



Hedel, Voorstraat 21a

In de kern van Hedel vind je dit verrassende en unieke woonaanbod dat je echt gezien móet hebben. Achter de niet traditionele voorgevel gaat namelijk een kleinschalig appartementencomplex schuil met slechts drie appartementen. En het mooiste? Deze instapklare maisonnette (huisnummer 21a) ligt heerlijk rustig aan de achterzijde, waardoor je volop geniet van privacy en rust!

Met een comfortabele woonoppervlakte van 113m², een royale woonkamer, open keuken, bijkeuken, twee badkamers én drie slaapkamers biedt dit appartement alle ruimte die je je kunt wensen. Gelijkvloers wonen is hier absoluut mogelijk, maar ook gezinnen of thuiswerkers komen perfect aan hun trekken. Buiten genieten doe je in de eigen serre op het zonnige zuidoosten – jouw persoonlijke relaxplek in de zon! En achter het complex vind je nog twee privé parkeerplaatsen én een ruime externe berging. Benieuwd naar alles wat dit verrassende appartement nog meer te bieden heeft? Lees snel verder en laat je overtuigen!



Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg



Hedel, Voorstraat 21a

Objectgegevens

Adres:	Voorstraat 21a, 5321 GE, Hedel
Kadastraal bekend:	Hedel, sectie H, nummer 4521 A2
Inhoud appartement:	448m ³
Woonoppervlakte:	113m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	25m ²
Externe bergruimte:	10m ²
Bouwjaar:	2018

Bouwkundige staat

Afwerking en onderhoud:

- Het appartement is voorzien van handbedienbare rolluiken;
- In 2024 is het buitenschilderwerk uitgevoerd;
- De combiketel heeft in 2024 zijn jaarlijks onderhoud gekregen;
- Het appartement verkeert in een goede staat van onderhoud.

Isolatie:

- Volledig geïsoleerd.

Installaties:

- Nefit HR combiketel (bouwjaar 2018);
- De elektrische installatie beschikt over 2 aardlekschakelaars, 7 groepen en 1 kookgroep;
- Slimme meter;
- Mechanische ventilatiesysteem (bouwjaar 2018);
- Tosot airconditioning split-unit op de begane grond en op de verdieping (bouwjaar 2023);
- Vloerverwarming op de begane grond vloer.

Energie label:

Het appartement heeft energielabel B (geldig tot 07-11-2028).

Vereniging van Eigenaren:

De financieel gezonde VvE verlangt iedere maand een bijdrage van € 110,- per maand. Dit bedrag is inclusief de 2 parkeerplaatsen en externe berging.

Alle overige stukken van de VvE zijn aanwezig en op aanvraag in te zien.



Indeling van het appartement

Entree van het complex:

In het centrum van Hedel, op loopafstand van alle dagelijkse voorzieningen, staat dit bijzondere appartementencomplex aan de Voorstraat. De voormalige woning is in 2018 omgebouwd tot dit kleinschalig appartementencomplex met daarin drie appartementen.

De entree van dit complex ligt aan de Voorstraat en vanaf de stoep is de voordeur gemakkelijk bereikbaar.

Rechts van het complex tref je de gezamenlijke oprit met brievenbussen en toegang tot de privé parkeerplaatsen en bergingen.



Woonverdieping:

Na binnenkomst via de voordeur stap je de centrale hal binnen. Deze hal deel je met de bewoners van appartement nummer 21.

Vanaf de centrale hal is er toegang tot het eigen appartement. Net voor de eigen voordeur tref je de eigen afsluitbare meterkast aan.



Achter de voordeur tref je een lange hal. De hoge ramen zorgen voor voldoende lichtinval en met een hoogte van zo'n 3,75m voelt het ruimtelijk aan. Aan het einde van de hal kom je bij de trap naar de verdieping. De schuifdeur geeft toegang tot het leefgedeelte.

De begane grond is voorzien van een mooie crèmekleurige 60x60 tegelvloer. Deze is geheel drempelvrij doorgelegd naar het leefgedeelte. Tevens is de gehele begane grondvloer voorzien van vloerverwarming.





Vanuit de hal stap je het leefgedeelte binnen.

De Z-vormige, tuingerichte, woonkamer heeft een oppervlakte van 27m². Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een zithoek en een aparte eettafel waaraan gezellig getafeld kan worden. Onder de trap is bergruimte aanwezig.

In de achtergevel staan openslaande tuindeuren met directe toegang tot de serre. Naast de tuindeuren zorgen diverse ramen voor voldoende daglicht. Middels de airconditioning is er altijd een fijn binnenklimaat. Hiermee kan zowel verwarmd als gekoeld worden.

De open keuken ligt aansluitend aan de woonkamer en meet een fijne oppervlakte van 6m². De keukenunit is in een rechte opstelling geplaatst en uitgerust met een koelkast, oven, vaatwasmachine, 4-pits gaskookplaat en een RVS afzuigschouw.





Hedel, Voorstraat 21a





De praktische bijkeuken heeft een fijn formaat van 6m². Hier zijn de aansluitpunten voor de wasapparatuur aanwezig evenals de MV-box, combiketel en de pomp van de vloerverwarming. Via de loopdeur in de zijgevel kun je achterom de woning in.

Direct links in de bijkeuken is de separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje te vinden.





Hedel, Voorstraat 21a



Gelijkvloers wonen behoort absoluut tot de mogelijkheden! De master bedroom bevindt zich namelijk op de begane grond en heeft een oppervlakte van 13m². Naast een tweepersoons bed en een flinke kast blijft er nog meer dan voldoende ruimte over.



Aansluitend aan de slaapkamer ligt de moderne badkamer met een fijn formaat van 7m². Ingericht met een inloopdouche, wandcloset, designradiator en een wastafelmeubel met spiegel inclusief verlichting. Tevens is er vloerverwarming aanwezig.





Verdieping:

De vaste trap geeft toegang tot de verrassend ruime verdieping. Zo zijn er naast de overloop en bergruimte ook nog een toilet, badkamer en 2 volwaardige slaapkamers.



Linksaf op de overloop kom je bij de toiletruimte met wandcloset en een tweede badkamer.

De badkamer heeft een oppervlakte van 5m² en is eenvoudig maar functioneel ingericht met een douchecabine, vaste kast en een wastafel met spiegel en planchet.



Tegenover de badkamer ligt de kleinste slaapkamer. De dakkapel creëert hier extra daglicht en stahoogte, hierdoor meet deze slaapkamer nog altijd 11m² (gemeten vanaf de 1,5m lijn).



Aan het einde van de overloop ligt nog een slaapkamer. Deze kamer ligt over de gehele breedte van het appartement en is daarmee de grootste slaapkamer met een oppervlakte van 18m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte). In de schuine zijde is er een garderoberuimte aanwezig en de airconditioning zorgt voor een fijn binnenklimaat.

Vanuit deze slaapkamer is de aparte bergruimte toegankelijk. Met een vloeroppervlakte van bijna 7m² is er voldoende bergruimte, ideaal voor de spullen die je niet dagelijks gebruikt!





Serre:

De eigen achtertuin is geheel omrand en overkapt waardoor er een heerlijke serre van 25m² is ontstaan. Gelegen op het zonnige zuidoosten en vormgegeven met terrastegels, een glazen schuifwand die in zijn geheel opengezet kan worden, spotverlichting, elektrapunten en een buitenkraan. Of het nu mooi zomerweer is of wat kouder, het is hier altijd genieten!





Berging en parkeerplaats:

Parkeren op eigen terrein is wel zo fijn, zo dichtbij het centrum! Via de elektrisch bedienbare stalen poort is er toegang tot het achtergelegen gemeenschappelijke buitenterrein. Hier vind je de 2 privé parkeerplaatsen en de eigen berging.

De eerste 2 parkeervakken van de rij behoren toe aan het appartement. De berging ligt aansluitend de serre en is voorzien van elektra. Met 10m² heb je veel extra bergruimte, handig voor bijvoorbeeld het stallen van een of meerdere fiets(en).





Hedel, Voorstraat 21a





De plaats Hedel

Hedel is een dorp dat gunstig ligt tussen Zaltbommel en Den Bosch in en dicht bij een aansluiting op de A2 (afrit 19 Kerkdriel/ Hedel/ Ammerzoden).

De ligging aan de Maas in het rustieke rivierengebied biedt volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen. Een van de trekpleisters is de jaarlijkse Paardenmarkt die in het centrum van Hedel gehouden wordt in de eerste week van november.

Op gebied van voorzieningen is Hedel compleet te noemen. Er valt dan onder andere te denken aan drie supermarkten (Hoogvliet, Jumbo en Aldi), bakker, slijter, drogist en diverse andere winkels die in de dagelijkse levensbehoeften voorzien. Ook is er een café/ pension en een Chinees restaurant. Drie basisscholen voorzien in de onderwijsbehoefte, tevens zijn er drie kinderdagverblijven in Hedel gevestigd.

Ook op het gebied van gezelligheid en vermaak scoort Hedel goed. Er zijn verschillende dorps- en sportverenigingen en een sportschool voor jong en oud. Met circa 5100 inwoners is Hedel een van de grotere dorpen in de gemeente Maasdriel.



Hedelse Paardenmarkt



Carillon



Prinses Irene Brigade Brug

Meer informatie of een bezichtiging?

Kievit Makelaardij
Baronieweg 6^e, 5321 JW Hedel
telefoon 073-26 000 33
www.kievitmakelaardij.com
info@kievitmakelaardij.com

Deze brochure is door Kievit Makelaardij met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.



Enkele begrippen uitgelegd

Vraagprijs:

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Optie:

Een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde om tijdens een afgesproken periode geen koop te sluiten met andere gegadigden. Dit geeft u de tijd om te beslissen of u een bod uitbrengt of om meer duidelijkheid te krijgen in uw financiële situatie. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Bod:

Een bedrag dat door een gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, roerende zaken en de aanvaardingsdatum.

Ontbindende voorwaarden:

Dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een van deze voorwaarden kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig rapport of bodemonderzoek.

Kosten koper:

Onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- Overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster.
 - 0%, 2% of 10,4% overdrachtsbelasting (vraag na welk tarief van toepassing is). Er kan een vrijstelling (0%) van toepassing zijn indien beide kopers jonger dan 35 jaar zijn en de koopsom lager ligt dan € 510.000,-
 - Het passeren van de "akte van levering" c.q. de leveringsakte bij de notaris.
- Indien u een hypothecaire financiering nodig heeft, zal de woning getaxeerd moeten worden, deze taxatiekosten komen ook voor rekening van de koper.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken: dit zijn de koopsom, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken. Een overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat aan de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Bankgarantie:

Een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze verklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de koopakte, zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is (dit is 10% van de koopsom). *Er wordt standaard een bankgarantie of een waarborgsom opgenomen in de koopakte. Er wordt dan van u verlangd dat u deze bankgarantie of waarborgsom, binnen de daarvoor vastgestelde termijn, deponeert bij de notaris.*

Waarborgsom:

Een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is (dit is 10% van de koopsom).

Reactie:

De verkoper en ons kantoor waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u heeft bezichtigd of waarvan u de verkoopbrochure heeft ontvangen aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Inhoudsbegrippen:

Overige inpandige ruimte:

Dit is de oppervlakte binnen de woning (hoogte tot het plafond minimaal 1,5m) welke niet als "Gebruiksoppervlakte wonen" mag worden gerekend.

Gebouwgebonden buitenruimte:

Dit begrip gaat over de oppervlakte van buitenruimten, zoals (dak-)terrassen en balkons, die constructief aan het gebouw gebonden zijn, aangebouwde garages bijvoorbeeld.

Externe bergruimte:

Deze term gaat over de oppervlakte van ruimten (zonder woonfunctie) die geen gedeelde muur hebben met het hoofdgebouw en alleen buitenom bereikbaar zijn. Losse garages, bergingen etc.



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Voorstraat 21 a, 5321 GE Hedel

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Vouwgordijnen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken

Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☒	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
- Koelkast in schuur	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
– Serre	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
– Tuinsets veranda	☐	☐	☒	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒



Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

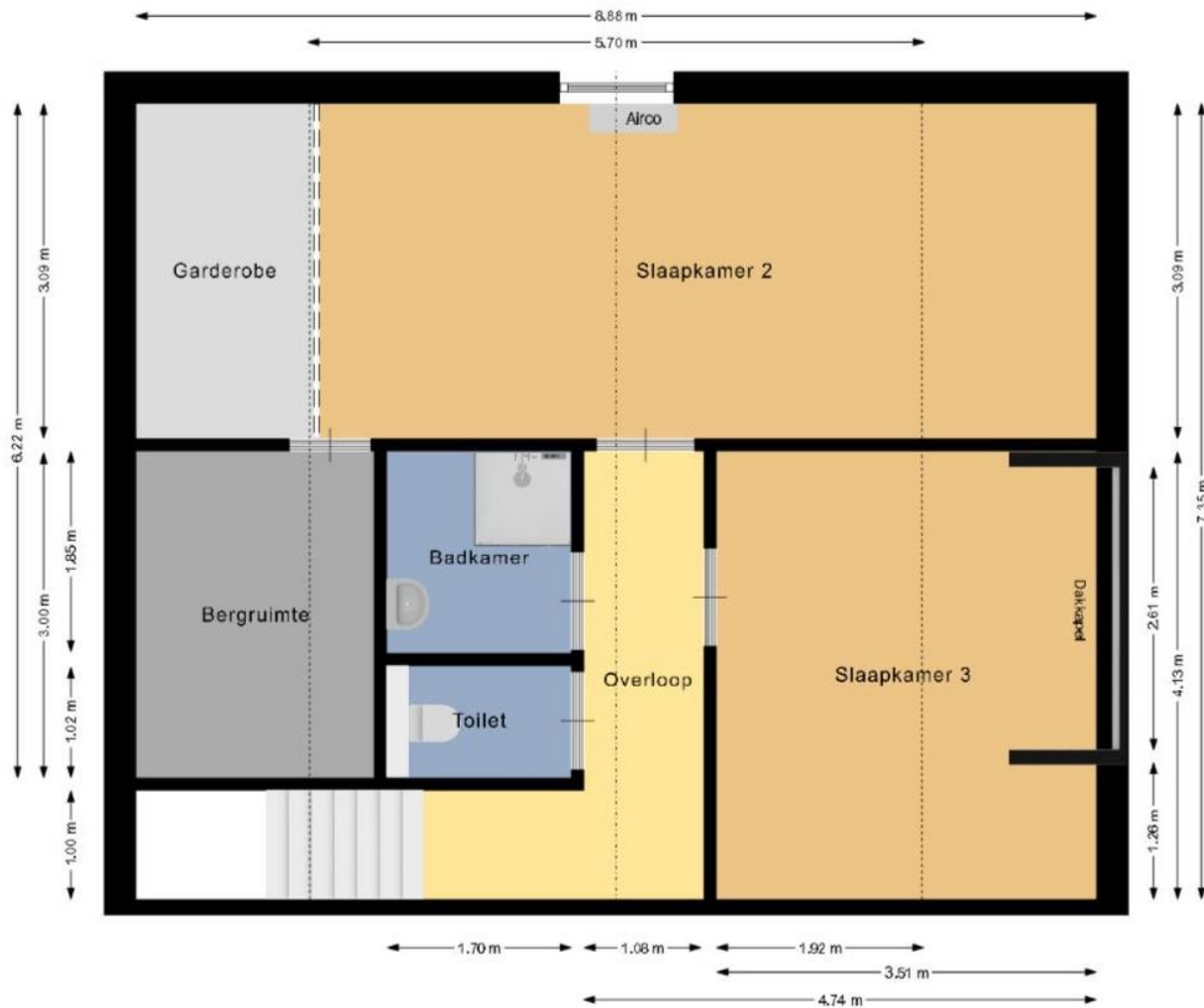




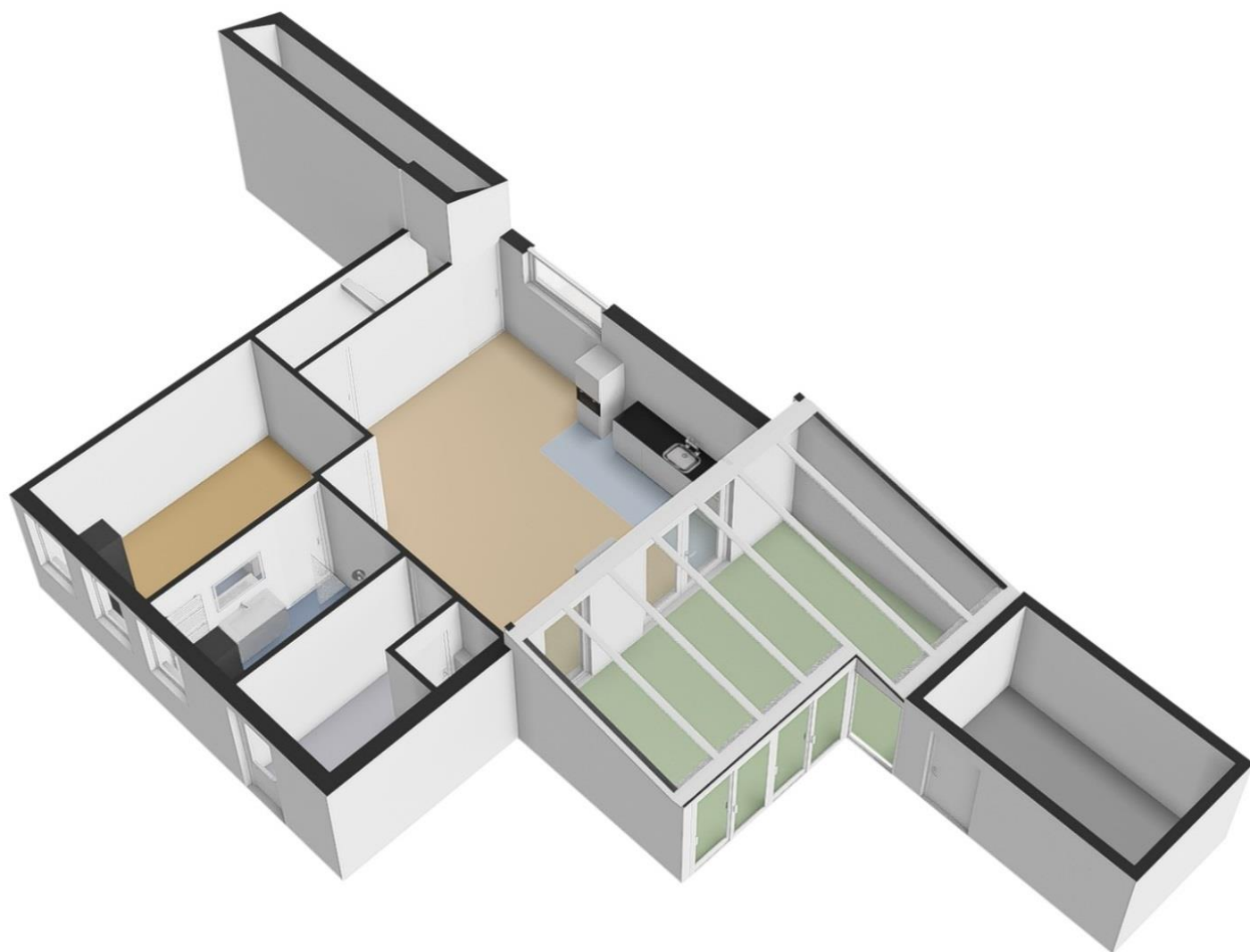
Plattegrond begane grond



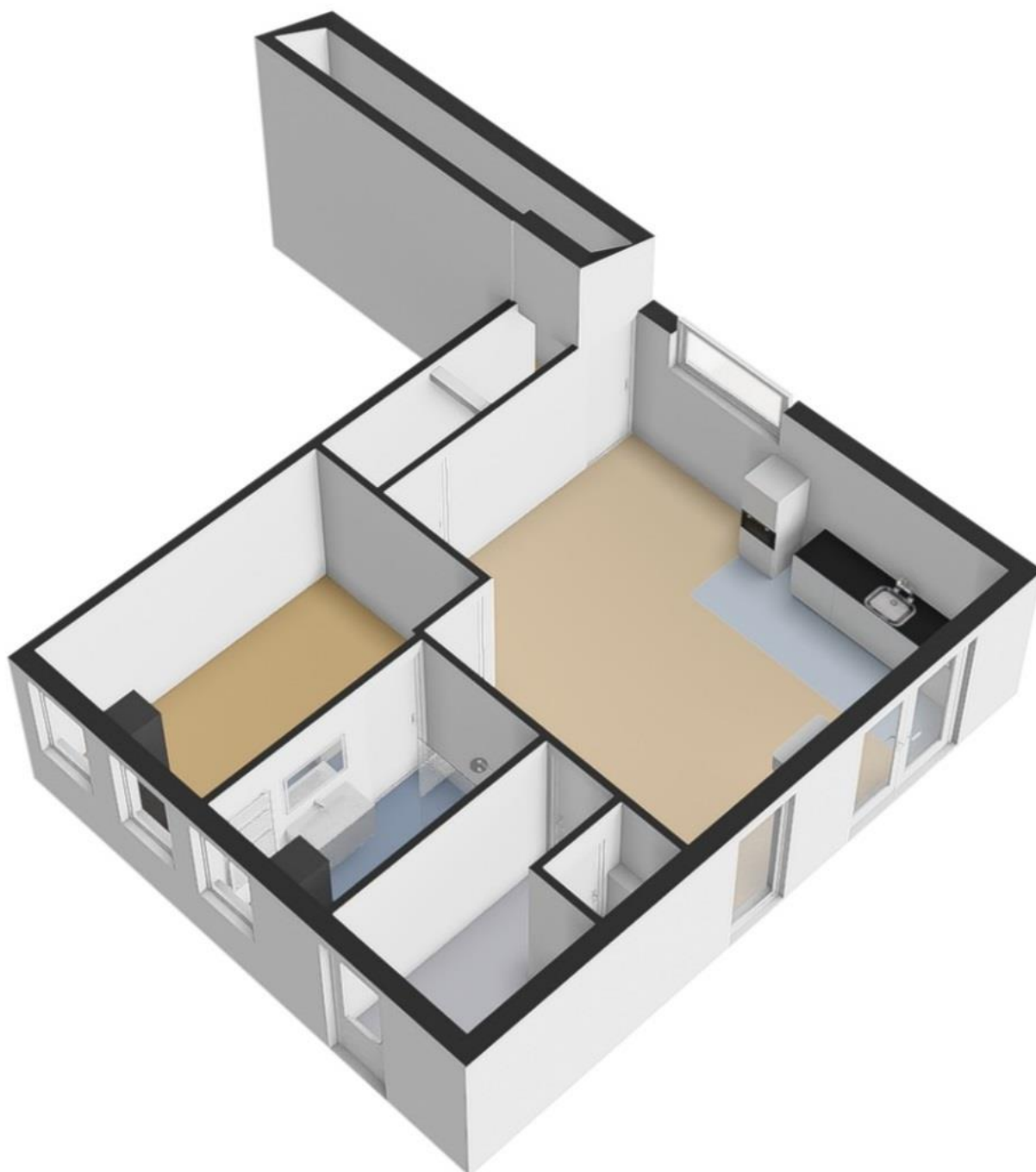
Plattegrond verdieping



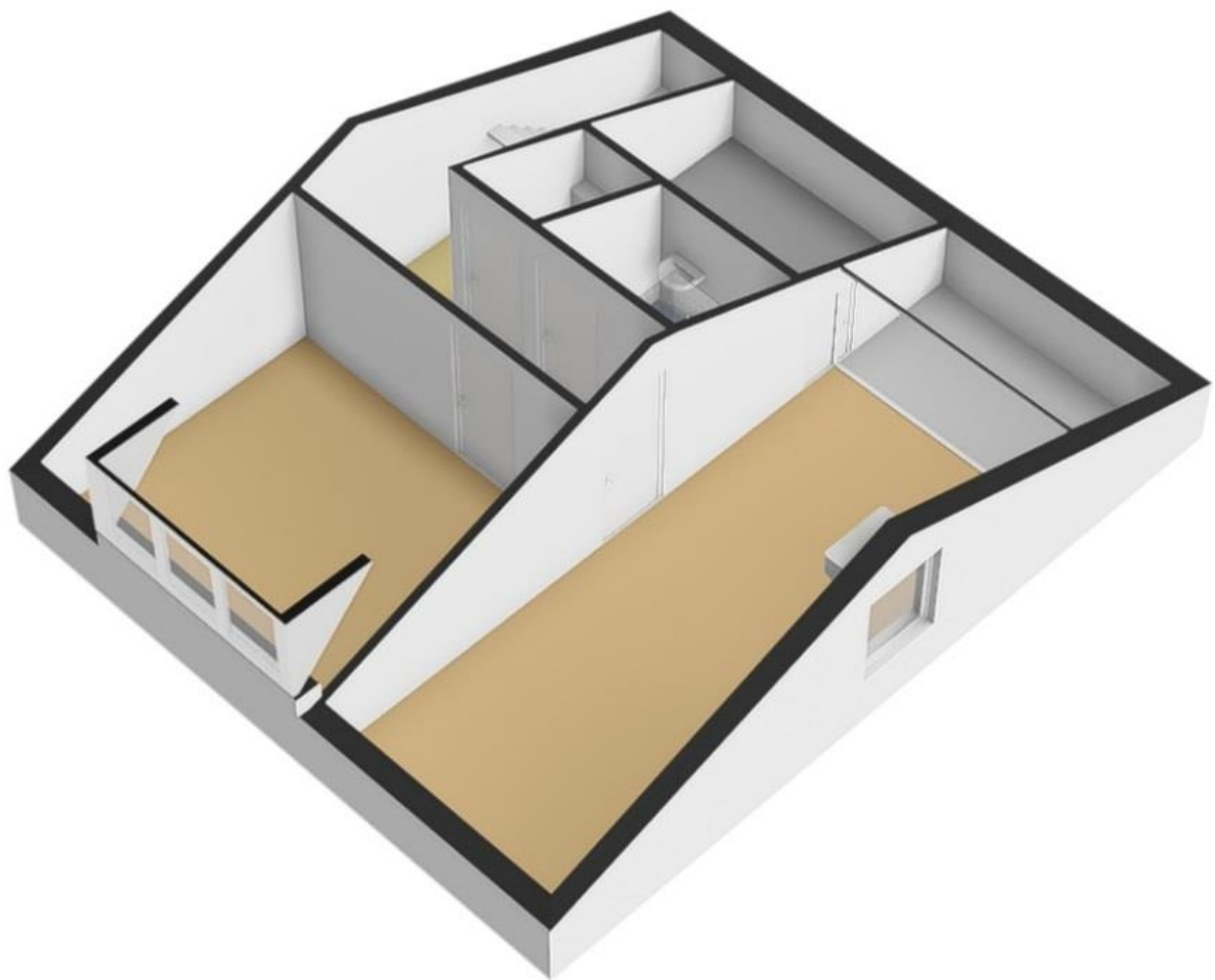
Plattegrond begane grond compleet 3D



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond verdieping 3D



Kadastrale kaart

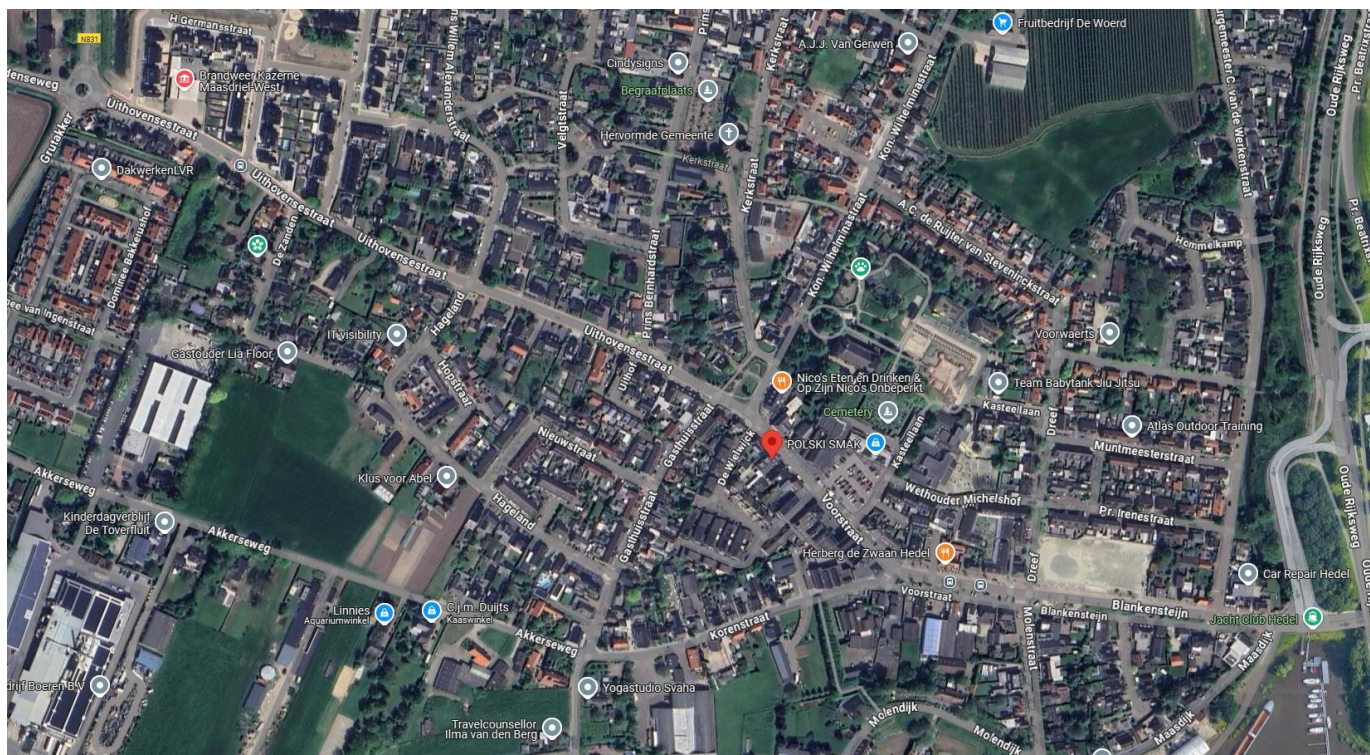


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Hedel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	H
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	743
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

kadaster



Locatiekaart





Is deze woning toch niet wat u zoekt?

Op www.kievitmakelaardij.com kunt u het gehele woningaanbod vinden en kunt u zich tevens vrijblijvend inschrijven als woningzoekende.

Hoeveel makkelijker kan het zijn: u zoekt, wij vinden!

Uiteraard is het gehele aanbod ook op www.funda.nl te vinden.

Bent u niet zo bekend in de wereld die 'makelaardij' heet?

Kievit Makelaardij voelt zich hierin helemaal thuis en heeft de expertise om u maximaal te ondersteunen bij de aankoop van een woning.

Op deze manier wordt u geheel ontzorgd, zodat de aankoop van een nieuwe plek om te wonen op de meest verantwoorde en prettige manier tot stand komt.

U wilt toch ook zo min mogelijk risico's nemen bij de grootste aankoop van uw leven?

Uw eigen woning verkopen?

Als u een woning te verkopen heeft, kan Kievit Makelaardij u perfect begeleiden.

Met een uitstekende, krachtige presentatie en het inzetten van alle mogelijke media is verkopen in deze markt met Kievit makelaardij altijd een succes!



Een woning gekocht of u denkt aan verbouwen?

Als u een woning heeft gekocht, of een verbouwing van uw huidige woning overweegt, kan Kievit Makelaardij u van dienst zijn met een taxatierapport.

Alle varianten qua rapporten zijn mogelijk, bel ons voor een scherpe offerte en een goed rapport.

