



Griftdijk Zuid
Lent 85

MAKELAAR
BROEX 

Griftdijk Zuid 85 Lent

Op slechts 10 minuten van de Grotestraat en op loopafstand van het Rivierpark staat deze vrijstaande woning op iets meer dan 546m² grond. De diepe tuin grenst aan het water en je kijkt uit over het groen richting de Lentse Warande; een prachtige plek om te wandelen langs de Waal. De woning heeft parkeergelegenheid op eigen terrein, diverse karakteristieke elementen en drie slaapkamers op de eerste verdieping.

De woning staat aan de zuidkant van Lent, een dorp met karakter en diverse voorzieningen waaronder een treinstation, diverse restaurants, een bakker, basisscholen, kinderopvang, een sporthal en een supermarkt. Met de fiets ben je zo in Nijmegen en met de auto rij je na iets meer dan 5 minuten naar knooppunt Ressen (A15/A325). De Waaloever met het fort, de Spiegelwaal en het prachtige uitzicht naar Nijmegen maakt Lent tot een gewilde plek om te wonen.

Indeling:

Begane grond:

Parkeer je auto op de oprit en loop naar de voordeur van deze karakteristieke, vrijstaande woning. In de ruime hal ligt nog de originele tegelvloer en zie je de mooie trap naar de eerste verdieping. Bij de deur naar de keuken is de meterkast en rechts in de hal is de toiletruimte met fonteintje.

De woonkamer is meer dan 8 meter diep en heeft veel lichtinval door de ramen aan drie zijden. Aan de voorzijde is het zitgedeelte met een erker en de schouw, waar in de open haard een elektrische sierkachel is gezet. De eettafel staat aan de achterzijde waar je door de ramen van de schuifpui geniet van het uitzicht naar de diepe tuin met het open landschap als achtergronddecor.

Vanuit de woonkamer en de hal is de keuken te bereiken met een deur naar de tuin en een deur naar de keldertrap. Deze trap leidt naar de wijn-/provisiekelder met een hoogte van 1.85 meter. De keuken heeft een dubbele wandopstelling met een vaste ontbijttafel en diverse inbouwapparatuur: een keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combimagnetron.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en de tweede toiletruimte te bereiken. Mooie details zijn het glas-in-lood raam in het trapgat en de trapbalustrade.

Alle slaapkamers en de badkamer zijn voorzien van een vaste kast en de slaapkamer aan de achterzijde heeft een deur naar het balkon. Aan de voorzijde is de ruime hoofdslaapkamer en de andere kamers zijn prima kinder- of werkkamer.

De kleurrijke badkamer is gedateerd maar, net als de rest van de woning, keurig onderhouden. De ruimte is ingedeeld met een ligbad, aparte douche, een wastafel en de aansluitingen van de wasapparatuur. Het toilet zit in een aparte ruimte, te bereiken vanaf de overloop.

Zolder:

Via de vlizotrap kom je op een ruime bergzolder met een nokhoogte van 1.95 meter en twee ramen aan de achterzijde. Op de zolder heb je veel bergruimte, verdeeld over twee ruimtes.

Schuur:

Achter de woning staat de ruime schuur annex fietsenberging met een bergzolder, opstelling van de cv-ketel en voldoende ruimte voor het (tuin)gereedschap.

Exterieur:

De woning staat op iets meer dan 546m² eigen grond waarbij de tuin grenst aan het water. Aan de voorzijde is parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein en links van de woning is een brede zijtuin waar je met een aanhanger de achtertuin kunt bereiken. Aan de rechterzijde is een pad naar de schuur en de achtertuin; perfect voor de fiets- en motorliefhebber.

De diepe achtertuin heeft een mooie ligging op het westen en grenst aan het water. Vlak achter de woning is een groot terras en de rest van de tuin is ingedeeld met meerdere borders en een goed onderhouden gazon. Het achterste deel van de tuin, achter het hekje, hoort ook bij de woning en grenst aan het water. En het uitzicht? Prachtig!

Bijzonderheden:

- Merendeels rolluiken op de begane grond en eerste verdieping;
- Parkeergelegenheid voor twee tot drie auto's op eigen terrein;
- Verwarming en warm water via een cv-ketel;
- Drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping;
- Ruime zolder, te bereiken via een vaste trap;
- Brede achterom voor de fiets, motor en aanhangwagen;
- Diepe achtertuin aan het water met vrij uitzicht richting het groen en de Lentse Warande;
- Prachtige ligging ten opzichte van het centrum van Nijmegen, de Waal en het Rivierpark;
- De gemeente Nijmegen is voornemens om een extra perceel grenzend aan de tuin van de woning te verkopen, dit betreft 110m² (deel talud en deel vlak), de koopovereenkomst hiervoor is reeds getekend door de verkoper en gemeente Nijmegen. De koper aanvaard voor dit extra perceel alle lusten en lasten zoals in de koopovereenkomst is opgenomen (informatie beschikbaar via verkoopmakelaar).



























































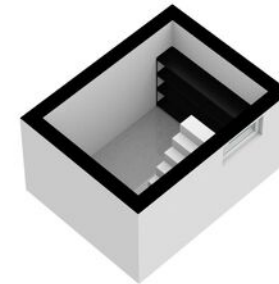
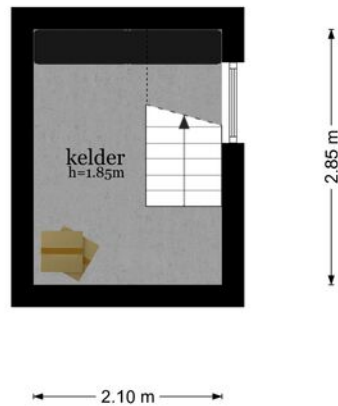






Plattegronden

Griftdijk Zuid 85 - Lent
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

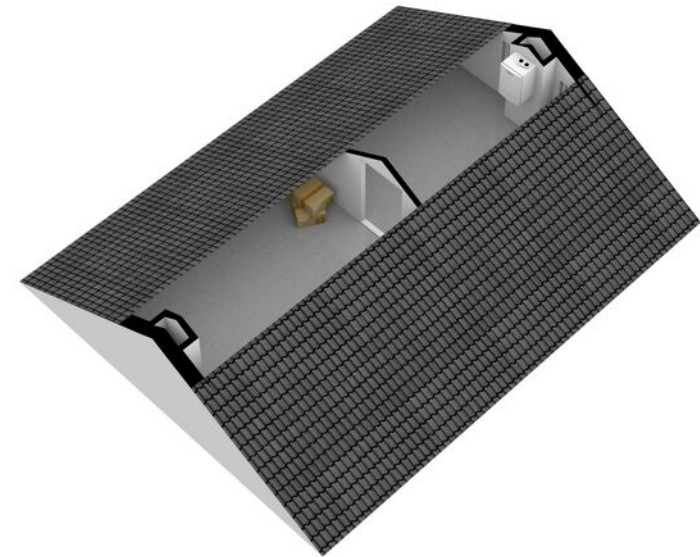
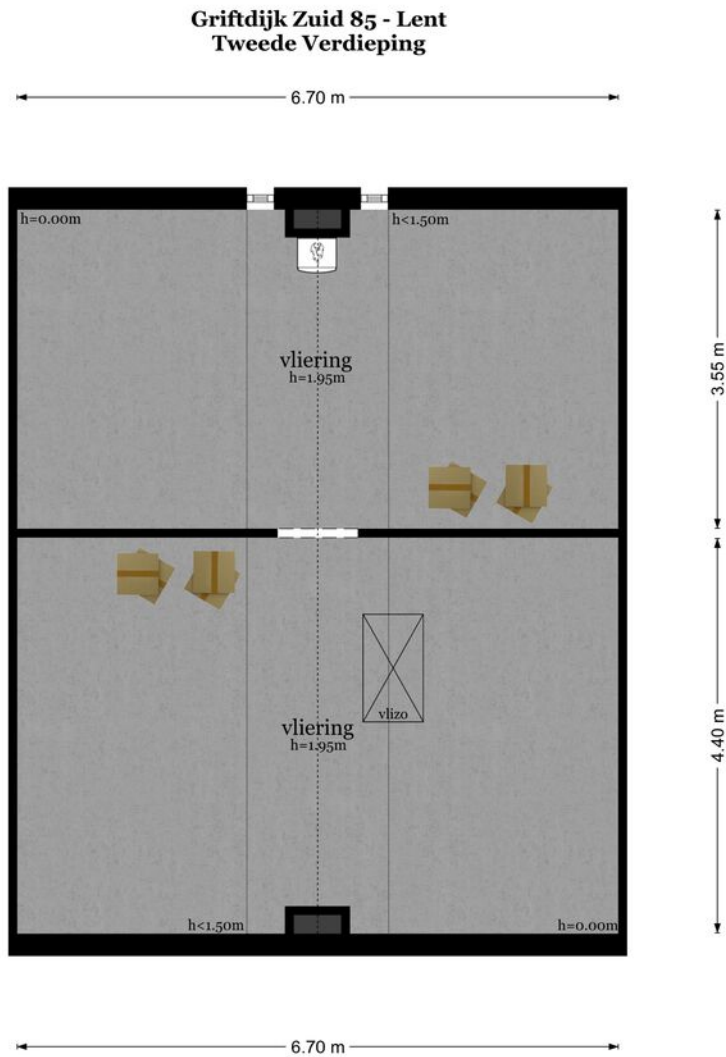
Plattegronden

Grifdijk Zuid 85 - Lent
Eerste Verdieping



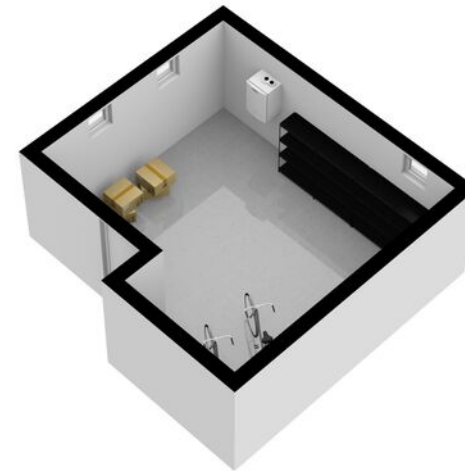
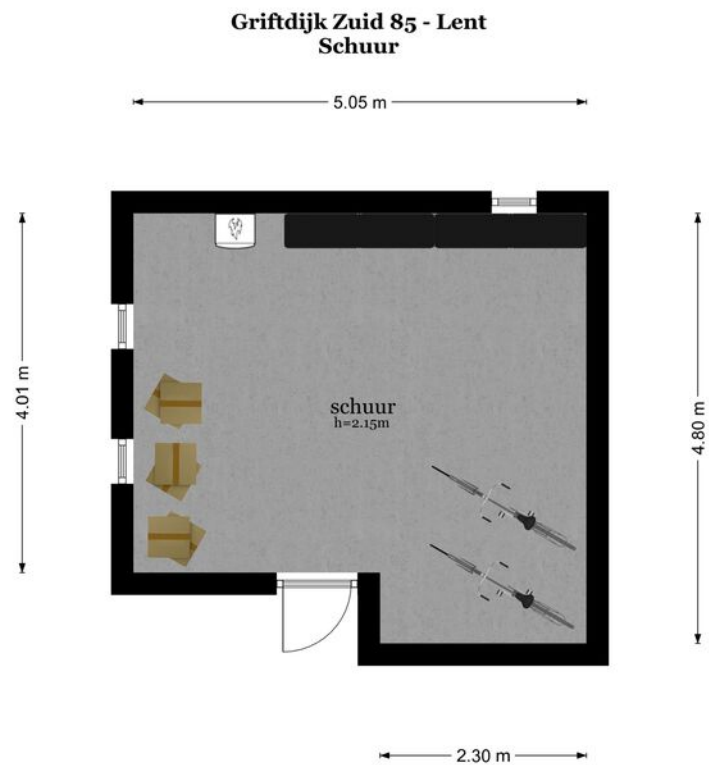
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kenmerken

Soort	Bestaande bouw
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	4
Inhoud woning	442 m ³
Perceel oppervlakte	546 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	105 m ²
Soort woning	eengezinswoning
Bouwjaar	1954
Ligging	aan water, aan drukke weg
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	gedeeltelijk dakisolatie, dubbel glas

Kadastrale kaart

Uw referentie: uittreksel en kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Lent

C

1165

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2021

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.

Belangrijke informatie behorende bij de verkoopinformatie

Plicht onderzoek koper

De eigenaar/verkoper van een onroerende zaak heeft een mededelingsplicht, het Burgerlijk Wetboek vermeldt ook de onderzoekplicht van de koper! Dit betekent, dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoekplicht heeft m.n. betrekking tot datgene, wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Juist daarom adviseren wij alle kandidaten, ongeacht of de onroerende zaak oud of nieuw is, een eigen (bouw)deskundige mee te nemen (bijvoorbeeld een eigen NVM-aankoopmakelaar).

Vrijblijvende aanbidding

Hoewel deze verkoopinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten, afwijkingen of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. De koper wordt er uitdrukkelijk op geattendeerd, dat ook een (eventuele) opsomming van gebreken niet betekent, dat de eigenaar en/of de verkoopmakelaar garandeert, dat het object voor het overige vrij is van gebreken. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbidding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen, kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De koopakte

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte van de NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en de "Vereniging eigen huis". Indien wenselijk kan in deze koopakte door de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG), voor de periode van circa 5 weken na overeenkomst.

In ieder geval zal in de koopakte eveneens een waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen, binnen circa 6 weken na overeenkomst.

Wij wijzen er met nadruk op dat verkoper bedingt dat zolang er nog geen door koper ondertekende koopakte is, verkoper niet verplicht is mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Een huis kopen, wie kan u helpen bij het aankoopproces?



Aankoopmakelaar



Raadpleeg dé expert:
een NVM-aankoopmakelaar



W. www.funda.nl/makelaars

Notaris

Notariskantoor Van Schaik

Deken Dokter Mulderstraat 8b
6681 AB Bommel

T. 0481-461 226

E. info@notarisbommel.nl

W. www.notarisbommel.nl

Ten Berge notarissen

Berg en Dalseweg 9
6521 JA Nijmegen

T. 024-322 82 77

E. kantoor@tenbergenotar.nl

W. www.tenbergenotar.nl

Bouwkundige keuring

Teelker Bouwkundig Advies

Schijndelstraat 20
6844 GM Arnhem

T. 026-381 53 90

M. 06-28 70 34 19

E. info@teelker.nl

W. www.teelker.nl

Peters Bouwkundig Adviesbureau

Sprokkelveld 52
6596 DM Milsbeek

T. 0485-516 775

E. info@petersbouwadvies.nl

W. www.petersbouwadvies.nl

Hypotheek & Verzekeringen

Huijding Hypotheken & Financieel advies

Kerkenbos 10-32
6546 BA Nijmegen

T. 06-54 66 06 01

E. info@hhfa.nl

W. www.hhfa.nl

Van Heck Advies

Van Welderenstraat 106
6511 MT Nijmegen

T. 024-323 27 73

E. info@vanheckadvies.nl

W. www.vanheckadvies.nl

Financieel Fit Apeldoorn

Asselsestraat 63
7311 ED Apeldoorn

T. 055-3034924

E. apeldoorn@financieelfit.nl

W. www.financieelfit.nl/vestigingen/apeldoorn

Schaars Verzekeringen

van der Mondeweg 26
6685 BP Haalderen

T. 0481-465222

E. info@schaarsverzekeringen.nl

W. www.schaarsverzekeringen.nl

