



Hedel, Leijenhof 5

In een rustige woonwijk in Hedel, op loopafstand van alle voorzieningen, ligt deze 2/1 kapwoning met carport én ruime berging. Binnen word je verrast door een open keuken met schiereiland, ruime woonkamer met eikenhouten vloer, vier volwaardige slaapkamers en een zeer complete badkamer. Ook buiten is het volop genieten: de zonnige achtertuin op het zuidwesten biedt een heerlijke plek om te ontspannen. Daarnaast zorgt de berging voor extra opslag en de carport met eigen oprit voor comfortabel parkeren op eigen terrein.

Met een speelveldje vooraan in de straat, waar kinderen veilig kunnen spelen, is dit bovendien een ideale gezinswoning.

Kortom: rust, ruimte en volop potentie op een fijne locatie. Grijp jij deze kans?



Vraagprijs € 429.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg



Hedel, Leijenhof 5

Objectgegevens

Adres:	Leijenhof 5, 5321 SZ, Hedel
Kadastraal bekend:	Hedel, sectie H, nummer 2462
Perceeloppervlakte:	176m ²
Inhoud woonhuis:	360m ³
Woonoppervlakte:	103m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	20m ²
Externe bergruimte:	14m ²
Bouwjaar:	1987

Bouwkundige staat

Afwerking en onderhoud:

- In 2023 is de elektrische meter in de meterkast vervangen;
- Het buitenschilderwerk heeft in 2017 plaatsgevonden;

Isolatie:

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

Installaties:

- Remeha Avanta Ace combiketel (bouwjaar 2024);
- Remeha Elga Ace hybride warmtepomp (bouwjaar 2024);
- De elektrische installatie beschikt over 3 aardlekschakelaars, 8 groepen en 1 kookgroep;
- Glasvezelaansluiting;
- Slimme meter;
- Elektrische vloerverwarming in de badkamer.

Energie label:

De woning heeft energielabel C (geldig tot 20-04-2028).



Indeling van de woning

Begane grond:

De reguliere entree van de woning ligt aan de voorzijde. Via een verhard looppad in de voortuin bereik je de overkapte voordeur. Hierdoor stap je altijd droog naar binnen.

Naast de officiële entree kun je bij deze woning ook gewoon achterom.

Bij binnenkomst via de voordeur kom je in een compacte hal met garderobenis en meterkast.



De ruime Z-vormige woonkamer heeft een oppervlakte van 30m² en biedt een speelse en toch praktische indeling. Het zitgedeelte aan de voorzijde kijkt uit op de voortuin, de straat en de eigen oprit, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval. De eikenhouten vloer geeft het geheel een warme, sfeervolle uitstraling. Extra handig is de trapkast, die vanuit het zitgedeelte eenvoudig bereikbaar is.

Het eetgedeelte staat in directe verbinding met de keuken, wat zorgt voor een gezellige en open leefomgeving. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel – perfect om samen uitgebreid te tafelen of te borrelen met vrienden en familie.







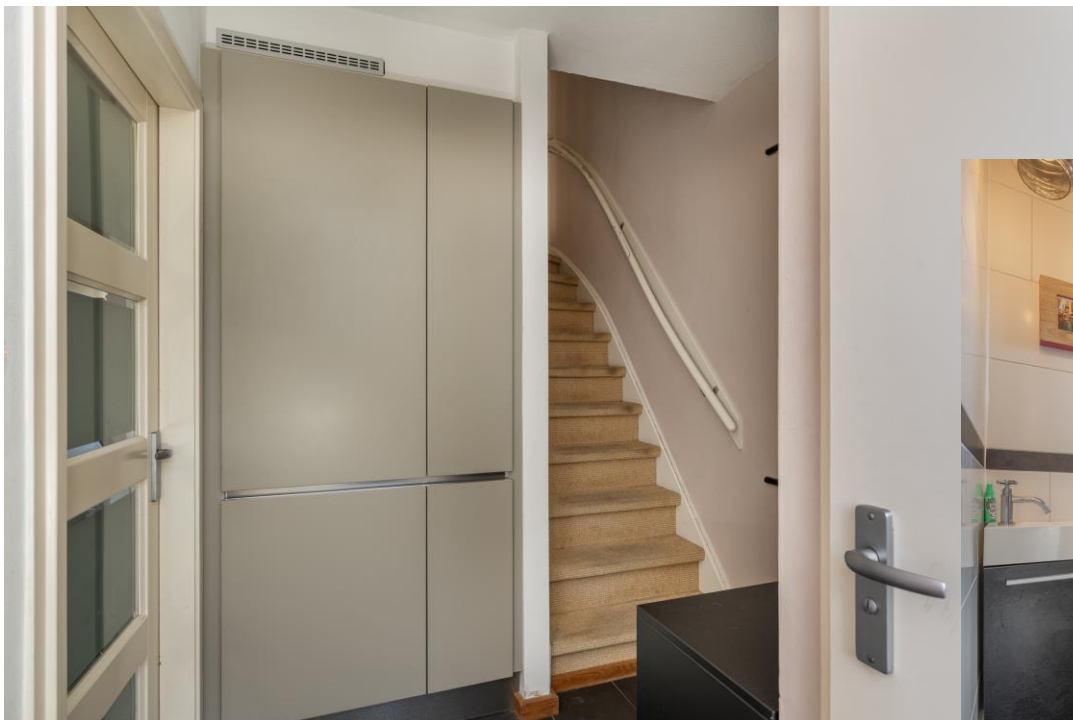
De open keuken van 8,5m² vormt het stijlvolle verlengde van de woonkamer en is met de tegelvloer in combinatie met het schiereiland een echte blikvanger.

Het schiereiland is uitgerust met een inductiekookplaat met 4 kookzones en een RVS afzuigkap. Het composiet werkblad loopt vanuit het eiland door in de vaste keukenunit, waardoor je geniet van een zee aan werkruimte.

In het vaste gedeelte van de keuken tref je de spoelbak, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig in de boven- en onderkasten – ideaal voor een opgeruimde keuken.

Vanuit de keuken bereik je het portaal, dat tevens fungeert als praktische achterom. Hier bevinden zich de trap naar de eerste verdieping en de toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De slimme, ingebouwde kast biedt extra opbergruimte en maakt het geheel compleet.





Eerste verdieping:

De vaste trap geeft toegang tot de eerste verdieping. Vanaf de overloop zijn de badkamer de en 3 slaapkamers bereikbaar. Tevens tref je hier de trap naar zolder.

De badkamer van 3m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte) ligt aan de achterzijde. Deze is zeer compleet en functioneel vormgegeven middels een inloofdouche, wandcloset, hoekbad, wastafel, spiegel en een designradiator.

Voor extra comfort is de badkamer bovendien voorzien van elektrische vloerverwarming.





Aan de voorzijde van de woning ligt de grootste slaapkamer. Deze slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en een dakkapel. Hierdoor is het hier heerlijk licht en meet deze kamer ruim 14m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte).

De andere slaapkamer aan de voorzijde is de kleinste, maar meet ondanks dat nog altijd een fijne 7m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte). Momenteel is deze in gebruik als walk- in closet, maar kan ook prima dienen als extra slaapkamer of kantoorruimte.

Aan de achterzijde ligt slaapkamer nummer 3 met een formaat van 8m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte).





Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. De totale zolder heeft een oppervlakte van 16m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte) en is opgedeeld in twee gedeeltes.

Je komt boven op de voorzolder van 8m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte) met een nokhoogte van 3,13 meter. Hier is de hybride combiketel met boilervat geïnstalleerd. Tevens tref je hier de aansluitpunten voor de wasapparatuur. Er daglichttoetreding door de twee ramen, waaronder 1 Velux dakraam.

Achter de voorzolder tref je een extra slaapkamer van 8m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte). Een groot Velux dakraam zorgt voor veel daglicht en er is opbergruimte in de schuine zijde van de kap.

Boven deze kamer is een vliering aanwezig met een nokhoogte van 80cm. Deze bergruimte is bereikbaar middels een steektrap vanaf de voorzolder en is ideaal voor de spullen die je niet dagelijks gebruikt!

De gehele tweede verdieping is voorzien van een laminaatvloer.





Tuin en berging:

De voortuin is onderhoudsvrij aangelegd met siergrind en een borderbak met een boompje met lage struiken. Verder ligt er vanaf de stoep een looppad naar de overdekte voordeur.

Grenzend aan de voortuin bevindt zich de volledig bestrate oprit met praktische achterom. Parkeren doet u comfortabel onder de royale carport van maar liefst 19m², met ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein — ideaal voor gezinnen of bezoekers.

Via de houten poort bereikt u eenvoudig de achtertuin en woning via de welbekende achterom.



Ook de achtertuin is vrijwel geheel onderhoudsvrij aangelegd en vormgegeven middels terrastegels, schuttingdelen en een groene klimophaag. De achtertuin meet exclusief bijgebouwen 35m² en dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet je hier volop van de middag- en avondzon.

De ruime stenen berging van 12m² is bereikbaar vanuit de achtertuin en biedt meer dan voldoende opbergruimte. Tevens beschikt de berging over elektra en een betonvloer.

Achter de berging staat een houten tuinhuis van 9m², eveneens voorzien van elektra. De aangrenzende overkapping van 6m² maakt het geheel compleet: een heerlijke plek om het hele jaar door buiten te zitten, ongeacht het weer.

Tot slot is de tuin voorzien van een buitenkraan, wat het onderhoud en gebruik extra comfortabel maakt.





Straatbeeld en omgeving:

De Leijenhof is een fijne, rustige woonlocatie met een speelveldje vooraan in de straat. Er is praktisch geen doorgaand verkeer in de straat.



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%, 8% 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:

Leijenhof 5, 5321 SZ 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/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

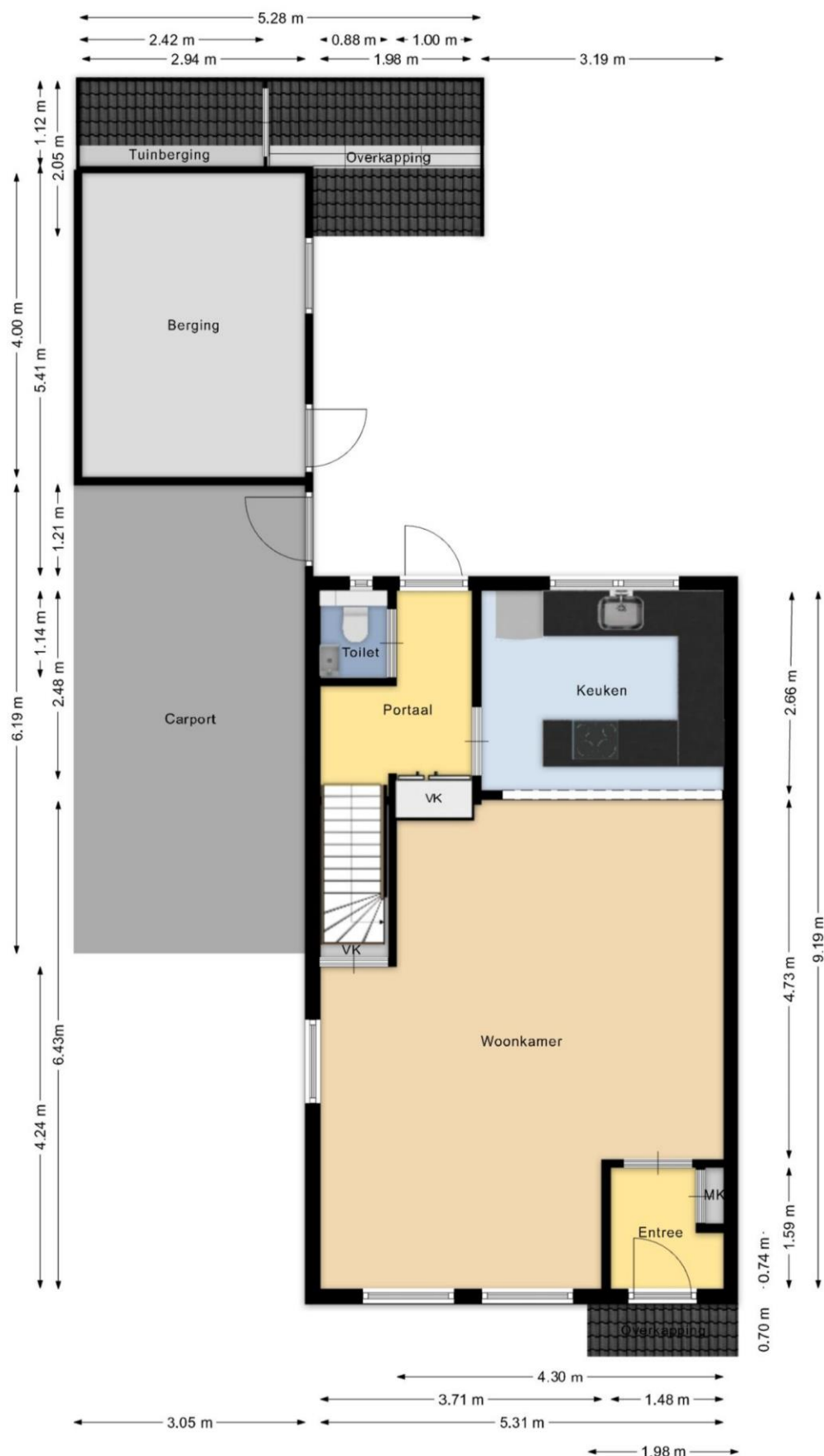
Overig

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?

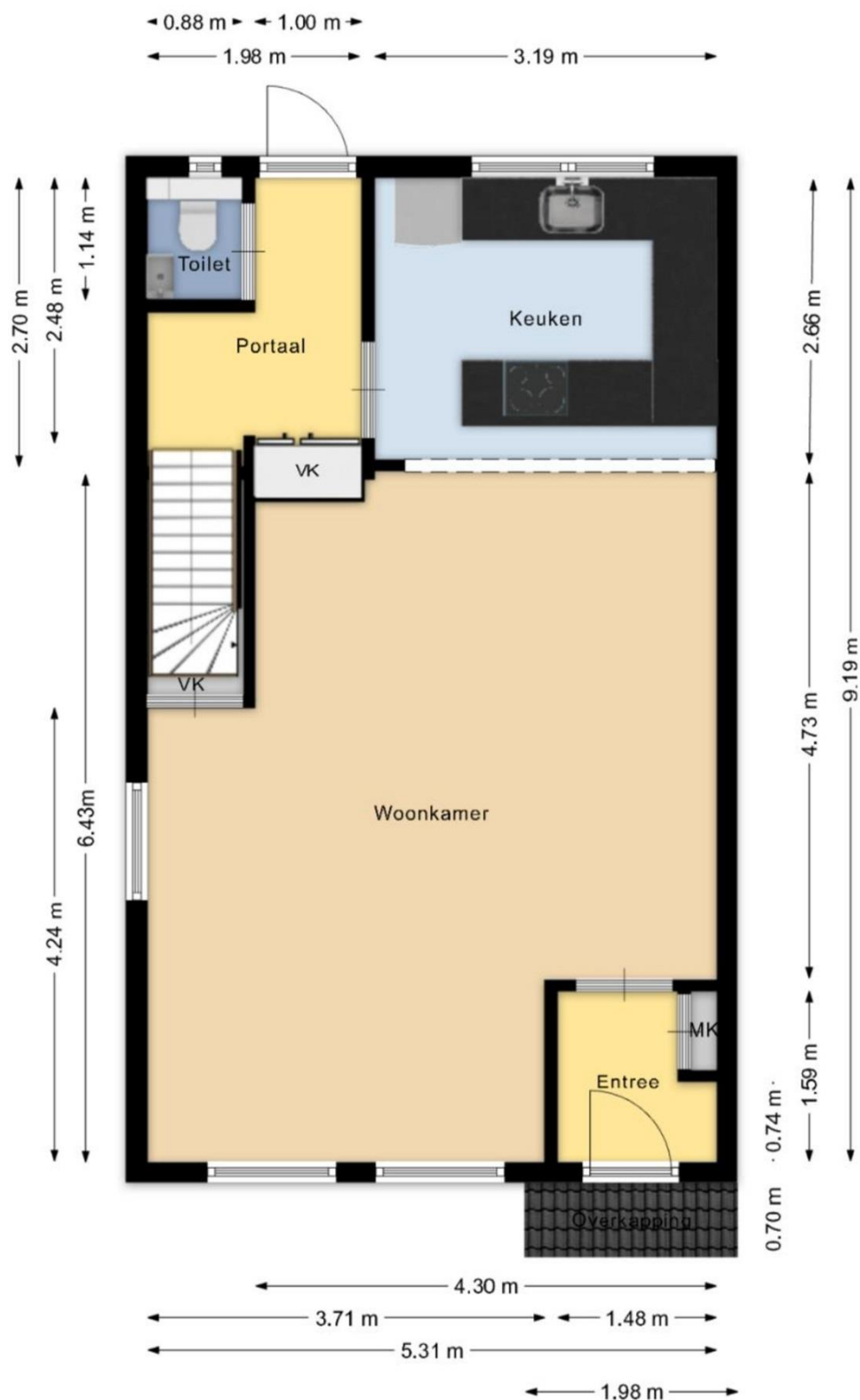
	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



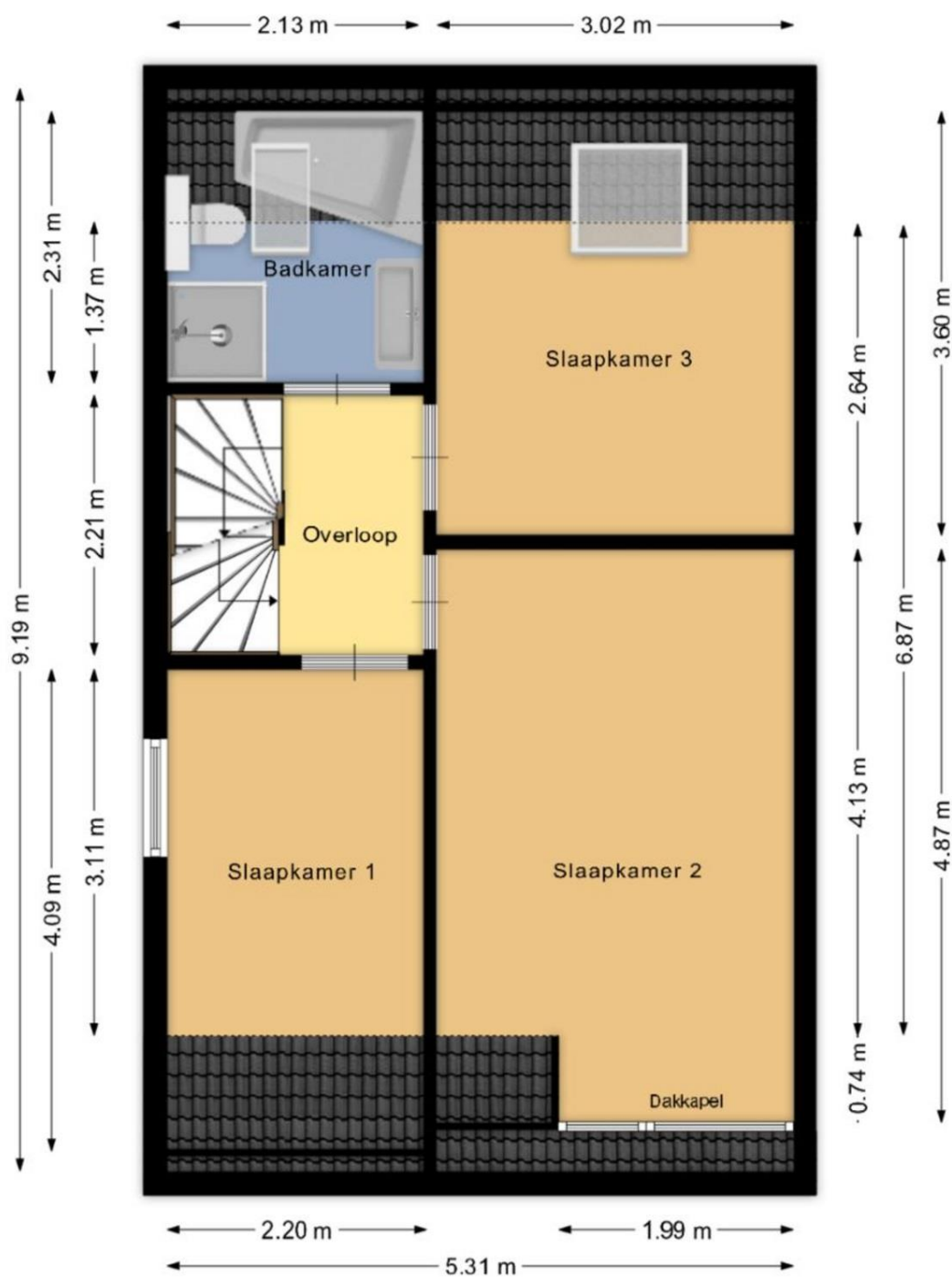
**Plattegrond
begane grond
compleet**



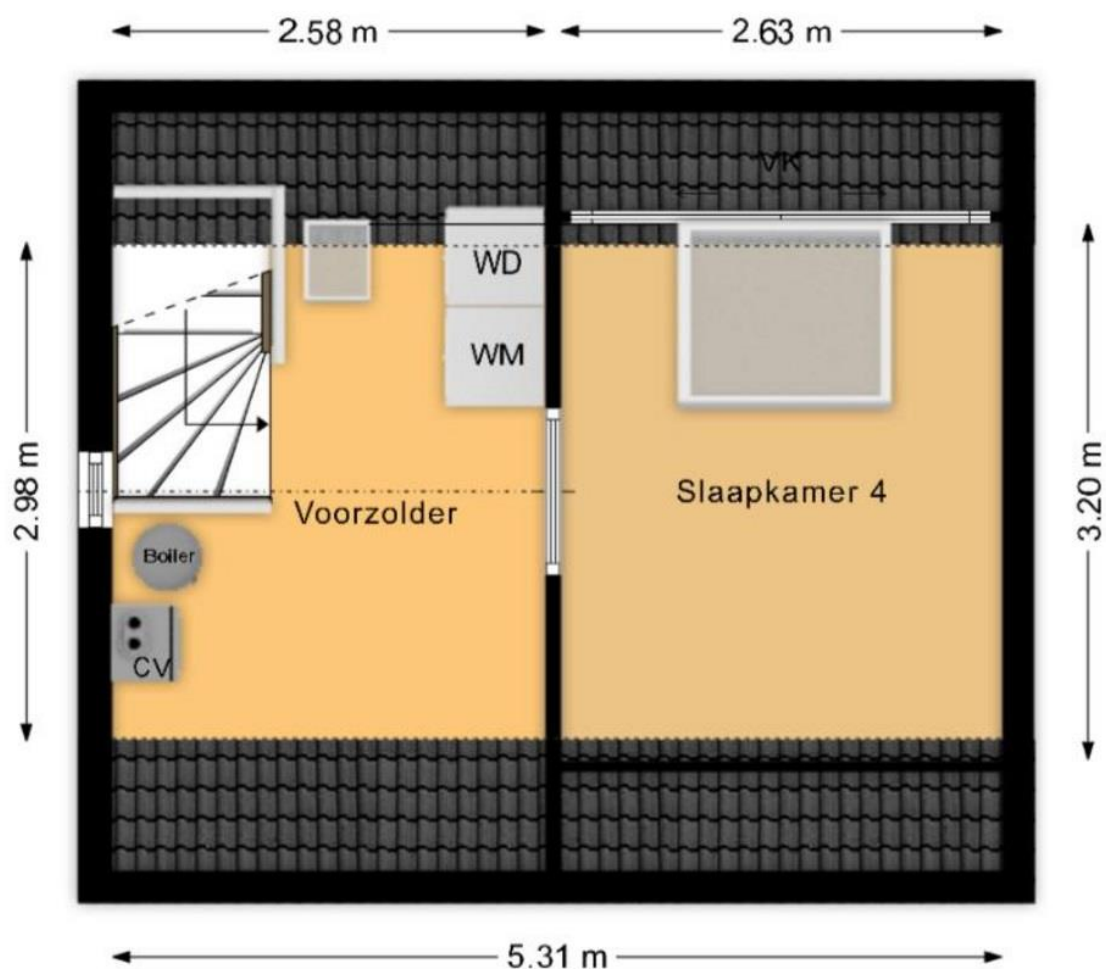
Plattegrond begane grond



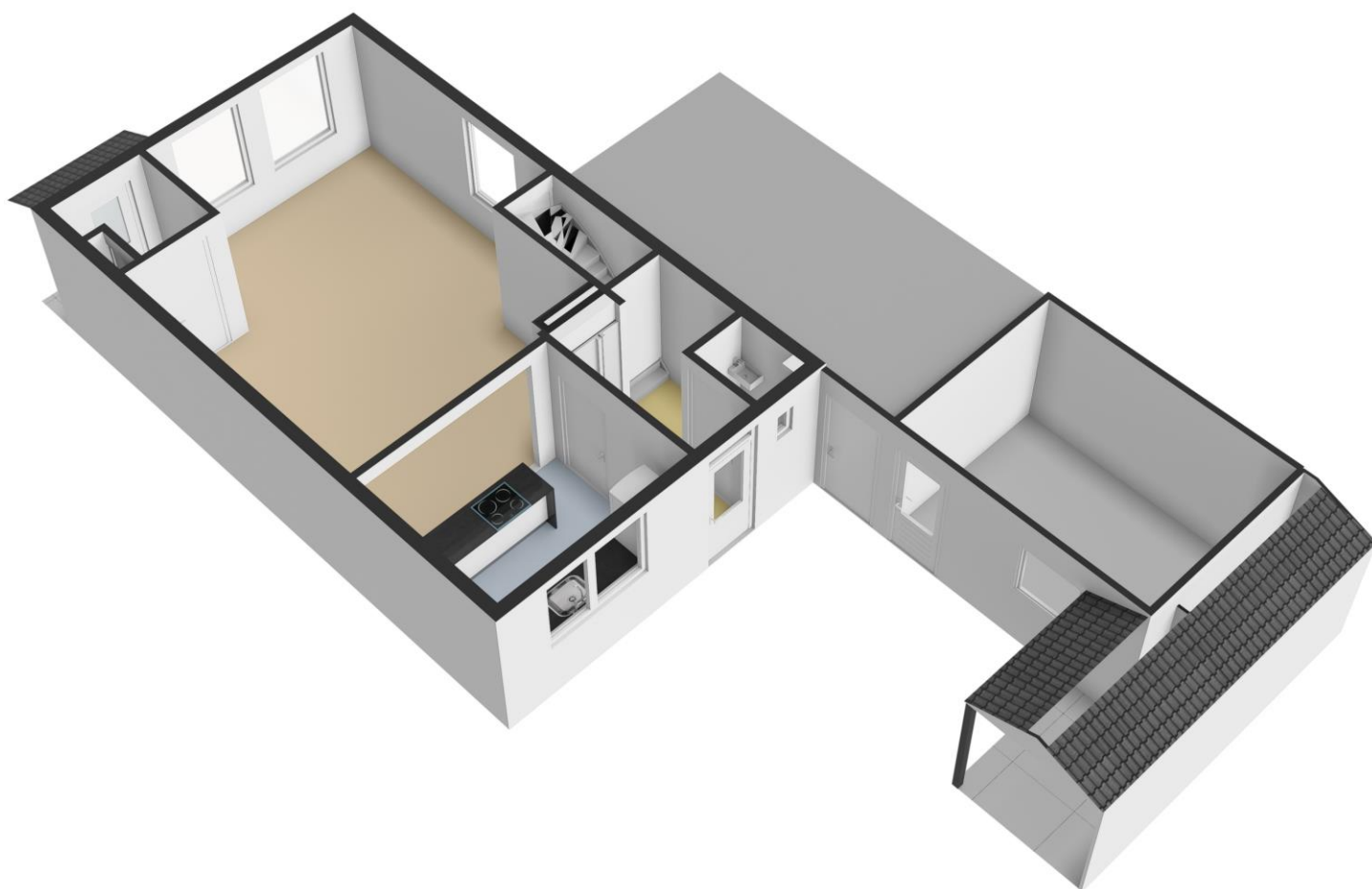
Plattegrond eerste verdieping



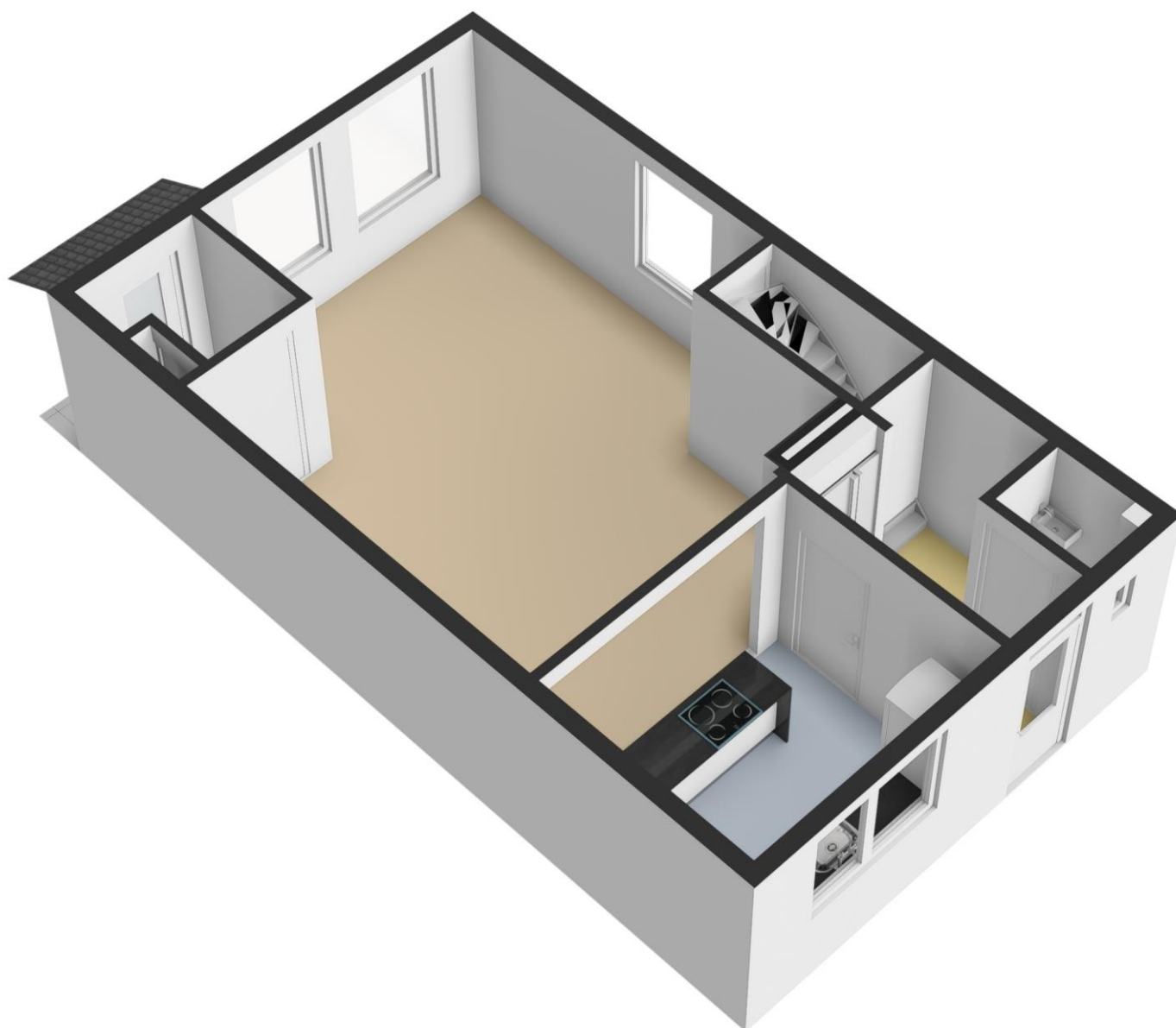
Plattegrond tweede verdieping



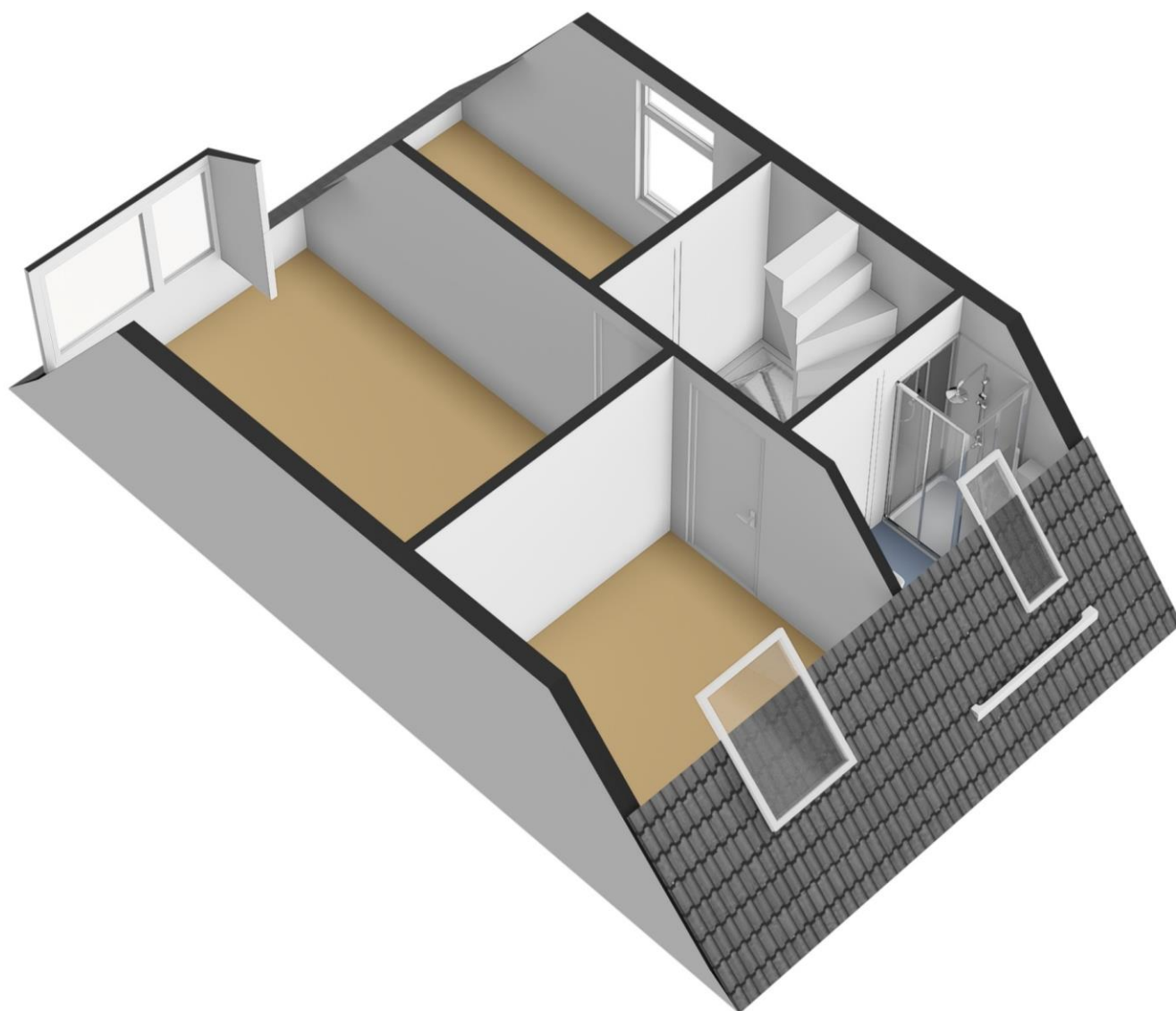
Plattegrond begane grond compleet 3D



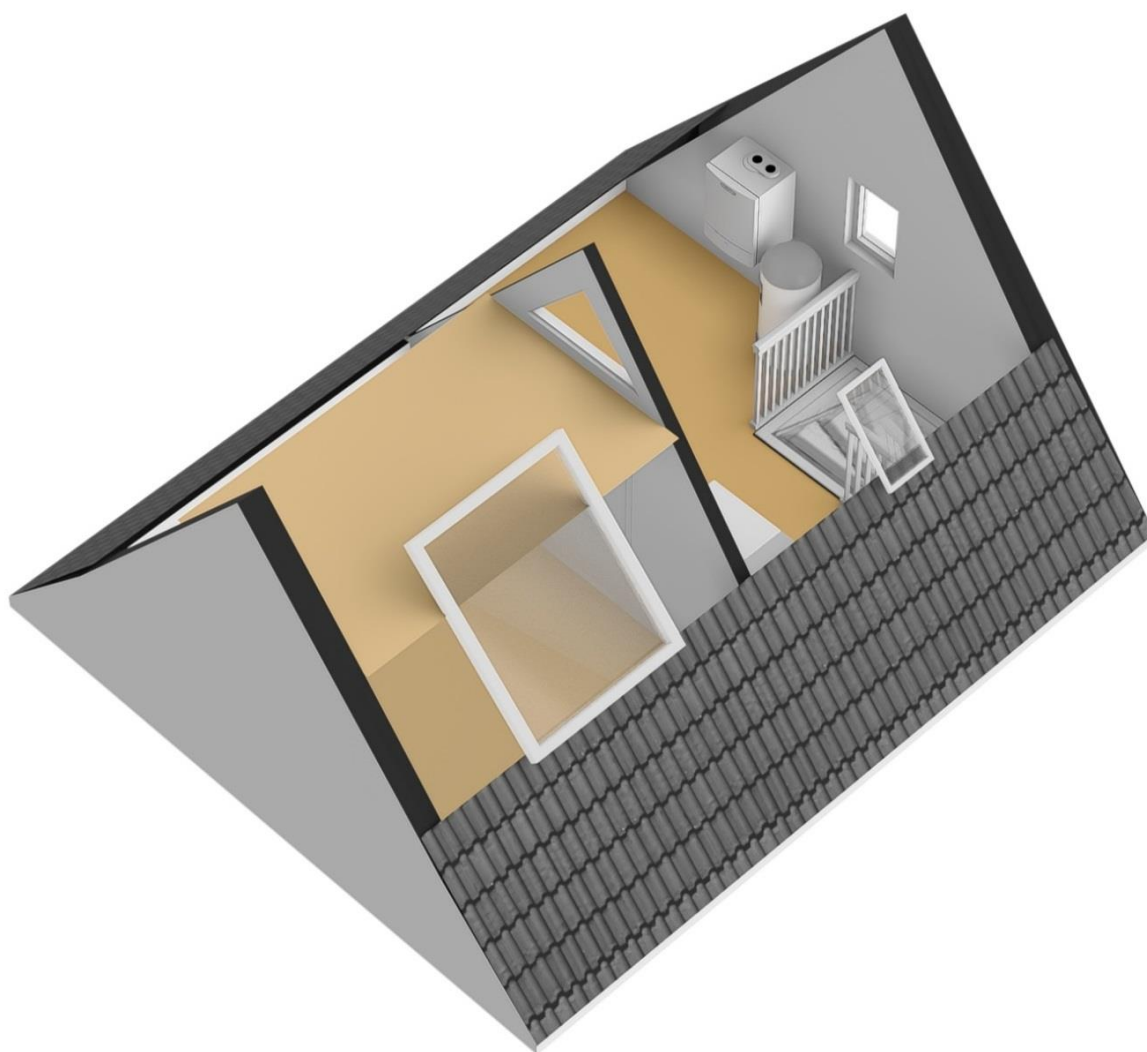
Plattegrond begane grond 3D



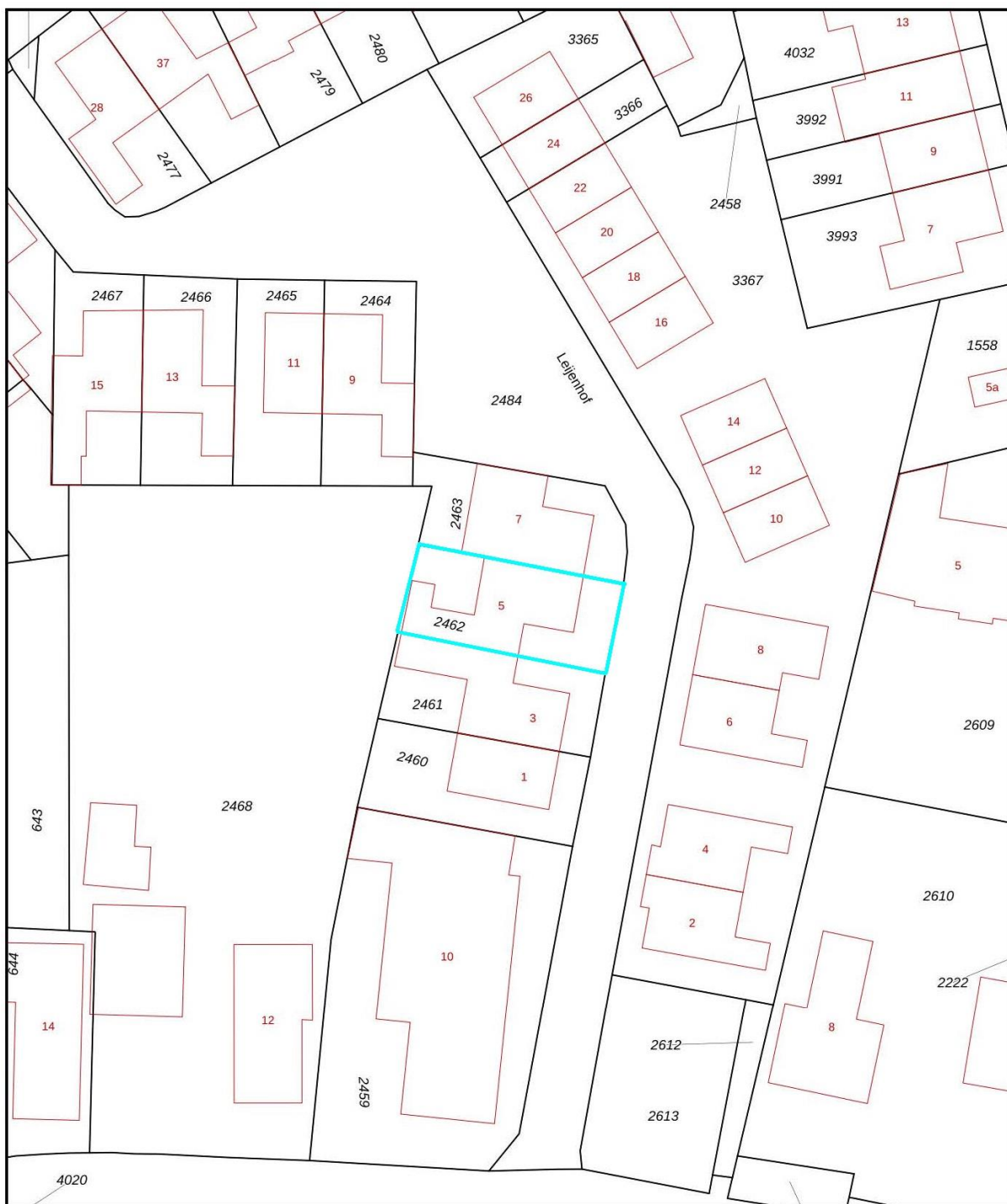
Plattegrond eerste verdieping 3D



Plattegrond tweede verdieping 3D



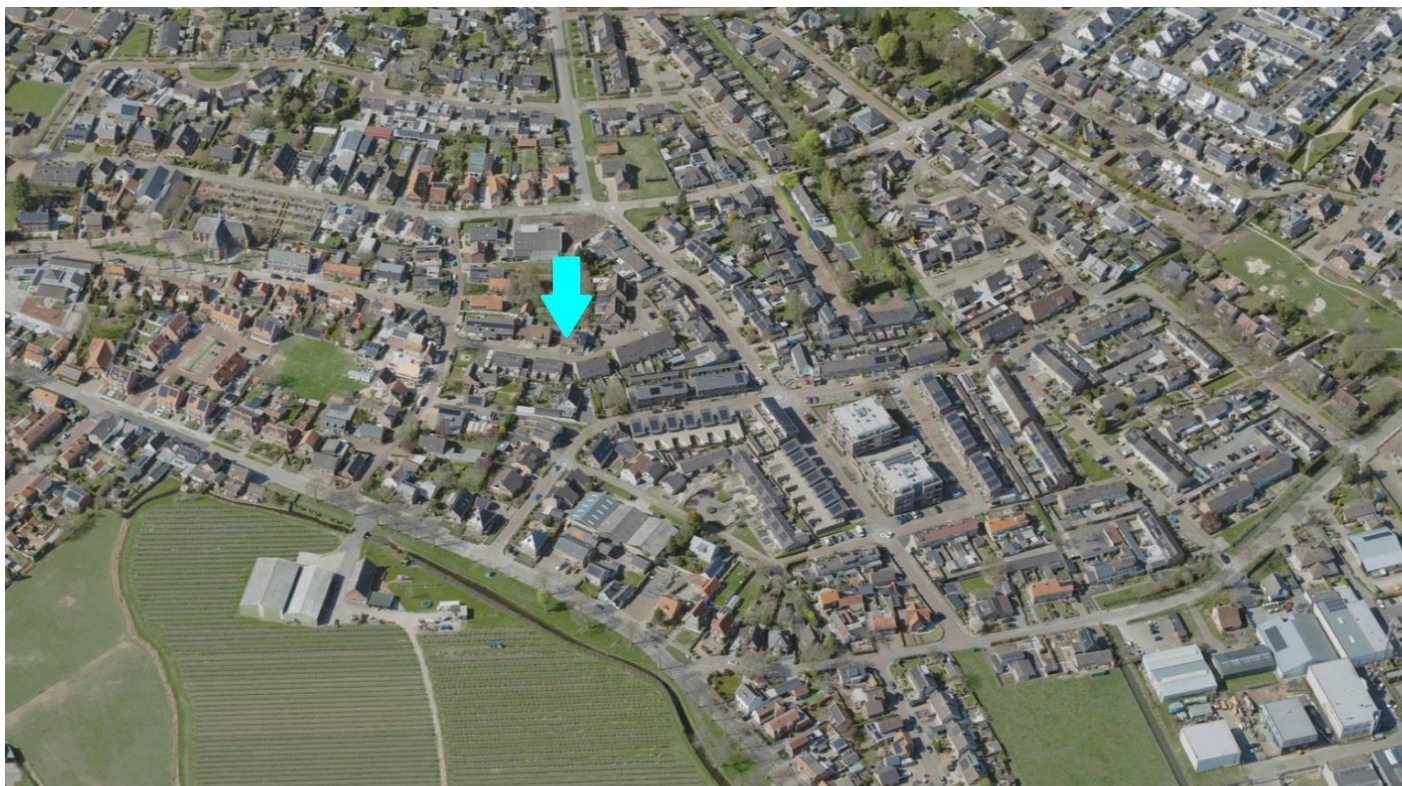
Kadastrale kaart



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Hedel Sectie H Perceel 2462	kadaster 
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.

