



Hedel, Dominee Bakkerushof 52

De mooiste parel binnen het aanbod van instapklare tussenwoningen in woonwijk 'De Grutakker' vind je op huisnummer 52. Deze topwoning behoort zonder meer tot de mooiste in zijn soort, zowel als het gaat om afwerking en onderhoud als op het gebied van energiezuinigheid. Met een energielabel A+ ben je hier helemaal klaar voor de toekomst.

Maar deze woning blinkt niet alleen daarin uit. Ook de indeling is optimaal en aan luxe geen gebrek. Ben je na deze introductie al nieuwsgierig geworden? Kijk dan snel verder en ontdek wat deze woning jou allemaal te bieden heeft!



Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

Objectgegevens

Adres:	Dominee Bakkerushof 52, 5321 HT, Hedel
Kadastraal bekend:	Hedel, sectie H, nummer 4204 en 4214 (1/30 ^e aandeel)
Perceeloppervlakte:	95m ² , 210m ² (1/30 ^e aandeel)
Inhoud woonhuis:	404m ³
Woonoppervlakte:	109m ²
Overige inpandige ruimte:	2m ²
Externe bergruimte:	10m ²
Bouwjaar:	2011

Bouwkundige staat

Afwerking en onderhoud:

- De combiketel krijgt jaarlijks zijn onderhoud, dat is voor het laatst op 28-4-2026 door Feenstra gedaan;
- Het buitenschilderwerk is altijd keurig bijgehouden en voor het laatst in 2021 uitgevoerd;
- De stoomoven en vaatwasmachine zijn in 2021 vernieuwd;
- De woning verkeert in een uitstekende staat van onderhoud, zowel aan de binnen- als buitenzijde.

Isolatie:

- Geheel voorzien van isolatieglas;
- Gevelisolatie;
- Vloerisolatie;
- Dakisolatie.

Installaties:

- Intergas kombi compact HR combiketel (bouwjaar 2010);
- Mechanische ventilatie;
- Toshiba split unit airconditioning (bouwjaar 2014);
- Vloerverwarmingsinstallatie (begane grond en badkamer);
- De elektrische installatie beschikt over 2 aardlekschakelaars en 7 groepen;
- 15 AEG zonnepanelen. 330 Wp geïnstalleerd in 2021(opbrengst 2025 was 3500 Kwh);
- Glasvezelaansluiting.

Energie label:

De woning heeft energielabel A+ (geldig tot 04-03-2036).

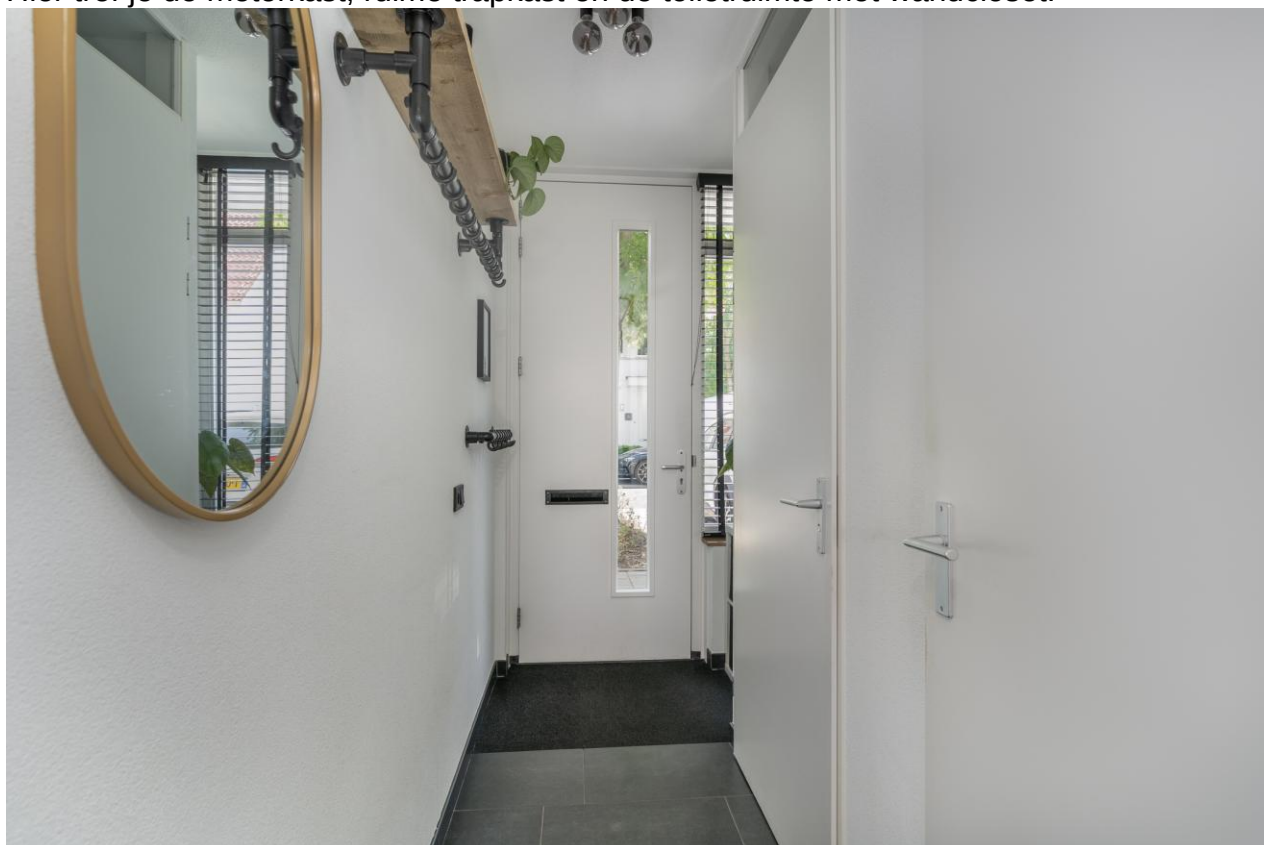


Indeling van de woning

Begane grond:

Via de voorzijde van de woning is er toegang tot de hal.

Hier tref je de meterkast, ruime trapkast en de toiletruimte met wandcloset.



De tuingerichte woonkamer heeft een oppervlakte van 30m². De ruimtelijkheid en licht in deze woonkamer zijn opvallend, dit komt mede door de vrije hoogte van 2.64 meter. Op de vloer liggen antracietkleurige tegels met vloerverwarming wat tevens de hoofdverwarming is.





De open keuken ligt aan de voorzijde. De moderne keukenunit is geplaatst in een L-vormige opstelling en is mooi compleet qua inbouwapparatuur. Zo is er een combi-oven, vaatwasmachine, koelkast en een 5 pits gaskookplaat met daarboven een RVS afzuigschouw aanwezig. De oppervlakte van de keuken bedraagt 6m².



Eerste verdieping:

Op de overloop van de eerste verdieping kun je naar twee slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde ligt de kleinste slaapkamer. Klein is een relatief begrip want deze kamer is 9m² groot. Er zijn elektrisch bedienbare rolluiken (op afstandsbediening) aanwezig.



Tussen de slaapkamers in ligt de moderne, complete badkamer (6m²). De badkamer is voorzien van een fijne, ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, designraditor en een wandcloset. Er is vloerverwarming aanwezig.





De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning. Deze kamer meet 15m² en heeft door deze oppervlakte ruimte genoeg voor een flinke (kleding)kast en een tweepersoons bed. De ramen zijn te verduisteren met rolluiken.



Tweede verdieping:

Via de vaste trap kom je op de ruime tweede verdieping.

Het eerste vertrek is de flinke voorzolder met de aansluitpunten voor de wasapparatuur. In het schuine gedeelte van de kap is bergruimte aanwezig. In een afgesloten ruimte zijn de combiketel en de box van de mechanische ventilatie geïnstalleerd. Uniek en een bijzonder prettige extra is de derde verdieping welke toegankelijk is met een houten vlizotrap.



Aan de voorzijde van deze verdieping ligt een flinke slaapkamer (14m²) welke gekoeld of verwarmd kan worden met de aanwezige airconditioning. Een flink dakvenster biedt flink wat lichttoetreding. Bergruimte is wederom aanwezig in het schuine gedeelte van de kap.



Derde verdieping:

Zoals eerder omschreven kun je met de vlizotrap naar de bergzolder. Ook deze ruimte is keurig afgewerkt met een PVC vloer en heeft een hoogte in de nok van 1.68 meter.

Tuin:

De achtertuin ligt op het westen. Vanaf het begin van de middag totdat de zon ondergaat kun je in de onderhoudsvrije tuin genieten van de zon.

Er is een eigen achterom aanwezig welke in de achtergevel van de berging geïntegreerd is.

De (volledig geïsoleerde) houten berging is voorzien van elektra en heeft een oppervlakte van 10m². Een heerlijke extra is de overkapping welke aan de berging grenst. Hij is keurig betegeld en loopt vloeiend door in de tuin. Tegen de achtergevel van de woning hangt een elektrisch bedienbare zonneluifel; een buitenkraantje en elektra is aanwezig.







Straatbeeld en omgeving

De woonwijk is perfect voor jonge gezinnen en dus ook voor kinderen!
Praktisch om de hoek ligt een fijn speelveld. Qua verkeer komt hier slechts bestemmingsverkeer.





De plaats Hedel

Hedel is een dorp dat gunstig ligt tussen Zaltbommel en Den Bosch in en dicht bij een aansluiting op de A2 (afrit 19 Kerkdriel/ Hedel/ Ammerzoden).

De ligging aan de Maas in het rustieke rivierengebied biedt volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen. Een van de trekpleisters is de jaarlijkse Paardenmarkt die in het centrum van Hedel gehouden wordt in de eerste week van november.

Op gebied van voorzieningen is Hedel compleet te noemen. Er valt dan onder andere te denken aan drie supermarkten (Hoogvliet, Jumbo en Aldi), bakker, slijter, drogist (DA en Trekpleister) en diverse andere winkels die in de dagelijkse levensbehoeften voorzien. Ook is er een café/ pension en een Chinees restaurant. Drie basisscholen voorzien in de onderwijsbehoefte, tevens zijn er drie kinderdagverblijven in Hedel gevestigd.

Ook op het gebied van gezelligheid en vermaak scoort Hedel goed. Er zijn verschillende dorps- en sportverenigingen en een sportschool voor jong en oud. Met circa 5000 inwoners is Hedel een van de grotere dorpen in de gemeente Maasdriel.

Woonwijk "Grutakker"

De woonwijk waar deze woning deel van uitmaakt is enkele jaren geleden afgerond qua bouw en heeft de naam "Grutakker". De wijk ligt tussen de Uithovensestraat, Grutakker, Harense- en de Akkerseweg aan de westelijke rand van Hedel. "Grutakker" verrijst op de plaats van een voormalig kassencomplex. Het gebied is circa 4 hectare groot. In Grutakker komen verschillende woningtypen voor in totaal twaalf varianten. De verbindende factor tussen deze woningen is de onmiskenbare jaren-dertig-stijl van Dudok met zijn charmante materiaal- en kleurgebruik. Hierdoor ontstaat rust en harmonie in de rijke variëteit.

Alle woningen hebben een zadeldak met grote overstekken, orangerode pannen en wit geschilderde muren met een zwarte gevelplint. Typerend voor de stijl van Dudok zijn ook de ronde raampjes die men bij diverse woningtypen tegenkomt en die een leuk contrast vormen met de overige rechthoekige ramen in de wijk. Kortom stijlvol wonen in de Bommelerwaard!



Hedelse Paardenmarkt



Carillon



Prinses Irene Brigade Brug

Meer informatie of een bezichtiging?

Kievit Makelaardij
Baronieweg 6^e, 5321 JW Hedel
telefoon 073-26 000 33
www.kievitmakelaardij.com
info@kievitmakelaardij.com

Deze brochure is door Kievit Makelaardij met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Enkele begrippen uitgelegd

Vraagprijs:

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

Optie:

Een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde om tijdens een afgesproken periode geen koop te sluiten met andere gegadigden. Dit geeft u de tijd om te beslissen of u een bod uitbrengt of om meer duidelijkheid te krijgen in uw financiële situatie. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Bod:

Een bedrag dat door een gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, roerende zaken en de aanvaardingsdatum.

Ontbindende voorwaarden:

Dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een van deze voorwaarden kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig rapport of bodemonderzoek.

Kosten koper:

Onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- Overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster.
 - 0%, 2%, 8% of 10,4% overdrachtsbelasting (vraag na welk tarief van toepassing is). Er kan een vrijstelling (0%) van toepassing zijn indien beide kopers jonger dan 35 jaar zijn en de koopsom lager ligt dan € 555.000,-
 - Het passeren van de "akte van levering" c.q. de leveringsakte bij de notaris.
- Indien u een hypothecaire financiering nodig heeft, zal de woning getaxeerd moeten worden, deze taxatiekosten komen ook voor rekening van de koper.

Overeenkomst:

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke koopovereenkomst door koper en verkoper is ondertekend. Alvorens er een schriftelijke koopovereenkomst wordt opgesteld, zijn koper en verkoper het mondeling eens geworden over de belangrijkste zaken: dit zijn de koopsom, de datum van eigendomsoverdracht c.q. oplevering, ontbindende voorwaarden en roerende zaken. Een overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen.

Ouderdomsclausule:

Indien het een oudere woning betreft, betekent dit dat aan 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.

Bankgarantie:

Een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze verklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de koopakte, zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is (dit is 10% van de koopsom). *Er wordt standaard een bankgarantie of een waarborgsom opgenomen in de koopakte. Er wordt dan van u verlangd dat u deze bankgarantie of waarborgsom, binnen de daarvoor vastgestelde termijn, deponeert bij de notaris.*

Waarborgsom:

Een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is (dit is 10% van de koopsom).

Reactie:

De verkoper en ons kantoor waarderen het zeer wanneer u binnen enkele dagen uw reactie over de woning die u heeft bezichtigd of waarvan u de verkoopbrochure heeft ontvangen aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse heeft.

Inhoudsbegrippen:

Overige inpandige ruimte:

Dit is de oppervlakte binnen de woning (hoogte tot het plafond minimaal 1,5m) welke niet als "Gebruiksoppervlakte wonen" mag worden gerekend.

Gebouwgebonden buitenruimte:

Dit begrip gaat over de oppervlakte van buitenruimten, zoals (dak-)terrassen en balkons, die constructief aan het gebouw gebonden zijn, aangebouwde garages bijvoorbeeld.

Externe bergruimte:

Deze term gaat over de oppervlakte van ruimten (zonder woonfunctie) die geen gedeelde muur hebben met het hoofdgebouw en alleen buitenom bereikbaar zijn. Losse garages, bergingen etc.



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Dominee Bakkerushof 52, 5321 HT Hedel

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Blijft achter **Gaat mee** **Kan worden overgenomen** **N.v.t.**

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
- Hue lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Vloerdecoratie, te weten:

- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

(Voorzet) openhaard met toebehoren

Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

Overige, te weten:

- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Kan worden overgenomen N.v.t.

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
– Combi stoomoven	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Spiegelkast en kast	☒	☐	☐	☐
– Designradiator	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Kan worden overgenomen N.v.t.

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☒	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

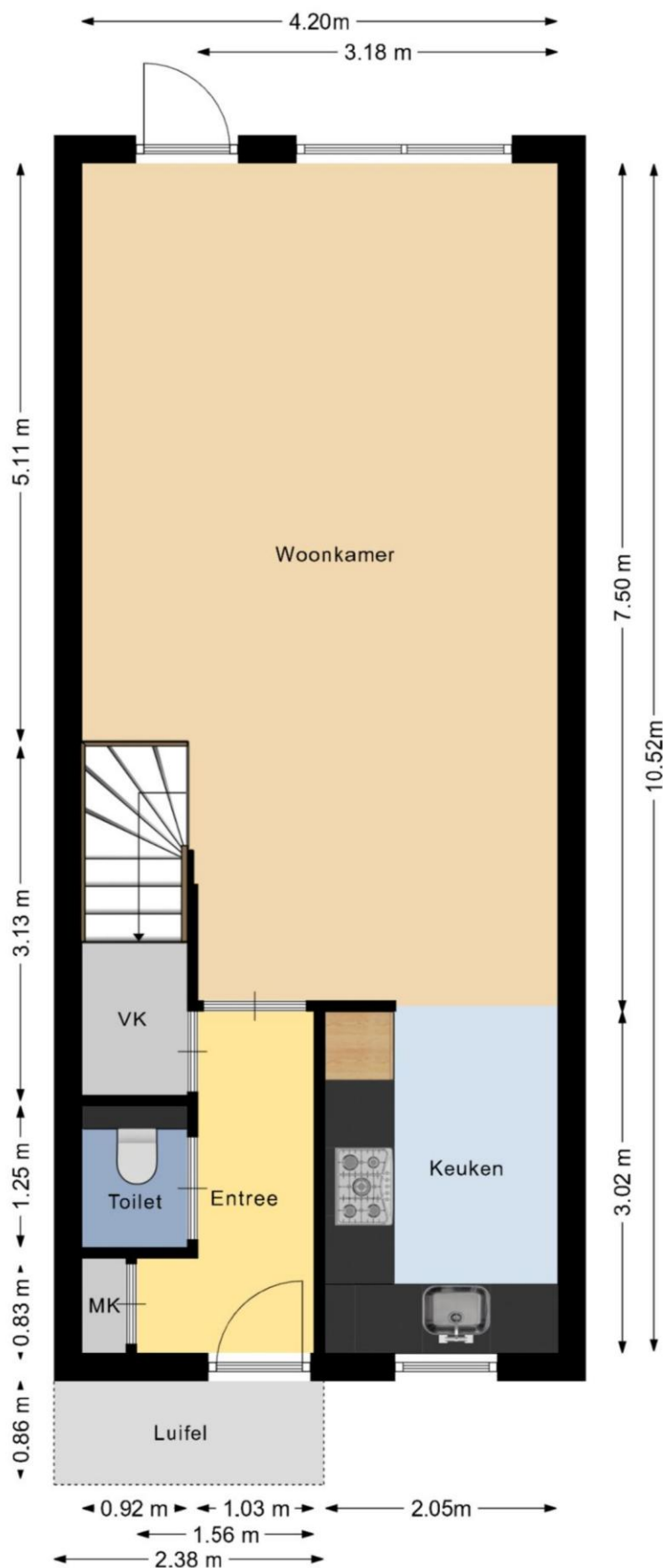
Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

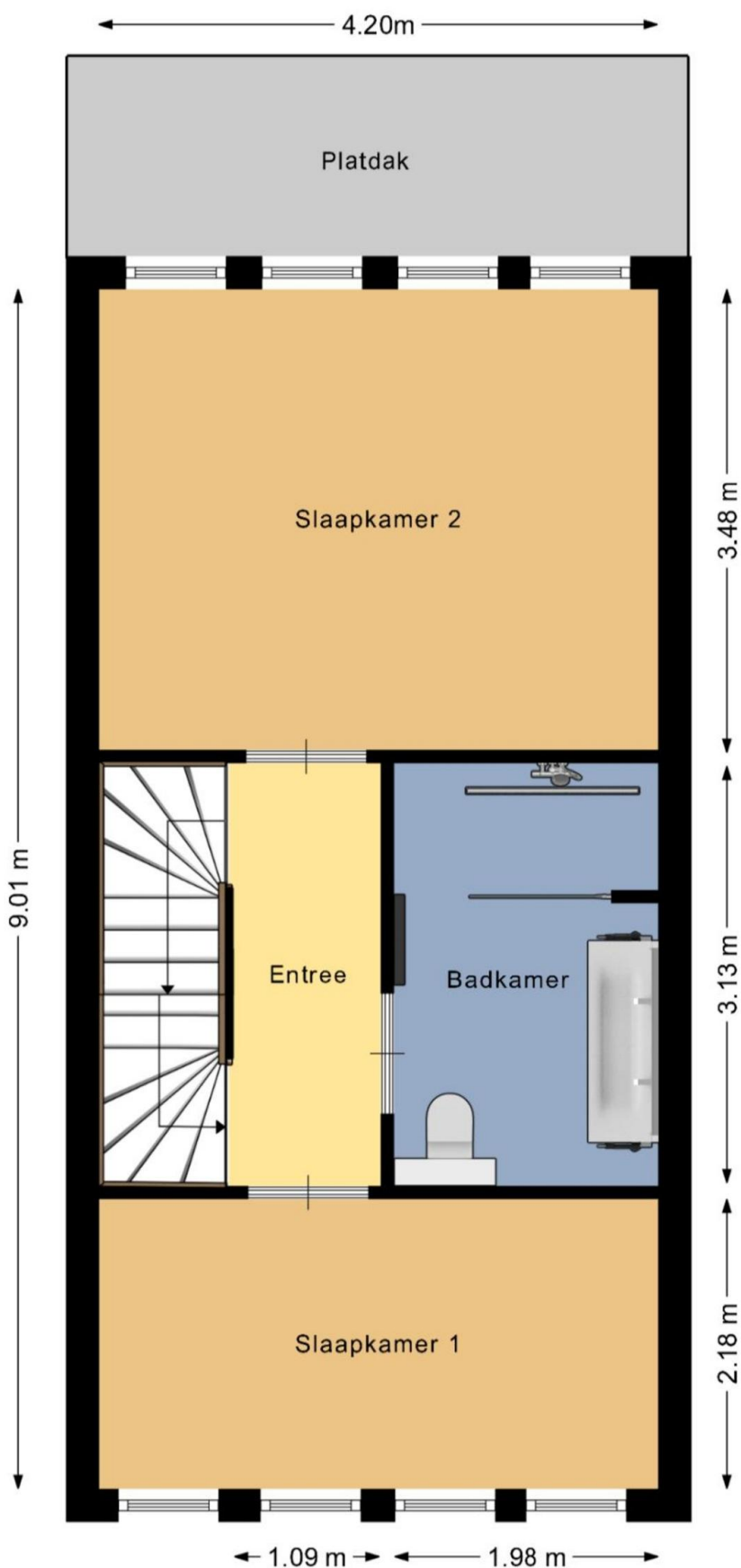
	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



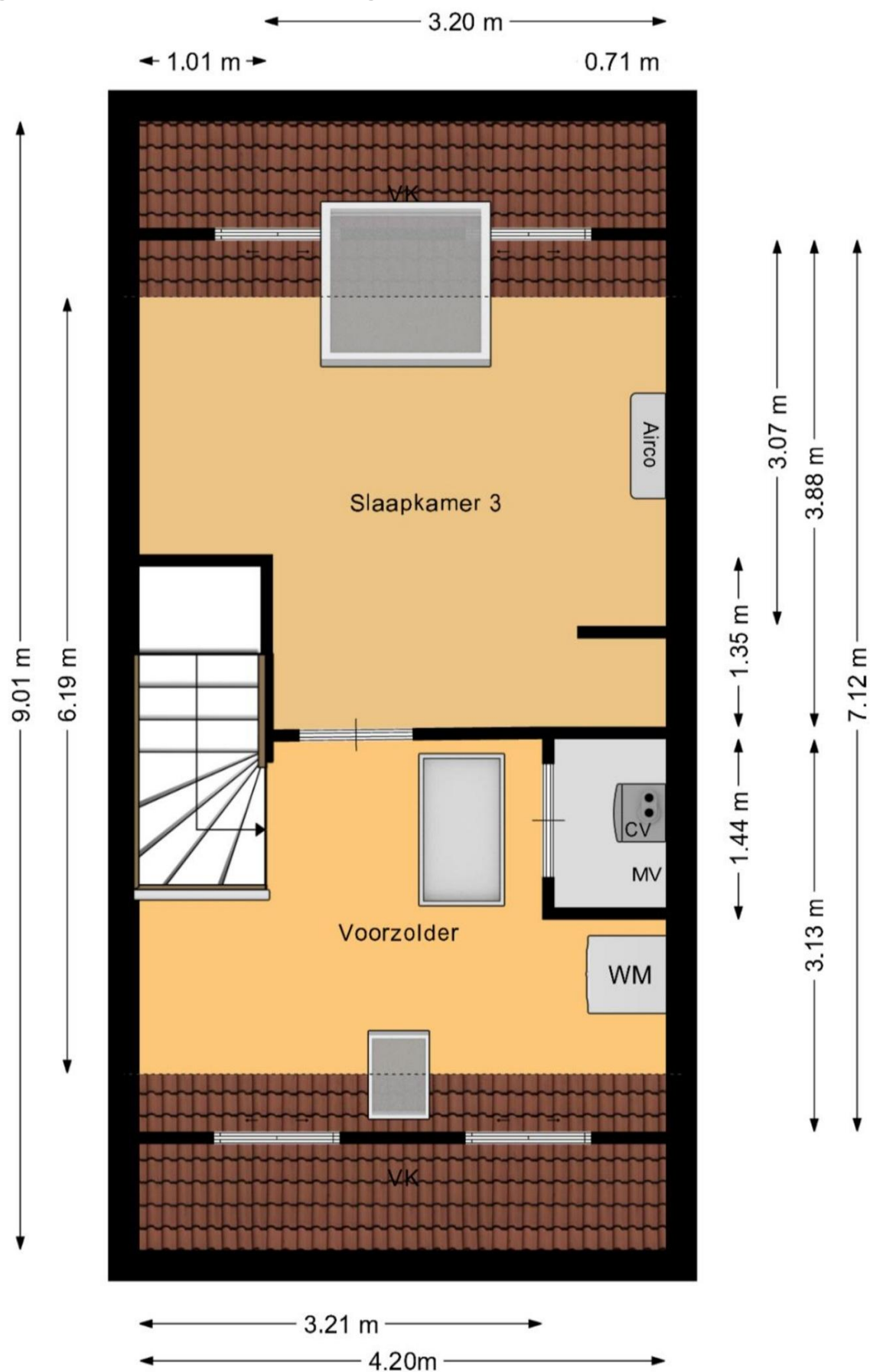
Plattegrond begane grond



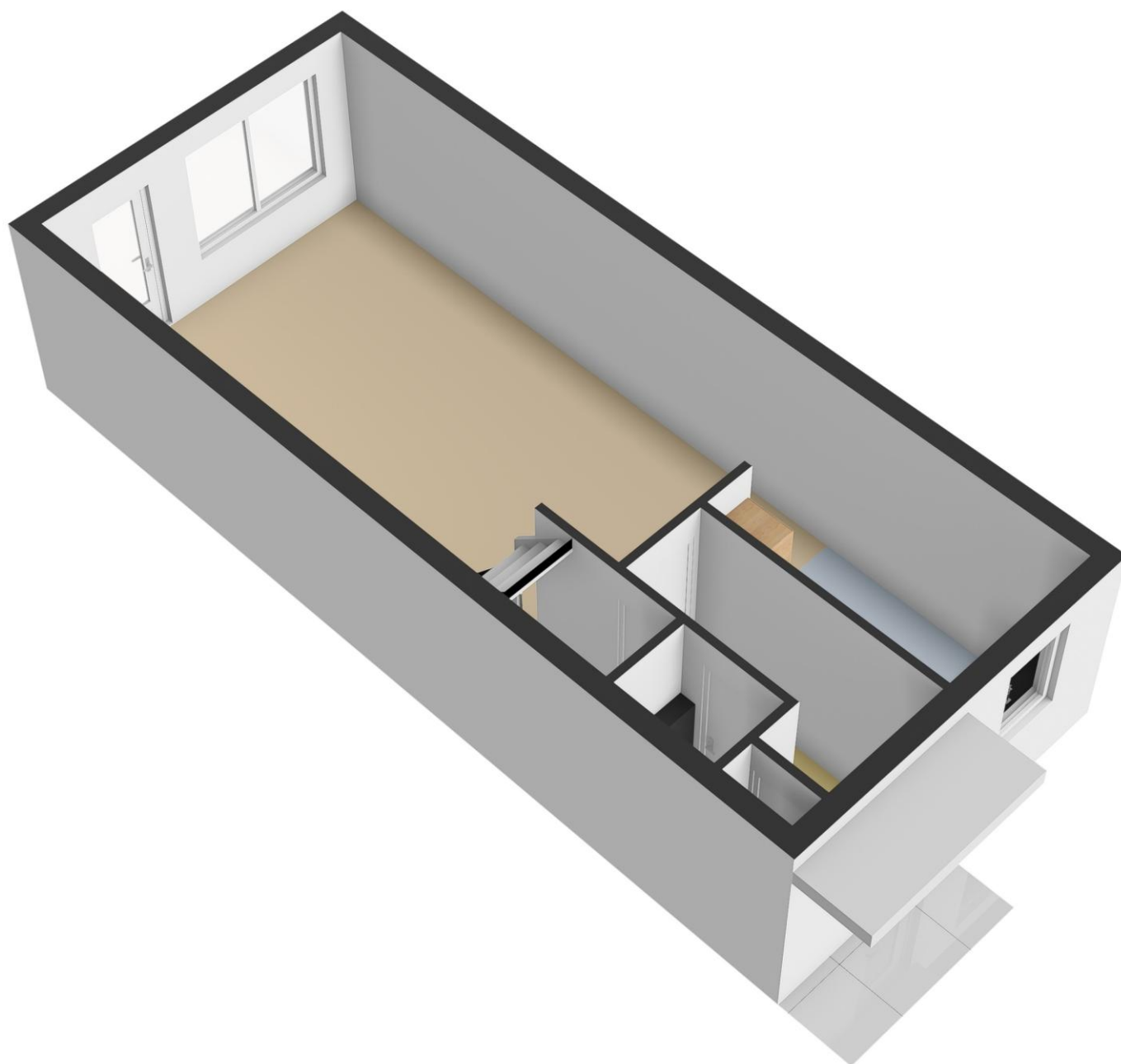
Plattegrond eerste verdieping



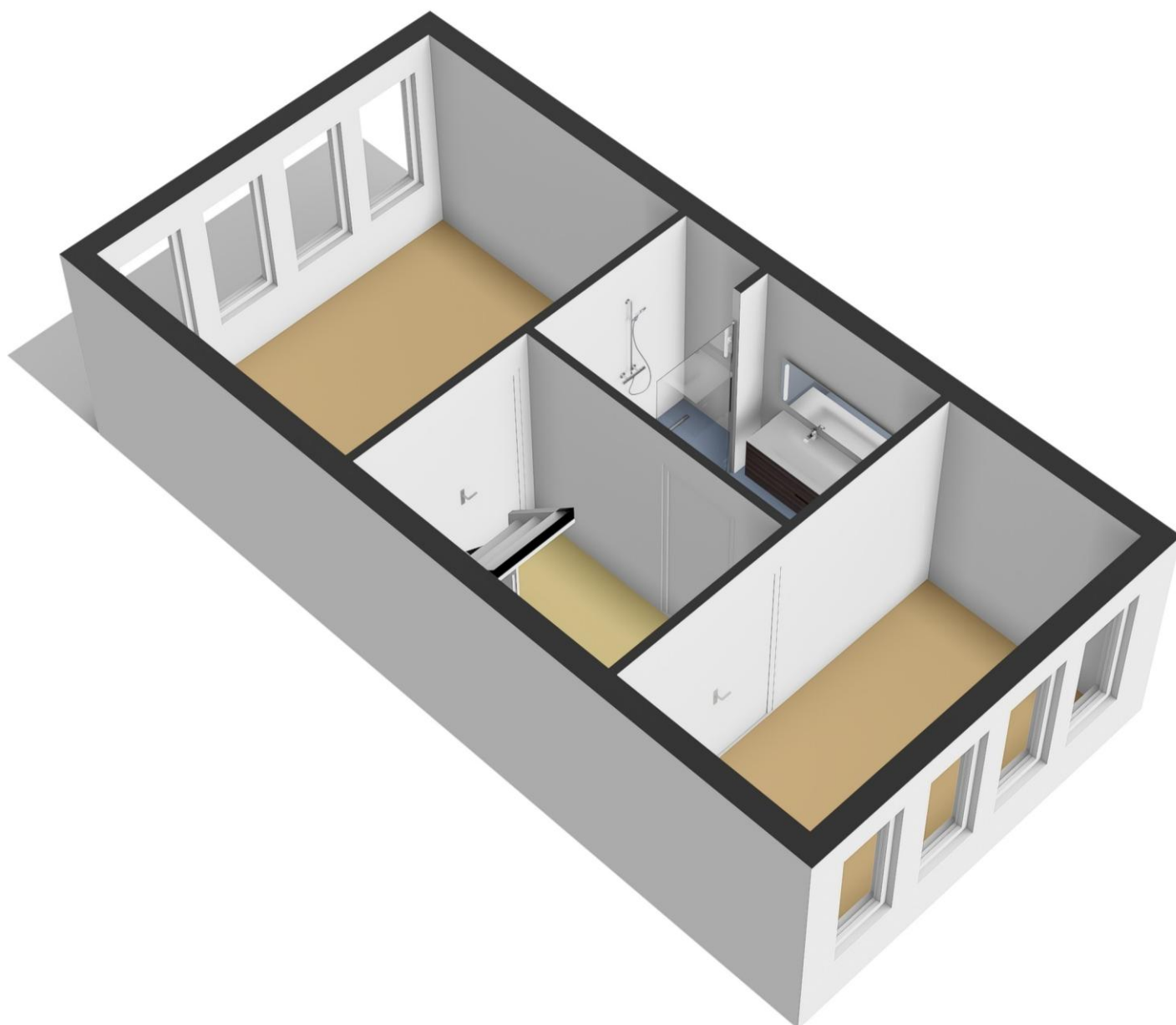
Plattegrond tweede verdieping



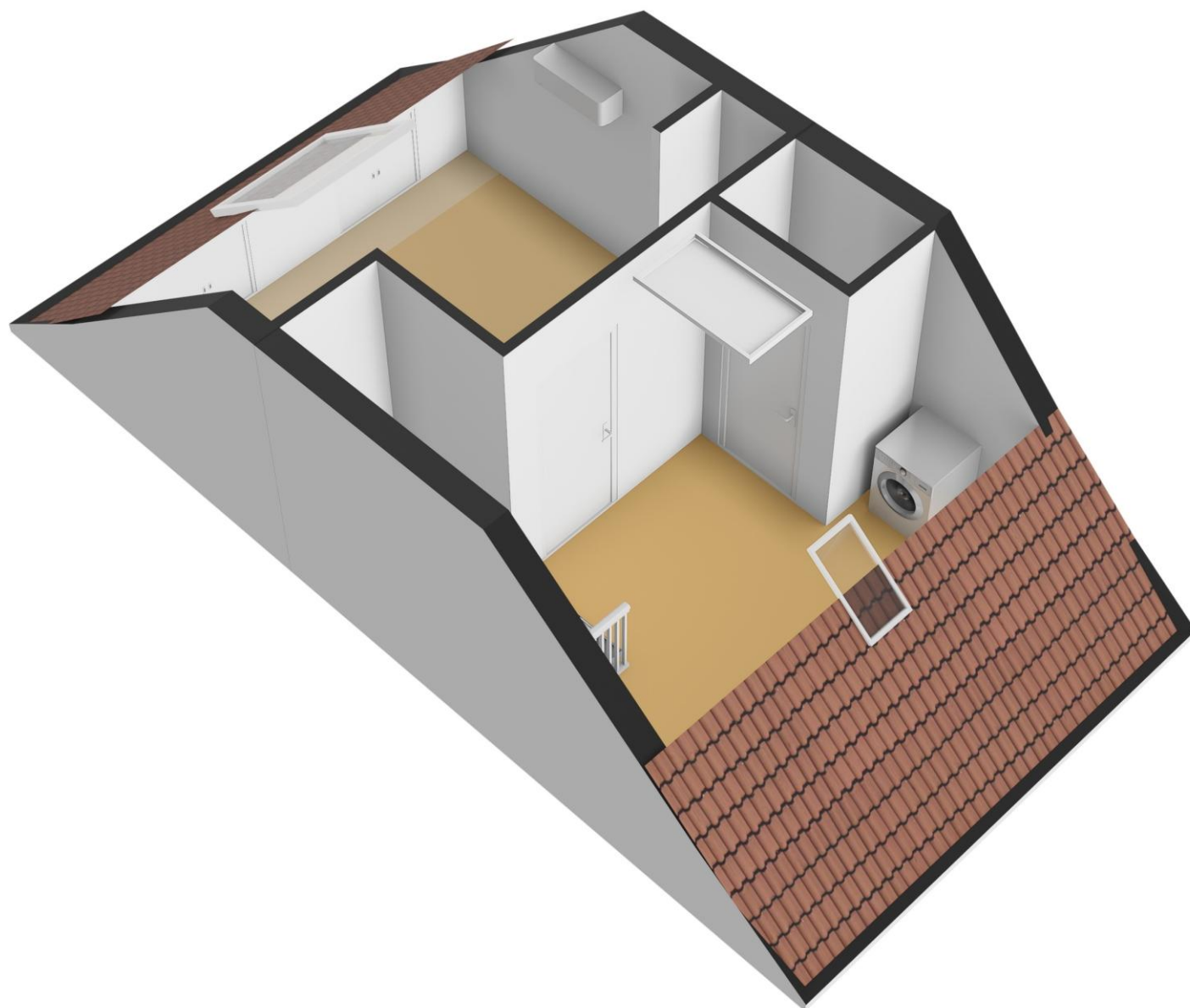
Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond eerste verdieping 3D



Plattegrond tweede verdieping 3D



Kadastrale kaart



Locatiekaart



Is deze woning toch niet wat u zoekt?

Op www.kievitmakelaardij.com kunt u het gehele woningaanbod vinden en kunt u zich tevens vrijblijvend inschrijven als woningzoekende.

Hoeveel makkelijker kan het zijn: u zoekt, wij vinden!

Uiteraard is het gehele aanbod ook op www.funda.nl te vinden.

Bent u niet zo bekend in de wereld die 'makelaardij' heet?

Kievit Makelaardij voelt zich hierin helemaal thuis en heeft de expertise om u maximaal te ondersteunen bij de aankoop van een woning.

Op deze manier wordt u geheel ontzorgd, zodat de aankoop van een nieuwe plek om te wonen op de meest verantwoorde en prettige manier tot stand komt.

U wilt toch ook zo min mogelijk risico's nemen bij de grootste aankoop van uw leven?

Uw eigen woning verkopen?

Als u een woning te verkopen heeft, kan Kievit Makelaardij u perfect begeleiden.

Met een uitstekende, krachtige presentatie en het inzetten van alle mogelijke media is verkopen in deze markt met Kievit makelaardij altijd een succes!



Een woning gekocht of u denkt aan verbouwen?

Als u een woning heeft gekocht, of een verbouwing van uw huidige woning overweegt, kan Kievit Makelaardij u van dienst zijn met een taxatierapport.

Alle varianten qua rapporten zijn mogelijk, bel ons voor een scherpe offerte en een goed rapport.