



Hedel, Muntmeesterstraat 22

Starters opgelet!!! Gelegen in een rustige straat, op loopafstand van winkels en scholen ligt deze leuke tussenwoning met een heerlijke, bijna 15 meter diepe achtertuin op het zonnige zuiden!

De woning heeft een woonoppervlakte van 84m² en is in de jaren '80 gerenoveerd, waarbij de ramen en kozijnen zijn vervangen door kunststof en het dak is geïsoleerd. Verder is de woning uitgebouwd aan de achterzijde en beschikt nu over een ruime keuken én een fijne serre. Bovendien is de woning met 9 zonnepanelen energiezuinig (energielabel B!) en klaar voor de toekomst! Kortom: een perfecte mix van comfort, ligging en betaalbaarheid—deze kans wil je niet missen!



Vraagprijs € 335.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg



Hedel, Muntmeesterstraat 22

Objectgegevens

Adres:	Muntmeesterstraat 22, 5321 VB, Hedel
Kadastraal bekend:	Hedel, sectie H, nummer 3103
Perceeloppervlakte:	148m ²
Inhoud woonhuis:	362m ³
Woonoppervlakte:	84m ²
Overige inpandige ruimte:	20m ²
Externe bergruimte:	6m ²
Bouwjaar:	1957

Bouwkundige staat

Afwerking en onderhoud:

- De cv-installatie wordt volgens contract onderhouden door Feenstra;
- In 2022 is de elektrische installatie uitgebreid met 1 groep voor de zonnepanelen;
- De serre is in 2013 aangebouwd;
- In 2007 is de keuken aangebouwd;
- De woning is voorzien van handbedienbare rolluiken;
- Ramen en kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof (uitgezonderd wc-raam);
- De woning verkeert in een goede staat van onderhoud.

Isolatie:

- Gedeeltelijk voorzien van isolatieglas (uitgezonderd wc-raam, verdieping en dakraam);
- Gevelisolatie;
- Dakisolatie.

Installaties:

- Intergas HR combiketel (bouwjaar 2012, huur);
- Boiler in de keuken;
- De elektrische installatie beschikt over 2 aardlekschakelaars, 8 groepen en 1 groep voor de zonnepanelen;
- Glasvezelaansluiting;
- Slimme meters;
- 9 zonnepanelen van 370Wp en omvormer (bouwjaar 2022).

Energielabel:

De woning heeft energielabel B (geldig tot 12-01-2036).



Indeling van de woning

Begane grond:

De voordeur van de woning is gemakkelijk en verhard bereikbaar vanaf de straat. In de hal vind je de meterkast, toiletruimte met staand toilet en de trapopgang met praktische trapkast.





Vanuit de hal stap je de eetkamer van 9m² binnen. Dit was voorheen de keuken, die in 2007 is verplaatst naar de aanbouw. Hierdoor is er nu voldoende plaats voor extra kasten en keukenapparatuur. De eetkamer is voorzien van inbouwspots en een praktische vaste kast. De parketvloer is vanuit de eetkamer naadloos doorgelegd naar de woonkamer.





De doorzon woonkamer meet een fijne 22m² en dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde voelt het ruim en licht aan. Hierdoor geniet je niet alleen van veel daglicht, maar ook van een prettig uitzicht op de tuin én de straat. Er is bovendien voldoende ruimte voor een gezellig zitgedeelte én een tafel om samen te borrelen of te dineren.







De keuken van 7,5 m² staat in directe verbinding met de eetkamer. De keukenunit in hoekopstelling is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven, vaatwasser en een spoelbak met boiler voor direct warm water. De keuken is voorzien van een tegelvloer en een schuifpui naar de serre. De lichtstraat zorgt voor natuurlijk daglicht.





De serre (10m²) is in 2013 gerealiseerd en afgewerkt met spotverlichting en vlonderplanken. Ook bij minder weer is dit een fijne plek om te zitten. Dankzij de volledig verschuifbare voorwand kan de serre bij mooi weer helemaal open en vormt deze een prachtig verlengstuk van de achtertuin.



Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Boven aangekomen, kom je op de overloop met toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Hier bevindt zich ook de vlizotrap naar de ruime bergzolder.

Aan de voorzijde ligt een slaapkamer met een oppervlakte van 10m². Er is voldoende ruimte voor een tweepersoons bed én een wastafel.

De andere twee slaapkamers liggen aan de achterzijde. De grootste kamer meet 11m² en beschikt over een vaste kast, de kleinste slaapkamer meet nog altijd een fijne 7m².

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en de ramen zijn voorzien van handbedienbare rolluiken.







De badkamer is eenvoudig maar functioneel ingericht met een wastafelmeubel, planchet, handdoekrek, inloopdouche en een radiator.



Bergzolder:

Via de vlizotrap op de overloop van de eerste verdieping is de ruime bergzolder toegankelijk.

De bergzolder is opgedeeld in twee delen. Je komt boven op de voorzolder, waar zich de combiketel (huur) en de omvormer van de zonnepanelen bevinden. Vanaf de voorzolder heb je toegang tot de achterliggende ruimte, die dankzij een dakvenster voorzien is van natuurlijke lichtinval.

De bergzolder heeft een stahoogte van 2,10 meter in de nok en heeft een oppervlakte van 10m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte). Het totale vloeroppervlak is echter aanzienlijk groter en bedraagt maar liefst 38m². Dit biedt volop bergruimte, ideaal voor de spullen die je niet dagelijks nodig hebt!

Zonnepanelen:

Door het toepassen van zonnepanelen is de woning ook nog eens energiezuinig! In 2022 zijn er 9 zonnepanelen van 370Wp geplaatst. In 2025 hebben de zonnepanelen totaal 3217kWh aan stroom opgewekt. De omvormer van de zonnepanelen is op de zolder geïnstalleerd.

Tuin en berging:

De voortuin is onderhoudsvrij aangelegd en vormgegeven middels sierbestrating en 2 kleine boompjes. Een lage beukenhaag dient als erfafscheiding.



De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden, bijna 15 meter diep en heeft een oppervlakte van 87m². Hier geniet je optimaal van de middag- en avondzon!

De tuin is grotendeels ingericht met vlinderplanken en grindtegels. Verder geven de serre, berging, tuinhuis en een borderrand vorm aan de tuin.

Schuttingdelen en bamboeschermen bieden privacy, terwijl elektrapunten en een buitenkraan zorgen voor extra comfort.

De aangebouwde stenen berging van 10m² is voorzien van elektra, aansluitingen voor wasapparatuur en een wastafel met warm en koud water, waarbij het warme water afkomstig is van de boiler in de keuken.

Achterin de tuin staat een houten berging van 6m² voorzien van een dubbele deur en elektra – ideaal voor het stallen van fietsen of tuinspullen.

Dankzij de eigen achterom is de tuin ook bereikbaar via de brandgang aan de achterzijde van het perceel.







Straatbeeld en 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 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 € 555.000,-
 - 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:

Muntmeesterstraat 22, 5321 VB 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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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/schermbord)	☐	☐	☐	☒
– 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	☒	☐	☐	☐
2 kleine boompjes in de achtertuin.	☐	☒	☐	☐

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:				
-				
-				



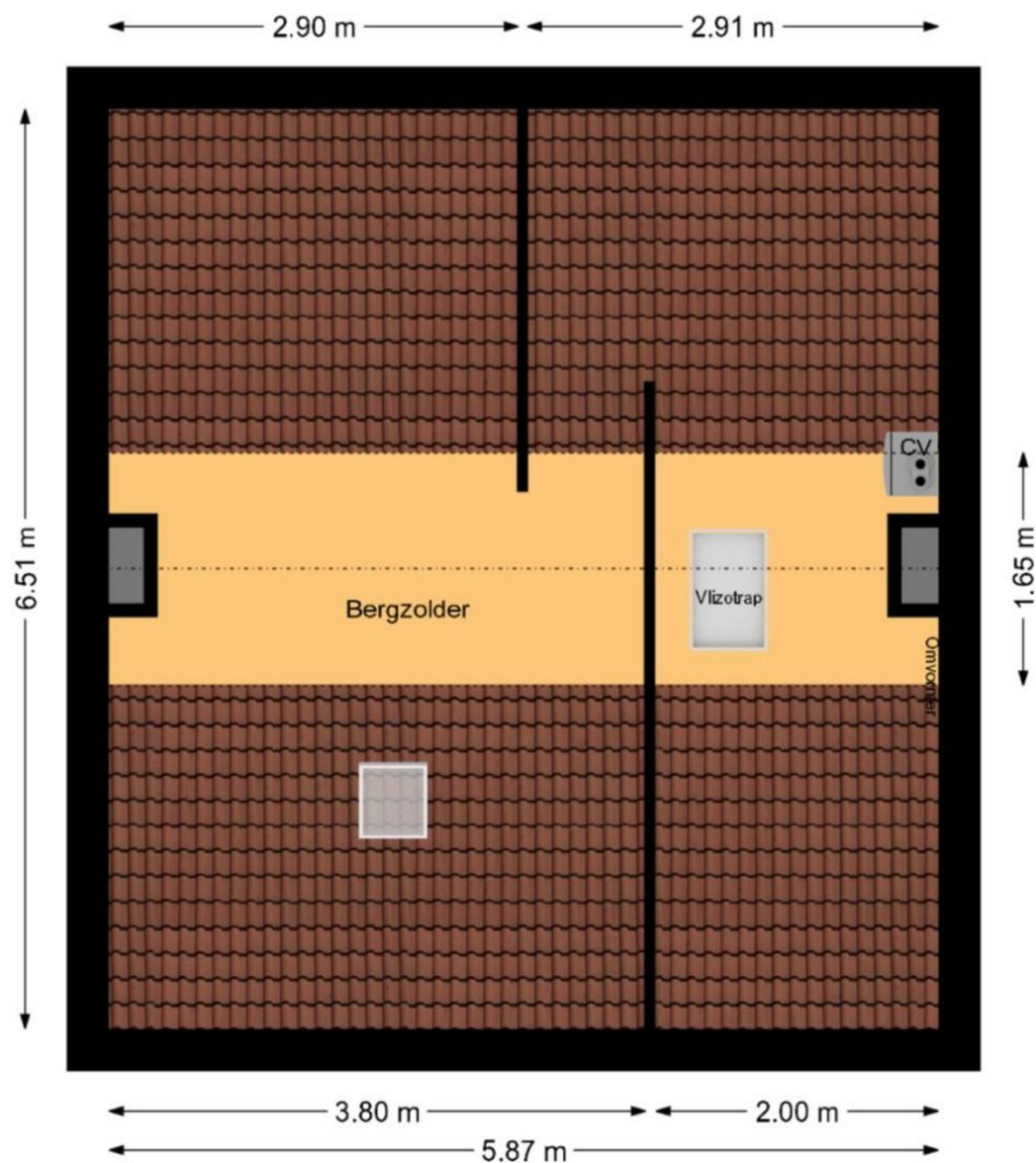
**Plattegrond
begane grond**



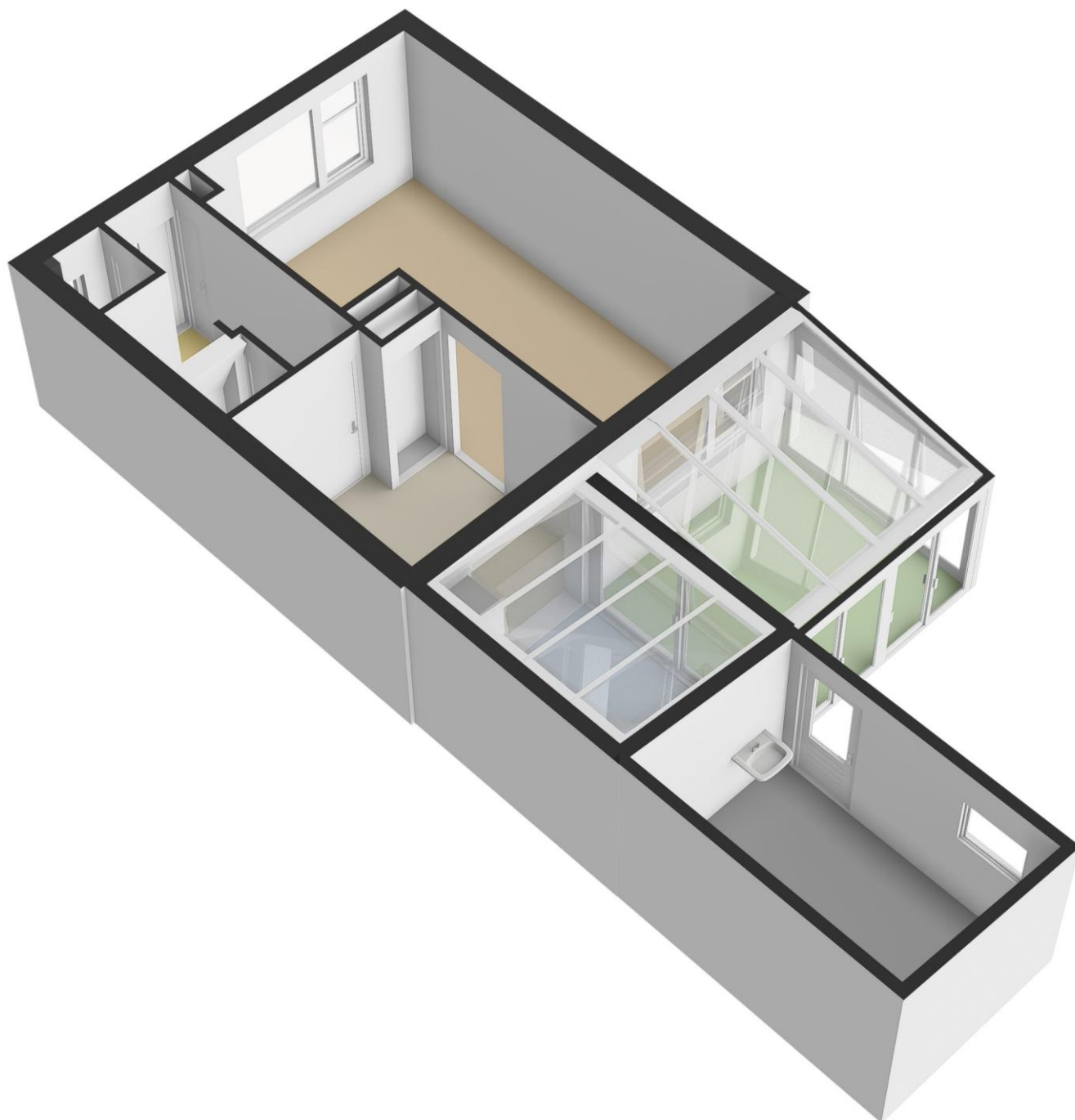
Plattegrond eerste verdieping



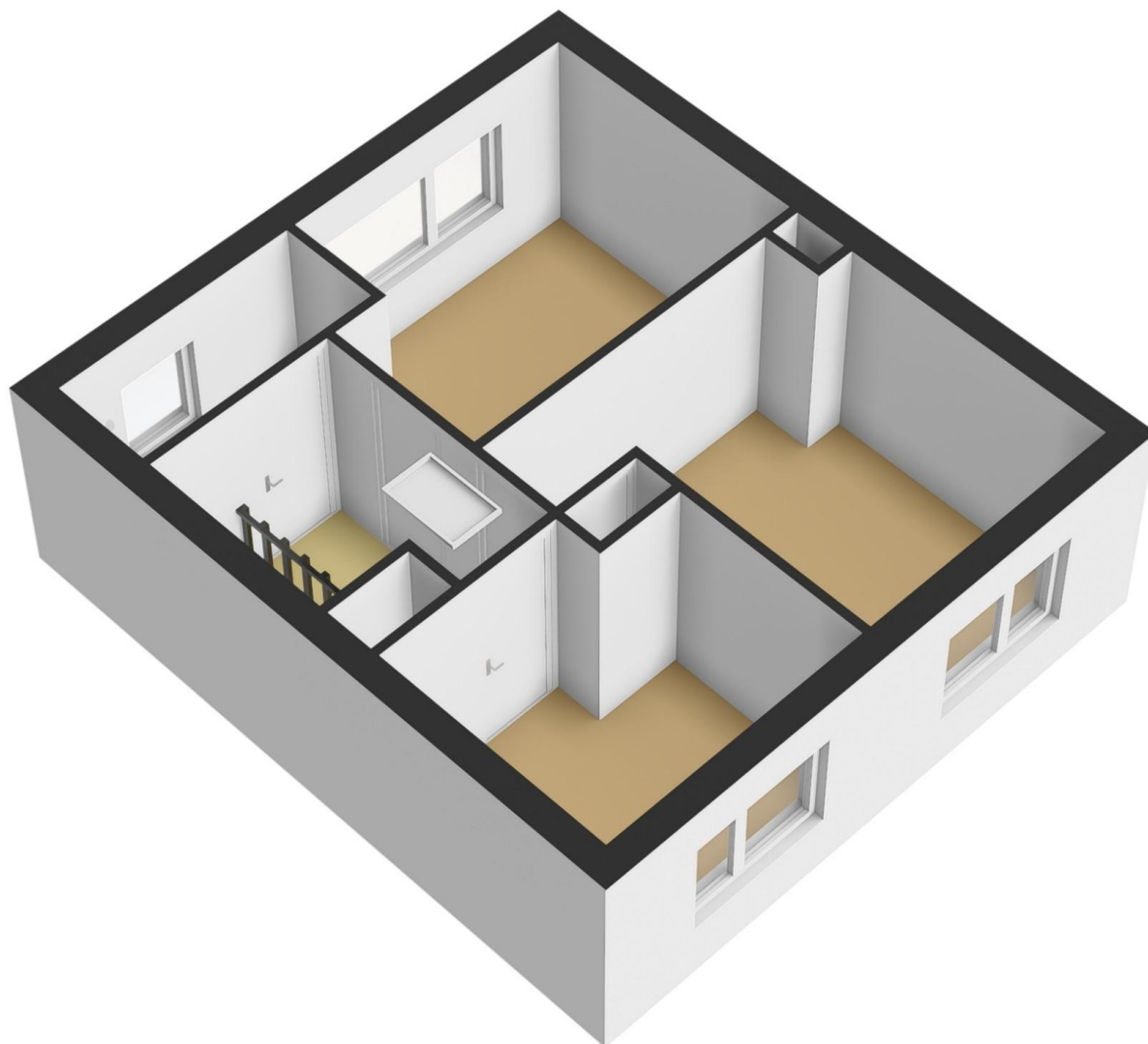
Plattegrond bergzolder



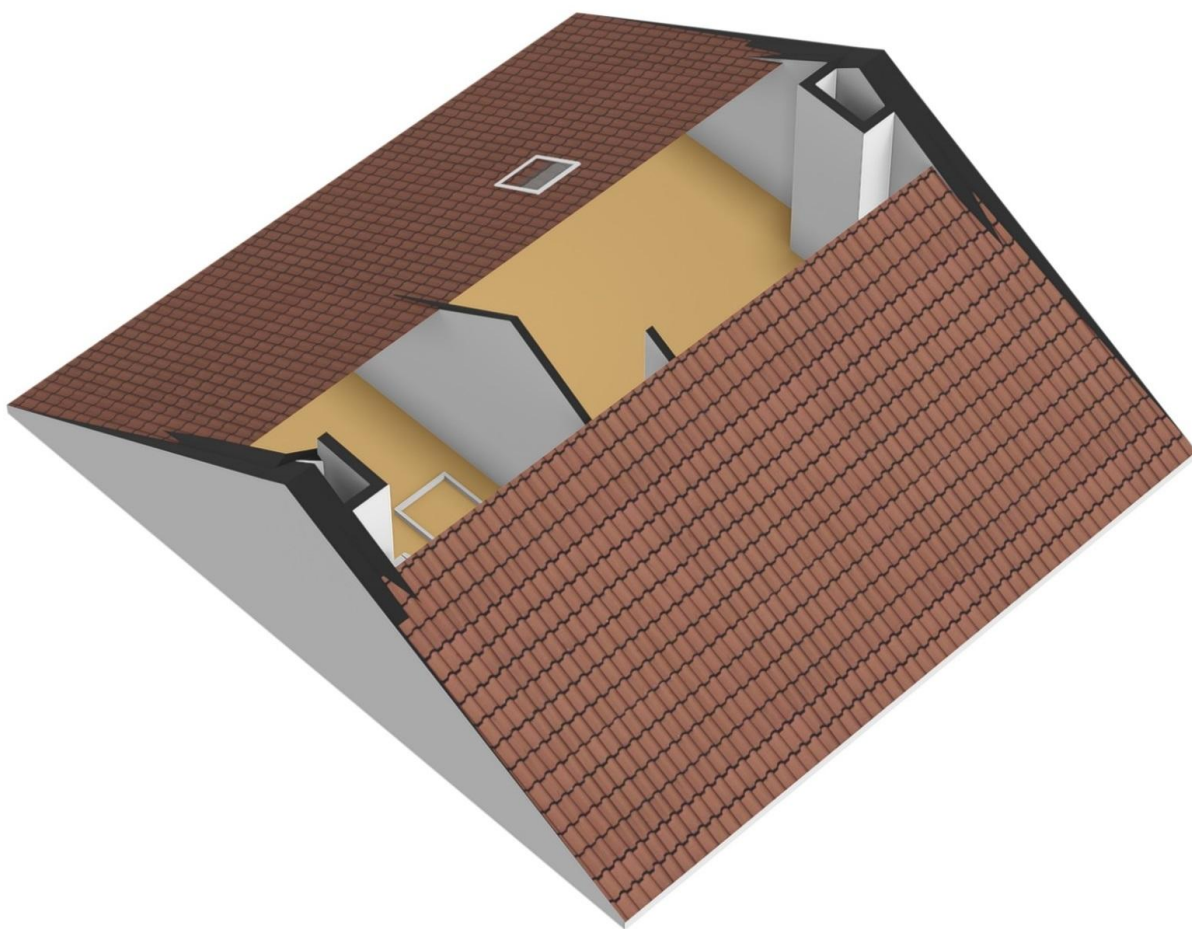
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond eerste verdieping 3D



Plattegrond bergzolder 3D



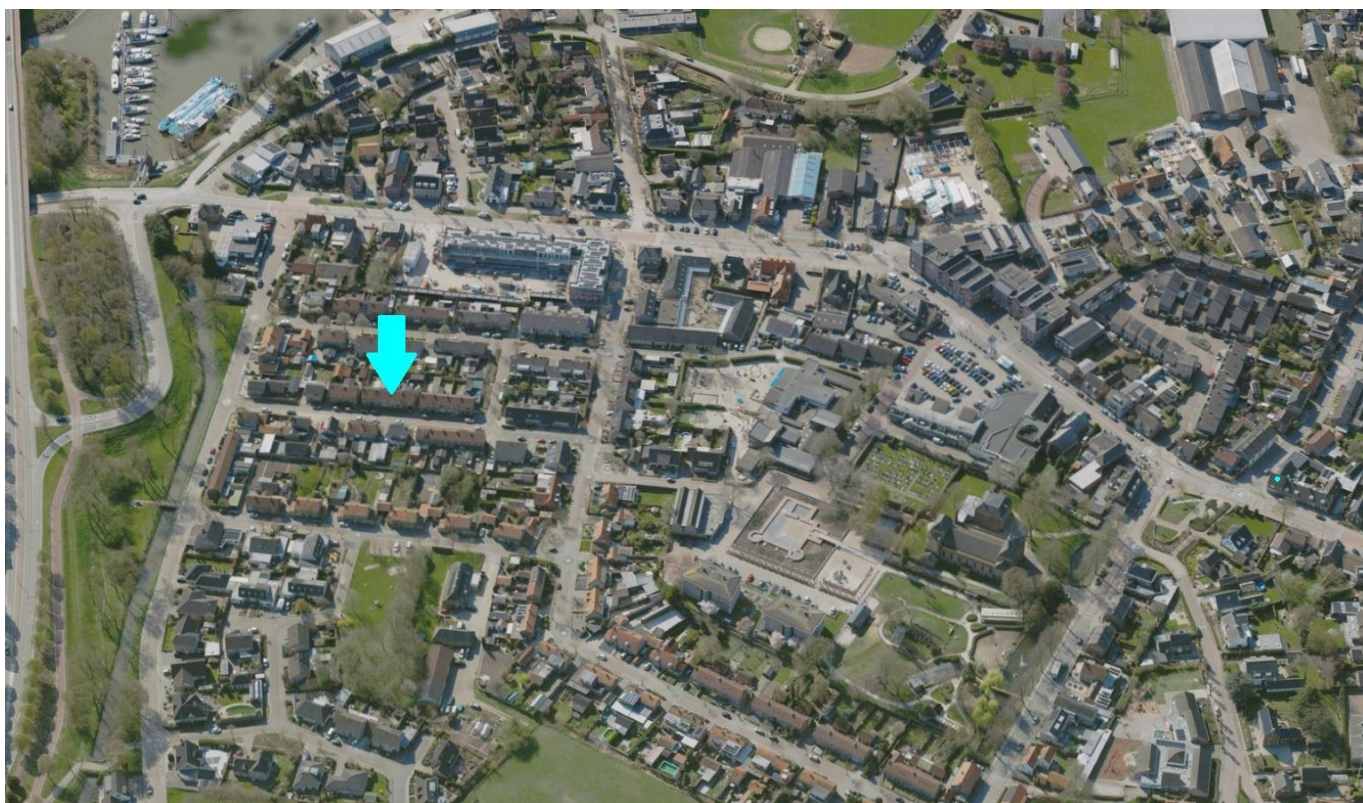
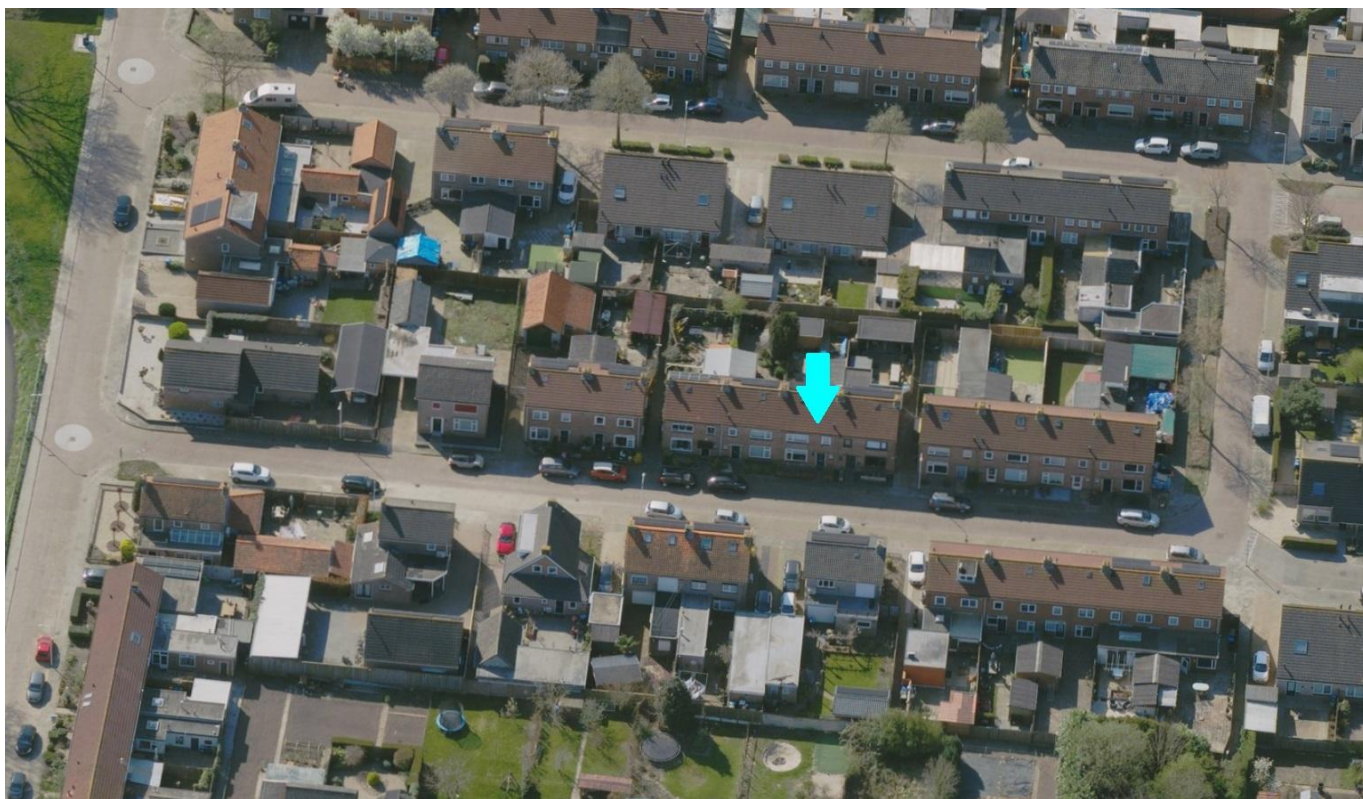
Kadastrale kaart



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	3103
	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.	



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.

