

# TE KOOP



Voorstraat 23

Hedel

Vrijstaand wonen met verrassend veel ruimte, karakter én comfort midden in het centrum van Hedel.

Vraagprijs

€ 795.000 k.k.



## Voorstraat 23 Hedel

Achter de charmante gevel van deze karakteristieke vrijstaande villa schuilt een woning die u direct zal verrassen. Zodra u binnenstapt ervaart u de ruimte, de sfeervolle afwerking en het hoge wooncomfort. Met maar liefst circa 225 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een zonnige tuin op het zuiden, een vrijstaande garage en diverse duurzame voorzieningen is dit een woning die helemaal klaar is voor de toekomst.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1949 en in 1997 stijlvol uitgebouwd, volledig passend bij het karakter van het oorspronkelijke woonhuis. Authentieke elementen zoals glas-in-loodramen, paneeldeuren en de originele tegelvloer in de entree zijn behouden gebleven, terwijl de woning door de jaren heen zorgvuldig is gemoderniseerd en verduurzaamd.

De royale woonkamer van circa 65 m<sup>2</sup> vormt het hart van het huis. Dankzij de grote raampartijen en de tuingerichte ligging is dit een heerlijke leefruimte met veel licht en sfeer. Aansluitend

vindt u de ruime gesloten keuken met diverse inbouwapparatuur en een praktische provisiekelder. Daarnaast beschikt de begane grond over een werkkamer, ideaal voor thuiswerken of als speelkamer.

Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een luxe badkamer. De indrukwekkende ouderslaapkamer van circa 40 m<sup>2</sup> springt direct in het oog dankzij het hoge plafond, de zichtbare kapconstructie en de royale afmetingen. De ruime overloop biedt bovendien mogelijkheden voor een thuiswerkplek of het realiseren van een extra slaapkamer.

Ook buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuiden en beschikt over een recent gerealiseerde houten overkapping van circa 27 m<sup>2</sup>. Een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Achter op het perceel bevinden zich de vrijstaande garage en de eigen oprit.



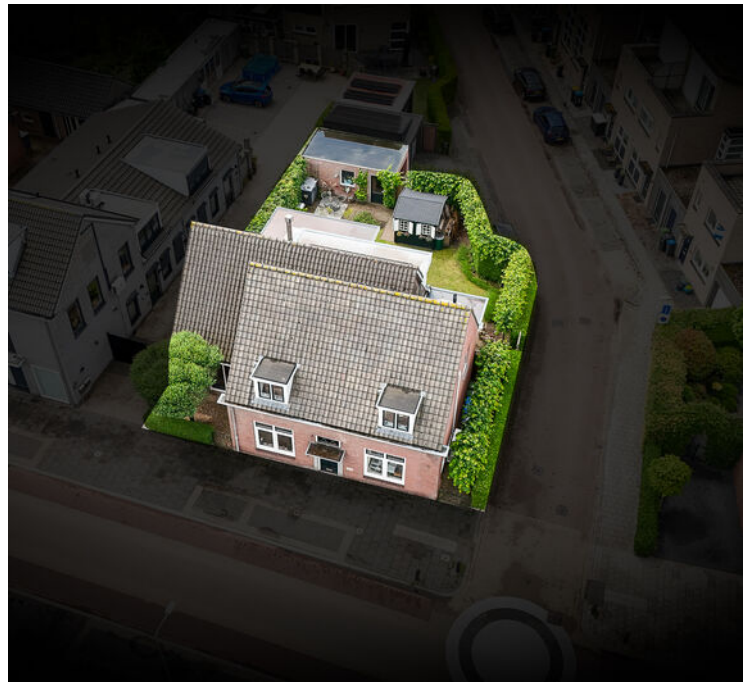
## Voorstraat 23 Hedel

De ligging maakt het plaatje compleet. Winkels, scholen, horeca en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Daarnaast zijn de uiterwaarden van de Maas en de binnenstad van 's-Hertogenbosch snel en eenvoudig bereikbaar.

Kortom: een verrassend ruime, uitstekend onderhouden en duurzame vrijstaande woning op een centrale locatie, waar karakter en wooncomfort perfect samenkomen.

### Bijzonderheden

- Vrijstaande villa in het centrum van Hedel;
- Woonoppervlakte ca. 225 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte 425 m<sup>2</sup>;
- Royale woonkamer van ca. 65 m<sup>2</sup>;
- Werkkamer op de begane grond;
- Drie slaapkamers met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- Overkapping van ca. 27 m<sup>2</sup>;
- Vrijstaande garage met eigen oprit;
- Warmtepomp (2023);
- CV-ketel (2023);
- Airconditioning (2022);
- 18 zonnepanelen;
- Vloerverwarming in woonkamer, bijkeuken en badkamer;
- Elektrisch bedienbare rolluiken;
- AmySoft waterontharder.



## Kenmerken

Woonoppervlakte	ca. 225 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	425 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 797 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1949
Aantal kamers	5
Energie label	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, voorzetramen

Vraagprijs

€ 795.000 k.k.

## Begane grond

Entree met toegang tot de centrale hal, trapopgang en de verschillende leefruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich een multifunctionele kamer, ideaal als werkkamer, speelkamer of slaapkamer op de begane grond.

De royale woonkamer vormt samen met de eetkamer het hart van de woning. Dankzij de ruime opzet, grote raampartijen en sfeervolle haard is dit een heerlijke leefruimte. De dichte keuken beschikt over een praktische opstelling en geeft toegang tot de provisiekelder. Via de bijkeuken zijn het toilet, de vaste kastruimte en de achtertuin bereikbaar.













## Eerste verdieping

Ruime overloop met voldoende plek voor een thuiswerkplek of speelhoek. Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waaronder een indrukwekkende ouderslaapkamer met fraaie hoogte en aangrenzende bergruimte. De luxe badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet.

Via een vlizotrap is de bergvloering bereikbaar.







## Tuin

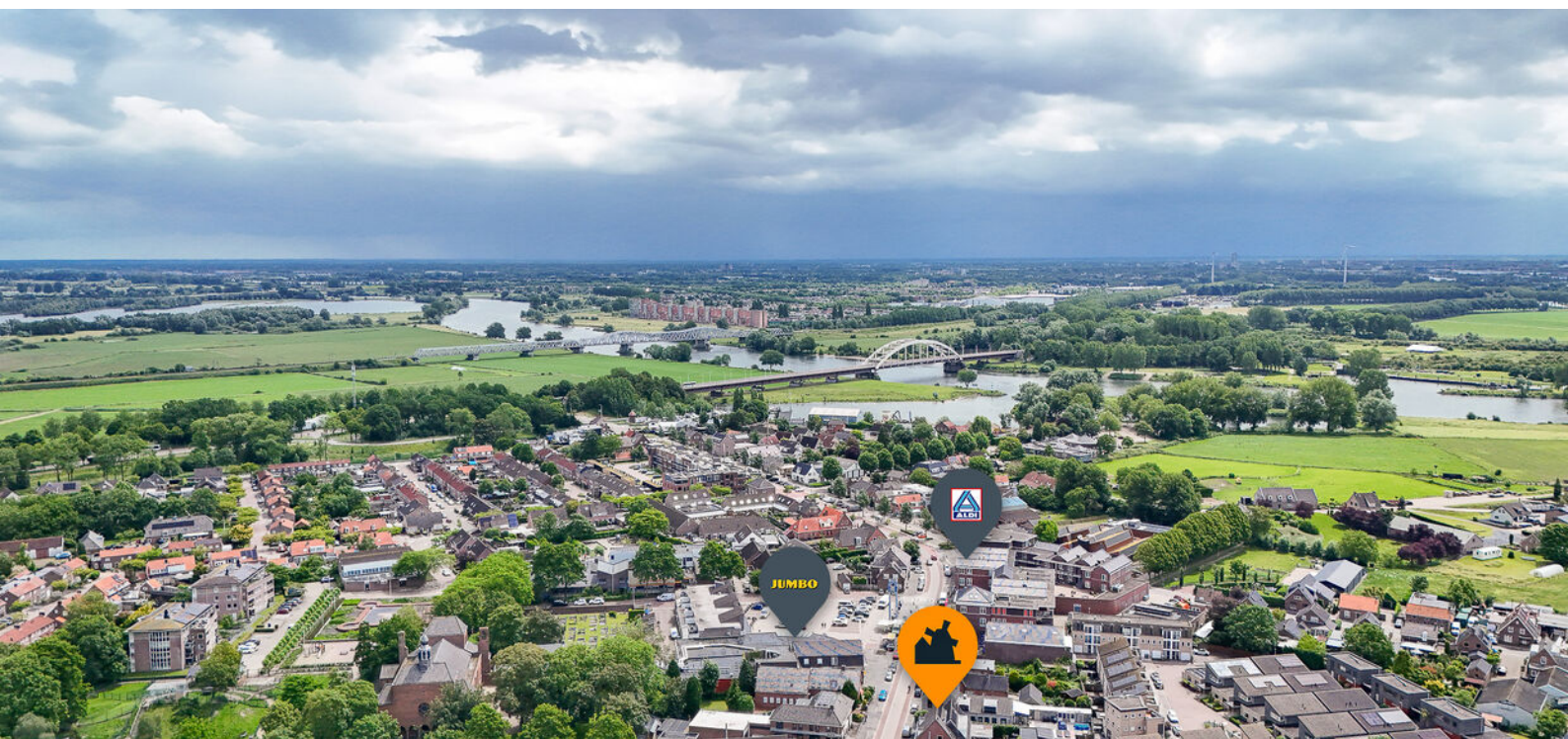
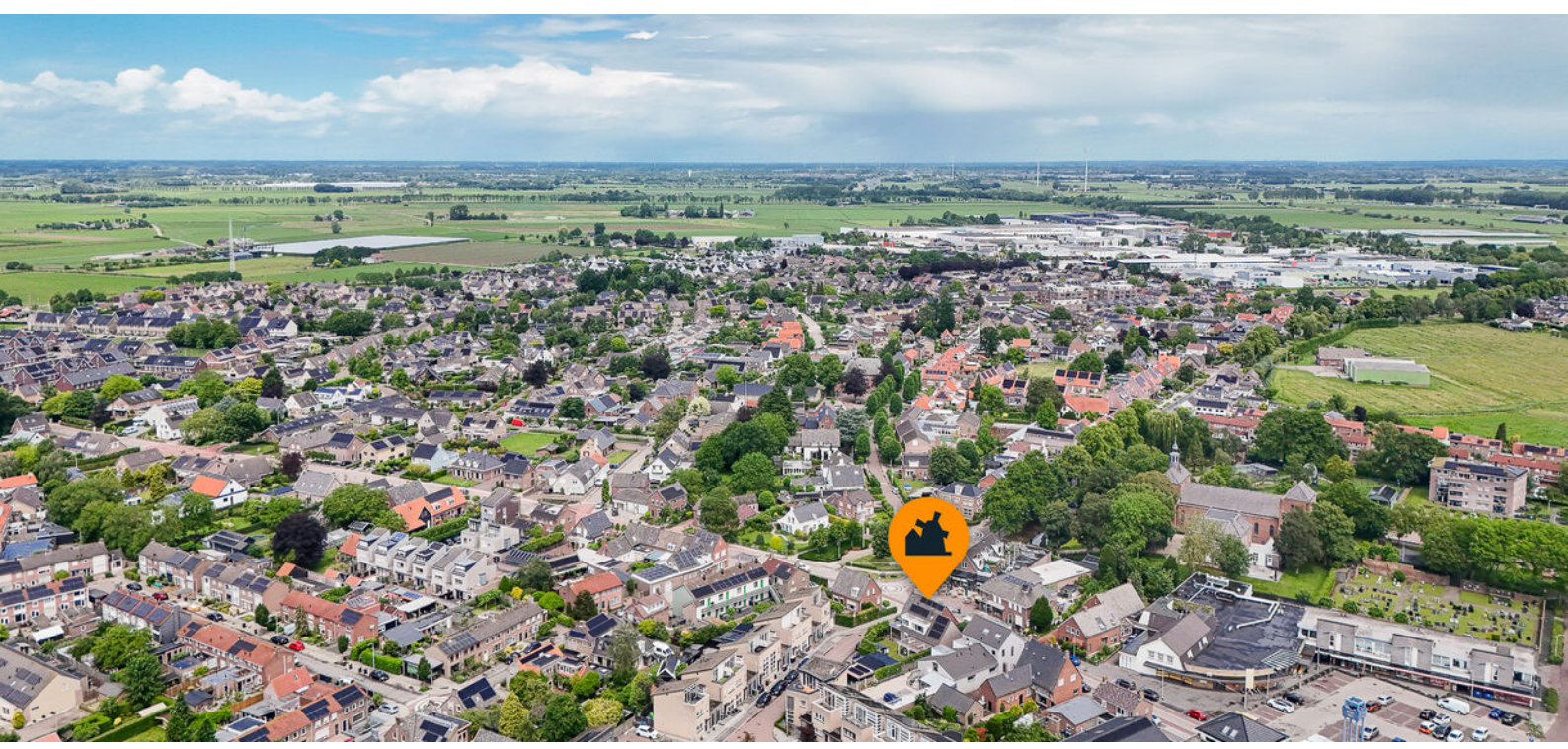
De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de royale overkapping kan vrijwel het hele jaar door van het buitenleven worden genoten. De tuin is verzorgd aangelegd met een gazon, groenborders en een vrijstaand tuinhuis. Achter op het perceel bevindt zich de vrijstaande stenen garage met eigen oprit, ideaal voor het stallen van een auto, fietsen en extra opslag.











## BEGANE GROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © maltipo.nl

# Plattegrond begane grond

EERSTE VERDIEPING

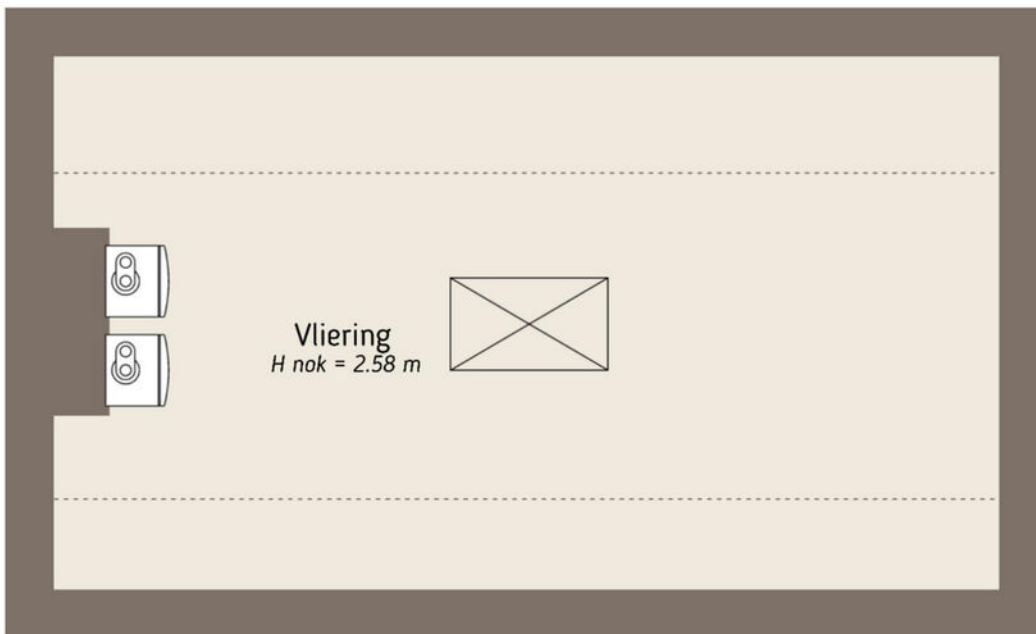


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

Plattegrond eerste verdieping

## VLIERING

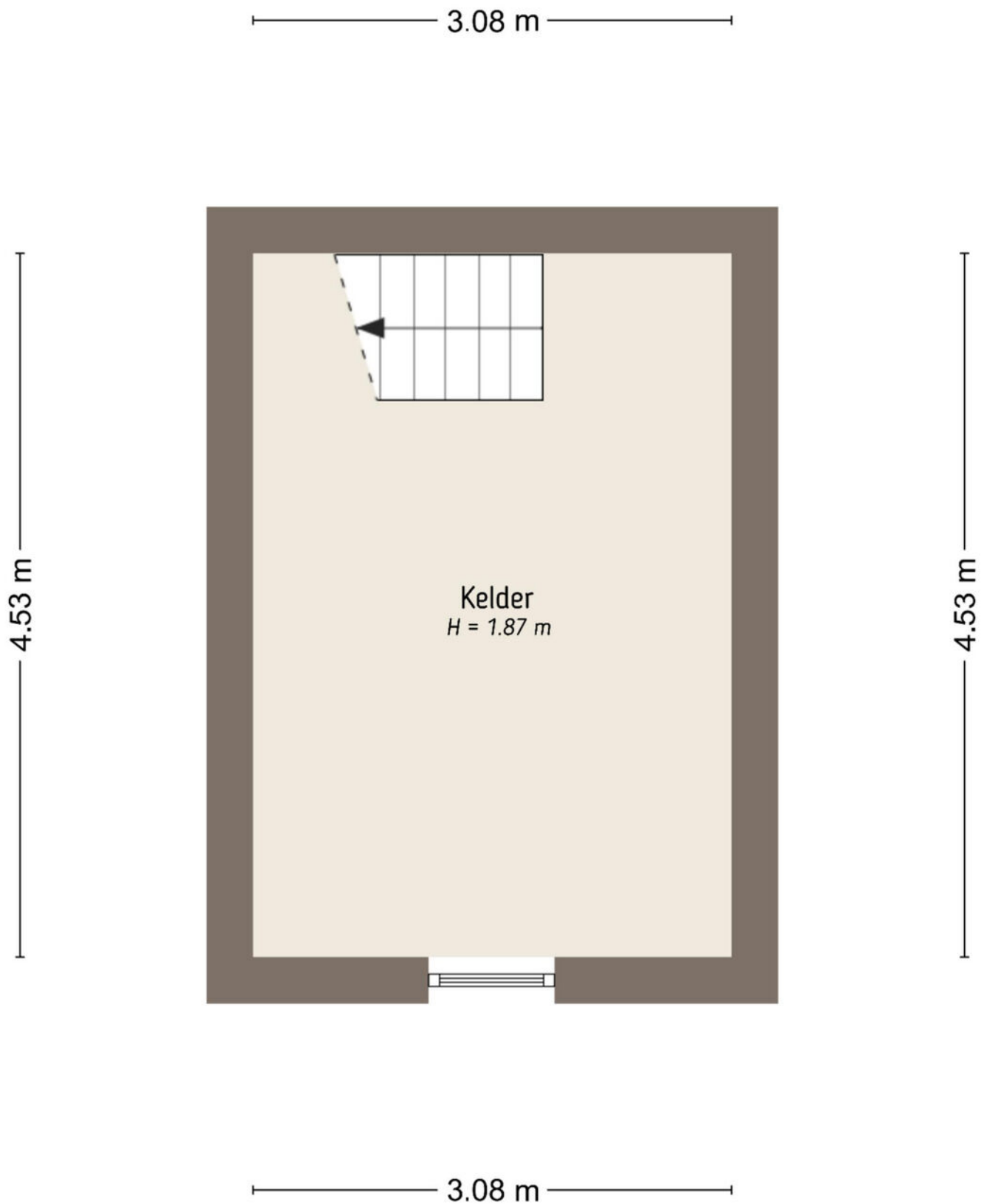
5.82 m



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

**Plattegrond vliering**

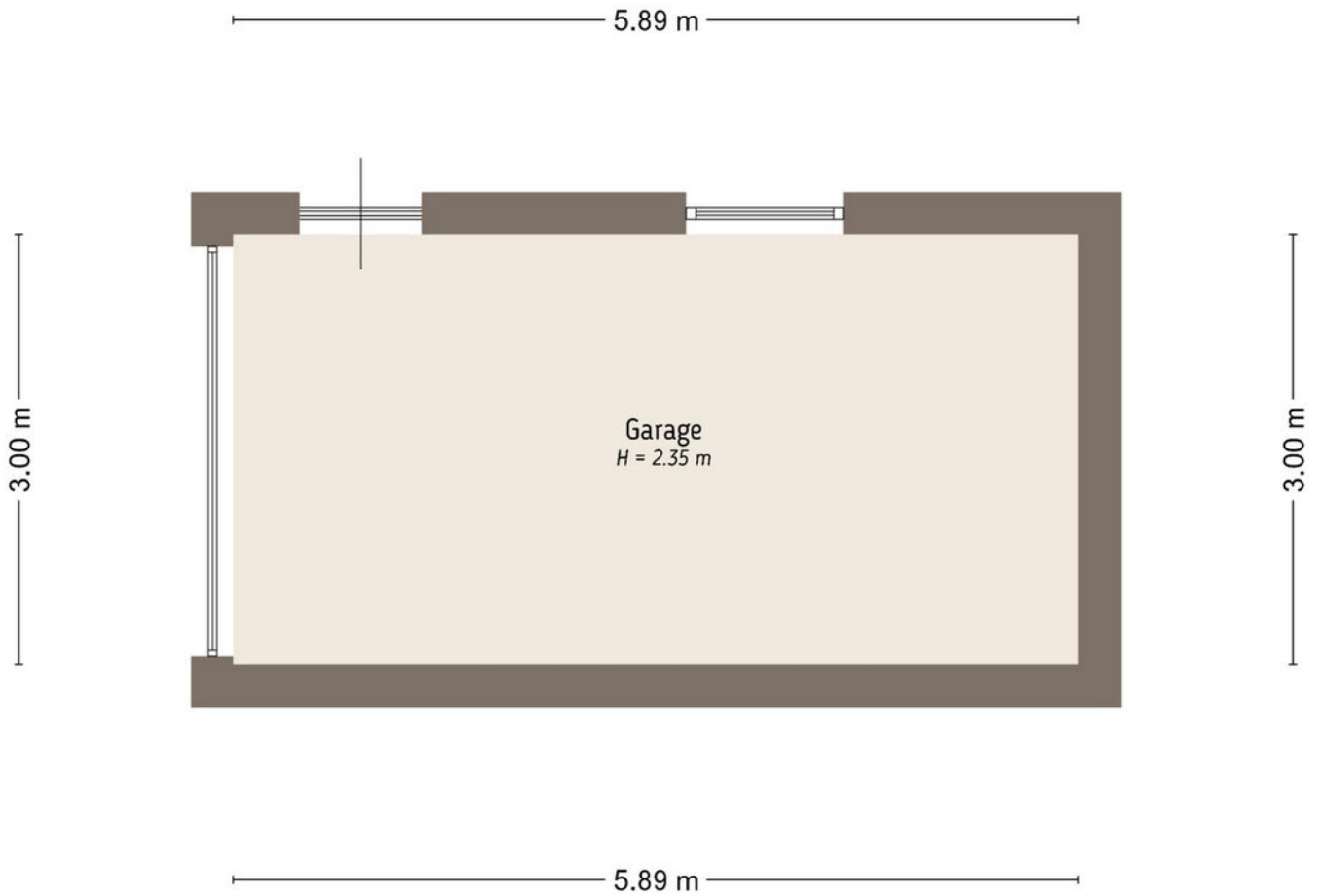
# KELDER



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## Plattegrond kelder

## GARAGE

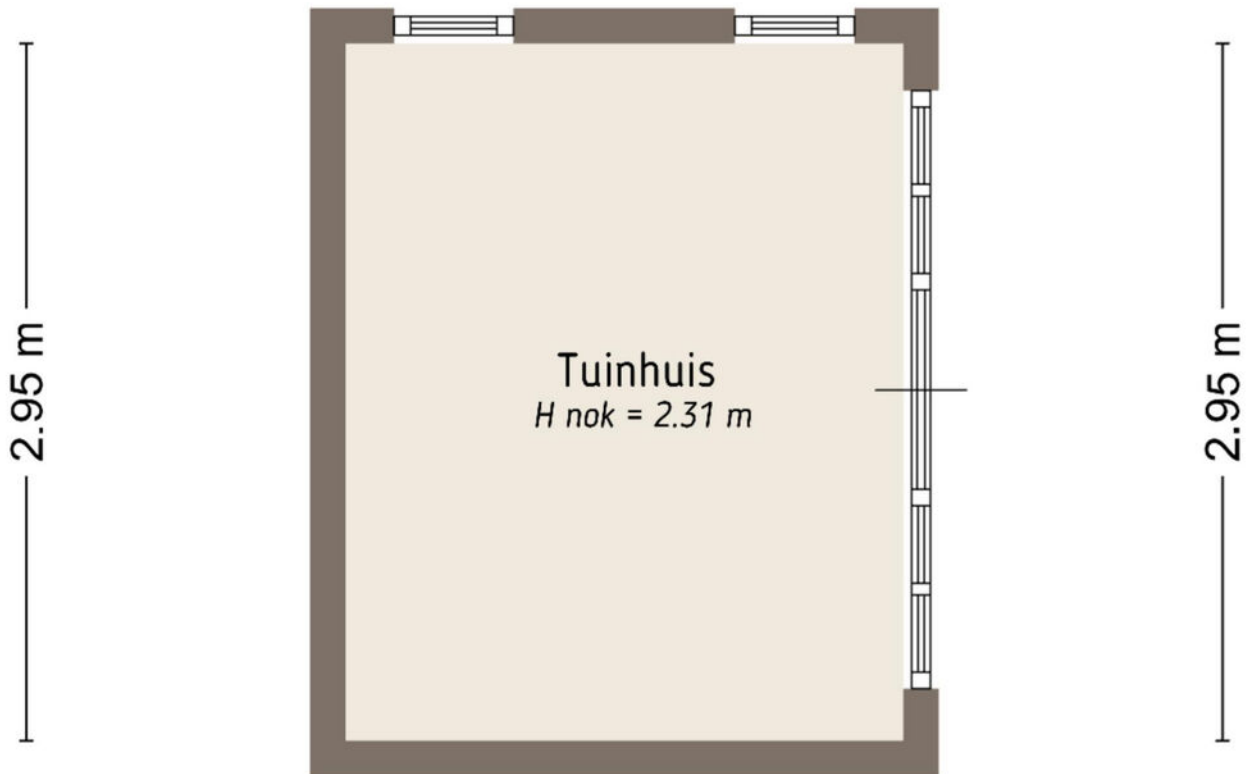


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Plattegrond garage

# TUINHUIS

2.36 m



2.36 m

De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

**Plattegrond tuinhuis**

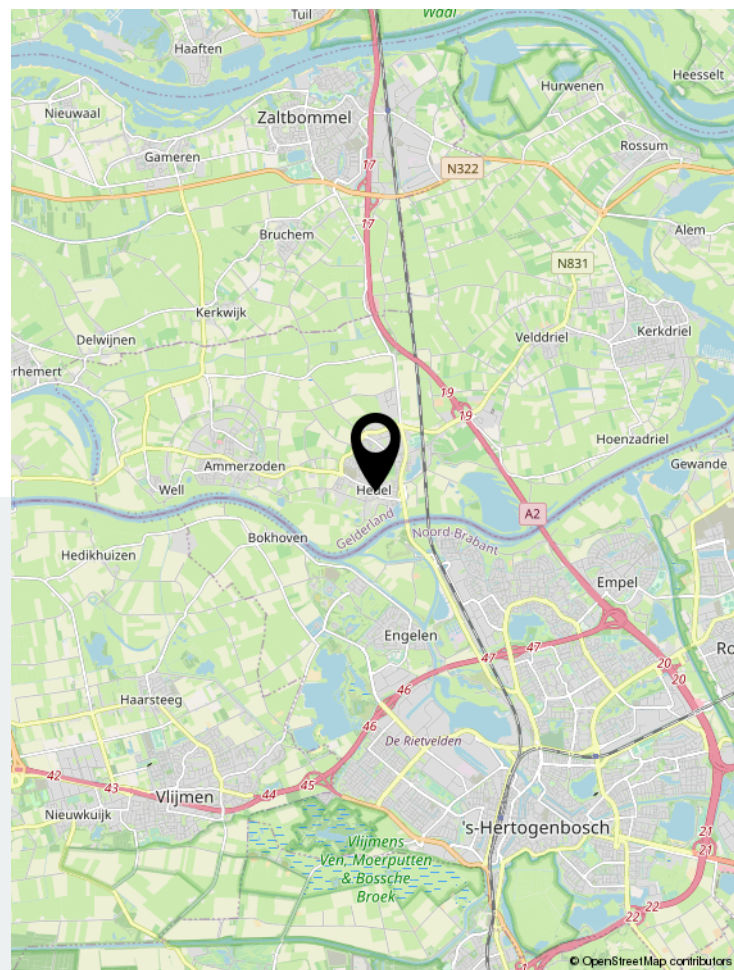
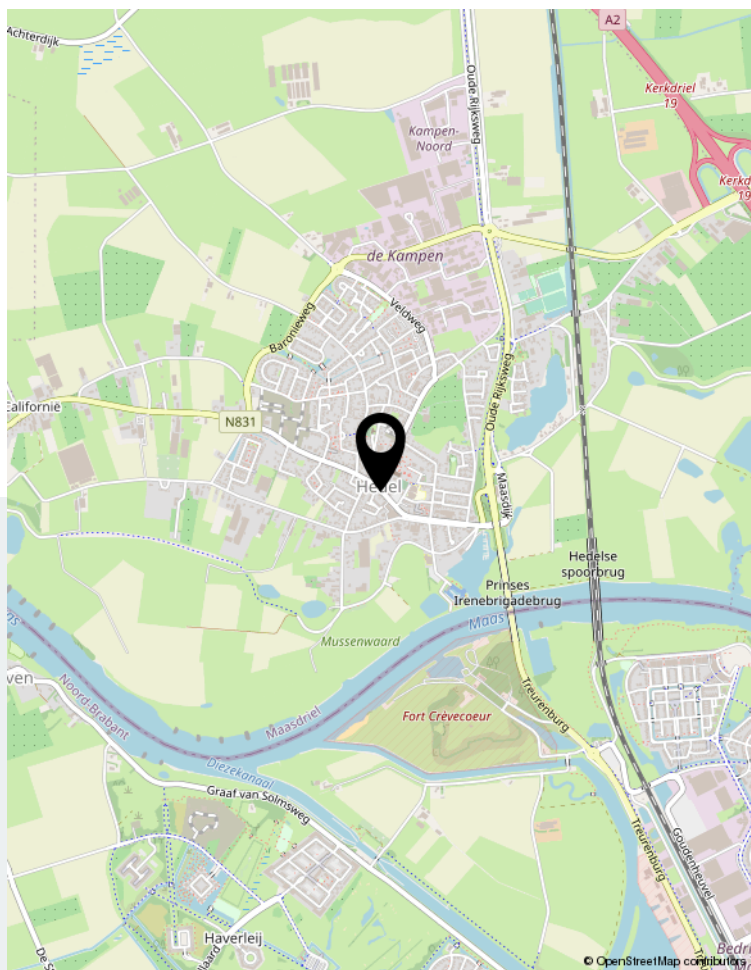
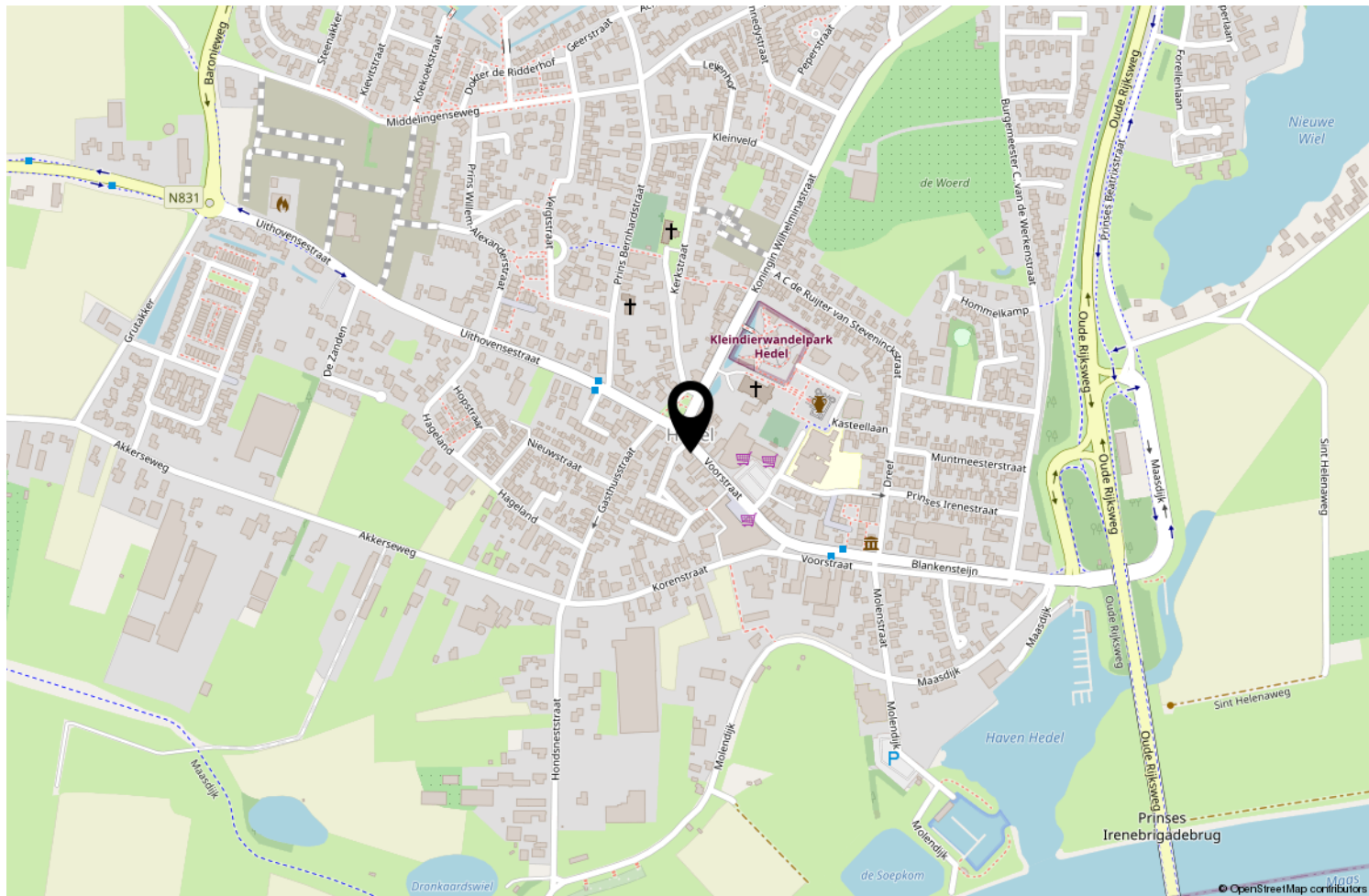
# SITUATIE



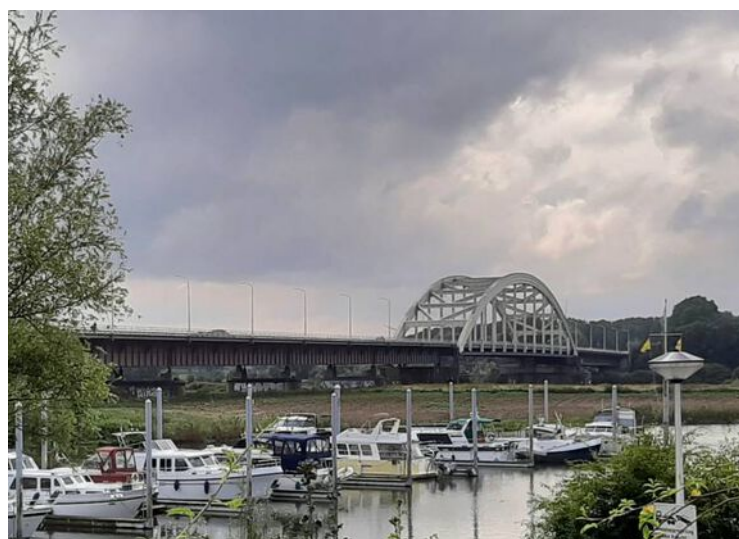
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

# Plattegrond situatie





Locatie op de kaart



## Wonen in Hedel

Hedel is een dorp dat gunstig is gelegen tussen Zaltbommel en Den Bosch en gelegen nabij een aansluiting op de A2. De ligging aan de Maas in het rustieke rivierenlandschap van de Bommelerwaard tussen de Maas en de Waal en biedt volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen. Het dorp heeft een regionale functie met een compleet winkelaanbod in het winkelcentrum, horecagelegenheden, basisscholen en kinderopvang. Er zijn verschillende dorps- en sportverenigingen die aan jong en oud het nodige vertier bieden.

De historische centra van Den Bosch en Zaltbommel bevinden zich op nog geen 10 minuten rijden en ook de A2 en de A59 zijn snel te bereiken. Rustig wandelen over de dijk, of shoppen in Den Bosch ligt dicht aan huis.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- lamp slaapkamer boven bed		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- zwarte kast slaapkamer		X		
- witte kast kantoor		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- lamp boven wastafel		X		
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- warmtepomp	X			
- amy soft waterontharder	X			
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
- voorzetraam woonkamer glas in lood raam	X			
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
losse lampsnoer gaat mee		X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

- screens wit bij zit overkapping 4 stuks

X

-

X

**Overig - Contracten**

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

# Voor alle duidelijkheid:

## **Baten en lasten:**

de notaris zal zorgdragen voor de verrekening van alle zakelijke baten en lasten van het gekochte. De lopende baten en lasten worden, op de datum van het notarieel transport, naar rato verrekend voor het resterende deel van het lopende jaar, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens feitelijk gebruik.

## **Bedenktijd:**

wanneer u als consument een woning of appartement koopt, heeft u drie dagen bedenktijd om te beslissen of u de koop door wilt laten gaan. Deze bedenktijd vloeit bijna in alle gevallen voort uit de wet, deze mag niet worden ingekort. Wel mogen partijen een langere bedenktijd afspreken. Deze periode van bezinning geldt uitsluitend voor de koper. Uiteraard kunnen partijen onderling overeenkomen dat ook de verkoper bedenktijd krijgt. De bedenktijd gaat in om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de koper een kopie van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Hiervoor zal een gedateerd ontvangstbewijs worden gevraagd, welke de koper moet ondertekenen, zodat duidelijk is dat deze een kopie van de akte heeft ontvangen. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## **Betaling koopsom:**

de betaling van de koopsom zal plaatsvinden bij de notariële overdracht.

## **Bieding:**

een bedrag wat door een koopkandidaat wordt geboden met daarbij behorende ontbindende voorwaarden, roerende zaken en datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering.

## **Documentatie:**

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

De door Moolenaar Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.

Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden.

## **Financiering:**

de ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van ca. 5 weken na datum van aangaan van de overeenkomst. Wij gaan er van uit dat de koopkandidaat zich vooraf heeft laten informeren omtrent zijn financiële mogelijkheden.

## **Koopakte:**

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Moolenaar Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

## **Kosten koper:**

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: overdrachtsbelasting\*, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

\* Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, mits de koopsom niet meer dan € 555.000,- bedraagt. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Koopt u een huis waar u niet zelf in gaat wonen of gebruikt u het pand niet als hoofdverblijf? De overdrachtsbelasting bedraagt dan 8 %.

## **Lijst van (on)roerende 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.

**Notaris:**

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

**Onderzoeksplicht koper:**

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

**Oplevering:**

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

**Optie:**

een toezegging die een verkopend makelaar in overleg met de verkoper kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Ouderdomsclausule:**

indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat 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. Wij nodigen de koopkandidaat uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

**Overeenkomst:**

er is sprake van overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend, waarvan een afschrift aan de koper wordt overhandigd en gedurende de wettelijke bedenktijd door koper niet wordt opgezegd.

Dit vloeit voort uit art.7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende overeenkomst". Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken; dit zijn de koopprijs, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken.

**Reactie:**

de verkoper en wij waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u bezichtigd heeft aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

**Tekeningen:**

eventuele bijgevoegde plattegronden/ tekeningen zijn indicatief.

**Vraagprijs:**

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

**Waarborgsom:**

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 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, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

## Van kijken tot kopen:

### Stap 1: Heeft u belangstelling voor deze woning?

**JA**      **NEE**



Wij stellen het zeer op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij de verkopers hier van op de hoogte stellen.

### Stap 2: Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

**JA**      **NEE**



Wij werken samen met een deskundige partij met gerenommeerde en gecertificeerde hypotheekadviseurs. Zij nemen graag met u uw huidige en toekomstige persoonlijke en financiële situatie door om u te voorzien van een advies op maat. Neemt u gerust contact met ons op.

### Stap 3: Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend om de woning te kopen?

**JA**      **NEE**



Als u na een gesprek met een hypotheekadviseur weet hoeveel u maximaal kunt lenen, kunt u uw zoektocht aanpassen. Wij willen u graag ondersteunen bij het zoeken naar de geschikte woning binnen uw budget. Neemt u gerust contact met ons op.

### Stap 4: Wilt u een bod uitbrengen?

**JA**      **NEE**



Bedenk vooraf goed hoever u wilt gaan en wat uw financiële reikwijdte is.

### Stap 5: Is er sprake van een overeenstemming?

**JA**



Van harte gefeliciteerd! U heeft de woning gekocht. Als u zelf een makelaar in de hand heeft genomen, zal hij u verder instrueren over de afhandeling. Is dit niet het geval dan zullen wij met u de verdere gang van zaken bespreken.



# Ook succesvol verkopen?

Moolenaar Makelaardij is binnen de Bommelerwaard ondertussen uitgegroeid tot een begrip als het gaat om het aankopen, verkopen, verhuren, taxeren en bouwbegeleiding van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Dankzij een persoonlijke benadering maken wij hierin het verschil.

Een transparante manier van werken, deskundige mensen en eerlijk verkoopadvies zijn dan ook waarden waar wij aan vasthouden. Geen enkel object is in onze ogen onverkoopbaar. Wij gaan de uitdaging aan en stellen nieuwe doelen voor uw toekomst. En, die begint op de plek waar ú zich prettig voelt.



Gamerschestraat 34 | 5301 AS Zaltbommel  
0418 577 540 | [info@moolenaarmakelaardij.nl](mailto:info@moolenaarmakelaardij.nl) | [www.moolenaarmakelaardij.nl](http://www.moolenaarmakelaardij.nl)