

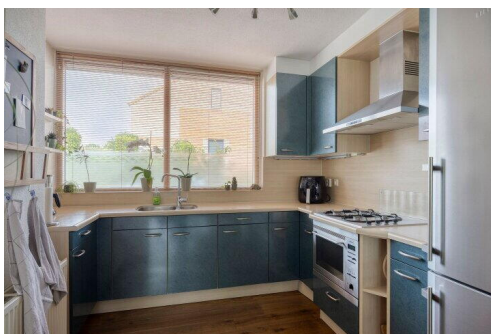
Malden

De Hoef 41 | Vraagprijs € 395.000 k.k.

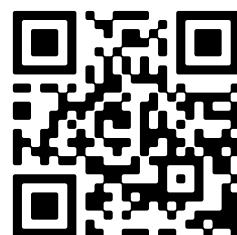


BESCHIKBAAR

WWW.DEHOEF41.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1997
Woonoppervlakte:	101 m ²
Perceeloppervlakte:	136 m ²
Inhoud:	359 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.dehoef41.nl



Omschrijving

De Hoef 41, 6581 JH Malden

Instapklare tussenwoning met energielabel A, zonnige tuin én mogelijkheid voor een 4e slaapkamer

Ben je op zoek naar een verzorgde woning waar je zonder grote klussen direct kunt wonen? Dan is deze nette tussenwoning precies wat je zoekt. Gelegen aan een rustige straat in een geliefde woonwijk van Malden biedt deze woning alles wat starters, jonge gezinnen én doorstromers aanspreekt: een lichte woonkamer, drie ruime slaapkamers, een multifunctionele tweede verdieping, een sfeervolle tuin met royale veranda én een uitstekend energielabel A.

Dankzij de complete isolatie, acht zonnepanelen, een nieuwe Intergas cv-ketel (2025) en HR-beglazing woon je hier bovendien comfortabel én energiezuinig. De tweede verdieping biedt daarnaast volop mogelijkheden; met relatief eenvoudige aanpassingen is hier een volwaardige vierde slaapkamer te realiseren.

Wonen

Via de entree kom je in de hal met de moderne meterkast en een verzorgd toilet met fonteintje. De lichte woonkamer voelt direct ruim aan dankzij de grote raampartij aan de tuinzijde. De sfeervolle gashaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden, terwijl de praktische trapkast zorgt voor handige bergruimte.

De nette keuken aan de voorzijde is compleet uitgevoerd met een 4-pits gasfornuis, combimagnetron, RVS-afzuigkap en een vrijstaande koel-/vriescombinatie. De fraaie parketvloer loopt door in zowel de woonkamer als de keuken en geeft het geheel een warme uitstraling.

Slapen en baden

Op de eerste verdieping bevinden zich drie verrassend ruime slaapkamers. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van Velux-dakramen, waarvan één met dubbele dakramen voor extra lichtinval. De ruime badkamer beschikt over een douche, wastafel en een tweede toilet.

De tweede verdieping is een grote, afgewerkte zolderruimte met de opstelling van de cv-installatie, wasmachineaansluiting en de omvormer van de zonnepanelen. Dankzij de royale afmetingen en de aanwezige bergruimte onder de schuine kap is deze verdieping ideaal als hobbyruimte, thuiswerkplek of eenvoudig om te bouwen tot een vierde slaapkamer. Hoewel deze verdieping volgens de officiële meetinstructie niet tot de gebruiksoppervlakte wonen behoort vanwege de daglichttoetreding, is het in de praktijk een volwaardig bruikbare woonverdieping die de woning aanzienlijk meer gebruiksruimte biedt.

Buitenleven

De voortuin is met zorg aangelegd en vormt een verzorgd visitekaartje van de woning. De combinatie van grote moderne tegels, een verhoogde border met vaste planten en twee sierboompjes zorgt voor een stijlvolle en onderhoudsvriendelijke entree.

Ook de achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van groen en onderhoudsgemak. Het ruime terras is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherf over de volledige breedte van de woning, waardoor je op warme dagen heerlijk in de schaduw zit. De fraaie dak plataan, groene borders en siergrind geven de tuin een sfeervolle uitstraling.

Achter in de tuin bevindt zich een royale veranda waar je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar kunt genieten van het buitenleven. Aansluitend vind je de vrijstaande houten berging met elektra en het praktische achterom.

Omgeving

Malden is al jarenlang een geliefde woonplaats dankzij de ideale combinatie van rust, groen en uitstekende voorzieningen. Op korte afstand vind je diverse supermarkten, winkels, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en gezellige horecagelegenheden. Ook de prachtige natuurgebieden zoals de Heumense Schans, de Overasseltse en Hatertse Vennen en de bossen van Heumen liggen op fietsafstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, hardlopen of fietsen.

De bereikbaarheid is uitstekend. Nijmegen ligt op slechts enkele autominuten en ook met het openbaar vervoer zijn de verbindingen uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen A73, A50 en A326 zijn steden als Arnhem, Eindhoven en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1997;
- Perceeloppervlakte 136 m²;
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 101 m², is inclusief de tweede verdieping;
- Inhoud ca. 359 m³;
- Energielabel A;
- Volledig geïsoleerd in bouwjaar;
- 8 zonnepanelen (eigendom);
- Nieuwe Intergas cv-ketel (2025);
- Geheel voorzien van HR-dubbelglas;
- Parketvloer in woonkamer en keuken;
- Drie ruime slaapkamers;
- Mogelijkheid tot realiseren van een vierde slaapkamer;
- Royale veranda en houten berging met elektra;
- Elektrisch bedienbaar zonneschermb;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Gelegen aan een rustige straat in een fijne woonwijk.

Deze woning is ideaal voor kopers die op zoek zijn naar een verzorgde, energiezuinige woning met uitbreidingsmogelijkheden op een fijne locatie. Een huis waar je direct kunt genieten én waar je nog jarenlang met plezier kunt wonen.

Gemeentelijke lasten:

Onroerendzaakbelasting € 422,42 per jaar

Afvalstoffenheffing vastrecht € 241,50 per jaar

Rioolheffing € 173,85 per jaar

Lokale belastingen:

Waterschapslasten € 529,-- per jaar

Jaarlijks verbruik:

Elektra 1081 kWh plus wat er van de zonnepanelen direct gebruikt is.

Gas 1056 m³

Water 107 m³

HW Makelaardij heeft haar uiterste best gedaan om u van de juiste informatie te voorzien. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 395.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1997
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	101 m²
Perceeloppervlakte:	136 m²
Inhoud:	359 m³
Externe bergruimte:	8 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering, glasvezelkabel, en zonnepanelen

Energie

Energie label:	A
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel en gashaard
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas (gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
----------	--------------------------------

Tuin:	Achtertuintu en voortuin
Achtertuintu:	Achtertuintu en voortuin 68 m²
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden bereikbaar via achterom

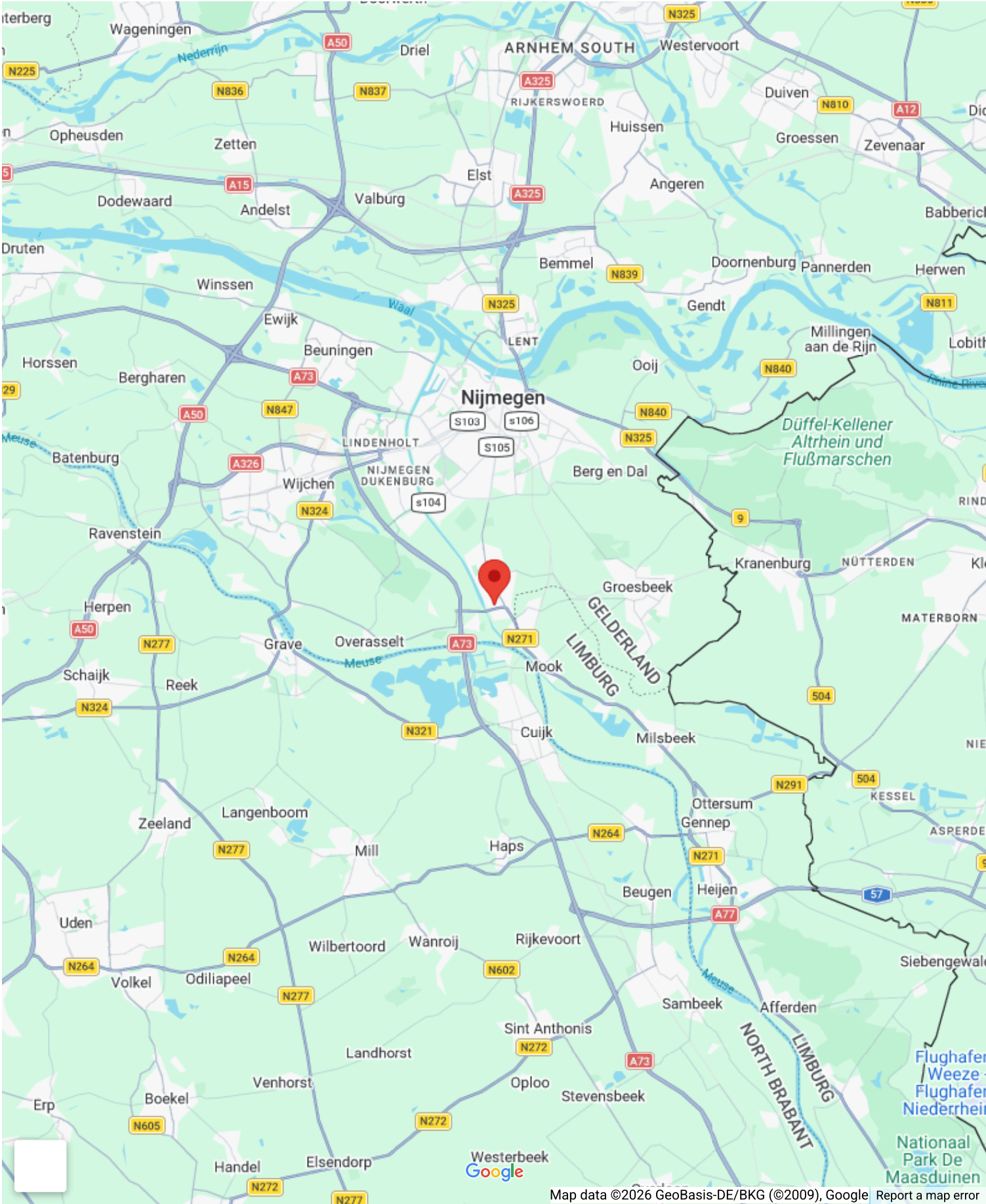
Berggruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

Op de kaart



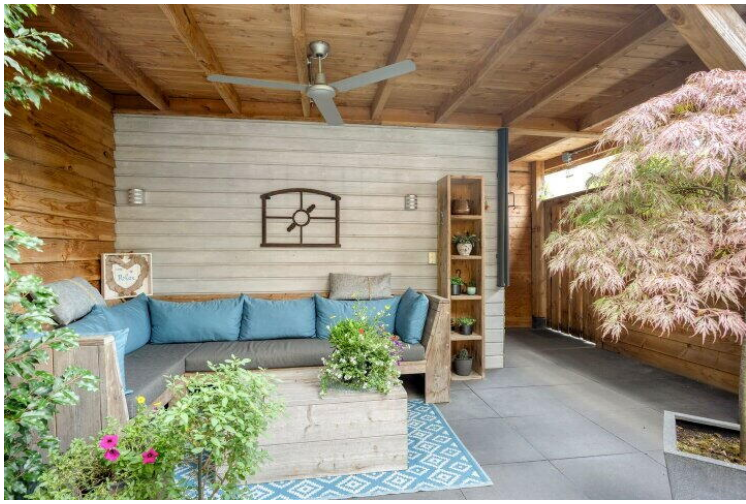
Op de kaart

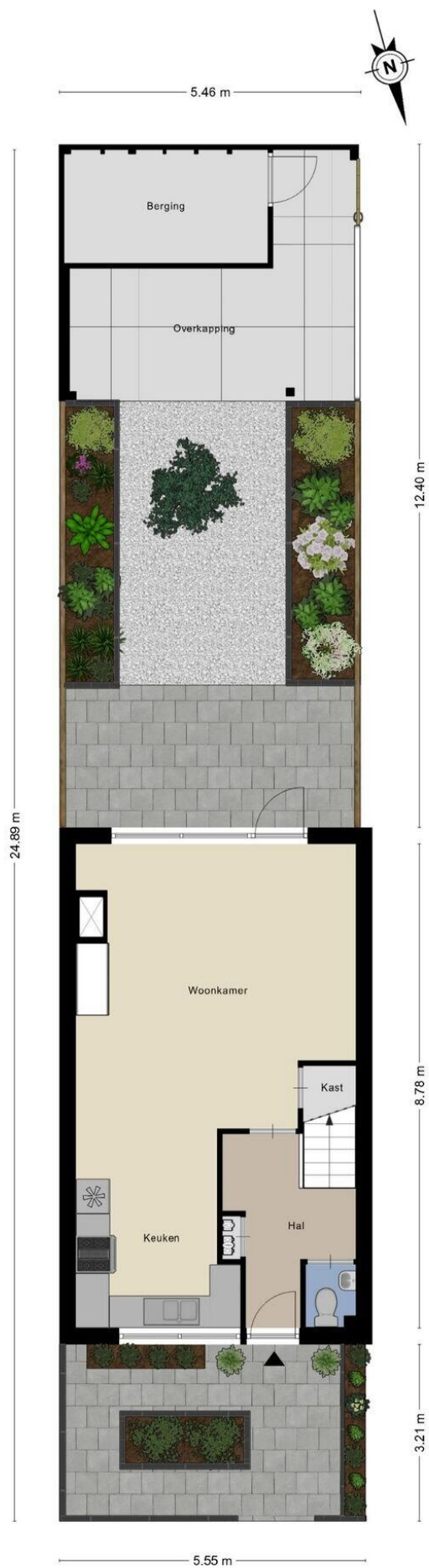








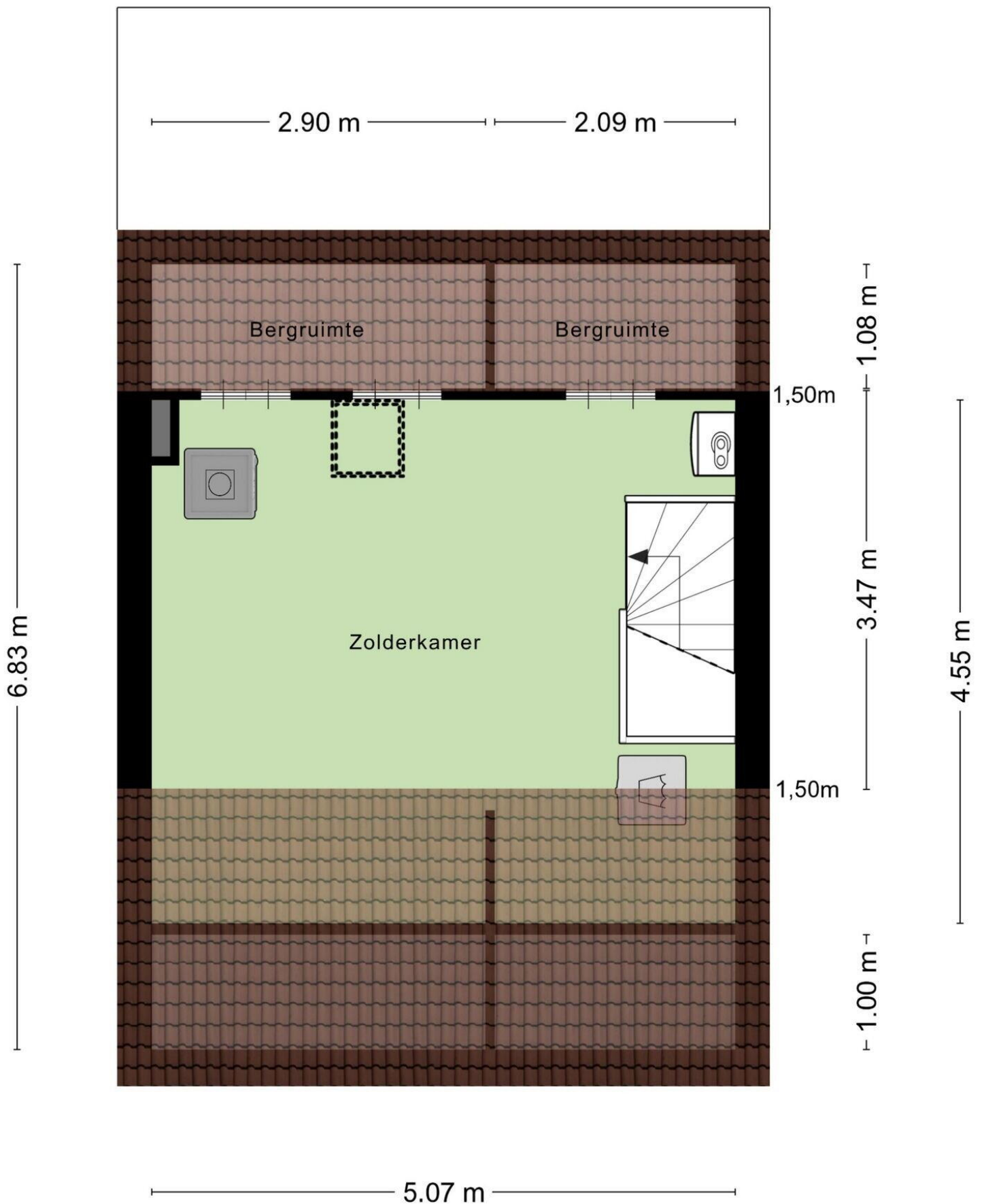




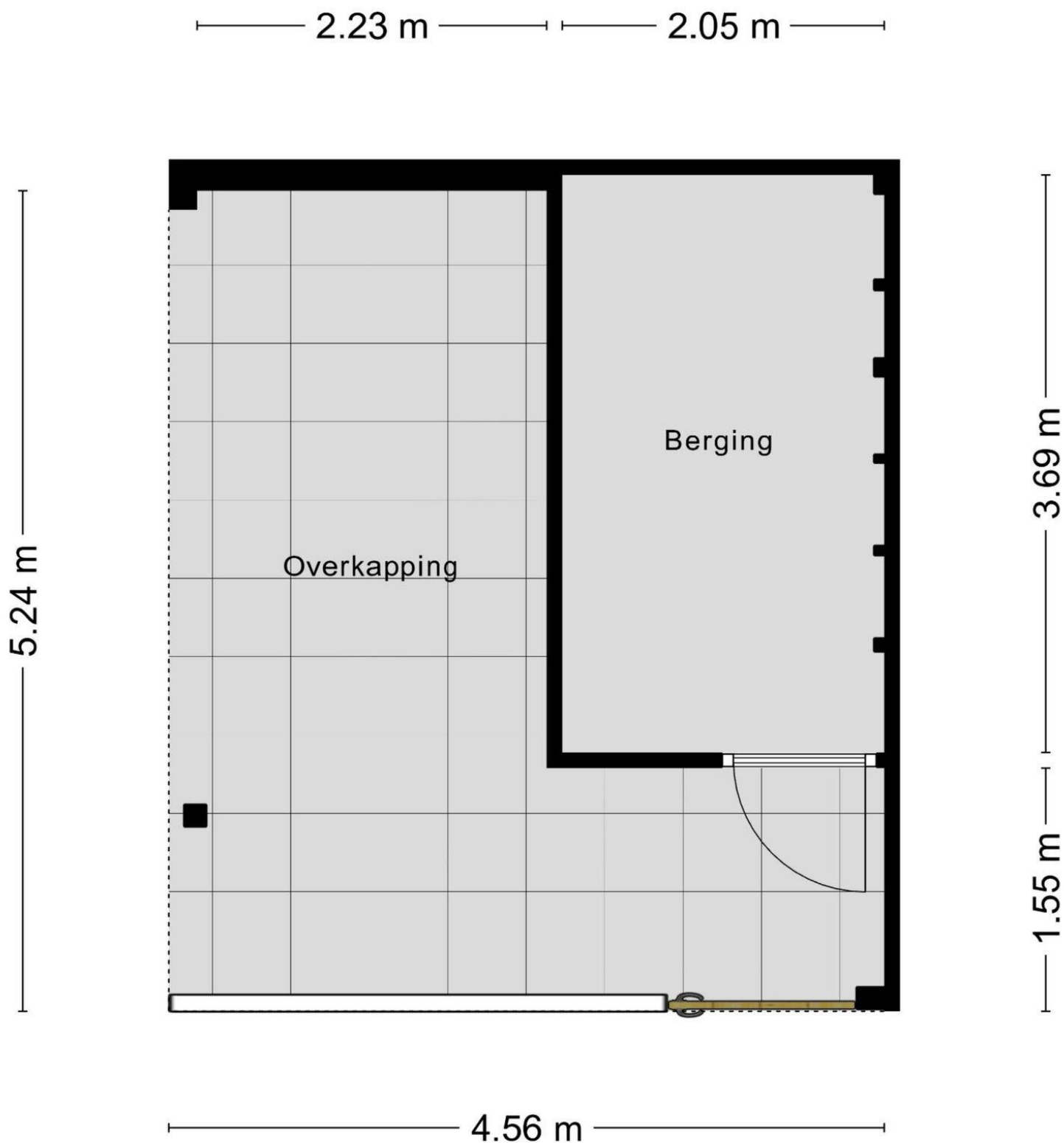
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

De Hoef 41

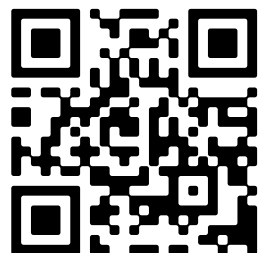
www.dehoef41.nl



HW Makelaardij Wijchen

Tunnelweg 5
6601 CR, Wijchen

www.hwmakelaardij.nl
024 - 642 2776



📱 Scan Mij!