



het Hoge Rot 60

Hernen

A



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Instapklare tussenwoning met royale tuin met achterom



Op zoek naar een instapklare tussenwoning met berging, royale tuin met achterom en een fijne ligging met voldoende parkeergelegenheid? Zoek dan niet verder, want dan is deze woning uit 2016 met 3 slaapkamers, een royale zolder en een fijne tuin met veranda echt iets voor jou!

Het Hoge Rot maakt deel uit van het historische dorp Hernen, onderdeel van de gemeente Wijchen. Een prachtig plan met een mooie variatie in woningtypen. Hernen, met het middeleeuwse Kasteel als blikvanger, maakt deel uit van het Land van Maas en Waal, waar u geniet van de groene, waterrijke omgeving. Wandelen, fietsen, mountainbiken, varen; het kan hier allemaal! In deze prachtige omgeving kom je ogen tekort bij het aanschouwen van de prachtige natuur. De woning ligt nabij woonvoorzieningen zoals scholen, openbaar vervoer (buurtbus), recreatiemogelijkheden en uitvalswegen zoals de A50, A73 en A326. Het centrum van Wijchen met alle uitgebreide voorzieningen ligt op enkele minuten afstand.

Extra's:

- instapklare woning;
- duurzaam gebouwd, volledig geïsoleerd voorzien van 6 zonnepanelen voor een laag energieverbruik;
- energielabel A;
- gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- parkeergelegenheid voor de deur;
- zolder in 2025 voorzien van een velux dakraam;
- pvc vloer op de begane-grond, laminaatvloer op de 1e verdieping en zolder;
- royale tuin, goed terras en een fijne veranda voorzien van dimbare verlichting, elektra en heater.

Bouwjaar: 2016, inhoud: 393 m3, woonoppervlakte: 111 m2, berging: 6 m2, perceelopp.: 138 m2.



Ruime en lichte woonkamer met openslaande deuren

Bouwjaar: 2016

Woonoppervlak: 111 m²

Perceeloppervlak: 138 m²

Wanneer je binnenkomt in deze mooie gezinswoning word je meteen verrast door de nette entree met hal met toilet en bergkast die toegang biedt tot de ruime en lichte woonkamer met openslaande deuren. Grote ramen laten volop daglicht binnen en bieden een vrij uitzicht op de achtertuin, waardoor de woonkamer een heerlijke plek is om te ontspannen. De open keuken is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een inbouw vaatwasser, gaskookplaat, koelkast en combi-magnetron.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers, waaronder een royale ouderslaapkamer met een schuifkastenwand, perfect voor al je kleding en accessoires. De andere twee slaapkamers zijn licht en ruim, ideaal voor kinderen, een werkkamer of een logeerkamer. De badkamer op deze verdieping is praktisch, uitgerust met een douche, wastafelmeubel en een tweede toilet, wat zorgt voor optimaal gemak voor het hele gezin.

De vaste trap naar de tweede verdieping leidt je naar de royale zolderkamer, een plek met talloze mogelijkheden! Het nieuw geplaatste dakraam zorgt voor de extra m² waardoor je hier met gemak een extra slaapkamer, hobbyruimte, sportkamer of thuiswerkplek kunt maken. Ook vind je hier de opstelling van de wasmachine en droger en is de c.v.-ketel hier gesitueerd. Daarnaast is er prima bergruimte achter de knieschotten.

Royale onderhoudsvriendelijke achtertuin met zon- en schaduwplekken, een heerlijke veranda (waar je het hele jaar van kunt genieten door aanwezige heater) en een achterom. In de tuin is een houten berging aanwezig die uiteraard beschikt over elektra.





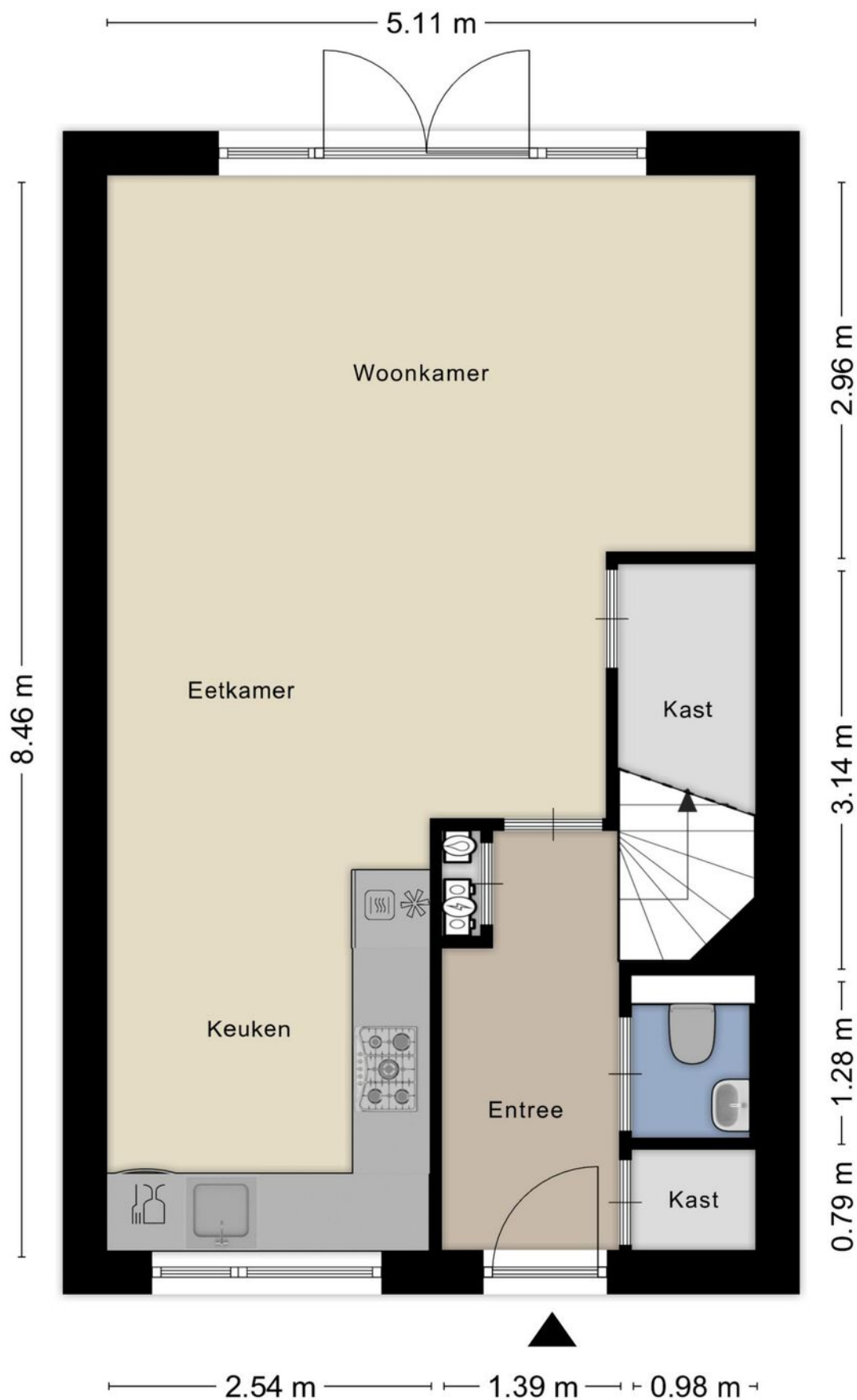
Nette open keuken aan de voorzijde van de woning





Plattegrond

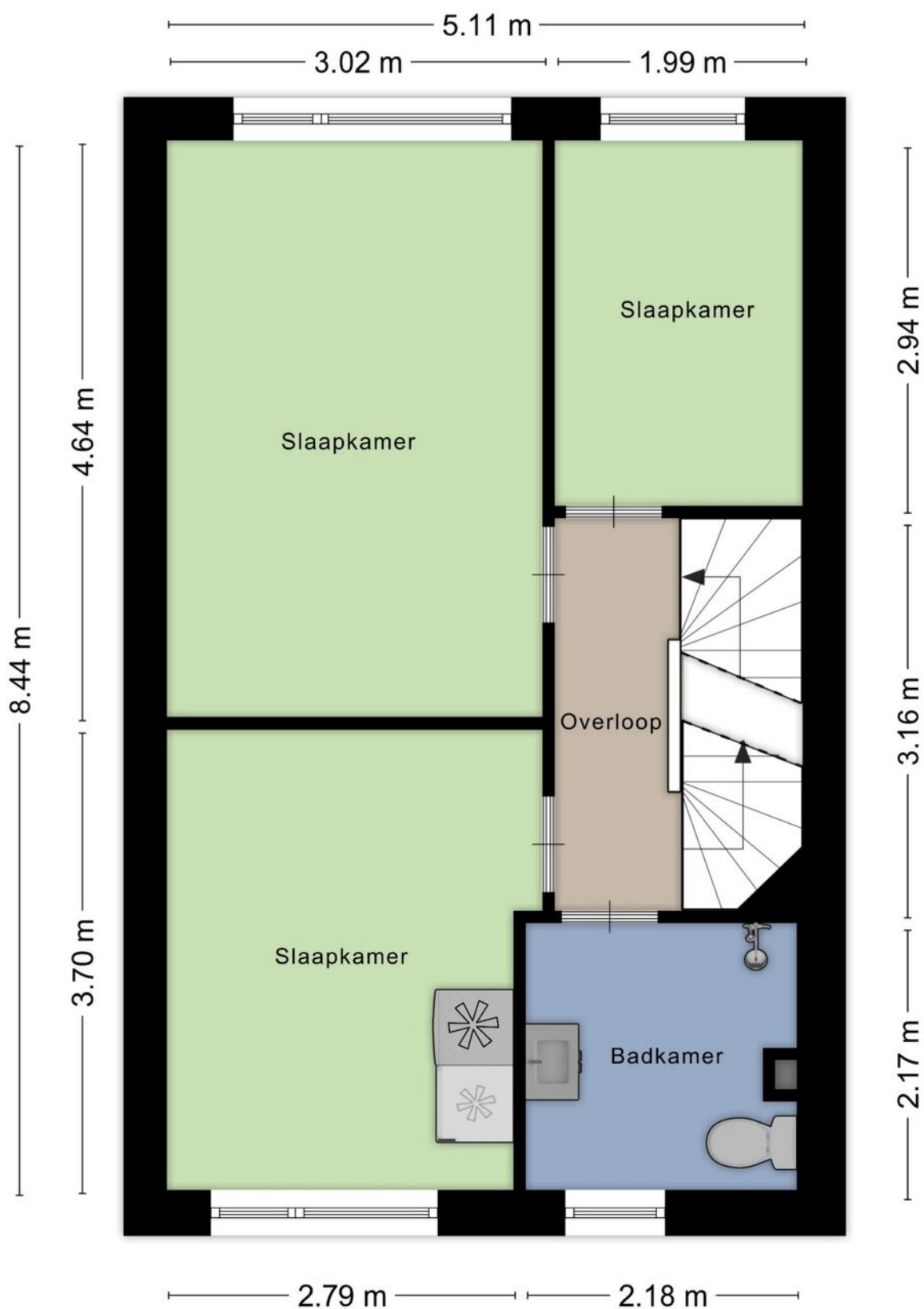
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



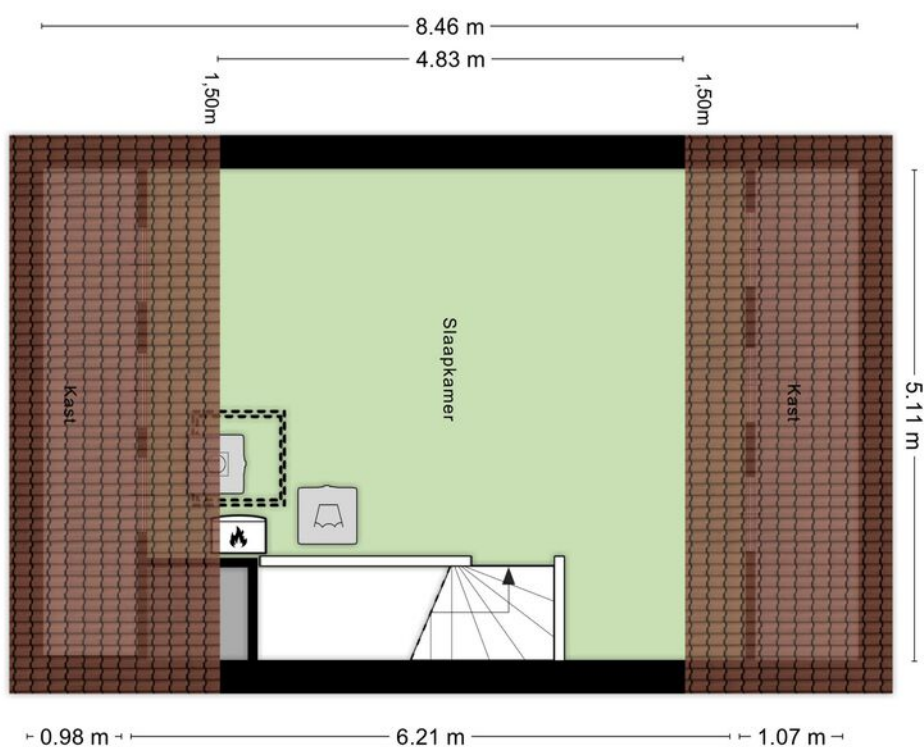


3 fijne slaapkamers en nette badkamer





Royale zolderkamer met nieuw dakraam

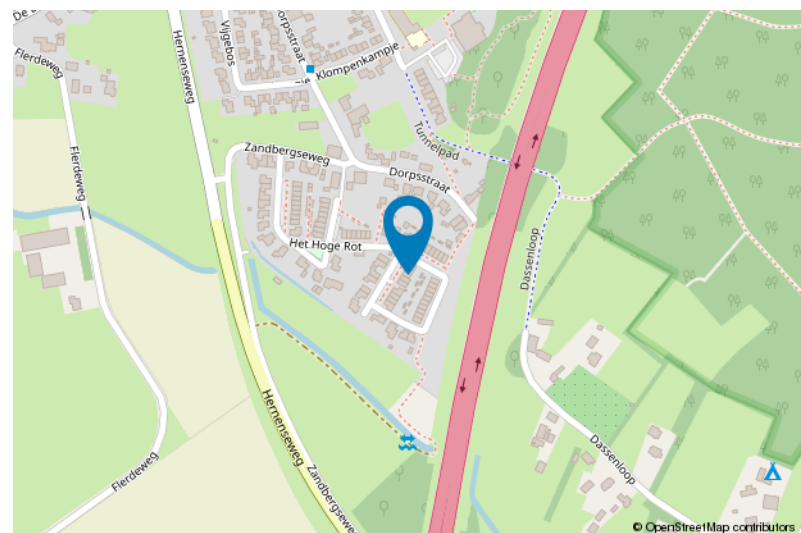




Van toepassing:

- NVM-model koopakte;
- 10% bankgarantie / waarborgsom.

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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse (kleding) kasten		X	
- stellingen op zolder, schappen in de schuur		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- pvc vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- losse Combi-oven/combimagnetron gangkast		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning		X	
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Alle losse bloempotten voor en achter tuin.		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Planken/ schappen in de schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- tuinmeubels/vloerkleed/deurmatten		X	
- bbq/dekenkist/konijnenhok		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!*