



het Hoge Rot 33

Hernen

A



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Instapklare tussenwoning in perfecte staat



Starters opgelet! Deze mooie tussenwoning is instapklaar; je hoeft alleen nog maar de verhuisdozen uit te pakken. De woning verkeert in perfecte staat en is volledig geïsoleerd. De keuken en badkamer zijn in 2023 vernieuwd en er zijn 12 zonnepanelen geplaatst. Naast 2 royale slaapkamers op de 1e verdieping (er zijn er 3 mogelijk) is er op de 2e verdieping op eenvoudige wijze een extra kamer te realiseren. De ligging van de woning is gunstig, zo is de zonnige achtertuin op het westen gelegen waardoor je overdag zowel binnen als buiten van veel daglicht geniet. De woning is omgeven door veel groen, vanuit de keuken heb je uitzicht over bomen en het Hernense bos is praktisch om de hoek. Hier zijn diverse wandelroutes, een mooi meertje, een schitterend kasteel, vennen en rivierduinen! Voor kinderen is het hier prettig vertoeven, er is een basisschool op loopafstand, een speeltuin om de hoek, sportfaciliteiten in de buurt en er is een actief verenigingsleven. De snelwegen A50 en A326 liggen op 3 minuten afstand waardoor je steden als Nijmegen, 's-Hertogenbosch en Arnhem gemakkelijk en snel kunt bereiken.

Extra's:

- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming.
- Volledige isolatie.
- 12 zonnepanelen van 2023.
- Nefit cv-ketel van 2022.
- Schilderwerk binnen van 2023.
- Elektrisch rolluik bij keukenraam.
- Elektrisch screen aan achterzijde woonkamer.
- 1e en 2e verdieping ramen met horren.
- Veel groen in nabije omgeving.
- Rustige buurt met veel jonge gezinnen.
- Doodlopende straat met alleen bestemmingsverkeer.



Volledig geïsoleerd en begane grond met vloerverwarming

Bouwjaar: 2008

Woonoppervlak: 109 m²

Perceeloppervlak: 134 m²

Indeling woning:

Begane grond: Entree, hal met een modern toilet met fonteintje, meterkast en trapopgang. Lichte tuingerichte woonkamer voorzien van gestukadoorde wanden en een tegelvloer met vloerverwarming. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de achtertuin. Provisie-/trapkast.

Open keuken, gesitueerd aan de voorzijde van de woning, geheel vernieuwd in 2023 en voorzien van alle inbouwapparatuur, te weten inductiekookplaat met een Bora afzuiging, combi magnetron, koelkast en vaatwasser.

1e verdieping: Overloop, 2 royale slaapkamers (er zijn er 3 mogelijk) voorzien van gestukadoorde wanden en laminaatvloeren.

De badkamer is in 2023 geheel vernieuwd en voorzien van een inloepdouche, 2e toilet, wastafel, elektrische designradiator en daglichttoetreding.

2e verdieping: Vaste trap naar een royale en lichte zolderverdieping waar op eenvoudige wijze een extra slaapkamer gerealiseerd kan worden. Deze verdieping is voorzien van een groot Velux raam, verwarming en wasmachine aansluiting.

Tenslotte is er een vlizotrap naar een vliering voor extra bergruimte.

Tuin: De achtertuin is gelegen op het westen en heeft een mooi betegeld terras waar je van het zonnetje kunt genieten. Ook is er een keurig grasveldje en een stenen berging. In de berging die voorzien is van elektra, is voldoende ruimte om fietsen, tuingereedschap en andere spullen op te bergen. De tuin is ook via een achterom bereikbaar.





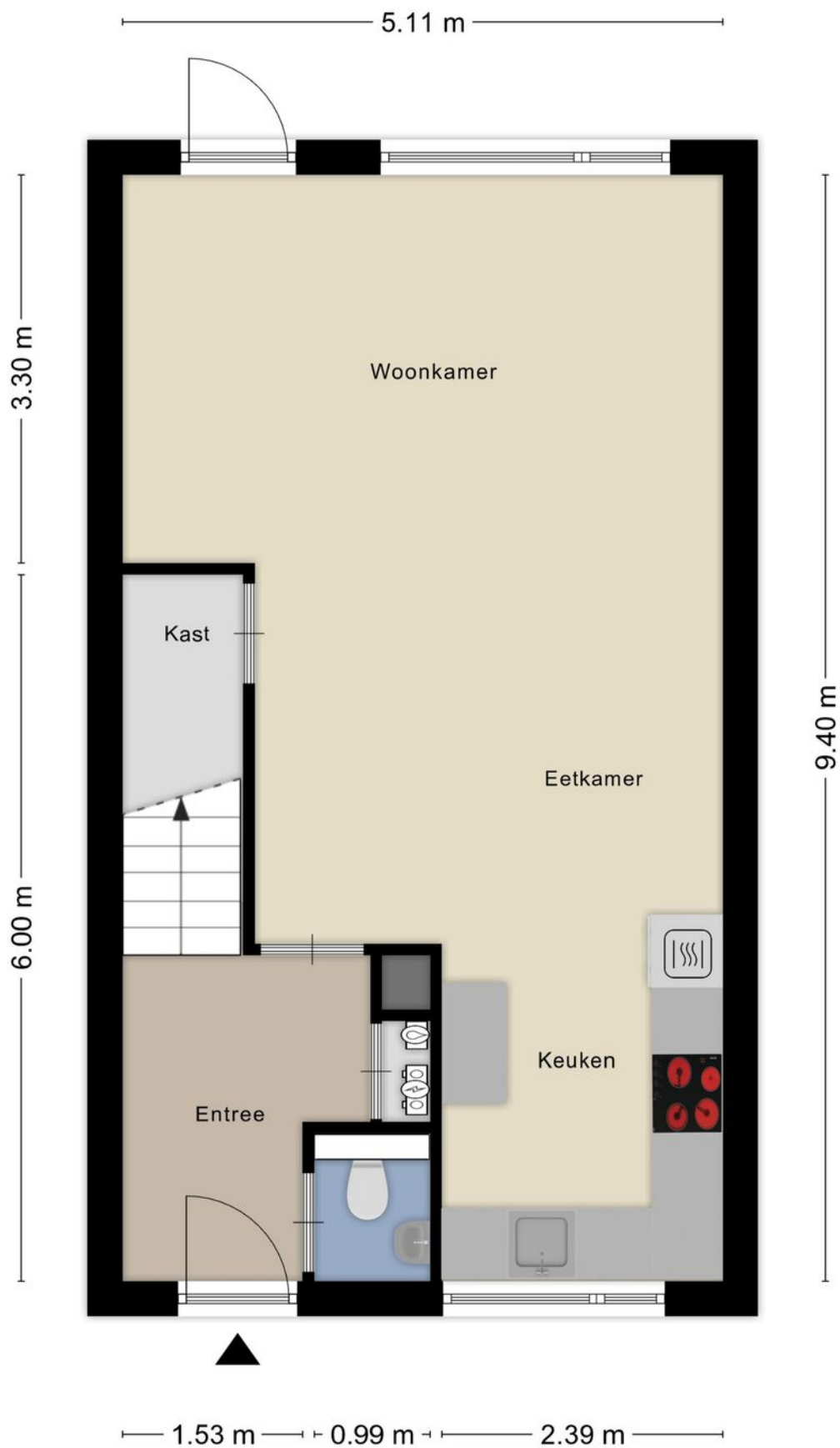
Lichte tuingerichte woonkamer en nieuwe keuken





Plattegrond

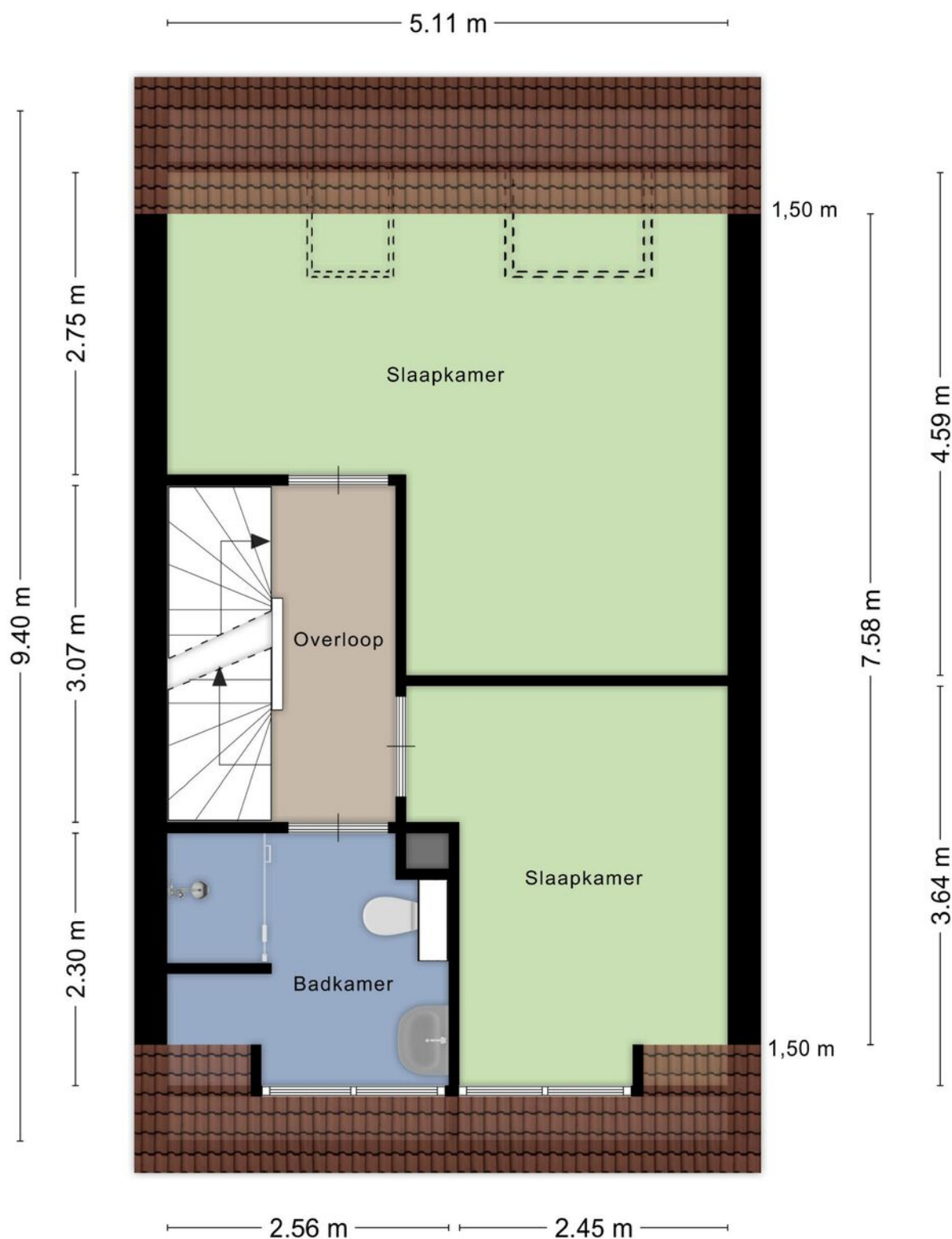
Begane grond





Plattegrond

1e verdieping



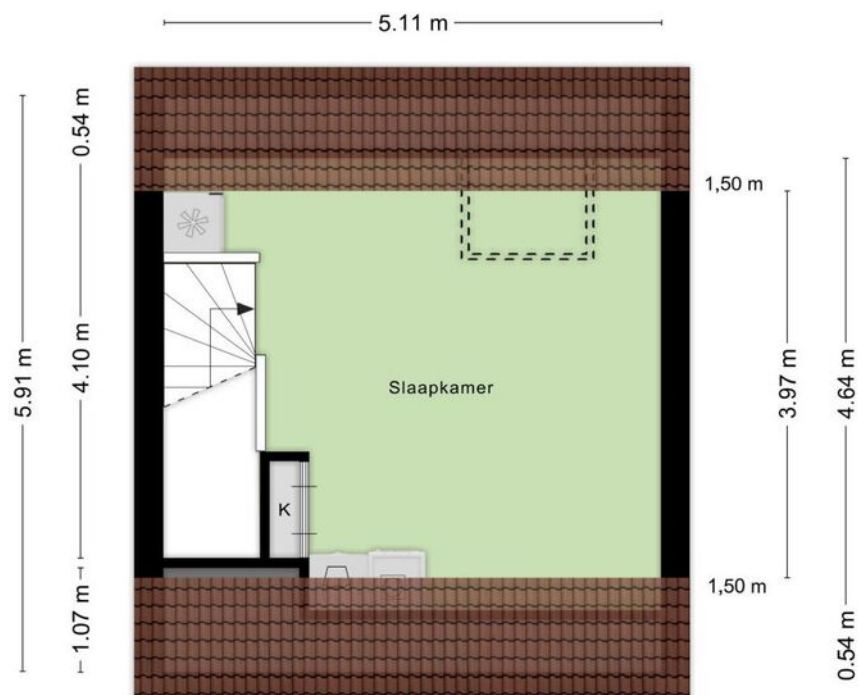


In 2023 vernieuwde badkamer en 2 royale slaapkamers





2e verdieping met royale, lichte zolder



Kadastrale kaart

Bergharen





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse legplanken		X	
- Losse kasten slaapkamers		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Bora inductie met afzuiging	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Losse kastjes 2x		X	
Handdoekrek klein en groot		X	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- Beker + houder			X
- Spiegel			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Stapelrek berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 2x olijfbom in bak		X	
- 2x kunststof plant in bak		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!*