



Hoppenhofstraat 11

Batenburg

B



Scan mij voor meer info!



DriessenMakelaardij
Al 40 jaar uw huismakelaar



Kenmerken en verdere gegevens



Landelijk en aan de Maas ligt het stadje Batenburg. Hier ligt aan de rand van het dorp, omringt door groen deze recent geheel gerenoveerde hoekwoning. De woning maakt onderdeel uit van een blokje van 3 woningen en is aan de achterzijde uitgebouwd.

In 2021 is de woning aan de achterzijde niet alleen uitgebouwd met een bijkeuken, maar zijn intern zowel de cosmetische afwerking, alsmede de voorzieningen en de installaties compleet vernieuwd. Het resultaat is een instapklare woning met modern comfort en een eigentijdse uitstraling. Uiteraard is er aan duurzaamheid gedacht. De gevels, het dak en de vloeren zijn geïsoleerd. In 2018 waren de kozijnen allen al vervangen door kunststof exemplaren met HR++ glas en dit jaar zijn er ook nog 6 zonnepanelen gelegd.

De voor-, zij- en achtertuin op het zuiden zijn fraai aangelegd en ingericht met vaste planten, hagen, zonneterras, stukje kunstgazon, erfafscheiding en twee parkeerplaatsen op eigen terrein. In de tuin staat een houten (fietsen)berging met daaraan een overkapping voor de nodige schaduw op het tweede terras. Veel privacy en fraaie uitkijk over de aangrenzende landelijke omgeving.

De directe omgeving is ruim opgezet met uitsluitend laagbouw. Vanuit het huis en de tuin kijk je over weides, groen en natuurlijk kun je de voor Batenburg zo bekende ruïne zien.

Batenburg ligt volkomen rustig en vrij omringd door diverse natuur. Waterlandschap, uiterwaarden, akkers, weiden, een vogelreservaat en een prachtig strandje op een paar honderd meter aan de nevengeul van de Maas. Maar toch ook heel centraal want in circa 7 autominuten bereikt u de oprit van de A50. Plaatsen als Wijchen met treinstation, de stad Nijmegen en zelfs 's Hertogenbosch zijn met de auto makkelijk en snel filevrij bereikbaar.



Kenmerken Bijzonderheden

Bouwjaar: 1958

Woonoppervlak: 87 m²

Perceeloppervlak: 320 m²

Begane grond: entree; hal met meterkast, toilet met hangend closet; toegang tot de (provisie)kelder. Lichte woonkamer met raam in de zijgevel. Open keuken met voorzien van een wandopstelling met inductie kookplaat, afzuigkap, combioven en koelkast. Voorts een spoeliland met vaatwasser. Aan de achterzijde een ruime bijkeuken met achterentree. Hier bevinden zich de aansluitingen van het witgoed, de opstelling van de cv-ketel en verder veel berg- en/of hobbyruimte.

Eerste verdieping: overloop; drie slaapkamers van 13, 10 en 7 m waarvan 2 kamers met inbouwkasten. Badkamer met inloofdouche en wastafelmeubel.

Bijzonderheden:

- Centrale verwarming via jonge (2021) Nefit hr- combiketel.
- Voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie.
- Kunststof kozijnen met draai-/kiepramen HR++ beglazing.
- In 2024 zijn 6 zonnepanelen geplaatst.
- Energielabel B.
- Moderne keuken, badkamer en dito toilet uit 2021.
- Nieuwe 3-fase groepenkast met automaten en elektrische bedrading geheel vervangen.
- Houten (tuin/fietsen)berging én 2 parkeerplaatsen.
- Rustig maar toch centraal gelegen aan de rand van het historische centrum van een leuk stadje, met veel verenigingen en activiteiten zoals het jaarlijkse 3-daagse muzikale Batenburg Barok Festival.





Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Foto's





Plattegrond

1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Foto's

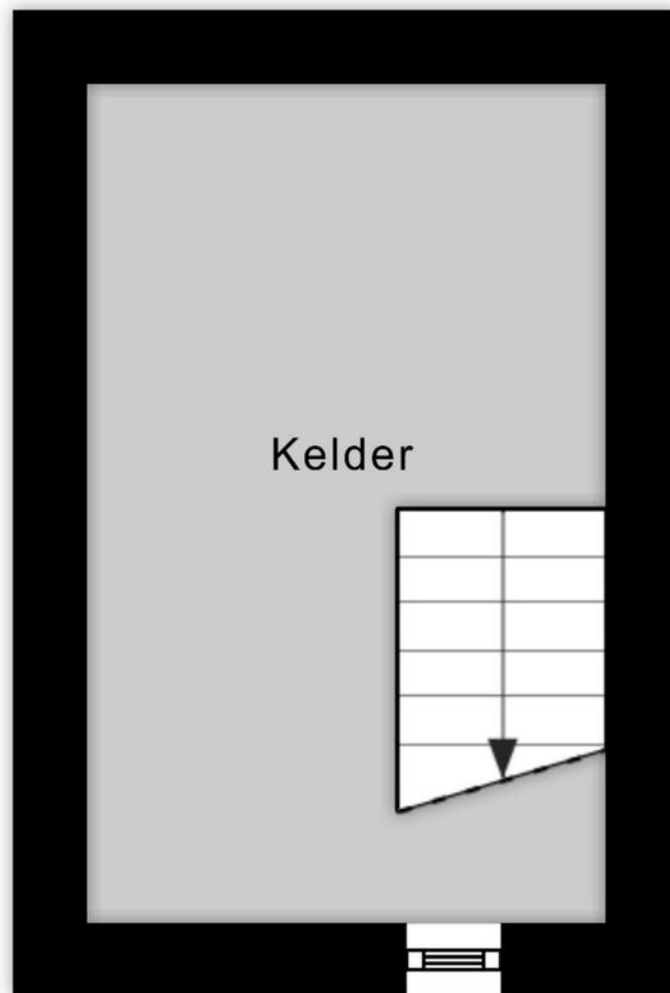




Plattegrond

Kelder

2.12 m

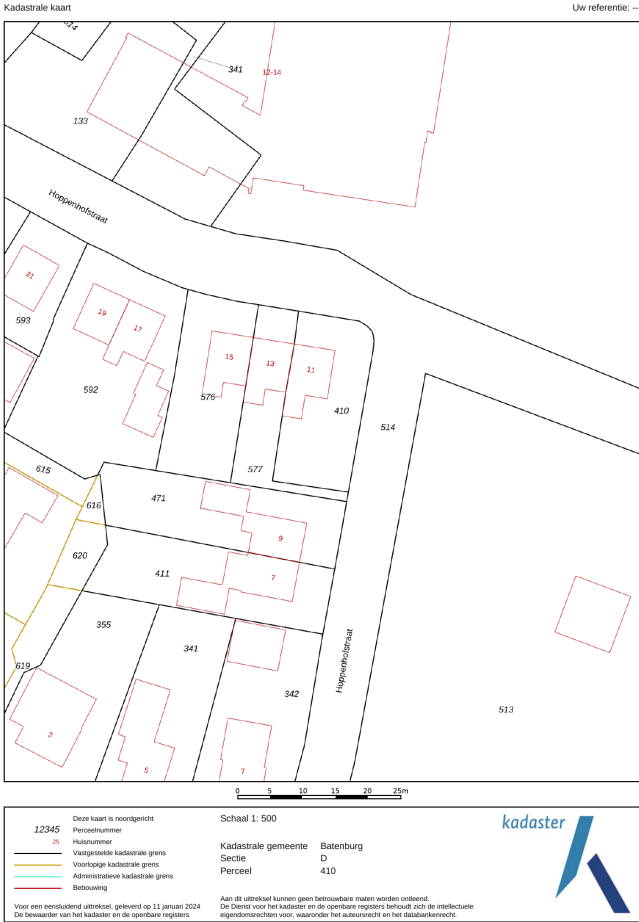


3.44 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart Batenburg



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.

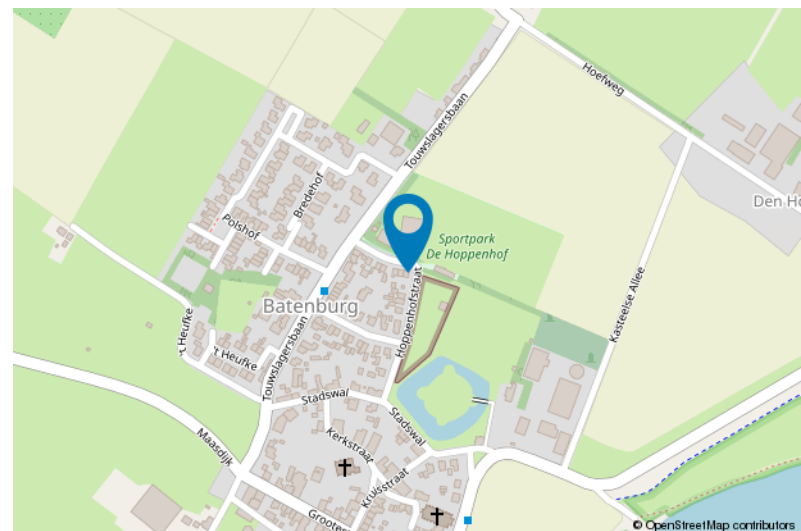
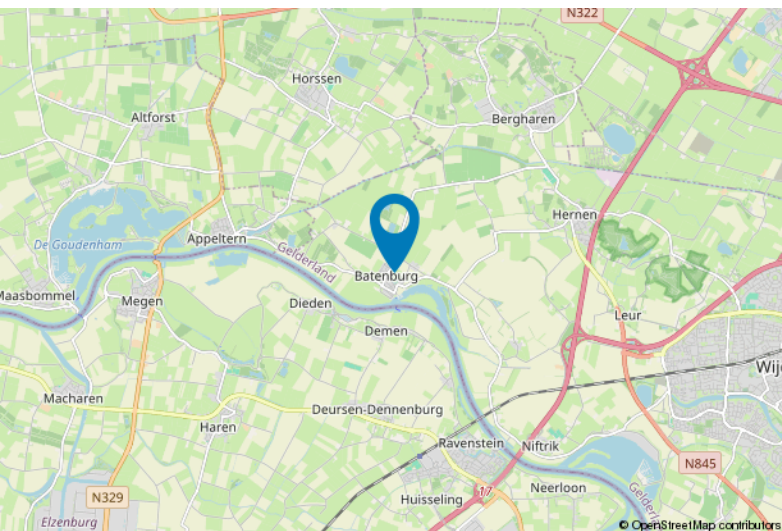
Kadastrale gemeente: Batenburg
Sectie: D
Perceelnummer: 410
Perceeloppervlakte: 320 m²

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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	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		

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!