



het Hoge Rot 11

Hernen

A+++



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Een fijn thuis met volop comfort en duurzaamheid



Een royaal fijn thuis, met volop comfort én duurzaamheid!

Deze leuke tussenwoning is volledig geïsoleerd, voorzien van 12 zonnepanelen (2023) en beschikt over een mooie uitbouw met een fraaie lichtstraat. Dankzij de vaste trap naar zolder is er eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren, waarmee het totaal op drie slaapkamers komt. Tel daar vloerverwarming op de begane grond bij op en je hebt een woning die helemaal klaar is voor de toekomst.

Deze woning ligt in de jonge wijk Het Hoge Rot: een heerlijke plek waar rust, ruimte en bereikbaarheid samenkomen. Het Hernense Bos ligt praktisch om de hoek en biedt volop wandelroutes, een schilderachtig meertje, een karakteristiek kasteel, vennen en rivierduinen. Voor kinderen is het hier ook een uitnodigende omgeving: een basisschool is op loopafstand, er is een speeltuin om de hoek en sportfaciliteiten zijn dichtbij. Bovendien sta je binnen 8 minuten in het gezellige centrum van Wijchen en ben je dankzij de nabijgelegen A50 en A326 in een mum van tijd in steden als Nijmegen, Arnhem of 's-Hertogenbosch.

Bijzonderheden:

- 12 zonnepanelen (2023)
- Energielabel A+
- Uitbouw met lichtstraat
- Extra (slaap-)kamer mogelijk
- Vloerverwarming in woonkamer en keuken
- Volledig geïsoleerd
- Veel groen in de nabije omgeving
- Rustige buurt met veel jonge gezinnen
- Straat met alleen bestemmingsverkeer.



Leuke tussenwoning met uitbouw met lichtstraat

Bouwjaar: 2007

Woonoppervlak: 122 m²

Perceeloppervlak: 133 m²

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met toilet (voorzien van fonteintje), meterkast en trapopgang. De woonkamer is afgewerkt met grijze plavuizen en voorzien van comfortabele vloerverwarming. Aan de achterzijde is een uitbouw met een aluminium pui met veel glas en een deur naar de tuin. Mede dankzij de lichtstraat valt het daglicht hier rijkelijk naar binnen. Extra praktisch is de trapkast, ideaal voor de dagelijkse boodschappen. De open keuken, gelegen aan de voorzijde van de woning, is voorzien van een combimagnetron (2022), koelkast, keramische kookplaat, vlakscherm afzuigkap en een vaatwasser.

1e verdieping:

Overloop. Twee slaapkamers, waarvan de grootste aan de achterzijde is gelegen en is voorzien van twee Velux dakramen en een ingebouwde kastenwand. Deze ruime kamer kan desgewenst eenvoudig gesplitst worden in twee slaapkamers. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, 2e toilet, wastafel en ventilatieraam.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereik je de royale zolderberging met groot Velux dakraam. Hier is eenvoudig nog een extra slaapkamer te realiseren. Tevens vind je hier de cv-ketel, de opstelling voor wasmachine en droger én een radiator. Extra handig is de praktische vliering, perfect voor het opbergen van seizoenspullen zoals je kerstboom en koffers.





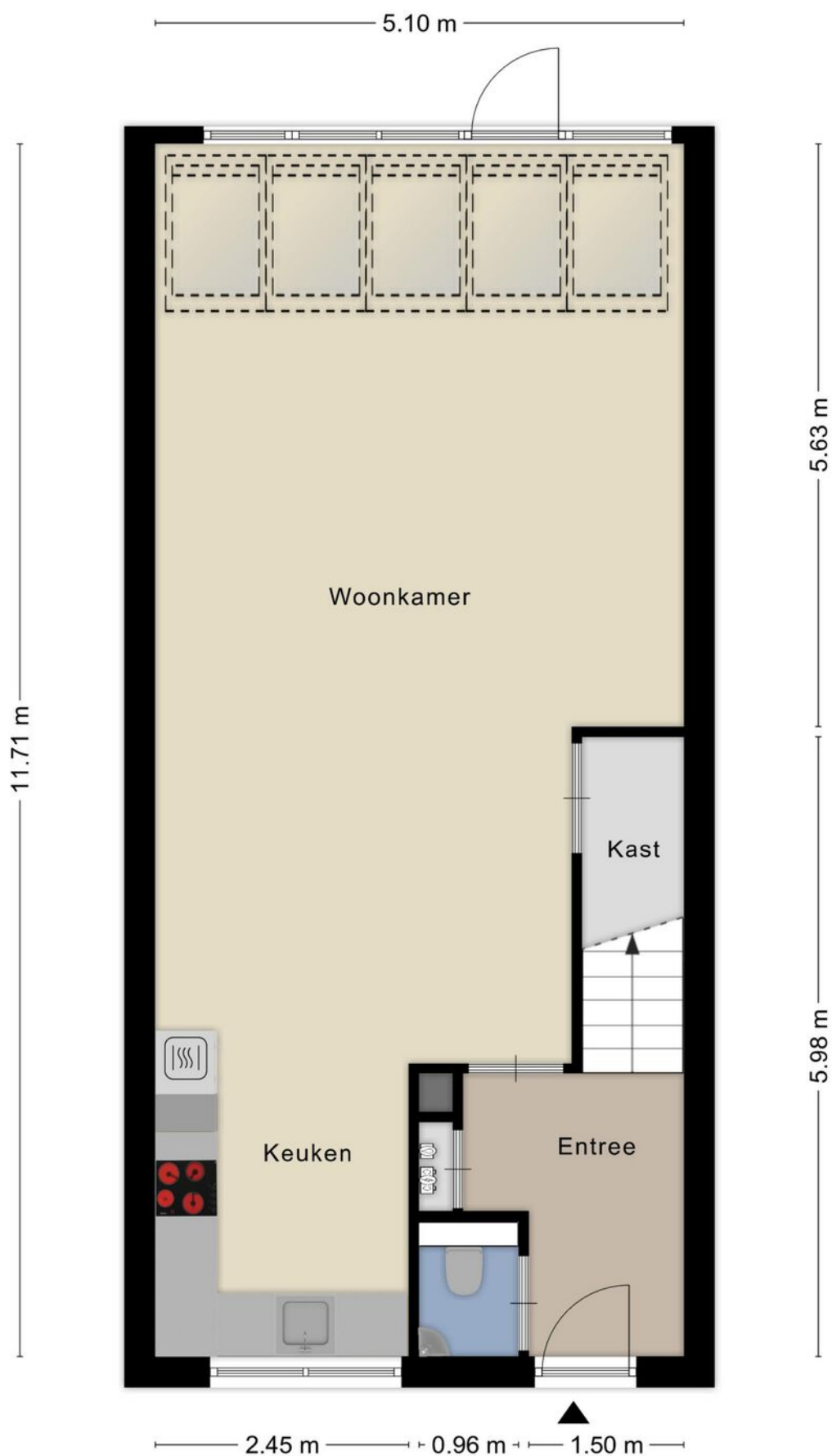
Vloerverwarming in woonkamer en keuken





Plattegrond

Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



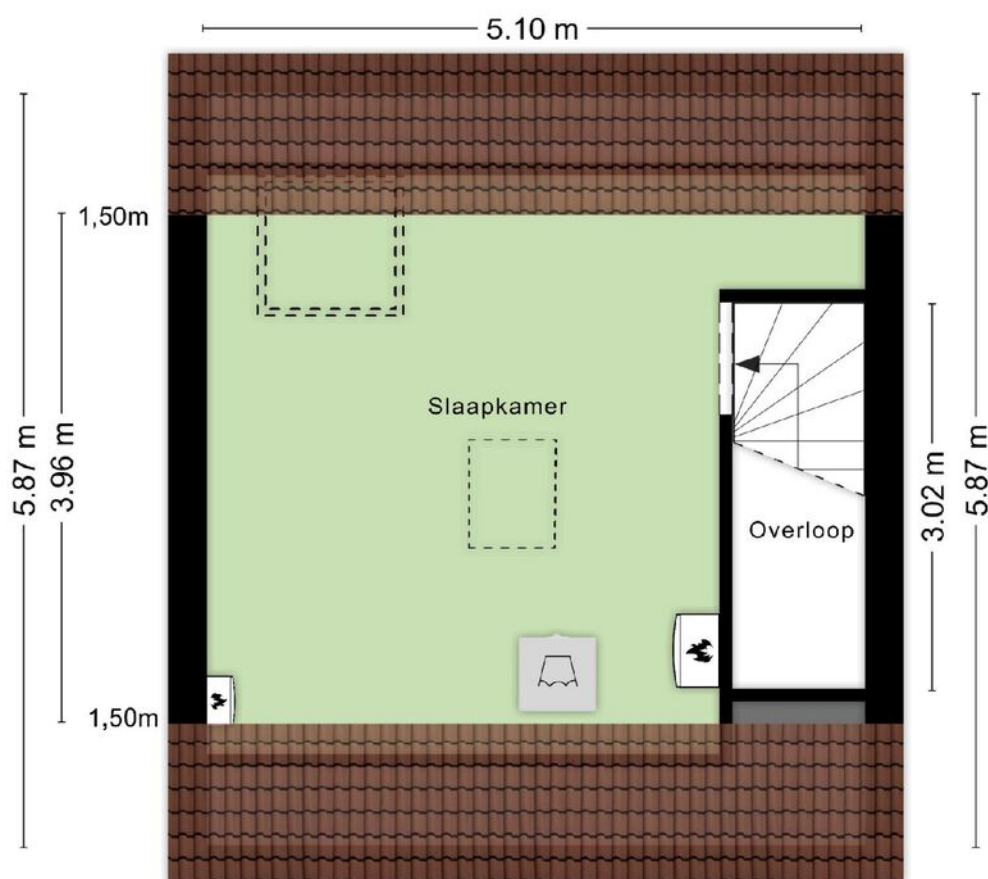


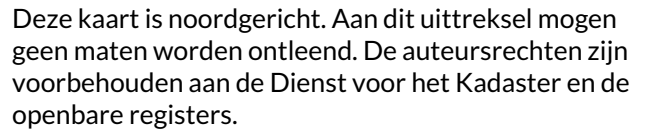
2 slaapkamers waarvan 1 met ingebouwde kasten





Royale zolder met voldoende ruimte voor 3e slaapkamer

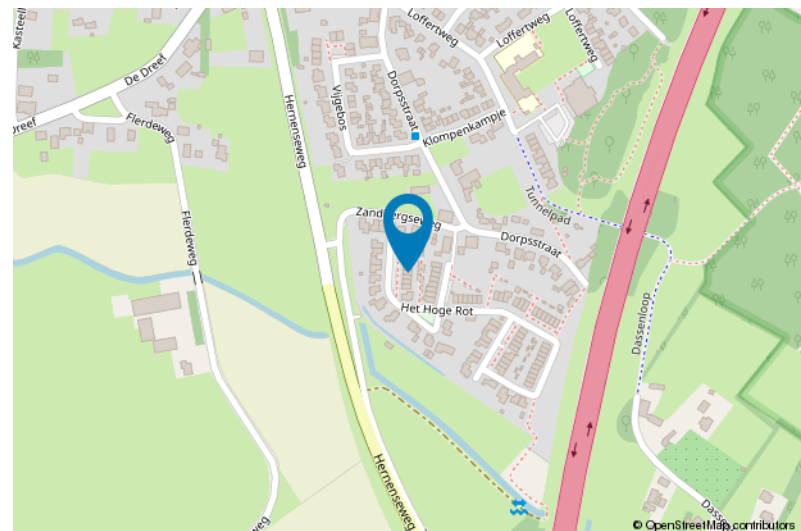




Van toepassing:

- 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	
- Plafond lampen overloop en keuken		X	
- Plafond lampen slaapkamers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Lossen kasten slaapkamer, hangkast zolder en tv hangmeubel woonkamer	X		
- Hangkast woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Wereldkaart tegen slaapkamermuur	X		
- Losse originele trapkast deur (is vervangen voor eikenhouten roldeur)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Wasmachine	X		
Waslijn	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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!*