



De Hoeve 13, 6674 HB Herveld

Vraagprijs € 415.000,- k.k.

In een rustige, kindvriendelijke woonwijk ligt deze hoogwaardig en luxe afgewerkte TUSSENWONING met energielabel A+, een prachtig aangelegde zonnige achtertuin (2021) op het zuiden én een vrij, groen uitzicht over de wadi. Hier geniet je dagelijks van een heerlijk gevoel van ruimte, privacy en vrijheid!

De huidige eigenaren hebben de woning de afgelopen jaren met veel zorg, oog voor detail én focus op duurzaamheid verder verbeterd. Zo zijn er acht zonnepanelen geplaatst, is er een nieuwe cv-ketel geïnstalleerd, zijn rolluiken toegevoegd, is een akoestische lattenwand gerealiseerd en is ook de achtertuin met veel sfeer aangelegd. Je kunt hier zó intrekken! Zoals de straatnaam al doet vermoeden, is deze woning gebouwd in “Hoeve-stijl”. Deze bijzonder charmante bouwstijl herken je direct aan de mansardekap met verschillende dakhellingen. Het zorgt voor een afwisseling in gevels en steenkleuren en geeft elk woonblok een unieke uitstraling. Dit maakt De Hoeve tot een bijzonder en geliefd wijkje met een eigen identiteit en veel sfeer.

BEGANE GROND:

De gehele begane grond is voorzien van een moderne, luxe plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming. De tuingerichte woonkamer is opvallend licht dankzij de ligging op het zuiden én de vrije open ruimte aan de achterzijde. Er is tevens een mogelijkheid om de elektrische haard (2020) met ombouw over te nemen voor net dat beetje extra sfeer.

De open keuken aan de voorzijde is uitgevoerd met een stoer ‘betonlook’ aanrechtblad en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een 4-pits inductiekookplaat, afzuigschouw, koelkast, vernieuwde vaatwasser (2024) en combimagnetron. De greeploze, hoogglans witte fronten geven de keuken een moderne, strakke uitstraling.

1e VERDIEPING:

Via de mooi beklede trap (2022) kom je op de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie fijne slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel met draai-/kiepraam en aan de achterzijde zorgen twee grote Velux-dakvensters met verduisteringsschermen voor veel daglicht en comfort. De badkamer is luxe afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche met zowel een regendouche als handdouche, een modern wastafelmeubel met spiegelkast, een tweede toilet, een designradiator én vloerverwarming.

2e VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping: een open, veelzijdige ruimte met wasmachineaansluiting en CV-opstelling. Dankzij de Velux-dakvensters aan zowel de voor- als achterzijde is dit een bijzonder lichte verdieping. De ruimte biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Achter de knieschotten is handige bergruimte aanwezig.

TUIN:

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de fantastisch zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden. De tuin is fraai aangelegd en biedt een heerlijk vrij uitzicht. Doordat direct achter de woning een wadi ligt — een groene, natuurlijke voorziening voor afvoer van hemelwater — zijn er geen directe achterburen, wat zorgt voor optimale privacy. De berging in de tuin is voorzien van verlichting en een geïsoleerd plafond. De achterpoort is verbreed voor een comfortabele en ruime toegang.

LIGGING:

Herveld is een gezellig Betuws dorp, centraal gelegen tussen Arnhem, Nijmegen en Tiel. Je woont hier heerlijk landelijk, met uitstekende bereikbaarheid via de A15 en A50. In het dorp vind je alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen. De omgeving biedt uitgestrekte boomgaarden, wandelroutes en fietspaden — perfect voor wie houdt van rust, natuur en ruimte, maar toch graag alles dichtbij heeft.

ALGEMEEN:

Instapklare tussenwoning met energielabel A+
Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
3 volwaardige slaapkamers, met mogelijkheid voor een extra slaapkamer
CV-ketel Remeha HR-combi (2024)
Acht zonnepanelen 405 wp (huur) (2024)
Rolluiken en elektrische zonwering (2024)
Geïsoleerde scheidingswand slaapkamer achterzijde (2024)
Akoestische lattenwand ouderslaapkamer (2024)
Schilderwerk buitenzijde (2023)
Uitgebreide groepenkast met aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting

Vraagprijs € 415.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 415.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 390 m ³
Perceel oppervlakte	: 105 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 110 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2009
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 51 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A+
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

De Hoeve 13
6674 HB HERVELD



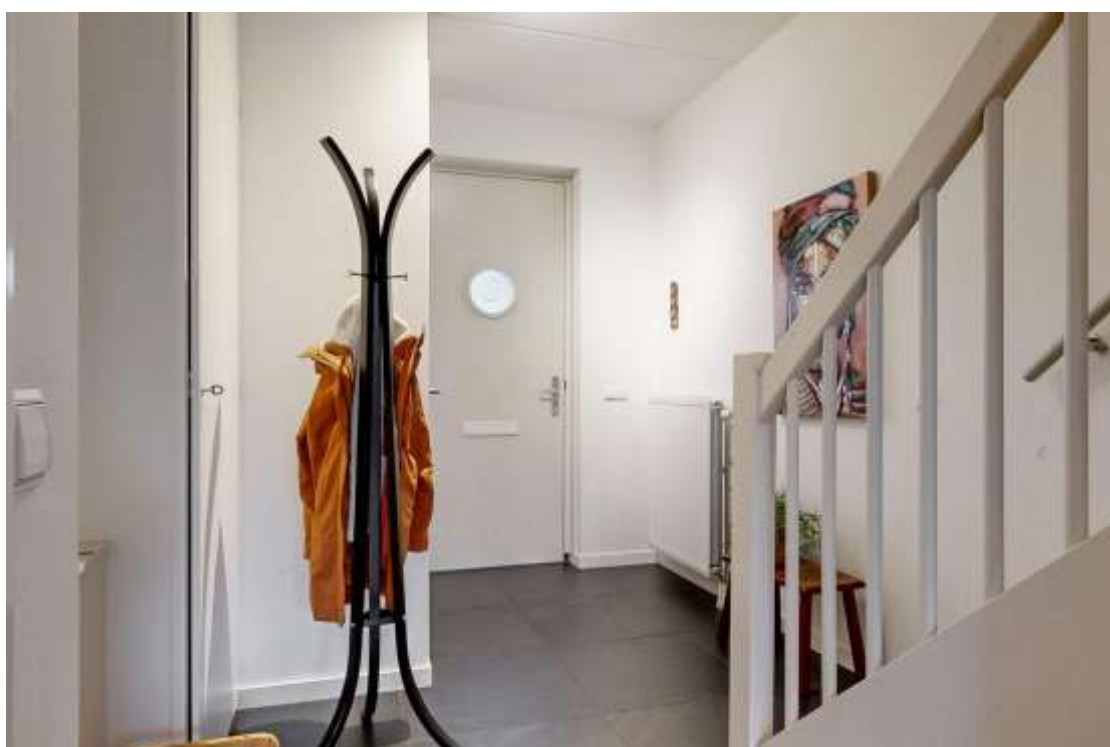




































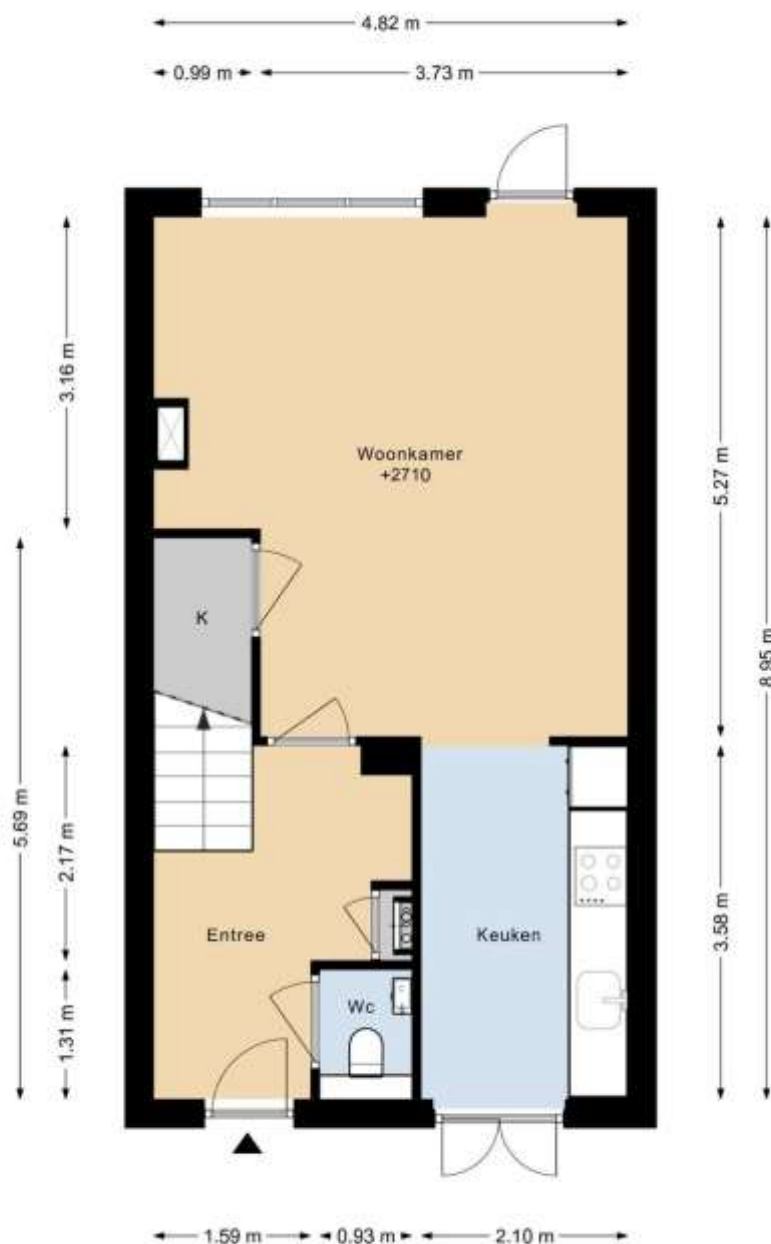






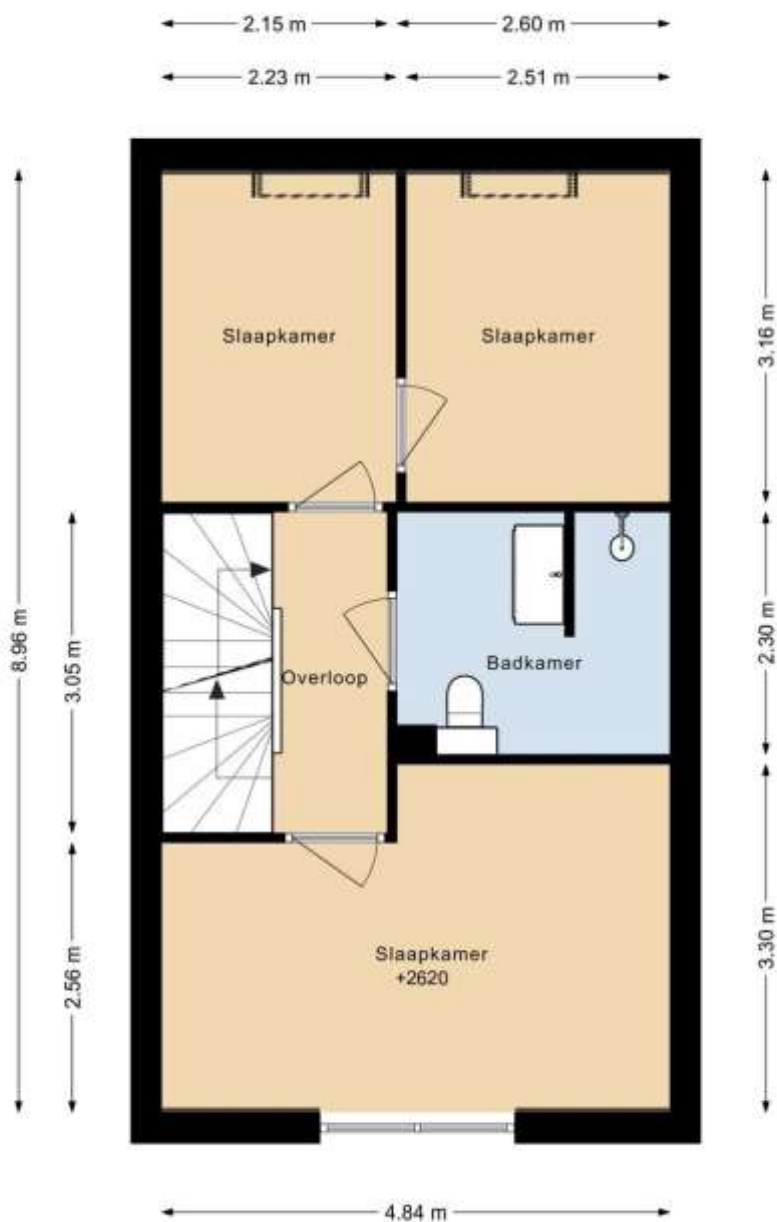


DE HOEVE 13 BEGANE GROND



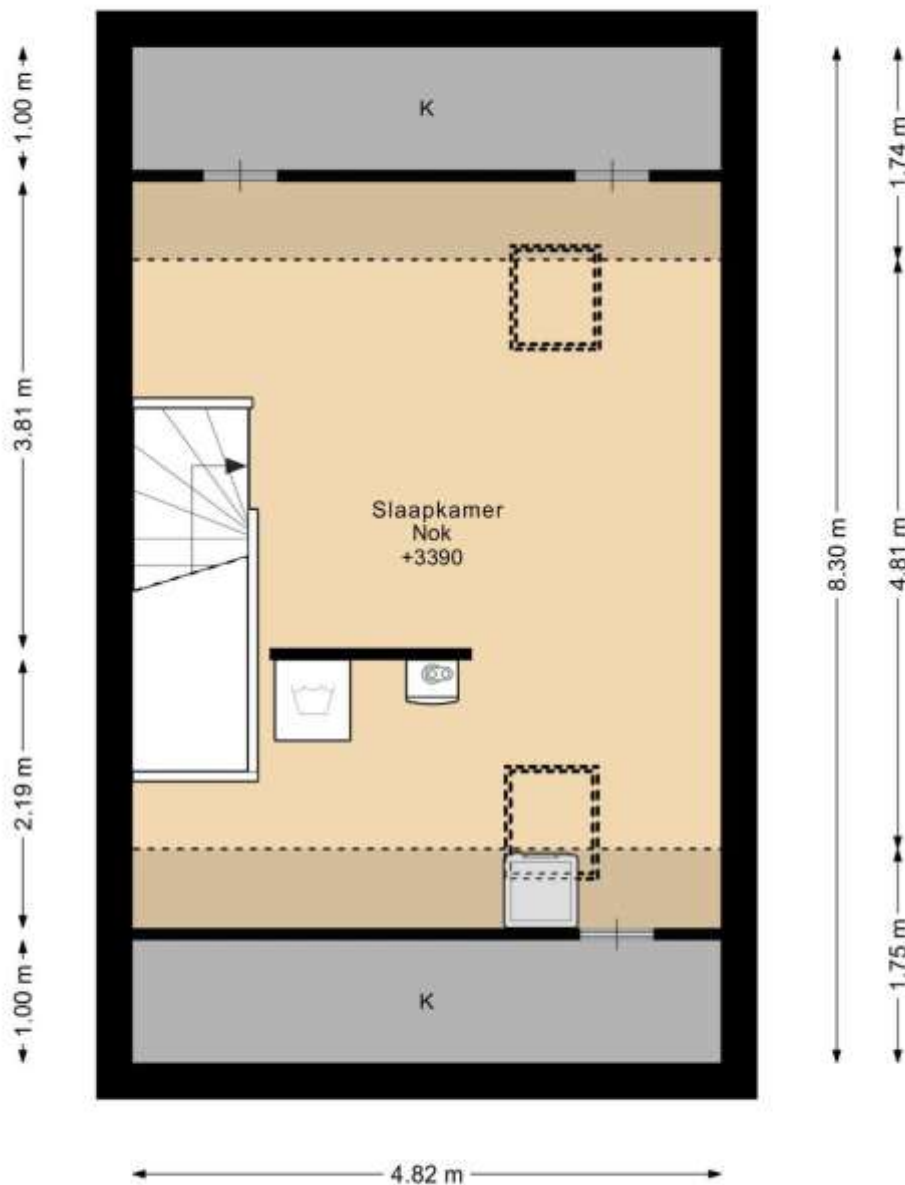
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

DE HOEVE 13 1E VERDIEPING



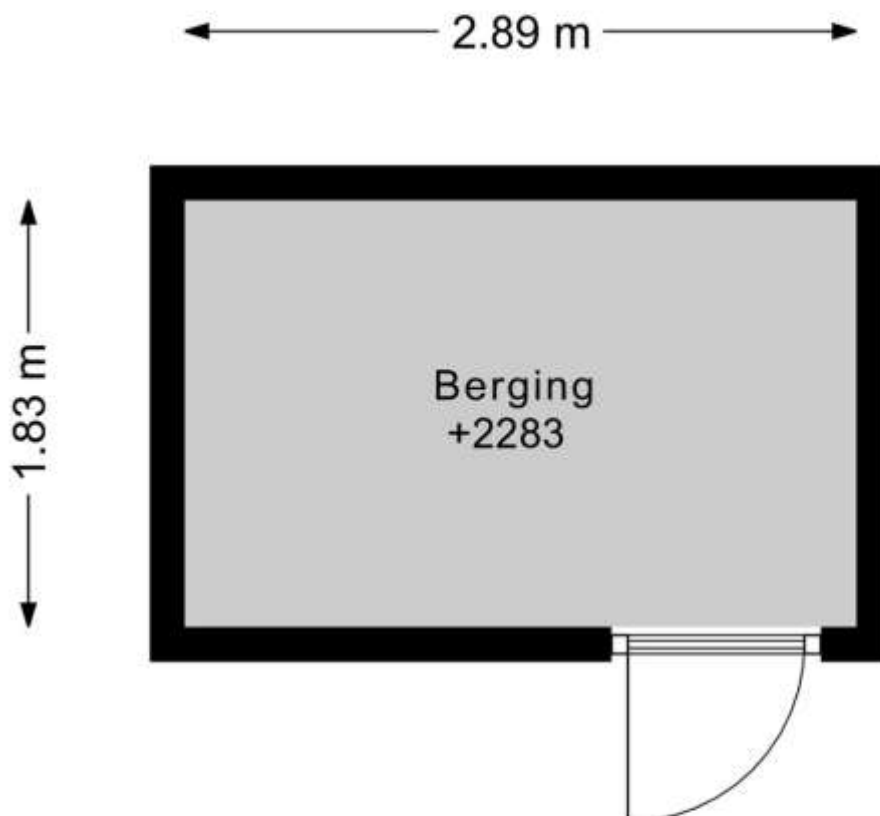
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

DE HOEVE 13 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

DE HOEVE 13 BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.