



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Nieuwstraat 9
Hedel

Vraagprijs: € 350.000,- k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
82 m²

INHOUD:
300 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
205 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM

bestaande woning

TYPE WONING

hoekwoning

ENERGIELABEL

F

BOUWJAAR

1956

WARM WATER

c.v.-combiketel (huur)

LIGGING

in woonwijk, in dorpskern

TUIN

zuiden

BERGING

aangebouwd steen en
vrijstaand hout

VERWARMING

centrale verwarming

ISOLATIE

dubbel glas

OMSCHRIJVING

Sfeervolle hoekwoning met zonnige tuin en drie slaapkamers

Welkom in deze gezellige hoekwoning aan de Nieuwstraat 9 in Hedel, op loopafstand van het winkelcentrum en het kleindierwandelpark. De woning beschikt over een verrassend diepe en zonnige achtertuin op het zuiden. Hier geniet je volop van het buitenleven onder de gezellige, vrijstaande terrasoverkapping. Verder zijn er een vrijstaande houten berging en een aangebouwde stenen berging aanwezig.

De tuin is zowel via een pad aan de zijkant van de woning als via een achterom bereikbaar – ideaal voor fietsen of tuinmateriaal. Bij binnenkomst valt direct de sfeervolle doorzonwoonkamer op, met veel lichtinval en een prettige leefruimte.

De aangebouwde, dichte keuken biedt toegang tot een handige kelder. Vanuit het portaal bereik je zowel het toilet als de achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een nette badkamer. Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar – ideaal voor extra opslagruimte.

Een ideale woning voor starters of jonge gezinnen die op zoek zijn naar een sfeervol huis met een zonnige tuin op een fijne locatie.





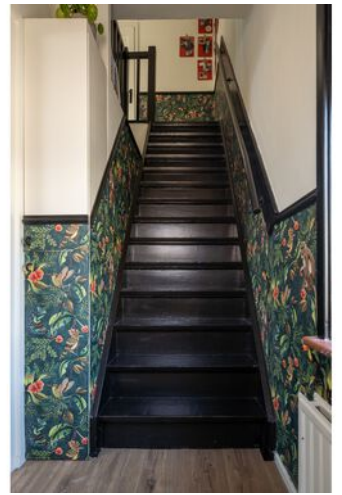
De aangebouwde stenen berging is via buitenom bereikbaar. In deze berging bevindt zich de cv-combiketel uit 2023 (huur).

Deze leuke woning uit 1956 is al voorzien van dubbele beglazing en 6 zonnepanelen. De woning beschikt momenteel over energielabel F.

Met het aanbrengen van spouwmuurisolatie en dakisolatie, is het energielabel aanzienlijk te verbeteren – een mooie kans voor de nieuwe eigenaar om duurzaam én toekomstgericht te wonen.

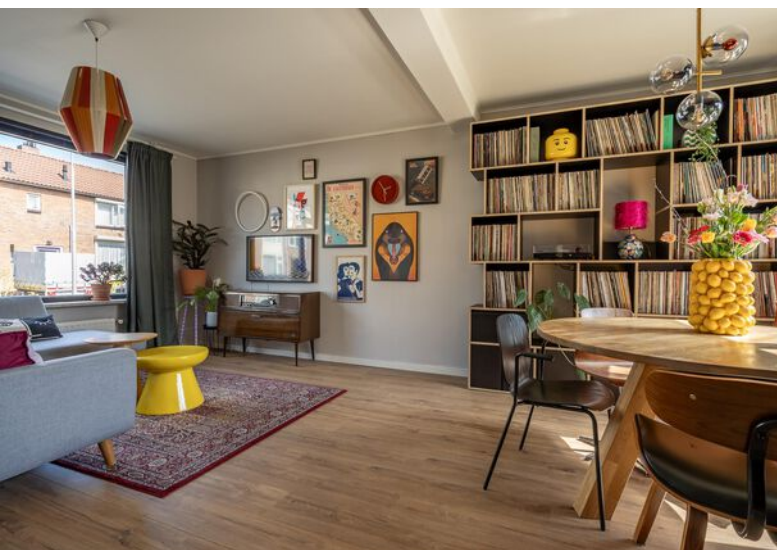


Achter de voordeur bevindt zich de hal met trapopgang en meterkast. Vanuit hier betreed je de sfeervolle doorzonwoonkamer, waar het daglicht rijkelijk binnenvalt. Een fraai ingebouwde boekenkast zorgt voor karakter en extra opbergruimte.

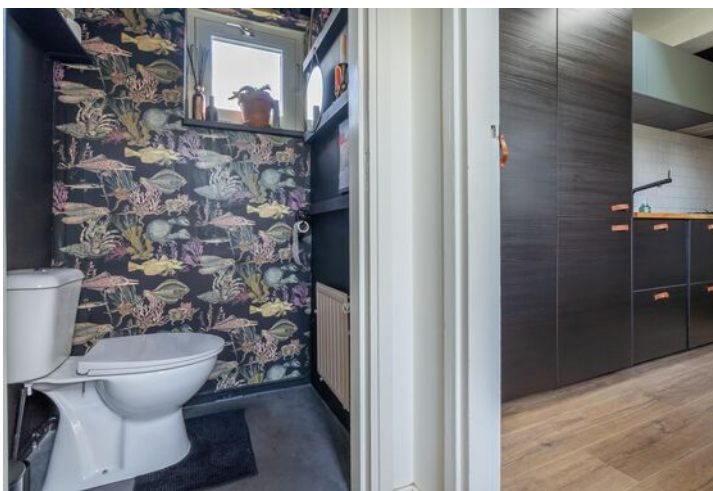




KEUKEN



De uitgebouwde keuken is bereikbaar vanuit de woonkamer en voorzien van een recht keukenblok (2017). Hier vind je ook een handige kelderkast en aansluitingen voor witgoed, keurig weggewerkt achter bijpassende keukendeuren – strak en praktisch! Aansluitend aan de keuken ligt een portaal met toegang tot het toilet en een deur naar de achtertuin.





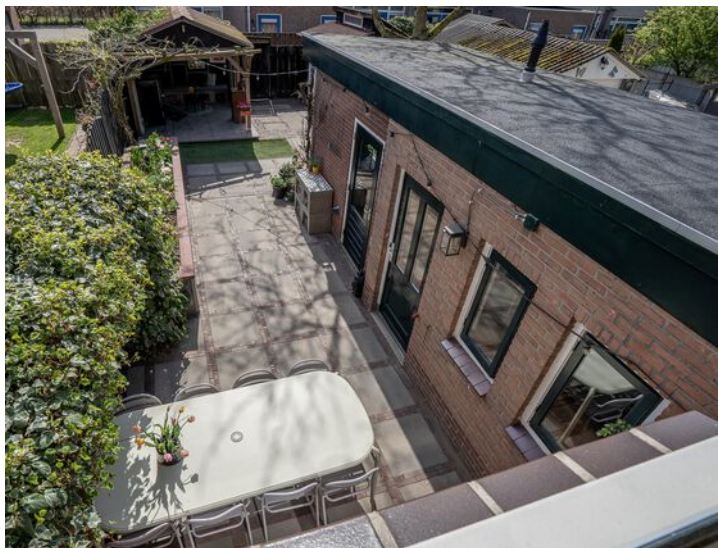


De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. De twee grootste kamers zijn voorzien van praktische vaste kastruimte.

De badkamer is ingericht met een ligbad, toilet en vaste wastafel. Via de overloop is met een vlizotrap de bergvliering bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of koffers.



'1e Verdieping'



TUIN MET BERGINGEN



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



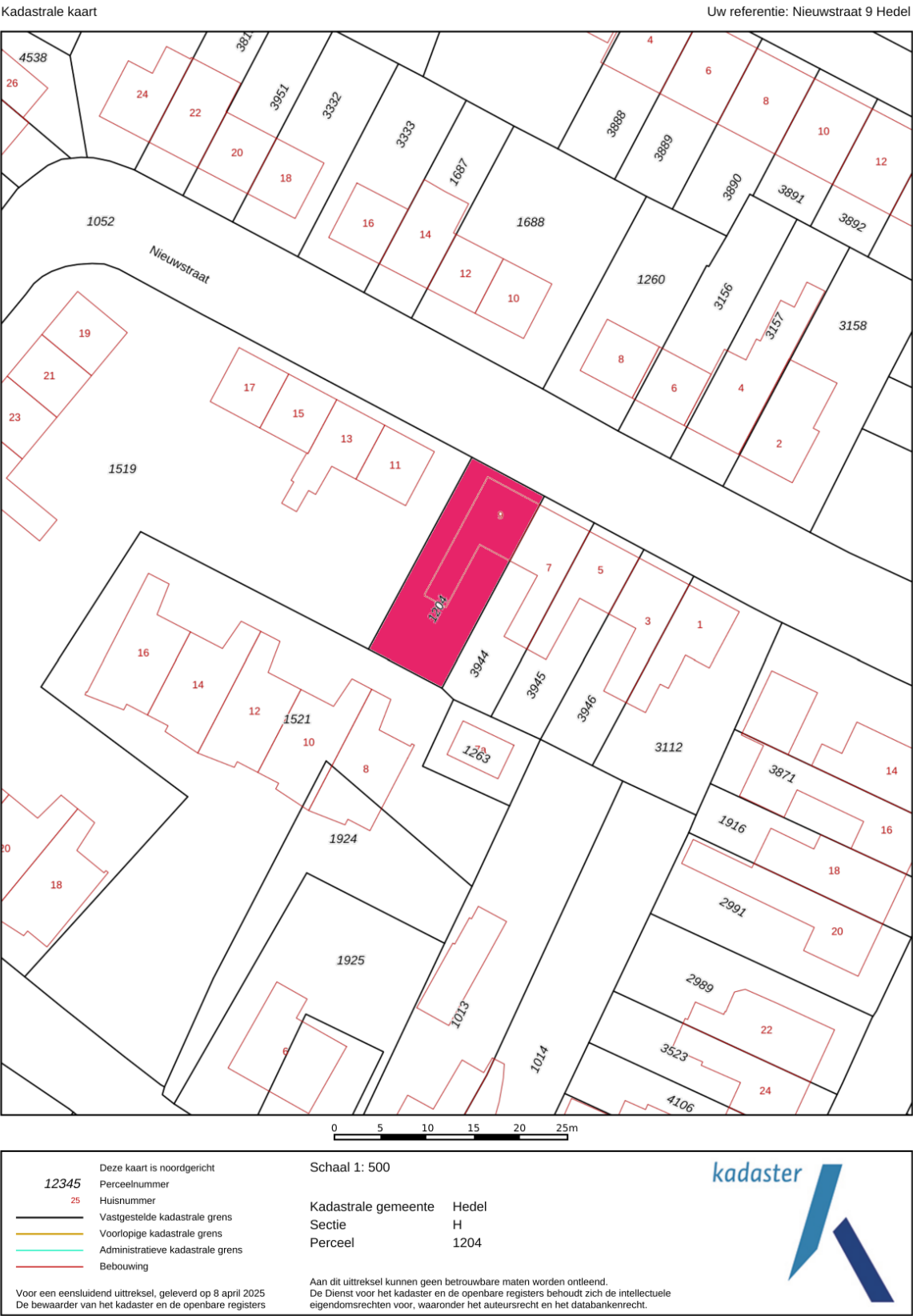
Nieuwstraat 9, Hedel



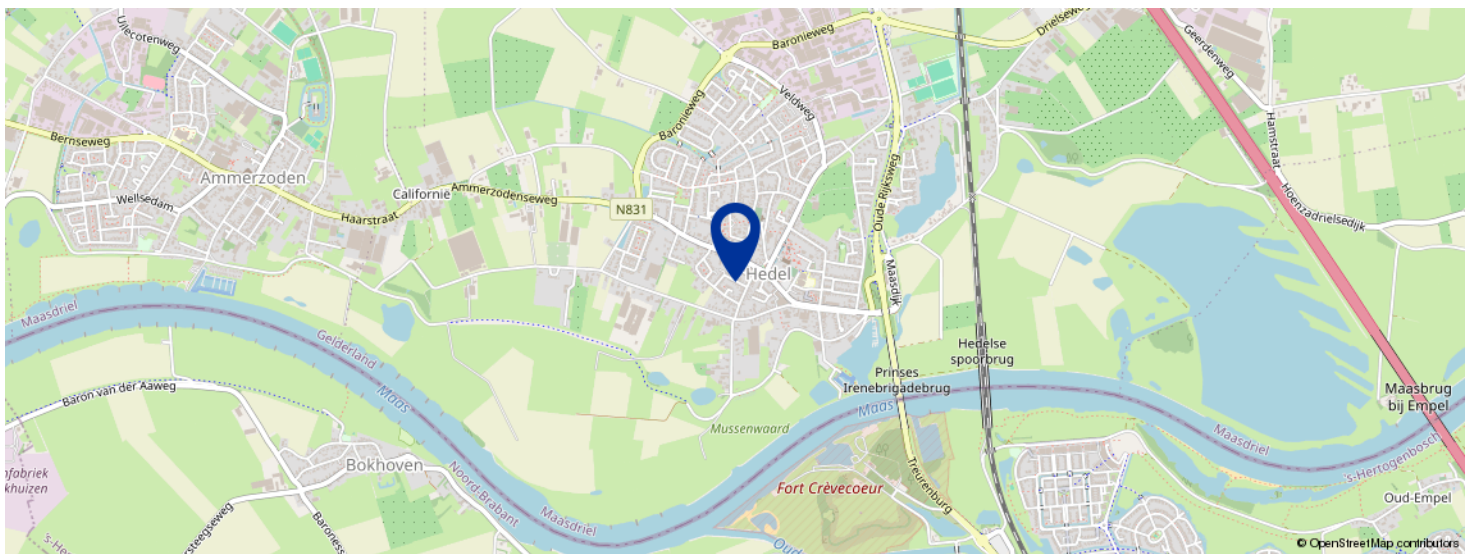
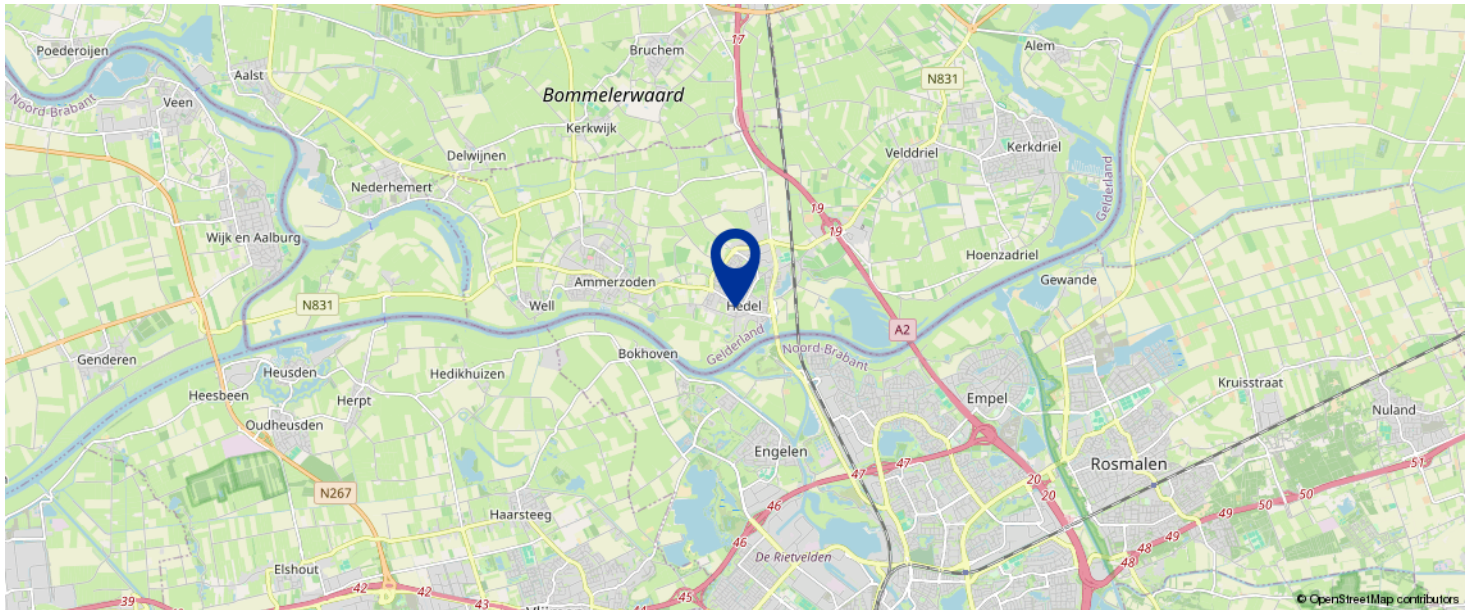
*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



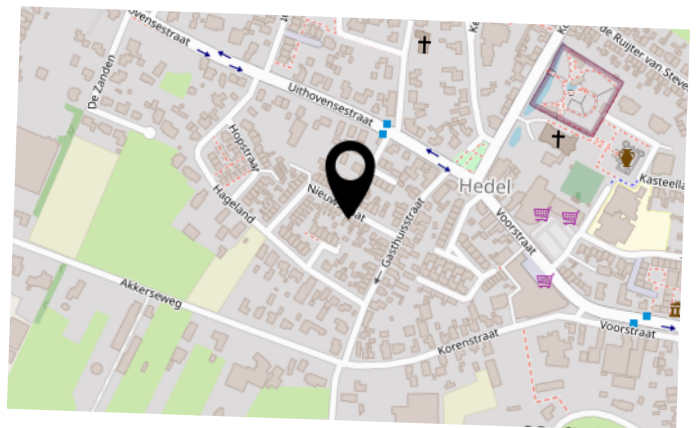
KADASTRALE KAART



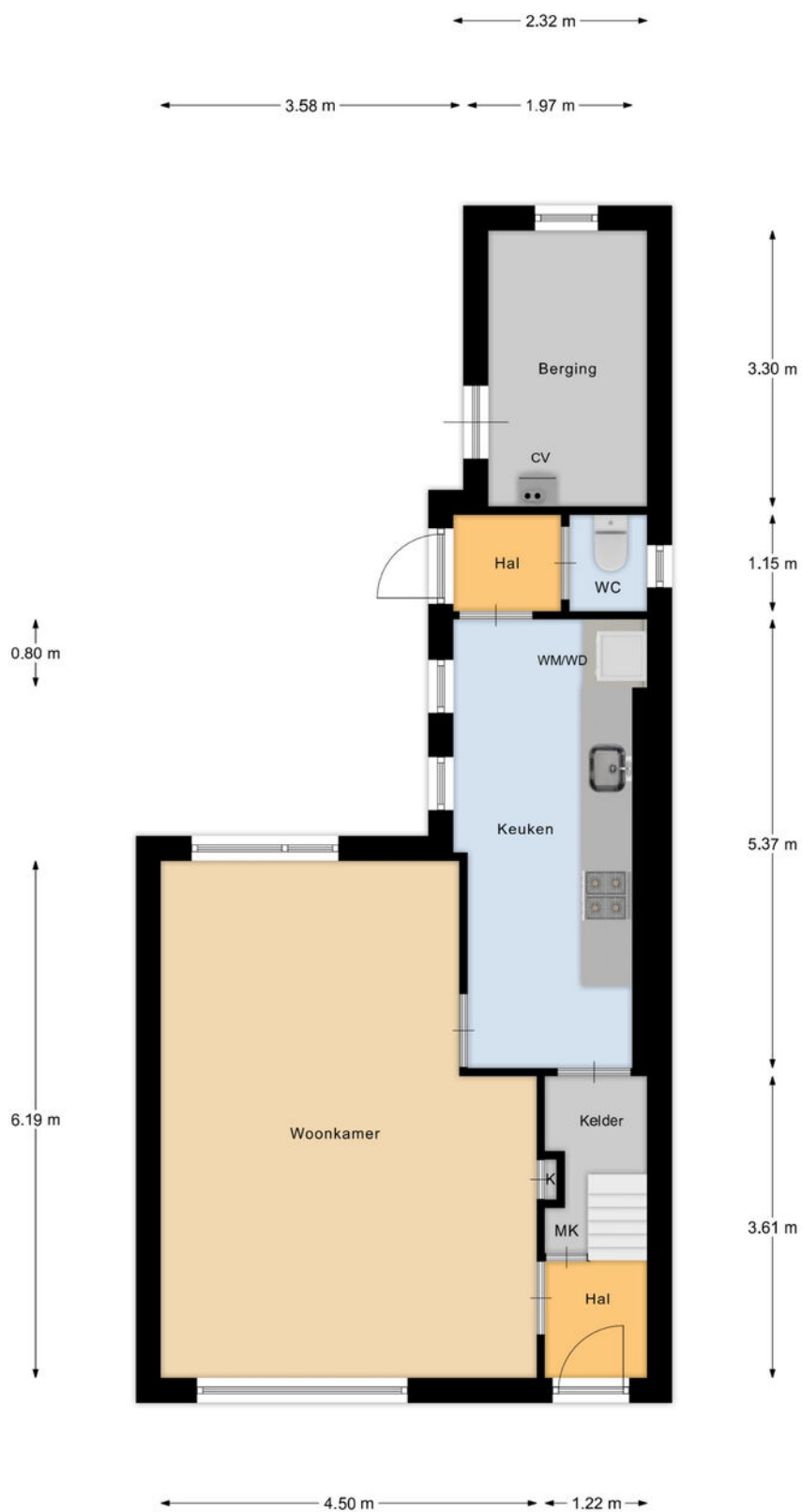
LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEGANE GROND



Begane Grond

1E VERDIEPING



1e Verdieping

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			



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