



Hedel, Akkerseweg 8

Ontdek de mogelijkheden van deze semi-bungalow; ideaal voor wie comfortabel en met het oog op de toekomst gelijkvloers wil wonen!!

De woning beschikt over een sfeervolle L-vormige woonkamer, een keuken, een praktische bijkeuken en een ruime hoofslaapkamer met directe toegang tot de badkamer. De inpandige garage van maar liefst 33m², de ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en de extra zolderruimtes maken het geheel compleet.

Rondom de woning ligt een verzorgd aangelegde tuin met meerdere terrasmogelijkheden en volop privacy aan de achterzijde. Bovendien biedt de woning volop mogelijkheden om de indeling en het gebruik van de ruimtes aan te passen aan jouw persoonlijke woonwensen.

Kortom: Een fijne basis voor comfortabel en toekomstbestendig wonen, nabij het centrum en de voorzieningen van Hedel!



Vraagprijs € 485.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg



Objectgegevens

Adres:	Akkerseweg 8, 5321 HG, Hedel
Kadastraal bekend:	Hedel, sectie H, nummer 3374
Perceeloppervlakte:	512m ²
Inhoud woonhuis:	566m ³
Woonoppervlakte:	81m ²
Overig inpandige ruimte:	64m ²
Bouwjaar:	1969

Bouwkundige staat

Afwerking en onderhoud:

- In 2026 is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd.
- De woning is gedeeltelijk voorzien van elektrisch bedienbare screens;
- De buitenkozijnen zijn gemaakt van hout;
- De woning is gedateerd, maar heeft een gezonde bouwkundige basis en is altijd goed onderhouden.

Isolatie:

- Grotendeels voorzien van isolatieglas (raam op de zolder boven de garage is enkelglas).

Installaties:

- Remeha Calenta Ace-Matic 30c combiketel (bouwjaar 2025, geplaatst op 28-04-2026);
- De elektrische installatie beschikt over 1 (hoofd)aardlekschakelaar en 5 groepen;
- Slimme meter;
- Glasvezelaansluiting.

Energie label:

De woning heeft energielabel G (geldig tot 09-10-2036).



Indeling:

Entree en toilet

De entree bevindt zich centraal aan de voorzijde van de woning en is eenvoudig bereikbaar via het looppad vanaf de eigen bestrate oprit. Tevens is de woning bereikbaar via de spreekwoordelijke achterom. Je komt de woning dan binnen via de bijkeuken.

Bij binnenkomst via de voordeur kom je in de langgerekte hal die als verbindingsruimte van de woning fungeert. Direct links bevinden zich de meterkast en een handige garderobenis. Aan het einde van de hal is de toiletruimte gesitueerd, voorzien van een verhoogd staand toilet en een fonteintje.

Vanuit de hal zijn de slaapkamers, de woonkamer en de keuken bereikbaar. Daarnaast biedt een vlizotrap toegang tot de zolderkamer.





Woonruimte

Rechts van de hal ligt de ruime L-vormige woonkamer van 27m². Dankzij de diverse ramen geniet je hier van een prettige lichtinval en een mooi uitzicht op de voortuin en de eigen oprit.

Het voorste gedeelte van de woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek met een royale bank. De sfeervolle gashaard vormt hierbij een gezellig middelpunt en zorgt voor extra warmte tijdens de koudere dagen.

Verder is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een tweede eethoek, waaraan je heerlijk met de gehele familie en/of vriendengroep kunt tafelen.

Op zonnige dagen zorgen de elektrisch bedienbare screens aan de buitenzijde voor aangename schaduw en extra comfort in huis.







Slaapkamers en badkamer

Aan de linkerzijde van de woning bevinden zich de twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een oppervlakte van 10m² en profiteert dankzij het raam van een prettige natuurlijke lichtinval. De vaste kast biedt bovendien praktische bergruimte.

De hoofdslaapkamer is met 11m² heerlijk ruim en biedt volop mogelijkheden voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en aanvullend slaapkamermeubilair. Ook deze kamer beschikt over een vaste kast.

De badkamer is met zijn 3m² niet groot, maar wel functioneel. De badkamer is voorzien van alle dagelijkse gemakken, waaronder een inloopdouche, een wastafel met spiegel, een handdoekstang en een handig medicijnkastje in de hoek.

Extra fijn is de dubbele toegang: de badkamer is zowel rechtstreeks vanuit de ruime hoofdslaapkamer als vanuit de bijkeuken bereikbaar.





Keuken

Centraal in de woning bevindt zich de keuken, met een oppervlakte van 8m². De keuken is opgesteld in een praktische hoekopstelling en voorzien van een natuurstenen werkblad, spoelbak, vaatwasser, een inductiekookplaat met vier kookzones, afzuigkap en een koelkast.

Ook aan bergruimte is gedacht. Dankzij de diverse boven- en onderkasten en de separate provisiekast is er volop plek voor keukengerei, voorraad en andere keukenbenodigdheden. Zo heb je alles wat je nodig hebt binnen handbereik.





Bijkeuken

Direct achter de keuken bevindt zich de functionele bijkeuken van 8m². Deze ruimte vervult meerdere praktische functies: zo dient de bijkeuken als achterom én als wasruimte.

Je vindt hier een ruim werkblad met daaronder vaste bergruimte, evenals de aansluiting voor de wasmachine. Ideaal voor het uitvoeren van huishoudelijke werkzaamheden en het netjes opbergen van spullen.

Via deze bijkeuken is de badkamer rechtstreeks bereikbaar en kun je de garage inpandig bereiken, wel zo praktisch!





Inpandige garage

De inpandige garage van 33m² biedt volop mogelijkheden en vormt een praktische aanvulling op de woning. De garage is voorzien van een kunststof sectionaaldeur, elektra, radiator en een betonvloer. Dankzij de directe verbinding met de woning loop je zo het woongedeelte binnen, wel zo comfortabel!

In de garage bevinden zich tevens een keukenblok met warm en koud water en de cv-ketel. Via een luik is de bergzolder bereikbaar, waardoor ook hier extra bergruimte aanwezig is.

Uiteraard is de garage uitstekend geschikt voor het stallen van een auto, het opbergen van tuingereedschap of het bewaren van andere spullen. Dankzij de parkeergelegenheid op eigen terrein zijn er echter ook interessante alternatieven denkbaar. Zo biedt deze ruimte mogelijkheden om de indeling van de woning naar eigen wens aan te passen, bijvoorbeeld door hier een badkamer te realiseren of extra werk- of hobbyruimte te creëren. Een mooie kans om de woning verder af te stemmen op jouw persoonlijke woonwensen!



Zolderkamer en bergzolder

Boven het woongedeelte bevindt zich de zolderkamer, die met een oppervlakte van 23m² (gemeten vanaf de 1,50 meterlijn) verrassend ruim is. De ruimte is bereikbaar via de vlizotrap en biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van spullen of het creëren van een praktische extra ruimte.

Met het plaatsen van een vaste trap en een extra dakvenster of dakkapel kun je deze zolderkamer verder optimaliseren en creëer je hier eenvoudig nóg meer ruimte en wooncomfort.

Boven de garage bevindt zich daarnaast een separate bergzolder van 8m² (gemeten vanaf de 1,50 meterlijn). Deze ruimte is bereikbaar via het luik in de garage en is ideaal voor het bewaren van seizoensspullen, koffers en andere zaken die je graag netjes uit het zicht opbergt.



Tuin

De woning wordt omringd door een keurig aangelegde tuin, waardoor je rondom volop buitenruimte ervaart. Doordat de woning bijna centraal op het perceel staat, is er veel ruimte rondom de woning aanwezig.

De voortuin heeft een zeer verzorgde uitstraling en is sfeervol aangelegd met siergrind, diverse vaste beplanting in struikvorm en een gazon in het midden. Langs de straatzijde vormt een laag hekwerk de erfafscheiding. Een bestraat looppad leidt je vanaf de eigen oprit naar de voordeur en loopt vervolgens rondom de woning door.

Aan de rechterzijde bevindt zich de eigen, bestrate oprit die helemaal doorloopt tot aan de aangebouwde garage. Hier is ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren!

Ook de linkerkant van de woning is dankzij het doorlopende looppad gemakkelijk bereikbaar. Hier zorgen een hogere afscheiding en diverse struiken voor een groene uitstraling en extra beschutting.

Achter de woning ligt het terrasgedeelte, waar voldoende ruimte is voor meerdere tuinsets. Hier kun je heerlijk buiten zitten, zowel in de zon als in de schaduw. De hoge coniferen aan de achterzijde zorgen voor extra beschutting en privacy, zodat je in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

Tot slot is de tuin voorzien van diverse elektrapunten.













Straatbeeld en omgeving

De woning ligt aan de rand van woonwijk de Grutakker met vrij uitzicht. Het centrum van Hedel, met diverse winkels en voorzieningen, bevindt zich op korte afstand.



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°, 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:

Akkerseweg 8, 5321 HG 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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Losse kasten	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
- PVC vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- spiegel hal	☒	☐	☐	☐
- spiegeltje slaapkamer	☒	☐	☐	☐

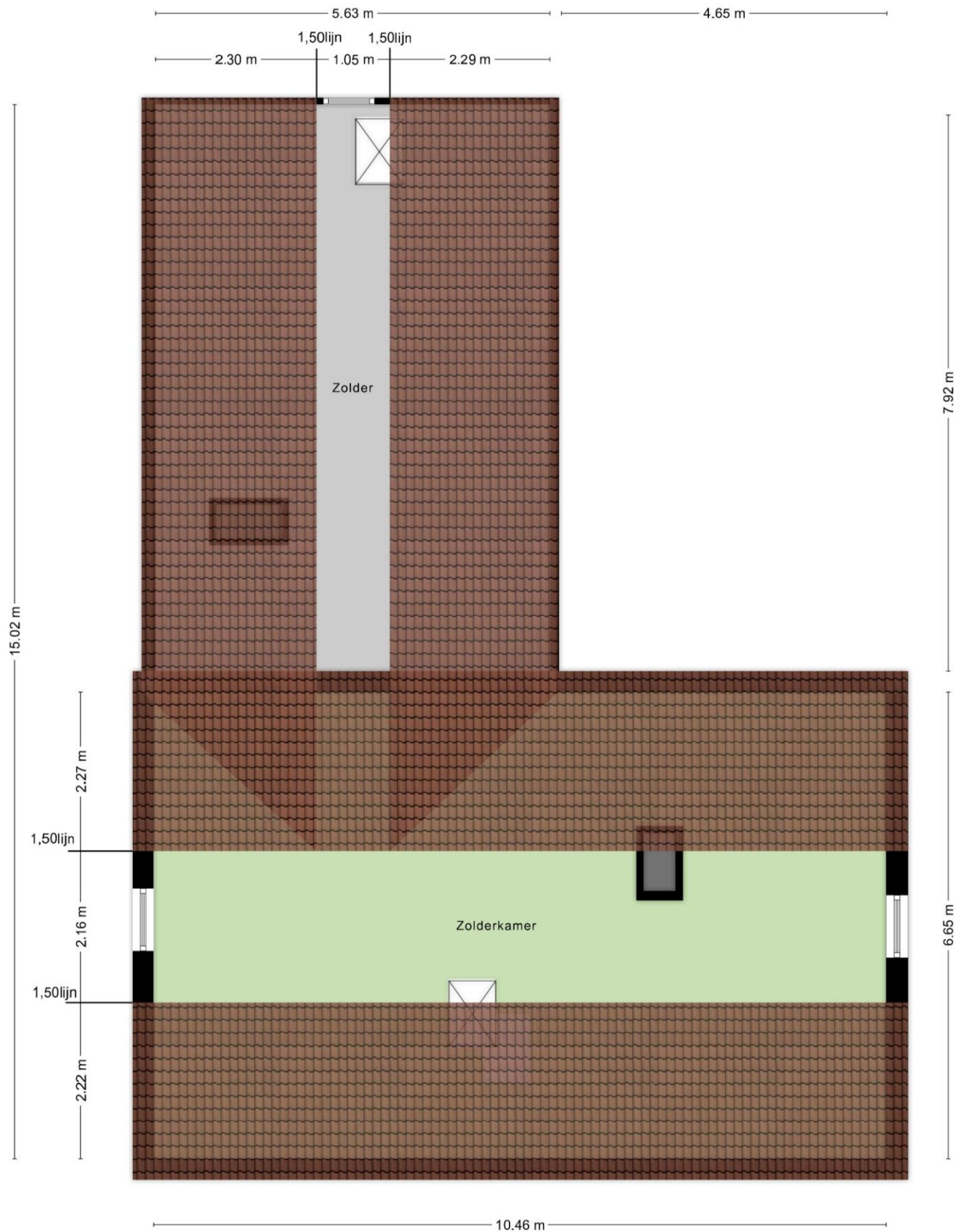
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
– Douchewc	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☒	☐	☐
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Spiegel	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Aanrecht in schuur	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

Plattegrond begane grond



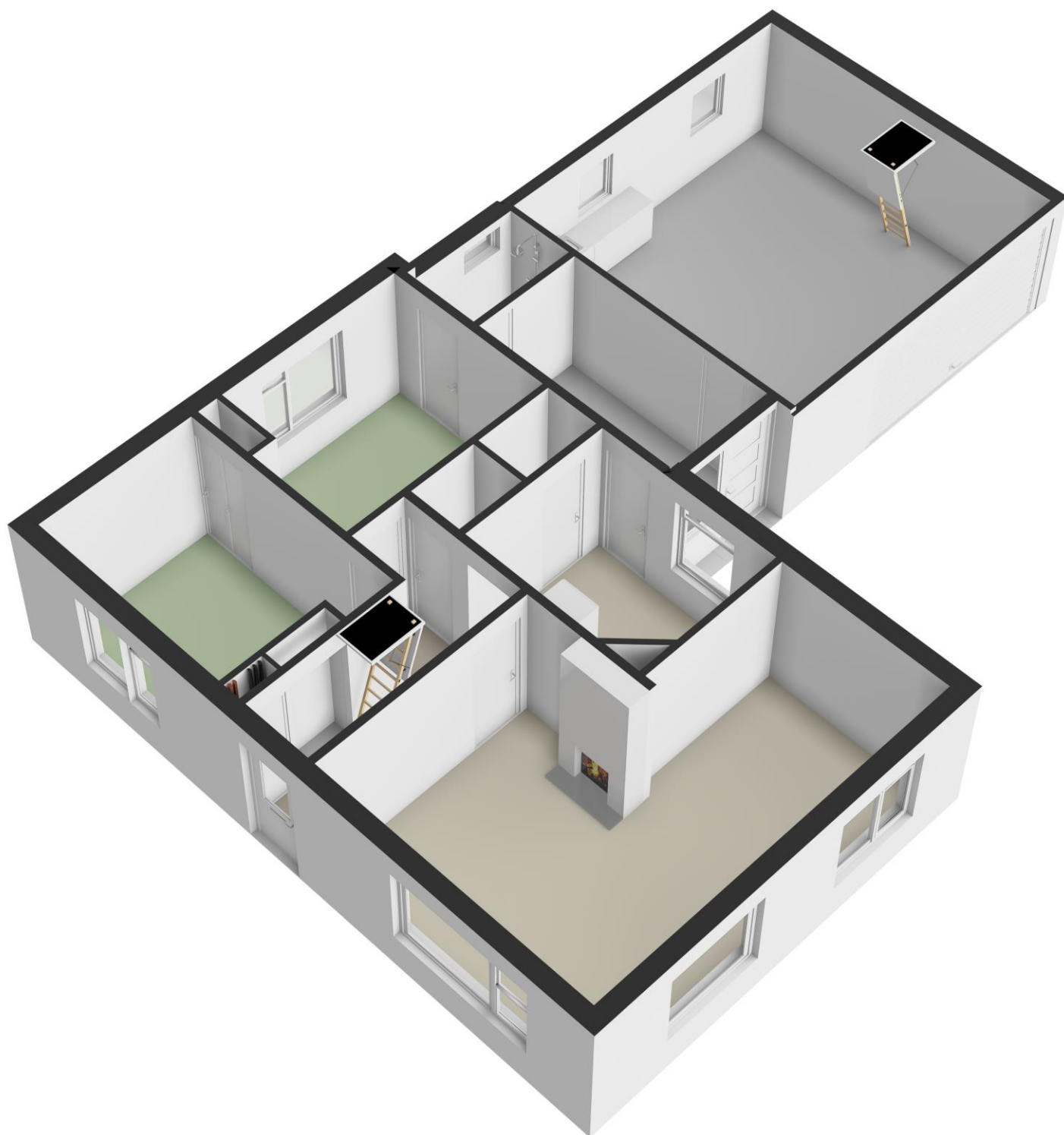
Plattegrond verdieping



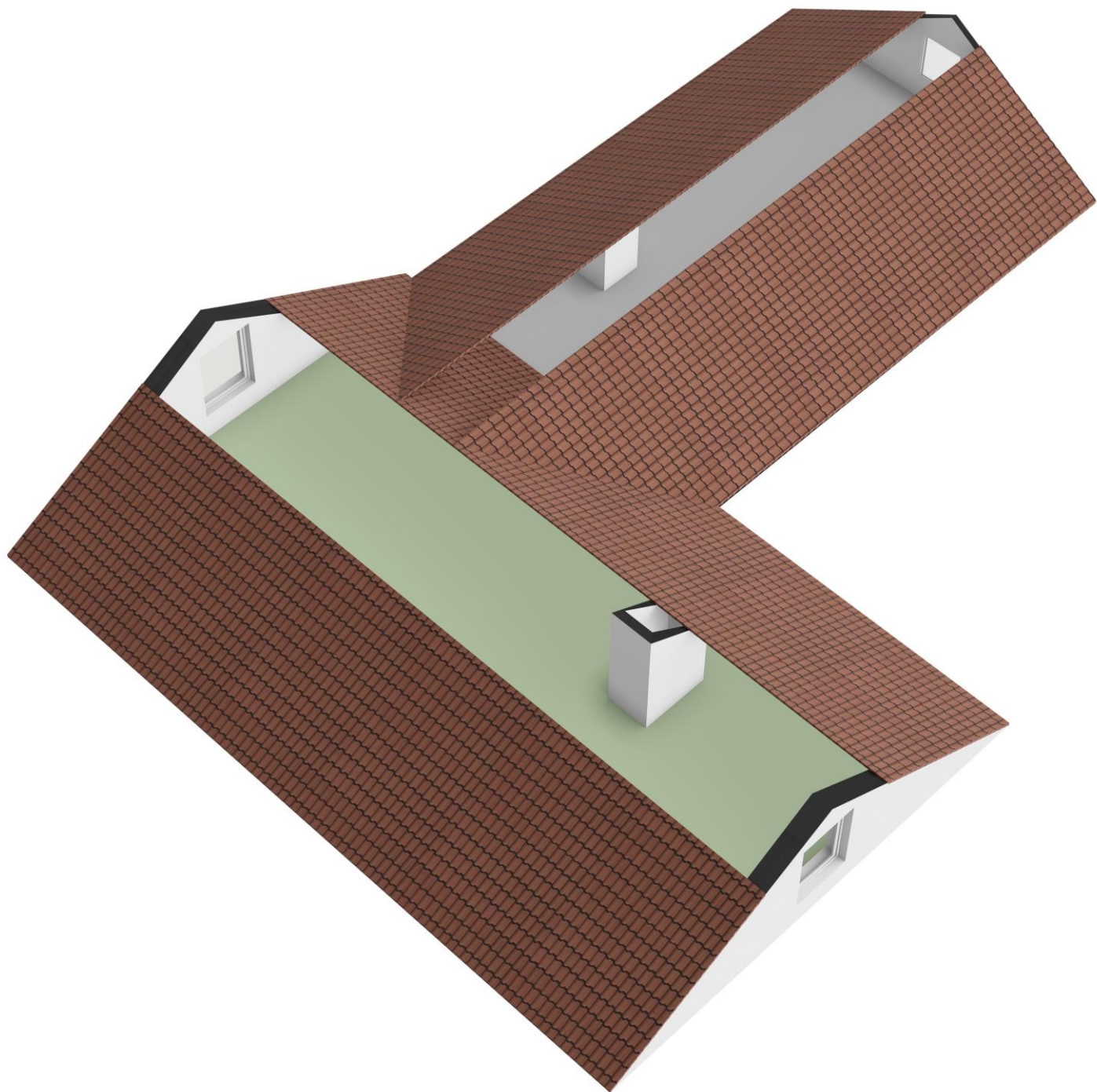
Situatie



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond verdieping 3D



Situatie 3D



Kadastrale kaart



Locatiekaart



KIEVIT MAKELAARDIJ .COM

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.

