



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Hopstraat 15
Hedel

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
75 m²

INHOUD:
335 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
135 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM	bestaande bouw
TYPE WONING	tussenwoning
ENERGIELABEL	A+
VERWARMING	1966
WARM WATER	c.v.-ketel

LIGGING	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
TUIN	zuidwest
BERGING	vrijstaand steen
VERWARMING	centrale verwarming
ISOLATIE	volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Gemoderniseerde tussenwoning met zonnige tuin, veranda en 3 slaapkamers - instapklaar wonen in Hedel

Op een rustige en prettige locatie in de dorpskern van Hedel staat deze smaakvol gemoderniseerde tussenwoning met drie slaapkamers, een open zolderverdieping en een zonnige, onderhoudsvrije achtertuin op het zuidwesten.

De woning beschikt over **energielabel A+**, **airconditioning én 10 zonnepanelen** wat garant staat voor comfortabel en energiezuinig wonen met aantrekkelijke maandlasten.

De tuin beschikt over een ruime, zwart gepotdekselde berging en een fraaie terrasoverkapping – dé perfecte plek om tot in de late uurtjes te genieten van de zon.

Kortom: een comfortabele, modern afgewerkte woning op een fijne locatie, met zonnige tuin en volop praktische ruimte. Ideaal voor starters, jonge gezinnen of iedereen die instapklaar wil wonen in het gezellige Hedel.





De woning beschikt over een fraai aangelegde, onderhoudsvrije achtertuin op het zuidwesten, waar u optimaal kunt genieten van de zon.

Dankzij de terrasoverkapping is het hier ook op minder zonnige dagen aangenaam verblijven.

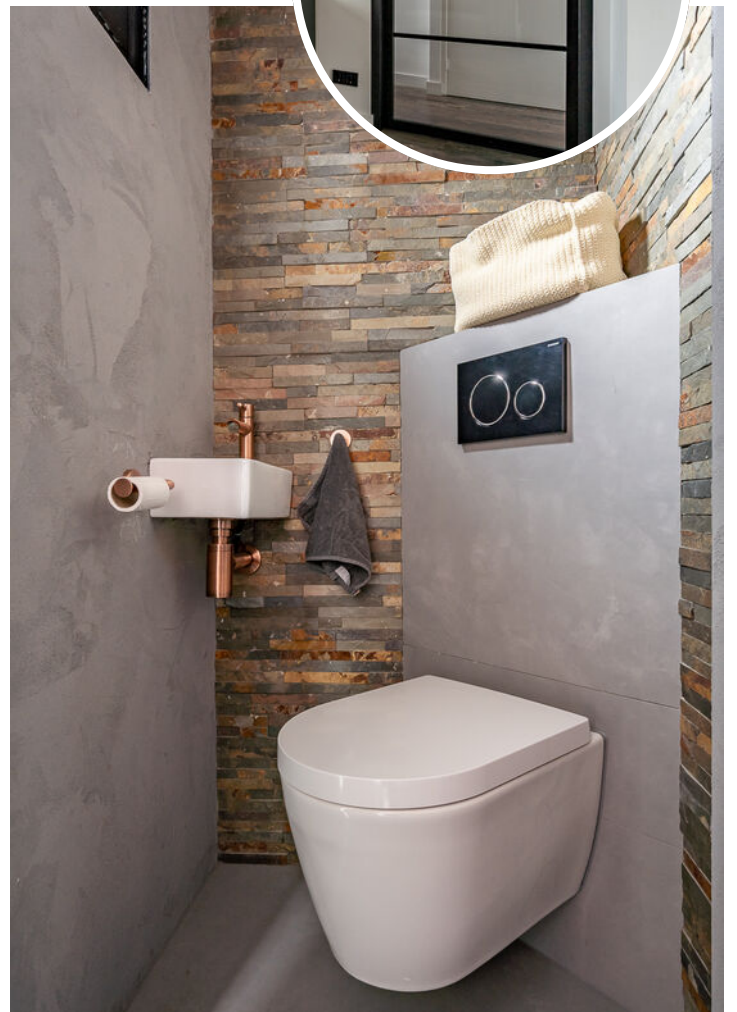
In de tuin bevindt zich een ruime, vrijstaande stenen berging, afgewerkt met stijlvolle zwarte potdekseldelen.

Deze berging is voorzien van witgoedaansluitingen en biedt volop praktische opbergruimte.

Daarnaast is de woning grotendeels uitgerust met kunststof kozijnen en dubbele beglazing,.

ONDERHOUDSVRIJE TUIN







Via de voordeur betreedt u een ruime hal met een vernieuwd toilet met fonteintje, garderobe, trapkast en praktische kelderkast met meterkast.

De sfeervolle doorzon woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek met tv-aansluiting. Aan de achterzijde vindt u het eetgedeelte met openslaande tuindeuren naar de zonnige achtertuin.





De open keuken in moderne, matzwarte uitvoering is in hoekopstelling geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, vaatwasser, oven, kookplaat, afzuigkap en koelkast.

Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de tuin met berging, overkapping en handige achterom.





1e Verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de vernieuwde badkamer. De royale ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt prettig veel ruimte. Ook de tweede slaapkamer is aan de achterzijde gelegen.

Aan de voorzijde bevinden zich de derde slaapkamer en de moderne badkamer, wat zorgt voor een praktische indeling van deze verdieping.

De badkamer is in 2024 vernieuwd en vergroot. Hierdoor is er ruimte ontstaan voor een tweede toilet, een ligbad met douchemogelijkheid en een modern wastafelmeubel. Een frisse en comfortabele ruimte waar u direct van



'3 prettig ruime slaapkamers op de 1e verdieping'



BADKAMER





2e Verdieping

Via een vaste trap bereikt u de open zolderverdieping met 4-pans dakraam en praktische bergruimte. Hier bevindt zich tevens de cv-opstelplaats (Intergas, 2017).

De huidige bewoner heeft hier een werkplek gecreëerd.

Daarnaast is boven het trappengat airconditioning geplaatst (Mitsubishi, 2021), strategisch gepositioneerd om tijdens warme zomerdagen de slaapkamers efficiënt te koelen.

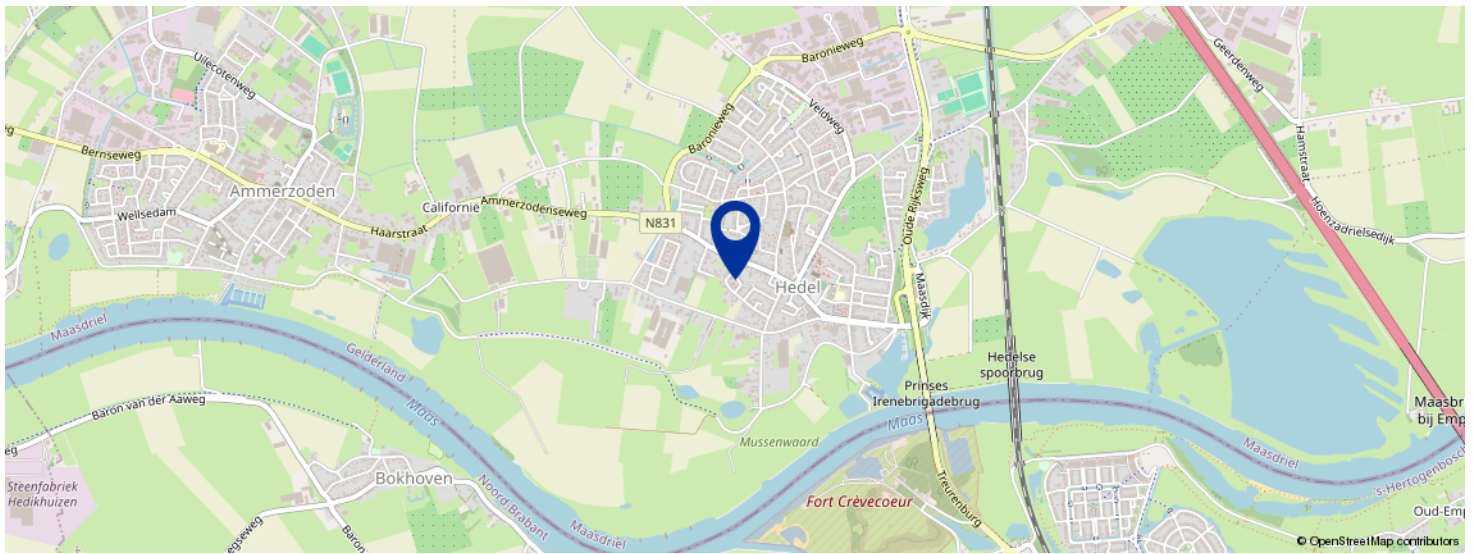
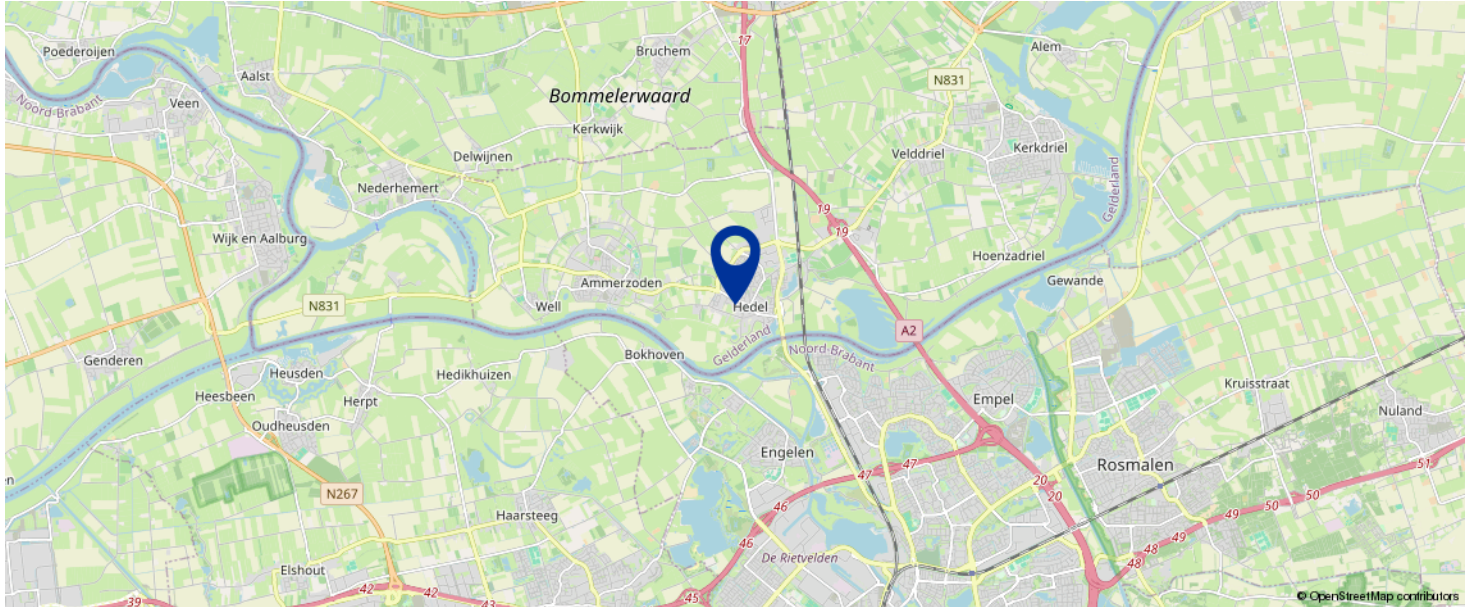




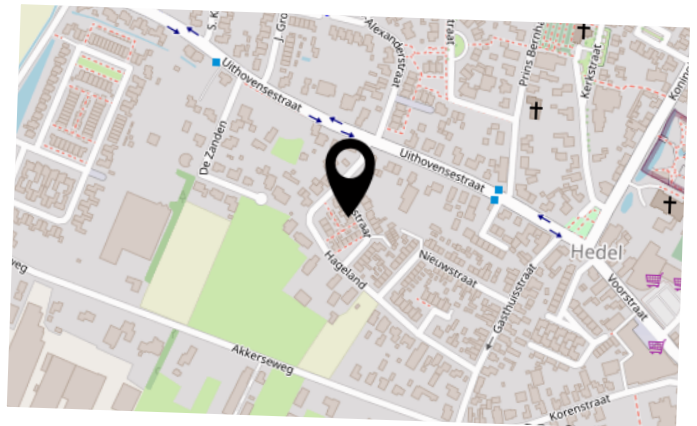
Hedel is een prettig en centraal gelegen dorp, gunstig gesitueerd tussen 's-Hertogenbosch en Zaltbommel, met een snelle aansluiting op de A2. De ligging aan de Maas, midden in het rivierengebied, biedt volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen in een groene en rustige omgeving.

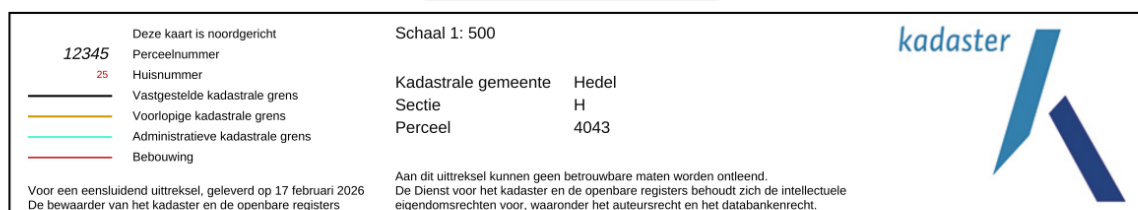
Het dorp beschikt over een compleet aanbod aan voorzieningen: diverse supermarkten, een bakker, drogist en meerdere winkels voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn er maar liefst drie basisscholen en meerdere kinderdagverblijven, waardoor Hedel bijzonder geschikt is voor gezinnen.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?





BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Hopstraat 15, Hedel



*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



BEGANE GROND



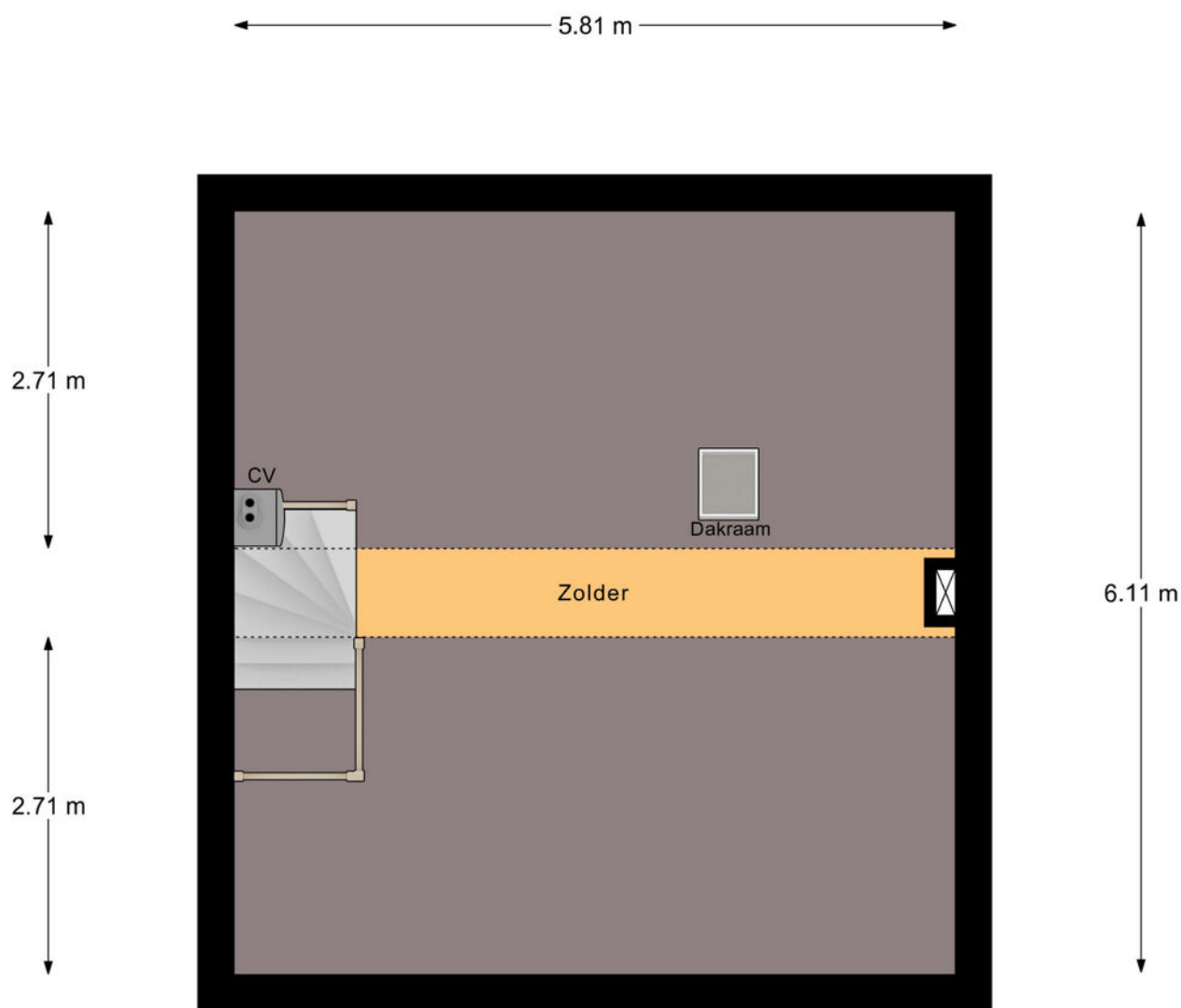
Begane Grond

1E VERDIEPING



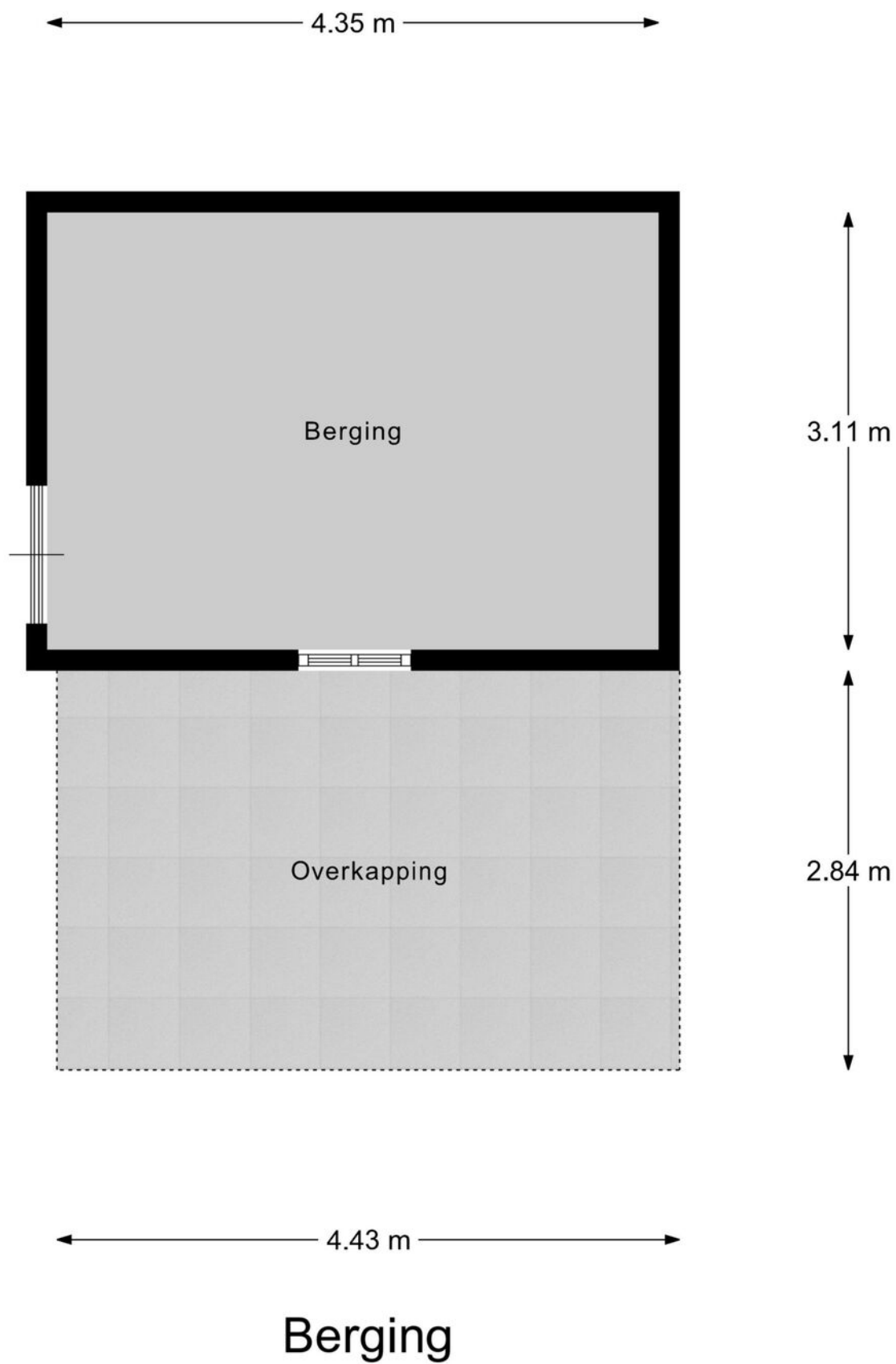
1e Verdieping

ZOLDER



2e Verdieping

BERGING



BEGRIPPENLIJST

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;
- notariskosten voor het passeren van de akte van levering c.q. leveringsakte;
- overdrachtsbelasting (kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning die zij zelf gaan bewonen. Vanaf 2026 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 555.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%.

Kopers betalen sinds 1 januari 2026 8% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen. Bijvoorbeeld als ze de woning: verhuren, als vakantiewoning gebruiken of voor een kind kopen.

Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspande te kopen? Of belegt u in vastgoed? Dan moet u vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting betalen. Zie verdere informatie en voorwaarden: [Rijksoverheid.nl](https://rijksoverheid.nl) of [Belastingdienst.nl](https://belastingdienst.nl)).

Bankgarantie een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

Waarborgsom een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

Overdrachtsbelasting een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken). Zie verdere informatie hierboven bij 'kosten koper'.

Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.

Bod een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

Koopakte in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Levering de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

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

Onder bod zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- TL balk op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker			X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Badkamer spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



VOORWAARDEN

Koopakte

Conform NVM model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenkomst.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Notaris

Door koper aan te wijzen (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na mondelinge overeenstemming of 6 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Alle in deze documentatie verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid en wij stellen het daarom zeer op prijs als u/je uw/jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar zou willen maken.

Bij het samenstellen van deze documentatie is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht, echter is het altijd mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen enz. niet (meer) correct zijn. Nieuwdorp Makelaardij noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.

Nieuwdorp Makelaardij is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM. De NVM voorwaarden zijn derhalve van toepassing.

**Gamerschestraat 35 - 5301 AP Zaltbommel
Tel. (0418) 512474
Email: info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl**

OVER ONS



Wanneer je alle woningen bij elkaar zou optellen die we als Nieuwdorp Makelaardij hebben begeleid in de aan- of verkoop zou je daar een stad zo groot als Zaltbommel van kunnen bouwen. Met onze oorsprong in 1972 waren wij dan ook een van de eerste kantoren van Zaltbommel. Ons kantoor is gevestigd in het centrum. Daar proberen wij, te midden van de hectiek die de woningmarkt met zich meebrengt, de rust te bewaren. Want dat is wat je mag verwachten van jouw makelaar: dat hij rustig en weloverwogen jou het juiste advies geeft. Niet alleen ons kantoor heeft jarenlange ervaring, ook onze assistenten draaien al heel wat jaartjes mee op de lokale woningmarkt. Dat is ze niet aan te zien, maar twintig jaar ervaring in de makelaardij maakt zeker het verschil! Zowel Carolien als Jolanda hebben inzage in alle dossiers en zijn de rechterhand van Michaël. Zij kunnen je altijd een actuele update geven en regelen alles wat er komt kijken bij de verkoop, aankoop of taxatie van jouw woning

Bij Nieuwdorp snappen we precies hoe de huizenmarkt werkt. En dat merk jij als klant.

Overweeg je te gaan verhuizen en je woning te koop te gaan zetten? Uiteraard wil je weten hoeveel je woning daadwerkelijk waard is. Een reële waardebeoordeling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopssnelheid en verkoopbaarheid van je woning.

Wij komen graag langs om je woning te bekijken, de waarde vast te stellen en kennis te maken met elkaar! Wie weet worden wij binnenkort jouw verkoopmakelaar!

Nieuwdorp Makelaardij; niet voor niets de meest gekozen makelaar van de Bommelerwaard.

Volg je ons al op onze sociale media kanalen? Hier houden we je op de hoogte van het nieuwste woningaanbod!



+31 (0)418 512 474
info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl





INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

Gamerschestraat 35
5301 AP Zaltbommel
+31 (0)418 512 474

info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl


NIEUWDORP
makelaardij