



Vraagprijs € 585.000 k.k.

## GROOT-BRITANNIËSTRAAT 68 LENT

 **inbeeld**  
makelaardij

## KENMERKEN

Woonoppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Inhoud	447 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2006
Energie label	A+





# OMSCHRIJVING

Deze perfect afgewerkte tussenwoning staat op een gewilde plek in het kindvriendelijke Lent met veel groen én aan het water op 200 meter afstand van de Lentse Plas. De woning beschikt over 4 slaapkamers waardoor er meer dan voldoende ruimte is voor het hele gezin. De uitgebouwde benedenverdieping biedt ruimte en wooncomfort. Daarnaast beschik je over een moderne keuken uit 2021, een verzorgde badkamer en een gezellige tuin op het oosten. Een ideale plek om tot rust te komen vind je onder de overkapping bij de berging. Ook fijn, de woning is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A+. Je geniet hier optimaal van de nabijheid van alle voorzieningen en het plezier van het water in de buurt.

## Open indeling en veel licht

Je woont hier in een groene straat aan het water waar je de auto voor de deur kunt parkeren. De voortuin is deels bestraat en er is ruimte voor het plaatsen van een bankje. In de avond geniet je hier heerlijk met een kop koffie van de laatste zonnestralen. Binnenkomend in de hal zie je meteen dat de woning met zorg afgewerkt is. De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer in houtlook en beschikt over vloerverwarming. De hal biedt ruimte voor een garderobe en hier bevinden zich het toilet, de meterkast en de trapgang naar de eerste verdieping.

Via de glazen binnendeur betreed je het ruime en lichte leefgedeelte. De toegepaste kleurstelling zorgt voor sfeer en warmte. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en op die plek is met een mooi uitzicht op de tuin een knusse zithoek gecreëerd. Dankzij de glazen achterpui met openslaande deuren ontstaat er een ruimtelijk gevoel en heb je een optimale verbinding met het buitenleven.

## Open keuken met uitzicht op het water

De moderne open keuken bevindt zich de aan de voorzijde. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat en afzuigkap, een magnetron, een oven en een combi magnetron/oven, een koel/vriescombinatie en een vaatwasser. Dankzij de hoekopstelling beschik je over meer dan voldoende werk- en opberg ruimte. Terwijl je in de keuken bezig bent geniet je van een aangenaam uitzicht over het water. In het leefgedeelte bevindt zich een bergkast onder de trapruimte, waar je plek hebt voor extra proviand of huishoudelijke apparaten.

## Eerste verdieping met 2 slaapkamers en badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 mooie slaapkamers en een verzorgde badkamer. Ook de twee verdiepingen boven zijn zeer netjes en zorgvuldig afgewerkt en beiden voorzien van laminaat. De achterste slaapkamer is geschikt als tweepersoonskamer en de voorste is een goede kinderkamer of werkkamer.

De moderne badkamer is uitgerust met een brede wastafel met wastafelmeubel, een inloopdouche met regendouche en een tweede toilet. Een raam zorgt voor extra daglicht en natuurlijke ventilatie.

## Nóg 2 slaapkamers op de tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de in 2025 verbouwde tweede verdieping. Hier zijn 2 ruime slaapkamers gecreëerd en de overloop is voorzien van een opstelplaats voor de wasmachine en -droger. De voorste slaapkamer beschikt over een eigen wastafel en ingebouwde kast.

## Fijne tuin met berging en overkapping

De tuin van deze woning is gunstig gelegen op het oosten, waardoor je tot het begin van de avond heerlijk in de zon kunt zitten. De tuin is sfeervol ingericht, voornamelijk bestraat en aan één zijde voorzien van een border met beplanting. Achter in de tuin bevindt zich een houten berging geschikt voor het stallen van de fietsen en het opbergen van tuinmeubilair. Via de berging kun je de achterkant van de tuin verlaten wat het gemakkelijk maakt om met de fiets thuis te komen.

Extra fijn is de mooie overkapping aan de berging. Hier zit je lekker warm tot 's avonds laat in de tuin en kun je op warme dagen juist verkoeling vinden.

## Omgeving en faciliteiten

De woning ligt in een zeer kindvriendelijke wijk met veel voorzieningen. Zo vind je er meerdere speeltuinen, diverse scholen en kinderdagverblijven, horecagelegenheden en een gezondheidscentrum. Bovendien geniet je van een centrale ligging met uitstekende verbindingen naar andere grote steden. Met de auto zijn de goede uitvalswegen gemakkelijk bereikbaar en binnen slechts 10 minuten fietsen ben je in het bruisende centrum van Nijmegen. Het NS-station Lent bevindt zich op slechts 5 minuten afstand, waardoor je snel en eenvoudig kunt reizen. Ook geniet je hier van alle faciliteiten van winkelcentrum 'Hart van de Waalsprong'.

## Praktische informatie

- Bouwjaar 2006
- Woonoppervlak ca. 127 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak 127 m<sup>2</sup>
- Energietabel A+
- Met 4 slaapkamers
- Berging met overkapping
- Keuken en toilet begane grond 2021
- Vloer incl. vloerverwarming begane grond 2021
- Verbouwing zolder inclusief rolluiken voorzijde zolder 2025
- - -Op loopafstand van de Lentse Plas

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









































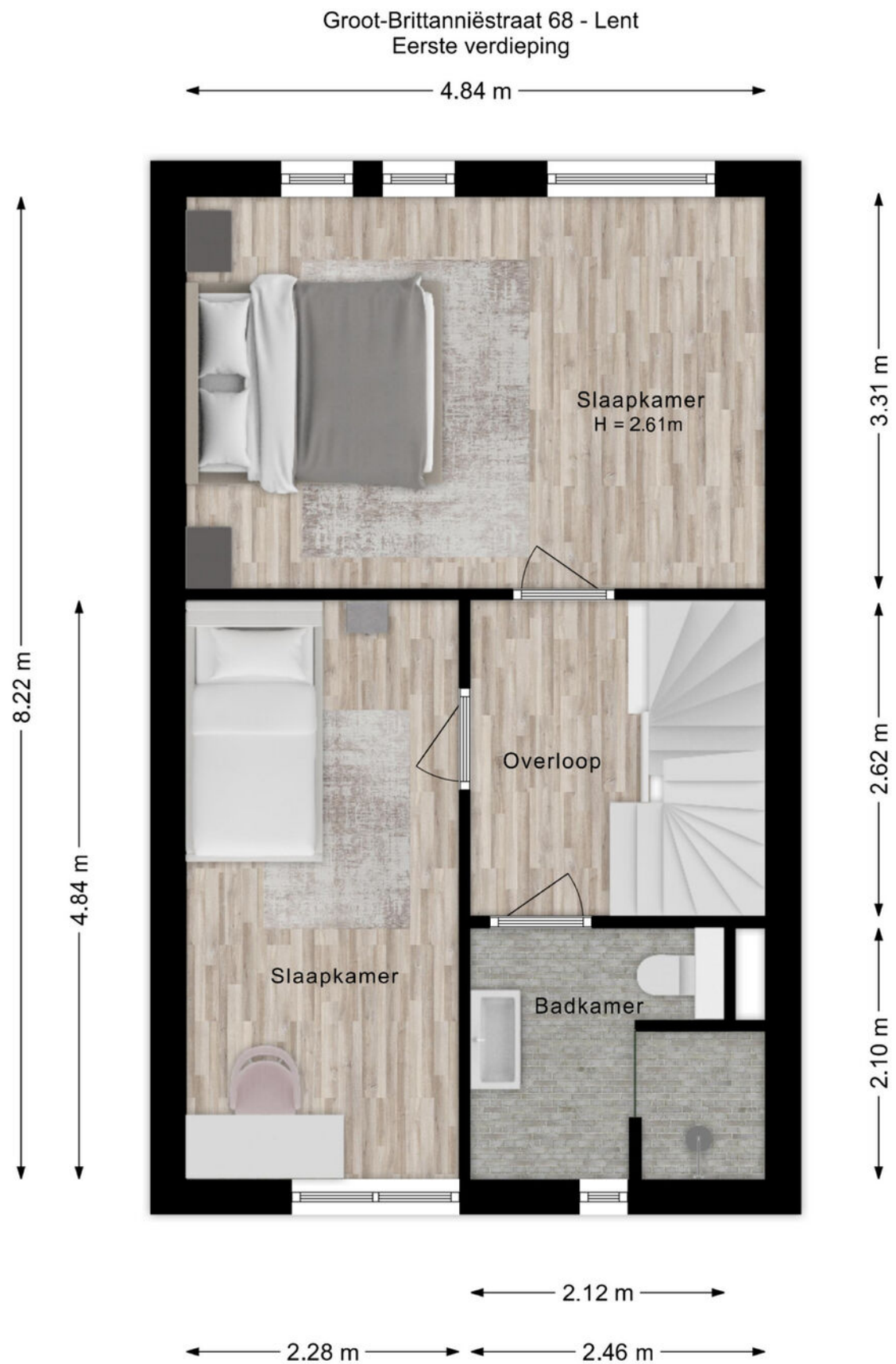


# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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

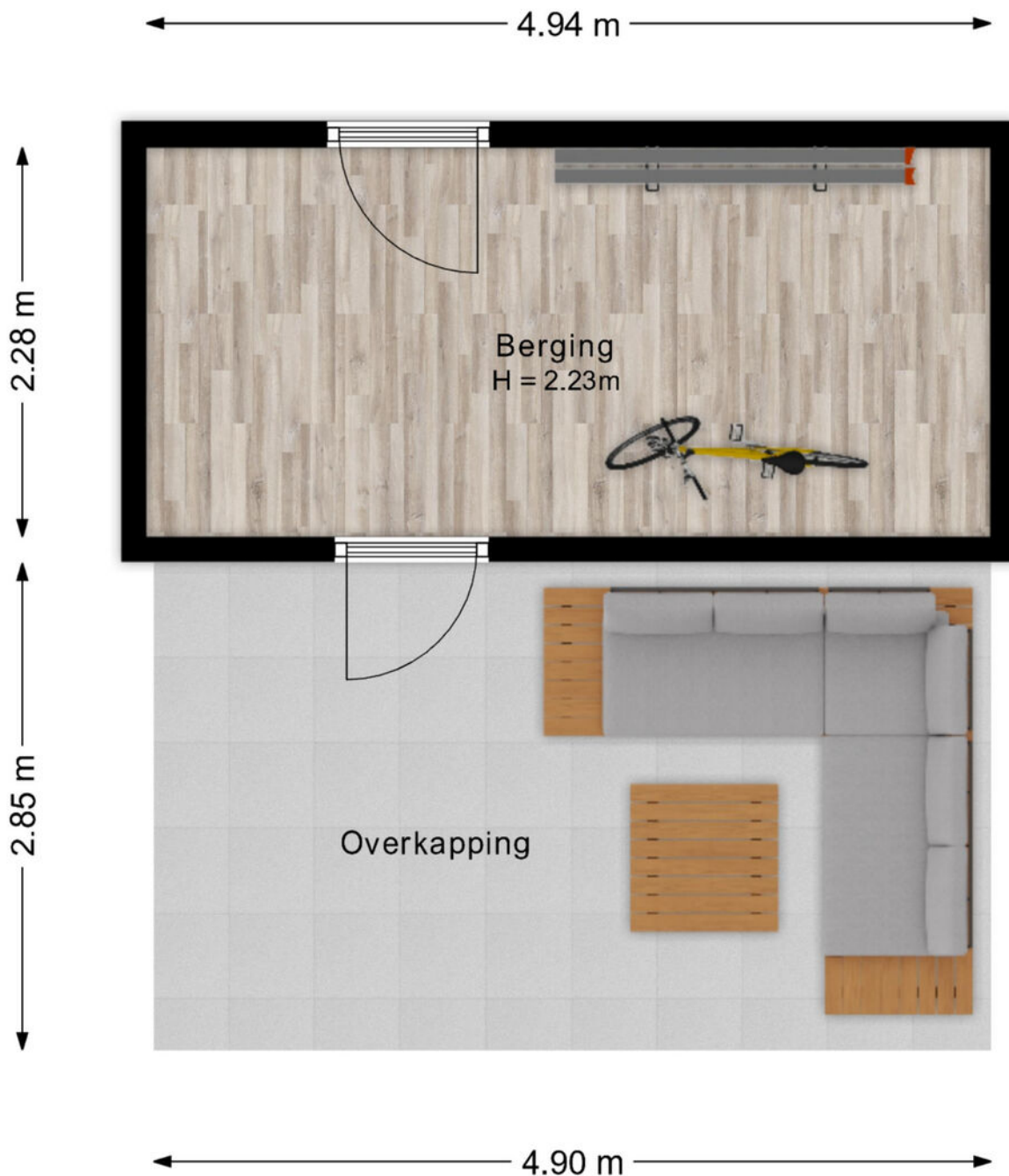
# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

Groot-Brittanniëstraat 68 - Lent  
Berging



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

# PLATTEGROND



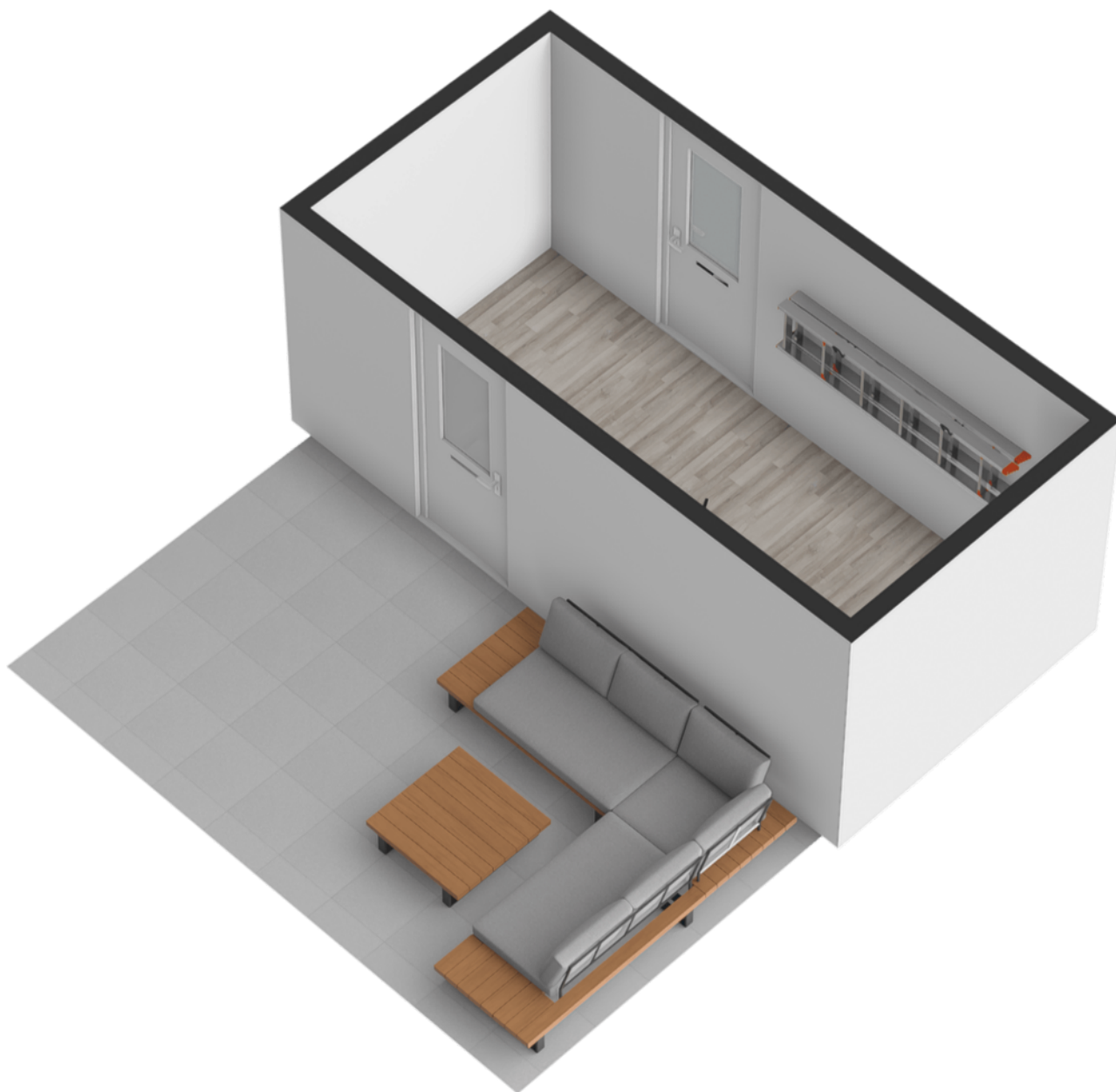
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

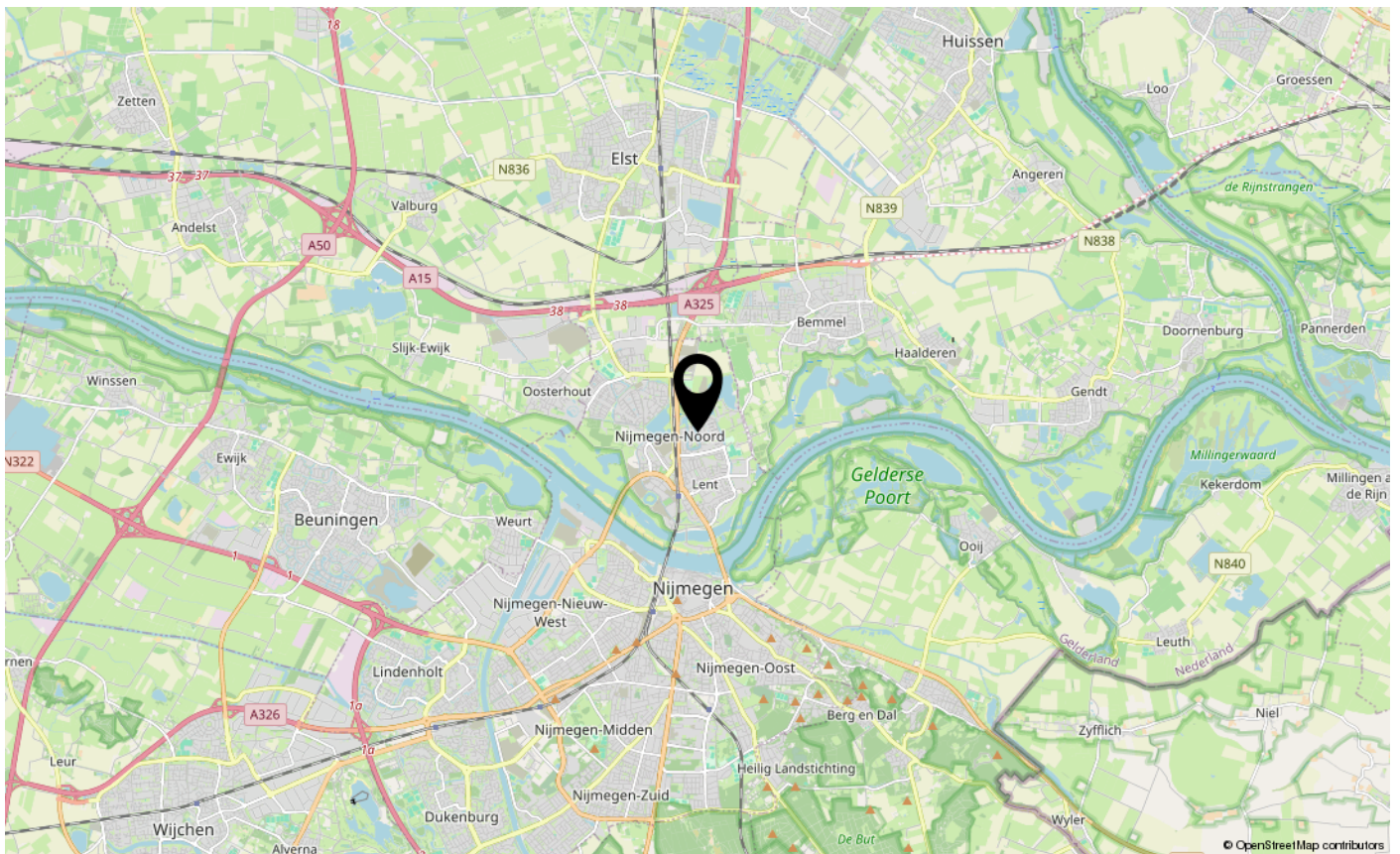
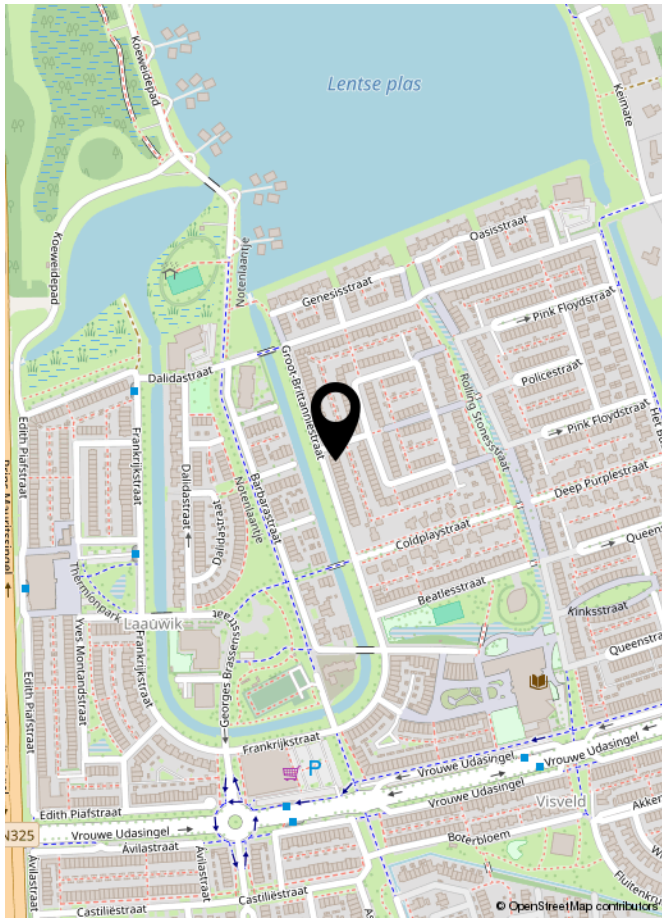
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lent	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2602	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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
<b>Woning - Interieur</b>				
(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		
- Philips Hue lampen		X		
- Al het buitenverlichting	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kledingkast slaapkamer 1 (tweepersoonskamer 1e verdieping achter)			X	
- Kasten slaapkamer 2		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Hordeur achterdeur		X		
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			

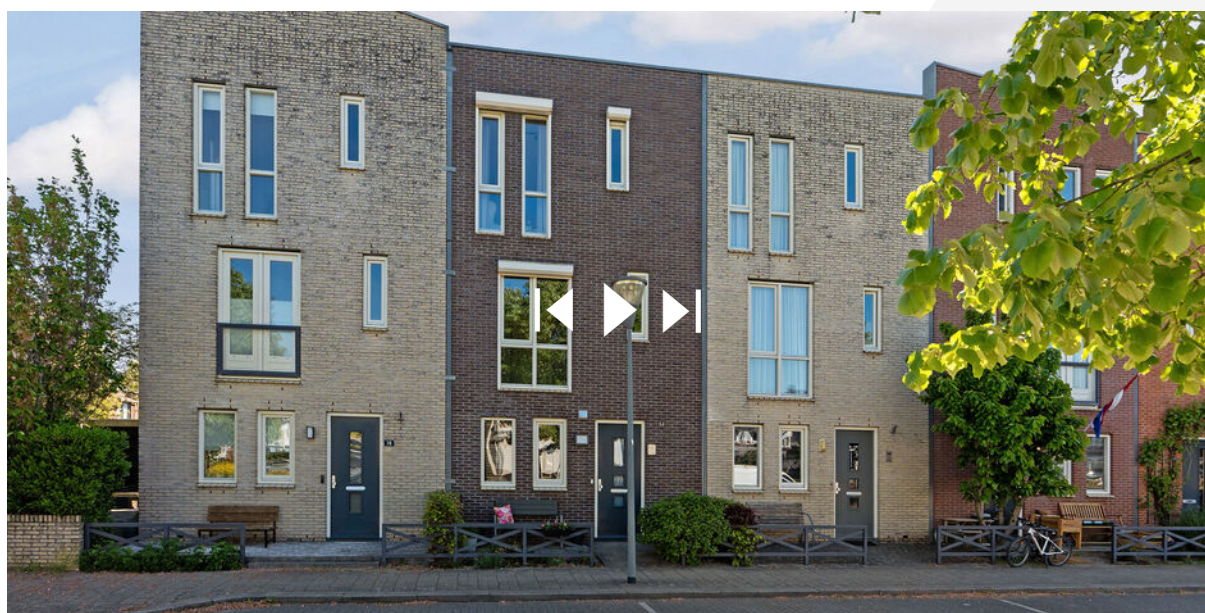
# LIJST VAN ZAKEN

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

**BEKIJK DEZE  
WONING ONLINE!**



Groot-Brittanniëstraat 68, Lent



[www.inbeeldmakelaardij.nl](http://www.inbeeldmakelaardij.nl)



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

