



# Smitskampje 3

## Hernen

B



Scan mij voor meer info!



**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Royale woning gelegen aan een rustige woonstraat



Achter deze verrassend ruime gevel schuilt een woning boordevol potentie. Perfect voor grote (samengestelde) gezinnen, thuiswerkers en hobbyisten die op zoek zijn naar ruimte, flexibiliteit én comfort. Dankzij de royale opzet, maar liefst 4 slaapkamers (met de mogelijkheid tot 6), diverse multifunctionele ruimtes en een eigen oprit voor 2 auto's is dit een huis waar je alle kanten mee op kunt. De achtertuin biedt volop privacy en heeft een sfeervolle overkapping met afsluitbare deuren; een fijne plek om tot in de late uurtjes buiten te genieten, ongeacht het seizoen. Gelegen aan een rustige woonstraat, met een bushalte pal voor de deur, combineert deze woning het beste van twee werelden: rust en bereikbaarheid. De omgeving is kindvriendelijk en scholen bevinden zich op loopafstand. Sportvoorzieningen, recreatiegebieden zoals De Groene Heuvels en uitgestrekte wandelroutes liggen om de hoek. Bovendien ben je binnen 8 minuten in het centrum van Wijchen en rijd je via de nabijgelegen uitvalswegen zo richting Oss, Den Bosch, Arnhem of Nijmegen.

#### Bijzonderheden:

- Woning met uitzonderlijk veel potentie
- Ideaal voor grote gezinnen, thuiswerkers en liefhebbers van hobby's
- 16 zonnepanelen (2012, eigendom)
- Airconditioning (2024, koelen én verwarmen)
- Nefit HR-ketel (2021, eigendom)
- Diverse hobby-/werkruimtes
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen (2017) met HR++ glas (m.u.v. dakkapel en berging)
- Vrij uitzicht aan de achterzijde
- Energielabel B.

Huidige eigenaar heeft een strookje grond van ca. 18 m<sup>2</sup> aan de voorzijde van de woning in gebruik van de gemeente Wijchen middels een gebruikersovereenkomst.



# Sfeervolle woonkamer met een massief eiken parketvloer

Bouwjaar: 1978

Woonoppervlak: 206 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlak: 293 m<sup>2</sup>

Indeling:

**Begane grond:** ruime hal met modern toilet, meterkast, garderobe en trapopgang. De sfeervolle en royale woonkamer is voorzien van een massief eiken parketvloer, een gezellige gashaard en massief houten paneeldeuren; details die zorgen voor een warme en karaktervolle uitstraling. De U-vormige keuken is uitgevoerd in massief hout en voorzien van diverse inbouwapparatuur en een gezellige eetbar. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met keukenblok en de witgoed aansluitingen. De berging aan de voorzijde van de woning is ook van buitenaf bereikbaar via dubbele openslaande deuren. De ruimte biedt toegang tot een tussenruimte met vaste kasten. Vanuit deze tussenruimte zijn nog twee extra bergingen bereikbaar: een ruime werkplaats en een deur met toegang tot de achtertuin, en een derde houten, geïsoleerde berging die momenteel als hobbyruimte in gebruik is. De ruimten zijn perfect voor het uitoefenen van hobby's, het stallen van fietsen, motoren of het creëren van een werkplek.

**1e verdieping:** de royale overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers, elk met tenminste één inbouw- kast en horren. De masterbedroom is bijzonder royaal, beschikt over een ingebouwde kastenwand én openslaande deuren naar het balkon. De badkamer is modern, ruim en neutraal afgewerkt.

Via een vaste trap bereik je de **2e verdieping:** ruime voorzolder met veel bergruimte en de CV-ketel. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel, radiator en inbouwkast. Daarnaast zijn er nog twee hobbykamers, waarvan één voorzien van een keukenblok.







# U-vormige keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur





# Plattegrond

## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







## 1e verdieping met royale overloop en 3 slaapkamers







# Royale 2e verdieping met mogelijkheid voor slaapkamer





# 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.

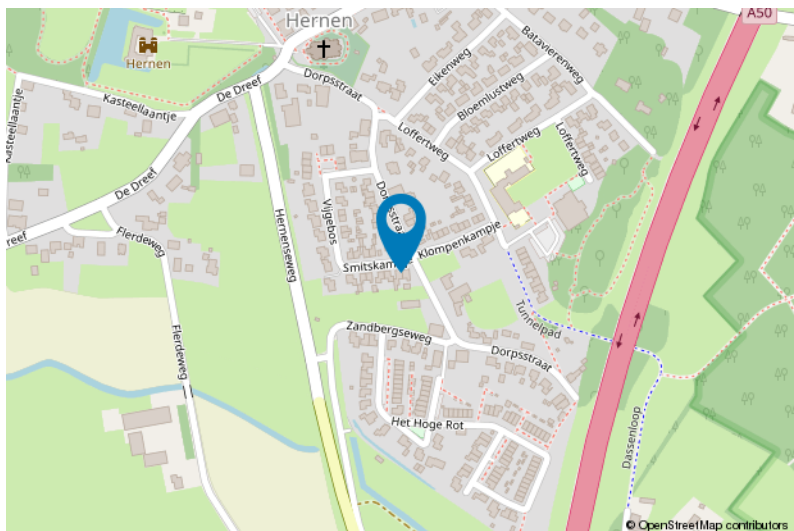
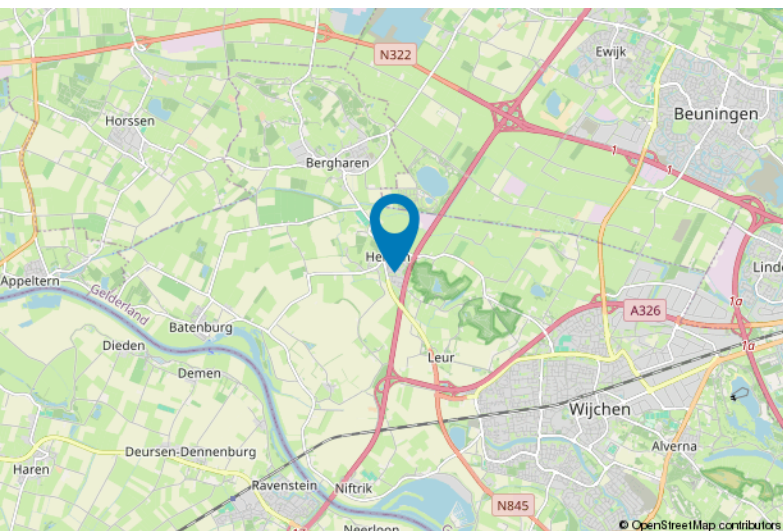
**Kadastrale gemeente:** Bergharen  
**Sectie:** E  
**Perceelnummer:** 268  
**Perceeloppervlakte:** 293 m<sup>2</sup>

**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>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Close in boiler bijkeuken	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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](mailto: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!*