



Vraagprijs € 525.000 k.k.

GOUDENREGENSTRAAT 70 LENT

 **inbeeld**
makelaardij

KENMERKEN

Woonoppervlakte	112 m ²
Perceeloppervlakte	155 m ²
Inhoud	385 m ³
Bouwjaar	1986
Energie label	B





OMSCHRIJVING

Op een rustige en kindvriendelijke locatie in het geliefde Lent staat deze uitstekend onderhouden tussenwoning met maar liefst vier slaapkamers, een complete badkamer, energielabel B, een zonnige voor- én achtertuin en diverse duurzame voorzieningen zoals 8 zonnepanelen en een zonneboiler. Hier woon je midden in het groen, met volop privacy en toch op korte afstand van alle dagelijkse voorzieningen, de Lentse Plas én het centrum van Nijmegen.

Thuiskomen in het groen

Via de beschutte voortuin, die volledig afsluitbaar is en veel privacy biedt, bereik je de entree van de woning. De voortuin is ruim en beschikt over een sfeervolle overkapping waar je al vroeg in het voorjaar heerlijk van de zon kunt genieten. Ook is er een praktische overdekte plek om fietsen uit het zicht te stallen.

Bij binnenkomst kom je in de ruime hal met klassieke keramische tegels en de garderobe. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer.

Een lichte woonkamer met uitzicht op beide tuinen

De woonkamer is opvallend ruim en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De warme eikenhouten vloer geeft de ruimte veel sfeer en karakter. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek met uitzicht op de groene voortuin, terwijl aan de achterzijde volop ruimte is voor een grote eettafel met uitzicht op de achtertuin. De schuifpui naar de voortuin zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

Praktische keuken met verrassend ruime bijkeuken

Vanuit de woonkamer loop je door naar de halfopen keuken. De keuken heeft een praktische rechte opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Dankzij het raam en de lichtkoepel is ook deze ruimte heerlijk licht. De elektrische vloerverwarming zorgt voor extra comfort tijdens het koken. Achter de keuken bevindt zich een verrassend ruime bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger, extra bergruimte én een deur naar de achtertuin.

Drie slaapkamers en een complete badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een garderobekast. De andere twee kamers zijn ideaal als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafel, wastafel meubel, tweede toilet en een praktische kast voor handdoeken en verzorgingsproducten. Dankzij het dakraam komt er voldoende daglicht binnen.

Vierde slaapkamer op de tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog een ruime vierde slaapkamer. Door de grote dakkapel voelt deze verdieping

verrassend ruim aan. Daarnaast is er veel praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten en in de vaste kasten. Ook bevinden zich hier de cv-installatie en de zonneboiler, netjes weggewerkt achter een ombouw. De zolder is in 2023 opgefrist en daardoor direct klaar voor gebruik.

Twee fijne tuinen om van elk seizoen te genieten

Wat deze woning extra bijzonder maakt, zijn de twee groene tuinen. De voortuin ligt op het zuiden en biedt een heerlijke plek om vrijwel de hele dag van de zon te genieten. Onder de zonwering zit je juist comfortabel in de schaduw of kun je op een zomeravond nog lang buiten blijven zitten.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en groene borders. Dankzij de volwassen beplanting en de beschutte ligging geniet je hier van veel privacy. Er is ruimte voor een gezellig zitje, waar je kunt kiezen voor een plekje in de zon of juist in de schaduw. Via de achterom bereik je eenvoudig het achterpad.

Omgeving en faciliteiten

De Goudenregenstraat ligt in een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. In de directe omgeving vind je meerdere speeltuinen, basisscholen, kinderopvang, een supermarkt, bakker, gezondheidscentrum Thermion en diverse sportvoorzieningen. Ook gezellige horecagelegenheden zoals Eten & Drinken, Stroom en Moeke liggen op korte afstand. Voor ontspanning wandel of fiets je zo naar de Lentse Plas. Station Lent, het centrum van Nijmegen en de uitvalswegen richting Arnhem en de A15 zijn snel bereikbaar. De buurt staat bekend als vriendelijk, groen en kindvriendelijk.

Praktische informatie:

- Bouwjaar: 1986
- Woonoppervlakte: 112 m²
- Perceeloppervlakte: 155 m²
- Energielabel: B
- Vier slaapkamers
- Twee fijne tuinen
- 8 zonnepanelen en zonneboiler

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



























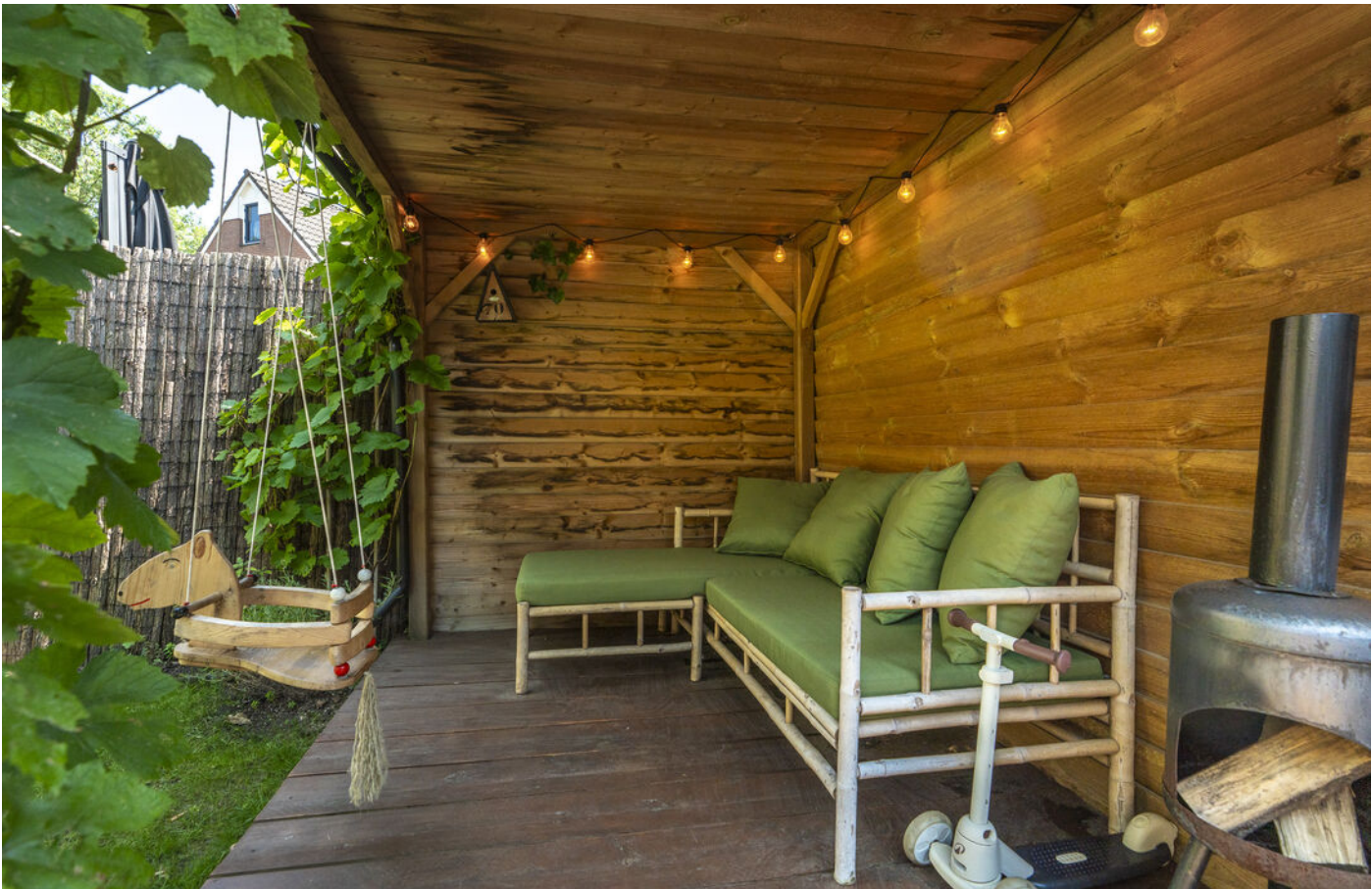
















PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Goudenregenstraat 70 Nijmegen
Eerste verdieping



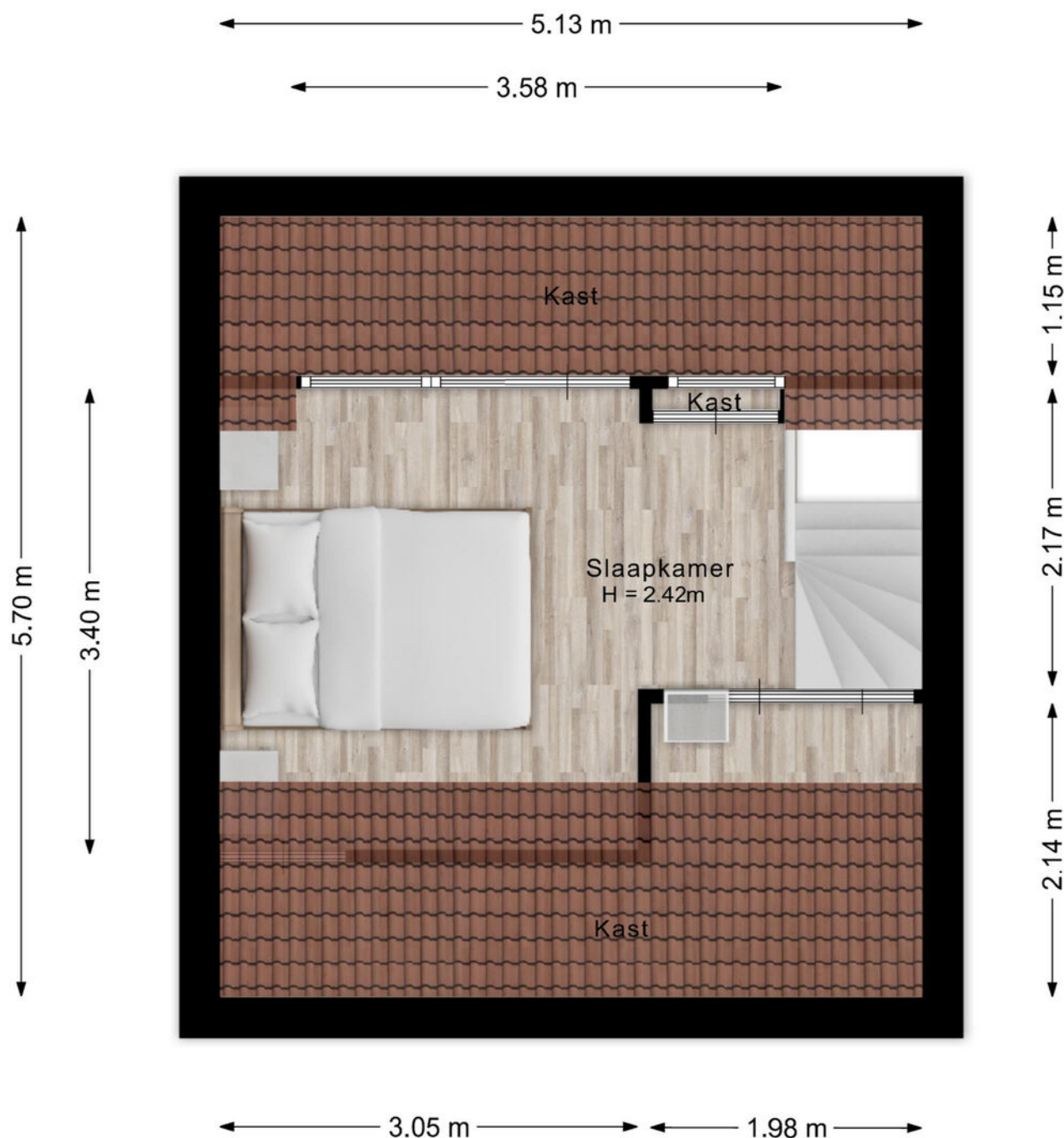
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



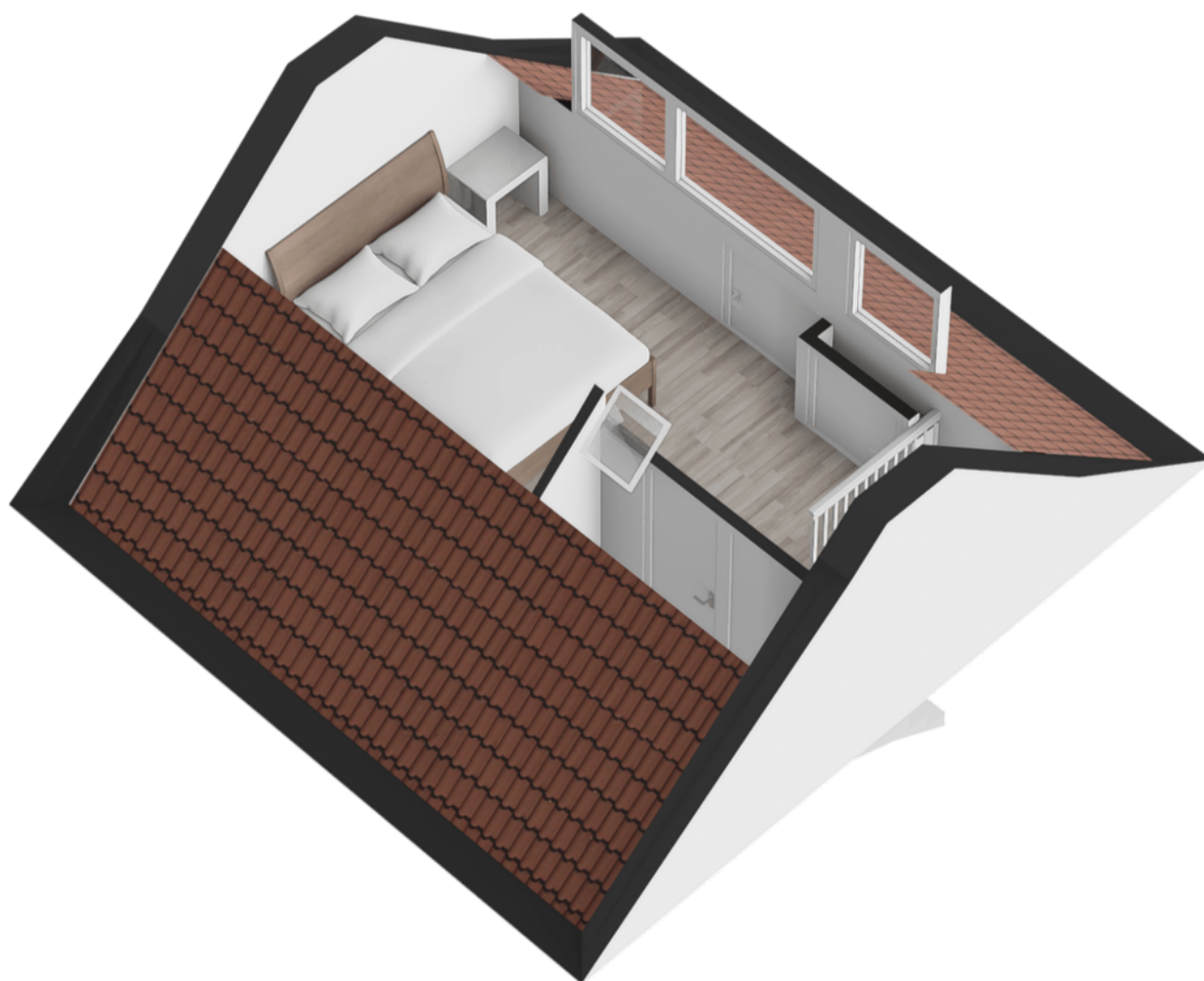
PLATTEGROND

Goudenregenstraat 70 Nijmegen
Tweede verdieping



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

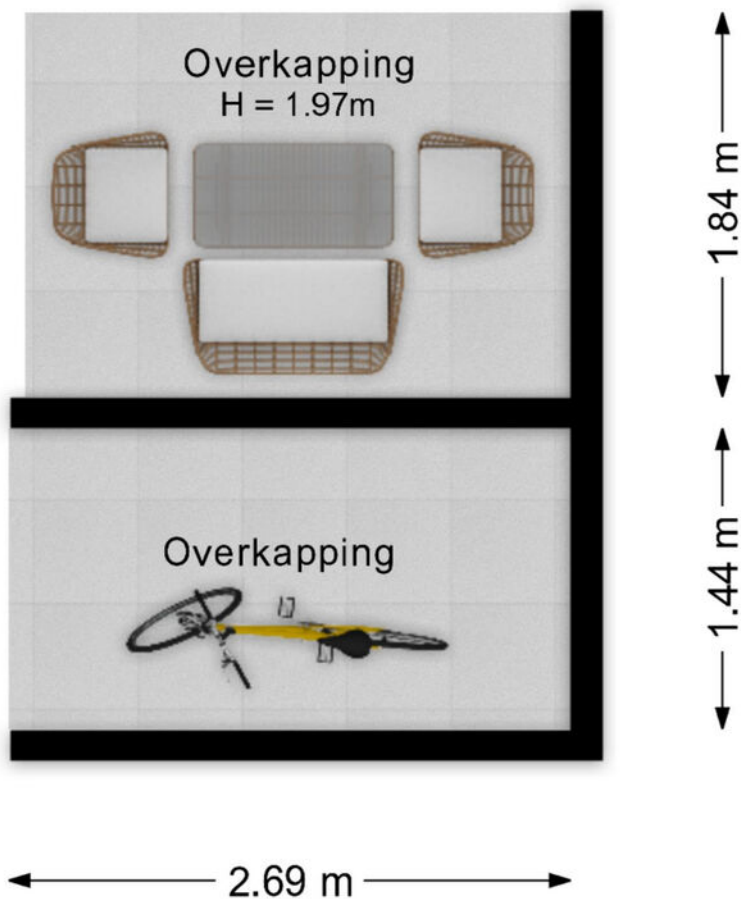
PLATTEGROND



PLATTEGROND

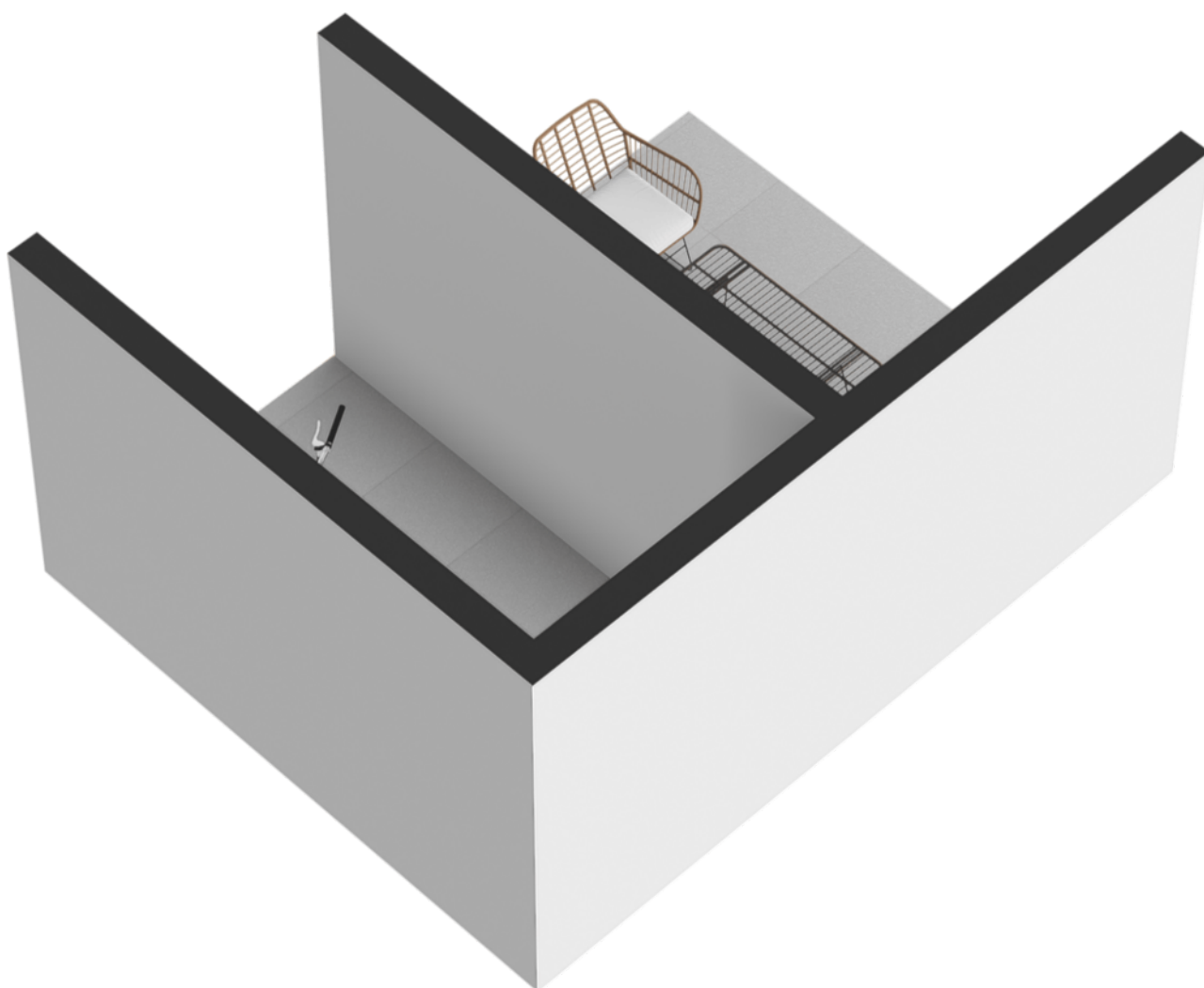
Goudenregenstraat 70 Nijmegen
Overkapping

← 2.61 m →



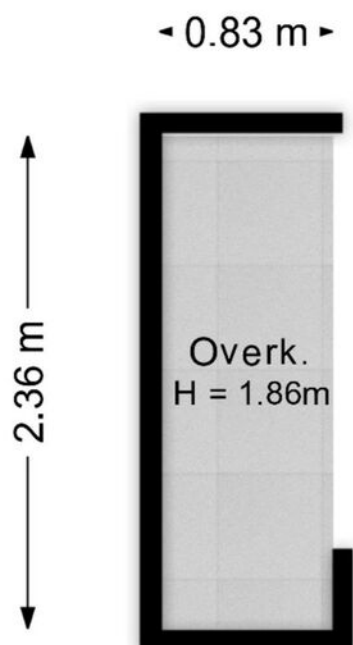
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND



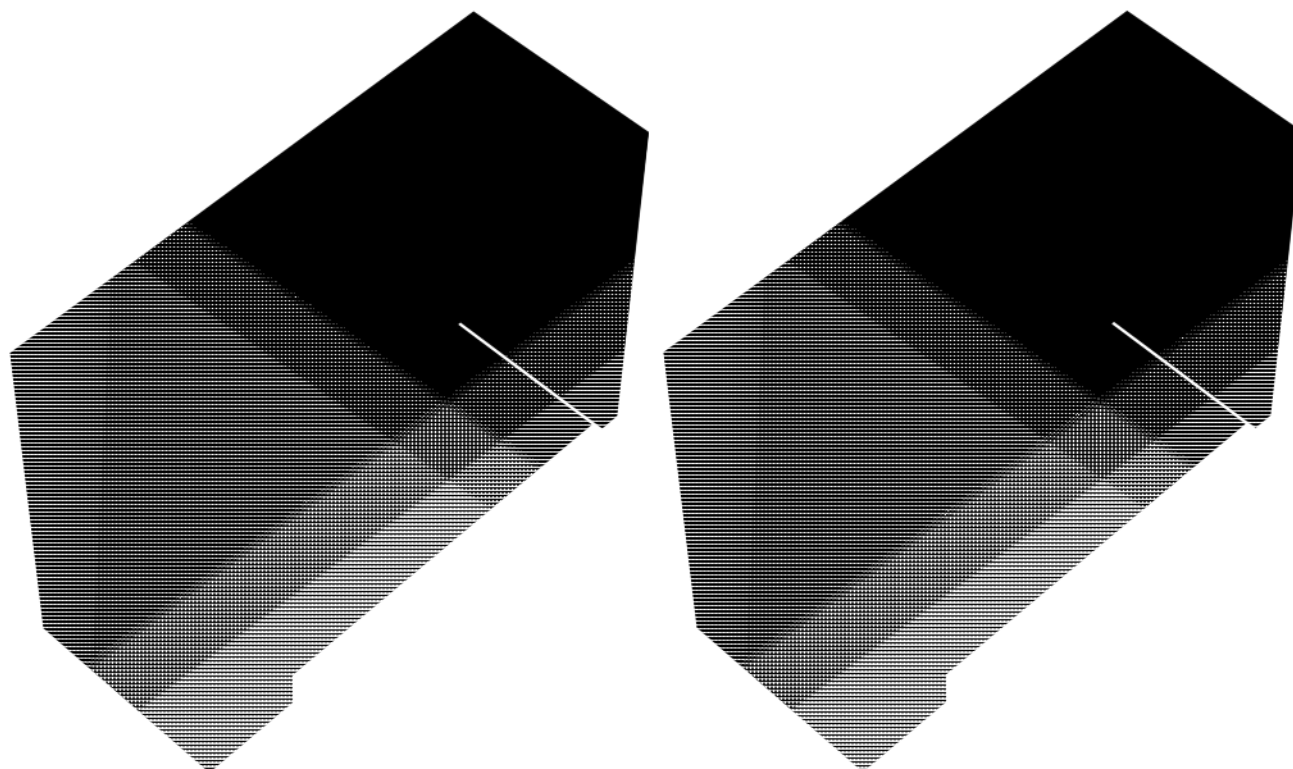
PLATTEGROND

Goudenregenstraat 70 Nijmegen
Overkapping



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

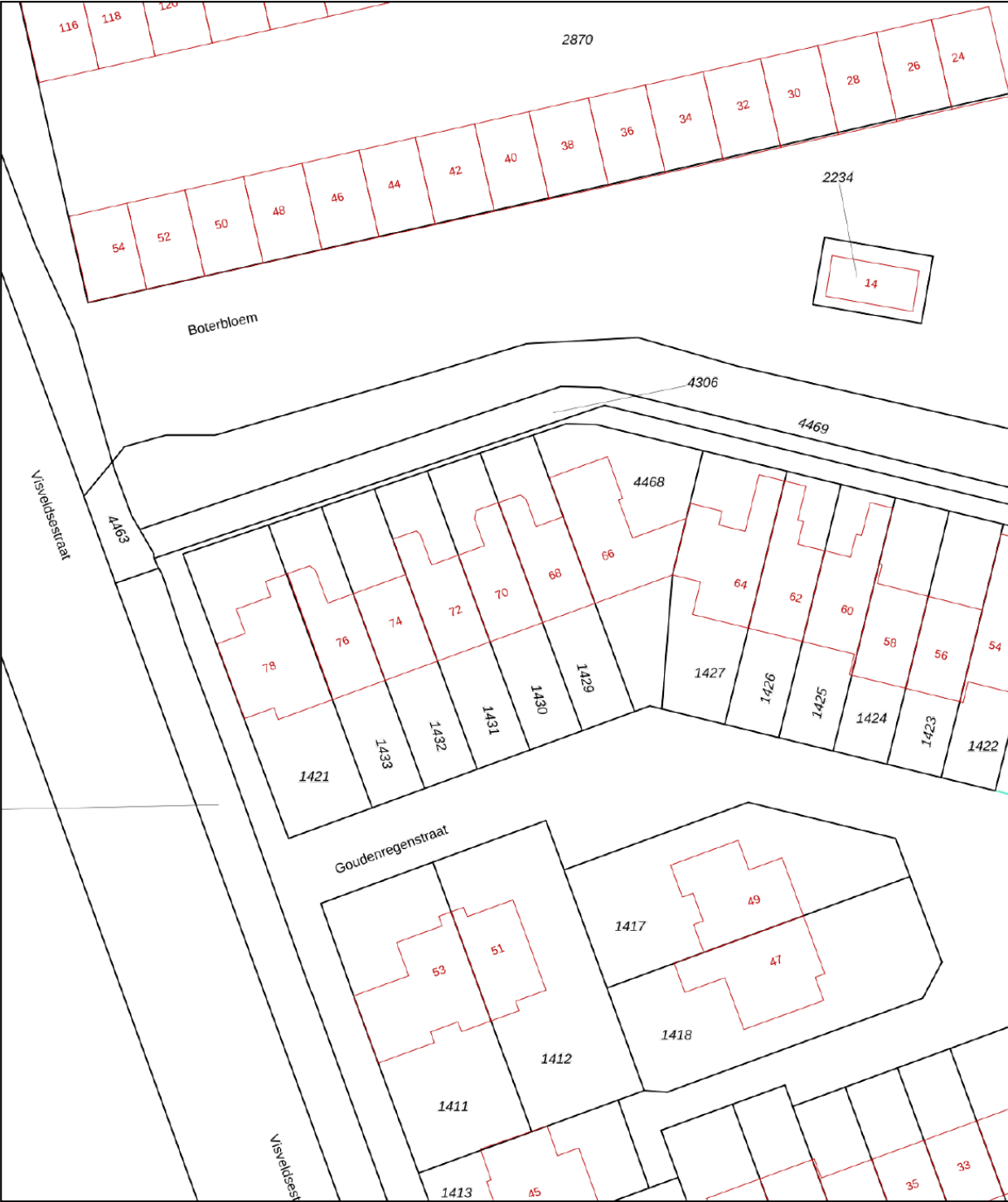
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lent

Sectie A

Perceel 1430

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

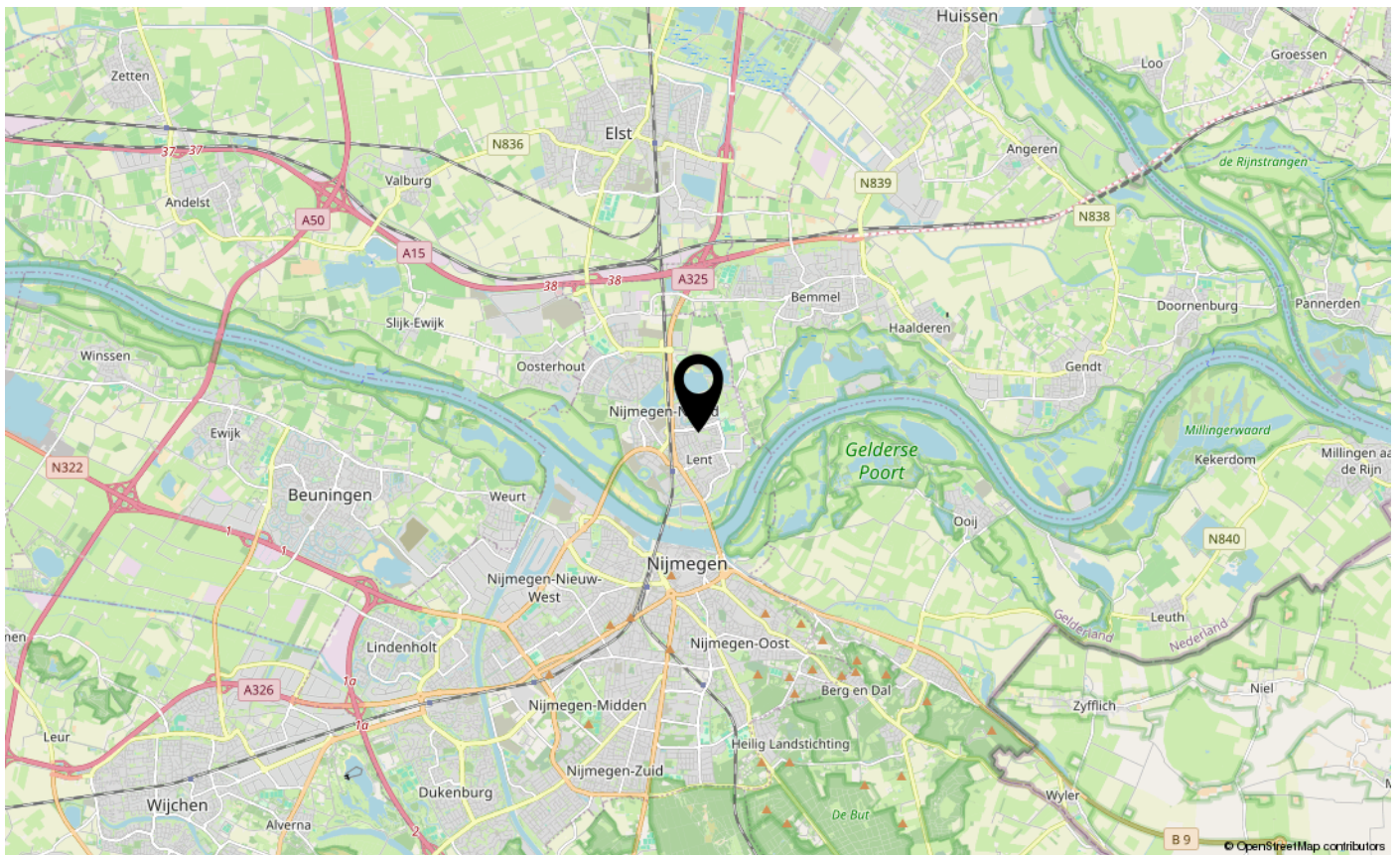
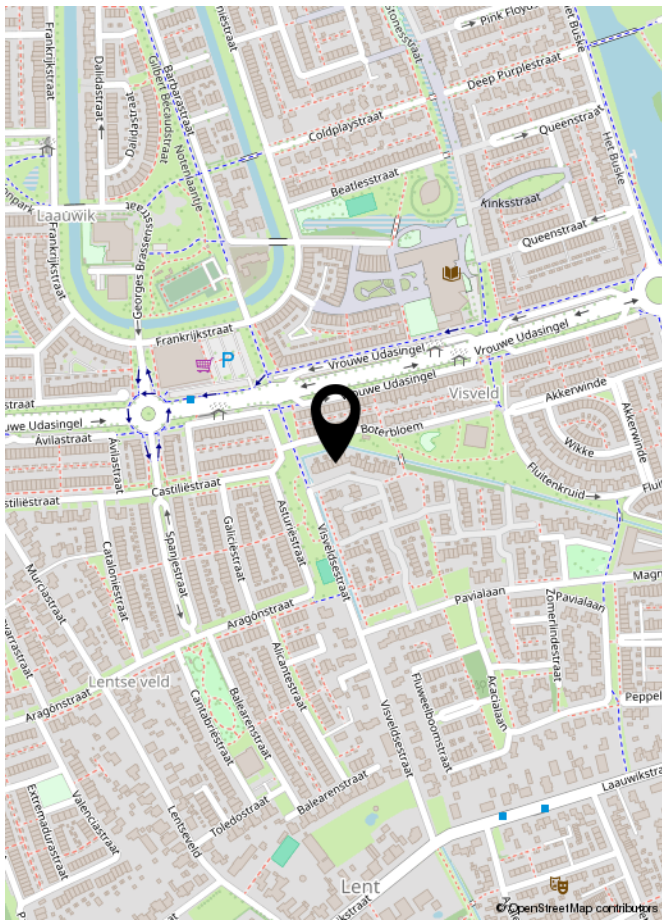
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 - 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
Tuin meubilair		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			
Dennenboompje en alle planten in pot.		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Lichtsnoeren buiten		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: Nee				



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

