

# Cranendonckstraat 1, Hedel



*Opent nieuwe deuren...*



Ruim wonen op een  
hoekperceel met  
garage en veel  
privacy

## Omschrijving

Welkom aan de Cranendonckstraat in Hedel! Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning op een fijne locatie, met volop leefruimte binnen én buiten? Dan is deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning met garage absoluut een bezichtiging waard. Dankzij de ligging op een hoekperceel geniet je hier van extra vrijheid, veel lichtinval en een verrassend ruime tuin met volop privacy.

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de sfeervolle woonkamer, voorzien van een fraaie PVC-vloer. Aan de voorzijde bevindt zich het comfortabele zitgedeelte met grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een royale eettafel en staat de woonkamer in open verbinding met de keuken. De keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt directe toegang tot de achtertuin. Daarnaast is er een handige provisiekast aanwezig.

Op de eerste verdieping vind je drie zeer ruime slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit vier slaapkamers, waardoor de indeling indien gewenst eenvoudig weer kan worden aangepast. Dankzij de opbouw op de garage beschikt deze verdieping over extra veel leefruimte. De inpandige badkamer is uitgerust

met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze biedt veel bergruimte, huisvest de cv-installatie en beschikt over een dakraam. Bovendien bestaat hier de mogelijkheid om een extra slaapkamer, hobbyruimte of werkkamer te realiseren.

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt veel groen, privacy en rust. Dankzij de praktische achterom is de tuin bovendien goed bereikbaar. Achter in de tuin bevindt zich nog een vrijstaande berging voor extra opslagruimte.


### Omgeving

Tussen Zaltbommel en 's-Hertogenbosch en de uitvalsweg de A2 ligt het dorp Hedel. De ligging aan de Maas in het mooie rivierengebied biedt volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen. Hedel is een dorp met vele voorzieningen. Hierbij te denken aan diverse supermarkten, een bakker, drogisterijen, een slijter en andere winkels die voorzien in de dagelijkse levensbehoefte. Verder beschikt Hedel over diverse basisscholen, enkele kinderdagverblijven en diverse dorps- en sportverenigingen. Ook op het gebied van de horeca is er in Hedel voldoende vertier. In de omgeving zijn verschillende restaurants en cafés te vinden.




# Kenmerken

 **Soort woning**  
Eengezinswoning

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

 **Energielabel**  
C

 **Bouwworm**  
2-onder-1-kapwoning

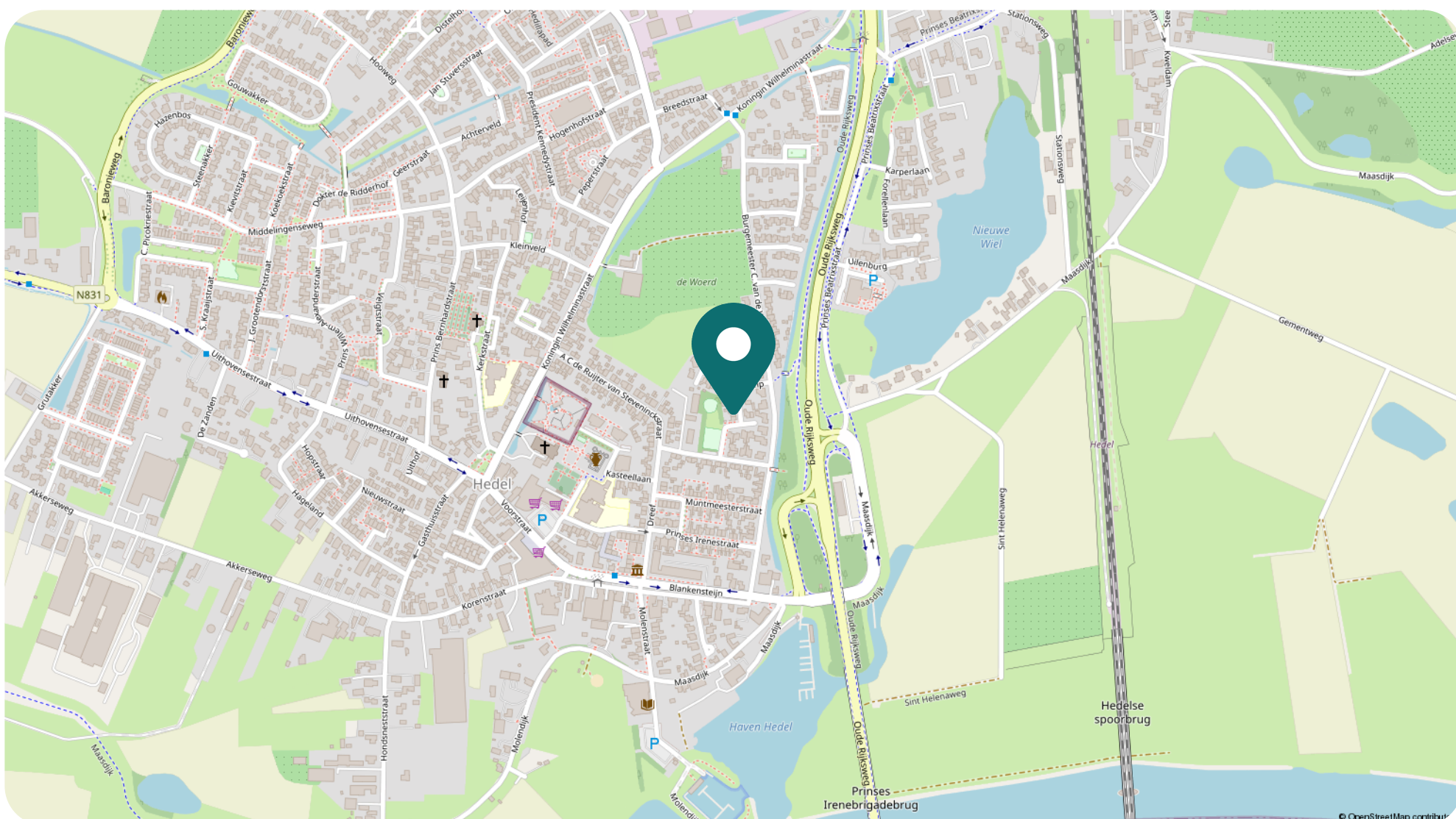
 **Perceeloppervlakte**  
207 m<sup>2</sup>

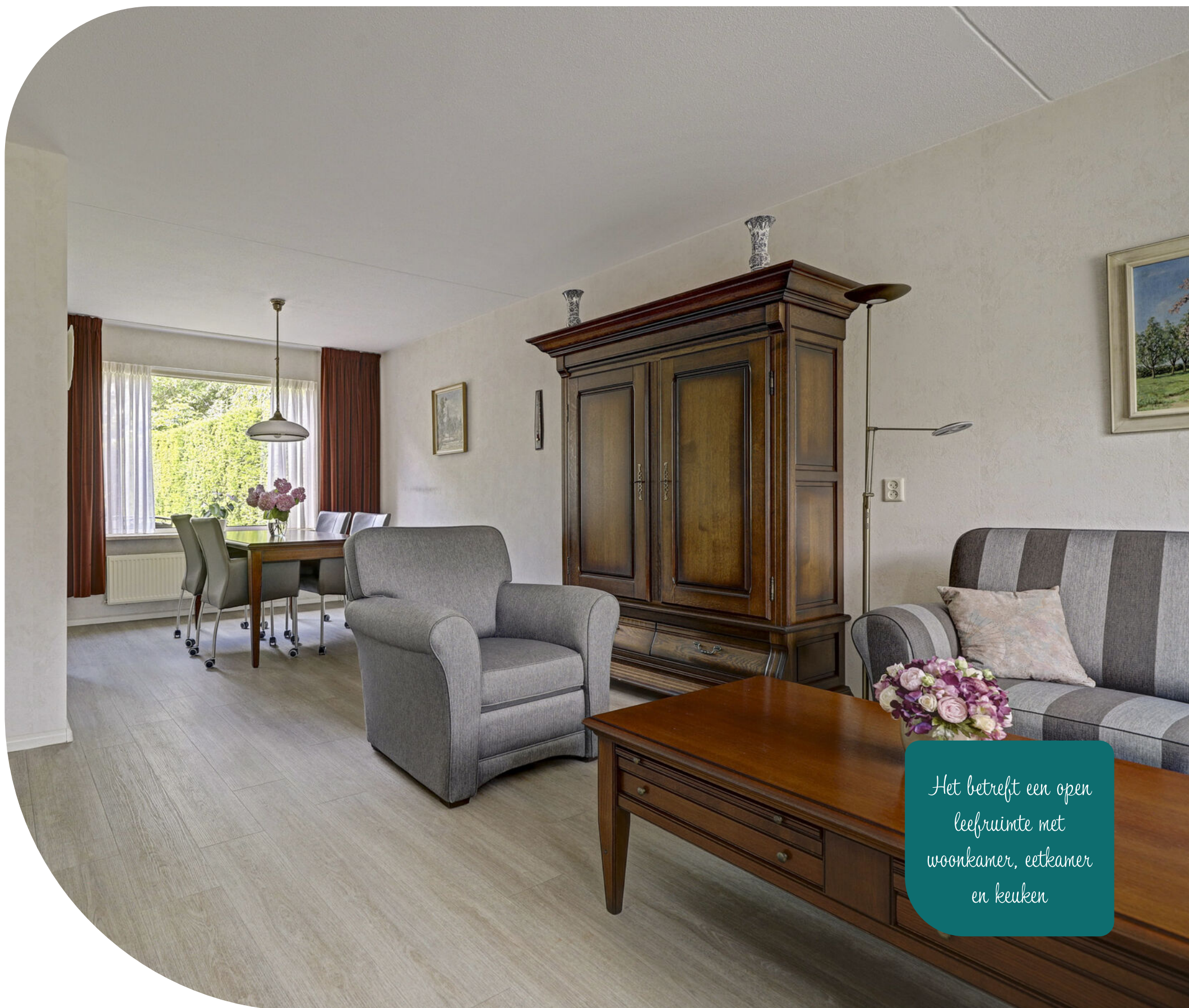
 **Garage**  
Aangebouwd steen

 **Bouwjaar**  
1990

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

 **Tuinligging**  
West





Het betreft een open  
leefruimte met  
woonkamer, eetkamer  
en keuken



Voorin bevindt zich  
een comfortabel  
zitgedeelte met veel  
lichtinval



Cranendonckstraat 1  
Hedel







De verdieping telt drie slaapkamers, uitbreidbaar naar vier slaapkamers







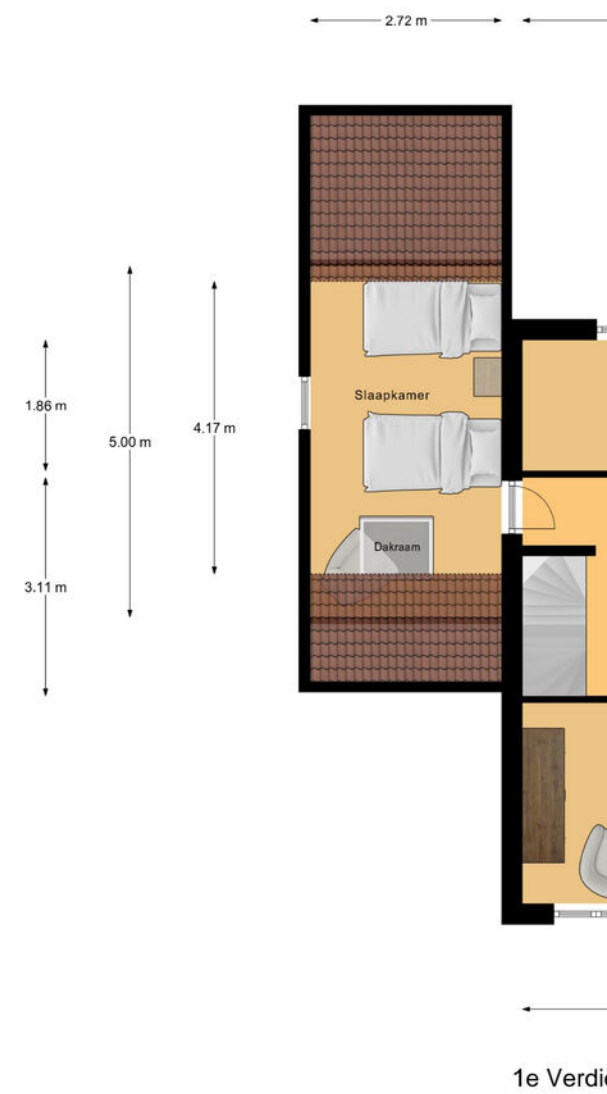




# Plattegronden



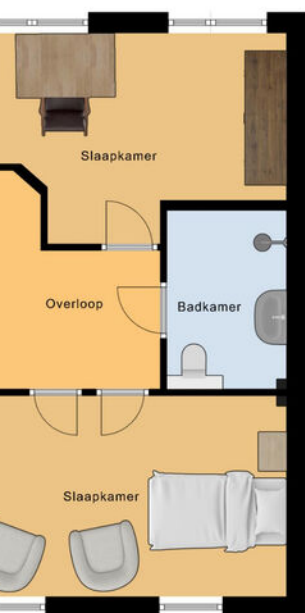
Begane Grond



# Cranendonckstraat 1

Hedel

3.49 m 1.70 m

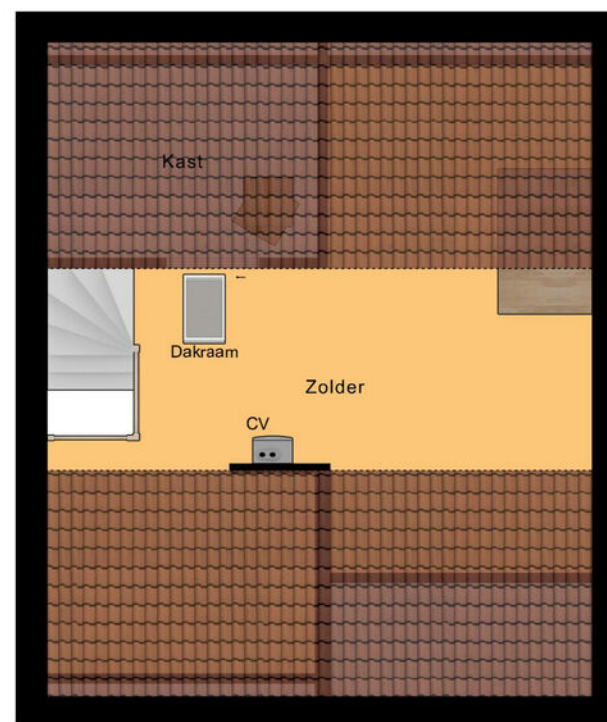


3.00 m  
2.38 m  
1.97 m  
2.54 m  
8.03 m  
2.86 m

5.29 m

eping

2.62 m 2.56 m



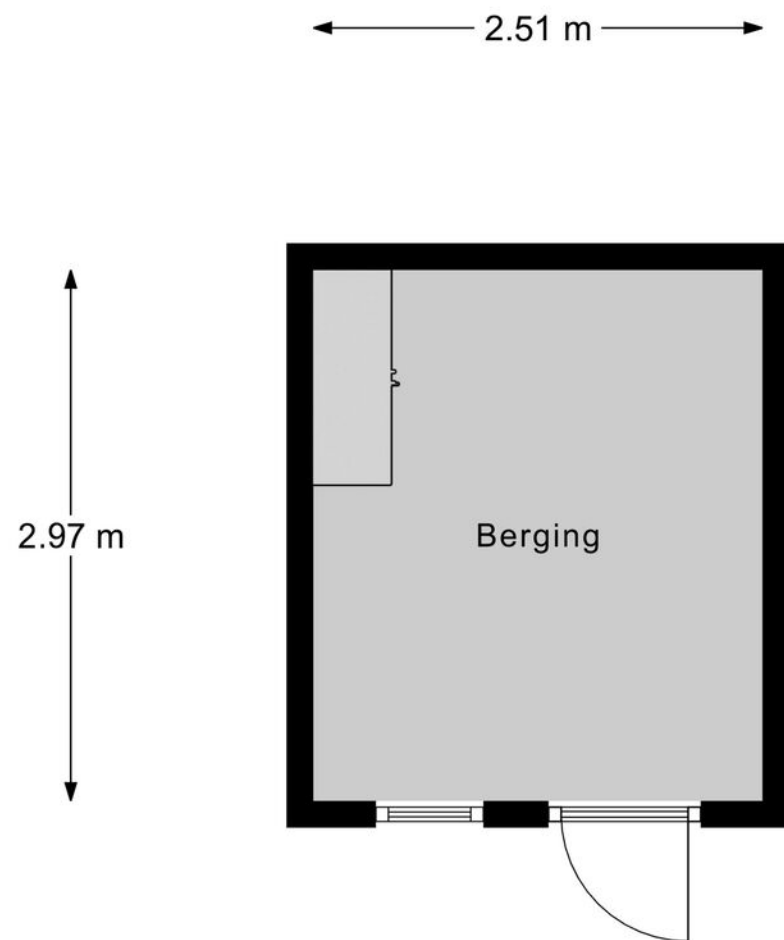
5.90 m  
1.87 m  
1.89 m  
1.94 m

1.96 m  
4.92 m

5.28 m

Zolder

# 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 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.