

# Koningin Wilhelminastraat 16, Hedel



*Opent nieuwe deuren...*



Charmante vrijstaande  
woning met twee  
bergingen en riante  
tuin gelegen nabij het  
centrum

## Omschrijving

Welkom in deze charmante vrijstaande woning, waar karakter, comfort en duurzaamheid op harmonieuze wijze samenkomen. De woning is door de jaren heen met veel zorg onderhouden en biedt een unieke combinatie van authentieke details en hedendaags wooncomfort.

Dankzij de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen. De aanbouw biedt een veelzijdige extra dimensie: met een eigen ingang en toiletruimte.

Buiten geniet je volop van rust en privacy onder de sfeervolle veranda, terwijl de aanwezige zonnepanelen bijdragen aan een lagere energierekening en een duurzamere leefomgeving. Bovendien bevindt de woning zich op korte afstand van het gezellige centrum van Hedel, waar alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Via de entree aan de zijkant kom je in de hal met meterkast en toiletruimte. Vanuit hier bereik je de keuken aan de voorzijde. Deze handgemaakte keuken sluit naadloos aan bij de landelijke uitstraling van het huis en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De lager gelegen woonkamer vormt het hart van de woning. Via de openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met de tuin. Daarnaast bevindt zich hier een praktische vaste kast met de cv-opstelling,

Aansluitend ligt de ruime bijkeuken met volop bergruimte en aansluitingen voor

wasapparatuur. Vanuit de bijkeuken bereik je de veranda, een heerlijke plek om het hele jaar door buiten te genieten. Grenzend aan de veranda bevinden zich de slaapkamer en de eigen badkamer op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk is.

De gehele begane grond, inclusief de slaapkamer en badkamer, is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Ook in de veranda zijn de voorbereidingen voor vloerverwarming reeds aanwezig.

Via de karakteristieke wenteltrap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers. De ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde beschikt over veel praktische vaste kastruimte. Aan de achterzijde bevindt zich de stijlvolle badkamer, uitgevoerd in dezelfde warme sfeer als de rest van de woning. De badkamer is voorzien van een ligbad, inloofdouche, wastafel en toilet.

De fraai aangelegde achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten. Hier geniet je van een combinatie van groen, comfort en privacy. De tuin beschikt over een veranda, een overkapping, twee praktische bergingen en een verzorgd gazon. Voor de liefhebber van tuinieren is er een uitgebreide moestuin met meerdere verhoogde bakken, waar volop ruimte is voor groenten, kruiden en meer. Aangrenzend aan het tuinhuis bevindt zich een volledig ingericht kippenhok, bestaande uit een binnen-gedeelte in het tuinhuis en een buitenren.



# Kenmerken



**Soort woning**  
Eengezinswoning



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



**Energielabel**  
C



**Bouwworm**  
Vrijstaande woning



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



**Berging**  
Vrijstaand hout



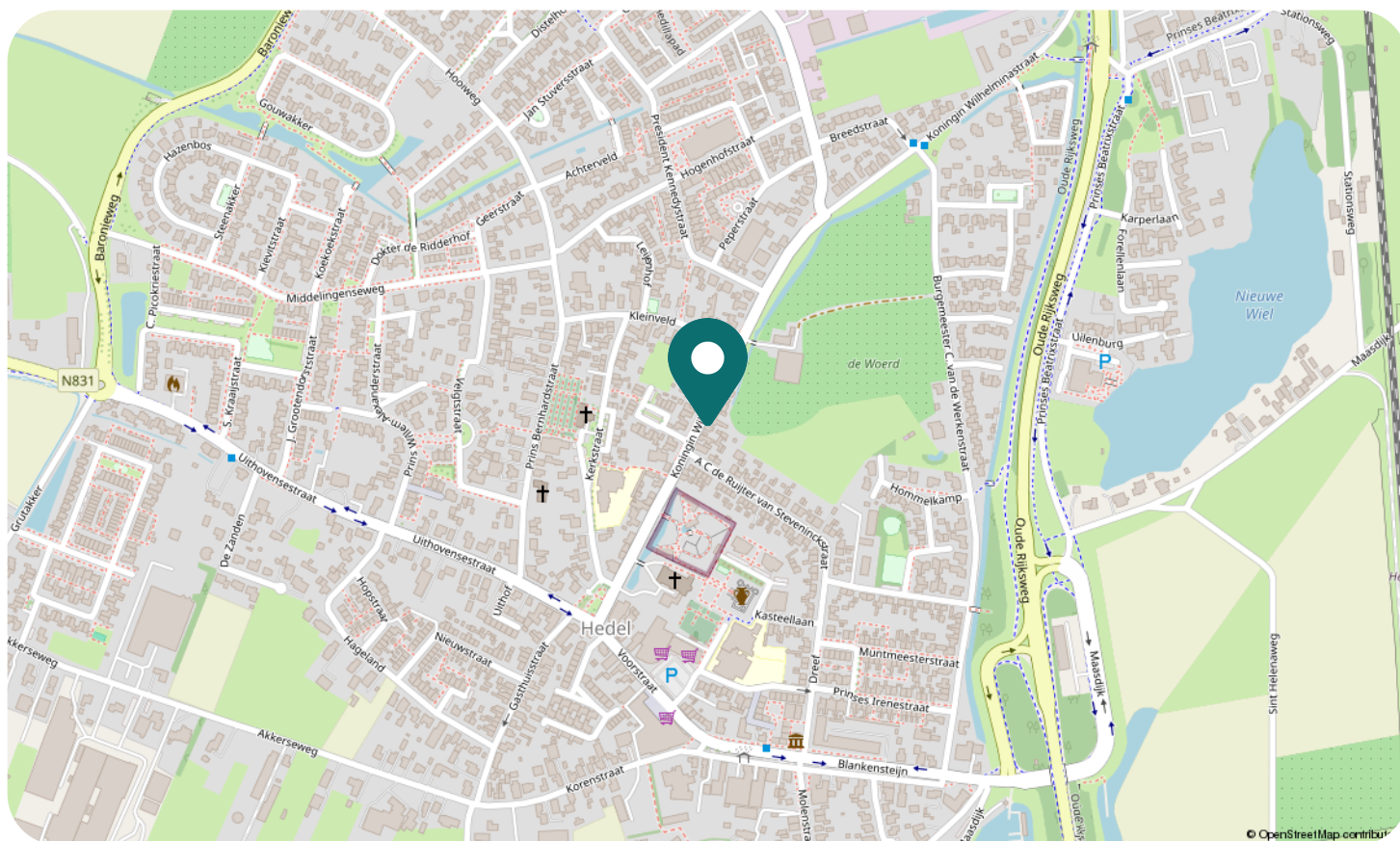
**Bouwjaar**  
1890

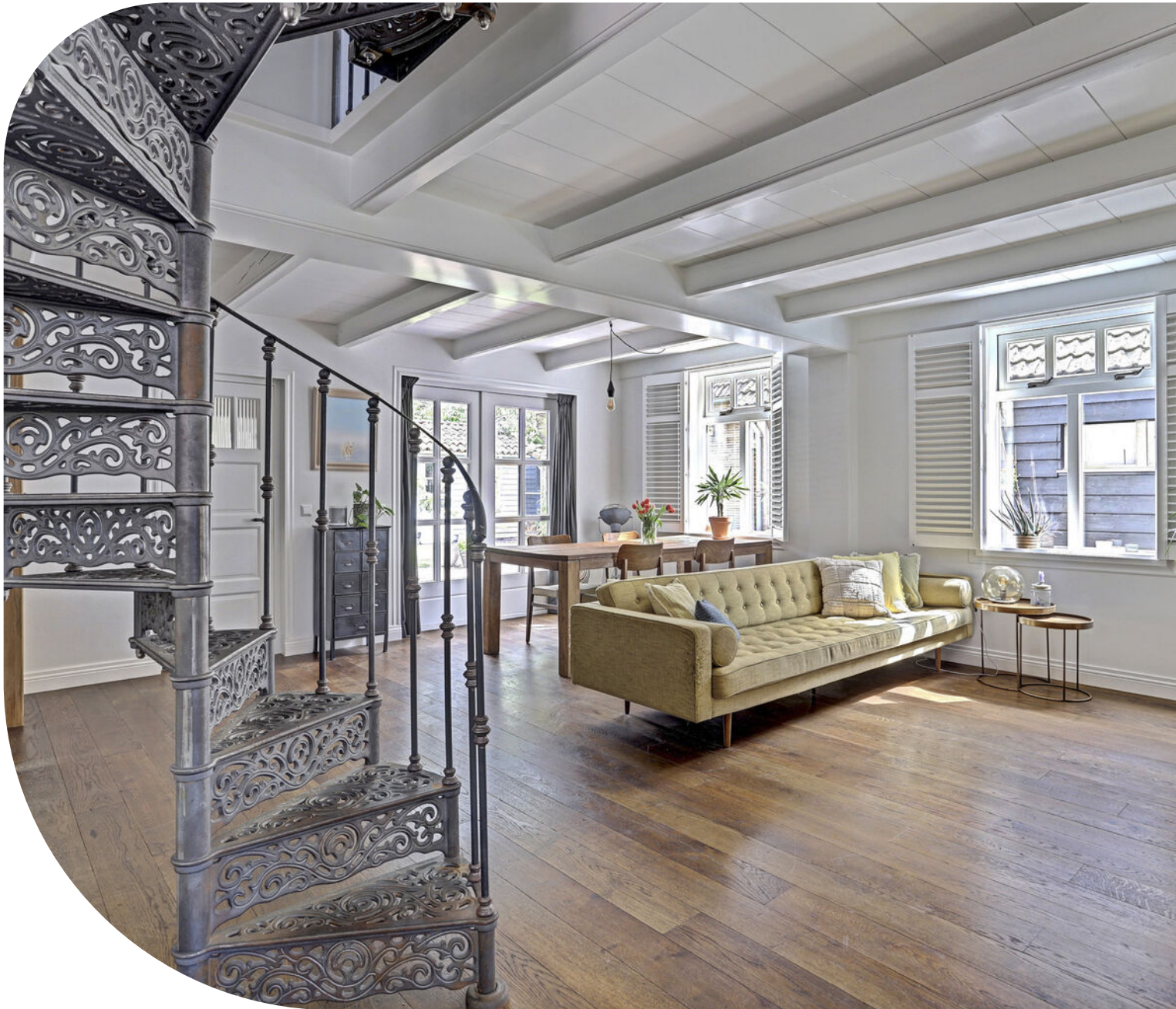


**Inhoud**  
457 m<sup>3</sup>



**Tuinligging**  
Zuidoost





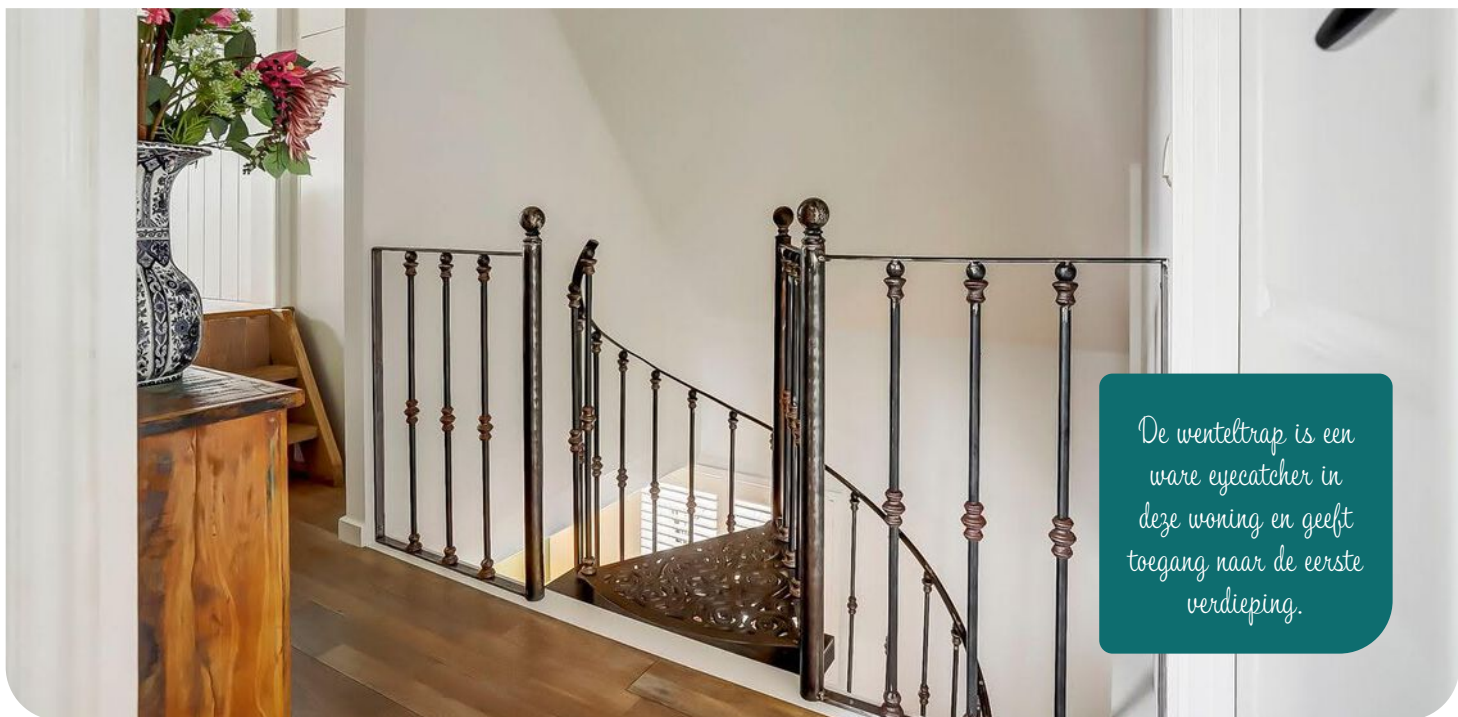


# Koningin Wilhelminastraat 16

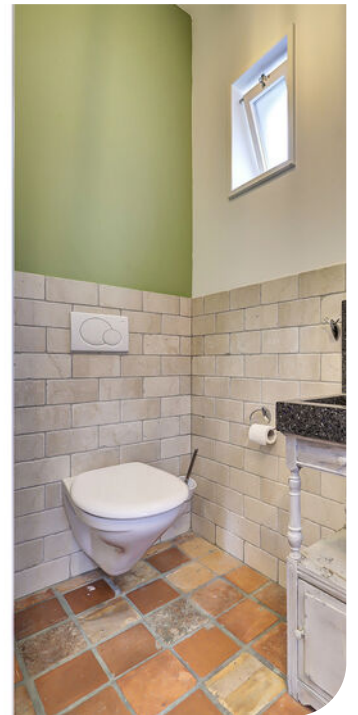
Hedel







De wenteltrap is een ware eyecatcher in deze woning en geeft toegang naar de eerste verdieping.

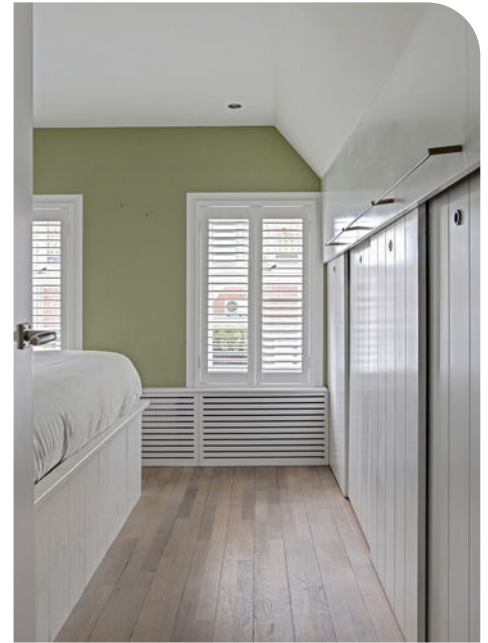




De verdieping telt  
drie zeer nette  
slaapkamers

# Koningin Wilhelminastraat 16

Hedel















De tuin is sfeer-  
vol met veel groen, twee  
bergingen, een  
achterom en fijne  
veranda



# Koningin Wilhelminastraat 16

Hedel







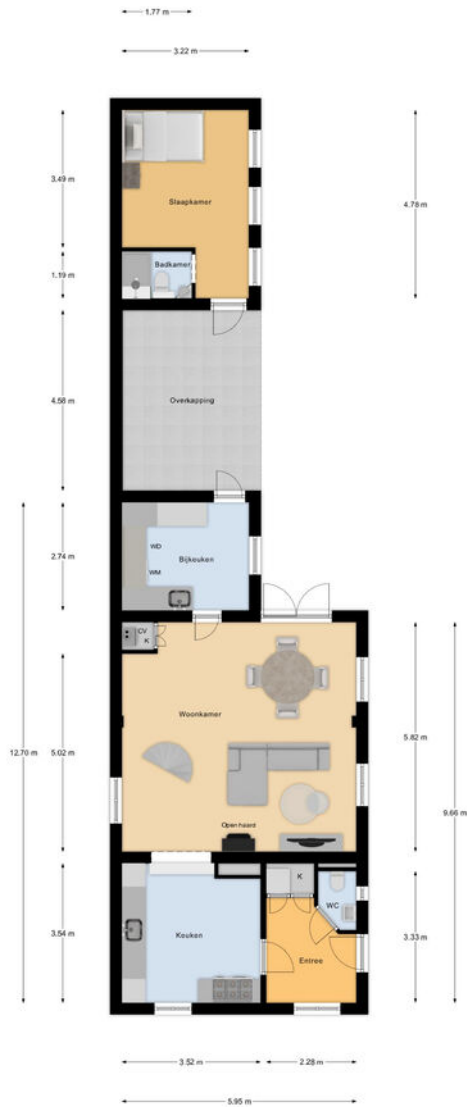


# Koningin Wilhelminastraat 16

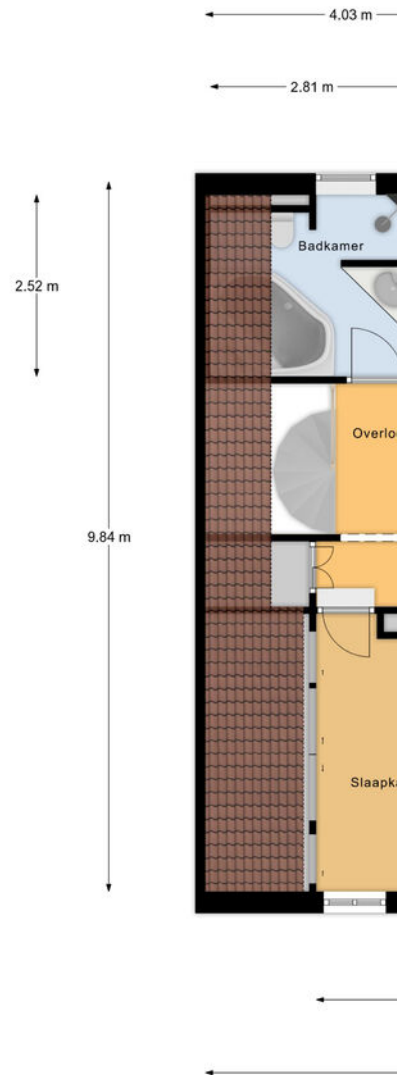
Hedel



# Plattegronden

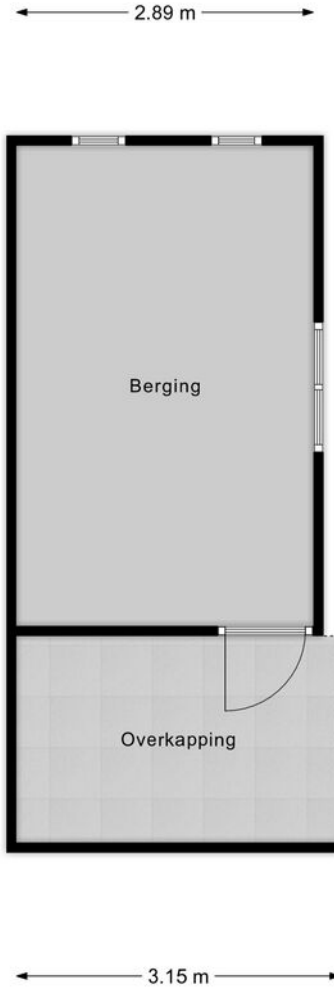


Begane Grond





Verdieping



Berging 2

# 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 meet-certificaat 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 meet-instructie 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 waarborg-som 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 op 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 aankoopmakelaar 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



Corné de Leeuw

*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.

