



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Otto van der Leckstraat 4
Hedel

Vraagprijs € 795.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:

eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:

181 m² (excl. garage 27 m²)

INHOUD:

750 m³

PERCEELOPPERVLAKE:

523 m²

AANTAL KAMERS:

4

SLAAPKAMERS:

3

**BOUWVORM**

bestaande bouw

TYPE WONING

vrijstaande woning

ENERGIELABEL

A

BOUWJAAR

1998

WARM WATER

c.v.-ketel (Remeha, 2017)

LIGGING

aan rustige weg, in
centrum, in woonwijk,
beschutte ligging

TUIN

westen

BERGING

vrijstaand hout

VERWARMING

c.v.-ketel, open haard,
vloerverwarming
gedeeltelijk

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Riante vrijstaande woning met zonnige tuin met veel privacy en een inpandige garage/berging in het souterrain.

In het hart van Hedel, op een rustige en kindvriendelijke locatie nabij de Maasdijk, staat deze ruime en comfortabele vrijstaande woning met energielabel A. De woning is gelegen aan een doodlopende straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, wat zorgt voor veel rust en privacy.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale, groene tuin op het westen met een grote overkapping aan de woning, waar u tot laat op de dag van de zon kunt genieten.

De begane grond beschikt over een bijzonder ruime living met twee erkers, een grote schuifpui naar het overdekte terras en een gezellige zithoek om te lezen of muziek te luisteren. De halfopen keuken aan de achterzijde biedt direct toegang tot de tuin en de inpandige garage, die zich in de kelder bevindt.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waaronder een master bedroom met balkon en een walk-in-closet. De ruime badkamer en een separaat toilet maken deze verdieping compleet. Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar, die geschikt is als extra slaapkamer of hobbyruimte.

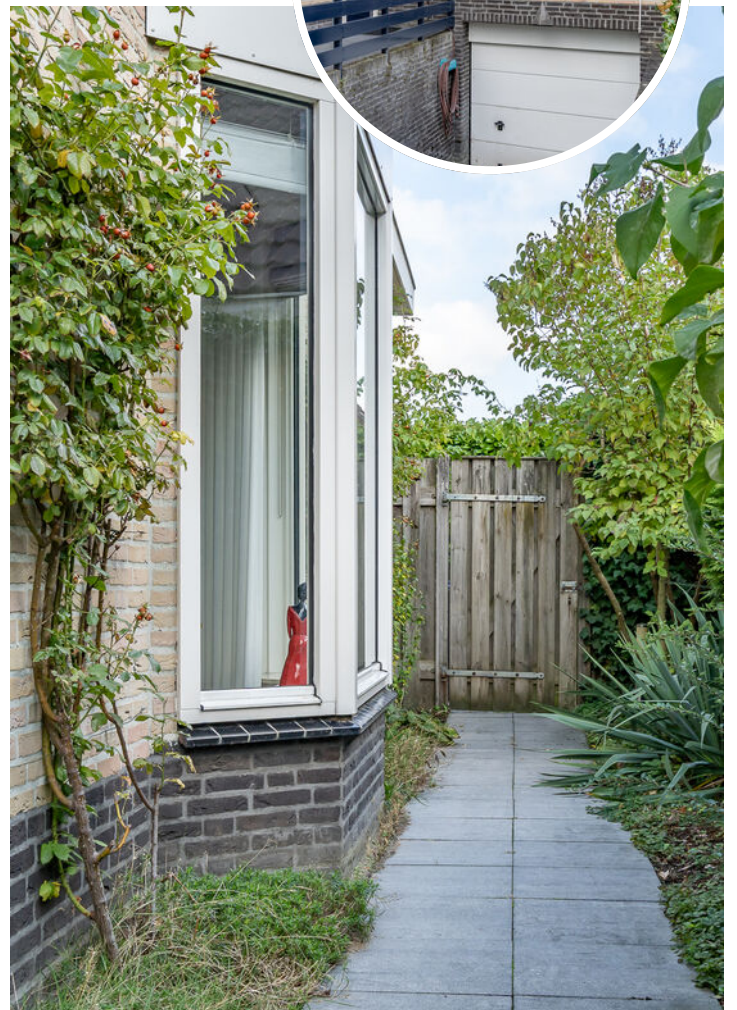




Dankzij de gunstige ligging op het westen kunt u in de achtertuin op zonnige dagen tot laat in de avond van de zon genieten. De tuin is fraai aangelegd met een verzorgd gazon, sfeervolle plantenborders en diverse bomen. Onder de royale terrasoverkapping kunt u van het vroege voorjaar tot het late najaar heerlijk buiten vertoeven.

Achterin de tuin bevindt zich een houten berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap. Aan de linkerkant van de woning is een poort aanwezig met een praktische achterom.

De woning is gebouwd in 1998, is volledig geïsoleerd en voorzien van maar liefst 20 zonnepanelen.





De zij-entree geeft toegang tot een ruime hal met garderobekasten, meterkast, toilet met fonteinje en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal bereikt u de royale living, die dankzij de grote erker aan de voorzijde en een tweede erker in de zijgevel geniet van veel natuurlijk licht. Aan de voorzijde is plaats voor een ruime en sfeervolle zithoek met elektrische open haard en televisie, terwijl aan de achterzijde een ruime eethoek is gesitueerd met een grote schuifpui naar het overdekte terras.





Via een verhoging van twee traptreden bereikt u een gezellige lees- of speelhoek, voorzien van stijlvolle inbouwkasten. Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur van het merk Siemens en met directe toegang tot zowel de achtertuin als de inpandige garage/berging in de kelder (bereikbaar via een trap).

De woonkamer is afgewerkt met een fraaie visgraat houten vloer, terwijl de keuken is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming – een smaakvolle combinatie die zorgt voor een warme en stijlvolle uitstraling.





GARAGE



De garage bevindt zich onder de woning en biedt, naast ruimte voor het stallen van een auto, ook extra bergruimte. Hier zijn tevens aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig. De hellingbaan naar de garage kan verwarmd worden, zodat u ook bij vorst of sneeuw kunt in- en uitrijden.



De ruime overloop met vide en natuurlijk daglicht via een dakraam biedt allereerst toegang tot de master bedroom aan de voorzijde van de woning. Deze royale slaapkamer beschikt over een eigen balkon en een praktische walk-in-closet, afsluitbaar met een schuifdeur. Aan de achterzijde bevinden zich de tweede en derde slaapkamer, waarvan de tweede is uitgerust met een vaste kast. De ruime badkamer ligt aan de zijkant van de woning en is vergroot door middel van een dakkapel. Tot slot bevindt zich op de overloop een separaat, ruim toilet met fonteintje.

MASTER BEDROOM





'2 slaapkamers aan
de achterzijde'



De badkamer is centraal gelegen en vergroot dankzij een dakkapel. Deze is ruim opgezet en voorzien van twee vaste wastafelmeubels, een ligbad en een inloopdouche.





'(Slaap)zolder met mogelijkheden'

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Deze ruimte leent zich uitstekend voor een slaap- of hobbyzolder. Op deze verdieping bevinden zich ook de c.v.-opstelplaats (Remeha, 2017) en witgoed aansluitingen.







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 kleindierwandelpark en 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.

Kortom, deze woning biedt comfortabel wonen op een ideale locatie met alle voorzieningen binnen handbereik.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!



Otto van der Leckstraat 4, Hedel



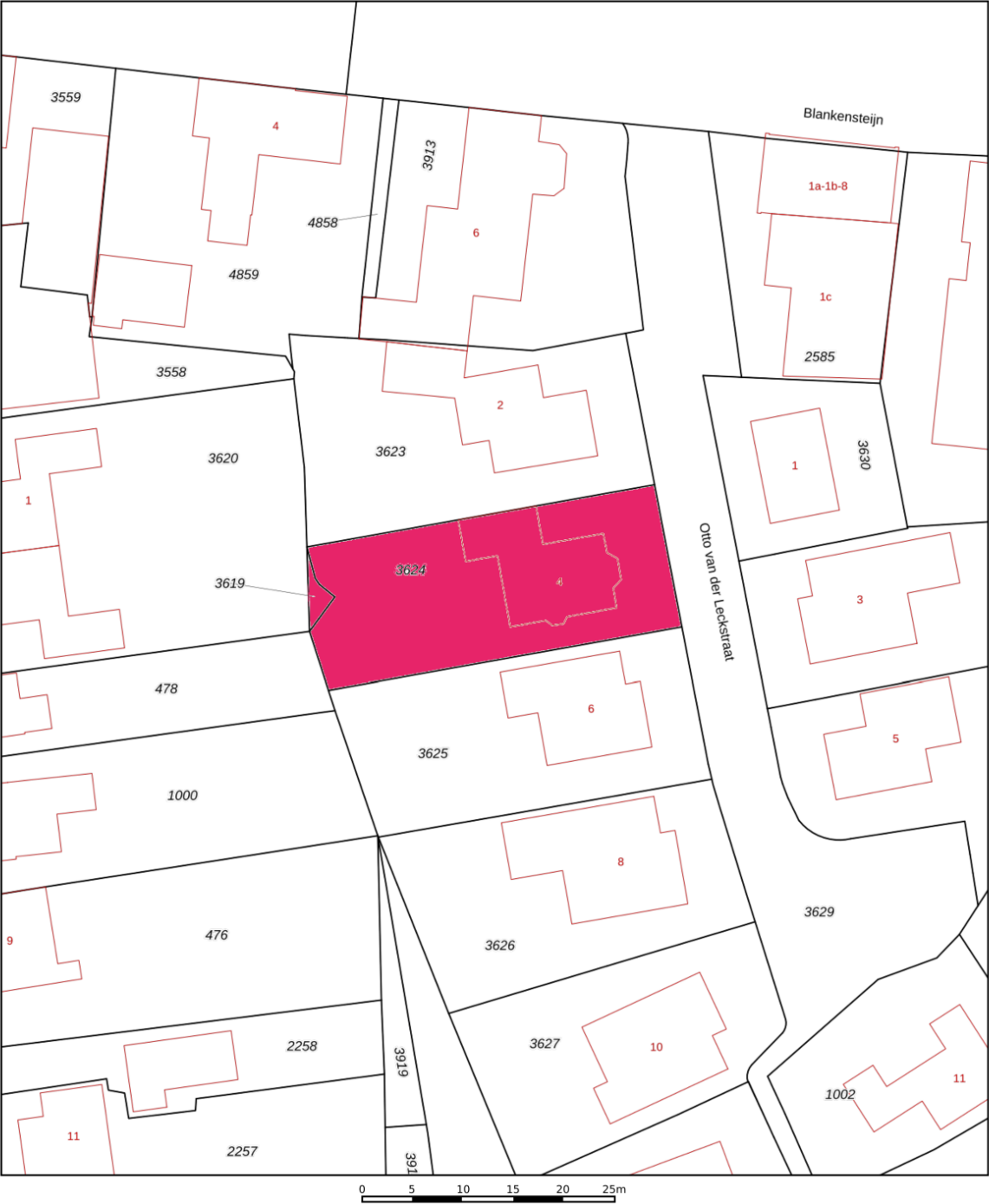
*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Otto van der Leckstr



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

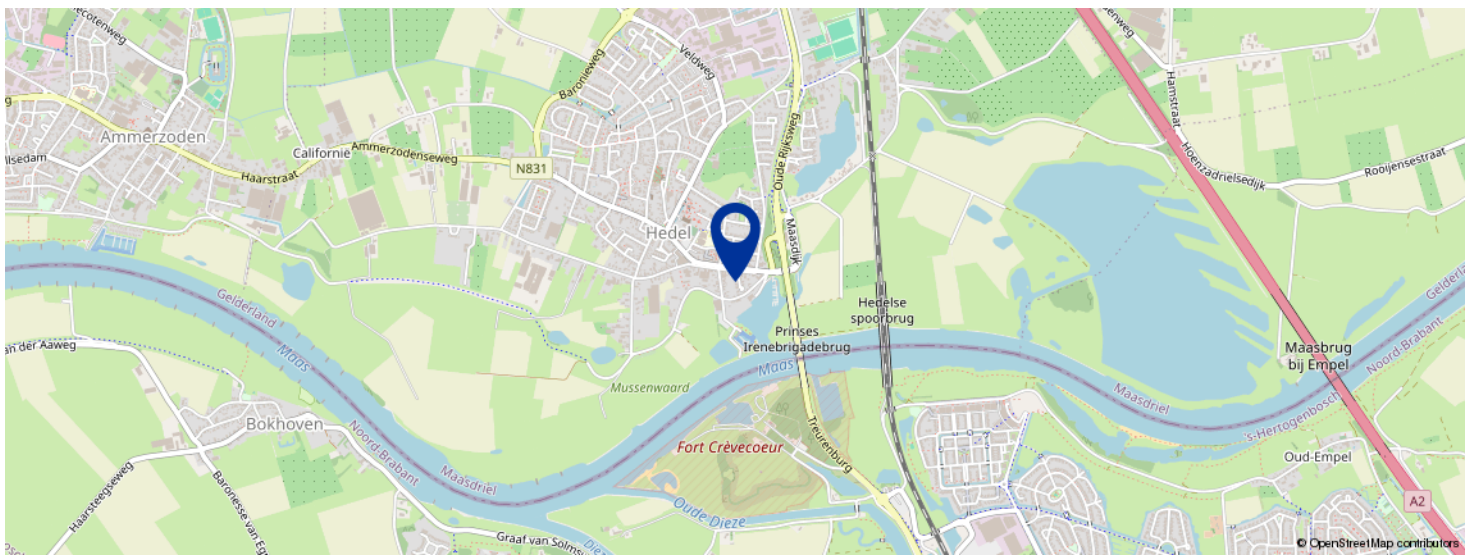
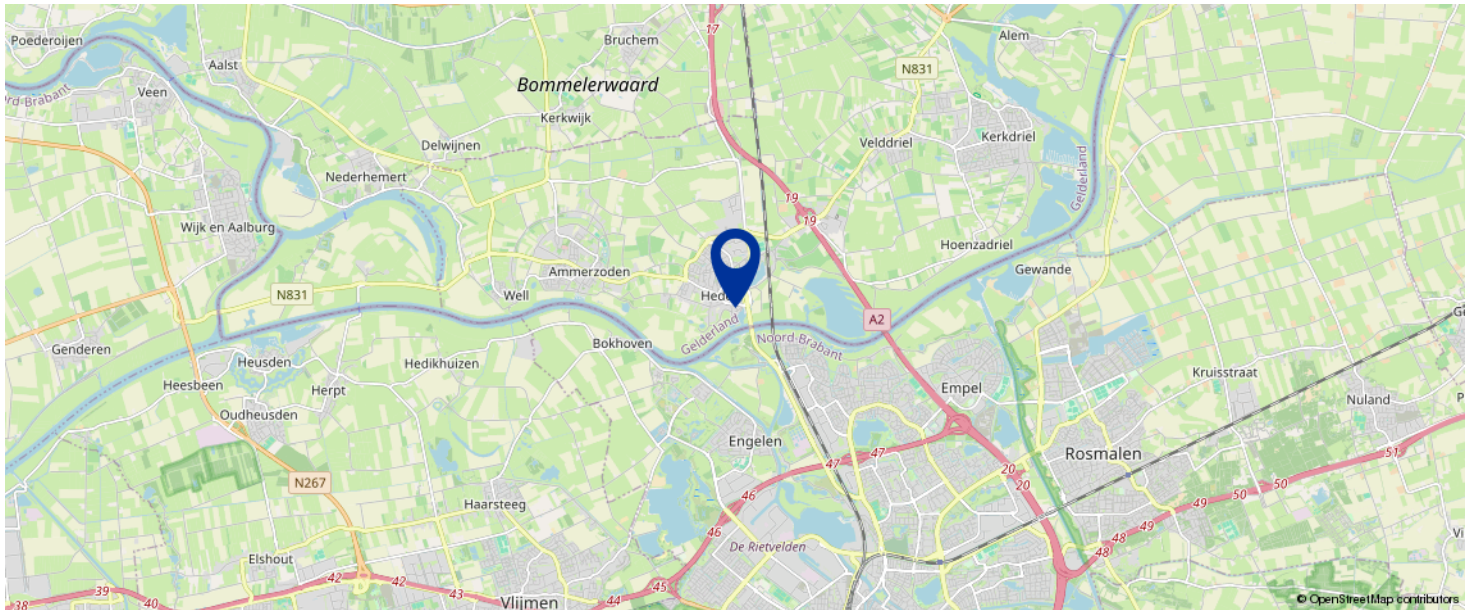
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hedel
Sectie H
Perceel 3624

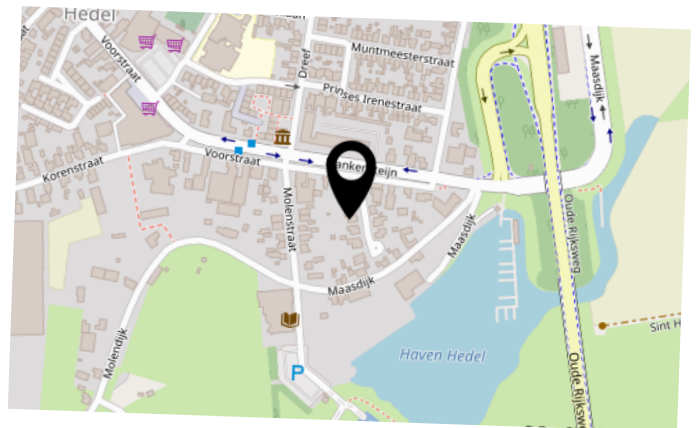
kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEGANE GROND

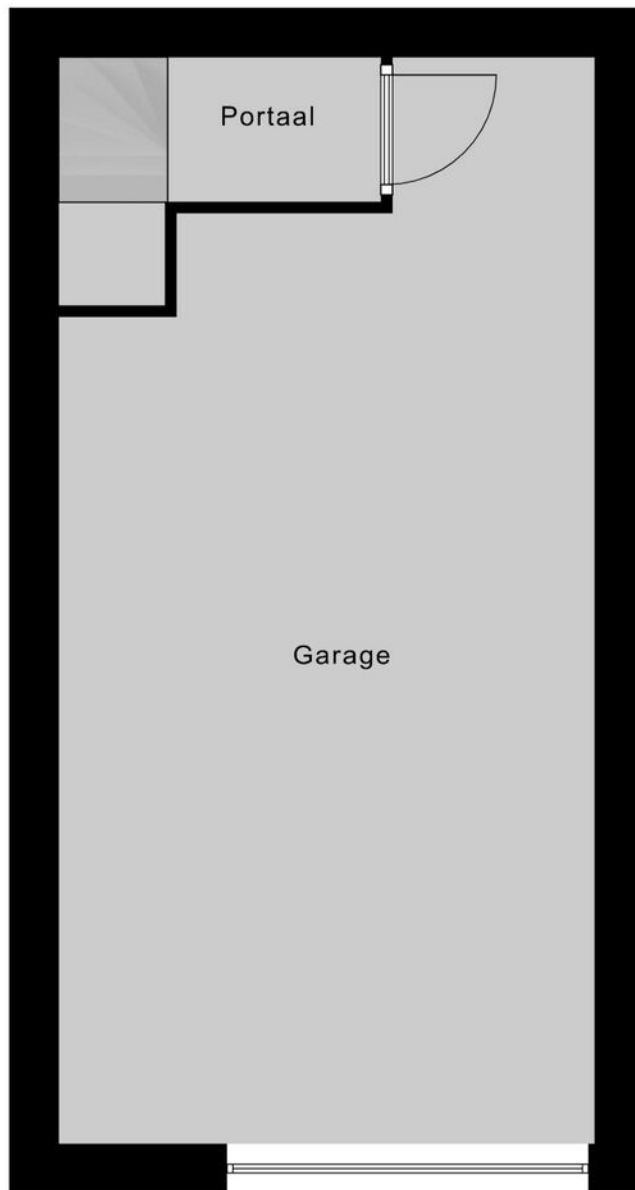
Begane Grond



GARAGE/SOUTERRAIN

Souterrain

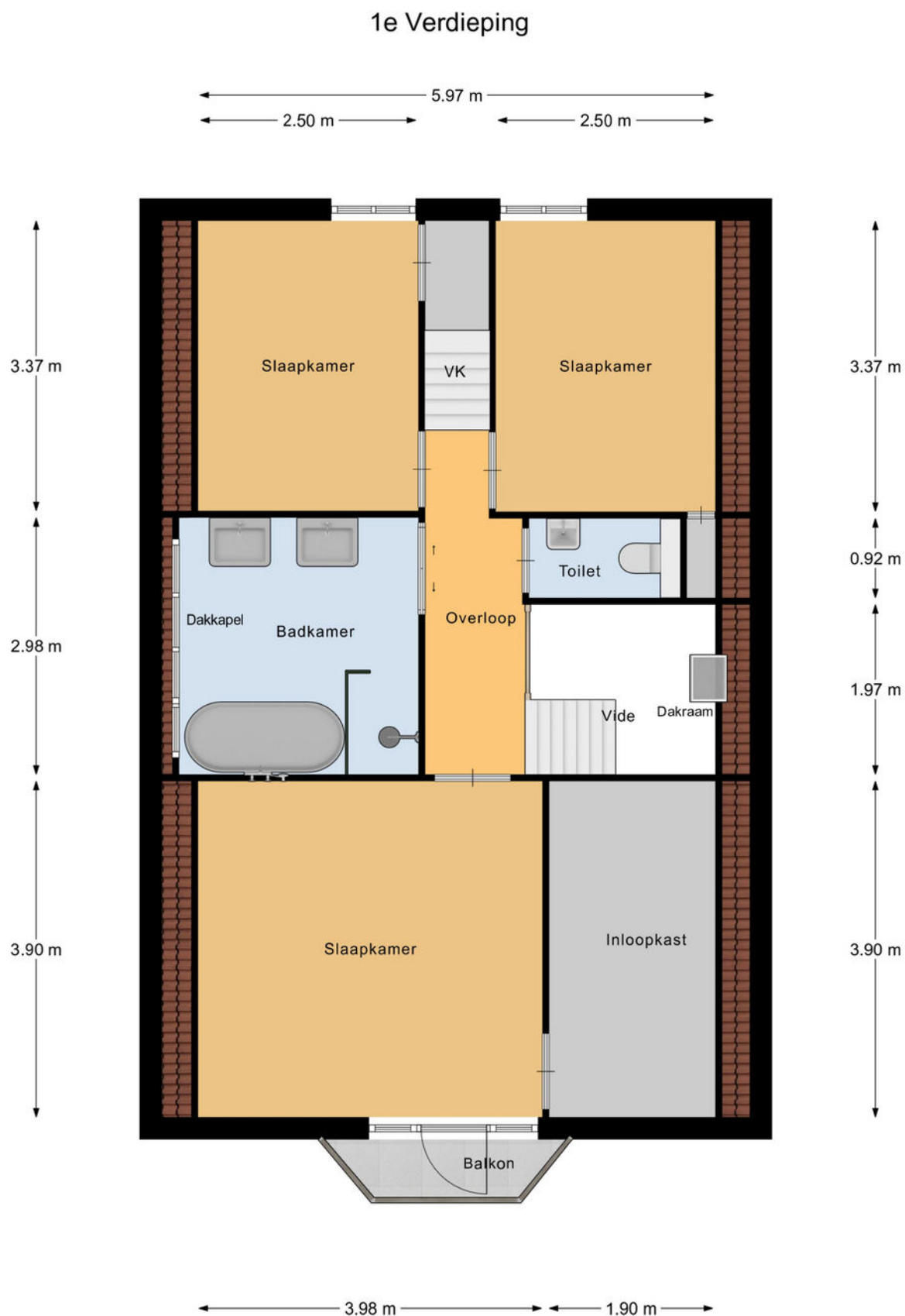
← 2.20 m →



7.42 m

← 3.66 m →

1E VERDIEPING

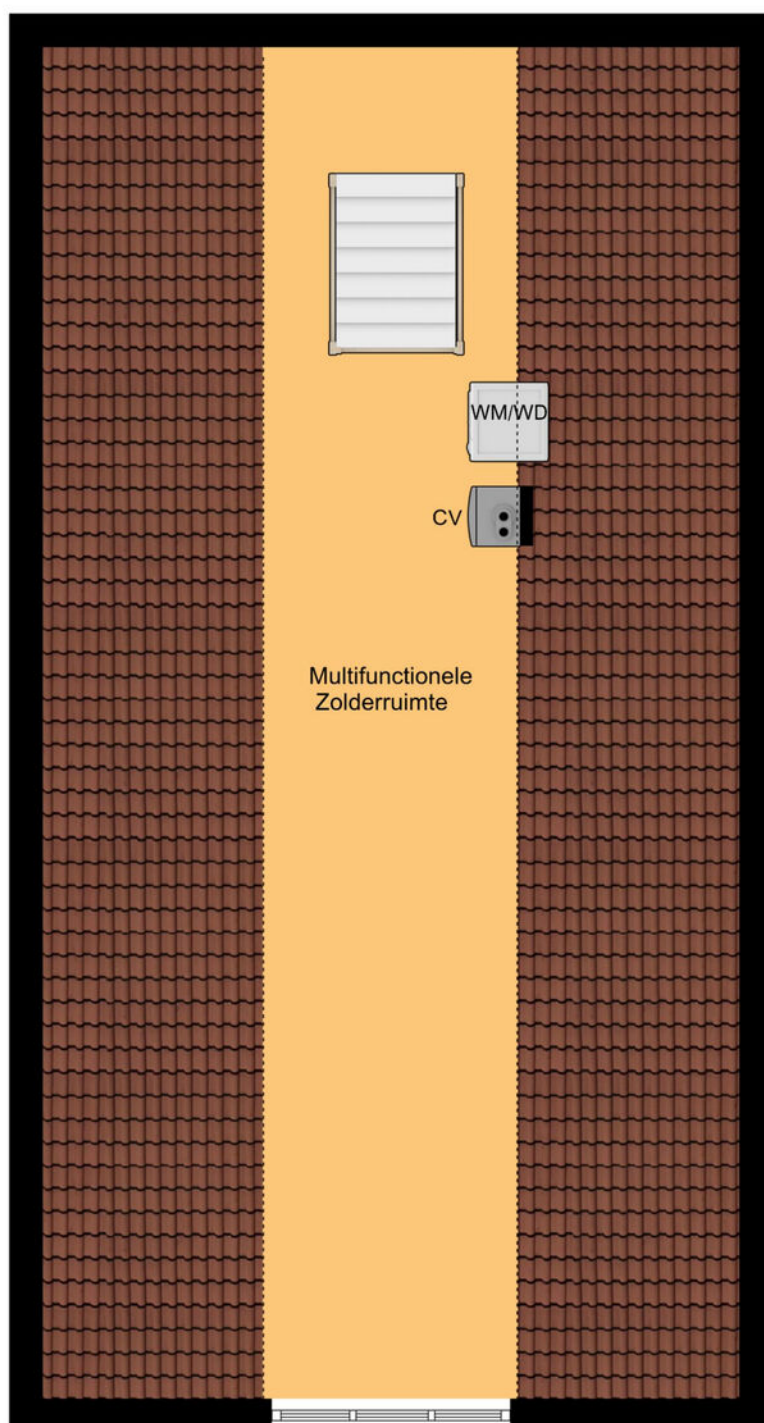


ZOLDER

2e Verdieping

1.98 m

10.42 m



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 2025 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 525.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%. Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspand 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.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- multifunctionele oven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- isolatie plafond garage	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- robot maaier gardena			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 waardebepaling 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 —