


# Drielseweg 12, Hedel





*Vrijstaand wonen op  
een ruim perceel op  
een fijne rustige plek*

## Omschrijving

Vrijstaand wonen met karakter, ruimte en verrassend veel mogelijkheden!

Op een mooie plek, met de dijk om de hoek, staat deze vrijstaande jaren '30 woning op een royaal perceel. Een huis dat direct opvalt door zijn uitstraling, authentieke details en de prettige, vrije ligging. Hier woon je prominent, met comfort én met volop mogelijkheden – bijvoorbeeld voor dubbele bewoning, werken aan huis of een eigen woonruimte boven de garage.

Binnen voelt het huis warm en samenhangend. De woonkamer is een heerlijke, lichte leefruimte waar de houtkachel voor extra sfeer zorgt. Grote ramen laten het daglicht rijkelijk binnen en geven een mooi zicht op het groen rondom de woning. De keuken sluit hier prettig op aan: knus, praktisch en met mooie originele details die het karakter van het huis onderstrepen.

Achter de keuken bevindt zich de hal, met toegang tot de badkamer (voorzien van ligbad, douche en wastafel) en het separate toilet. Vanuit hier loop je door naar de tuinkamer – een fijne plek waar binnen en buiten bijna vanzelf in elkaar overlopen. Dankzij de schuifpui en het vele glas is het hier heerlijk licht en zit je hier al snel met uitzicht op de tuin.

De tuinkamer geeft toegang tot de bijkeuken, met ruimte voor witgoed en een trap naar de verdieping. Vanuit de bijkeuken bereik je ook de garage, een praktische ruimte voor opslag, hobby of werk.

Boven de garage bevindt zich een verrassend ruime verdieping met dubbele dakkapel. Deze ruimte leent zich uitstekend voor verschillende doeleinden: een zelfstandige woonruimte, atelier, kantoor aan huis of gastenverblijf.


En dan de tuin...

Die maakt het plaatje compleet. Een fantastisch perceel met veel ruimte, diverse fruitbomen, verschillende zitplekken en een sfeervolle veranda. Een plek waar je al vroeg in het voorjaar heerlijk buiten kunt zitten en waar ieder seizoen iets moois te bieden heeft.

Een woning met ziel, ruimte en mogelijkheden – op een plek waar rust en vrijheid vanzelfsprekend voelen.



# Kenmerken

 **Soort woning**  
Eengezinswoning

 **Woonoppervlakte**  
176 m<sup>2</sup>

 **Energielabel**  
C

 **Bouwworm**  
Vrijstaande woning

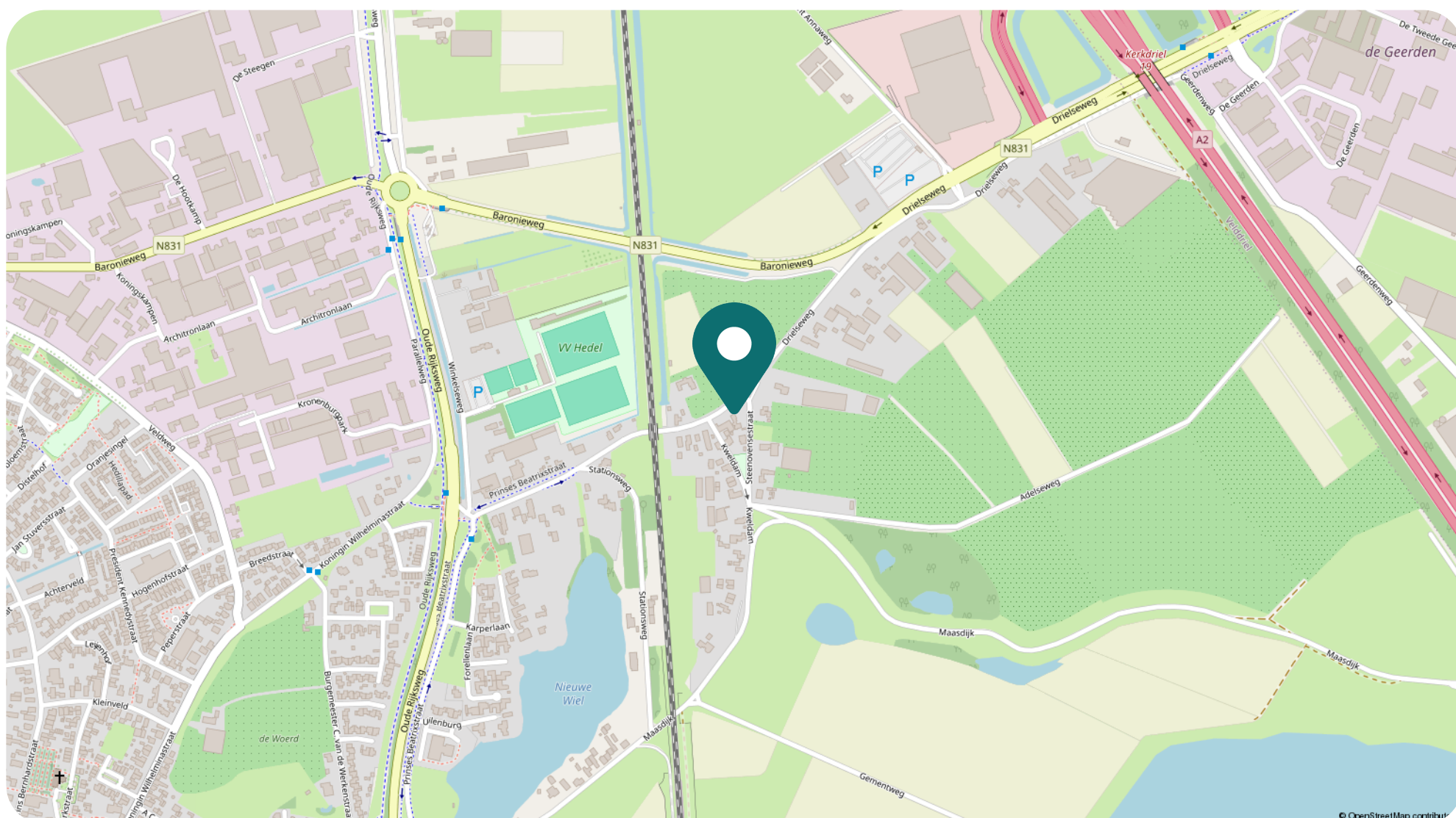
 **Perceeloppervlakte**  
840 m<sup>2</sup>

 **Garage**  
Aangebouwd steen

 **Bouwjaar**  
1938

 **Inhoud**  
824 m<sup>3</sup>

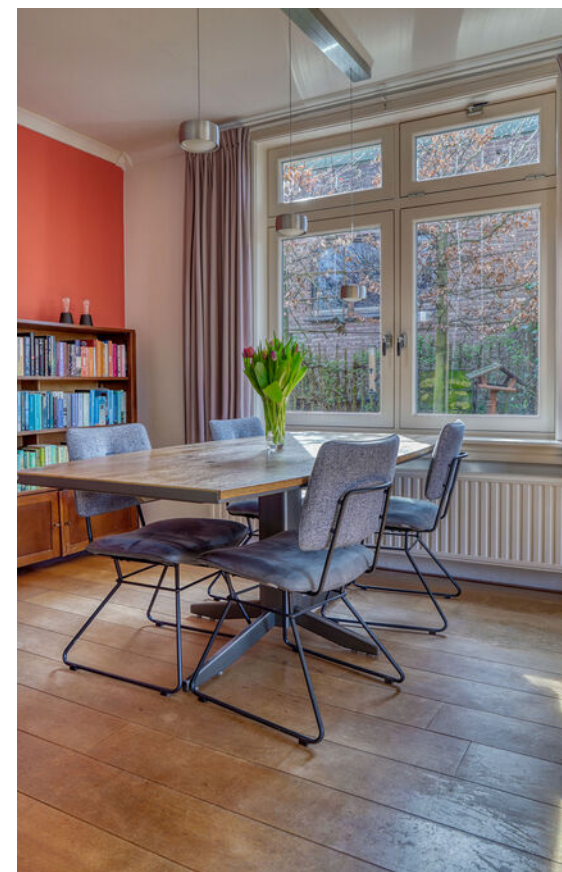
 **Tuinligging**  
Rondom







De woonkamer is lekker licht en voorzien van een fraaie vloer





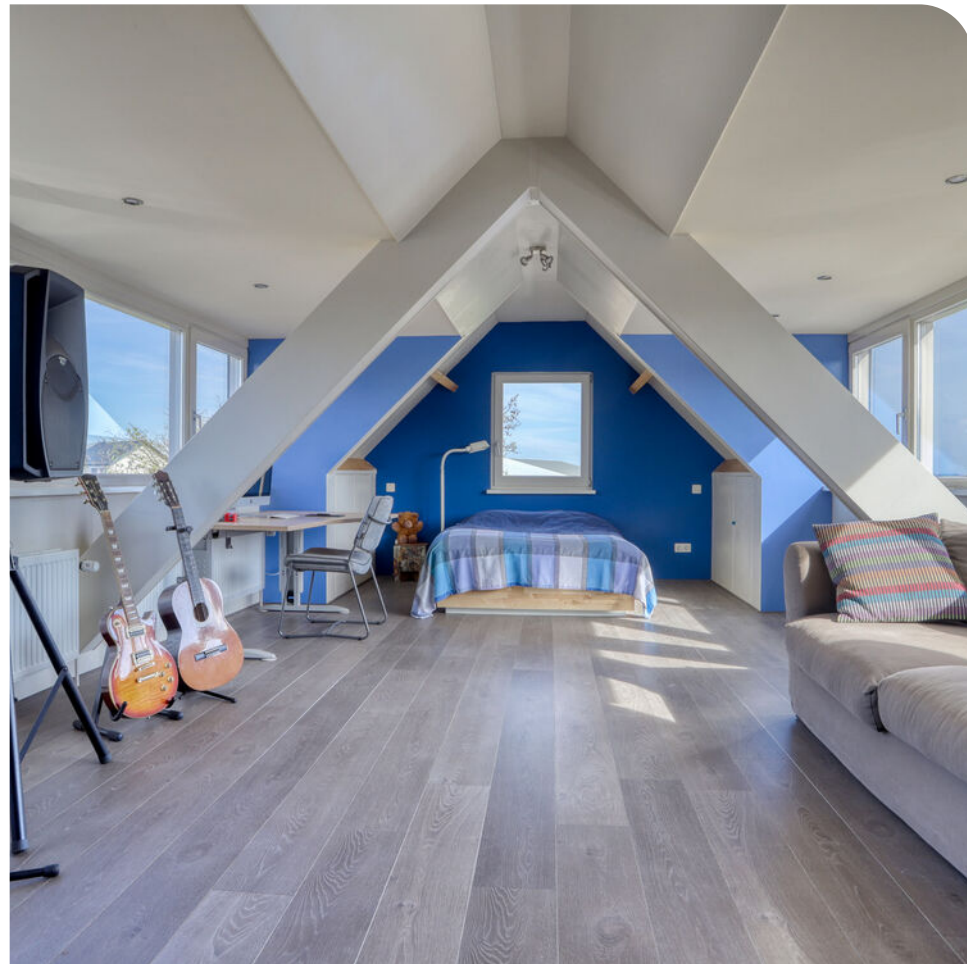








De fijne tuinkamer heeft een prominente plek in de woning met veel licht







De verdieping  
telt drie nette  
slaapkamers



*De tuin;  
een oase aan rust,  
privacy en comfort*







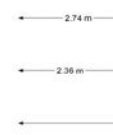
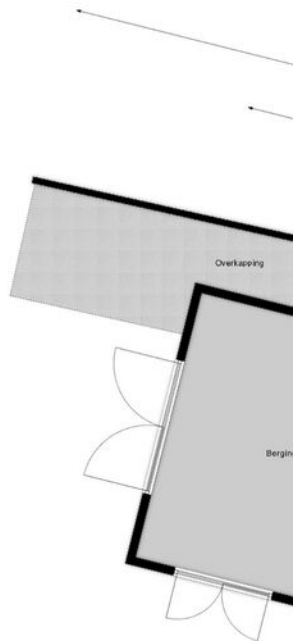
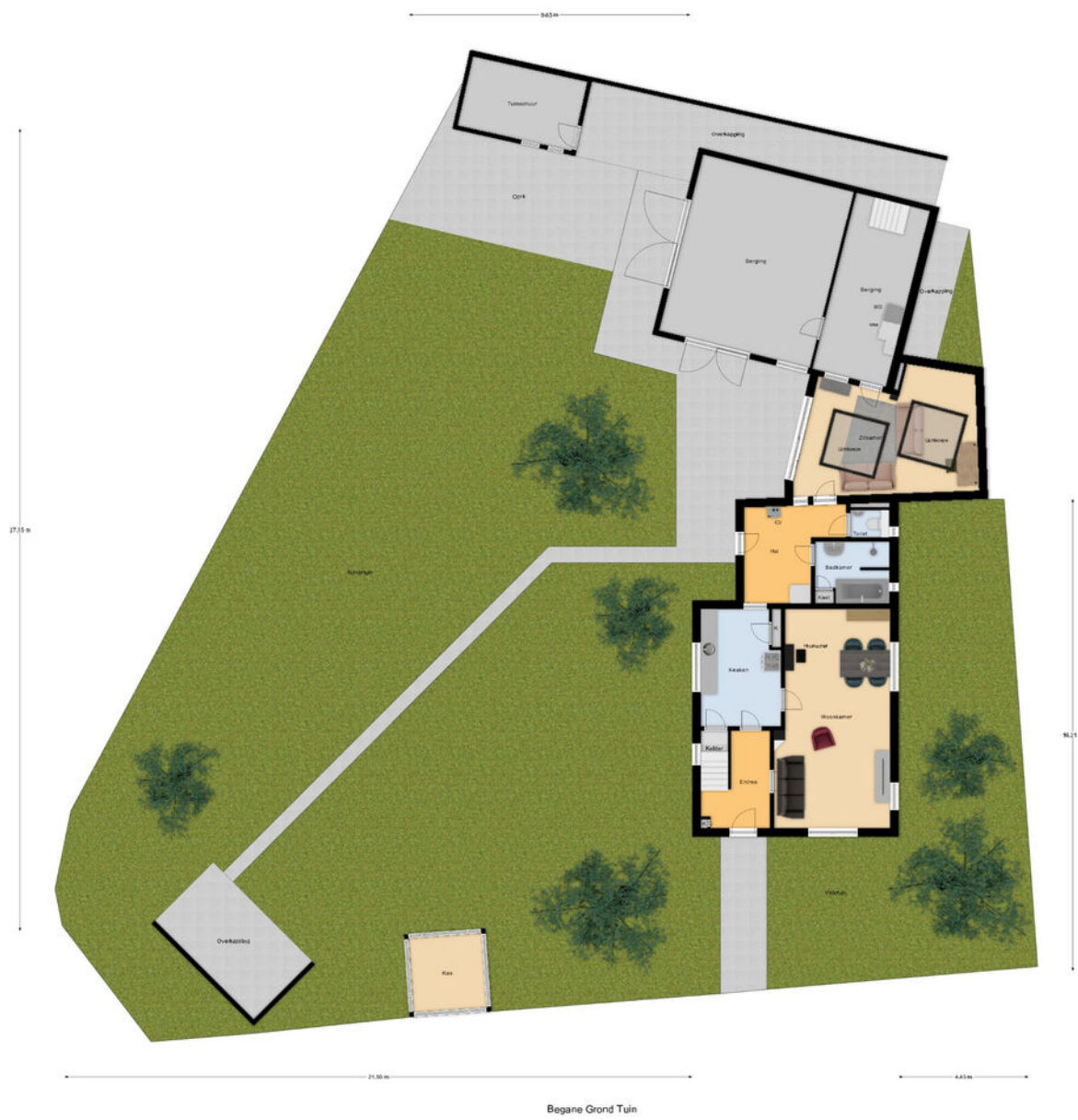
De fijne veranda  
zorgt ervoor dat het  
lekker genieten is  
van het buitenleven







# Plattegronden

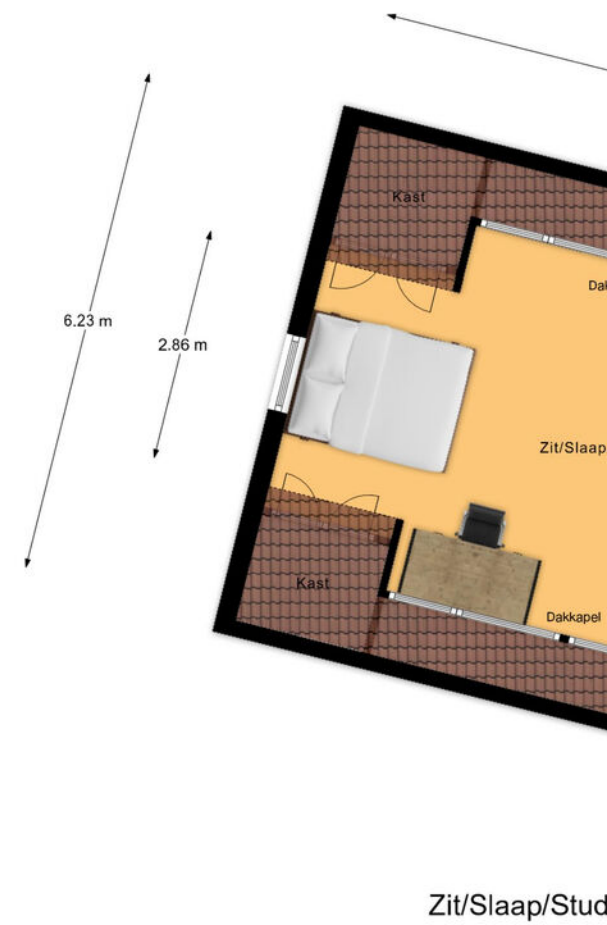
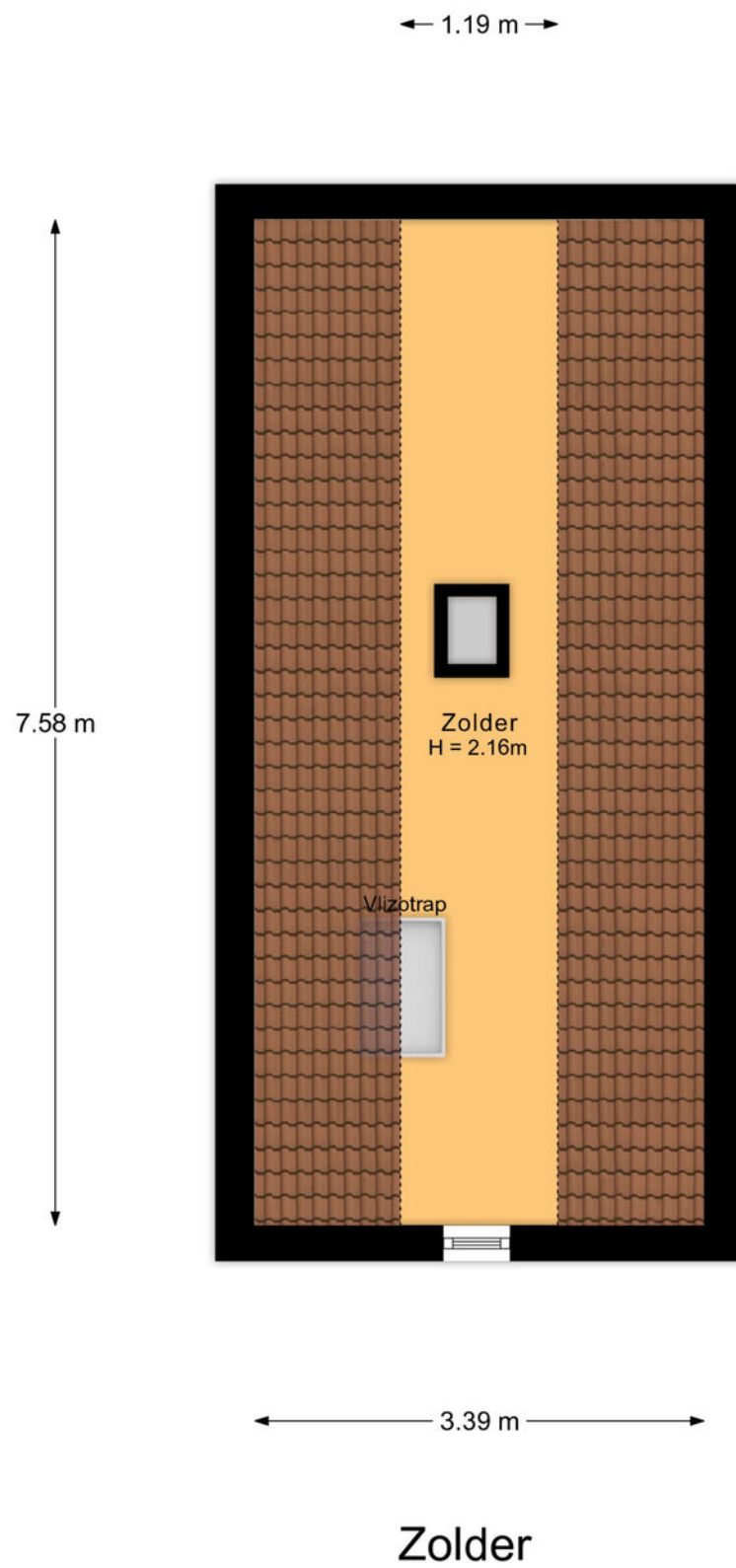


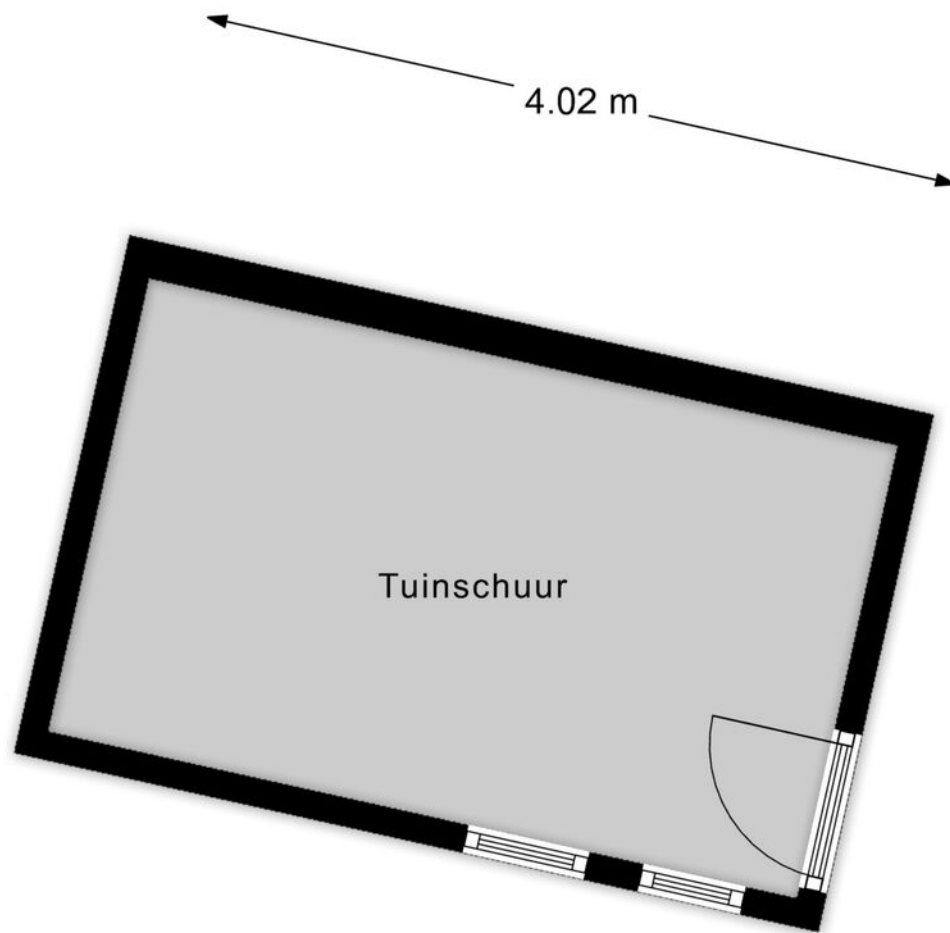
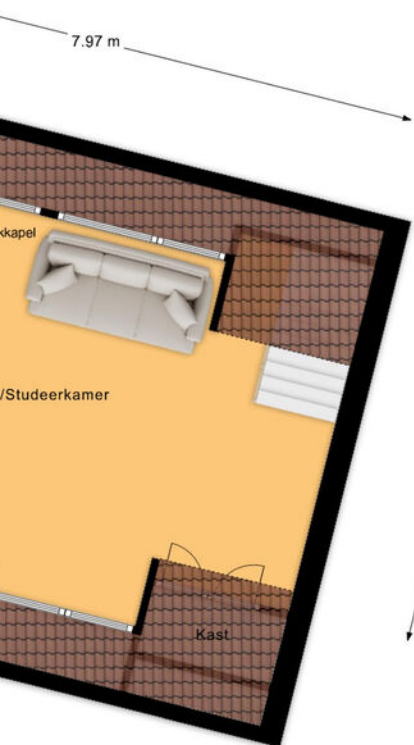
B



1e Verdieping

# Plattegronden





Berging

# Goed om te weten

## Energielabel

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Huiseigenaren zijn verplicht bij verkoop of verhuur van de woning een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen. Doet men dat niet dan riskeert de verkoper een boete.

## Meetcertificatie

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de vastgoedbranche. 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.

## Vragenlijst & lijst van zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen. Daarnaast is er een lijst van zaken welke aangeeft wat er achterblijft en meegaat.

## Vraagprijs

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

## Koopakte

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt Makelaarsoord conform de modelkoopakte, opgesteld door de Vastgoed Nederland.

## Financiering

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode welke voorafgaand met elkaar overeenkomen. Wij gaan ervan uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte); deze financieringskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

## Bankgarantie of waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 7 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze binnen de vermelde termijn gesteld is in handen van de notaris, en mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

## Wettelijke bedenktijd

Als koper heb je drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt óp de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

## Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure. Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

## Overige

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

# Thuis in 's-Hertogenbosch en de Bommelerwaard

## Wij zijn de makelaar nieuwe stijl.

Maak kennis met ons jonge en gepassioneerde team, want wij staan voor je klaar. Wij werken vanuit onze kantoren in 's-Hertogenbosch en Kerkdriel. Bij ons draait het om jou. Onze drive is ervoor te zorgen dat er voor jou nieuwe deuren opengaan. We willen je verrassen, als jij gelukkig bent dan zijn wij dat ook! Met onze jarenlange ervaring in de regio Den Bosch en de Bommelerwaard kennen wij het reilen en zeilen van de huizenbranche in deze omgeving. Deze kennis gecombineerd met onze persoonlijke aanpak maakt ons Makelaarsoord!

## De basis: communicatie

Het lijkt vanzelfsprekend, maar communicatie vormt de basis van onze werkwijze. Luisteren naar de wensen van de klant, advies tijdens de verkoop van je woning en een terugkoppeling op maat. Allemaal zaken die van belang zijn voor de uiteindelijke verkoop- of aankoop van je woning. Wij zijn de betrokken makelaar die communiceert.

## Full-service

Wij bieden je full-service. En dat houdt meer in dan alleen de woning op Funda plaatsen; adviseren, inventariseren en een netwerk van professionals onderhouden maakt ons tot de veelzijdige partner tijdens de verkoop of aankoop van je woning. Daarnaast taxeren wij, adviseren, treden op als aankoopmakelaar en staan je bij tijdens de hypotheekverstrekking. Makelaarsoord is de maatwerk-makelaar die het optimale haalt uit de verkoop van je woning, maar des te meer nog: je wensen en toekomst!



Joost van den Oord



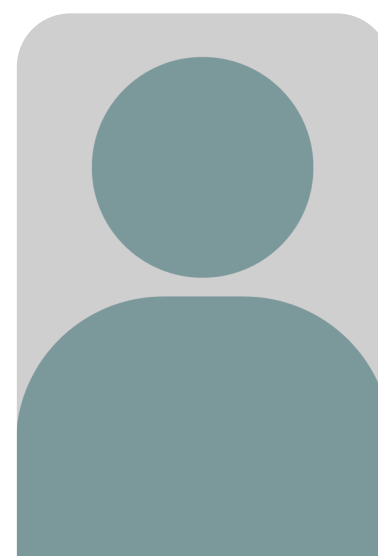
Richan Kreling



Iris van den Oord



Joske Peffer



Nieuwe collega?

*Opent nieuwe deuren...*



## MAKELAARSOORD

*Opent nieuwe deuren...*

 **Kantoor 's-Hertogenbosch**  
Maastrichtseweg 88  
5215 AE 's-Hertogenbosch  
 T - 073 – 612 55 15

 **Kantoor Kerkdriel**  
Kerkstraat 22a  
5331 CE Kerkdriel  
 T - 0418 – 21 90 00

 [info@makelaarsoord.nl](mailto:info@makelaarsoord.nl)

 [www.makelaarsoord.nl](http://www.makelaarsoord.nl)



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.