



Vraagprijs € 629.000 k.k.

GROOT-BRITTANNIËSTRAAT 72 LENT

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	131 m ²
Perceeloppervlakte	208 m ²
Inhoud	469 m ³
Bouwjaar	2006
Energie label	A





OMSCHRIJVING

Moderne hoekwoning met vier slaapkamers en 208 m² perceel in Lent

Deze hoogwaardige instapklare hoekwoning met sfeervolle zijuitbouw en vier royale slaapkamers ligt op één van de leukste locaties in Lent! Voorzien van een luxe keuken, moderne badkamer, energielabel A, een royale inloopkast en een onderhoudsvriendelijke tuin – met serre en dubbele berging – op het zuidoosten. Als je de voordeur uitstapt, zie je de Lentse plas op 100 meter afstand liggen. Maar ook woon je in een ruim opgezette straat met mooie bomen en een uitzicht op water aan de voorzijde waar je heerlijk in de voortuin kunt zitten in de avondzon. De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en op meerdere punten vernieuwd, waardoor je hier direct comfortabel kunt wonen.

Thuiskomen!

Bij aankomst valt meteen de fijne ligging op. Parkeren kan makkelijk voor de woning en in de directe omgeving. Via de verzorgde voortuin stap je binnen in de entree met garderoberuimte, meterkast en modern toilet. Vanuit hier loop je door naar de woonruimte.

Royale living met vloerverwarming en luxe cinewall
De woonkamer is – door de uitbouw van 1.80 m – royaal en licht. Daarnaast heeft deze hoekwoning ook een zijuitbouw, waardoor er een ruime eethoek gerealiseerd kan worden. De zithoek biedt mogelijkheden voor meerdere opstellingen. De strak afgewerkte cinewall met spots en over te nemen haard (2025) geeft het woongedeelte een warme, moderne uitstraling. Door de openslaande deuren aan de achterzijde is er een prettige verbinding met de tuin. Dit wordt extra versterkt door de moderne overkapping (2023) aan de achterzijde.

Moderne open keuken met schiereiland

De fraaie keuken, voorzien van schiereiland, heeft een gezellige verbinding met zowel het eetgedeelte als de woonkamer. De keuken is geplaatst in 2015 en is uitgevoerd in een luxe, donkere kleurstelling en heeft een praktische opstelling met veel ruimte om uitgebreid te koken. Daarnaast is de keuken voorzien van moderne inbouwapparatuur en voldoende kastruimte.

Vier slaapkamers, inloopkasten en een moderne badkamer
Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers. De grootste slaapkamer is ruim opgezet en ligt aan de achterzijde. De tweede slaapkamer is iets compacter, maar volwaardig van formaat en uitstekend geschikt als slaap-, werk- of kinderkamer. Via het Franse balkon komt het daglicht hier fijn binnen en heb je uitzicht op groen en water.

De moderne badkamer (2015) is stijlvol afgewerkt en voorzien van een inloofdouche, een dubbele wastafel met meubel, een tweede toilet, een designradiator en verwarmde en verlichte spiegel. De warme kleurstelling en strakke

lijnen zorgen voor een tijdloze, luxe uitstraling

De tweede verdieping heeft ook een ruime indeling. Eén van de slaapkamers is momenteel in gebruik als royale inloopkast en grenst direct aan de wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Verder heeft deze verdieping nog een grote vierde slaapkamer, eveneens voorzien van grote raampartijen en een inloopkast. Deze kamer is extra licht door raampartijen aan twee zijden. Op zowel de eerste als tweede verdieping ligt een houtlook laminaatvloer (2015).

Zonnige tuin op het zuidoosten

Via de openslaande deuren bereik je de strak aangelegde achtertuin, gelegen op het zuidoosten. Een fijne plek om de dag te beginnen met een ontbijt of kop koffie in de zon, gezellig onder de veranda. Ook in de middag blijft de zon nog lang aanwezig door de hoekligging op het zuiden. De tuin is beschermd en biedt veel privacy, mede dankzij de blauwe regen die in het voorjaar prachtig in bloei staat.

De overkapping met verlichting (2023) maakt het mogelijk om hier het hele jaar door comfortabel buiten te zitten. Eventueel kan deze nog uitgebreid worden met glazen schuifdeuren. Achterin de tuin bevindt zich een extra ruime berging voor fietsen en tuinspullen, vernieuwd in 2024. De voor- en zijtuin zijn zeer netjes onderhouden. De combinatie van rust, privacy en een verzorgde uitstraling komen hier mooi samen.

Fijne buurt met alles dichtbij

Lent is geliefd om de fijne balans tussen rust, ruimte en een uitstekende verbinding met de stad. In de buurt vind je speelplekken, scholen en sportclubs, net als de Lentse Plas, Pathé bioscoop, Moeke en de Waalsprong-uiteerwaarden voor een wandeling of hardlooptochtje. Ook Park Lingezen en het nieuwe stadscentrum Hart van de Waalsprong liggen dichtbij.

Het centrum van Nijmegen bereik je snel per fiets. Station Lent, busverbindingen en de uitvalswegen richting Arnhem en de A15 zijn eveneens goed bereikbaar.

Praktische informatie

- Bouwjaar: 2006
- Woonoppervlakte: ca. 131 m²
- Perceeloppervlakte: 208 m²
- Energielabel A
- 4 ruime slaapkamers
- Nieuwe keuken geplaatst in 2015
- Badkamer volledig gerenoveerd in 2015
- Tuin op het zuidoosten met berging en achterom
- Tuinoverkapping met glas en verlichting (2023)
- Vergrote berging vernieuwd en uitgebouwd (2024)
- Elektrische screen (zonwering) aan de erker geplaatst in 2021
- Cinewall met elektrische haard(kan worden overgenomen, 2025)
- Vloerverwarming op begane grond
- Inloopkast en ruime, separate wasruimte
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- Vrij uitzicht op groen en water vanuit de zij-erker
- Luxe afwerking en instapklaar

Nieuwsgierig geworden?

Download de brochure via Funda en bel of mail ons gerust voor meer informatie of een bezichtiging.













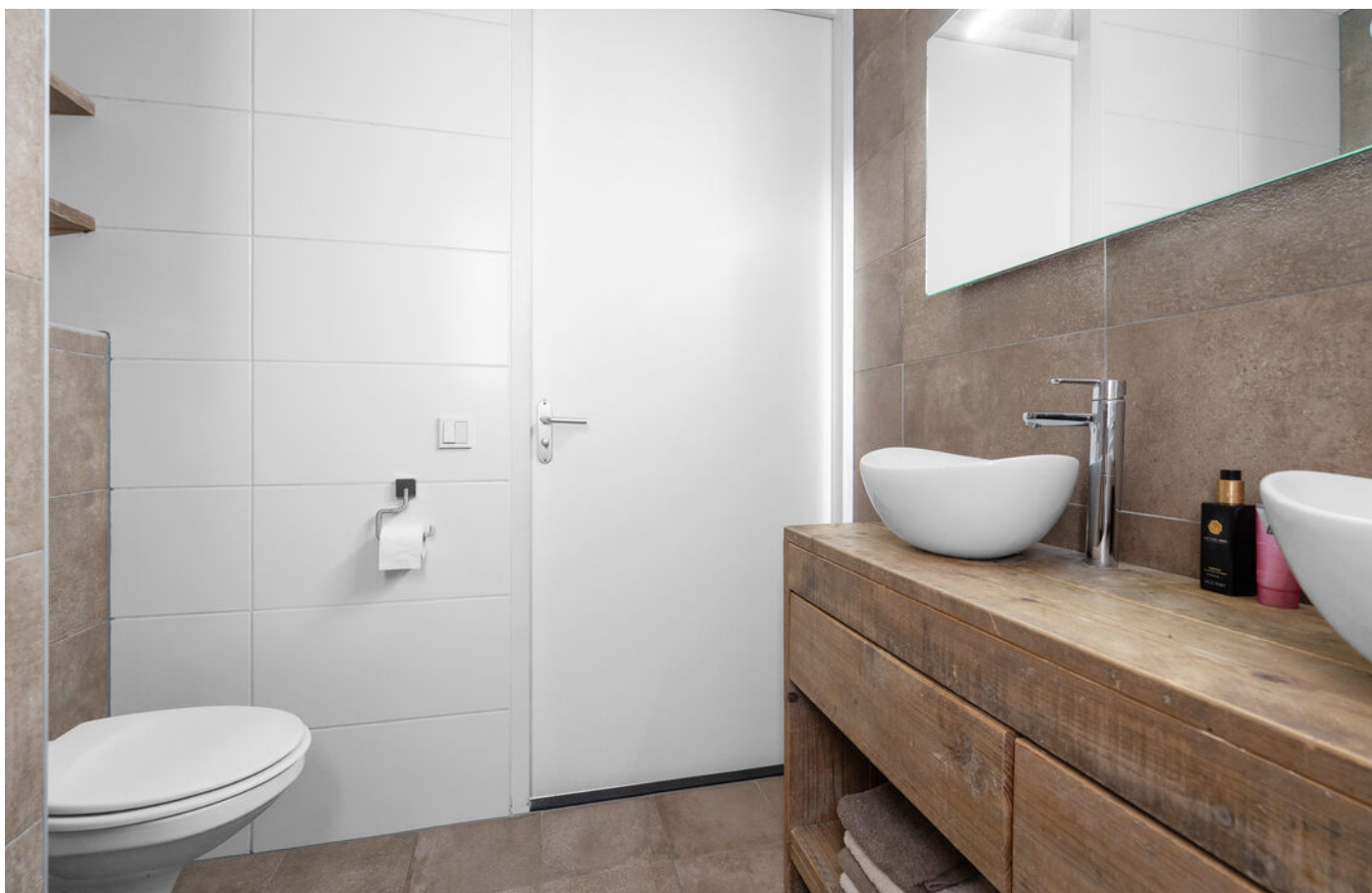
























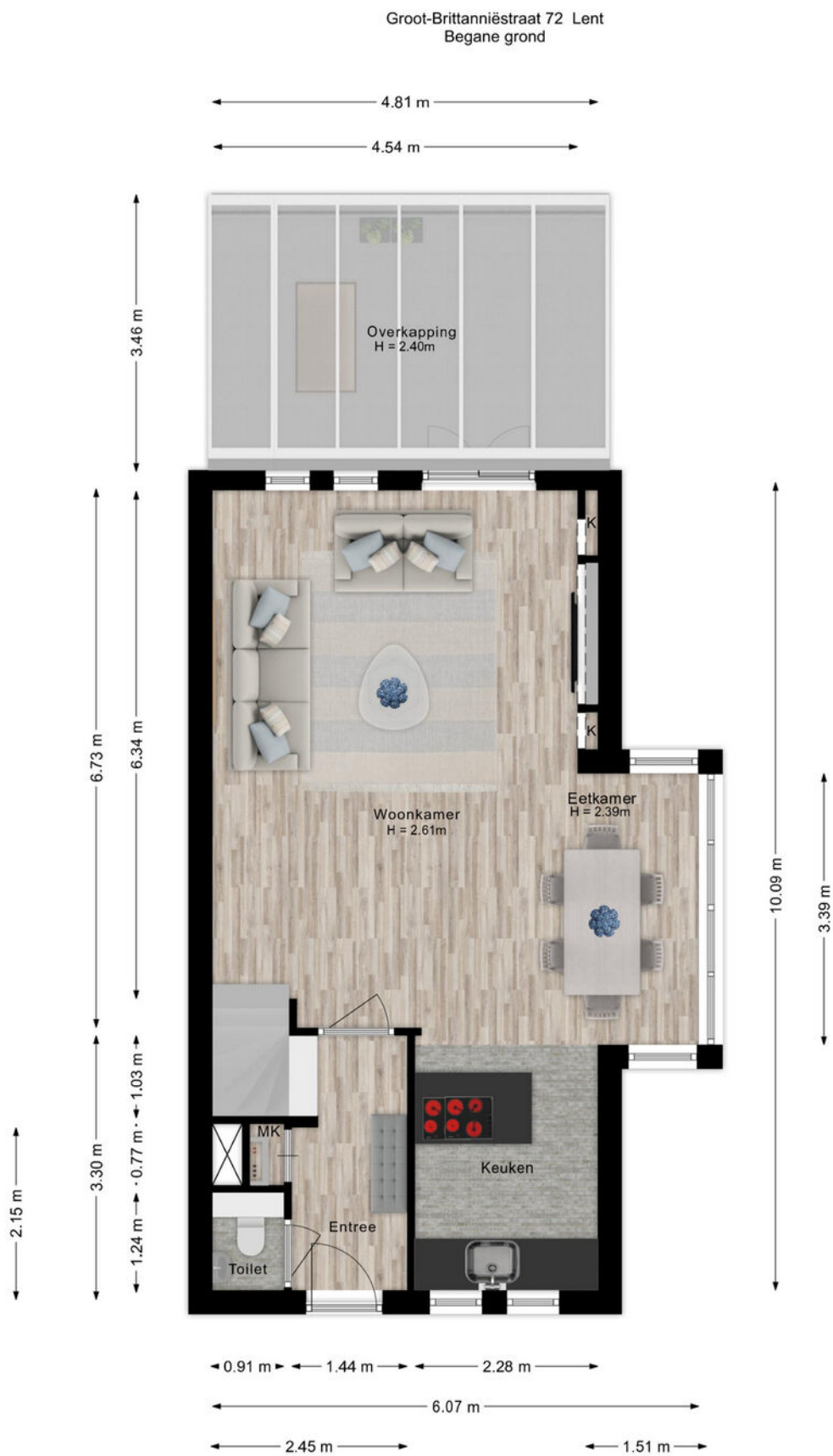








PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Groot-Brittanniëstraat 72 Lent
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND

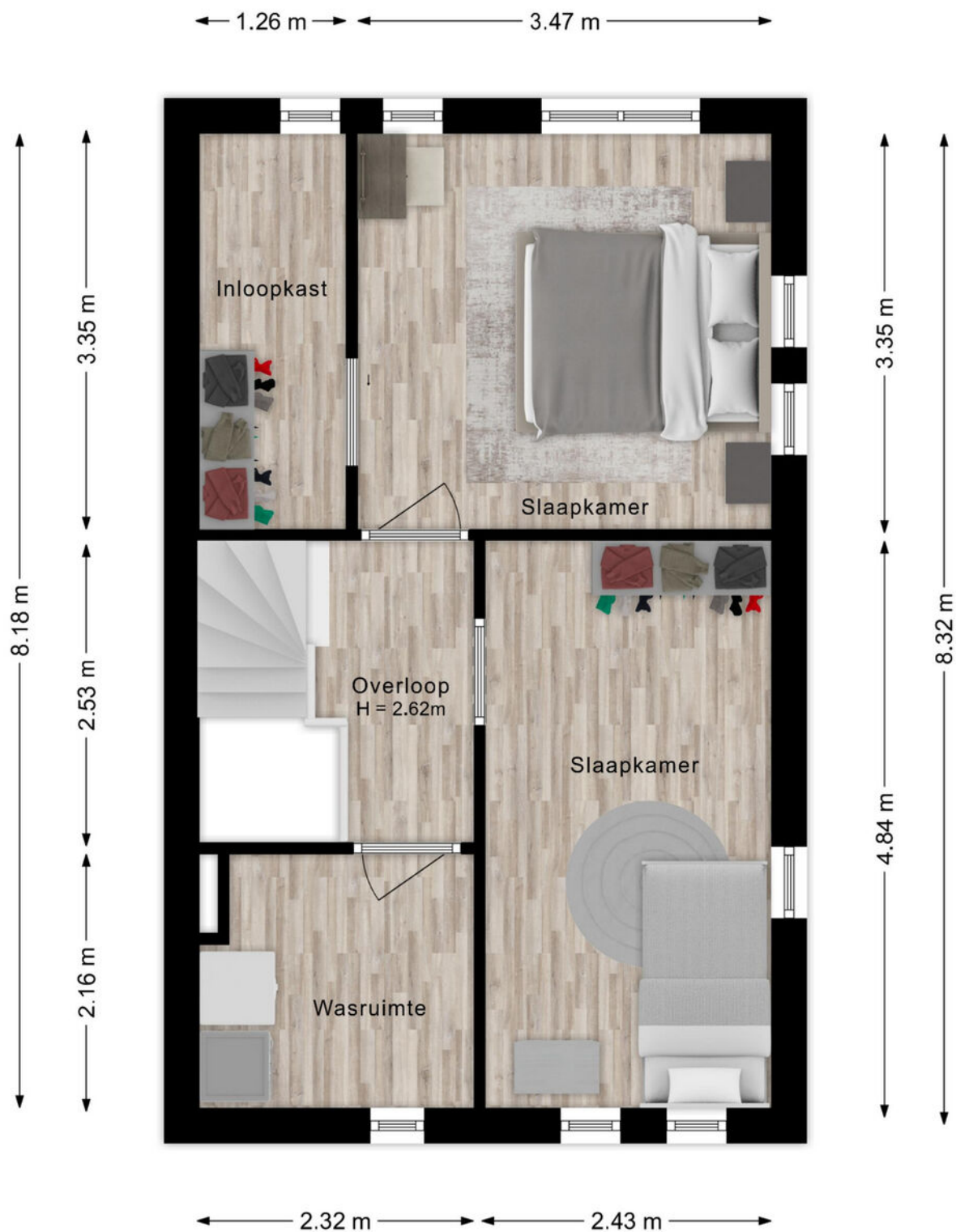


PLATTEGROND



PLATTEGROND

Groot-Brittanniëstraat 72 Lent
Tweede verdieping



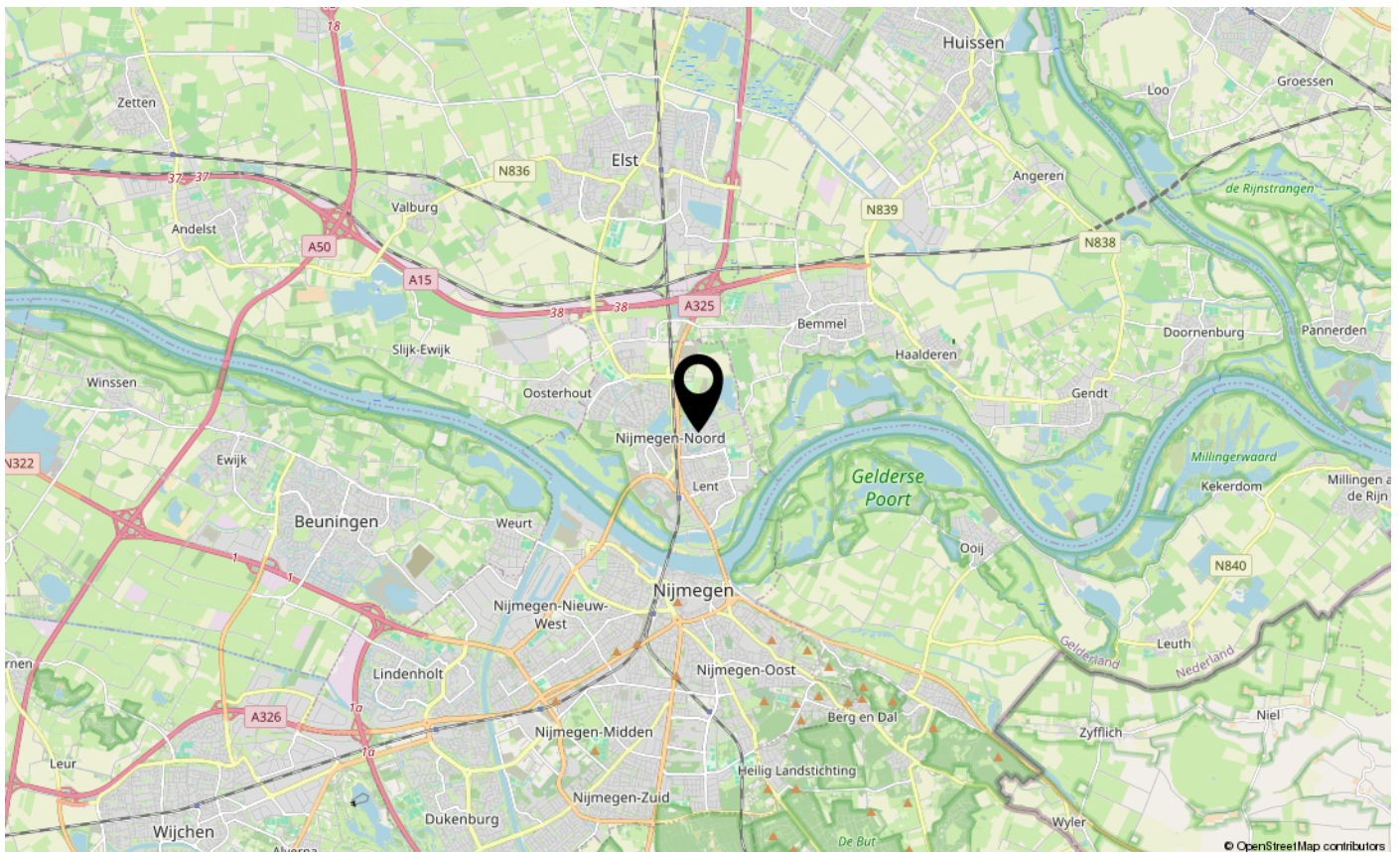
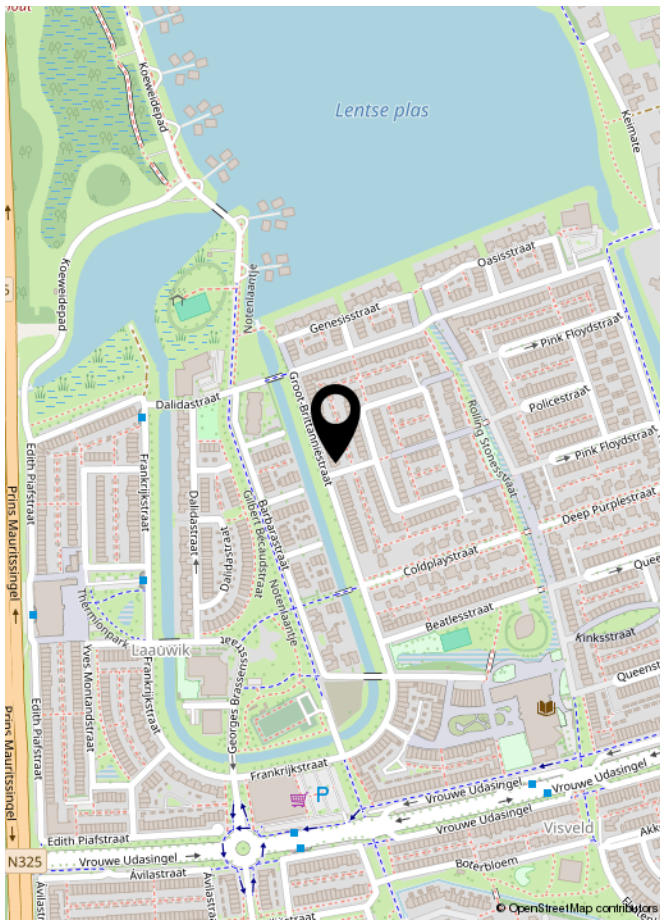
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

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
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				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			
-				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 - Extérieur/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
Overkapping met inbouwspots				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			
Alle potten/bakken gaan mee, behalve de grote rechthoek tuinbakken		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X

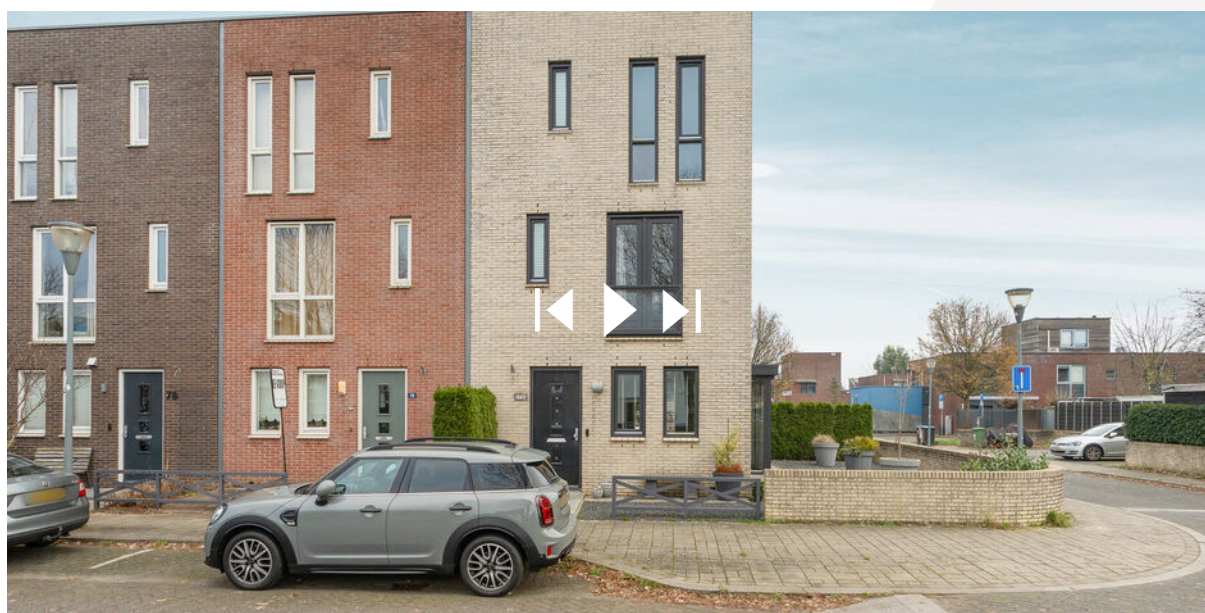
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Overkapping met inbouwspots	X			
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

**BEKIJK DEZE
WONING ONLINE!**



Groot-Brittanniëstraat 72, Lent



www.inbeeldmakelaardij.nl



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

