



Gelegen aan een groene, verkeersluwe straat vind je deze fijne 2/1 kapwoning op een prachtig perceel van 231m²! Met een ruime oprit, carport én garage parkeer je moeiteloos meerdere auto's op eigen terrein. Ook binnen valt de ruimte direct op! Je geniet hier van een lichte woonkamer, een open keuken met stijlvol schiereiland, een moderne badkamer en 3 comfortabele slaapkamers op de eerste verdieping. Een vierde slaapkamer is bovendien eenvoudig te creëren op de ruime bergzolder. Dankzij 12 zonnepanelen en energielabel A is deze woning helemaal klaar voor een duurzame toekomst! Benieuwd geworden? Wij leiden je met plezier rond!

KIEVIT
MAKELAARDIJ

Vraagprijs € 529.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg



Hedel, Hazenbos 27

Objectgegevens

Adres:	Hazenbos 27, 5321 WC, Hedel
Kadastraal bekend:	Hedel, sectie H, nummer 3458
Perceeloppervlakte:	231m ²
Inhoud woonhuis:	452m ³
Woonoppervlakte:	123m ²
Overig inpandige ruimte:	16m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9m ²
Bouwjaar:	1997

Bouwkundige staat

Afwerking en onderhoud:

- De combiketel heeft in 2025 zijn jaarlijks onderhoud gekregen;
- Het buitenschilderwerk is voor het laatst in 2022 gedaan;
- In 2023 is het platte dak van de garage vernieuwd;
- De elektrische installatie is in 2014 uitgebreid;
- De gehele woning is voorzien van rolluiken;
- De woning verkeert in een goede staat van onderhoud, zowel aan de binnen- als buitenzijde.

Isolatie:

- Geheel voorzien van dubbel glas;
- Vloerisolatie;
- Gevelisolatie;
- Dakisolatie.

Installaties:

- Intergas Kombi Kompact combiketel (bouwjaar 2010);
- De elektrische installatie beschikt over 2 aardlekschakelaars en 8 groepen;
- Glasvezelaansluiting;
- Rookmelders op iedere verdieping;
- 12 zonnepanelen (300 Wp) en omvormer (bouwjaar 2014);
- Enphase thuisbatterij (1,2KWh);
- Vloerverwarming op de begane grond (niet in gebruik).

Energie label:

De woning heeft energielabel A (geldig tot 19-11-2035).

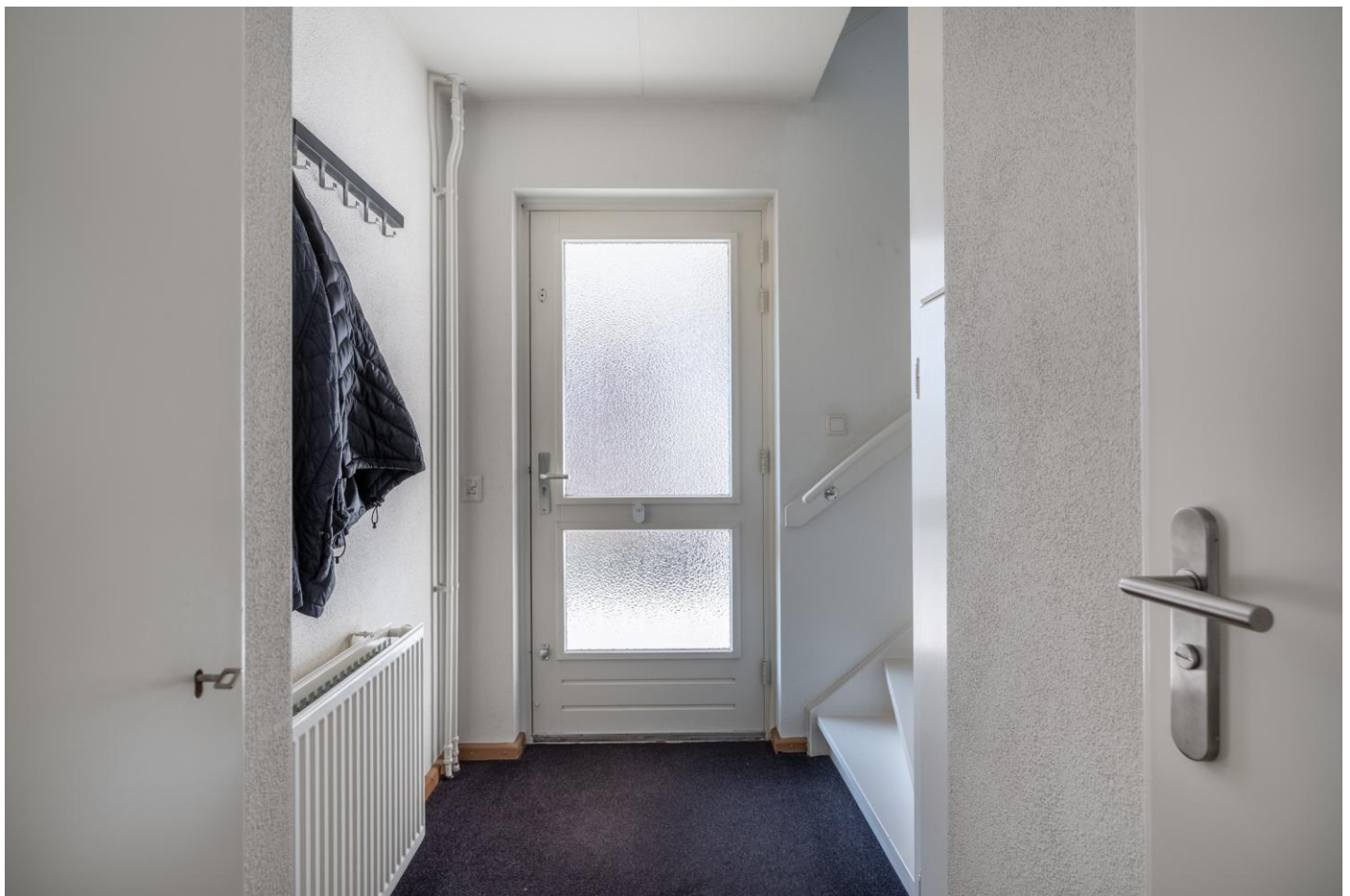


Indeling van de woning

Begane grond:

De woning is gemakkelijk toegankelijk via de eigen oprit. De voordeur bevindt zich beschut in de zijgevel, onder de carport, waardoor je altijd droog naar binnen stapt. Tevens is de woning inpandig te betreden via de loopdeur van de garage.

Via de reguliere entree bereik je de hal. Rechts bevindt zich de meterkast. Links vind je de trapopgang, de trapkast en de moderne toiletruimte met wandcloset en fonteinje.





Na de hal stap je het leefgedeelte binnen, waar een eikenhouten vloer direct zorgt voor een warme en gezellige sfeer.

De L-vormige woonkamer aan de voorzijde heeft een oppervlakte van 26m². Diverse raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval. Elektrisch bedienbare rolluiken bieden extra comfort en houden op warme dagen de zon buiten.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime keuken van 13m², met plek voor een fijne eethoek waar uitgebreid kan worden getafeld. Openslaande tuindeuren creëren een optimale verbinding met de achtertuin.







De moderne keukenunit is voorzien van een stijlvol granieten werkblad en diverse praktische onderkasten en lades. Het schiereiland beschikt over een spoelbak met Quooker voor direct kokend water en een vaatwasser. Het rechte keukenblok is voorzien van een keramische kookplaat, RVS-afzuigschouw, combimagnetron en een koelkast.





Via de keuken bereik je de functionele bijkeuken (5m²). Via deze bijkeuken is er toegang tot de achtertuin én kun je de garage inpandig bereiken, wel zo praktisch!



Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, waar je uitkomt op een ruime overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Hier bevindt zich tevens de trapopgang naar de tweede verdieping.



Aan de voorzijde liggen de 2 grootste kamer. De grootste slaapkamer heeft een oppervlakte van 14m², de andere kamer meet 10m².

Aan de achterzijde ligt de kleinste slaapkamer met een mooie 7m².

Alle slaapkamers zijn uitgerust met elektrisch bedienbare rolluiken en een laminaatvloer.





De moderne badkamer van bijna 8m² ligt aan de achterzijde en is lekker ruim. Je vindt hier een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een ligbad, wandcloset, een wastafelmeubel met dubbele kraan, een designradiator en zelfs elektrische vloerverwarming voor extra comfort.







Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, momenteel één royale open ruimte van bijna 24m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte) met een indrukwekkende nokhoogte van bijna 3 meter.

Hier tref je ook de aansluiting voor de wasapparatuur aan en de combiketel. Deze ruimte is heerlijk licht door het dakvenster. Tevens is het mogelijk om hier een vierde slaapkamer te creëren.



Zonnepanelen:

Door het toepassen van zonnepanelen is de woning ook nog eens energiezuinig! In 2014 zijn er 12 zonnepanelen van 300Wp geplaatst. De zonnepanelen hebben in 2024 in totaal 3558kWh aan stroom opgewekt.



Tuin en garage:

De voortuin is keurig aangelegd en voorzien van siergrind en groene beplanting. Voor de woning langs ligt een bestraat looppad en als erfafscheiding staat er een lage haag langs de stoep. Naast de voortuin ligt de bestrate eigen oprit met carport (9m²), waardoor je altijd kunt parkeren op eigen terrein!

De garage van 16m² biedt volop ruimte. Aan de voorzijde is deze bereikbaar via de kanteldeur inclusief loopdeur én een loopdeur in de zijgevel met toegang tot de bijkeuken. Voorzien van elektra, tapkraantje en een betonvloer. Naast de garage tref je een houten poort waarmee je zo via je eigen achterom de achtertuin in loopt.



De besloten gelegen achtertuin heeft een fijne diepte van ruim 11 meter en is bijna 10m breed. Gelegen op het noordoosten en keurig aangelegd met sierbestrating en diverse borders met vaste beplanting.

In de tuin vind je meerdere terrassen: direct achter de woning bereik je via de openslaande tuindeuren een fijn terras, terwijl in het midden een ruim tweede terras ligt waar moeiteloos een grote tuinset past en dat zelfs overkapbaar is om het gehele jaar te kunnen genieten.

Nette schuttingdelen zorgen voor een strakke erfafscheiding, terwijl meerdere elektrapunten en extra gebruiksgemak toevoegen.









Straatbeeld en omgeving:

De woning ligt in een rustige, groene woonwijk met op enkele tientallen meters afstand een speelveld. Achter de woning ligt een WADI met daaromheen en een mooie open omgeving.







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 fitnessscholen 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 € 525.000,-
 - 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.



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Hazenbos 27, 5321 WC 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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
- Plafondverlichting woonkamer	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Opbergkarren onder schuin dak zolder 5x	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Plissee gordijnen woonkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren				
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

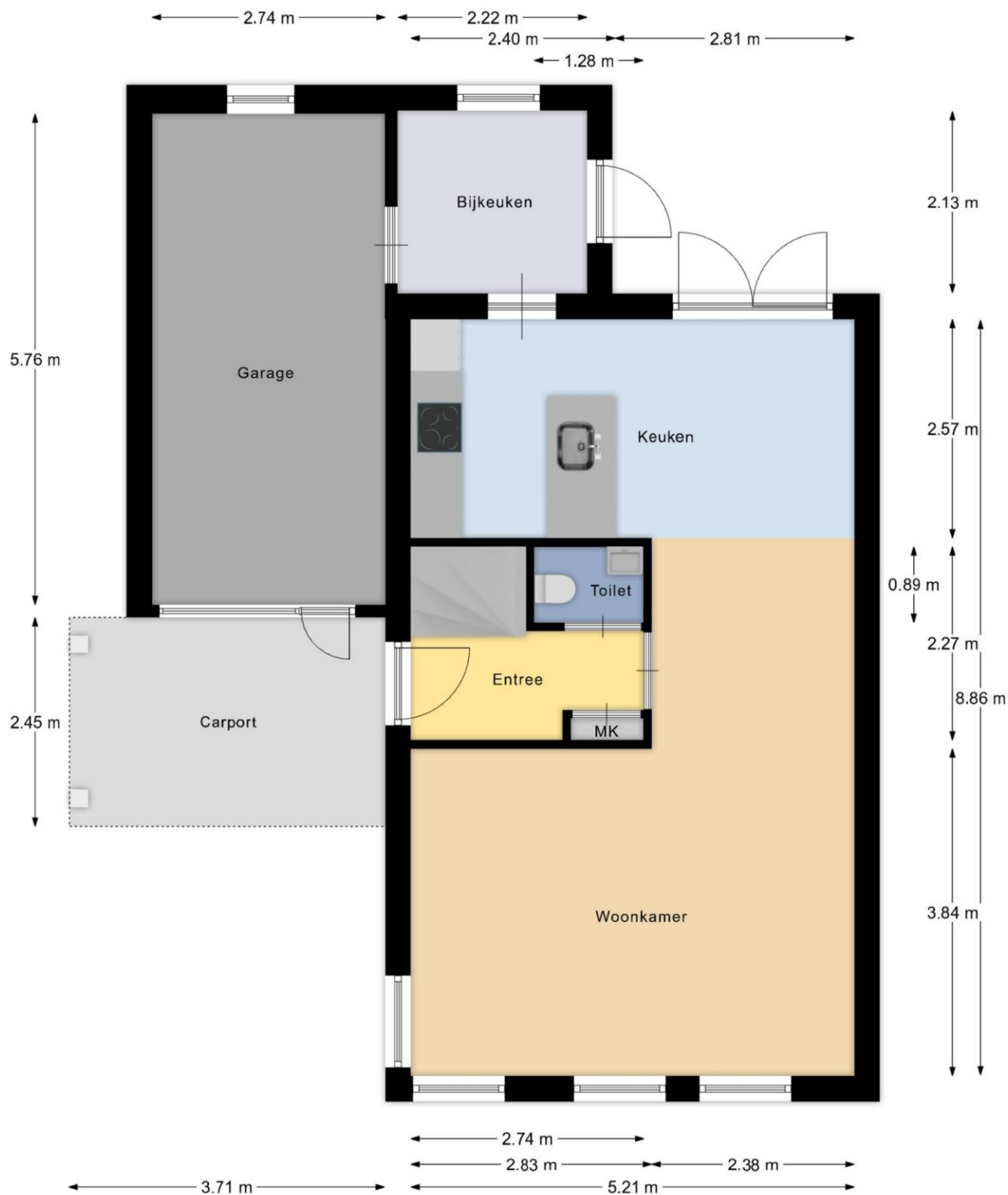


Lijst van zaken

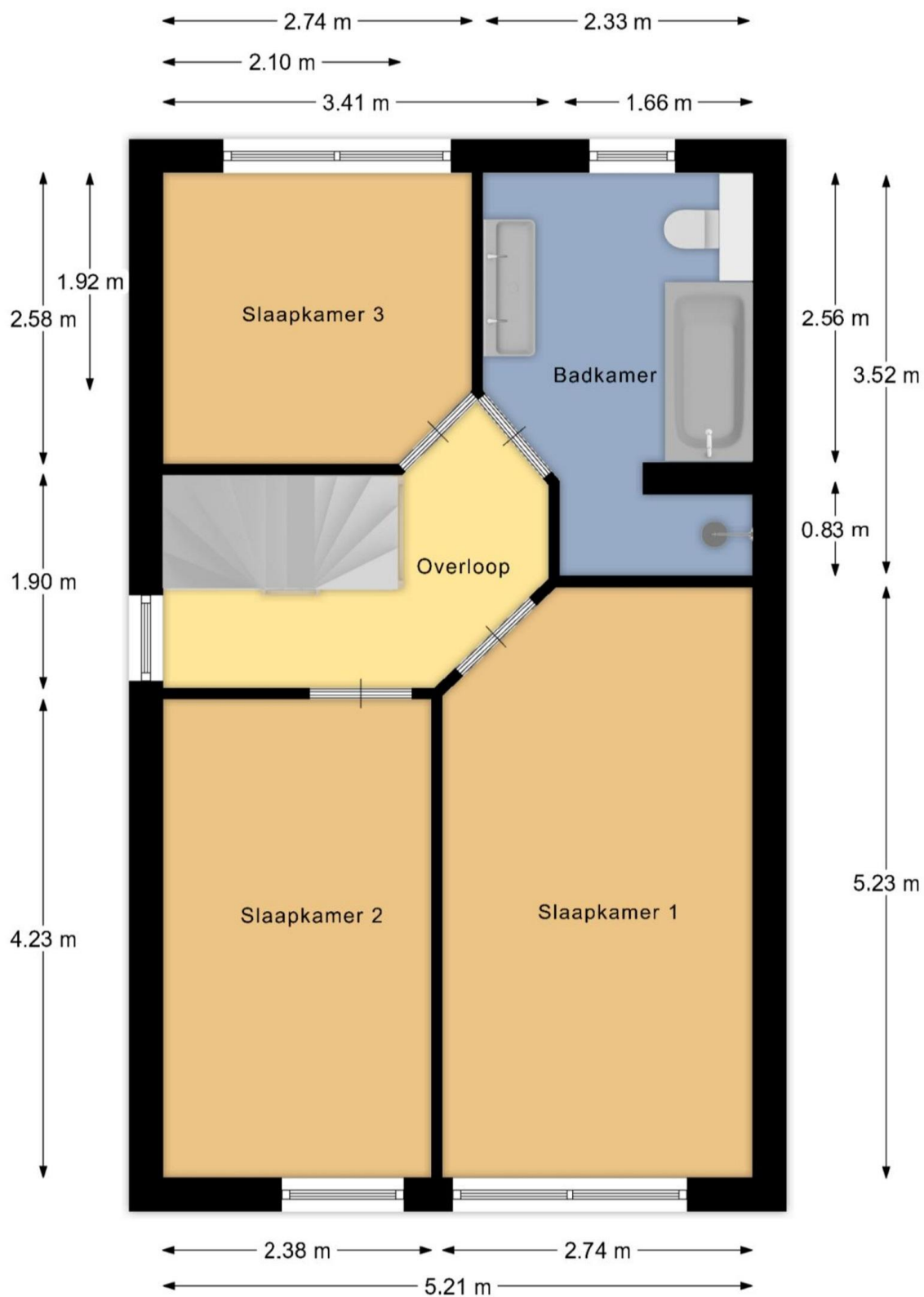
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Thuisbatterij Enphase	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Aluminium Pergola met zonwering	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒



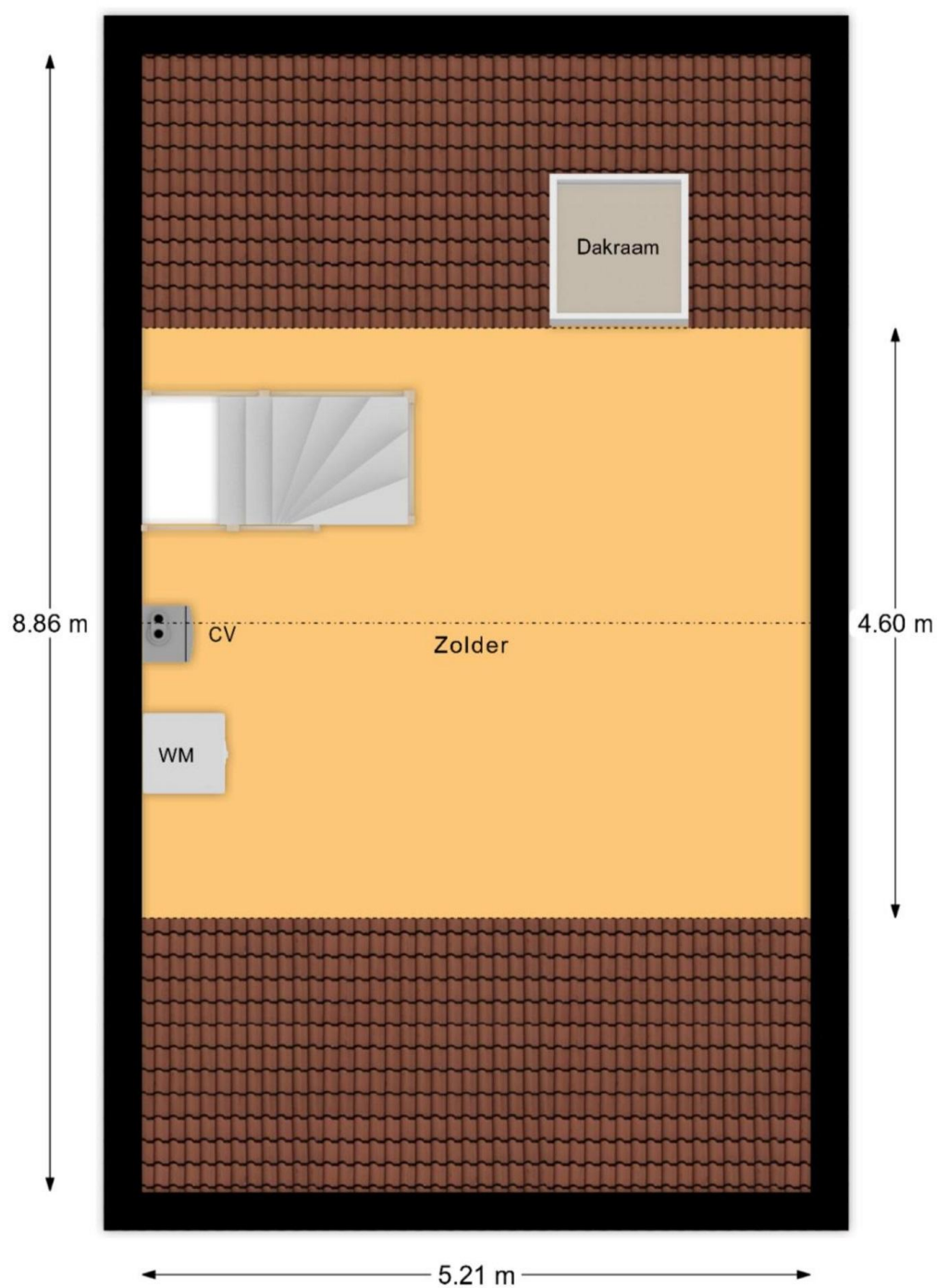
Plattegrond begane grond



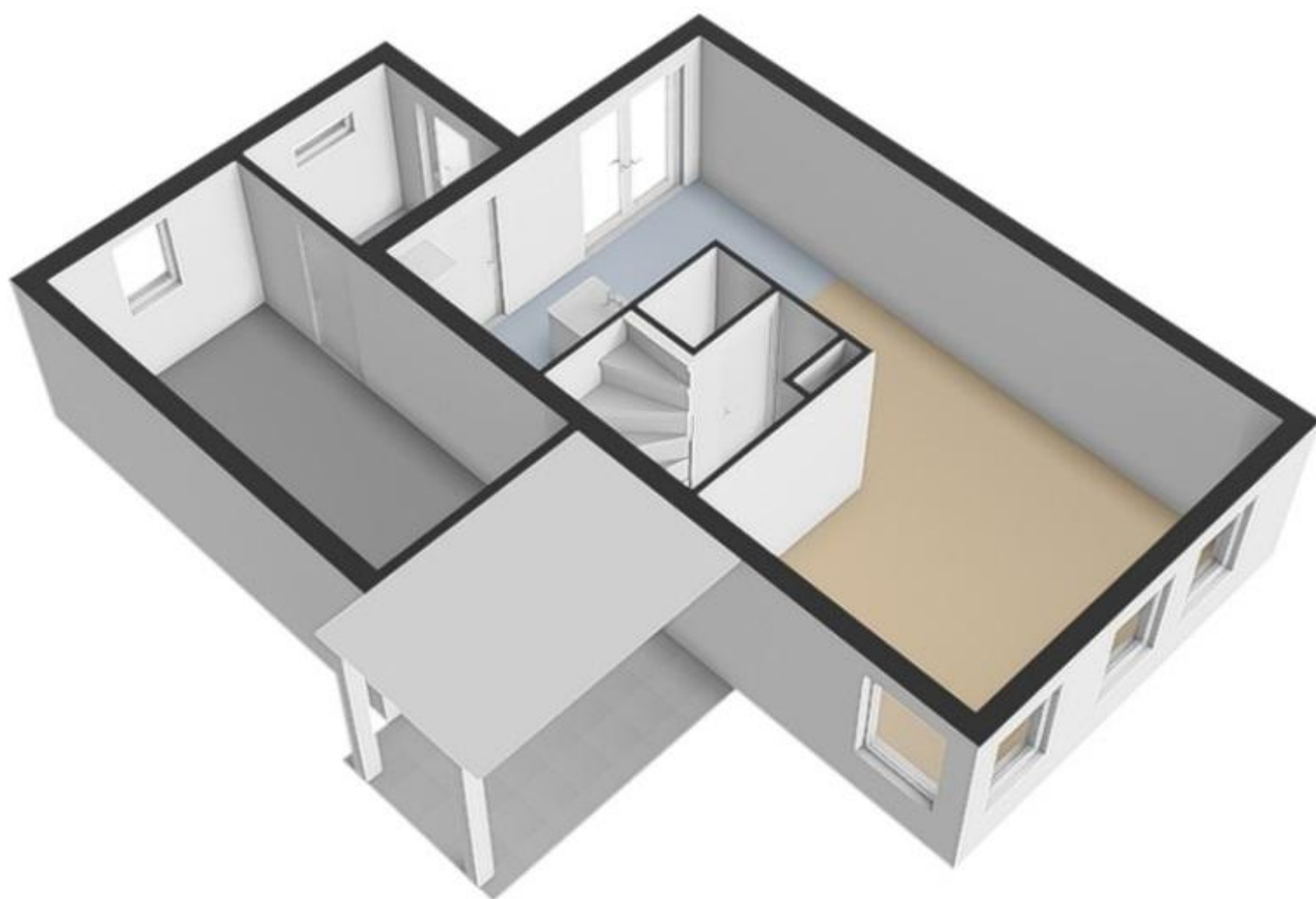
Plattegrond eerste verdieping



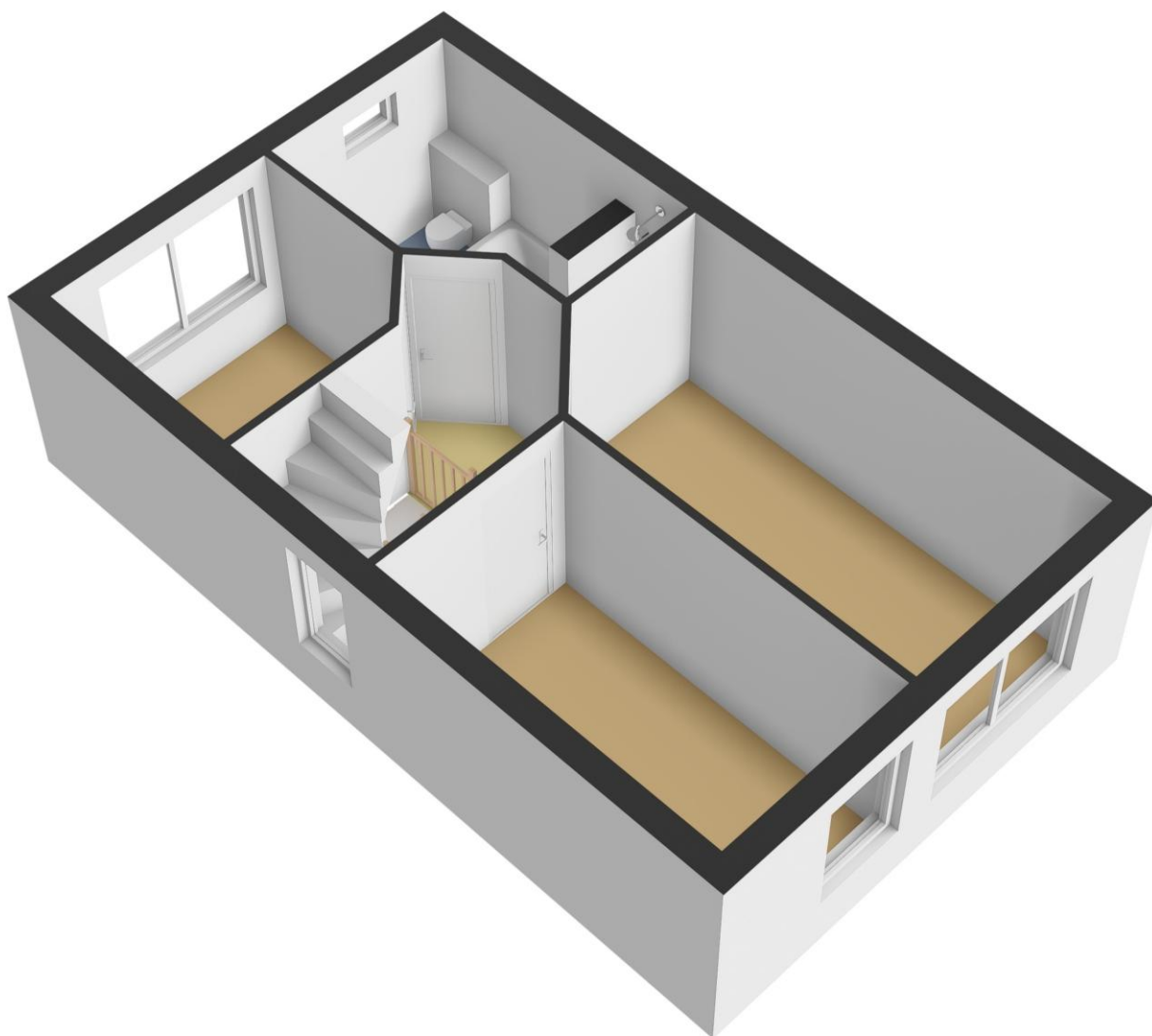
Plattegrond tweede verdieping



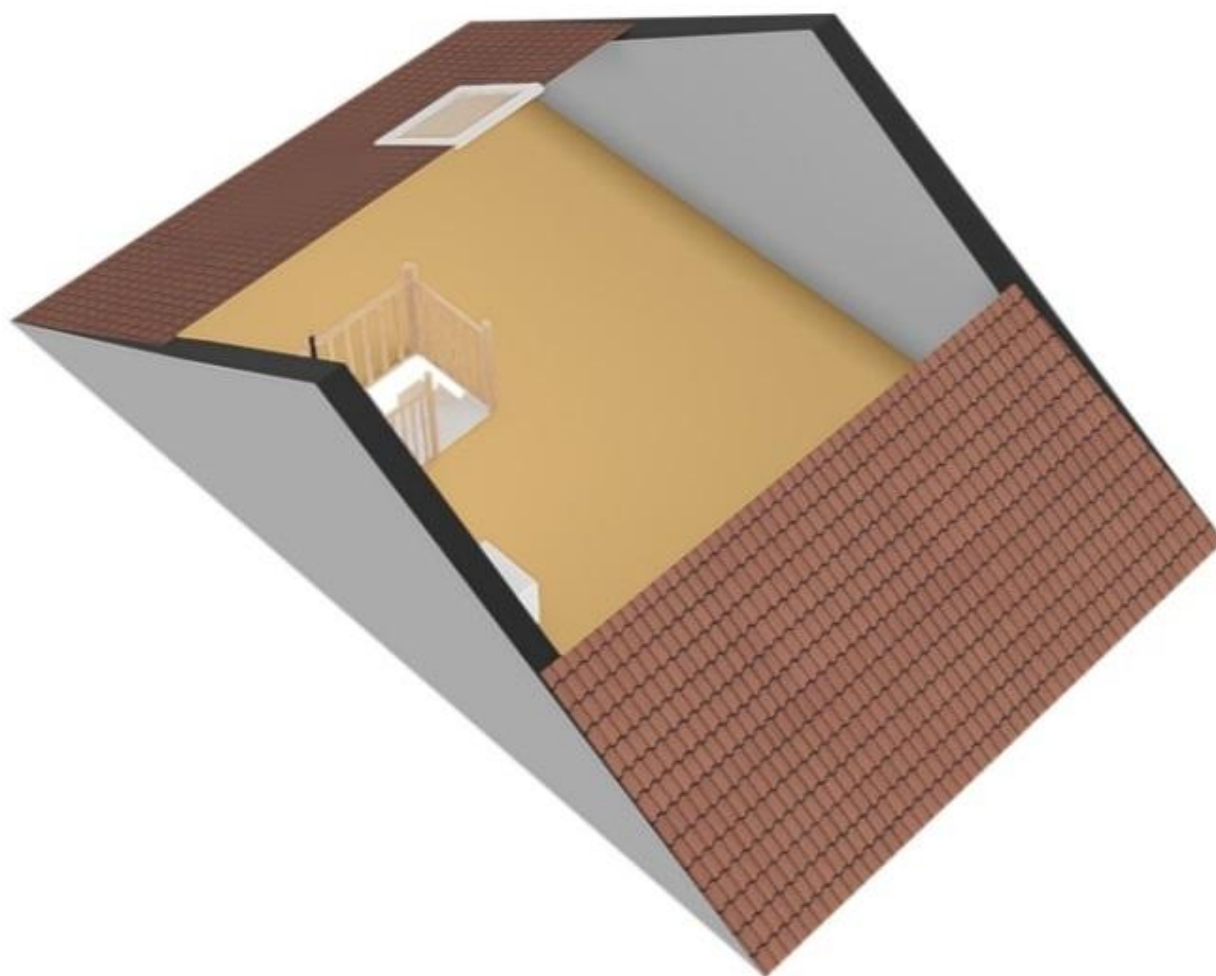
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond eerste verdieping 3D



Plattegrond tweede verdieping 3D

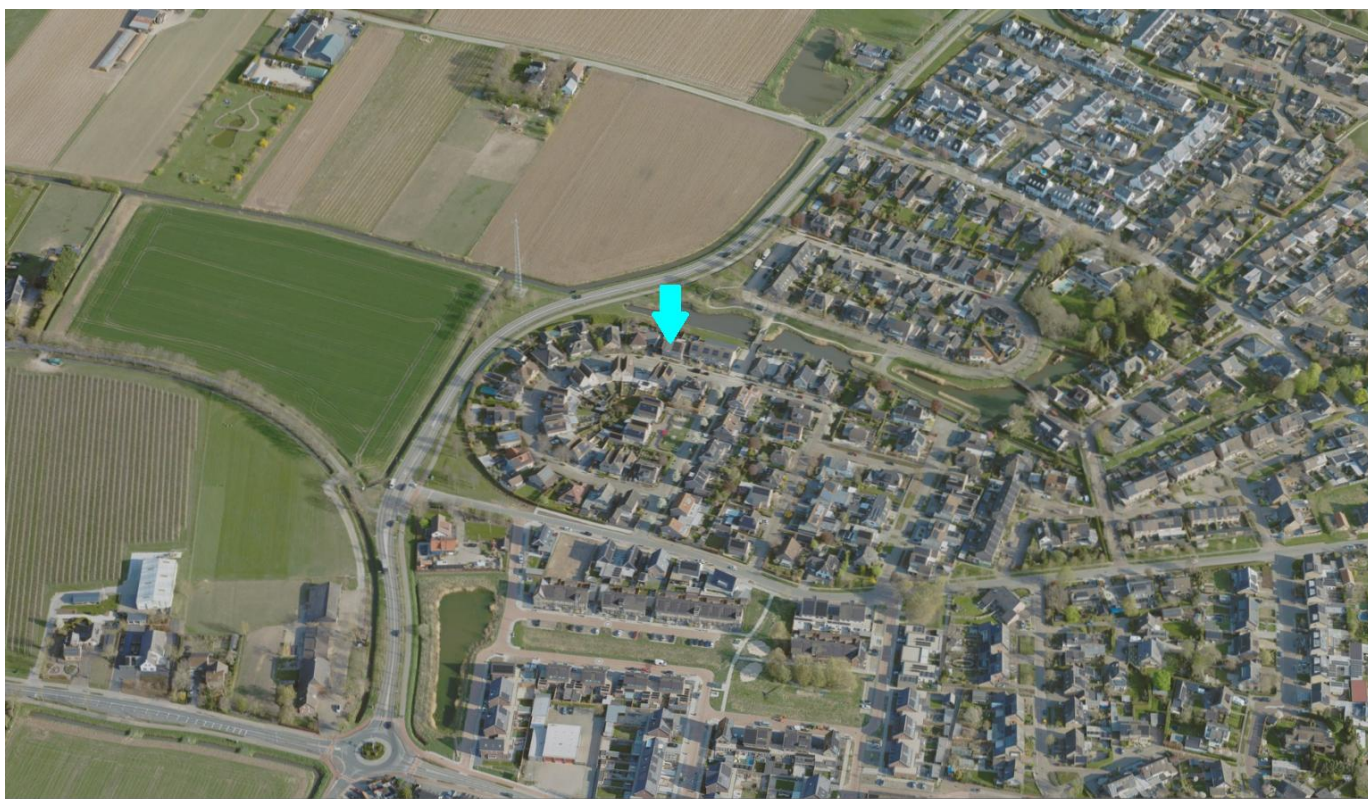
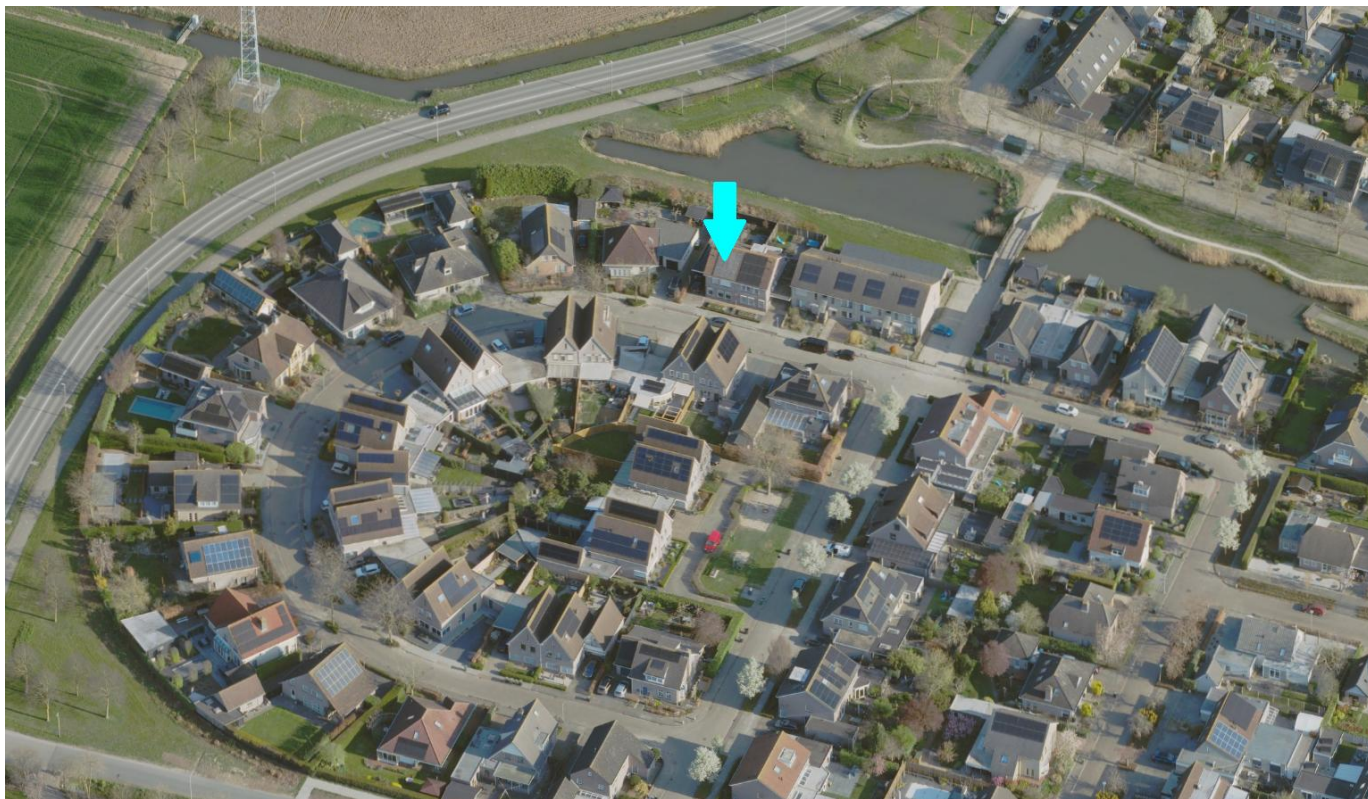


Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Hedel
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3458
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

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.

