

10+ MAKELAARS



HOPSTRAAT 20, HEDEL



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 420 m³
Woonoppervlakte: 83 m²
Perceeloppervlakte: 200 m²
Bouwjaar: 1961

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

- ✓ 3 slaapkamers
- ✓ ruime zolder
- ✓ eigen oprit en garage
- ✓ 10 zonnepanelen

gemoderniseerde hoekwoning

Gelegen in een rustige woonomgeving en op korte afstand van het dorpscentrum ligt Hopstraat 20 in Hedel. Een fijne hoekwoning met onder andere 10 zonnepanelen, een garage die als multifunctionele ruimte kan dienen, 3 slaapkamers en een zolder die met een vaste trap bereikbaar is.

Hier woon je in een prettige, kindvriendelijke buurt met diverse voorzieningen binnen handbereik. Op enkele minuten fietsafstand vind je diverse supermarkten en winkels voor je dagelijkse boodschappen. Op korte afstand bevinden zich tevens basisscholen, een kinderopvang en sportverenigingen.

Liefhebbers van wandelen en fietsen kunnen hun hart ophalen dankzij de ligging nabij uiterwaarden van de Maas en het omliggende rivierenlandschap. De bereikbaarheid is uitstekend: via de nabijgelegen A2 en A59 zijn steden als 's-Hertogenbosch, Zaltbommel, Utrecht en Eindhoven snel te bereiken.

De woning is de afgelopen jaren op meerdere vlakken gerenoveerd. Beneden is het toilet vernieuwd, alles strak gestukt en er is een nieuwe PVC visgraatvloer gelegd. Daarnaast zijn de trap en badkamer enkele jaren geleden volledig gerenoveerd.





Begane grond

Je komt binnen in de hal die meteen een moderne uitstraling heeft, dankzij onder andere de antracietkleurige accenten, het luxe behang op de muur en een fraaie pvc visgraatvloer op de grond.

Vanuit de hal met meterkast, toilet en trapopgang (met trappenkast) bereik je de woonkamer. De pvc visgraatvloer loopt naadloos door. De woonkamer heeft een fijne lichtinval door grote raampartijen aan de voor- en achterzijde en de muren zijn in warme beige tinten geschilderd, een klein stukje muur is afgewerkt met een houten wandpaneel. De woonkamer is voorzien van airco.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de L-vormige keuken. Deze is uitgevoerd met witte fronten, gecombineerd met een donker werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast en vaatwasser.









Garage

Vanuit de keuken is de garage te bereiken. Deze ruimte is momenteel in gebruik als garage, maar leent zich ook uitstekend voor andere doeleinden. Door de royale afmeting en de beschikking over een apart toilet, kan deze ruimte prima dienst doen als praktijkruimte, kantoor aan huis of hobbykamer. De garage geeft tevens toegang tot de tuin.





Slaapkamers

De eerste verdieping beschikt over 3 slaapkamers en een badkamer. De grootste en kleinste slaapkamer zijn gelegen aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en de grote slaapkamer beschikt over airco. Het geheel is afgewerkt in dezelfde kleuren en stijl als beneden.

Middels een vaste trap is een fijne bergzolder te bereiken.





Badkamer

De moderne badkamer is enkele jaren geleden geheel gerenoveerd. Zowel de vloer als de wanden zijn volledig betegeld met een grote, grijze tegel. De ruimte is uitgerust met een toilet, wastafelmeubel en inloopdouche, allen voorzien van zwarte badkamermeubilair.







Tuin

De tuin is gelegen op het noord oosten en volledig voorzien van bestrating. Doordat er zich geen bebouwing direct achter de woning bevindt, ervaar je hier een heerlijk ruimtelijk gevoel. Daarnaast geniet je hier van veel privacy.





Begane grond



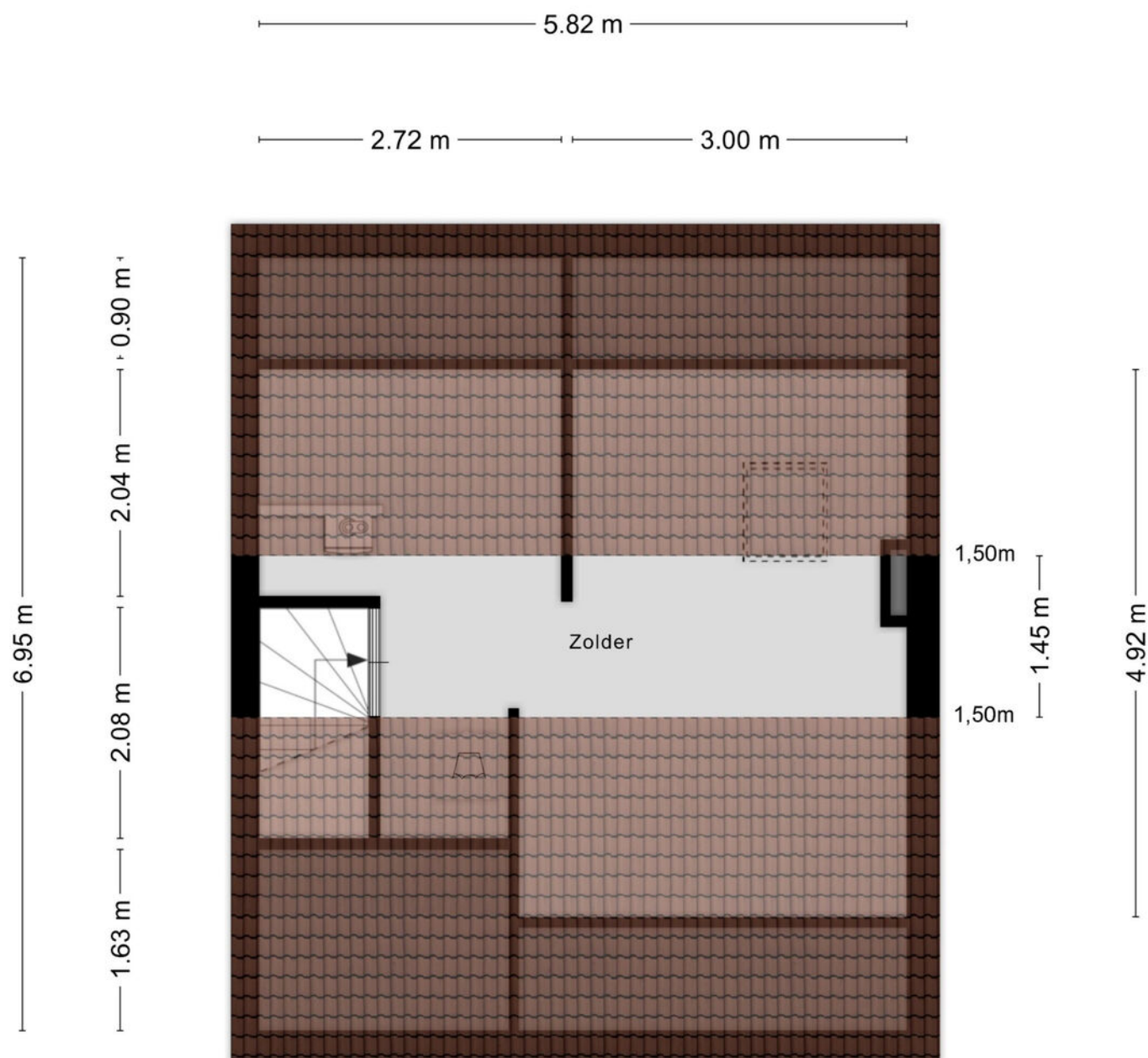
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



± 0.99 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10



136 Deze kaart is **aanvullend**
Perceelnummer
Huisnummer
— Verpachte kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 30 juli 2026
De bevrager van het kadaster en de openbare registers

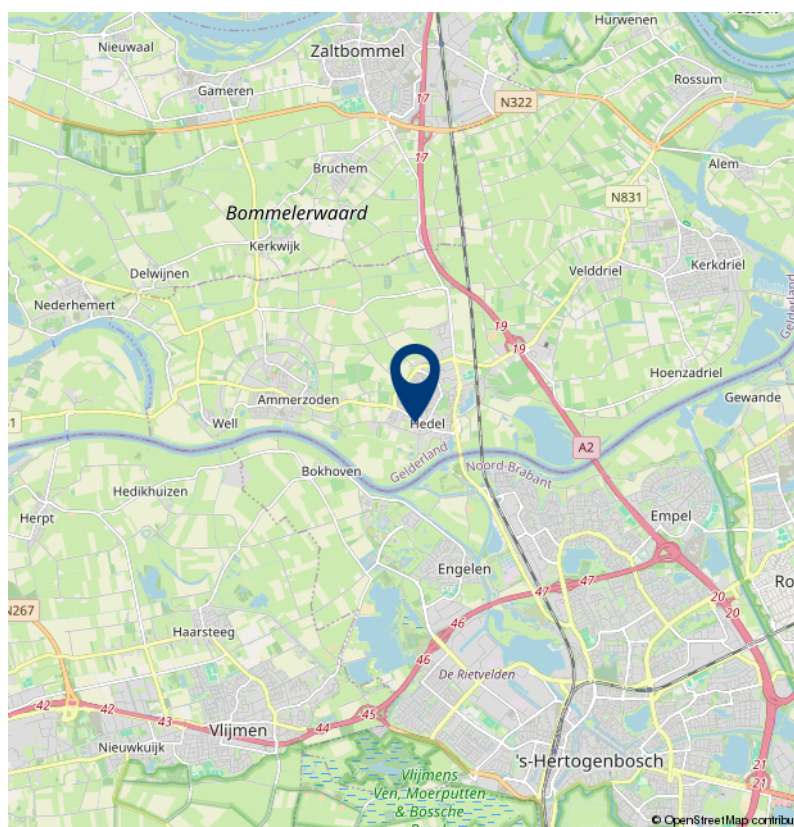
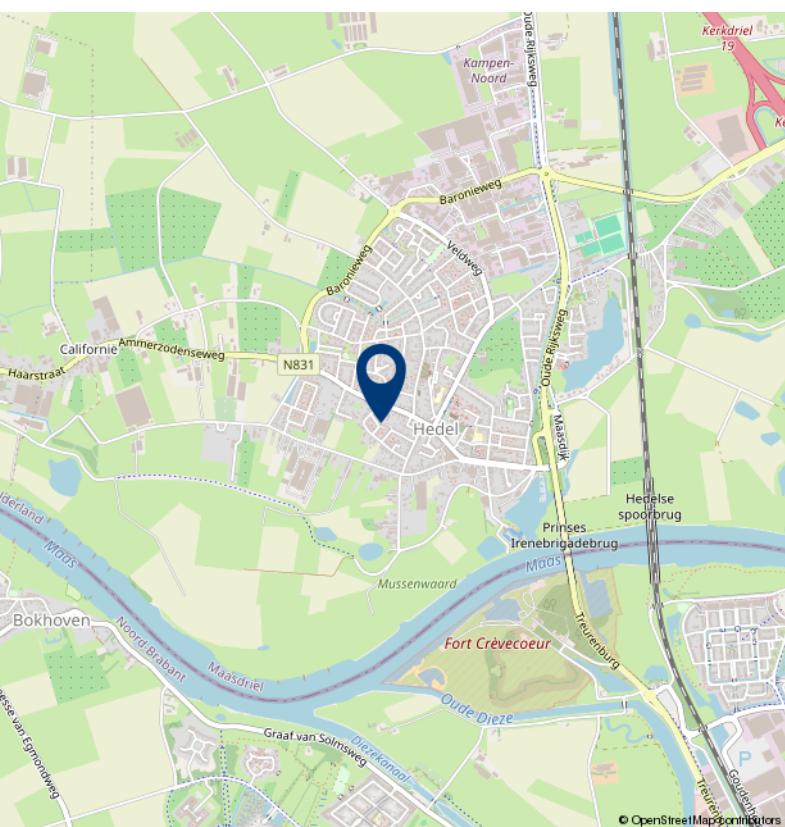
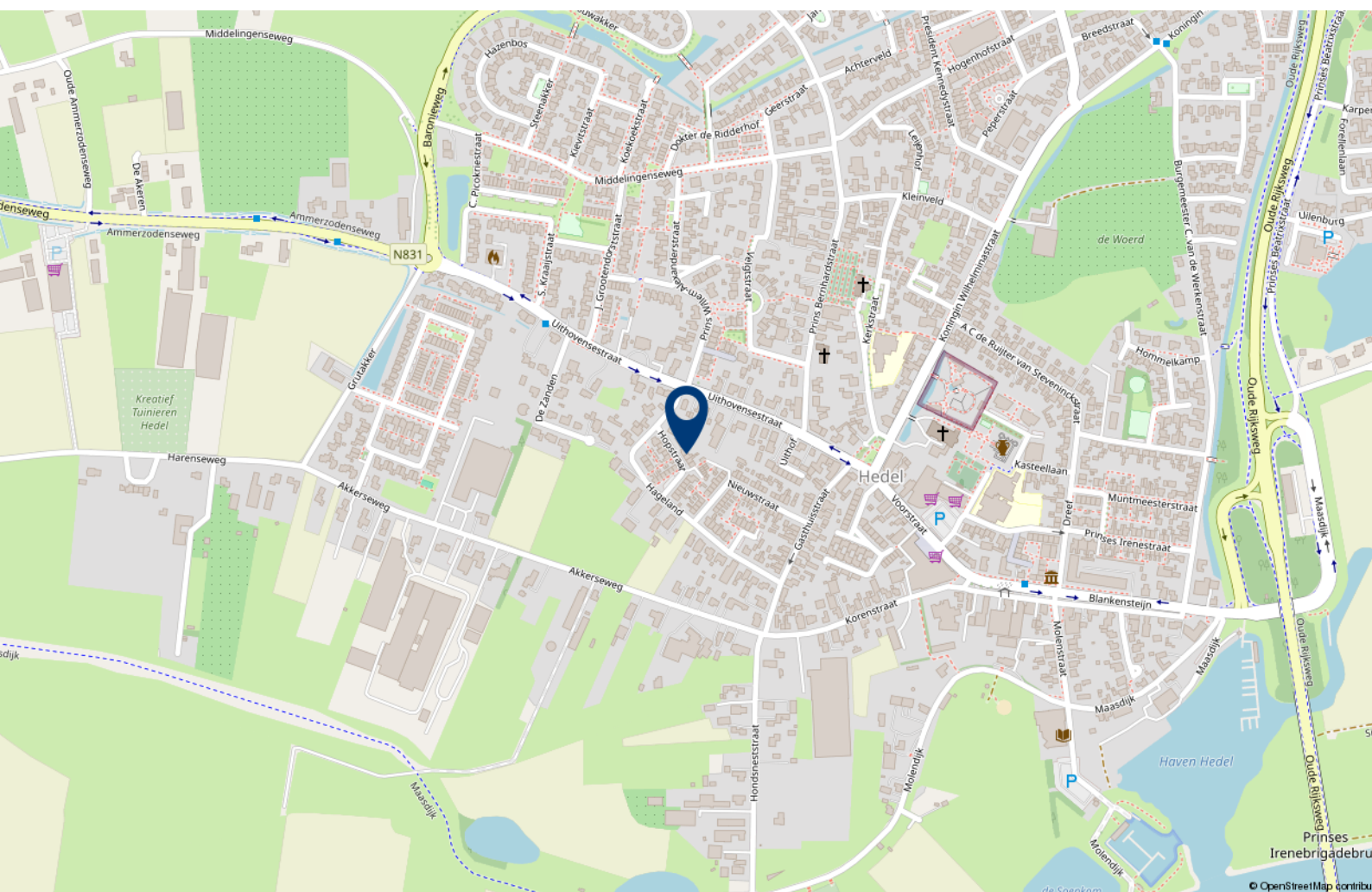
Schaal 1: 500

Kadastrale	gemeente	Heidel
Sectie	H	
Perceel		2929

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare metingen worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Locatie op de kaart





Over 10+ Makelaars

De kenmerken van ons makelaarskantoor zijn in enkele termen kort samen te vatten: no-nonsense, transparant en slagvaardig.

10+ Makelaars bestaat inmiddels ruim 20 jaar en hier zijn we trots op. We zijn namelijk net voor de crisis gestart, een moeilijke periode voor de huizenmarkt. In mei 2007 start Marck van Litsenburg zijn eigen makelaarskantoor na jaren gewerkt te hebben bij verschillende makelaarskantoren in Noord Brabant. Vanuit een kantoorruimte in het bedrijfsverzamelgebouw van stadion De Vliert worden in het eerste jaar de klanten bediend. Bij de start had Marck nog niet kunnen vermoeden dat de woningmarkt een aantal maanden later een zwarte periode in zou gaan. Trots zijn we dan ook dat we in de moeilijke tijd van ons bestaan een vaste positie hebben weten te bemachtigen binnen de woningmarkt in en rond 's-Hertogenbosch.

In 2008 verhuist 10+ Makelaars naar een nieuwe kantoorruimte in winkelcentrum Rompertpassage, het eerste personeelslid wordt op dat moment ook welkom geheten. Inmiddels ruim 18 jaar na de start werken we met een vast team van 4 personen. Naast eigenaar Marck van Litsenburg

zijn ook Jomienneke van der Velden, Nadine Claessen en Jody van der Kleij werkzaam bij 10+ Makelaars. Naast de bemiddeling bij verkoop en aankoop van woningen is inmiddels ook de bemiddeling bij verhuur een specialisme geworden, een discipline waarmee wij al honderden verhuurders en huurders bij elkaar hebben gebracht. Marck van Litsenburg is gecertificeerd taxateur en kan u helpen aan een gevalideerd taxatierapport.

We hebben in al die jaren veel geleerd, we zijn enorm gegroeid. Niet zozeer in mensen, maar vooral in ons persoonlijke advies. Met ons team streven we keer op keer naar een gerichte aanpak, afgestemd op uw wensen en mogelijkheden. Brabantse nuchterheid, een duidelijk verhaal en een eerlijk advies heeft ons gemaakt tot wat we nu zijn.

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.

10+ MAKELAARS

ROMPERTPASSAGE 37 A
5233 AP 'S-HERTOGENBOSCH

073-644 75 70
INFO@10PLUSMAKELAARS.NL
10PLUSMAKELAARS.NL

