



KONINGIN WILHELMINASTRAAT 4 HEDEL

DE KOSTER
makelaars

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE

De Koster Makelaars

Het beeldmerk van ons kantoor, de Nautilus schelp, staat symbool voor geborgenheid en groei. De schelp herbergt een inktvissoort die zich beschermd voelt door zijn schelp. Telkens als hij door groei een beetje meer ruimte nodig heeft, bouwt hij zijn schelp een stukje uit. Ook wij mensen zoeken geborgenheid in ons huis en net als bij de inktvis kunnen we uit ons jasje groeien of gewoon behoefte hebben aan meer ruimte. De Koster Makelaars gaat graag met u op zoek naar een nieuwe veilige basis.

De Koster Makelaars, opgericht in 2002, is in de loop der jaren uitgegroeid tot een topspeler met als specialisme particuliere woningen in de Bossche binnenstad of directe omgeving.

De Koster Makelaars onderscheidt zich door hun klantgerichte benadering en weet als geen ander dat een thuis van onschatbare waarde is. Achter ieder pand zit een persoon en deze wordt centraal gesteld in de gehele transactie. Het is van groot belang dat een koper of verkoper op zo'n belangrijk moment persoonlijk en professioneel wordt bijgestaan. Verder kenmerkt De Koster Makelaars zich door hun kwaliteit.



Elke verkooppresentatie onderscheidt zich met professionele fotografie en NEN plattegronden.

Het kleine, zeer goed ingespeelde team, werkt voor een breed scala aan opdrachtgevers. Dit zijn met name particulieren, maar ook banken, vastgoedinvesteerders en projectontwikkelaars. U kunt bij De Koster Makelaars terecht voor:

- verkoopbemiddeling
- aankoopbemiddeling
- waardebepaling
- bedrijfsonroerend goed

De Koster Makelaars is actief in elke prijsklasse en heeft de kennis van zowel starterswoningen als luxe vrijstaande villa's in huis. Door de flexibele houding en persoonlijke aanpak creëert De Koster Makelaars een meerwaarde en het spreekt voor zich dat dit niet altijd binnen kantooruren past.



KONINGIN WILHEMINASTRAAT 4 HEDEL

Wonen in de pastorie van Hedel is wonen op niveau. Niet alleen vanwege de luxe en het uitzonderlijk hoge afwerkingsniveau, maar ook letterlijk. De pastorie uit 1897 ligt namelijk iets verheven boven het dorp, op een terp. Het ruime pand ademt geschiedenis, en dat is niet vreemd: het is gebouwd op de resten van de voorburcht van het 14e-eeuwse ‘Kasteel van Hedel’. Rondom het huis zien we nog ruïnes, en voor het huis een deel van de slotgracht. Maar het huis heeft ook vooral veel toekomst in zich. Wellicht die van ú.

Bij de ingrijpende verbouwing van het pand werd niet alleen het historische karakter knap gerespecteerd, maar werden ook voorzieningen getroffen voor toekomstige aanpassingen. In de kamer grenzend aan het terras bevinden zich alle voorzieningen voor een grote woonkeuken. Ook diverse slaapkamers zijn voorzien van extra aansluitingen. Maar laten we vooral eerst eens kijken wat deze pastorie nú te bieden heeft. Dat is heel veel!

Algemene informatie

Soort woning:	Herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1897
Perceeloppervlakte:	2595 m²
Woonoppervlakte:	438 m²
Inhoud:	2018 m³
Aantal kamers:	7
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Uiterst stijlvol, karakteristiek en monumentaal herenhuis
- Instapklaar met moderne voorzieningen (ook qua duurzaamheid)
- Riante tuin met oprijlaan naar woning

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met beveiliging





BEGANE GROND

De lange oprijlaan met grind, statige oude esdoorns, de terp en het naastgelegen kerkgebouw geven deze historische villa extra allure. We kijken letterlijk op naar de mooie symmetrische gevel: negen imposante ramen en centraal de voordeur, die toegang geeft tot de brede gang die van voor tot achter door het huis loopt. In de gevel zien we nog sporen van granaatinslagen, die verraden dat de pastorie in de Tweede Wereldoorlog in de frontlinie lag. Gelukkig bleef het pand behouden en straalt het nu als nooit tevoren. Laten we vooral naar binnen gaan om de ruimte en de schoonheid van deze woning te ervaren.

Riante benedenverdieping

U komt de woning binnen via een brede centrale gang die over de volle diepte van het pand loopt: elf en een halve meter lang. Het licht valt van twee zijden binnen en weerkaatst op de authentieke marmeren/hardstenen vloer. Hier ervaart u direct al het oog voor kwaliteit en detail waarmee is gerenoveerd. We zien glad gestucte muren en houtwerk dat strak in de lak zit, maar ook moderne radiatoren die lage temperatuurverwarming mogelijk maken. Op deze brede gang komen vijf deuren uit. Daarnaast is er een opening naar de hal achterin, waar u toegang krijgt tot de bovenverdiepingen, de keuken en het toilet. De woning heeft twee ruime woonkamers van ieder ongeveer veertig vierkante meter. Eén links met twee toegangsdeuren vanuit de lange gang, en één rechts met eveneens twee toegangsdeuren en openslaande deuren naar de tuin. Momenteel is de rechterkamer in gebruik als woonkamer en de linker als riante eetkamer. In de rechterkamer zijn echter ook alle aansluitingen aanwezig om van deze ruimte eventueel een woonkeuken te maken. Dat klinkt mooi, maar u hebt de fraaie keuken in het achterhuis nog niet gezien. Alle ruimtes (met uitzondering van de hal, bijkeuken en garage) beneden zijn voorzien van visgraatvloeren, met daaronder effectieve isolatie en vloerverwarming.

Bij binnenkomst, direct rechts, vinden we een kantoorruimte die uit twee gedeelten bestaat. Zowel hier als in de eetkamer zijn charmante vensterbanken met zitjes aangebracht. Daar kunt u ook in de winter rustig neerstrijken. Met de toevoeging van een deur in het kozijn kan het kantoor bovendien eenvoudig in twee ruimten worden gesplitst. Hier, maar ook in beide woonkamers, ervaart u ruimte dankzij de bijzonder hoge plafonds.



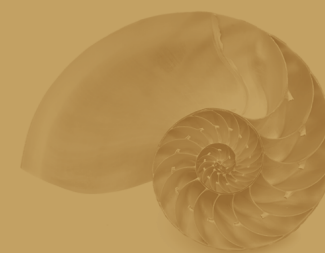


vervolg BEGANE GROND

De woonkamer is ruim en licht, doordat ook vanuit de zijgevel nog licht binnenvalt via twee grote ramen. Achter zijn er de openslaande deuren met daarboven glas-in-lood. Het plafond is strak gedecoreerd en de wanden zijn glad afgewerkt. In de eetkamer aan de overzijde van de gang zijn de wanden wél gedecoreerd, maar valt vooral het vele fraaie houtwerk op: ruim honderdvijftig jaar oud, maar strak in de lak en schitterend van uitstraling. Alles oogt zo origineel dat niemand zal vermoeden dat dit huis ingrijpend gerenoveerd is. Pas nog werden de cv-installatie en de elektra volledig vernieuwd, daken vervangen en isolatie op hedendaags niveau gebracht.

Aan het einde van de lange gang bevindt zich links de doorgang naar een hal met hardstenen vloer. Via openslaande deuren gaat u hier naar buiten; via een andere deur naar de volledig vernieuwde keuken; via de brede trap naar boven; en is hier de toegang tot het toilet met fonteintje. Zoals dit huis twee woonkamers heeft, zijn er ook twee keukens. Allereerst een nog geen jaar geleden geplaatste moderne keuken, die zo is ontworpen dat de oude schouw behouden is gebleven. Daarachter ligt de "oude" keuken met een fraaie waterpomp en ruimte voor een wasmachine(s) en een droger. Voor elke hobbykok is zoveel ruimte een droom! De nieuwe keuken heeft al veel werkruimte en een zee aan kasten, de bijkeuken voegt daar nog veel aan toe. En wat te denken van de charmante kastjes boven de oude deuren in de keuken?

Vanuit de nieuwe keuken heeft u toegang tot de bijzondere kelder, die onder de helft van het huis ligt. Een kelder in twee delen, met daglicht dat via vier koekoeken naar binnen valt. Naast de grote kelder is er nog een aparte wijnkelder met jaartallen op de muur. Het is in deze historische en schilderachtige kelder heerlijk toeven. Een ideale plek voor een wijnproeverij met vrienden. Maar ook uw Bordeaux, Rioja, Barolo of Chablis zal het hier uitstekend naar de zin hebben. Hier in de kelder bent u dicht bij de rijke geschiedenis van deze plek, want het fundament rust op stenen gewelven die wellicht deel uitmaakten van het kasteel dat hier stond, waarvan de geschiedenis zeker 600 jaar teruggaat. Ook in de bijkeuken vinden we een deur. Die leidt naar wat ooit de garage was. Deze ruimte van ruim vier bij zes meter is momenteel ingericht als werkplaats en opslag. Er is een deur naar de achterzijde en er zijn fraaie dubbele garagedeuren naar voren. Deze ruime werkplaats is voorzien van een eigen toilet.





















EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

Eerste verdieping

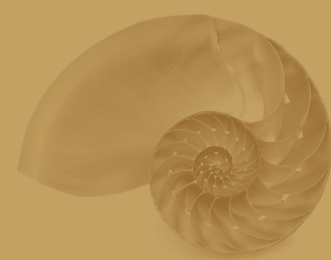
Net als op de begane grond vinden we op de eerste verdieping een lange gang die van voor naar achter loopt. Aan deze ruime overloop grenzen maar liefst vier slaapkamers, een enorme badkamer en een apart toilet. Bestudeer vooral de plattegrond van deze verdieping om te zien hoe ook hier vaste kasten zijn ingebouwd.

De zogenaamde 'master bedroom' aan de voorzijde van de pastorie is terecht meesterlijk. Door de grote ramen kijkt u uit op de kruinen van de enorme bomen in de voortuin. In de slaapkamer vinden we, naast overvloedig licht, een fraaie PVC visgraatvloer, airconditioning, vloerverwarming, een vaste wastafel én een diep designligbad tegen een stijlvolle wand. Het zal hier heerlijk zijn met de ogen dicht, maar met de ogen open is het zeker niet minder.

Aan de andere zijde van de pastorie vinden we drie slaapkamers in verschillende formaten, maar alle royaal van opzet. Overal dezelfde fraaie vloer, dezelfde verfijnde afwerking en overal overvloedig daglicht. In de badkamer is een radiator aanwezig voor het drogen en verwarmen van handdoeken maar ook heerlijke vloerverwarming. Deze badkamer biedt bovendien meer. Zeer recent werd hij verbouwd en voorzien van een ruime dubbele douche en een zwevend wastafelmeubel met twee wastafels. Met een klein trapje bereikt u de opkamer, die toegang geeft tot een vaste kast onder de trap naar de zolder.

De tweede verdieping

Aan de tweede verdieping hoeven we eigenlijk niet veel woorden vuil te maken: met ongeveer honderd vierkante meter is hij enorm. Het is één grote ruimte met een zee aan mogelijkheden. Aan de voorzijde bevindt zich een charmante dakkapel en verder zien we hier de verwarmingsinstallatie. De fraaie dakconstructie met zijn enorme balken is zichtbaar, echter ook dit dak is van binnenuit zorgvuldig geïsoleerd. Dit is geen ruimte met veel verhaal, maar vooral een ruimte met veel potentie.













EXTERIEUR

Rond de pastorie hebt u volop (historische) buitenruimte: de oude slotgracht, het gras en de eeuwenoude bomen. Links richting de kerk ligt grind. Rechts en achter bevindt zich een meer besloten tuin met een indrukwekkend groot en zonnig terras dat u vanuit het huis met een paar treden bereikt. Daaromheen een brede grasborder en een groene erfafscheiding die voor veel privacy zorgt. Zo ruim als u het huis binnen ervaart, zo ruim ervaart u het buiten zeker ook.

De omgeving

U woont naast de kerk midden in het dorp Hedel. Dat betekent, dat werkelijk alle voorzieningen die Hedel biedt op loopafstand zijn: drie supermarkten, kappers, een warme bakker, een drogist, maar ook een café, restaurant en cafetaria. Zelfs een historisch museum, waarbinnen de pastorie uiteraard een flinke plek heeft. Als burens hebt u een klein dierenparkje, waarvan de pauw regelmatig even komt buurten.

Wilt u meer, dan is het goed te weten dat de A2 slechts vijf minuten rijden is, en daarmee Utrecht en Eindhoven in een half uur bereikbaar zijn. 's-Hertogenbosch ligt nóg dichterbij. Over de markante Hedelbrug rijdt u in ongeveer tien minuten naar het centrum.

Wie natuur en landschappelijke schoonheid wil ervaren, hoeft de auto niet te pakken. Hier aan de Maas, op de grens van Gelderland en Noord-Brabant, is het heerlijk wandelen, fietsen of varen. Er zijn vele fraaie wandel- en fietsroutes over de dijken en door de uiterwaarden. Voor watersporters biedt Hedel zelfs twee gezellige jachthavens. Hier in Hedel is het heerlijk rustig wonen, terwijl vermaak en vertier nooit ver weg zijn.

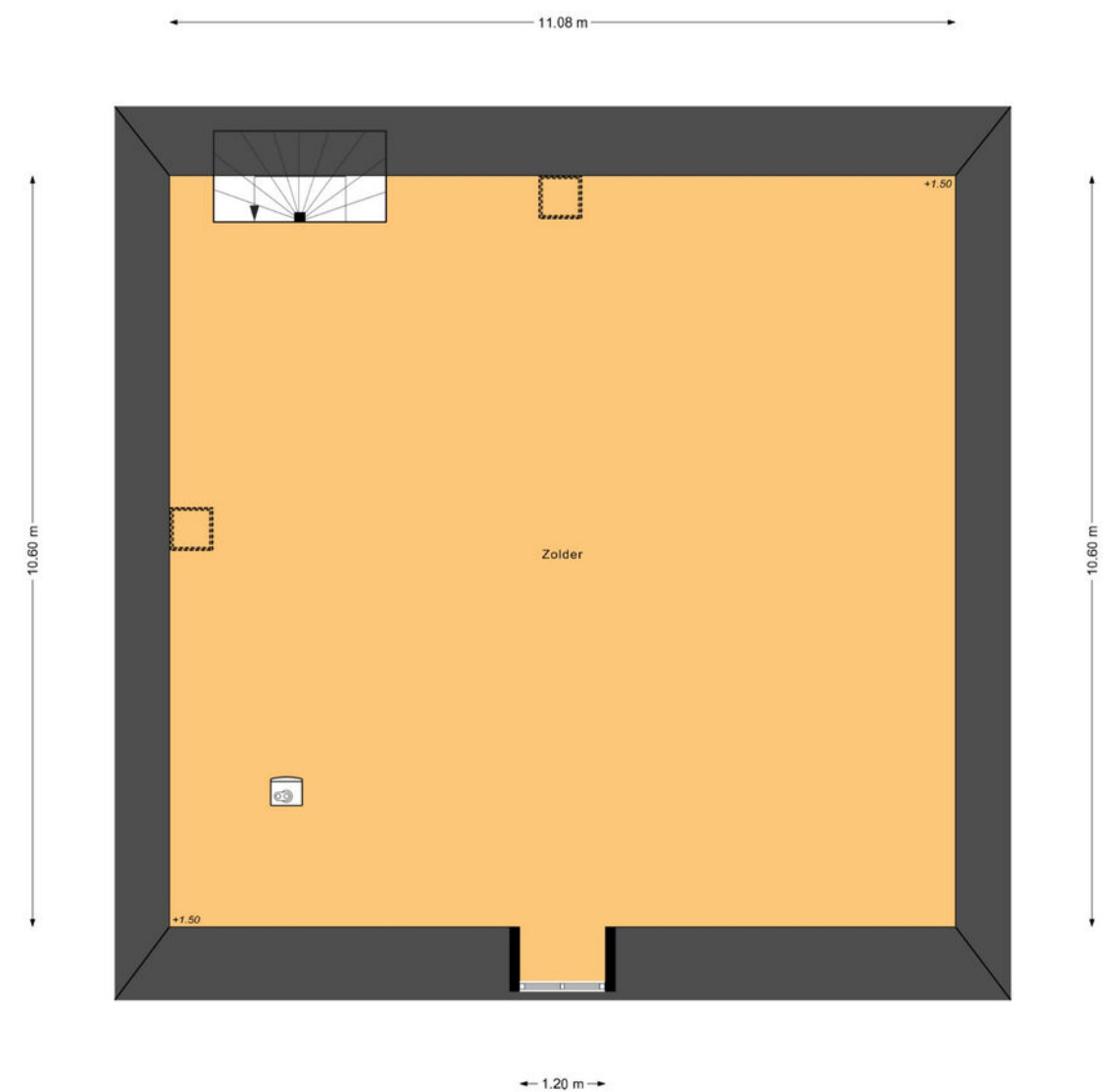


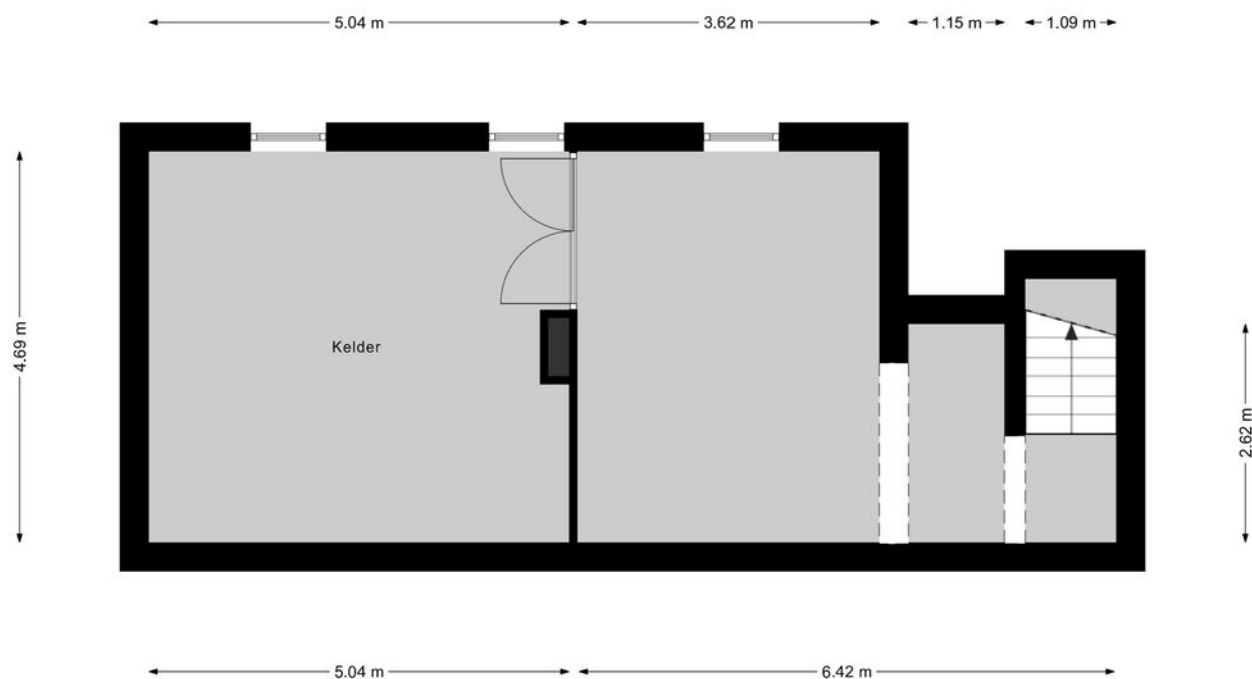












Voorwaarden

Koopakte

Conform model NVM/de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 2 werkdagen door koper en verkoper op ons kantoor aan het Julianaplein 13 te 's-Hertogenbosch.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

Bedenktijd

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Notaris

Door koper te bepalen.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10 % van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

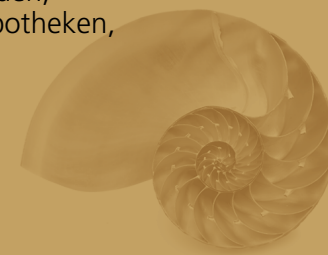
Algemeen

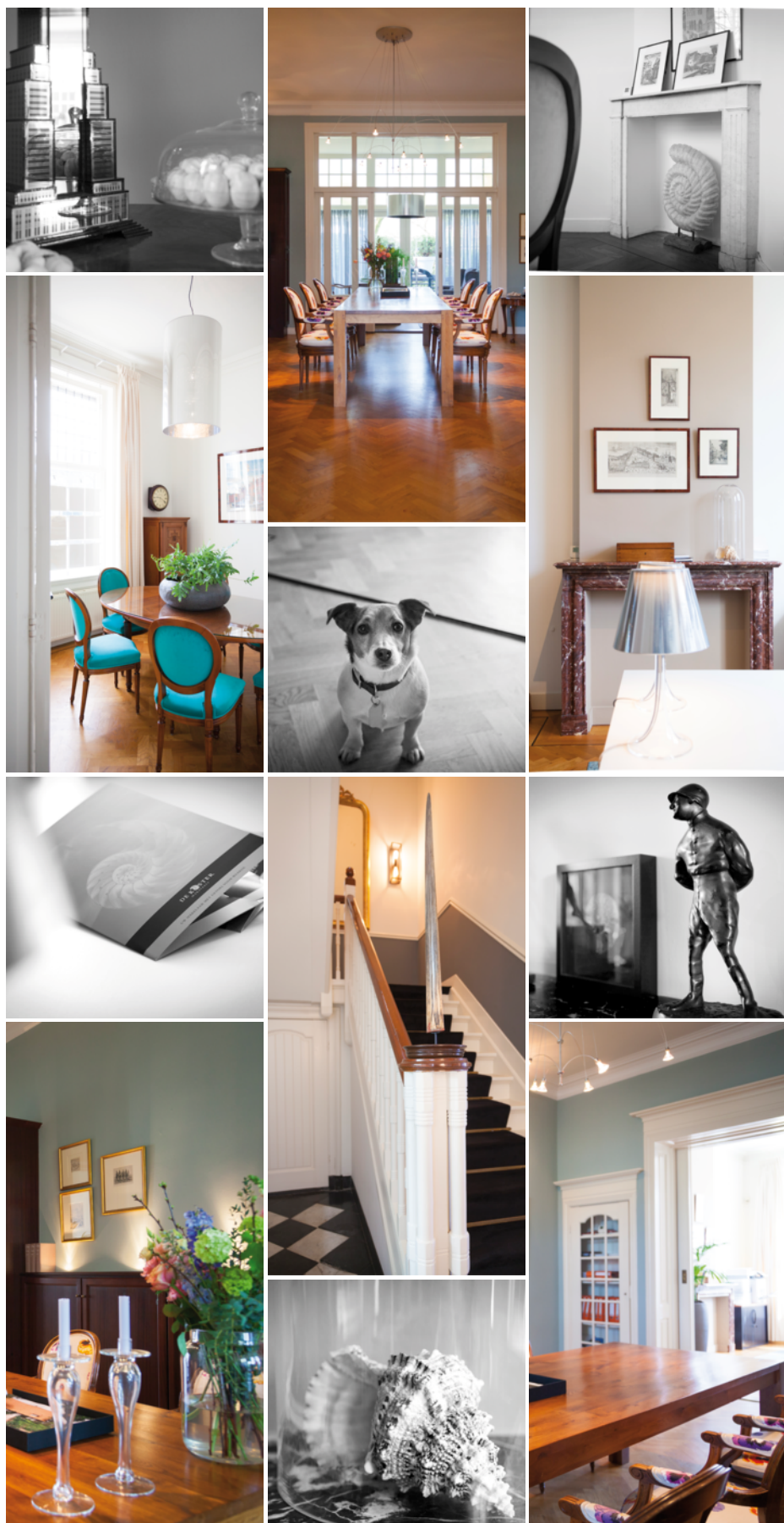
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit, ons inziens, betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Eventuele bijgevoegde tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.

Meetinstructie

De verkoopbrochure is met de uiterste zorgvuldigheid samengesteld, waarbij voor wat betref het vaststellen van de gebruiksoppervlakte gebruik wordt gemaakt van de meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.





Het specialisme van de Koster Makelaars

De Koster Makelaars heeft zich in de afgelopen jaren ook gespecialiseerd in andere facetten van de onroerend goed markt, zoals monumenten, landgoederen en ander cultureel erfgoed. Bij transacties van dergelijke objecten komen hele andere zaken om de hoek kijken dan bij een transactie in de reguliere woningmarkt.

Landgoederen

Realisatie natuurschoonwet landgoederen: Als eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van een landgoed, kunt u het landgoed laten rangschikken onder de Natuurschoonwet. Deze wet uit 1928 zorgt voor een aantal fiscale tegemoetkomingen (faciliteiten) aan eigenaren zodat deze hun landgoed gemakkelijker in stand kunnen houden. De onroerende zaak moet aan bepaalde kenmerken voldoen. De Koster Makelaars heeft de kennis in huis om u hierin bij te staan en uw aanvraag te begeleiden.

Monumenten

Onroerende zaken die als monument aangemerkt zijn kunnen als volgt gecategoriseerd worden:

- gemeentelijk monument
- provinciaal monument
- rijksmonument

Elk type monument heeft zijn eigen regels en wetgeving. Voor alle monumenten geldt dat de eigenaar verplicht is tot instandhouding van de cultuurhistorische kwaliteiten. De Koster Makelaars heeft zich gespecialiseerd in de aan- en verkoop van monumenten. Bij een transactie van een monument krijgt men te maken met additionele regelgevingen en vergunningen. Hierin kan De Koster Makelaars u wegwijs maken en begeleiden. Bij bijvoorbeeld een beoordeling van een omgevingsaanvraag is het monumentenaspect een extra aandachtspunt. Maar ook bij het vraagstuk lage rentelening óf subsidie kunt u geadviseerd worden.

Cultureel erfgoed

Onder cultureel erfgoed vallen o.a. kloosters en andersoortig erfgoed zoals fabrieken, scholen en watertorens. Omdat ieder gebouw wat onder cultureel erfgoed valt zo uniek is, kunnen de regels omtrent elk object anders zijn. Cultureel erfgoed kan natuurlijk ook nog een monument zijn of zich op een landgoed bevinden. Kortom, u doet er verstandig aan hiervoor een specialist in de arm te nemen. Bij De Koster Makelaars bent u hiervoor aan het juiste adres.

Uw makelaar met gevoel voor waarde.





De Koster Makelaars • Julianaplein 13 • 5211 BA 's-Hertogenbosch • Telefoon (073) 614 10 50
E-mail: info@dekostermakelaars.nl • www.dekostermakelaars.nl

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE