



Hedel, Uithof 8

Starters opgelet! Deze woning wil je niet missen! Heerlijk rustig gelegen én op loopafstand van het gezellige centrum van Hedel, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Met een woonoppervlakte van 105m² biedt deze woning verrassend veel ruimte. Je beschikt over een royale keuken, een tuingerichte woonkamer, een ruime badkamer en drie volwaardige slaapkamers. Op de tweede verdieping zorgen de royale dakkapel én het balkon voor extra licht en wooncomfort. De praktische inpandige berging en een zonnige achtertuin op het zuiden maken het geheel compleet.

Geen zin om te klussen? Dat is hier geen enkel probleem. De woning is altijd keurig onderhouden en volledig instapklaar. Het enige wat je nog hoeft te doen is je spullen pakken en verhuizen!



Vraagprijs € 450.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg



Hedel, Uithof 8

Objectgegevens

Adres:	Uithof 8, 5321 HK, Hedel
Kadastraal bekend:	Hedel, sectie H, nummer 3890
Perceeloppervlakte:	143m ²
Inhoud woonhuis:	396m ³
Woonoppervlakte:	105m ²
Overige inpandige ruimte:	7m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	10m ²
Externe bergruimte:	6m ²
Bouwjaar:	2003

Bouwkundige staat

Afwerking en onderhoud:

- De combiketel heeft in februari 2025 zijn laatste onderhoud gekregen;
- In 2025 is het schilderwerk van de begane grond uitgevoerd;
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen;
- De woning verkeert in een goede staat van onderhoud, zowel aan de binnen- als buitenzijde.

Isolatie:

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

Installaties:

- Remeha Tzerra combiketel (bouwjaar 2023);
- De elektrische installatie beschikt over 2 aardlekschakelaars en 8 groepen;
- Glasvezelaansluiting;
- Slimme meter;
- Mechanische ventilatie (bouwjaar 2003).

Energie label:

De woning heeft energielabel A (geldig tot 1-11-2030).



Indeling van de woning

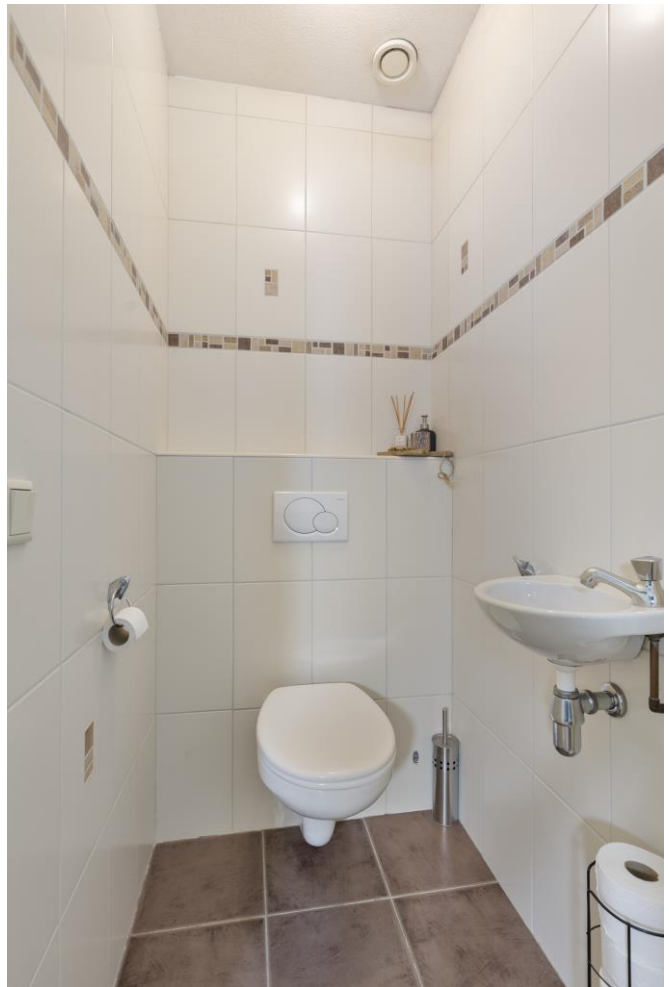
Entree

Via de entree aan de voorzijde, die direct vanaf de straat bereikbaar is, stap je de woning binnen.

Na binnenkomst via de voordeur sta je in een ruime hal, die dankzij de fraaie glaspaneeldeur naar de keuken heerlijk licht is. Hier bevinden zich de meterkast, een modern toilet met wandcloset en fonteintje en de trapopgang naar de verdieping.

Naast de voordeur bevindt zich een extra deur naar de praktische berging, ideaal voor het stallen van fietsen en andere spullen. Met 7m² biedt de berging volop ruimte en is deze voorzien van elektra, een tegelvloer en aansluitingen voor de wasapparatuur. Bovendien is de berging ook inpandig vanuit de hal bereikbaar.





Keuken

De houten vloer loopt drempelvrij vanuit de hal door naar het leefgedeelte en zorgt voor een stijlvolle en sfeervolle uitstraling.

De keuken is met bijna 15m² heerlijk royaal en praktisch ingericht in een U-opstelling. Het ruime granieten werkblad biedt volop werkruimte en de keukenunit is uitgerust met een vaatwasser(2023), spoelbak, 5-pits gaskookplaat en RVS afzuigkap. In het wandmeubel tegenover de keukenunit zijn de combi-oven en koelkast geïntegreerd.

Extra opbergruimte is te vinden in de praktische vaste kast onder de trap, die vanuit de keuken bereikbaar is.





Woonkamer

Aan de achterzijde van de woning ligt de sfeervolle, tuingerichte woonkamer van 24m². De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een ruime eethoek, waar je gezellig samen kunt eten en borrelen. De comfortabele zithoek van 13m² kijkt heerlijk uit over de achtertuin.

De dubbele openslaande deuren vormen een mooie verbinding met de tuin en zorgen tegelijkertijd voor een fijne hoeveelheid daglicht in de woonkamer. Bij mooi weer zet je de deuren eenvoudig open en geniet je optimaal van de verbinding tussen binnen en buiten.





Eerste verdieping

Het trapgat naar de eerste verdieping is speels vormgegeven en dankzij de vele ramen in het trappenhuis heerlijk licht.

Eenmaal boven kom je uit op de ruime overloop, vanwaar je toegang hebt tot de twee slaapkamers en de badkamer. Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische vaste kast, ideaal voor extra bergruimte.



Slaapkamers

Aan de achterzijde ligt de ruime hoofdslaapkamer van 14m². Dankzij het fijne formaat biedt deze kamer volop mogelijkheden voor een comfortabele slaapkamerinrichting.

Aan de voorzijde ligt de kleinste slaapkamer van 6m². Deze kamer is momenteel in gebruik als sportkamer, maar leent zich ook uitstekend als kinder-, hobby- of werkkamer. Een veelzijdige ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt gebruiken en inrichten.

Beide slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.







Badkamer

Naast de kleinste slaapkamer bevindt zich de badkamer van bijna 7m². Een comfortabele en complete ruimte waar je alles bij de hand hebt.

De badkamer is voorzien van een hoekdouche, wandcloset, radiator, hoekbad, meubelkast, handdoekstangen en een wastafelmeubel met spiegel.





Tweede verdieping

Middels de vaste trap is de ruime tweede verdieping eenvoudig bereikbaar.

Hier bevindt zich aan de achterzijde de derde slaapkamer. Dankzij de dakkapel is de kamer heerlijk licht en is er extra stahoogte gecreëerd. De slaapkamer heeft een comfortabele oppervlakte van 16m² (gemeten vanaf 1,5 meter hoogte) en is voorzien van spotverlichting. Het raam beschikt over een elektrisch bedienbaar rolluik.

Ook aan bergruimte is hier geen gebrek. Achter de knieschotten onder de dakkapel en in de vaste kastenwand is verrassend veel praktische opbergruimte aanwezig. Bovendien zijn de combiketel en mechanische ventilatie netjes in de kastenwand weggewerkt.

Een echte bonus is het dakterras aan de voorzijde van de woning. Vanuit de slaapkamer stap je zo naar buiten, waar je beschikt over een heerlijk terras van 10m². Dankzij de ligging op het noorden is dit een fijne plek om juist op warme zomerdagen heerlijk beschut van het buitenleven te genieten.





Hedel, Uithof 8



Tuin en berging

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en heeft een oppervlakte van 65m².

De tuin is grotendeels voorzien van sierbestrating, waardoor er volop ruimte is voor zowel een royale tuinset als een comfortabele loungeset. Over de volledige breedte van de achtergevel zorgt een elektrisch bedienbare luifel voor de nodige schaduw, zodat je ook op warme zomerdagen heerlijk en comfortabel van de tuin kunt genieten.

Diverse planten zorgen daarnaast voor een groene en sfeervolle uitstraling. En voor extra gemak zijn er elektrapunten aanwezig en beschikt de tuin over een buitenkraan.

Achter in de tuin bevindt zich een praktische houten berging van 6m² met een aangebouwde overkapping van een fijne 8m². De berging is voorzien van elektra en biedt volop ruimte voor het opbergen van bijvoorbeeld gereedschap en tuinspullen. De ruime overkapping vormt bovendien een heerlijke, beschutte plek om op warme dagen in de schaduw te ontspannen.







Hedel, Uithof 8

Straatbeeld en omgeving

De Uithof is een rustige en kindvriendelijke straat, met parkeergelegenheid voor de deur. Het gezellige centrum van Hedel ligt op korte afstand en biedt alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, supermarkten en scholen.





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 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.



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 getaxeed 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:

Uithof 8, 5321 HK 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				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
Bepanting	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

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

Overig

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

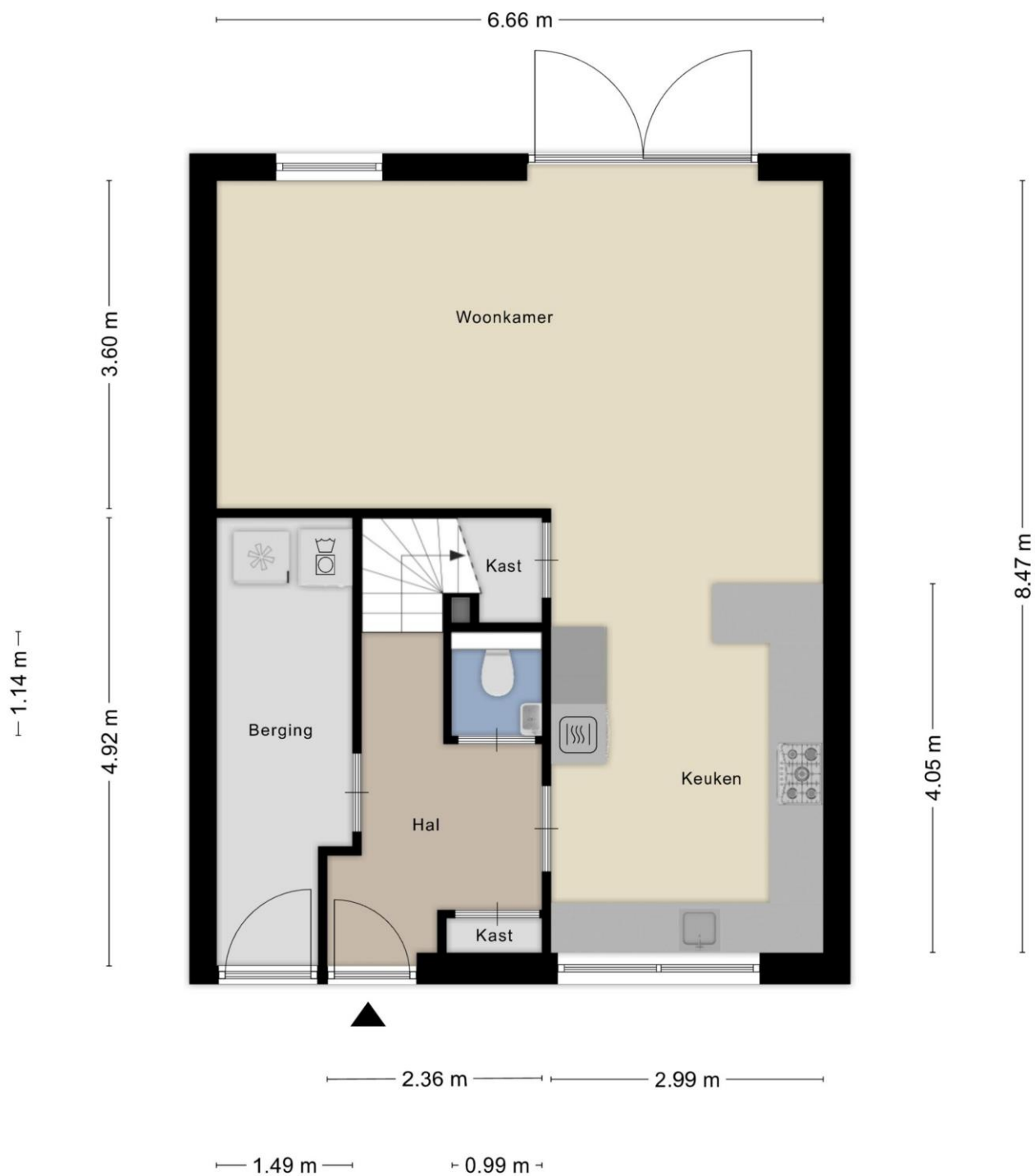
Lijst van zaken

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:				
-				
-				

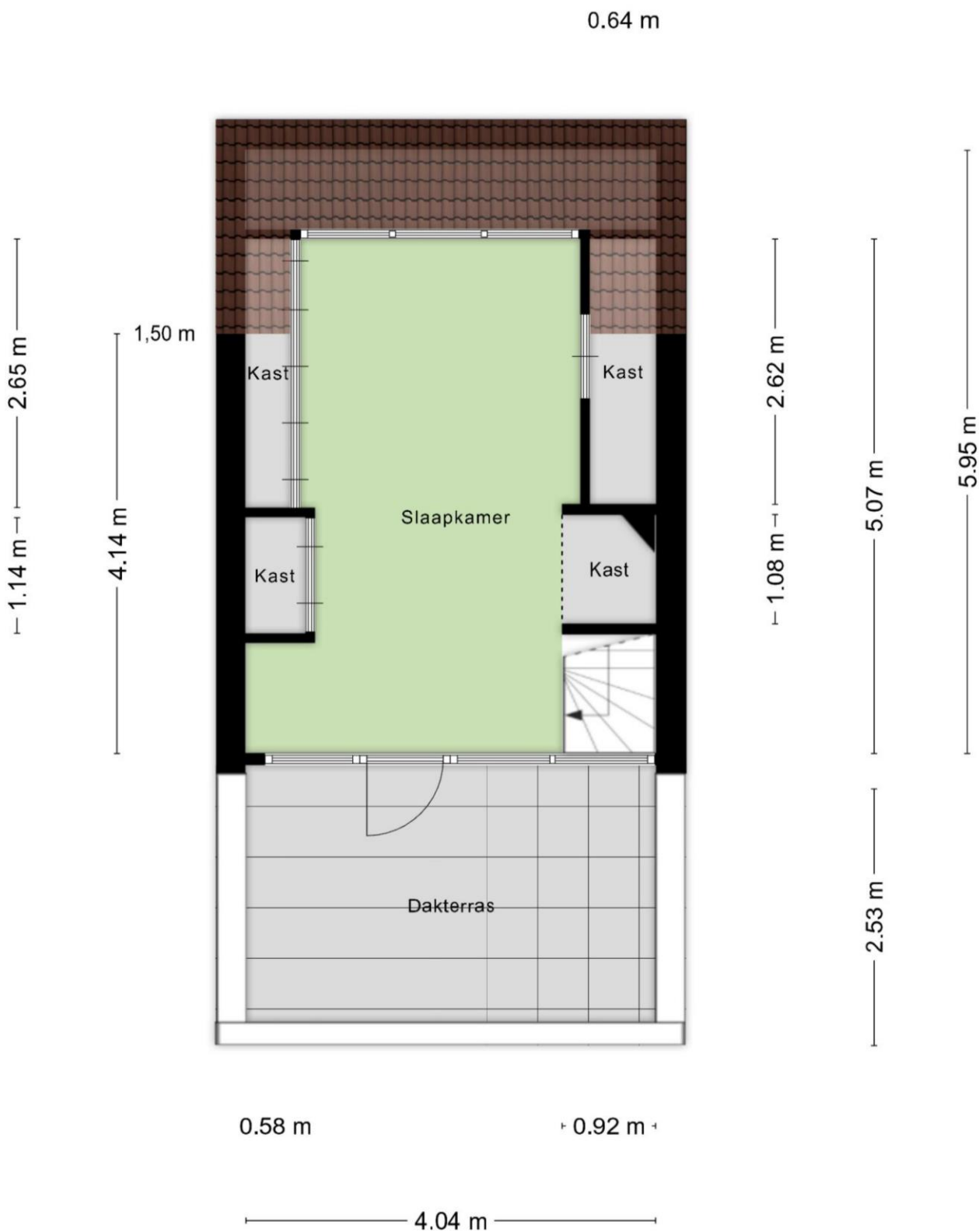
Plattegrond begane grond



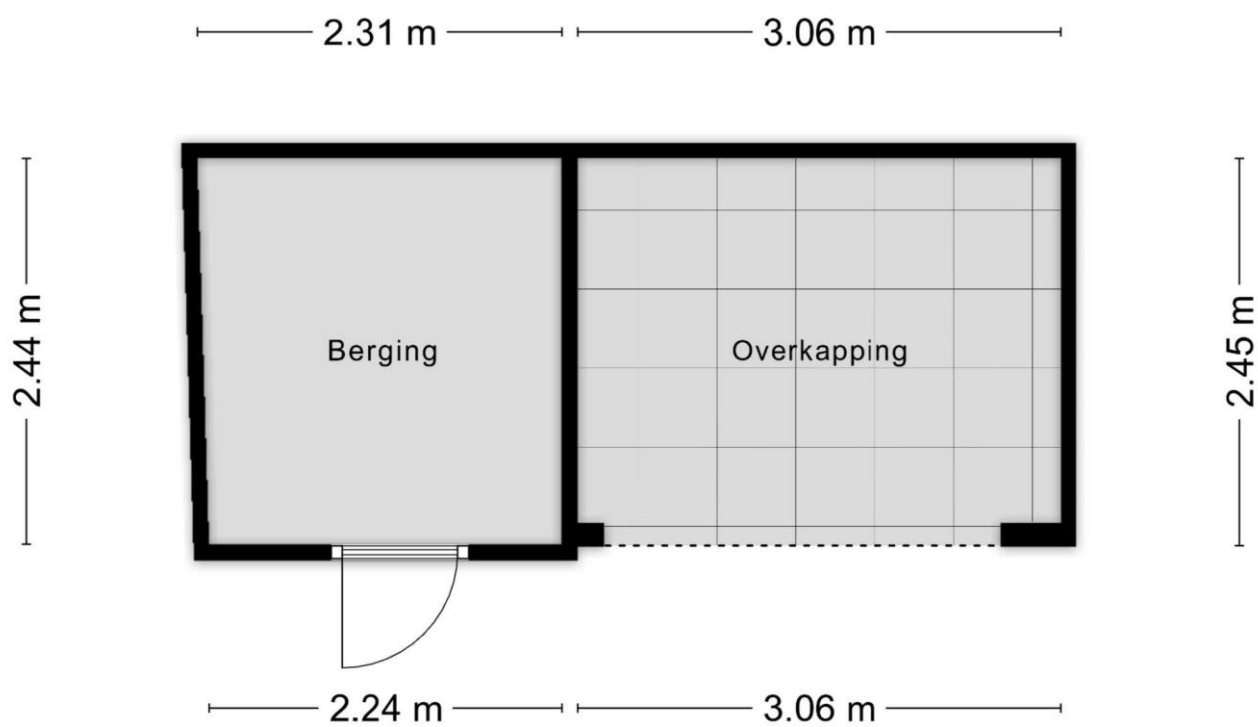
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping

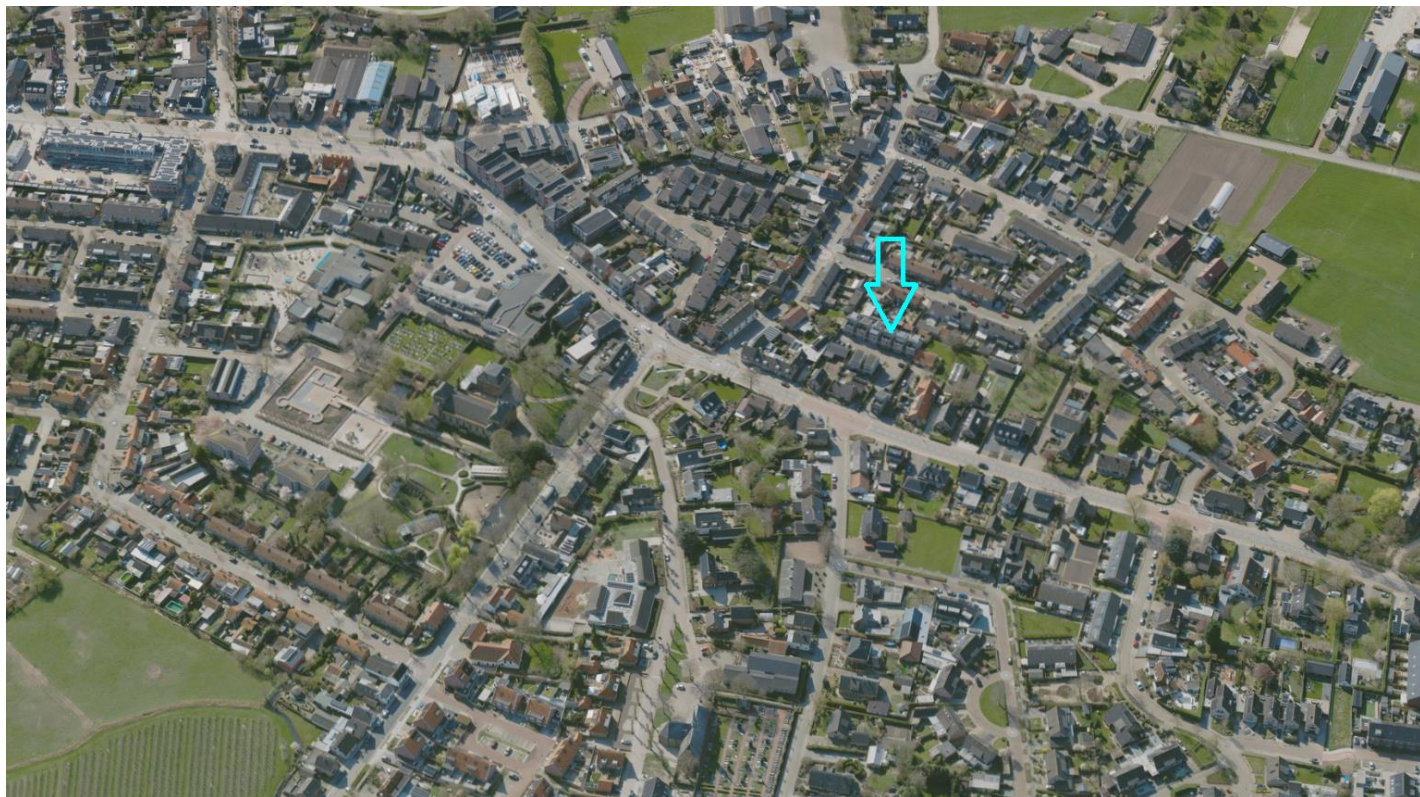


Plattegrond berging





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.

