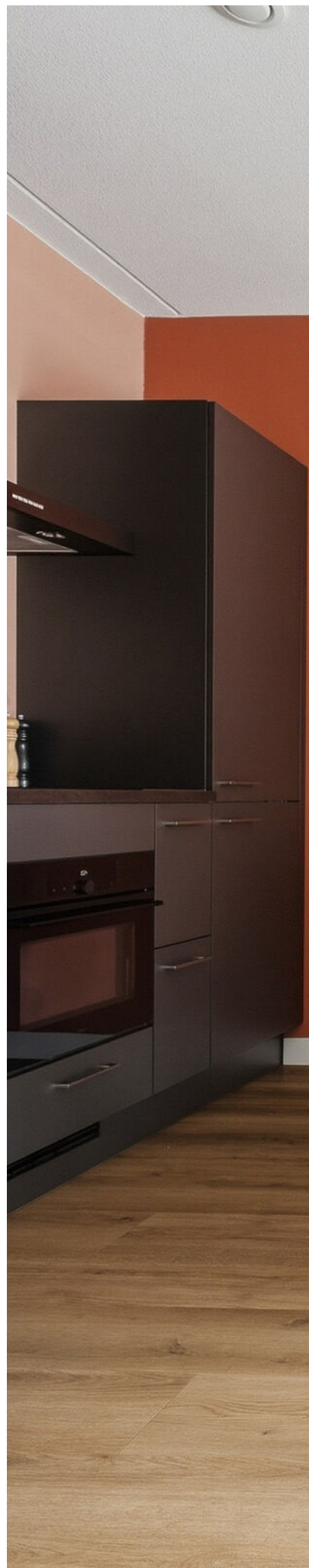


Vraagprijs € 419.000 k.k.

ANNIE VAN VELZENHOF 45 **LENT**

KENMERKEN

Woonoppervlakte	67 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	220 m ³
Bouwjaar	2024
Energie label	A++





OMSCHRIJVING

Dit instapklaare appartement uit 2024 combineert modern wooncomfort met een toplocatie midden in het Hart van de Waalsprong! Je vindt hier een sfeervolle woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een moderne badkamer en een heerlijk ruim, overdekt balkon met uitzicht op de groene binnentuin. Dankzij energielabel A++ woon je hier bovendien heerlijk energiezuinig. Het appartement ligt op de tweede verdieping van een modern complex met lift, met winkels, gezellige horeca en dagelijkse voorzieningen om de hoek. Station Nijmegen-Lent ligt vlakbij en binnen 10 minuten fiets je naar het centrum van Nijmegen!

Welkom thuis!

Via de gezamenlijke entree van het moderne appartementencomplex bereik je met de lift of trap de tweede verdieping. Je komt binnen in de hal, die toegang geeft tot alle vertrekken. Hier vind je ook het separate toilet, de technische ruimte en een ruime berging.

Sfeervolle woonkamer

De woonkamer voelt heerlijk licht en ruim aan dankzij de grote raampartij. De warme wandkleuren, mooie houtlook vloer en verzorgde afwerking zorgen voor een sfeervol geheel. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel. De open verbinding met de keuken maakt dit een fijne plek om samen te koken, eten en ontspannen.

Koken in stijl

De open keuken heeft een moderne, rechte opstelling en sluit mooi aan op de woonkamer. De combinatie van donkere kastfronten, houtlook bovenkasten en een donker werkblad geeft de keuken een stoere en warme uitstraling.

De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, spoelbak en volop praktische kastruimte. De eettafel heeft een mooie plek direct naast de keuken, waardoor je alles binnen handbereik hebt.

Twee slaapkamers en een moderne badkamer

Een groot pluspunt is de slimme indeling met twee volwaardige slaapkamers. De lichte hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De tweede slaapkamer is momenteel ingericht als thuiswerkplek, maar is ook ideaal als logeer- of kinderkamer. Via de schuifpui heb je vanuit deze kamer direct toegang tot het balkon.

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt met lichte wandtegels, een grijze tegelvloer en houten accenten. Je vindt hier een ruime inloopdouche met glazen douchewand, een wastafelmeubel met opbergruimte, een spiegel en een handdoekradiator.

Buiten genieten met uitzicht op groen

Het ruime, overdekte balkon is een heerlijke plek om van het

buitenleven te genieten. Er is voldoende plek voor een comfortabele loungeset én een eettafel, zodat je hier lekker kunt ontspannen of buiten kunt eten.

Door de hoekligging en de lange, open balustrade voelt het balkon extra vrij aan. Je kijkt mooi weg over de groene, gezamenlijke binnentuin en hebt een prettig uitzicht op de omgeving.

De fraai aangelegde binnentuin is beschikbaar voor gezamenlijk gebruik. Met de verschillende planten, bomen en wandelpaden vormt deze tuin een groene plek midden tussen de gebouwen.

Omgeving en faciliteiten

Je woont hier midden in het Hart van de Waalsprong, het levendige winkelhart van Nijmegen-Noord! Met diverse supermarkten, winkels, speciaalzaken en gezellige horeca heb je alle dagelijkse voorzieningen om de hoek. Voor ontspanning liggen de Lentse Plas, de Waal en de uiterwaarden vlakbij. Ook een bioscoop vind je op korte afstand. Station Nijmegen-Lent ligt dichtbij en binnen 10 minuten fiets je naar het centrum van Nijmegen. Bovendien zijn de uitvalswegen richting Arnhem en de A15 goed bereikbaar.

Praktische informatie:

- Bouwjaar: 2024
- Woonoppervlakte: ca 67 m²
- Energielabel: A++
- Twee slaapkamers
- Open keuken met inbouwapparatuur
- Moderne badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel
- Ruim, overdekt balkon
- Uitzicht op de groene, gezamenlijke binnentuin
- Lift aanwezig
- Drie fietsenplekken in de gezamenlijke fietsenstalling
- Actieve VvE
- VvE bijdrage: €134,- per maand
- Funderingsrisico: Laag - 20-10-2026

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











PLATTEGROND

Annie van Velzenhof 45 - Lent
Eerste verdieping

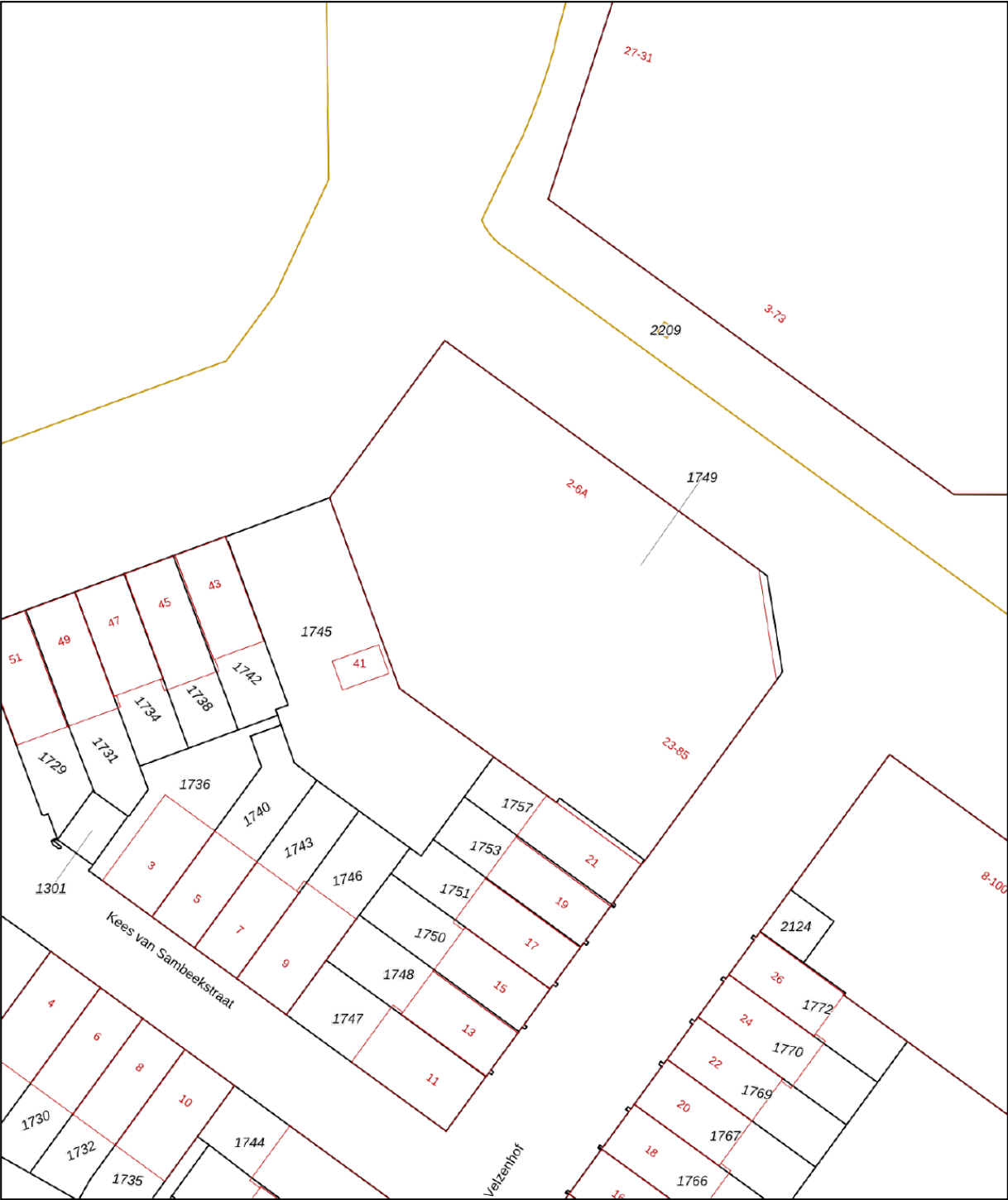


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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 F

Perceel 1745

kadaster

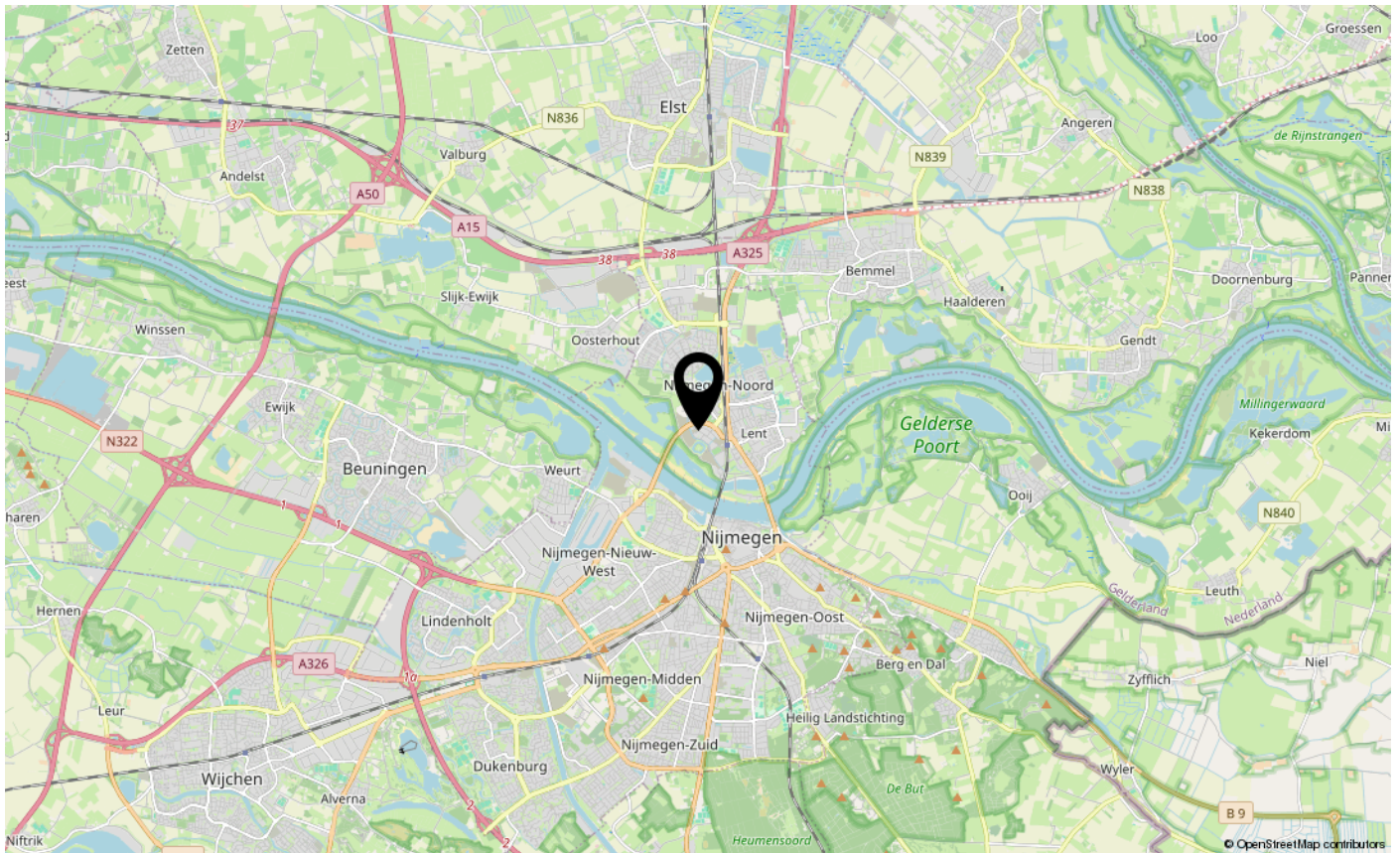
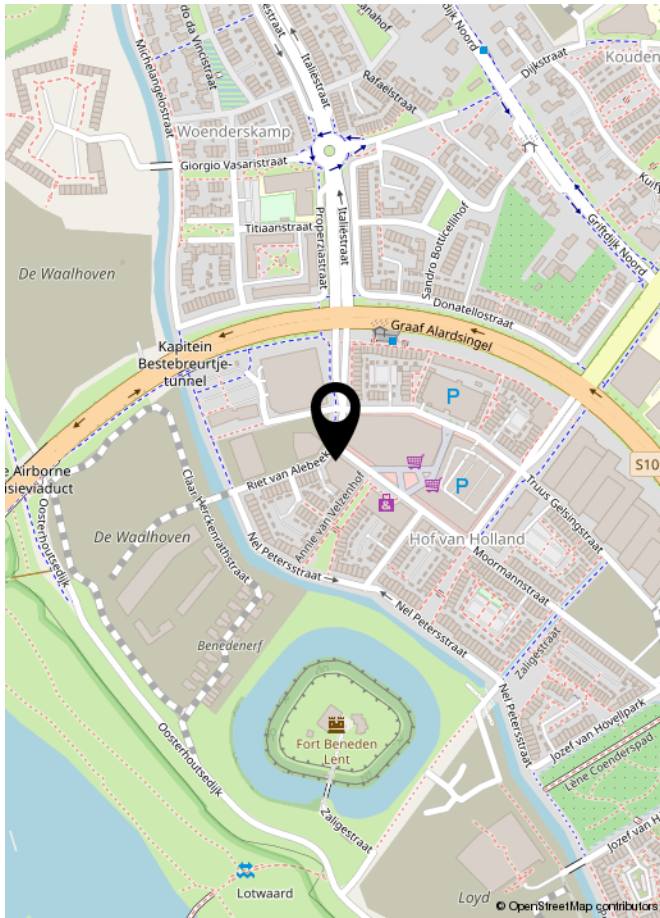
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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				
- Kledingkast slaapkamer	X			
- Kasten berging (schappenkast en witte ombouw wasmachine) en zwarte kast werkkamer			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

LIJST VAN ZAKEN

[illegible]

LIJST VAN ZAKEN

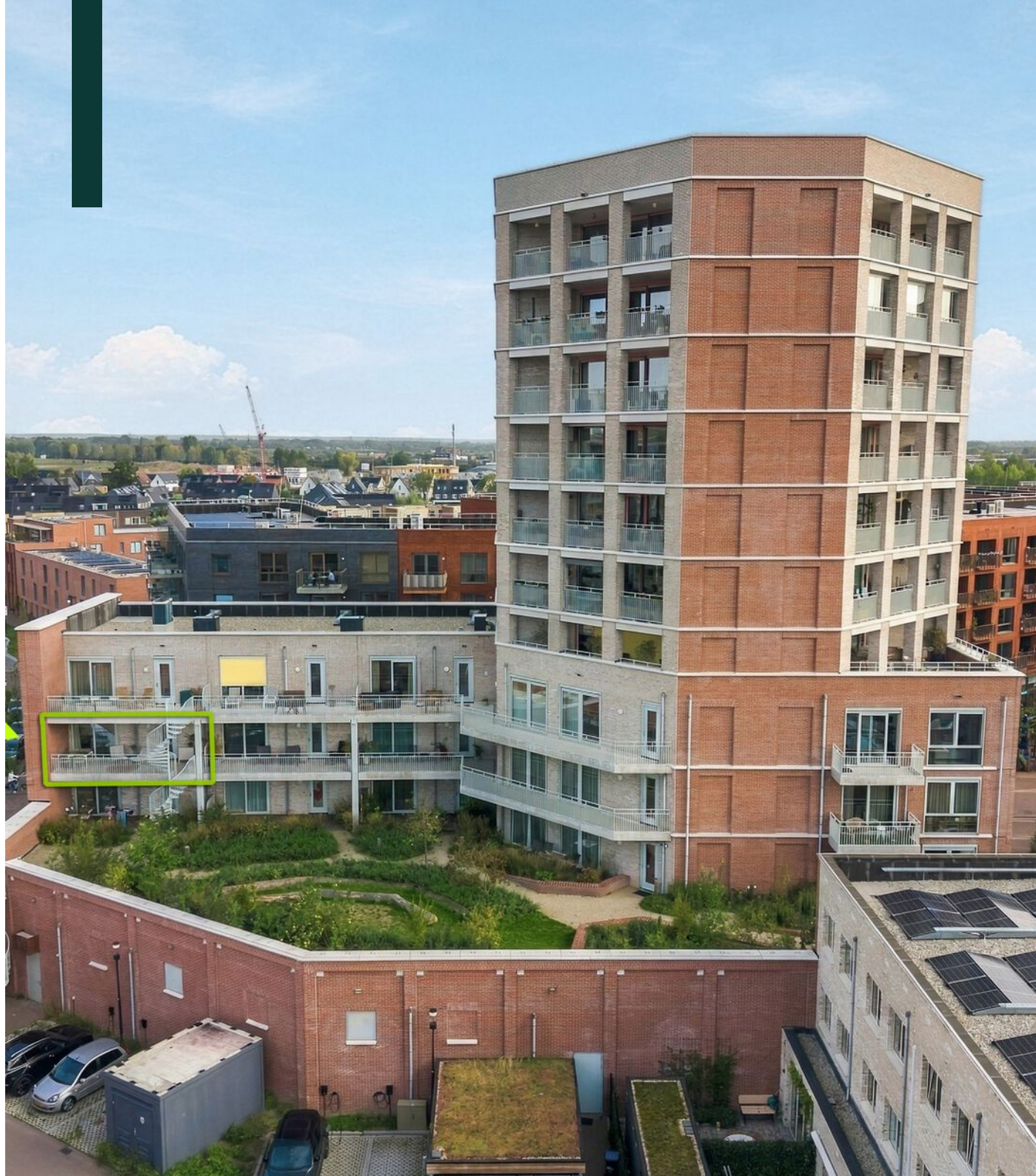
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)	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			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
-				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			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
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

