



Vraagprijs € 669.000 k.k.

ROLLING STONESSTRAAT 91 LENT

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	135 m ²
Perceeloppervlakte	257 m ²
Inhoud	482 m ³
Bouwjaar	2006
Energielabel	A+





OMSCHRIJVING

Op een zeer gewilde locatie in Lent, op slechts 300 meter van de Lentse Plas, ligt deze ruime en uitstekend geïsoleerde twee-onder-een-kapwoning (energielabel A+). De woning ligt sfeervol aan een autovrije wadi met veel groen, rust en speelgelegenheid waardoor het voor kinderen een heerlijke en veilige plek is om op te groeien. De woning heeft een royaal leefgedeelte, grote keuken, vier ruime slaapkamers én berging/carport. Daarnaast is er volop bergruimte en geniet je van een gezellige, groene voor- en achtertuin. Kortom: een compleet en comfortabel gezinshuis op een fantastische locatie, waar je jarenlang met plezier zult wonen.

Rustig thuiskomen aan de wadi

Je komt thuis in een rustige, groene straat zonder autoverkeer. Via de verzorgde voortuin stap je de woning binnen. In de hal vind je de meterkast, een nette toiletruimte en de trap naar boven. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer.

Lichte leefruimte met tuincontact

De woonkamer is heerlijk licht door de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin. Binnen en buiten lopen hier mooi in elkaar over. De ruimte is strak afgewerkt met een warme houten vloer die doorloopt over de gehele begane grond. Hierdoor voelt het geheel rustig en ruim aan. De neutrale afwerking vormt een fijne basis, waardoor verschillende interieurstijlen hier moeiteloos tot hun recht komen. Er is plek voor een royale zithoek én een grote eettafel.

Open keuken met praktische indeling

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Deze is modern uitgevoerd en opgesteld met een praktisch kookeiland met baropstelling dat direct in verbinding staat met de eethoek. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een Quooker. Het strakke werkblad en de lichte fronten geven de keuken een frisse uitstraling.

Drie slaapkamers en een complete badkamer

Op de eerste verdieping vind je drie goed ingedeelde slaapkamers. Twee ruime kamers aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Alle kamers zijn licht en praktisch in te richten als slaap-, werk- of kinderkamer.

De badkamer beschikt over een ligbad, dubbele wastafel, toilet en vloerverwarming. De afwerking is modern met een nette tegelvloer en strak sanitair.

Volwaardige tweede verdieping met vierde slaapkamer

De tweede verdieping verrast met nog meer ruimte. Hier vind je een ruime vierde slaapkamer met speelse slaapvide en mooi zicht over de wadi.

Daarnaast is er een aparte wasruimte en extra plek voor bijvoorbeeld een hobbyruimte of thuiswerkplek. Op de overloop is bovendien veel bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

Ook kan hier door plaatsen van een dakkapel nog eenvoudig een vijfde ruime slaapkamer gecreëerd worden.

Diepe, zonnige tuin

De achtertuin ligt op het zuidwesten en is heerlijk diep, waardoor je hier volop van de zon geniet. De tuin is speels aangelegd met een combinatie van terras, groen en looppaden.

Direct aan de woning ligt een sfeervol terras met pergola dat in het seizoen mooi begroeid is en zorgt voor een fijne, beschutte zitplek. Achterin vind je een ruime berging met overkapping, ideaal voor fietsen en extra opslag. Maar ook zou er een auto geplaatst kunnen worden.

Ook uniek aan deze woning is de zeer royale voortuin, met uitzicht op de wadi. Hier kan heerlijk in ochtend ontbeten worden, of rustig een boekje worden gelezen, terwijl de kinderen zich in de wadi en speeltuin vermaken.

Omgeving en faciliteiten

Je woont hier in een groene en kindvriendelijke omgeving, vlak bij de Lentse Plas en Park Lingezege. Perfect voor wandelen, sporten en ontspannen. Alle voorzieningen zijn dichtbij: scholen, kinderopvang, supermarkten, sportclubs en horeca. Denk aan plekken als Stroom, Moeke en het nieuwe winkelcentrum 'Hart van de Waalsprong'. Het centrum van Nijmegen bereik je binnen 15 minuten fietsen en ook het station van Lent ligt dichtbij.

De buurt is geliefd bij gezinnen en kenmerkt zich door een fijne, betrokken sfeer.

Praktische info:

- Bouwjaar 2006
- Woonoppervlak 135m²
- Perceeloppervlak 257 m²
- Slaapkamers: 4
- Diepe achtertuin met berging en overkapping
- Energiezuinig (A+) en geluidsarm door goede isolatie
- Stadsverwarming waardoor gasloos
- 15 Zonnepanelen

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

















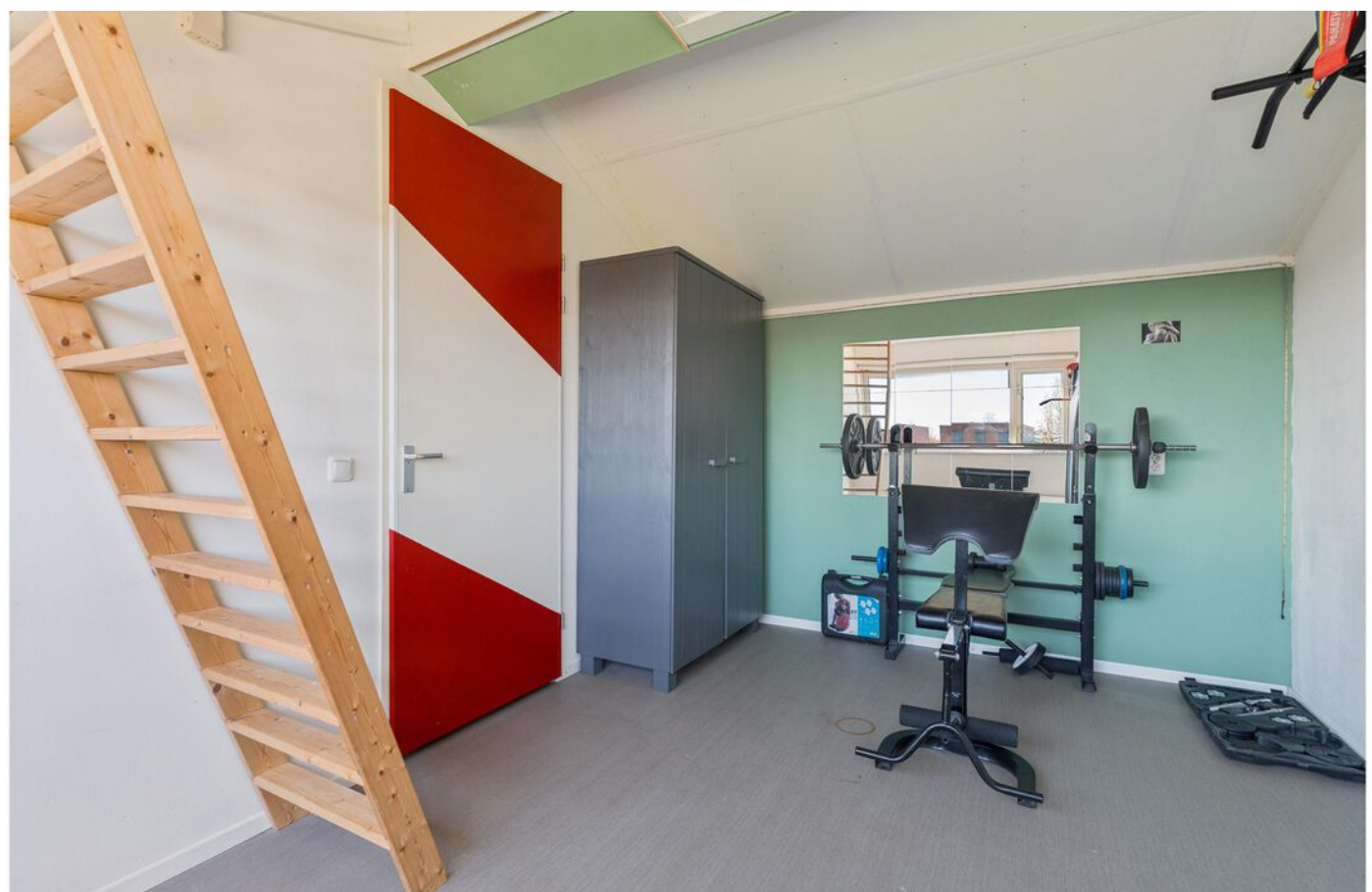
























PLATTEGROND

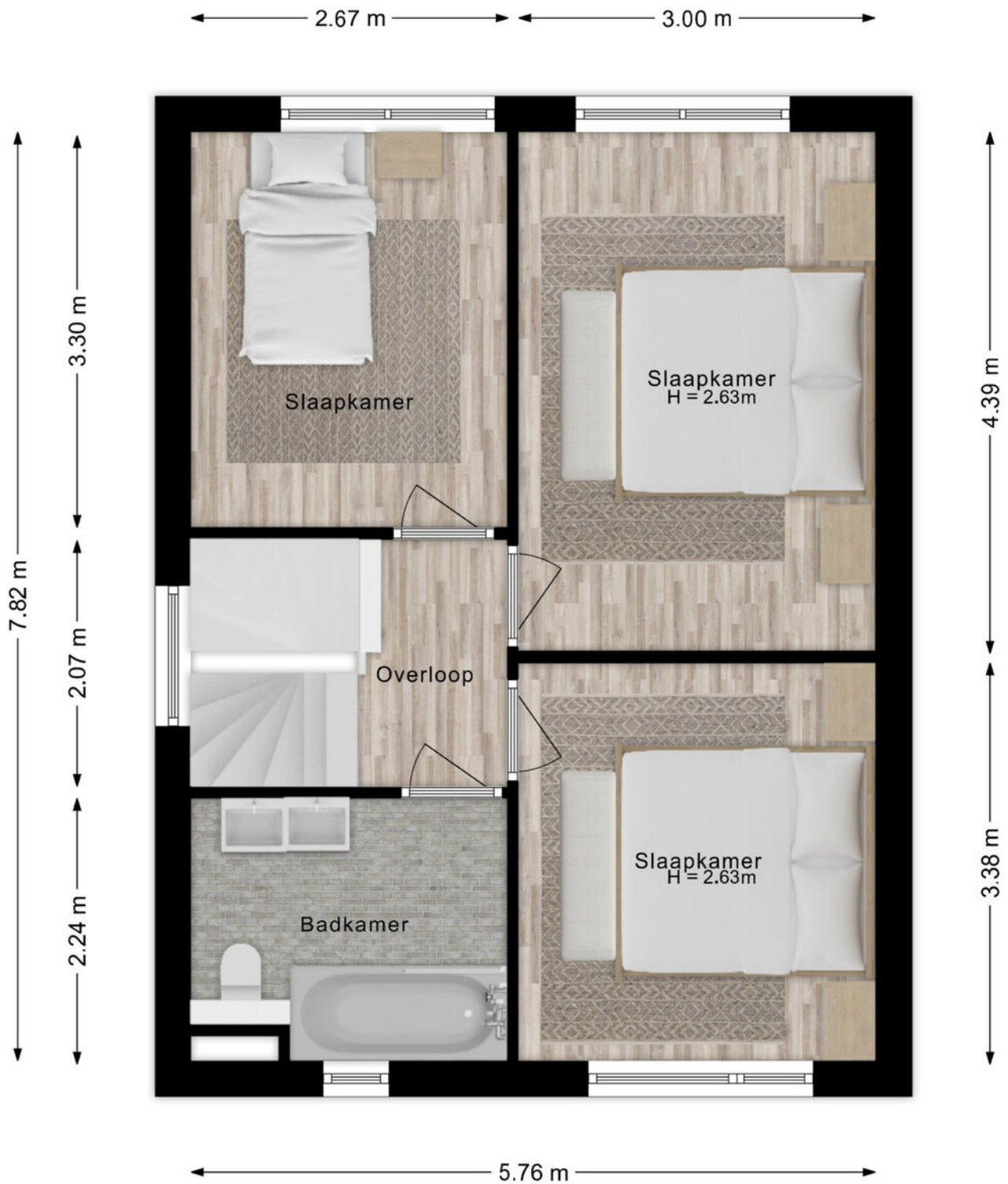
Rolling Stonesstraat 91- Lent
Begane grond



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

PLATTEGROND

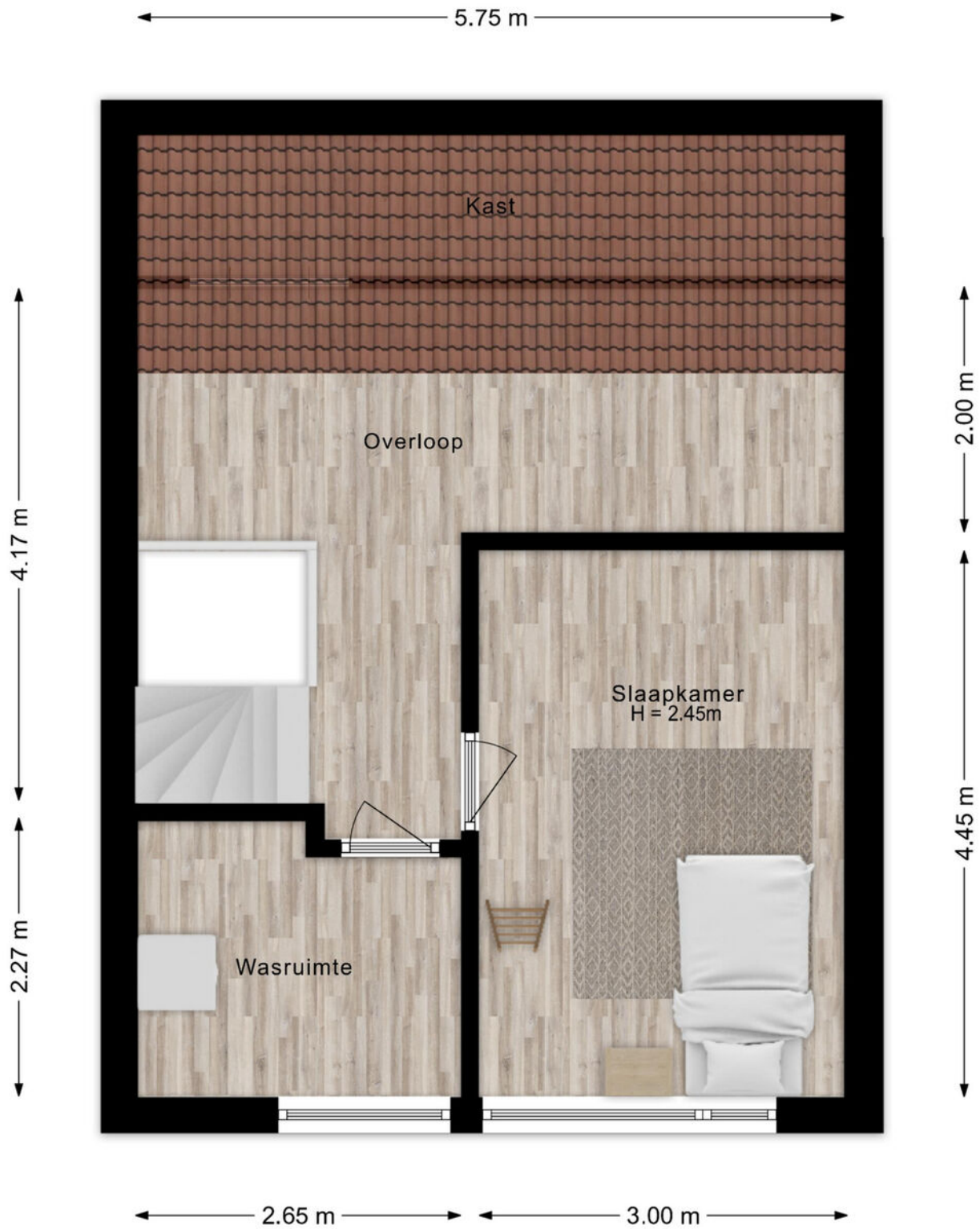
Rolling Stonesstraat 91- Lent
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

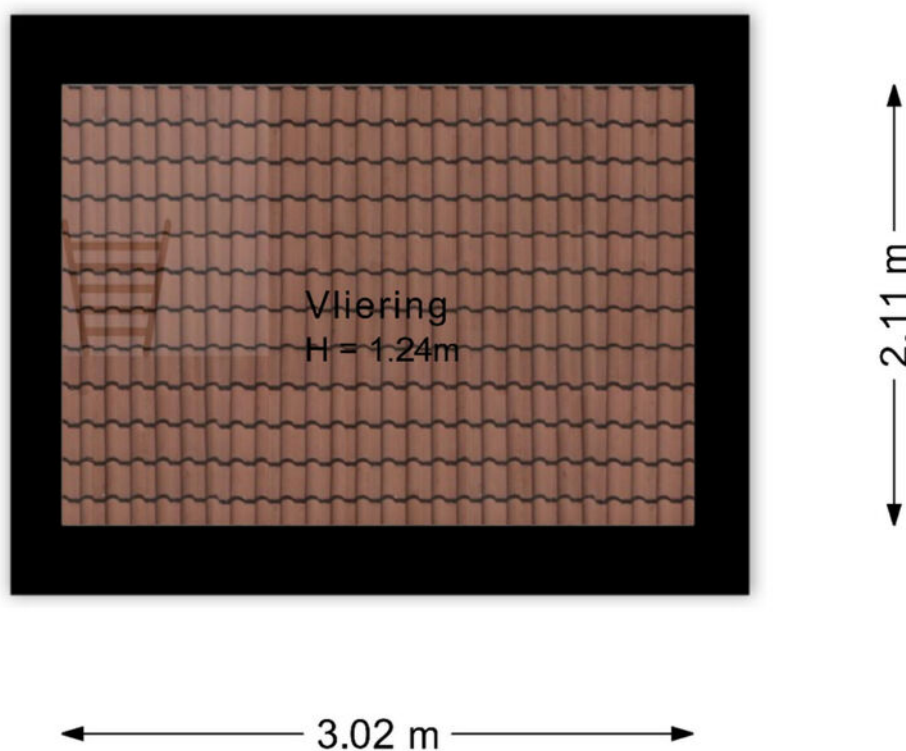
Rolling Stonesstraat 91 - Lent
Tweede verdieping



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

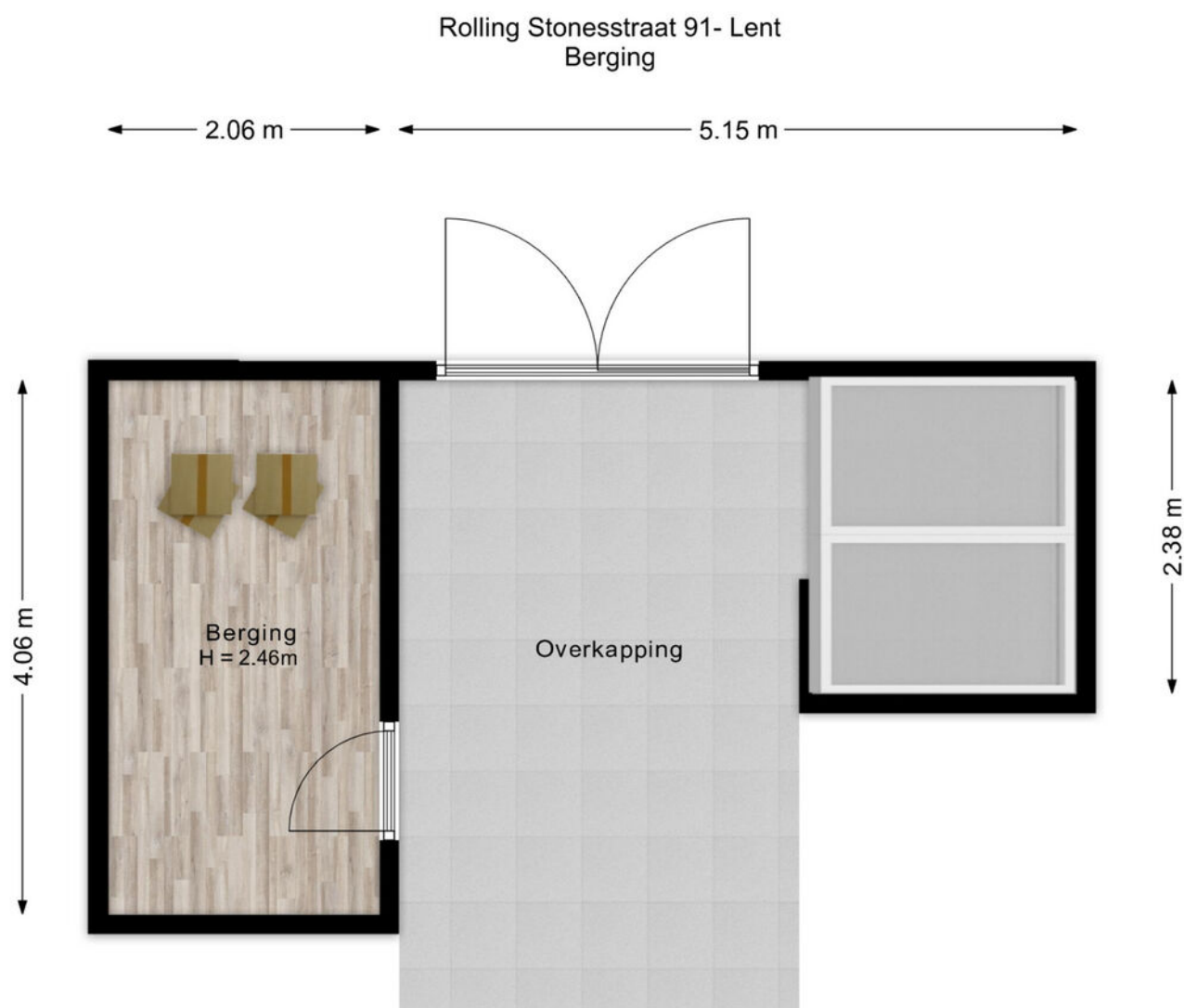
PLATTEGROND

Rolling Stonesstraat 91 - Lent
Vliering



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

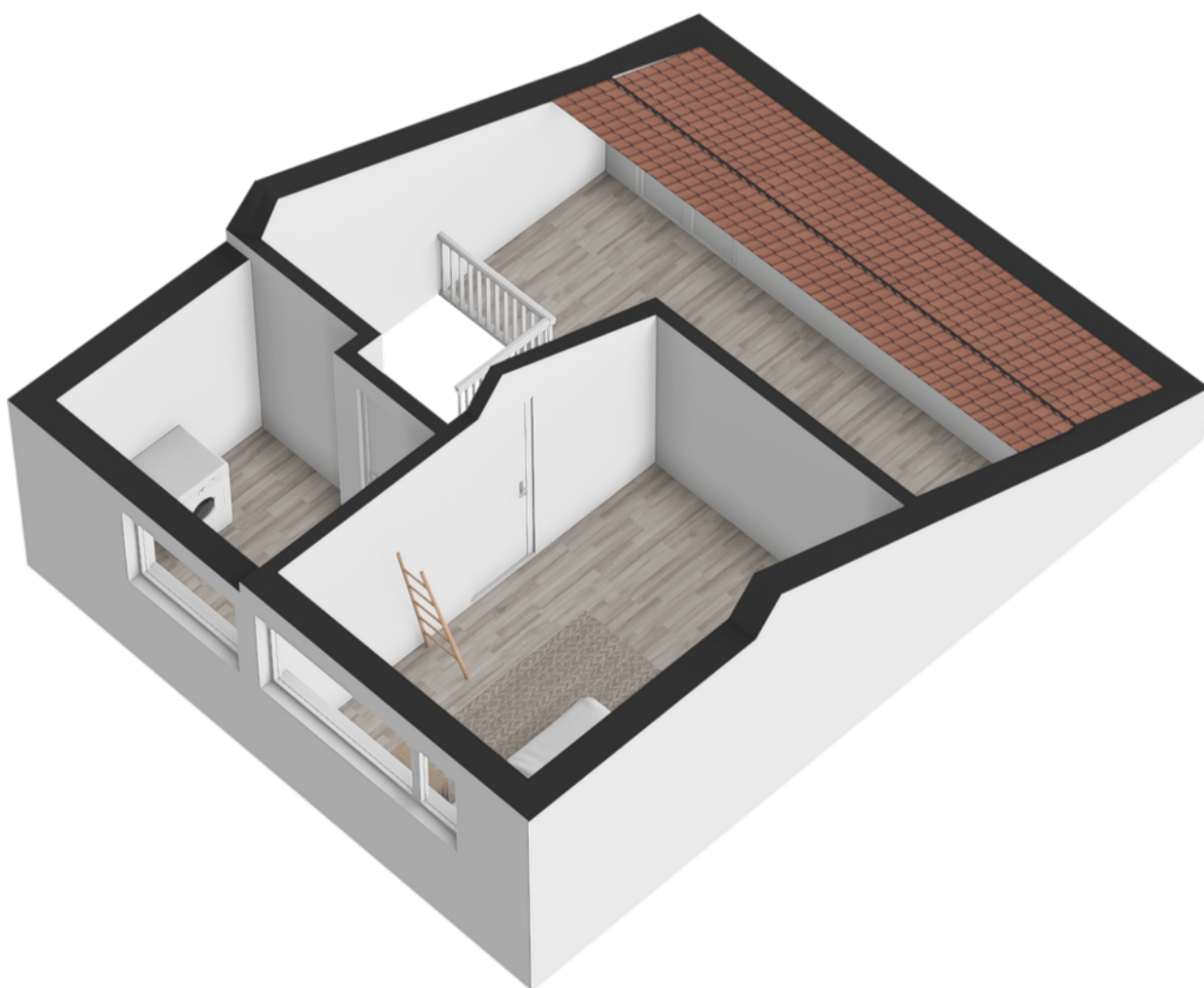
PLATTEGROND



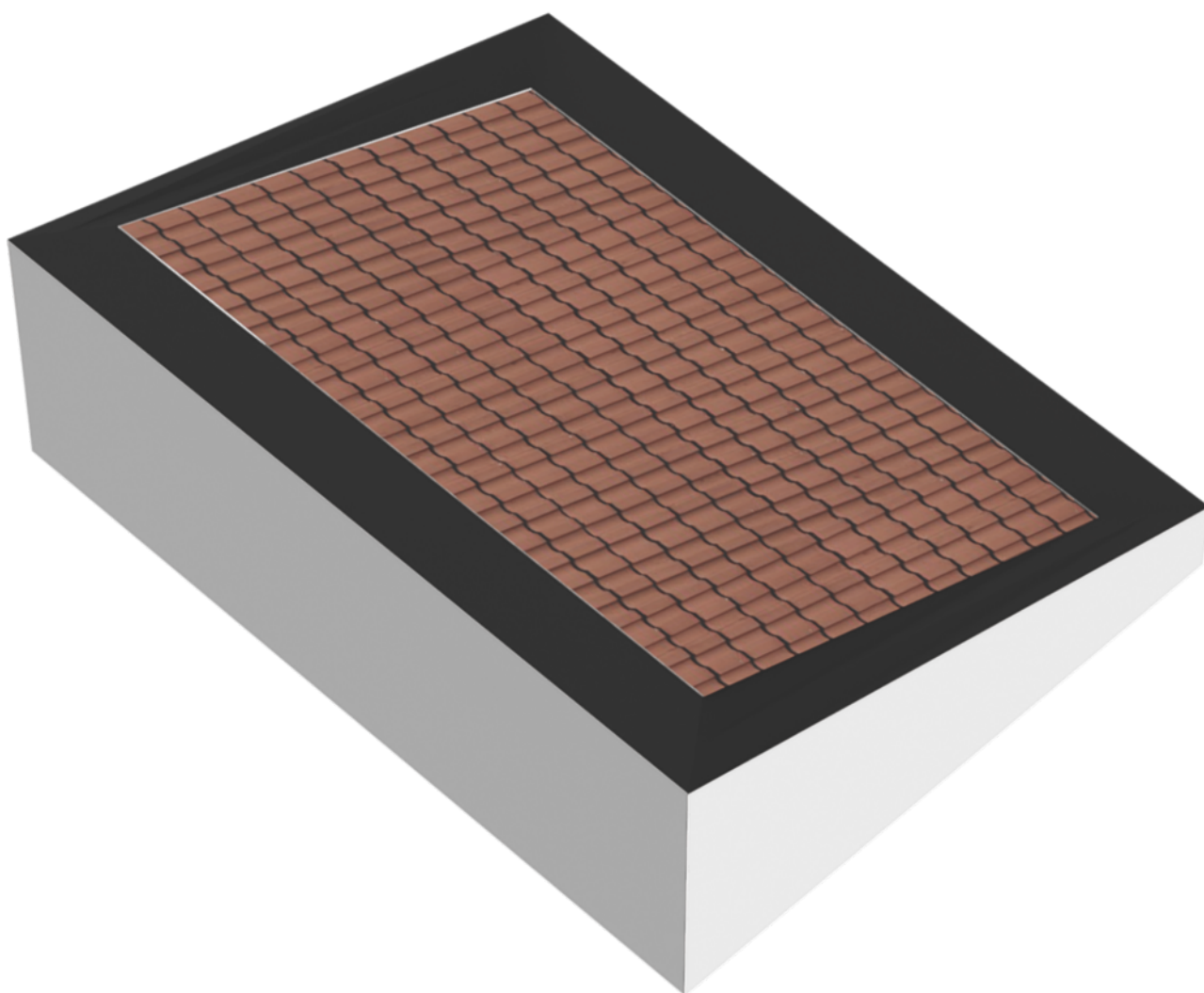
PLATTEGROND



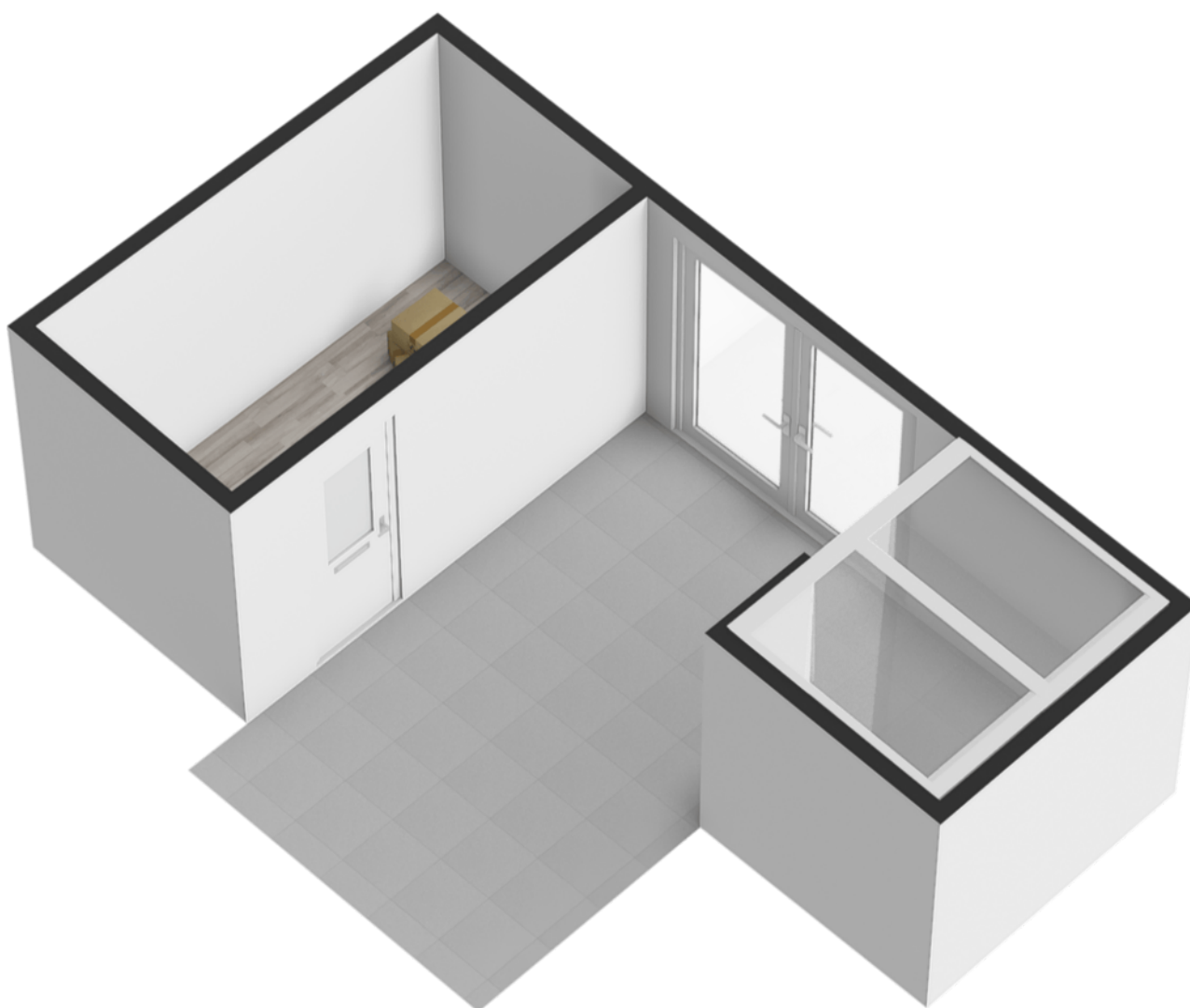
PLATTEGROND



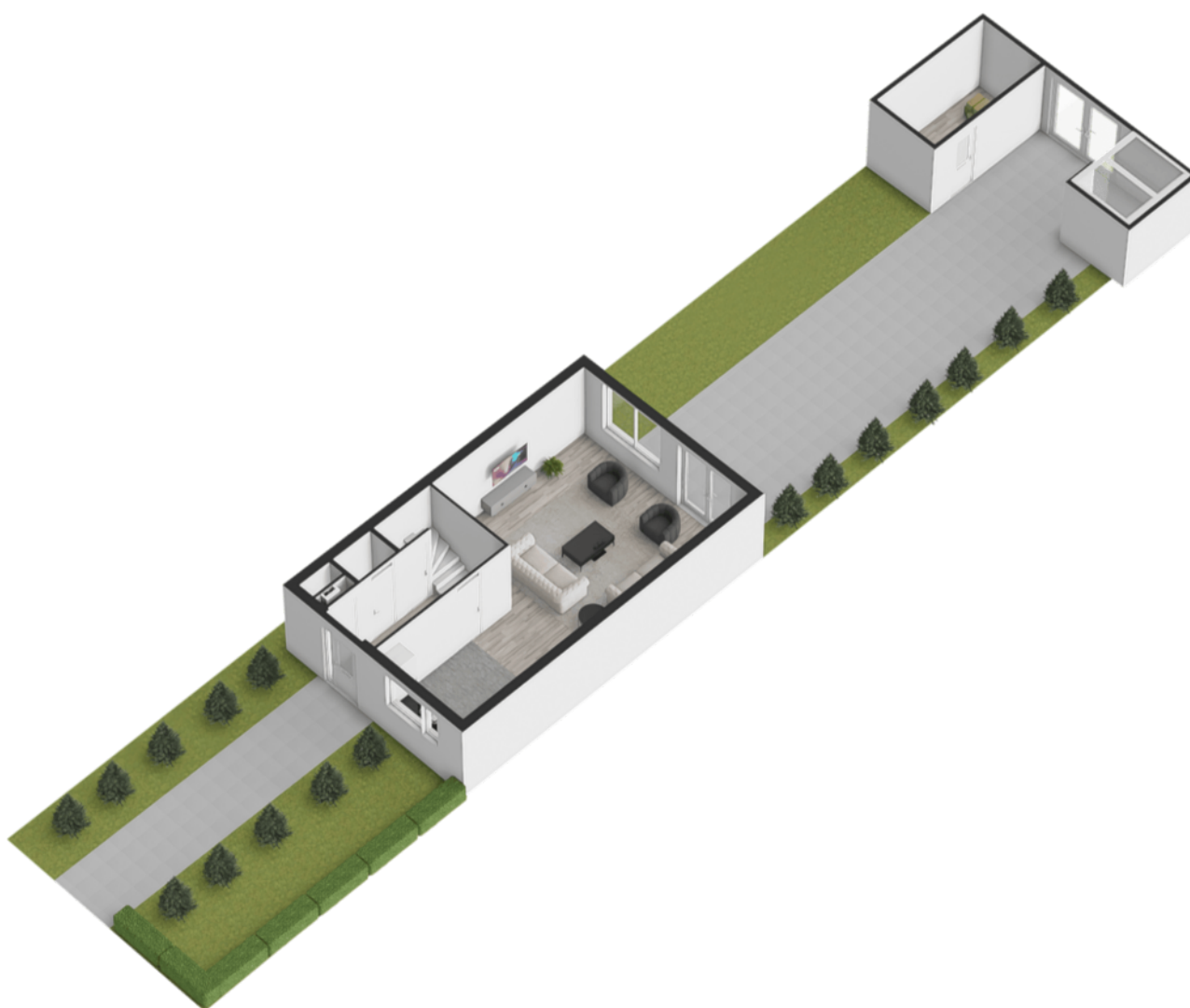
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

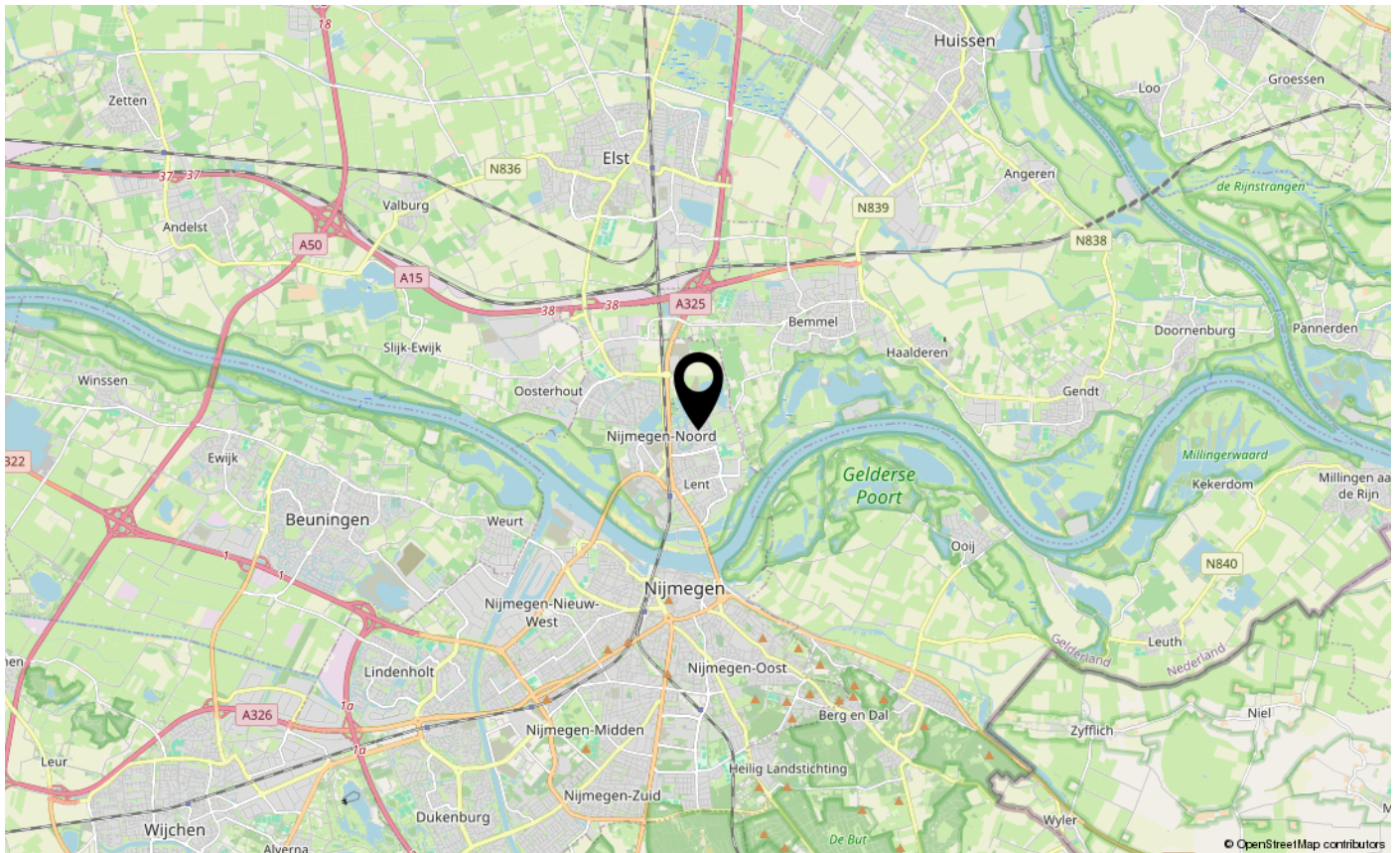
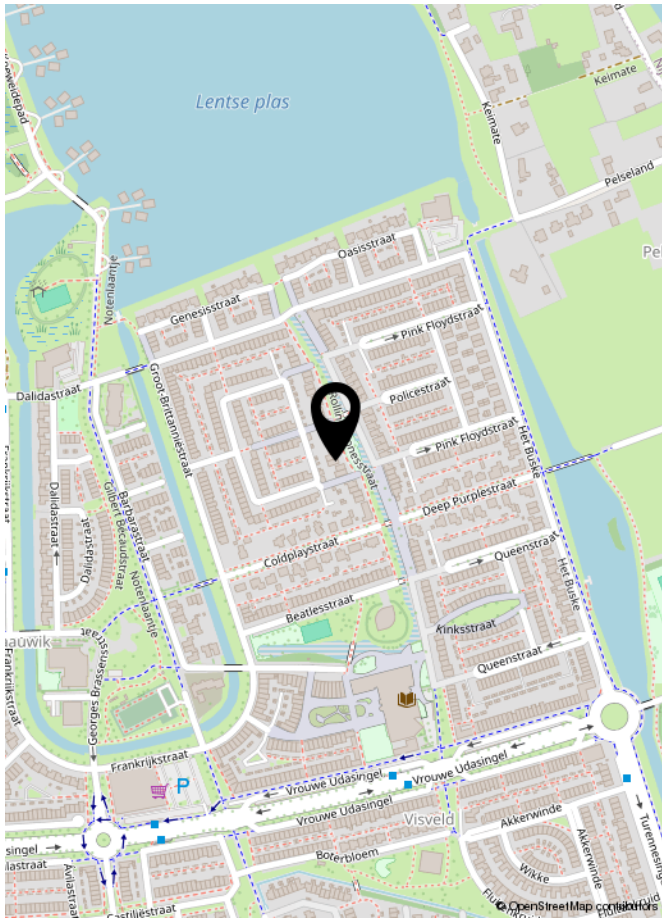


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lent	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2658	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 december 2025
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
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X

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/scherf)	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			
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
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			
				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: Ja				



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

