



Hedel, Dominee Bakkerushof 22

Zorgeloos en comfortabel wonen op een echte toplocatie! Deze verrassend ruime eindwoning in geliefde jaren '30-stijl heeft een speelse indeling en met maar liefst 146 m² woonoppervlakte is er aan leefruimte geen gebrek. De woning beschikt over een charmante erker, een moderne keuken met spoeleiland, een tuingerichte woonkamer, een recent vernieuwde badkamer en drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping. Op de royale tweede verdieping is het eenvoudig mogelijk om een vierde en zelfs een vijfde slaapkamer te realiseren. Dit alles ligt in de sfeervolle 'witte' woonwijk De Grutakker, een fijne plek voor gezinnen dankzij de verkeersluwe straten en meerdere speelplantsoenen.



Vraagprijs € 519.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg



Hedel, Dominee Bakkerushof 22

Objectgegevens

Adres:	Dominee Bakkerushof 22, 5321 HT, Hedel
Kadastraal bekend:	Hedel, sectie H, nummer 4224
Mandelig perceel:	Hedel, sectie H, 4214 (achterom)
Perceeloppervlakte:	130m ²
Inhoud woonhuis:	540m ³
Woonoppervlakte:	148m ²
Overige inpandige ruimte:	8m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	2m ²
Externe bergruimte:	10m ²
Bouwjaar:	2011

Bouwkundige staat

Afwerking en onderhoud:

- In 2025 is de elektrische installatie uitgebreid met 1 kookgroep;
- De vaste trappen zijn in 2025 opnieuw bekleed;
- Het houten tuinhuis is in 2025 geplaatst;
- De woning verkeert in een goede staat van onderhoud, zowel aan de binnen- als buitenzijde.

Isolatie:

- Geheel voorzien van isolatieglas;
- Vloerisolatie;
- Gevelisolatie;
- Dakisolatie.

Installaties:

- Intergas Kombi Compact combiketel (bouwjaar 2011);
- De elektrische installatie beschikt over 2 aardlekschakelaars, 4 groepen en 1 kookgroep;
- Glasvezelaansluiting;
- Slimme meters;
- Mechanische afzuiging;
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer.

Energie label:

De woning heeft energielabel A (geldig tot 02-11-2027).



Indeling van de woning

Begane grond:

De overkapte entree van de woning bevindt zich aan de voorzijde, waardoor je altijd droog naar binnenstapt. Achter de voordeur tref je de hal met meterkast en een praktische garderobenis.



Vanuit de hal stap je de woning echt binnen. De antracieten tegelvloer is voorzien van vloerverwarming en geeft het interieur een stijlvolle uitstraling. Dankzij de speelse indeling vloeien het kook- en zitgedeelte harmonieus in elkaar over, met een prettige en functionele verdeling als resultaat.

De keuken is extra ruim en licht dankzij de fraaie erker met loungehoek aan de voorzijde en heeft een oppervlakte van 12m².

Het centraal geplaatste spoeleiland is voorzien van een lichtgrijze composieten werkblad, vaatwasser (2025) en een spoelbak met professionele kraan met een uittrekbare sproeikop. De L-vormige keukenunit is uitgerust met een inductiekookplaat met 4 kookzones (2025), RVS afzuigschouw (2025), Amerikaanse koel-vriescombinatie met water- en ijsdispenser en een combimagnetron. De diverse (onder)kasten zorgen voor voldoende opslagruimte.





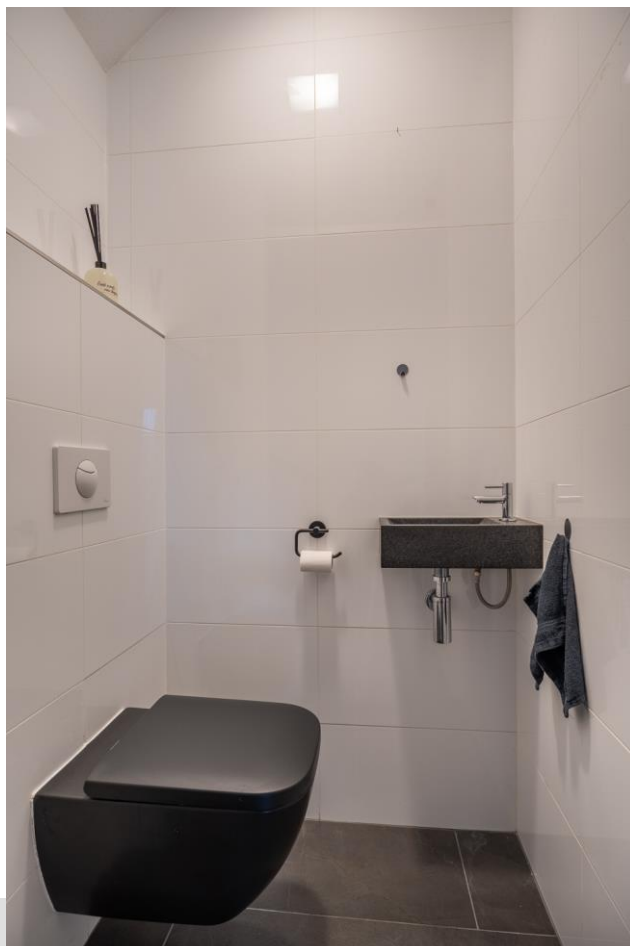
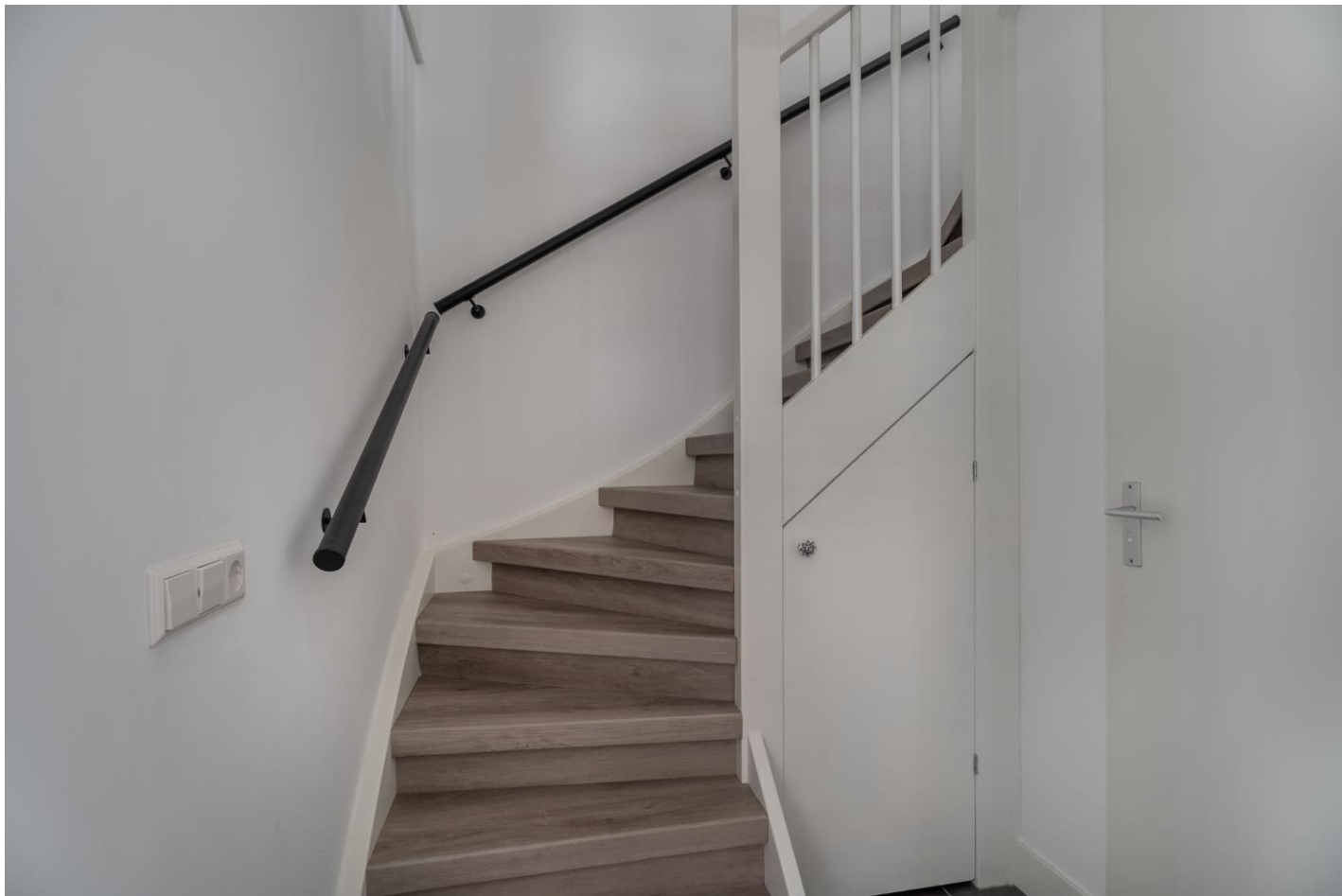


De ruimte tussen de keuken en het zitgedeelte is ideaal voor een royale eethoek, waaraan gezellig getafeld kan worden. In dit tussengedeelte vind je tevens de toegang tot het portaal.

In het portaal kun je naar de toiletruimte met wandcloset en fonteintje, evenals is daar de trapopgang met handige bergruimte onder de trap. De pomp van de vloerverwarming is daar ook geïnstalleerd.







Hedel, Dominee Bakkerushof 22



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het heerlijk lichte zitgedeelte, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Dankzij de dubbele tuindeuren en de separate loopdeur in de achtergevel is er direct toegang tot de achtertuin – ideaal om volop van het buitenleven te genieten. De tuingerichte woonkamer strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en meet samen met het tussengedeelte een royale oppervlakte van 34m².





Eerste verdieping:

Via de vaste trap is de eerste verdieping bereikbaar. Boven angekommen, kom je op de overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Hier bevindt zich ook de trapopgang naar de tweede verdieping.



De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en beslaat de volle breedte van de woning. Met een oppervlakte van 16m² is er volop ruimte voor een tweepersoons bed én een ruime inloopkast.

Aan de achterzijde bevinden zich de andere twee slaapkamers. Deze kamers hebben een oppervlakte van respectievelijk 8,5m² en 9m².

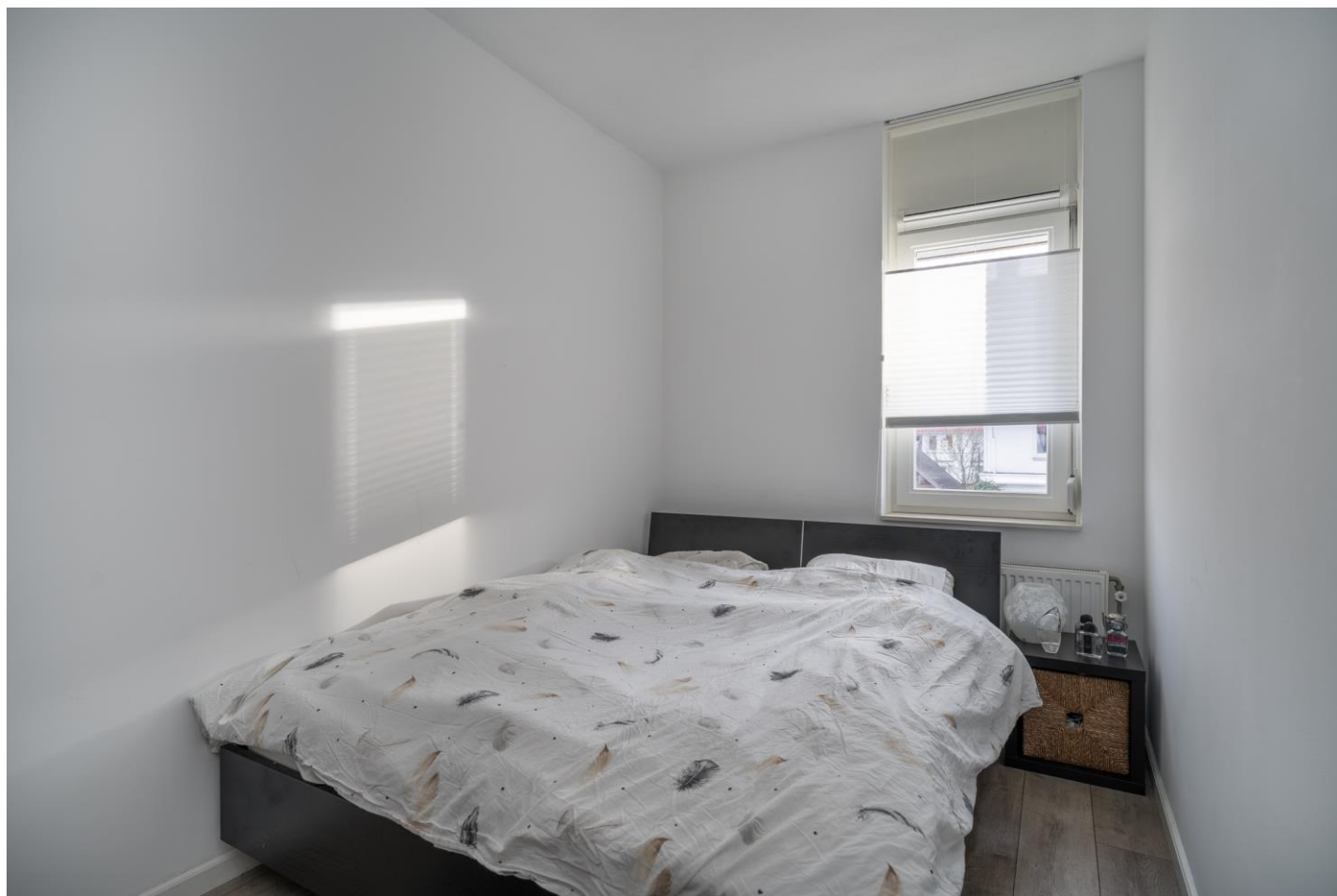
Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer (2025) en de ramen zijn uitgerust met handbedienbare rolluiken.

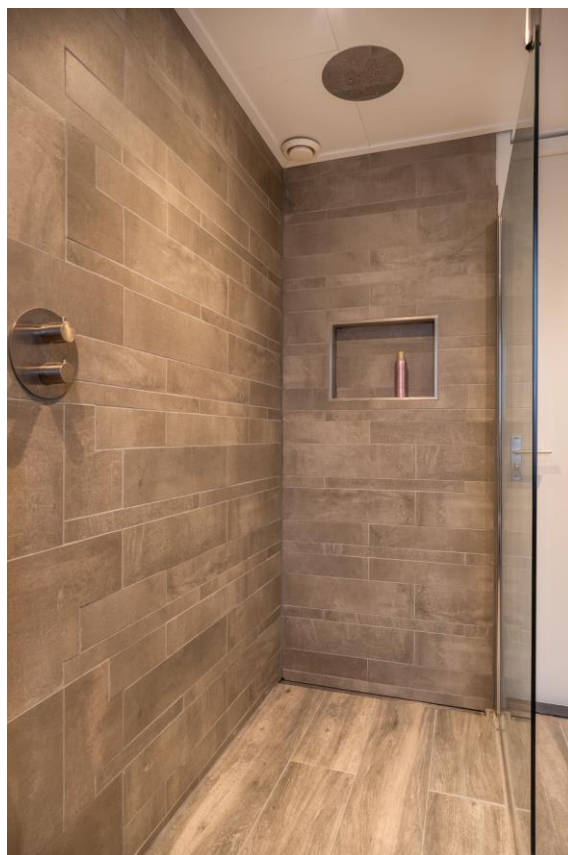




Hedel, Dominee Bakkerushof 22







De badkamer ligt centraal tussen de slaapkamers en is begin 2025 volledig vernieuwd. De moderne badkamer is met 6m² heerlijk ruim van opzet en slim ingedeeld. De stijlvolle badkamer beschikt over vloerverwarming, een ruime inloofdouche met een regendouche, wandcloset, een wastafelmeubel met dubbele spoelkom en verwarmde spiegel inclusief verlichting.





Tweede verdieping:

Via de vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar.

De bijzonder ruime zolder van maar liefst 40m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte) heeft een stahoogte van 2,60 meter. Dankzij de dakkapel aan de voorzijde voelt de ruimte nóg royaler aan en is het bovendien heerlijk licht.

De tweede verdieping is geheel voorzien van een laminaatvloer en biedt extra opbergruimte achter de schuifdeuren in de schuine zijde. Daarnaast vind je hier een aanrechtblok met spoelbak en aansluitingen voor de wasapparatuur. In de kastombouw ernaast zijn de mechanische afzuiging en de combiketel geïnstalleerd.

De resterende ruimte biedt volop mogelijkheden: denk aan een vierde of zelfs vijfde slaapkamer, een hobbyruimte, werkkamer of een fijne speelkamer. Kortom, een multifunctionele verdieping met volop potentie!





Derde verdieping:

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. Ideaal voor de spullen die je niet elke dag nodig hebt! Met 2,17 meter in de nok, is er ruim voldoende stahoogte.

Achtertuin:

De achtertuin van 54m² ligt op het oosten, waardoor je al vroeg op de dag van het zonnetje kunt genieten. Er is volop ruimte voor een grote loungeset, waardoor je optimaal kunt genieten van het buitenleven. Aan de achtergevel bevindt zich een royale, handbedienbare zonneluifel. Ideaal om op de warme dagen schaduw te creëren.

Achterin de tuin staat een houten tuinhuis van bijna 10m² met elektra – ideaal voor het stallen van je fiets, tuingereedschap of gewoon als extra bergruimte.

De schuttingdelen zorgen voor een strakke en nette erfafscheiding. En dankzij de eigen achterom is de tuin ook nog eens bereikbaar via de brandgang aan de zijkant van het perceel.





Hedel, Dominee Bakkerushof 22



Straatbeeld en omgeving:

De woning ligt in een verkeersluwe wijk met voldoende parkeergelegenheid en diverse speelplantsoenen. Hierdoor kunnen de kinderen naar hartenlust vrij buitenspelen.



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 5000 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:

Dominee Bakkerushof 22, 5321 HT 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

Interieur

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	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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/scherm)	☒	☐	☐	☐
- 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	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

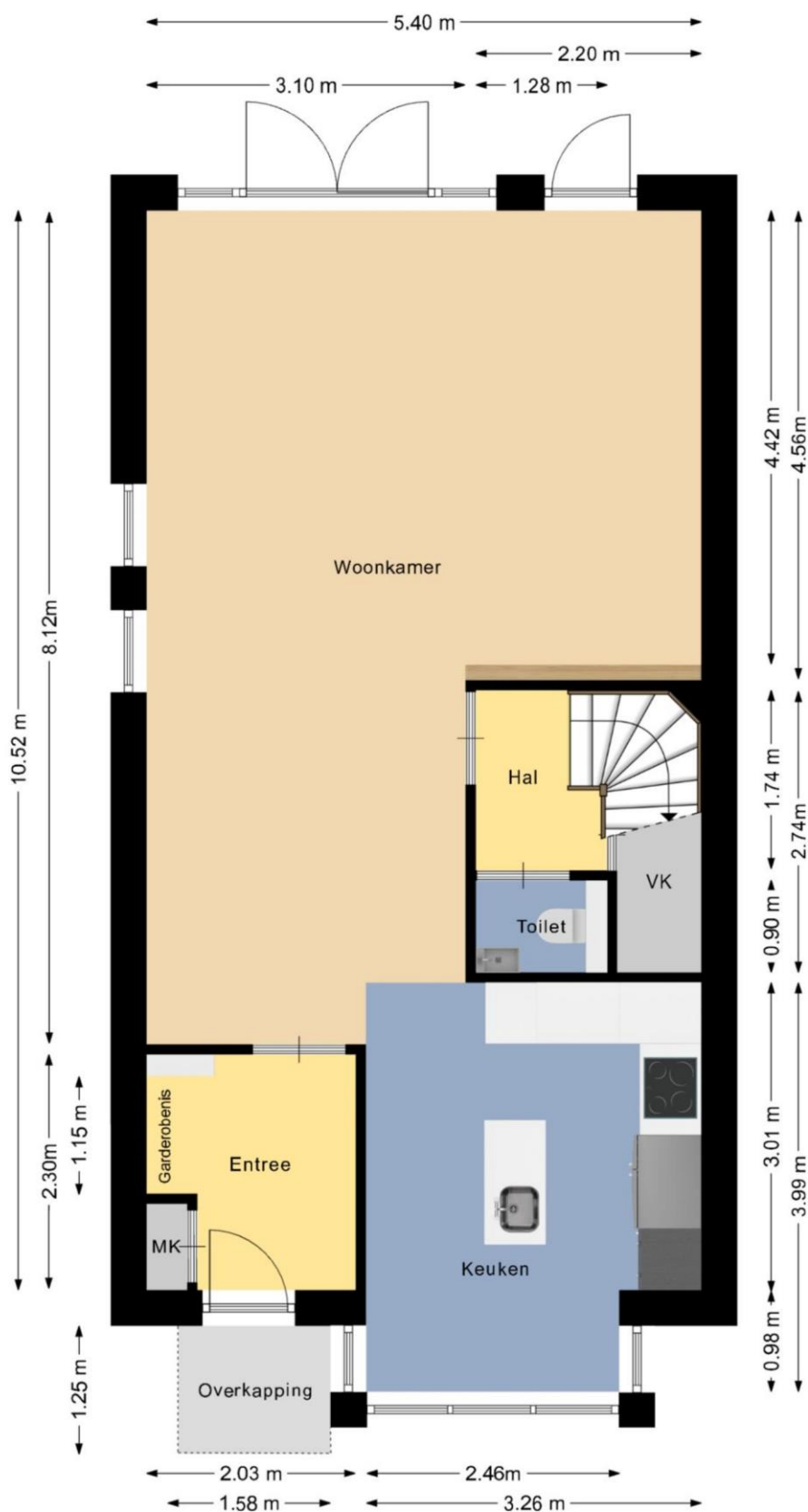
Bijlage(n) over te nemen contracten:

-

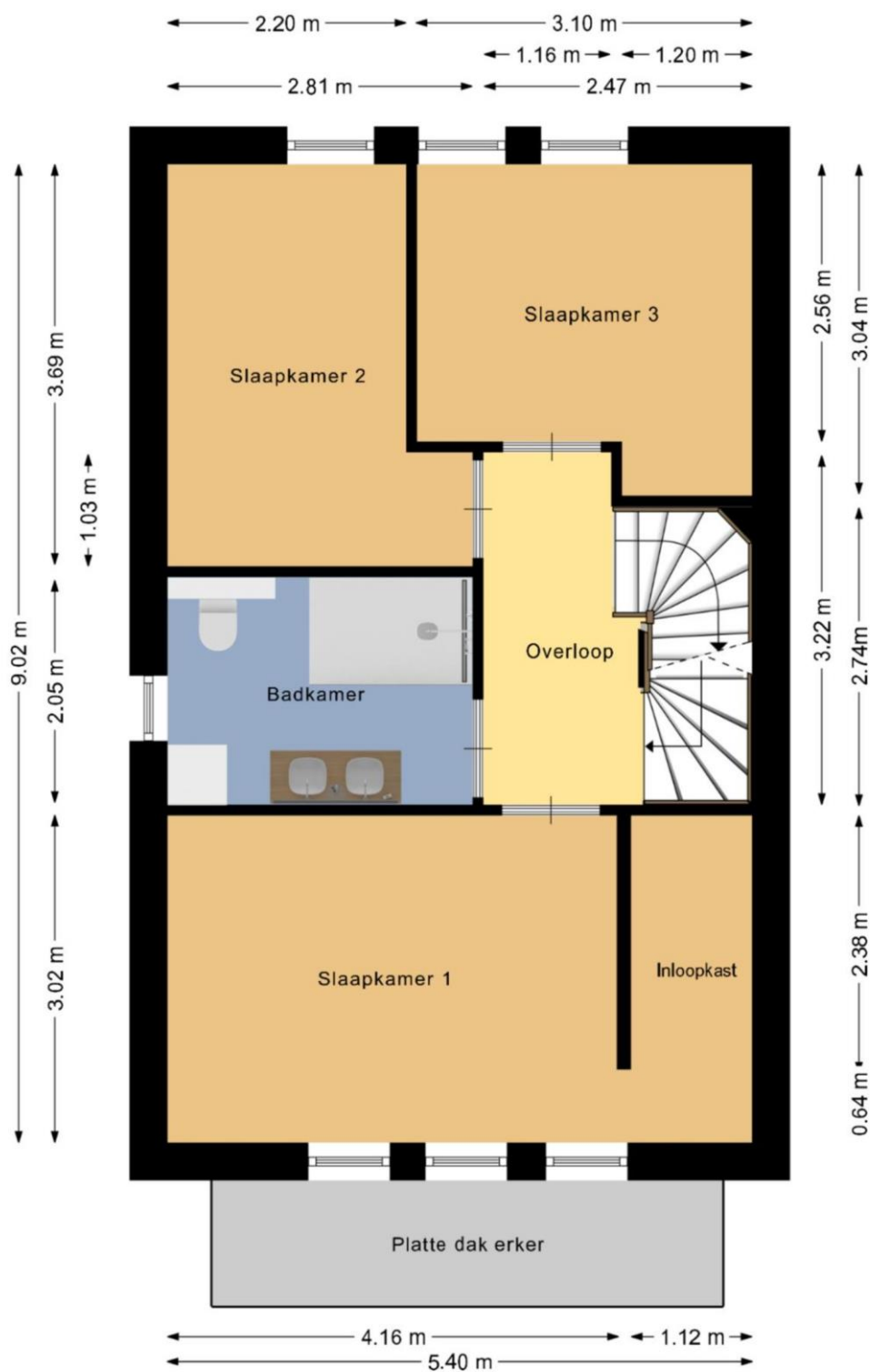
-



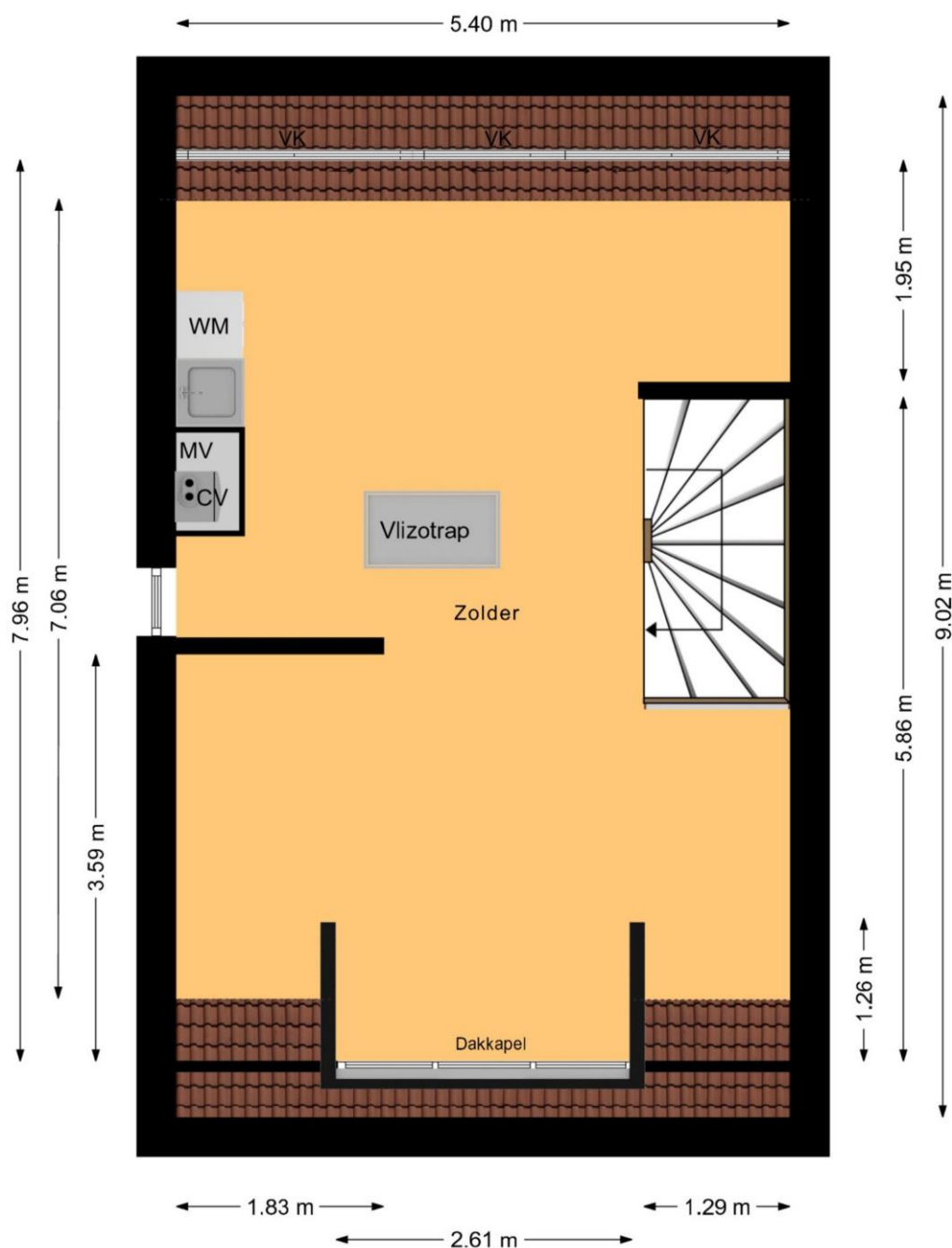
Plattegrond begane grond



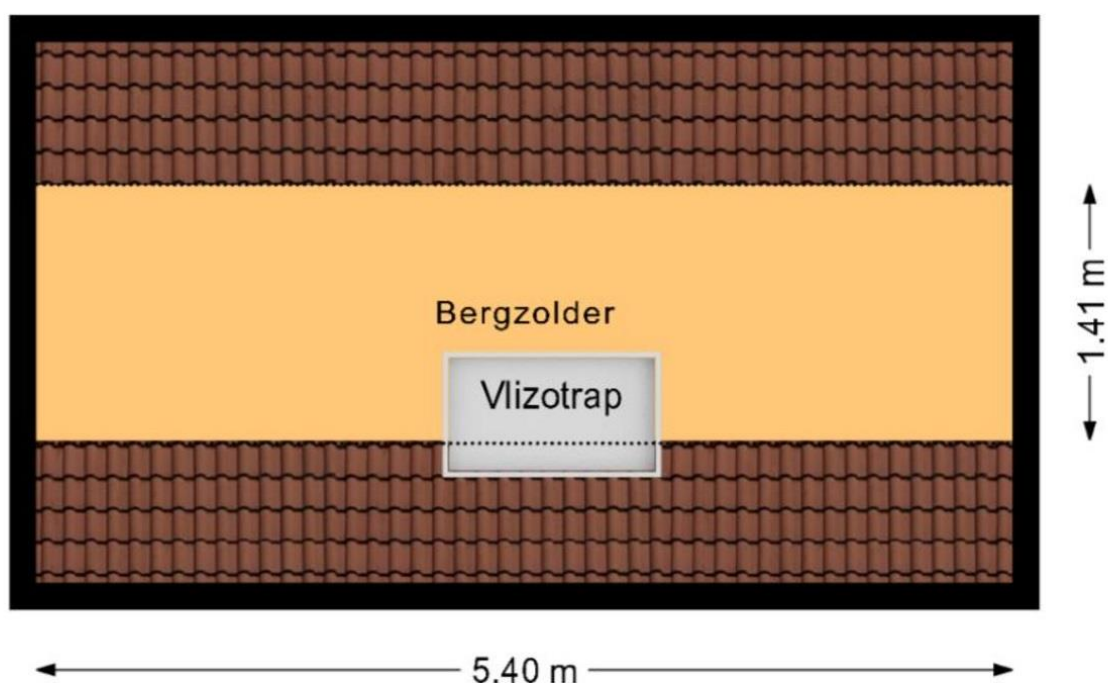
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



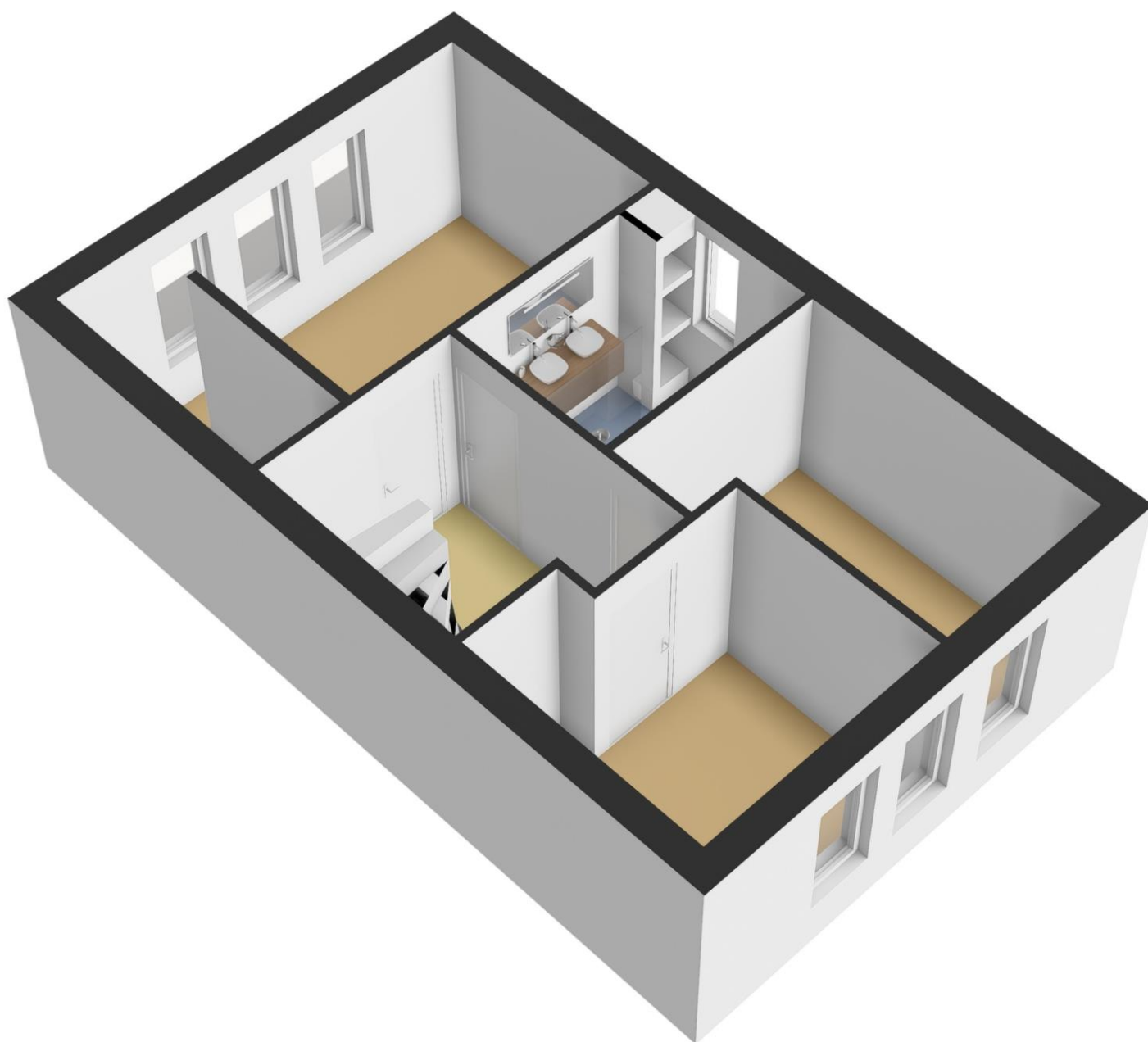
Plattegrond bergzolder



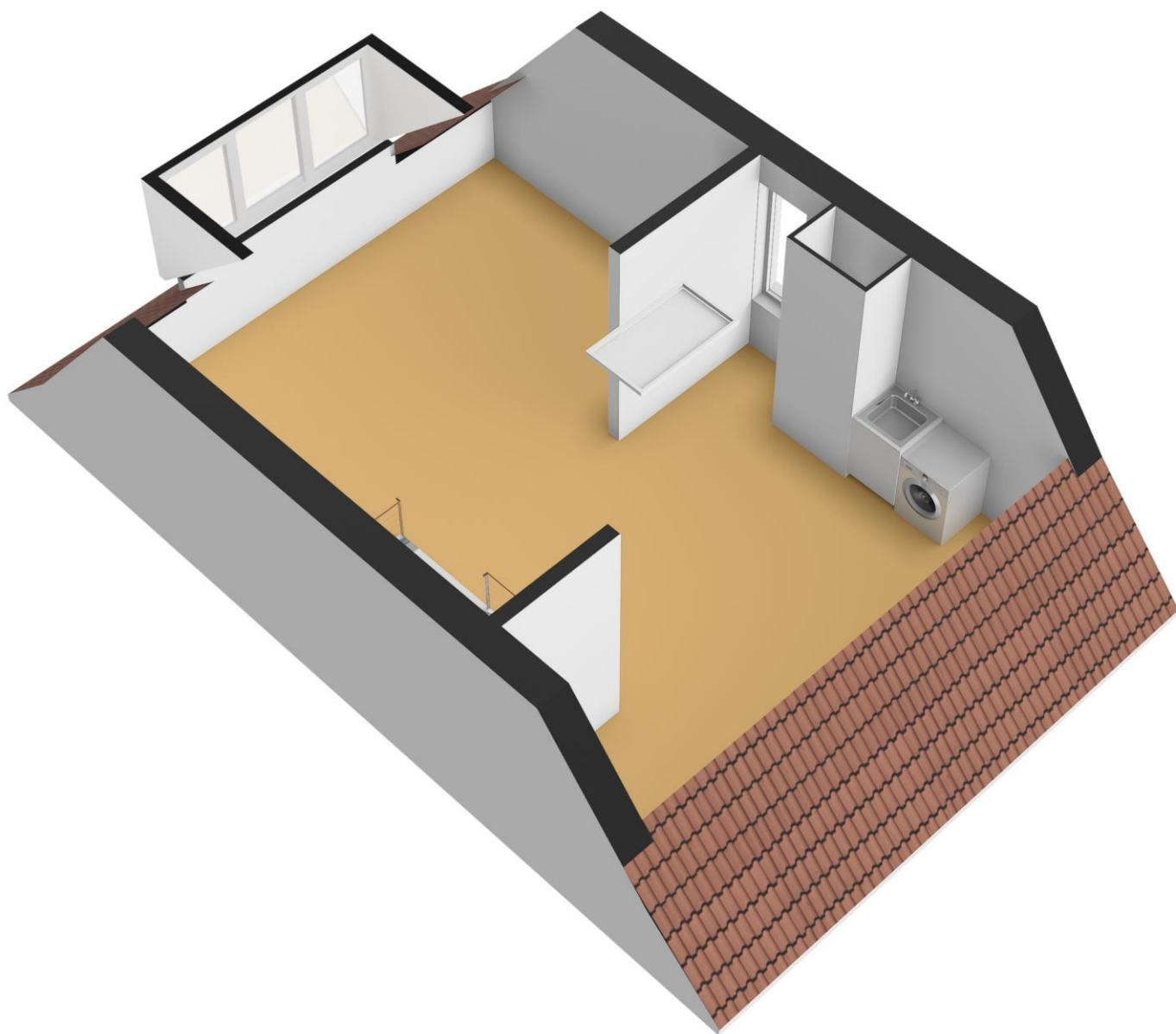
Plattegrond begane grond 3D



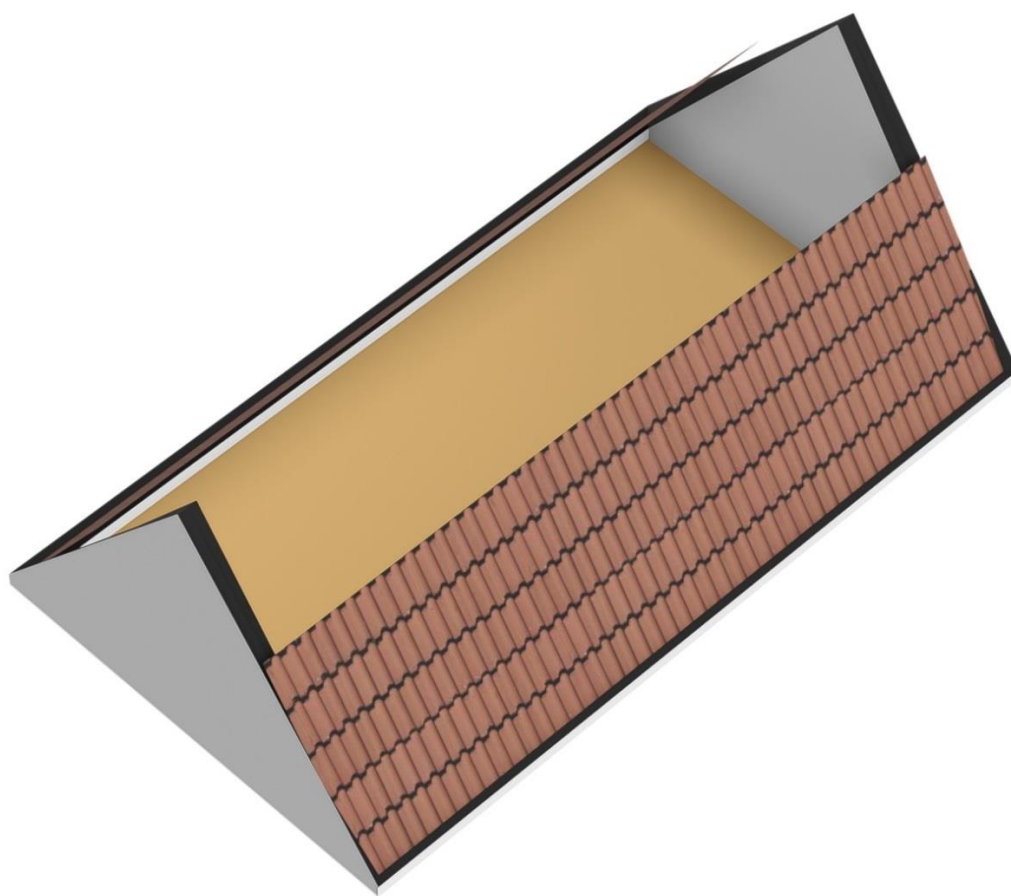
Plattegrond eerste verdieping 3D



Plattegrond tweede verdieping 3D



Plattegrond bergzolder 3D



Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Hedel Sectie H Perceel 4224	
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.

