

TE KOOP



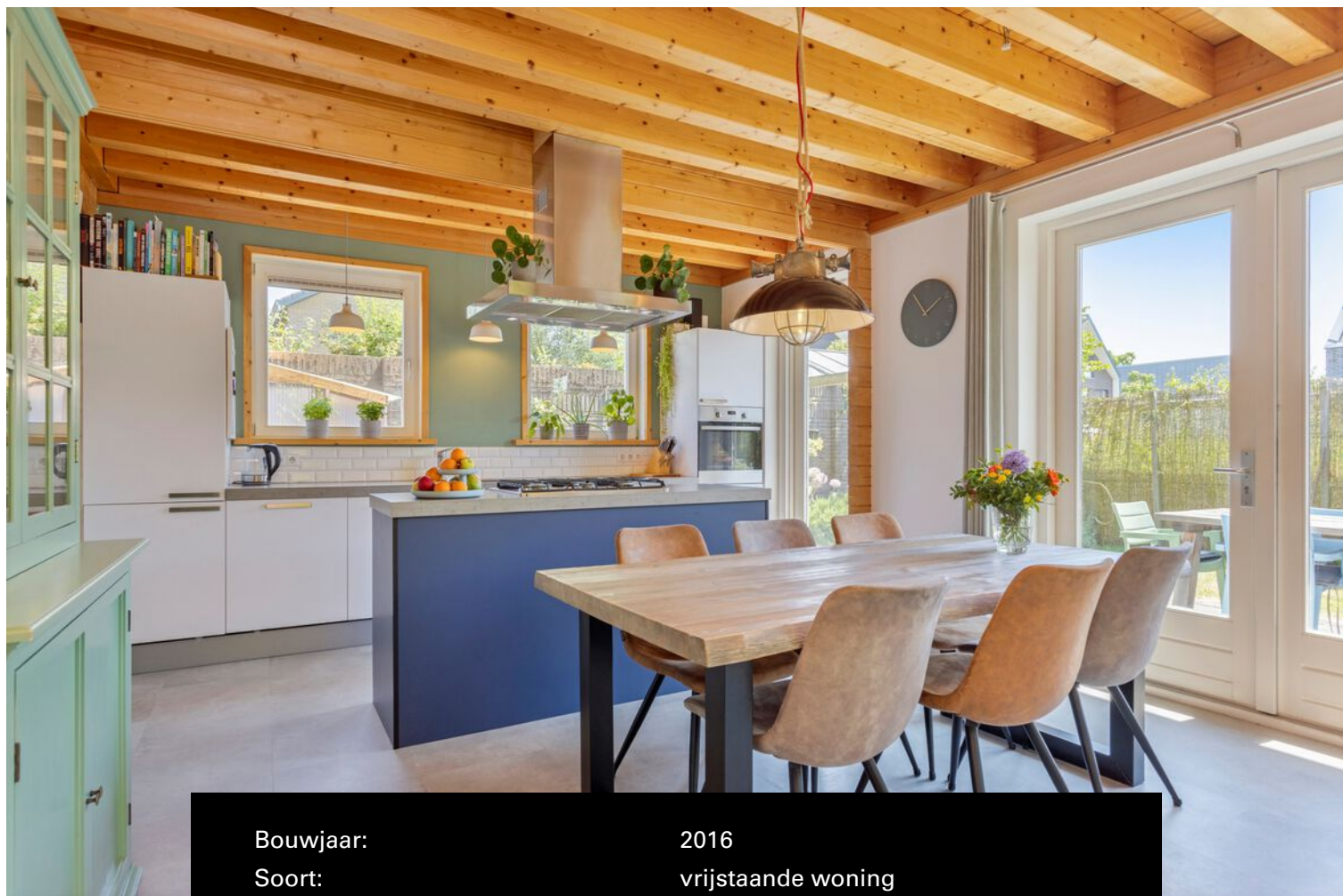
LENT | Immanuel Kantstraat 40

Vraagprijs €465.000 k.k.

**DISVELD
MAKELAARDIJ**

024-2122279 | info@disveldmakelaardij.nl
[disveldmakelaardij.nl](https://www.disveldmakelaardij.nl)

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2016
Soort:	vrijstaande woning
Kamers:	4
Inhoud:	315m ³
Woonoppervlakte:	85m ²
Perceeloppervlakte:	247m ²
Externe bergruimte:	9m ²
Verwarming:	cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	A



Omschrijving

Vrijstaande woning op een unieke plek in Lent te koop!

In het bekende "Plant je vlag" project staat deze vrijstaande woning met 3 slaapkamers te koop. In 2016 is in dit gebied een transformatie van kassenbouw tot woonwijk gerealiseerd. De voormalige kwekerijen hebben hier plaatsgemaakt voor een wijk vol creatieve, duurzame en bijzondere woningen. De gemeente Nijmegen verkocht kavels waar mensen zelf hun project konden starten. Zo ook de eigenaren van deze bijzondere woning. Zij hebben in 2016 deze woning zelf gebouwd en hierdoor helemaal hun eigen wensen en ideeën kunnen realiseren.

Het resultaat? Een bijzonder sfeervolle woning met veel natuurlijke elementen, groene tuin rondom, eigen oprit, 3 slaapkamers en dat allemaal in een groene en rustige woonomgeving vlakbij het bruisende stadscentrum van Nijmegen.

Indeling:

Begane grond:

Via de oprit aan de linkerkant van de woning bereik je de voordeur van de woning. Echter gebruiken de huidige bewoners vooral de achterdeur met toegang tot de bijkeuken. Ideaal om meteen je jassen, tassen en schoenen kwijt te kunnen. In de hal bij de voordeur vind je de trapopgang naar de eerste verdieping, modern toilet met fonteintje, garderobe en meterkast. Vervolgens kom je terecht in de sfeervolle woonkamer met open keuken. De woonkamer is gelegen aan de voorzijde en heeft vanwege de grote raampartijen tot de grond veel natuurlijk daglicht. Je ervaart hier direct de combinatie van moderne afwerking op de vloeren en wanden, maar ook de natuurlijke elementen van onder andere het plafond. Deze combinatie geeft het huis erg veel sfeer. Aan de voorzijde is nog een extra hoekje, ideaal als speelkamer voor de kinderen of kantoor aan huis. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Aan de achterzijde vind je de moderne open keuken met kookeiland. Hierdoor is er veel verbinding in de gehele ruimte. Koken voor je visite die plaats hebben genomen aan de eettafel binnen of buiten en toch in contact blijven. Over de sfeervolle en groene tuin later meer. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar aan de achterzijde, hier vind je de aansluiting voor witgoedapparatuur en voldoende opslag. Onder de trap in de woonkamer is nog meer bergruimte gecreëerd.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping vind je 3 slaapkamers, moderne badkamer met douche, ligbad en wastafel en extra opslag. Vanwege de dakkapel zijn alle kamers goed bruikbaar voor zowel slaapkamer of kantoor aan huis. De slaapkamers zijn circa 13, 7 en 6 m². Ook hier herken je direct de natuurlijke elementen en inval van natuurlijk daglicht door de dakramen en dakkapel. De badkamer is modern betegeld en heeft tevens een dakraam voor natuurlijke ventilatie. Er is een separaat toilet op de gang gemaakt. Op verschillende plekken op de verdieping zijn er extra luiken gecreëerd voor opslag.

Tuin:

De buitenruimte van deze woning is uniek en divers. Aan de linkerkant is er een eigen oprit voor de auto. Er is een opslagruimte, een overkapping om te klussen of barbecuen. Daarnaast is er een broeikas voor je eigen moestuintje, een zitkuil om te relaxen, een terras voor de eettafel en een grasveld met beplanting. Van alles wat, hetzelfde geldt voor plekken in de zon of schaduw. De zijtuin is op het zuiden, maar er zijn ook genoeg plekken om in de schaduw te zitten.

Lent:

Op het gebied van recreatie en natuur loop of fiets je snel naar de Lentse Plas, het stadseiland of de uiterwaarden rondom de Waal. Er zijn verschillende horecazaken gevestigd en binnen 15 minuten fietsen sta je midden in het centrum van Nijmegen. Hof van Holland wordt momenteel

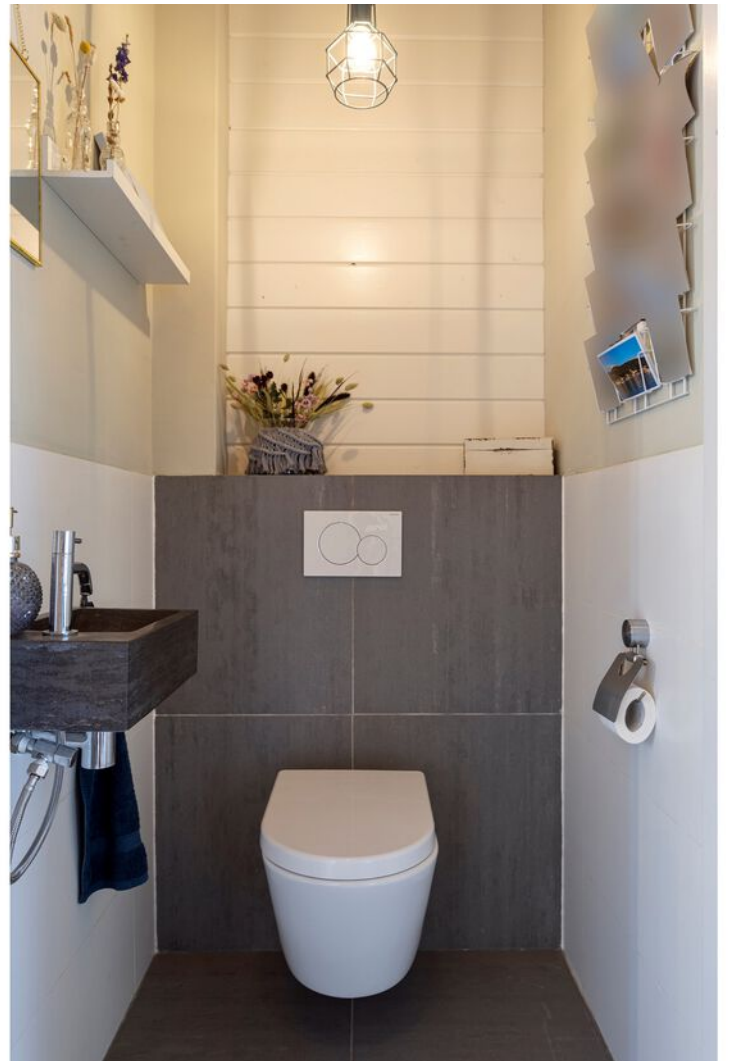
gebouwd en eind van het jaar 2023 zijn hier verschillende winkels en horeca gerealiseerd. Lent heeft een treinstation maar ook Nijmegen Centraal is snel bereikbaar. Ook is deze woning gunstig gelegen voor het autoverkeer. Binnen enkele minuten rijd je via de Prins Mauristsingel naar Nijmegen, Arnhem en A15 met verbinding met de rest van Nederland. Niet voor niets is Lent zo aantrekkelijk om te wonen.

Bijzonderheden:

- * vrijstaande woning
- * volledig geïsoleerd
- * eigen oprit
- * 3 zonnepanelen
- * vloerverwarming begane grond
- * tuin op het zuiden





















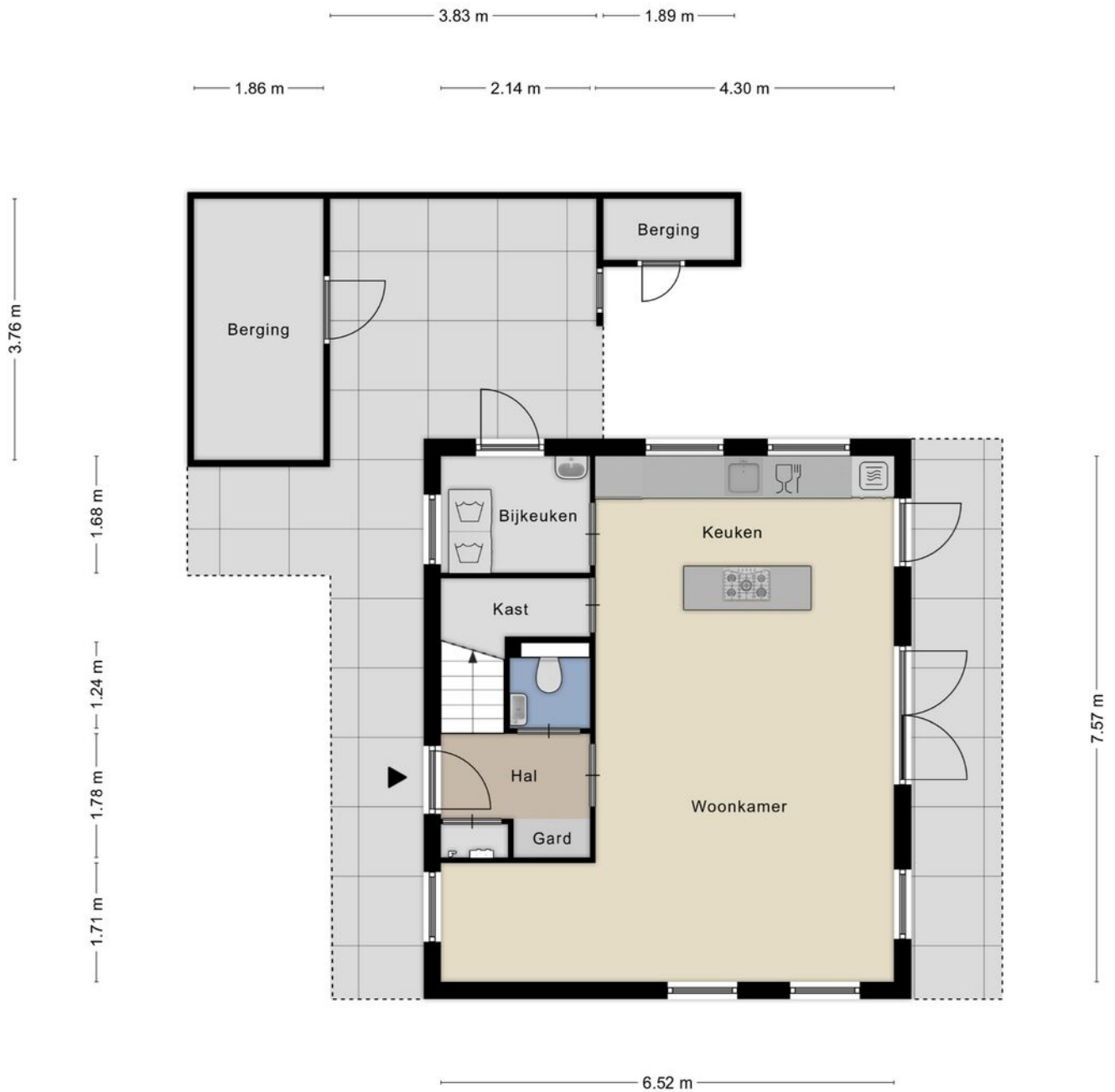




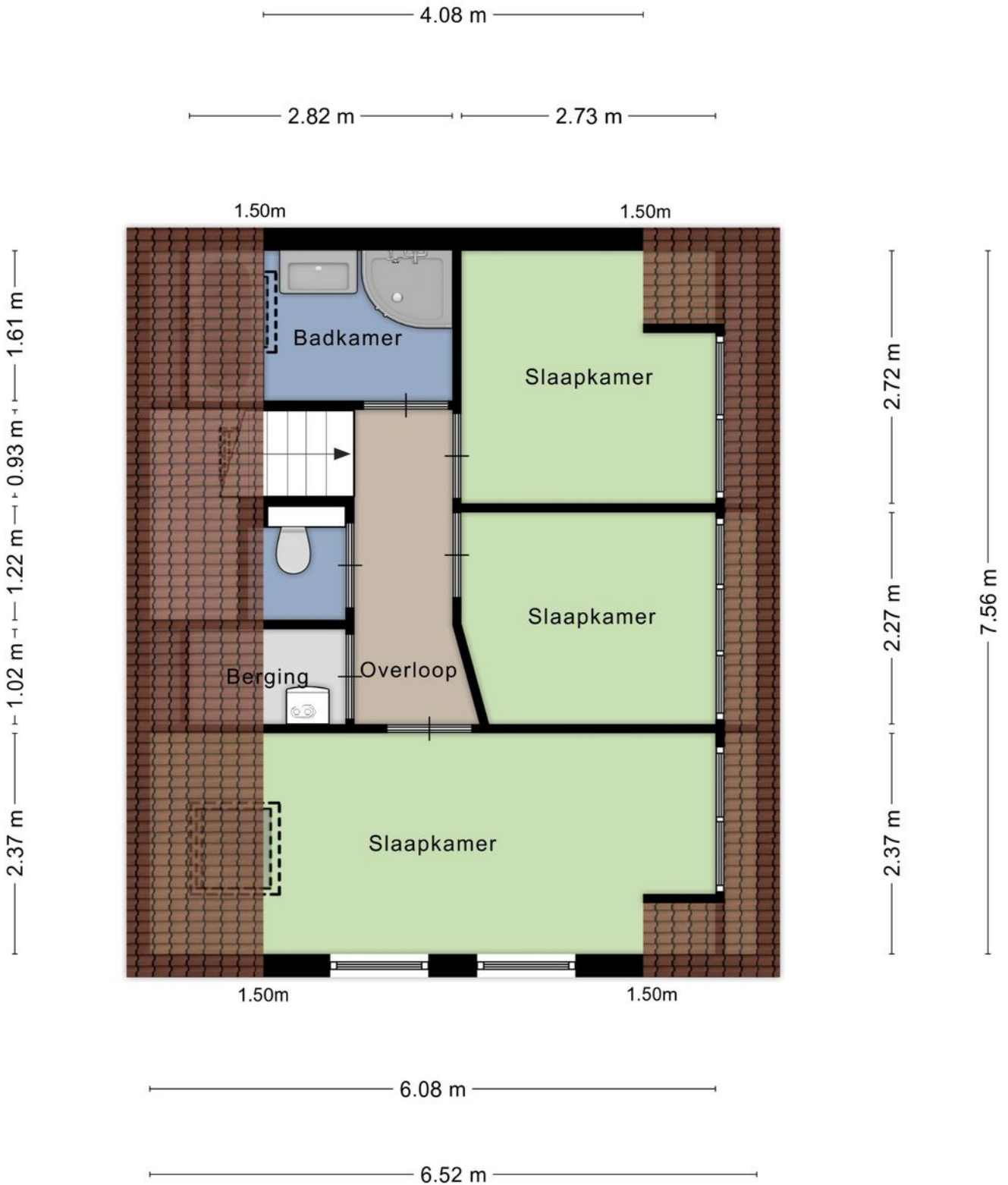




BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



OVERZICHT PERCEEL









Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: jop



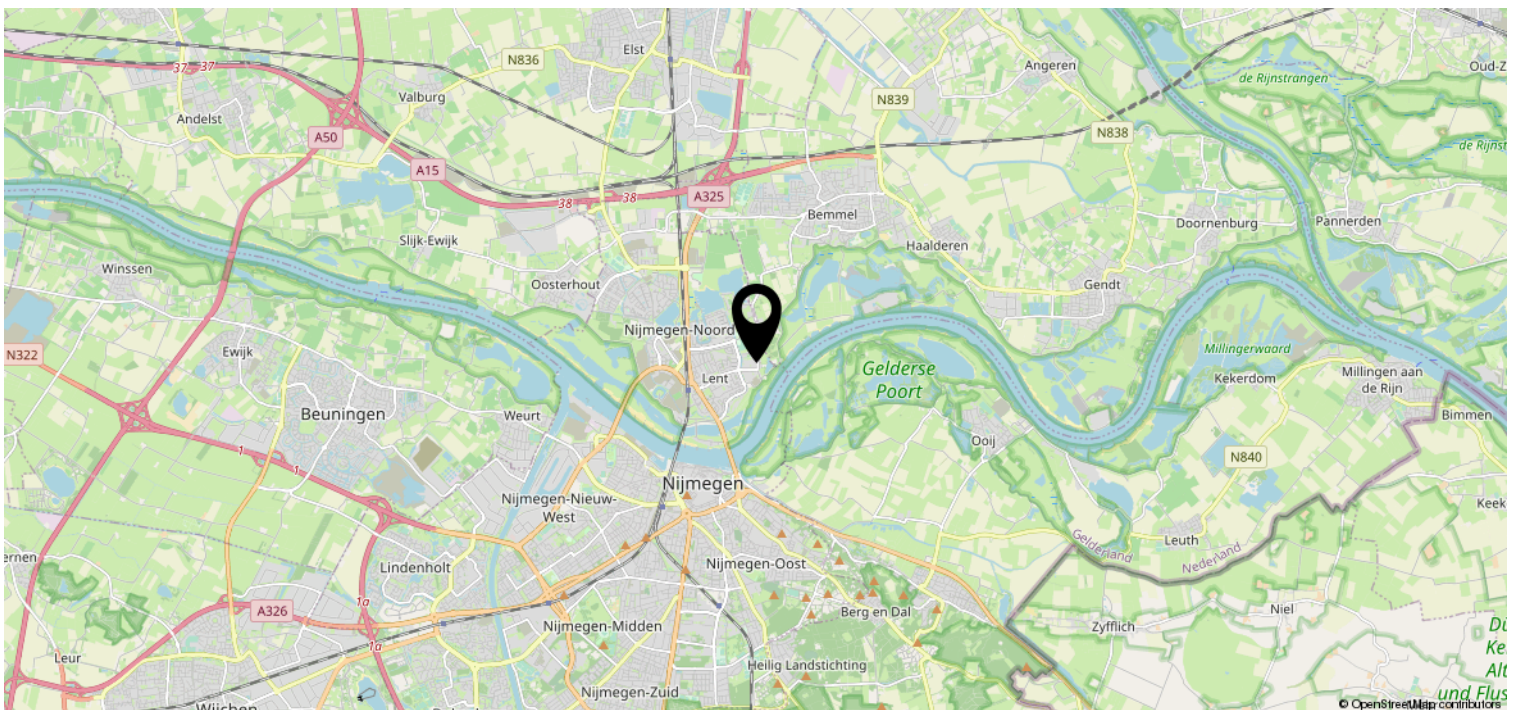
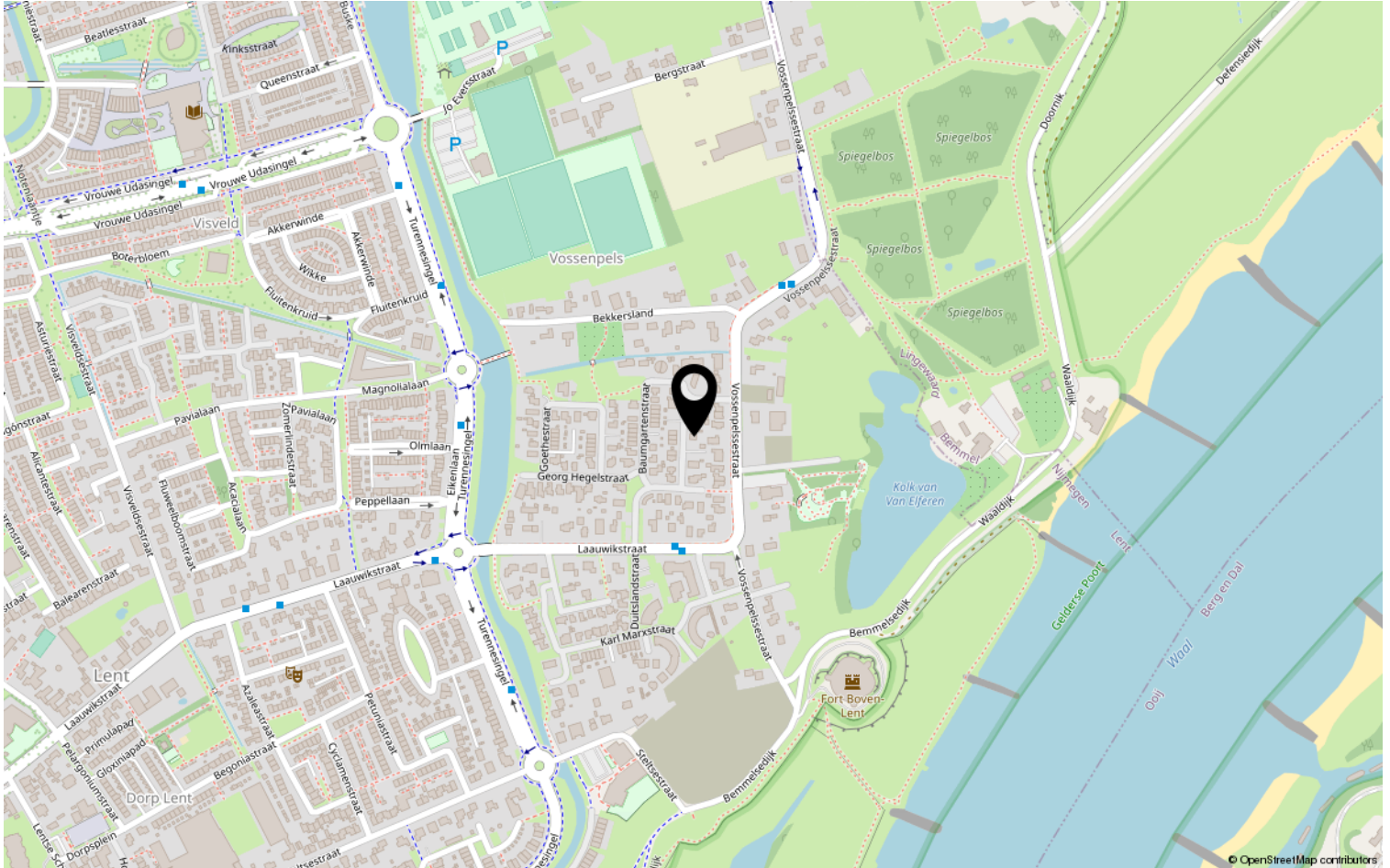
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nijmegen	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 954	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 mei 2023
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 op de kaart



Bekijk deze woning online!

DISVELD
MAKELAARDIJ

Immanuel Kantstraat 40, Lent



Heeft u interesse?



Disveld Makelaardij is een kleinschalig en jong kantoor. Zowel de jarenlange ervaring in de regio Lent en Nijmegen alsmede korte lijnen, oprechte aandacht en een eerlijk advies staan garant voor een succesvolle aankoop, verkoop en/ of verhuur van je woning.

024 - 212 22 79

www.disveldmakelaardij.nl

info@disveldmakelaardij.nl