



# het Hoge Rot 85

Hernen



A++

Scan mij voor meer info!

  
**DriessenMakelaardij**  
Al 40 jaar uw huismakelaar





# Uitgebouwde moderne tussenwoning met berging



Aan de rand van deze jonge woonwijk ligt deze royaal uitgebouwde moderne tussenwoning met voor- en achtertuin met berging en achterom. De locatie is zeer centraal te noemen maar wel in combinatie met de voordelen van wonen in een klein dorp met veel rust, ruimte en groen.

Het voordeel van een jonge woning is dat groot onderhoud de komende decennia nog niet aan de orde is én dat je verzekerd bent van een goed geïsoleerd huis. Tel daar de moderne voorzieningen bij op en je kunt zorgeloos wonen. Naast de goede isolatie maken de zonnepanelen dat de woning een A++ label heeft en dat geeft extra leenmogelijkheden en mogelijk korting op de rente!

De oprit van de A50, A326 en A73 richting Nijmegen, Arnhem en Den Bosch ligt op een steenworp afstand en in het nabijgelegen Wijchen tref je alle denkbare voorzieningen aan. In de omgeving kun je heerlijk wandelen, fietsen of toeren met je auto/motor. Het rivieren landschap is heel divers en er is heel veel moois te zien in de nabijgelegen vestingstadjes en dorpskernen.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via HR Intergas combiketel uit 2019.
- De woning is voorzien van muur-, dak- en vloerisolatie.
- Geheel voorzien van isolerende HR++ beglazing.
- 15 zonnepanelen.
- Energielabel A++
- Gehele woning voorzien van laminaatvloer.
- Achtertuin met houten berging en achterom.
- Rustige, ruim opgezette en groene woonomgeving.
- Centraal gelegen en goede aansluiting op landelijk wegennet (A50, A326, A73).
- Nabij Wijchen met alle denkbare voorzieningen; treinstation Wijchen en Ravenstein nabij.



# Uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren

Bouwjaar: 2019

Woonoppervlakte: 134 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 142 m<sup>2</sup>

## Indeling:

### Begane grond:

Entree; hal met vaste (garderobe)kast en toilet met hangend closet en fonteintje. Doorloop naar de uitgebouwde, lichte woonkamer met openslaande deuren naar het terras van de achtertuin. Aan de voorzijde is de keuken gesitueerd. De keukeninrichting is opgesteld in een hoek en voorzien van ingebouwd RVS fornuis met 5 pitten en een grote oven. Voorts een afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een Quooker.

### Eerste verdieping:

Overloop; drie slaapkamers van respectievelijk 7, 10 en 16 m<sup>2</sup>. De extra brede badkamer is voorzien van een ligbad, separate douche, wastafelmeubel én een tweede hangend toilet.

### Tweede verdieping:

Riante open zolderkamer die op te delen is in meerdere ruimtes. Mogelijkheid tot creëren van voor-zolder en één of twee slaapkamers. Er is veel bergruimte, een groot dakraam en de opstelling en aansluiting van het witgoed is aanwezig.







# Keuken aan voorzijde in hoekopstelling





# Plattegrond

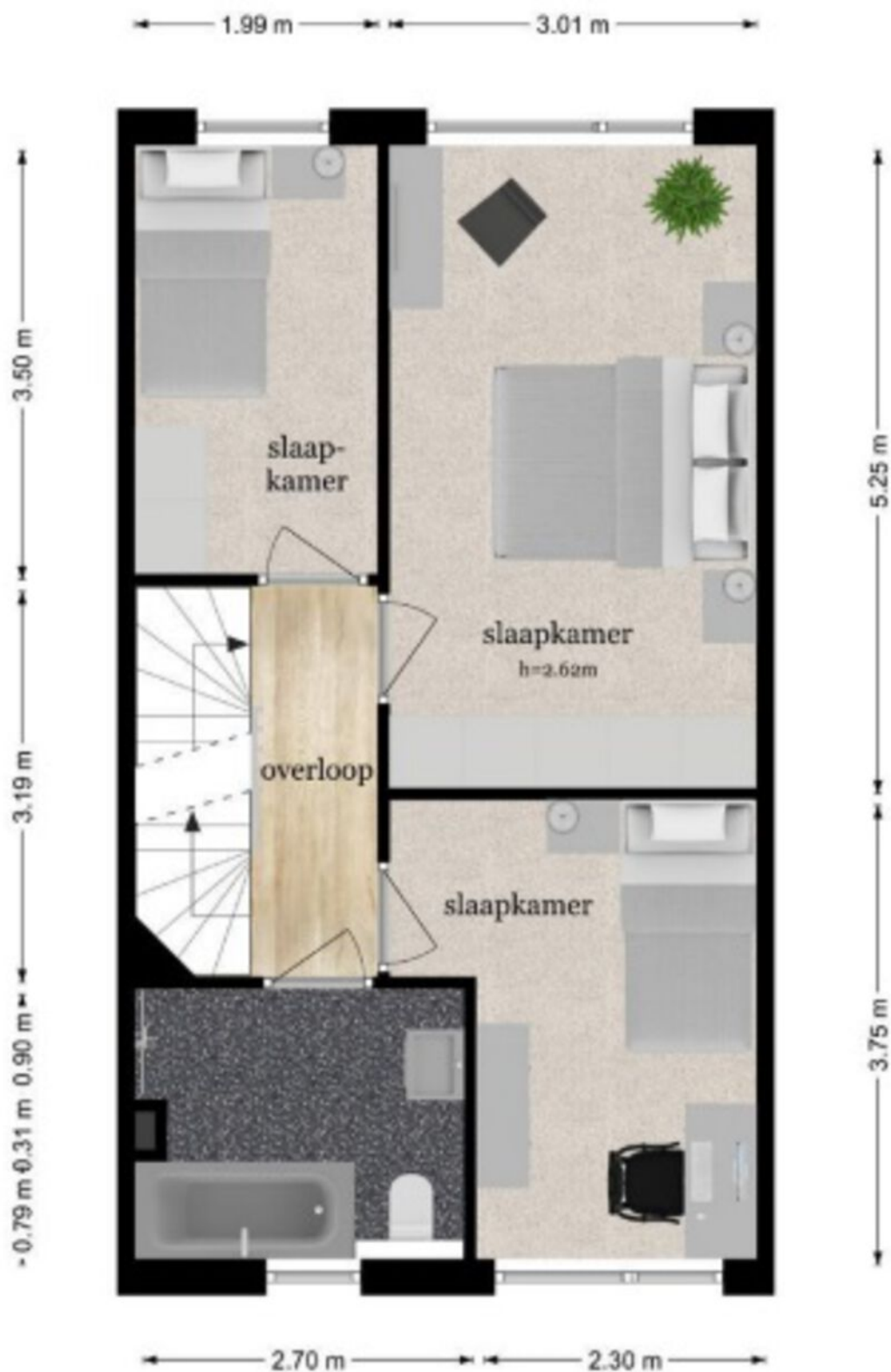
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping







## Drie slaapkamers voorzien van laminaatvloer





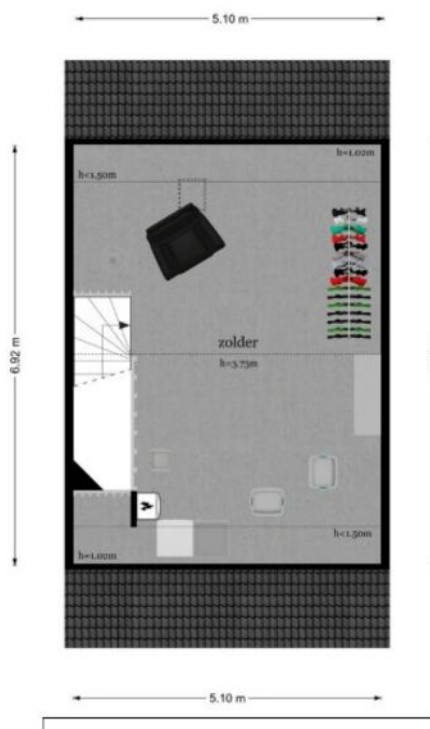
## Extra brede badkamer met ligbad en separate douche

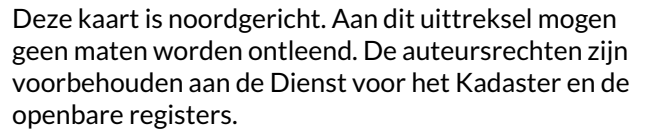






# Plattegrond 2e verdieping Riante open zolderkamer

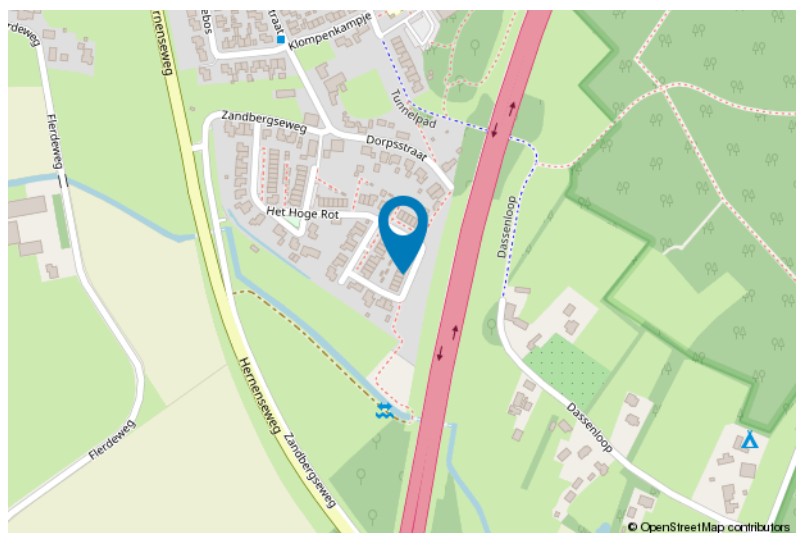




Van toepassing:

- 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# Voor meer informatie staan wij graag voor u klaar!



**Driessen Makelaardij**  
*Al 40 jaar uw huismakelaar*

Sint Annastraat 18 6524 GC Nijmegen  
T (024) 360 7055  
[nijmegen@driessenmakelaardij.nl](mailto:nijmegen@driessenmakelaardij.nl)

## DE HYPOTHEEK SHOP

Altijd dichtbij met financieel totaal 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 Nijmegen. Neem vrijblijvend contact op met De Hypotheekshop Nijmegen, telefoon (024) 3999933.



Het eerste  
gesprek is  
kosteloos!