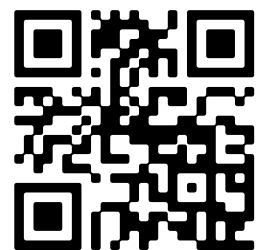


- 🏠 het Hoge Rot 33, Hernen
- € Vraagprijs: € 349.000 k.k.
- 🏠 Woonoppervlakte: 109 m<sup>2</sup>
- 🏠 Perceeloppervlakte: 134 m<sup>2</sup>
- 🏠 Kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
- 🌱 Energielabel: A



📱 Scan Mij!



# 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 m<sup>2</sup>

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

## 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 inloofdouche, 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.





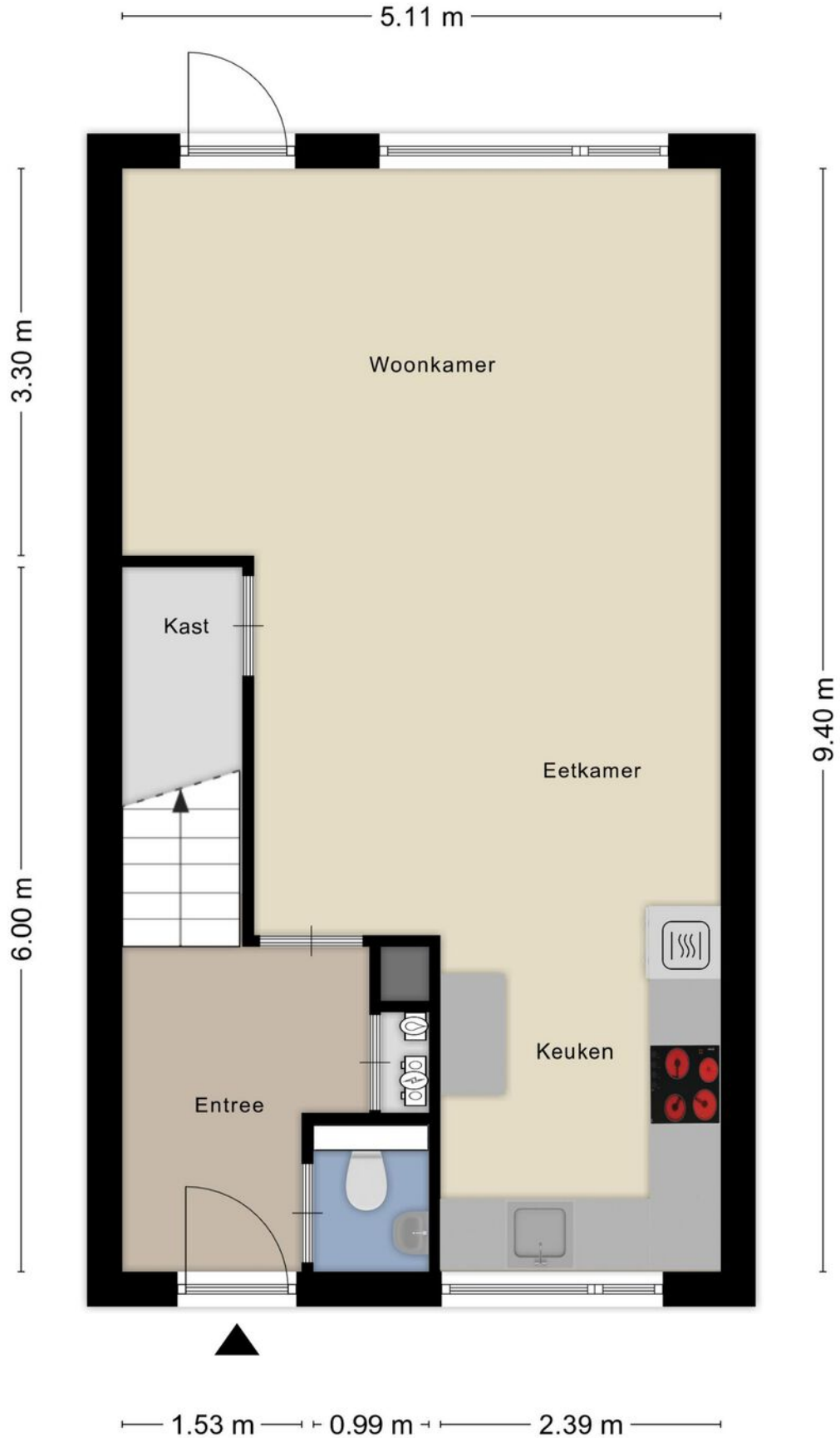
# Lichte tuingerichte woonkamer en nieuwe keuken





# Plattegrond

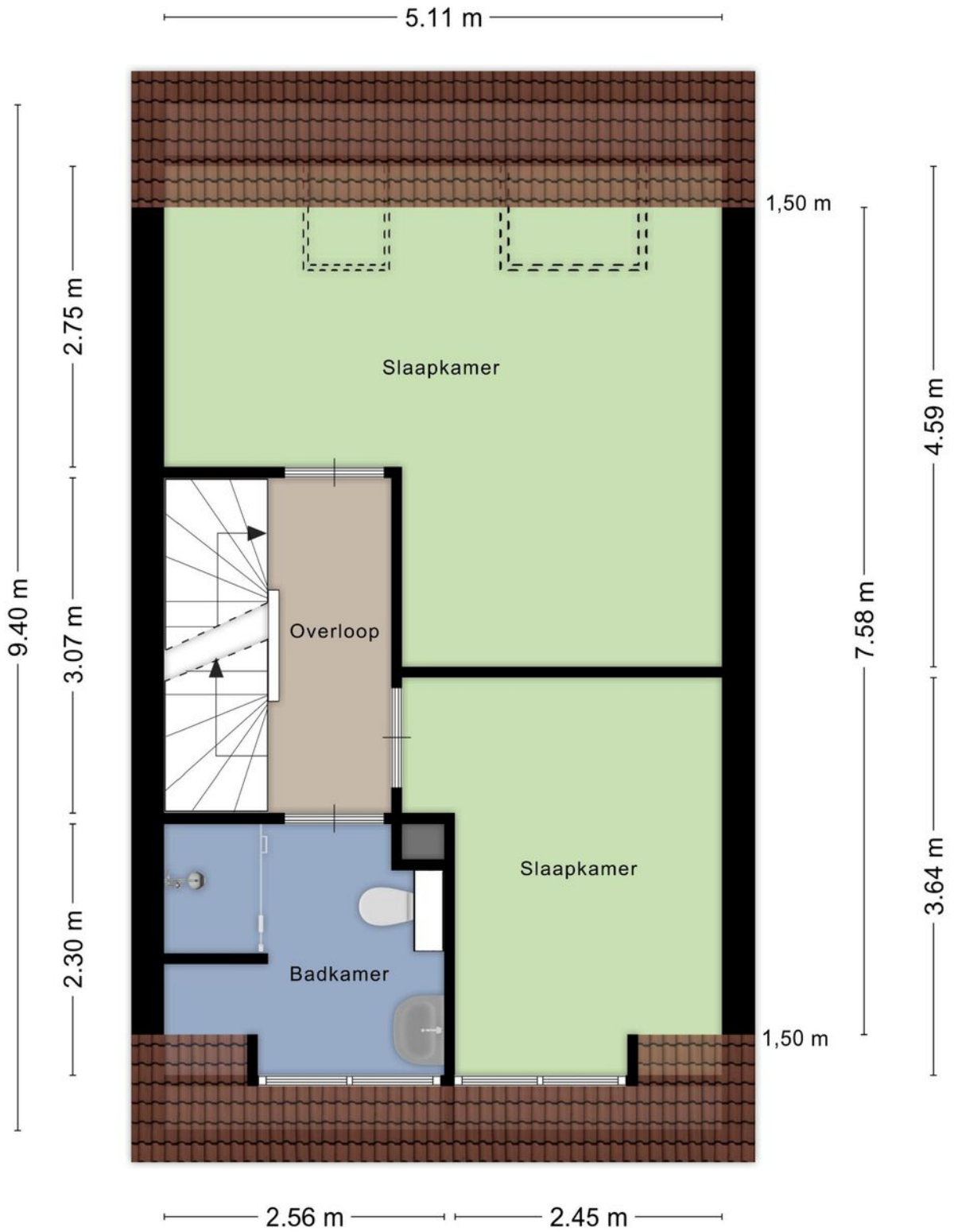
## Begane grond





# Plattegrond

## 1e verdieping





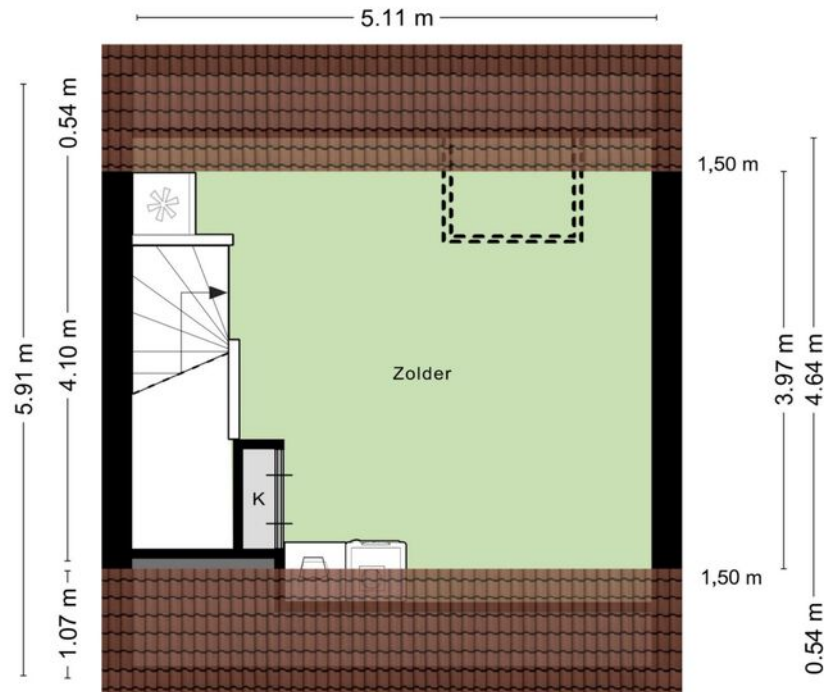
# In 2023 vernieuwde badkamer en 2 royale slaapkamers







## 2e verdieping met royale, lichte zolder



# Kadastrale kaart

## Bergharen



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.

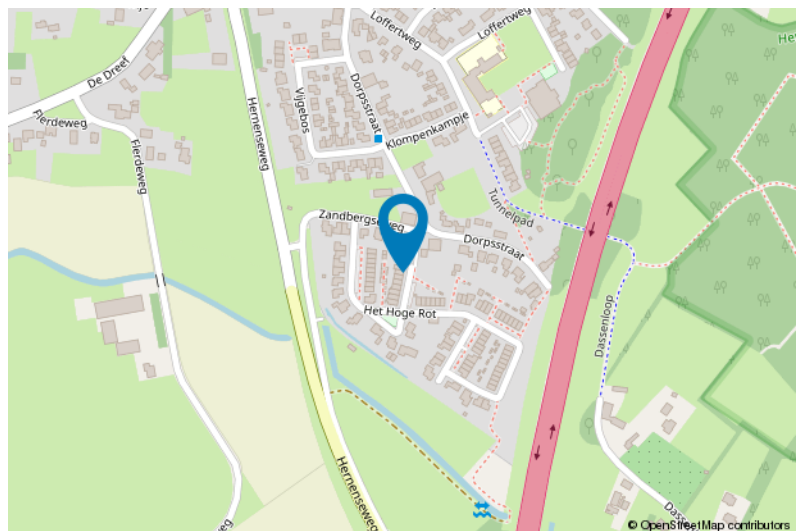
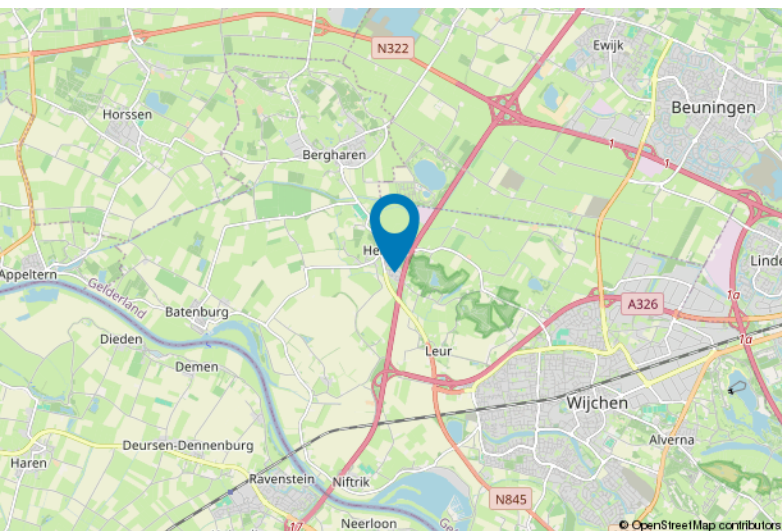
**Kadastrale gemeente:** Bergharen  
**Sectie:** E  
**Perceelnummer:** 667  
**Perceeloppervlakte:** 134 m<sup>2</sup>

**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>			
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		
<b>Woning - Keuken</b>			
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		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- Beker + houder			X
- Spiegel			X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
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		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Stapelrek berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
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!