



- 🏠 Broekstraat 2, Hernen
- € Vraagprijs: € 749.000 k.k.
- 📏 Woonoppervlakte: 245 m<sup>2</sup>
- 📏 Perceeloppervlakte: 733 m<sup>2</sup>
- 🛏️ Kamers: 9 kamers (7 slaapkamers)



📱 Scan Mij!



# Broekstraat 2

## Hernen



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar



# Wonen in landelijke stijl in een fantastische boerderij



Houdt u er van te wonen in een landelijke stijl, maar ambieert u het niet om duizenden vierkante meters tuin te onderhouden? Wilt u graag wonen in een fantastische boerderij, maar ziet u het niet zitten om jaren lang te moeten verbouwen? Houdt u van het "Landleven-gevoel", maar wilt u niet helemaal achteraf wonen? Dan raden wij u zeker aan om deze woonboerderij in het dorpje Hernen te bezoeken.

In het centrum van dorpje Hernen, op circa 5 kilometer van het centrum van Wijchen en circa 15 kilometer van het centrum van Nijmegen, ligt een gerenoveerde woonboerderij uit het begin van de 19e eeuw. Het pittoreske dorpje Hernen heeft een prachtig middeleeuws kasteel en ligt in een bosrijke omgeving, met veel wandel en fietsmogelijkheden. De basisschool ligt op loopafstand en de snelwegen A50 en A326 zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

#### Bijzonderheden:

- vrijwel volledig gerestaureerd conform de eisen en wensen van de monumentencommissie en tevens voorzien van alle gemakken die je van een hedendaagse woning mag verwachten
- omdat het hier een Rijksmonument betreft zal de woning worden geleverd zonder energielabel
- monumentaal dubbel glas in woongedeelte op de begane grond
- de woning beschikt over twee badkamers, 1 op de begane grond en 1 op de verdieping.
- slaap- en werkkamer op de begane grond
- 6 slaapkamers op de 1e verdieping, 2 voorzien van een airco (warm/koud)
- 5 zonnepanelen geplaatst in 2023
- de woning wordt verwarmd middels een nieuwe cv-ketel uit 2022 (Remeha CW6)
- volledig betegelde provisiekelder, bereikbaar vanuit de keuken.
- de woning beschikt over een beschutte en fraai ingerichte tuin en biedt voldoende parkeer-gelegenheid voor drie auto's op eigen terrein.
- er is een puls/waterpomp aanwezig voor de besproeiing van de tuin



# Plattegrond

## Begane grond





# Vrijwel volledig gerestaureerd en van alle gemakken voorzien

Bouwjaar: 1860

Woonoppervlak: 245 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 733 m<sup>2</sup>

De boerderij heeft een formele entree in de voorgevel. Hier komt u binnen in een gang met fraaie plavuizen vloer en balken plafond. Aan de ene zijde van de gang bevindt zich de werkkamer en aan de andere zijde de eetkamer en lichte woonkamer. De gang zelf loopt door tot in de ruime woonkeuken. De woonkeuken is het hart van de boerderij. Er is voldoende ruimte voor een eettafel, de schouw brengt sfeer in de ruimte en met een open verbinding met de klassieke opkamer is er voor iedereen een plekje te vinden. De keuken is in 2022 vernieuwd en o.a. voorzien van een xxl inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. Vanuit de keuken heeft u ook toegang tot de provisiekelder. Naast de keuken treft u een aparte ruimte aan die thans in gebruik is als kantoor/studieruimte. Door de directe ligging naast de voordeur, een ideale mogelijkheid om vanuit huis te werken en eventueel cliënten in een representatieve omgeving te willen ontvangen, zonder dat dit te veel invloed heeft op het dagelijks leven in het huis. In die zin is het ook goed te melden dat de woning beschikt over een glasvezel aansluiting waarmee het werken vanuit huis optimaal mogelijk is. Aan de andere zijde van de gang de zeer ruime woonkamer van ca. 40 m<sup>2</sup>. Deze woonkamer is voorzien van een massieve grenen houten vloer en een klassiek balkenplafond. Doordat de woonkamer in twee helften is verdeeld, zijn er twee meer op zich zelf staande ruimten gecreëerd zonder dat de eenheid verloren is gegaan. De aanwezigheid van een houtkachel draagt bij aan de warme sfeer in de woonkamer. De centrale hal in het huis verbindt vrijwel alle ruimten met elkaar. Hier heeft u toegang tot de complete badkamer op de begane grond. Ook aan deze hal gelegen een aparte wasruimte met de aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit de hal heeft u ook toegang tot het oorspronkelijke achterhuis van de boerderij, de zogenaamde 'deel'. Hier bevindt zich de royale ouderslaapkamer van 16 m<sup>2</sup> en een hobbyruimte van 50 m<sup>2</sup>. Verder treft u ook het toilet en de cv-ketel aan. De deel heeft twee toegangsdeuren naar de tuin.





# Ruime woonkamer met massieve grenen vloer



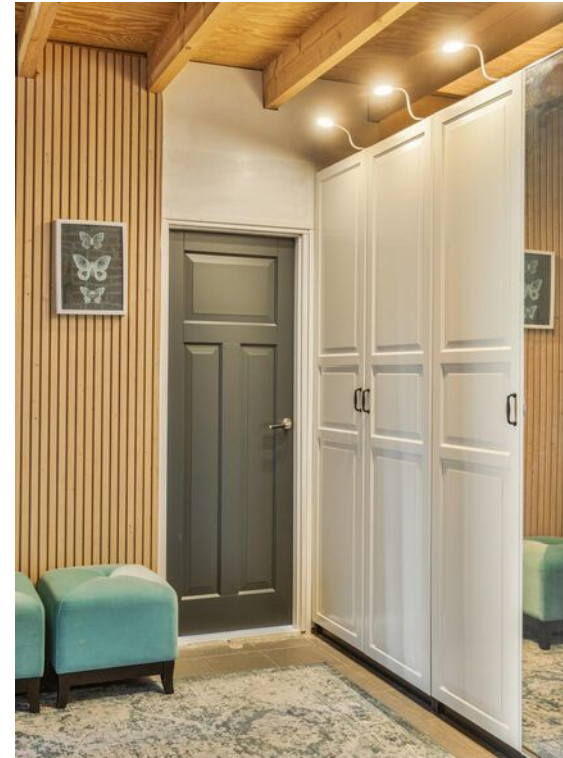


# Fijne woonkeuken met klassieke opkamer





# Complete badkamer en slaapkamer op begane grond









# Plattegrond

## 1e verdieping





# 1e verdieping met 6 slaapkamers

## Indeling eerste verdieping

Via een hardhouten trap in de centrale hal komt u op de eerste verdieping van de boerderij. Wat u zal opvallen, is dat op deze verdieping de originele gebinten zo zorgvuldig en sfeervol zijn geïntegreerd in de huidige inrichting van de woning.

Op deze verdieping treft u maar liefst 6 slaapkamers aan en de slaapkamers zijn vanaf twee trapopgangen te bereiken. Één slaapkamer is voorzien van een bedstee en een ruime hoeveelheid vaste kasten. Op de eerste verdieping is ook een royale inbouwkast en een aparte bergruimte (stahoogte, niet te verwarren met knieschotten onder het schuine dak van woonhuis). Deze bergruimte is bereikbaar vanuit de achterste slaapkamer. Ook op deze verdieping treft u de volledig ingerichte tweede badkamer aan. Deze badkamer is voorzien van een vaste wastafel, douchecabine en tweede toilet.

## Zolder

Boven de slaapkamers is een bergzolder aanwezig van ca. 13 meter lang en 4,5 meter breed, in het midden stahoogte. Deze bergzolder is via een los te plaatsen ladder te bereiken.

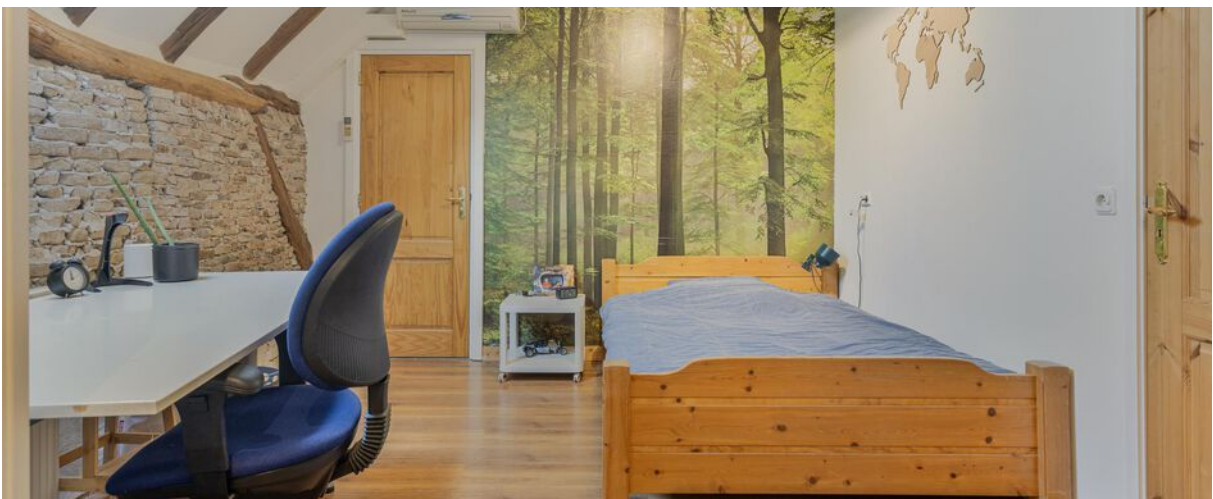
## Tuin

In de zijtuin op het noordoosten bevindt zich een groot terras, waar u kunt genieten van de zon. Het gazon wordt onderbroken door geurende borders met bloemen. De fraaie beukenhaag zorgt voor privacy. De voortuin met voldoende groen en een authentiek klinkerpaadje naar de voordeur passen uitstekend in het historisch perspectief.





# Originele gebinten sfeervol geïntegreerd



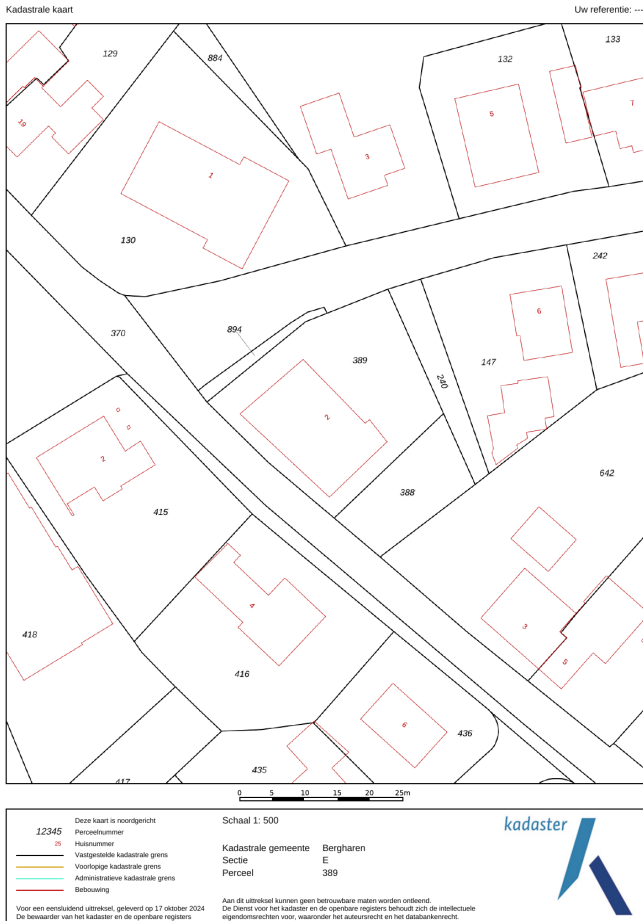


# 1 kamer voorzien van sfeervolle bedstee



# Kadastrale kaart

## Bergharen



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend. De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

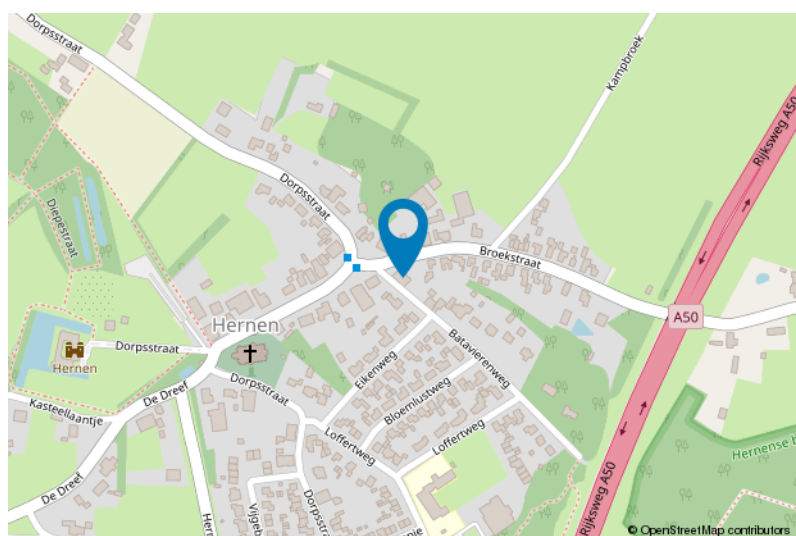
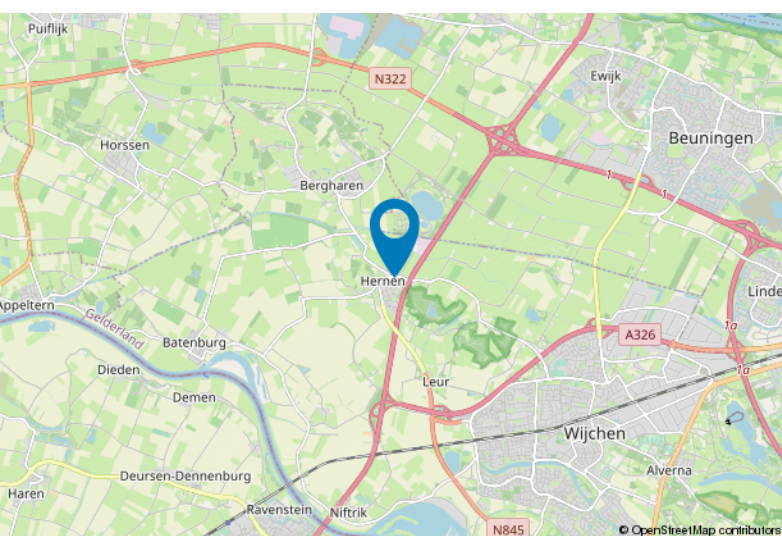
**Kadastrale gemeente:** Bergharen  
**Sectie:** E  
**Perceelnummer:** 389 en 894  
**Perceeloppervlakte:** totaal 733 m<sup>2</sup>

Van toepassing:  
- NVM-model koopakte;  
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

De samenstelling van deze brochure is met zorg geschied. Desondanks kan aan de inhoud hiervan geen aansprakelijkheid worden ontleend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Locatie kaart





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legkast in de kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Bankstel woonkamer			X
- Groene kast in de hal plus kapstok			X
- Kastenwand in deel (scheidingswand)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Badkamer 2 douche	X		
- Badkamer 2 wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**DriessenMakelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Kasteellaan 23 6602 DB Wijchen  
T (024) 649 01 00  
E-mail: info@driessenmakelaardij.nl

## De Hypotheekshop Wijchen

Altijd dichtbij met financieel advies!

- Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- Geen maandelijkse abonnementskosten
- Lagere bemiddelingskosten dan veel andere hypotheekkantoren
- Onafhankelijk, persoonlijk en deskundig financieel advies
- Afspraak ook buiten kantoortijd mogelijk

Maak ook gebruik van het beste financiële advies in  
Wijchen. Neem vrijblijvend contact op met  
De Hypotheekshop Wijchen, telefoon (024) 6490101.



Duidelijk verhaal



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!