

10+ MAKELAARS



MOLENDIJK 8, HEDEL



Kenmerken & specificaties



Inhoud woning: 1220 m³
Woonoppervlakte: 272 m²
Perceeloppervlakte: 3600 m²
Bouwjaar: 1954

Vraagprijs € 875.000,- k.k.

- ✓ ruim perceel
- ✓ riant multifunctioneel bijgebouw
- ✓ gelegen aan de rand van Hedel, veel privacy
- ✓ energielabel E

een woonboerderij met een riant bijgebouw

Aan de rand van Hedel, op steenworp afstand van de rivier De Maas staat deze riante woonboerderij met onder andere een multifunctioneel bijgebouw van maar liefst 285m². Mede door de aanwezigheid van dit bijgebouw heb je hier verschillende gebruiksmogelijkheden.

De woning is gebouwd in 1954, er zijn wel de nodige werkzaamheden noodzakelijk om het geheel weer naar de huidige maatstaven te brengen en eventueel de indeling naar eigen wens te wijzigen.

Het perceel van 3600m² ligt rondom de woning, aan de beide zijkanten van de woning ligt een mooi stuk tuin en aan de overzijde van de woning staat geen bebouwing. Je privacy is hier dus optimaal gewaarborgd.

Hedel is een rustig en gemoedelijk dorp gelegen op korte afstand van 's-Hertogenbosch. In Hedel vindt je alle dagelijkse voorzieningen zoals een drietal supermarkten (Jumbo, Aldi en Hoogvliet), een bakker, drogist slijterij en een bloemenwinkel. Er zijn basisscholen, kinderdagverblijven en verschillende sportfaciliteiten (onder andere voetbal, tennis).

Doordat de op- en afrit naar de snelweg A2 in slechts enkele minuten bereikbaar is heeft Hedel ook een uitstekende ligging als uitvalsbasis richting de Randstad en het noorden van het land.

Langs de rivier De Maas kan je heerlijk wandelen, fietsen of joggen.





Indeling

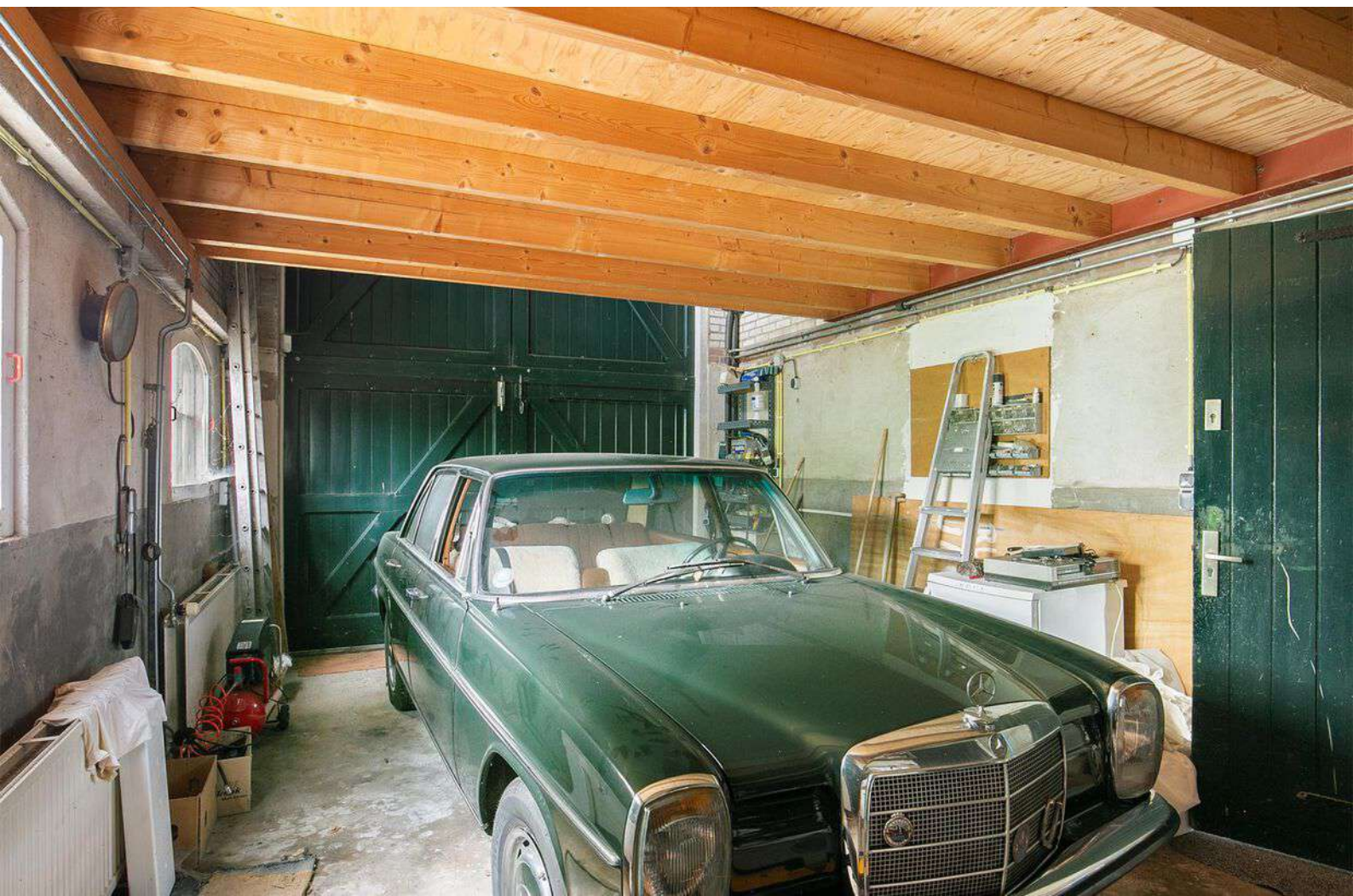
De entree bevindt zich in het middengedeelte van de woning. Je komt binnen in een brede hal met de trap naar de eerste verdieping, het toilet en de deur naar de achtertuin. De living is gesitueerd aan de rechterzijde van de woning. Deze beschikt over een mooie schouw met open haard, in de achtergevel zijn dubbele tuindeuren geplaatst waardoor het terras aan de achterzijde bereikbaar is. Tevens is vanuit de living een werkkamer bereikbaar, van hieruit kijk je uit op het terras en de werkkamer geeft toegang tot de inpandige garage.













De keuken en eetkamer

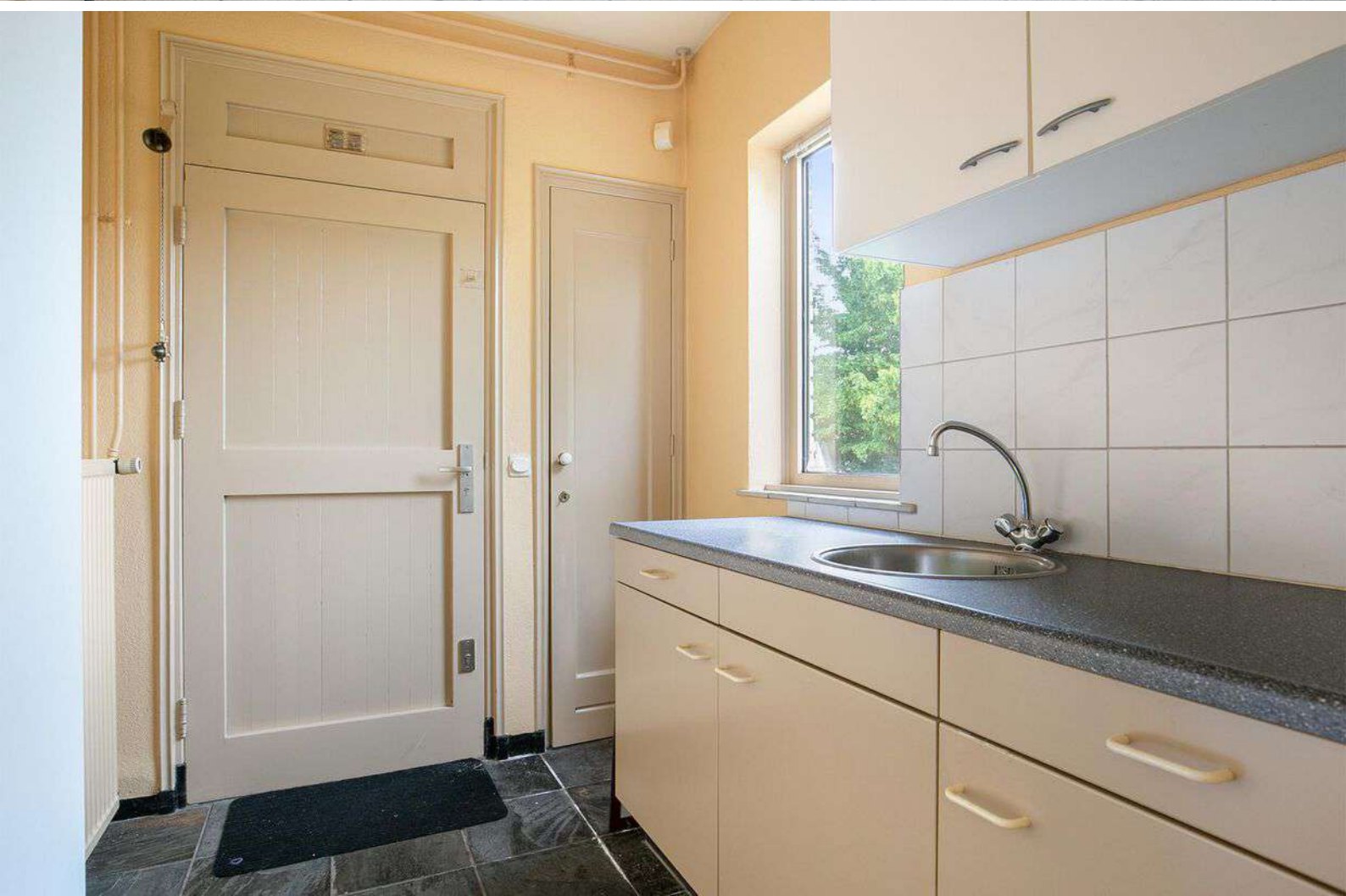
Aan de andere zijde van de hal is de keuken bereikbaar. Deze beschikt over een handige ruime kelder en is uitgerust met een L-vormig keukenblok voorzien van verschillende inbouwapparatuur.

De keuken geeft toegang tot een tweede woonkamer welke (gedeeltelijk) als eetkamer ingericht kan worden. Vanuit deze kamer kijk je zowel naar de zijtuin als naar de voor- en achtertuin. De meterkast bevindt zich in de kast naast de bijkeuken.











Eerste verdieping

De ruime overloop op de eerste verdieping geeft enerzijds toegang tot de hoofslaapkamer, aan de andere zijde liggen de overige slaapkamers.

De hoofslaapkamer beschikt over een vaste kast met schuifdeuren en is bereikbaar via een gang met vaste kasten. Tevens is vanuit deze kamer de grootste badkamer bereikbaar. Deze badkamer is uitgerust met een ligbad, een douche, een dubbele wastafel, een toilet en een bidet.





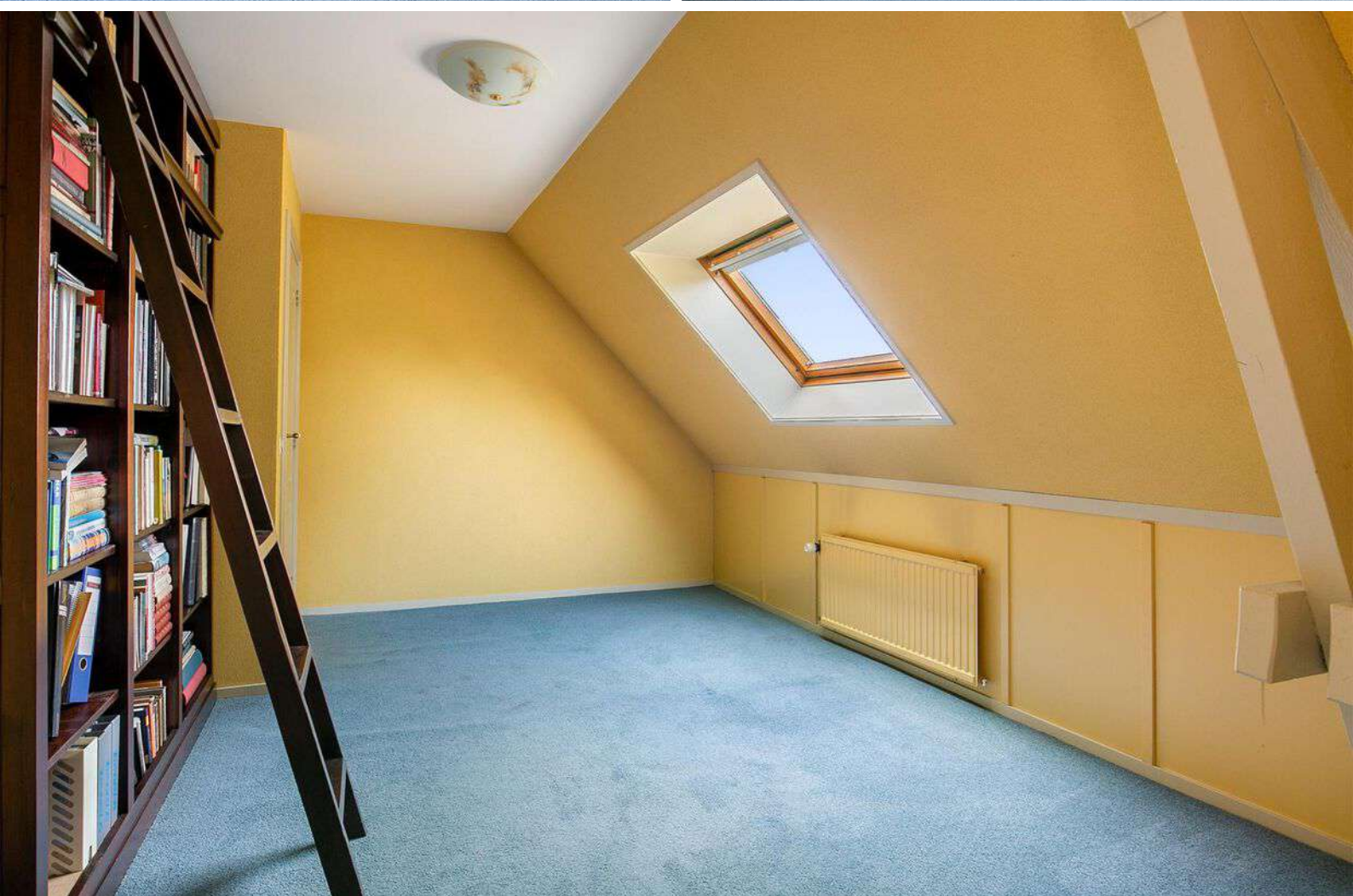








Naast de hoofdslaapkamer beschik je op de eerste verdieping over nog vier ruime slaapkamers en er is een bergzolder welke in verbinding staat met de garage. Er is een tweede badkamer met een douche, wastafel, toilet en de aansluiting voor de wasmachine. De tweede verdieping is een ruime bergzolder.

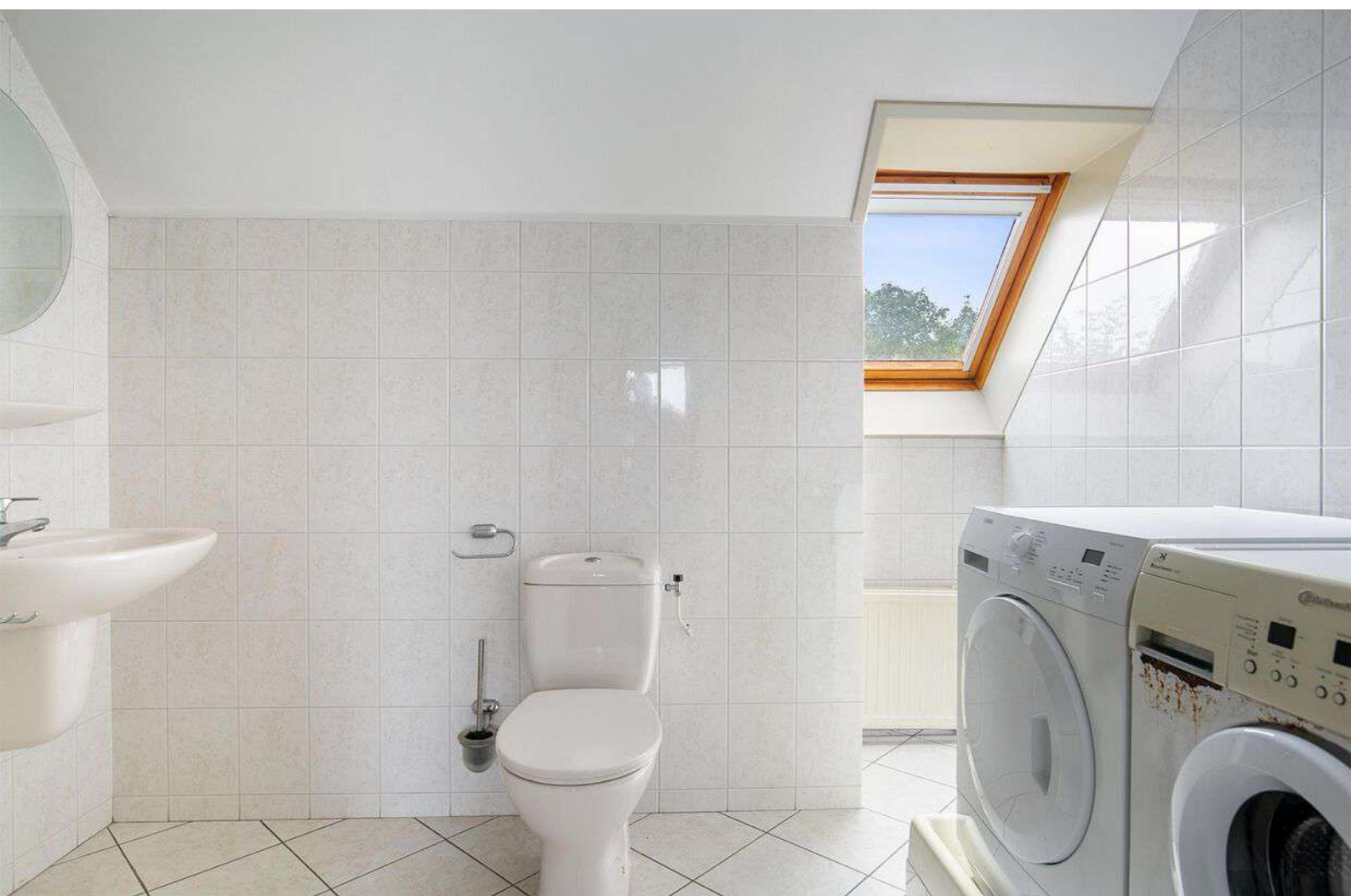














Buiten

Aan beide zijdes naast de woning ligt een flinke zijtuin, aangelegd met een gazon, grindpaden, beplanting en haagjes. Direct achter de woning ligt een ruim terras met daarnaast een oprit welke met grind is aangelegd. Met wat creatieve aanpassingen kunnen van de verschillende stukjes tuin een mooi geheel gemaakt worden.

Je hebt nog de beschikking over een vrijstaande garage en achterop het perceel staat een riant bijgebouw welke voor diverse doeleinden gebruikt kan worden.







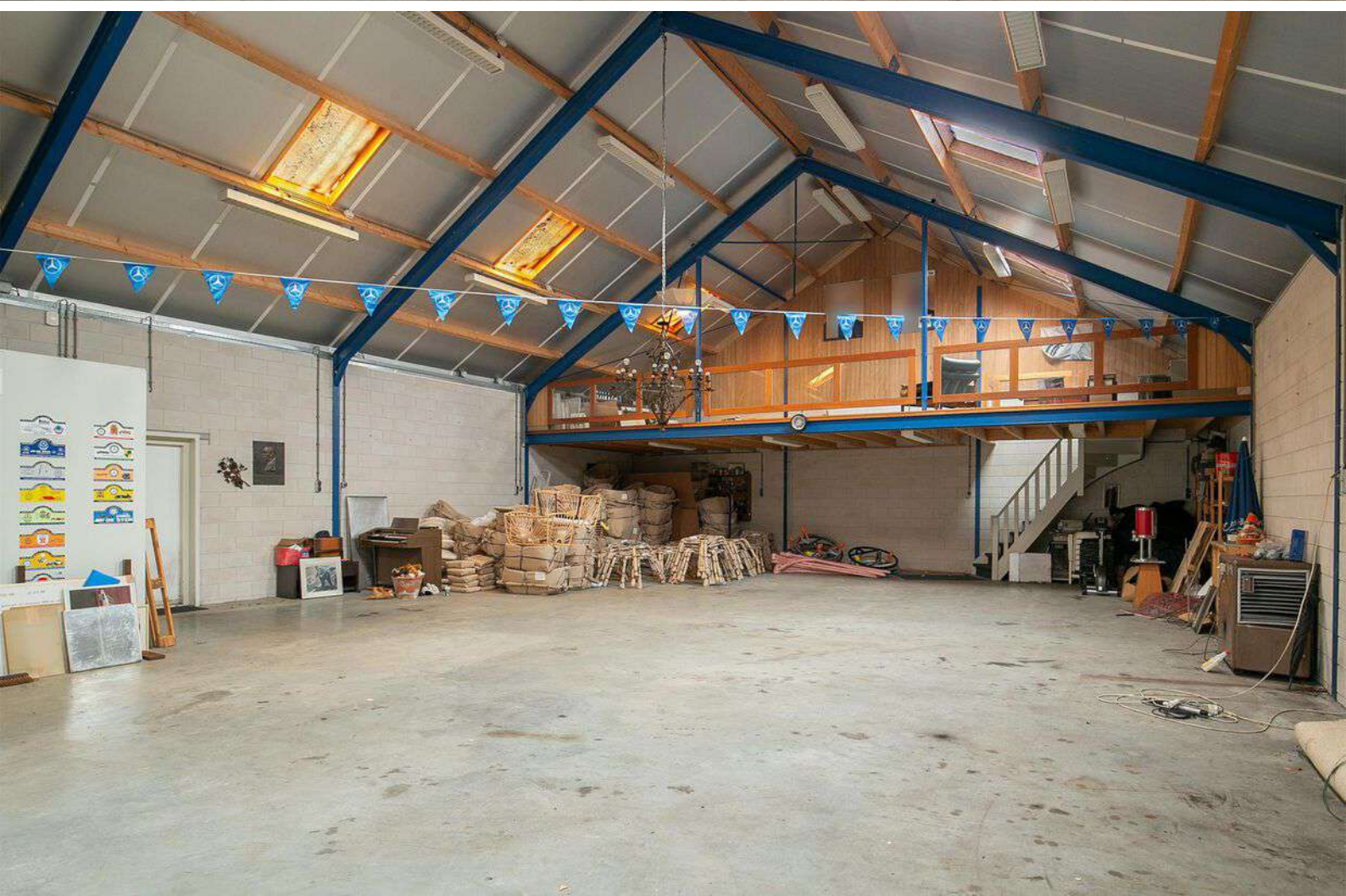


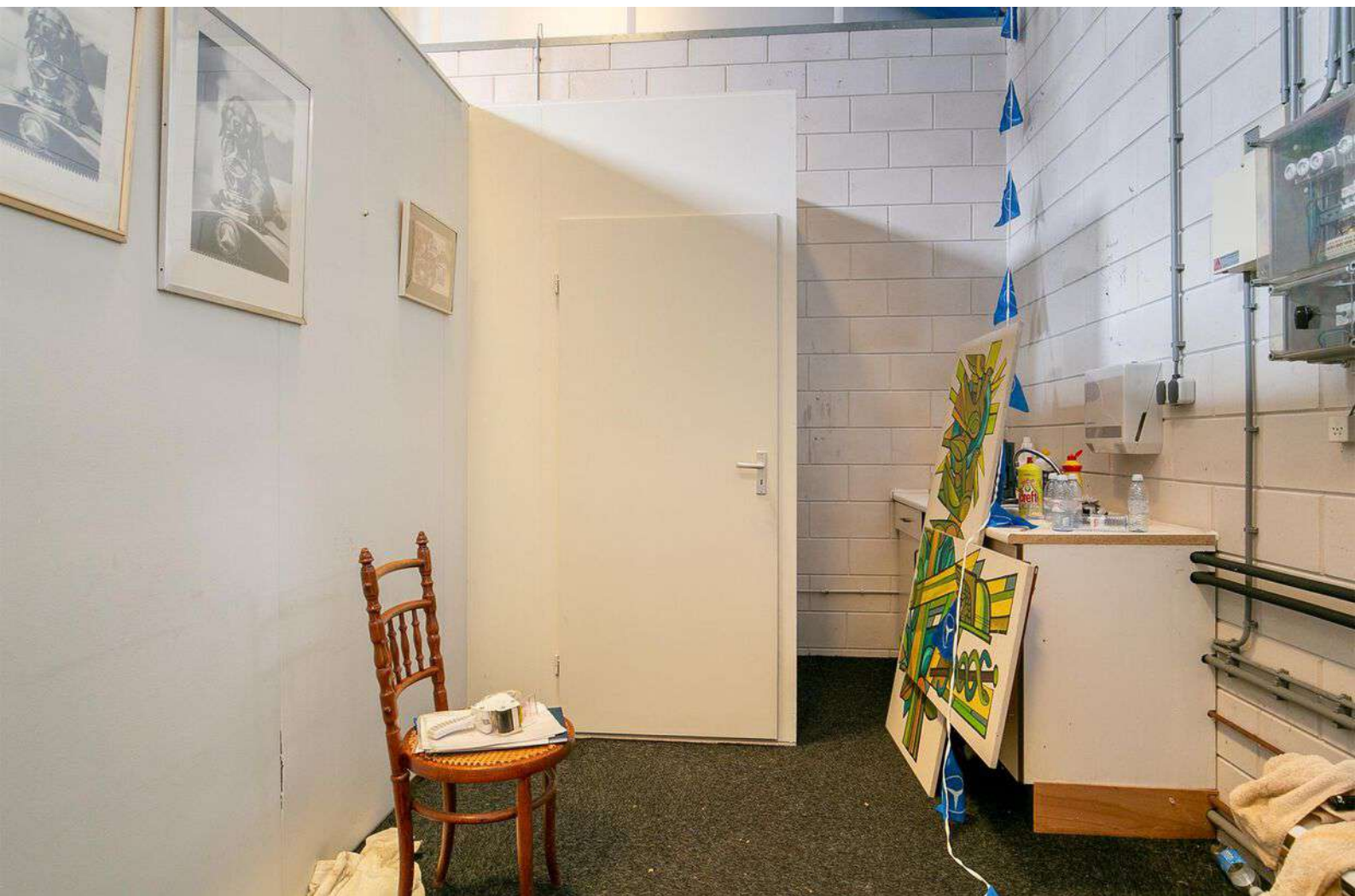
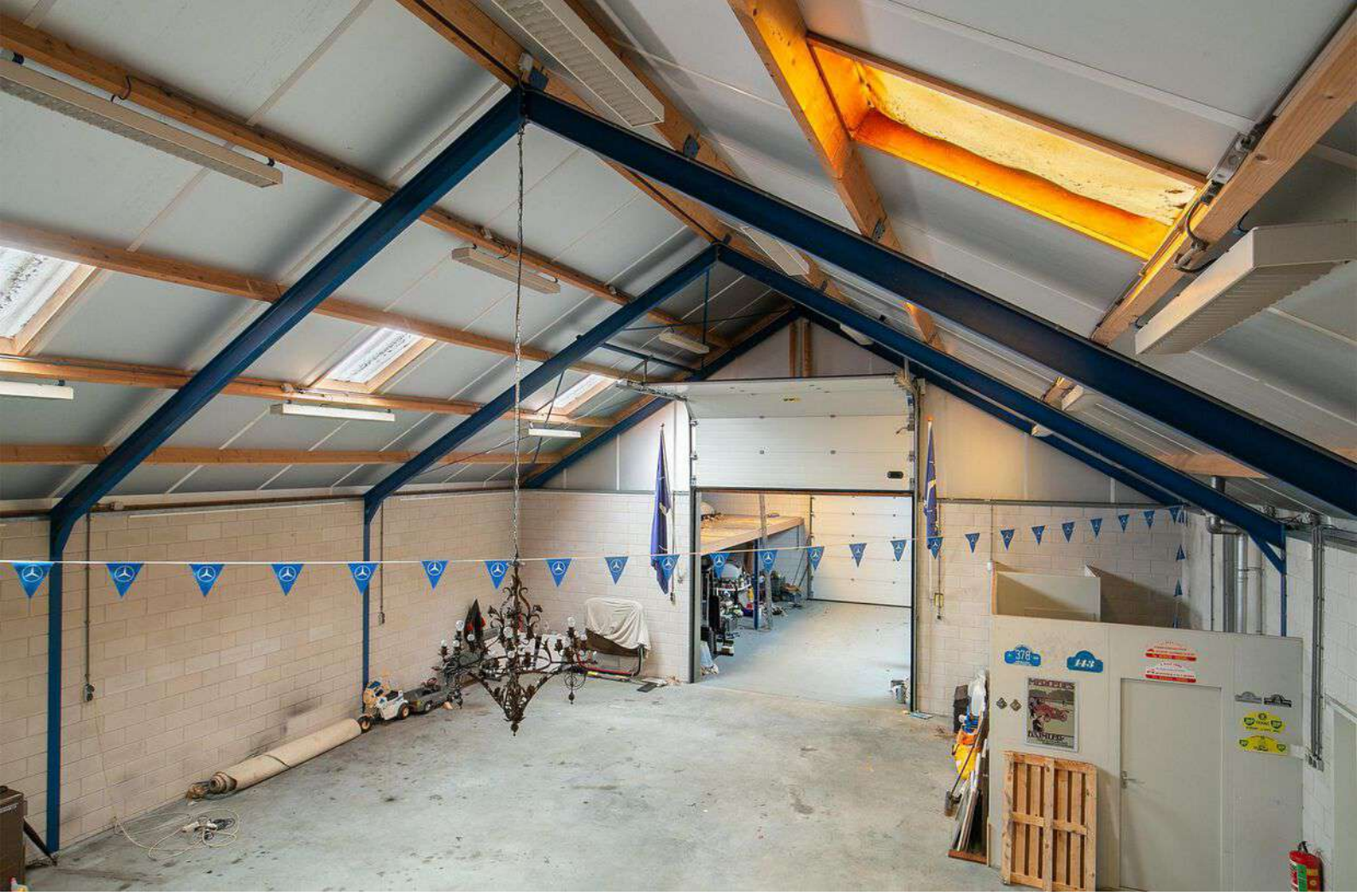


Bijgebouw

Het multifunctionele bijgebouw is verdeeld in twee ruimtes en beschikt over twee sektionaaldeuren en twee entresols die gebruikt kunnen worden voor extra bergruimte. Tevens is er een kantoor met toilet. Het gebouw is opgetrokken uit damwandplaten en beschikt over een geïsoleerd dak.







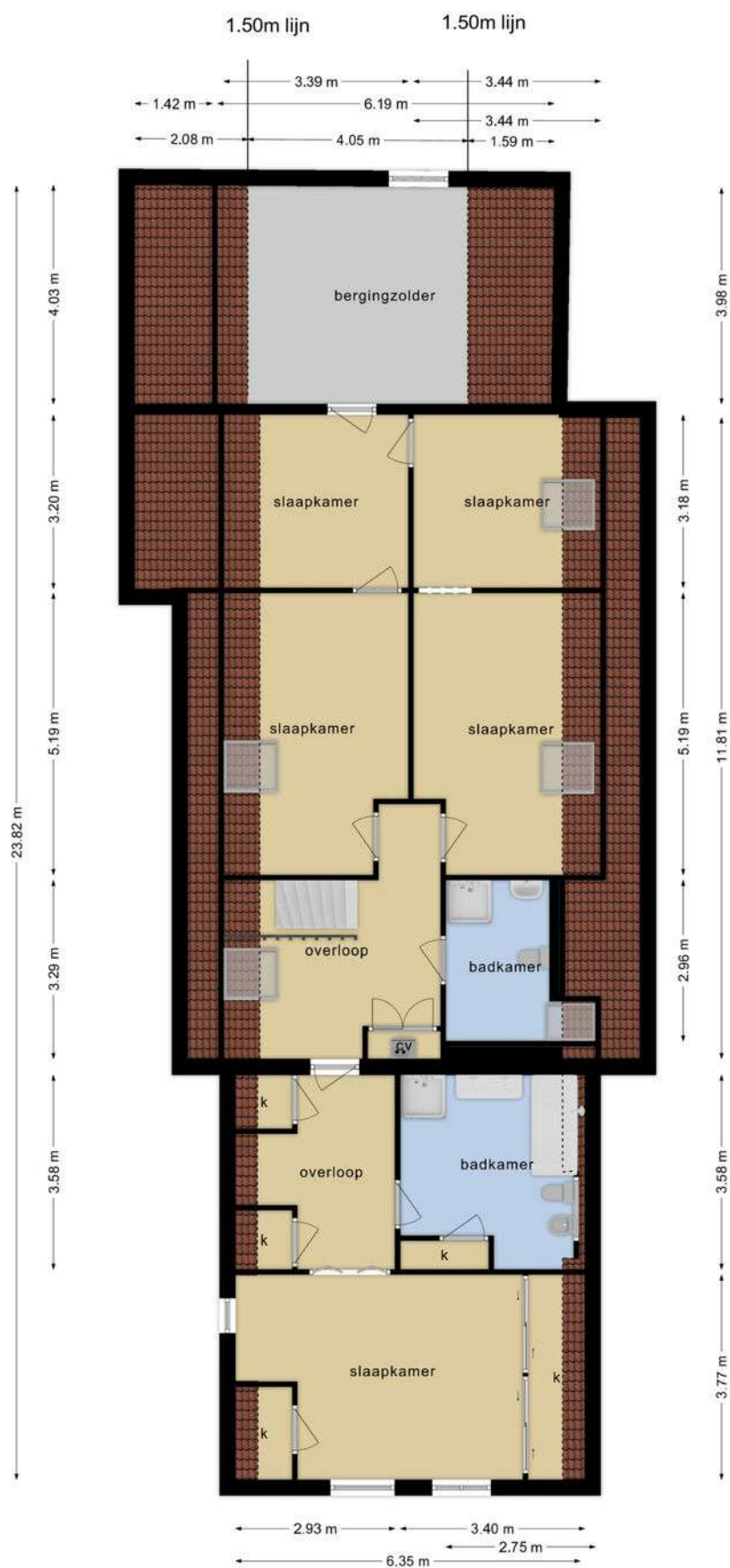


Begane grond



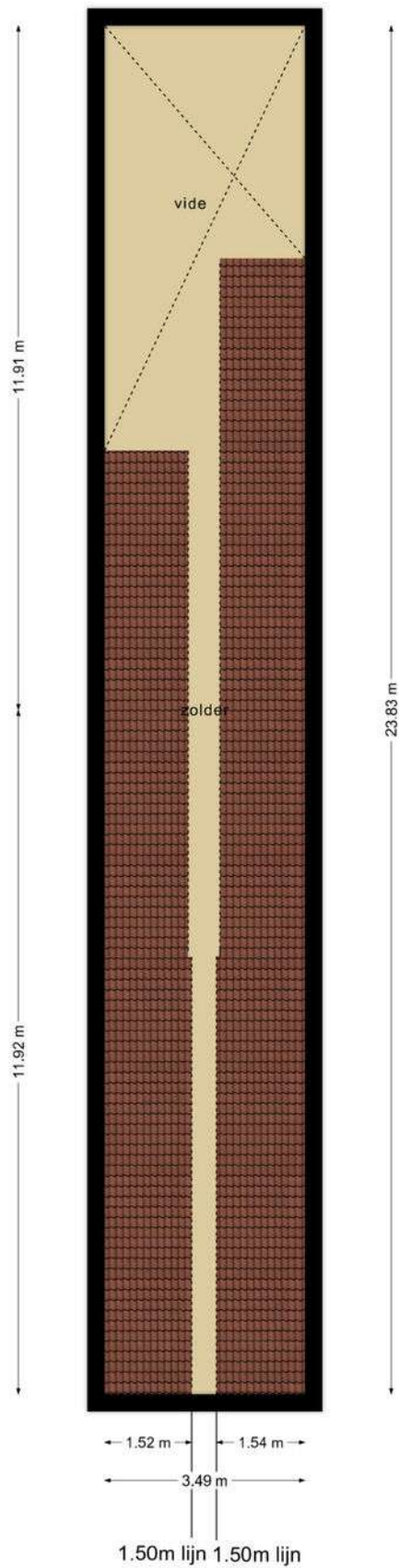
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



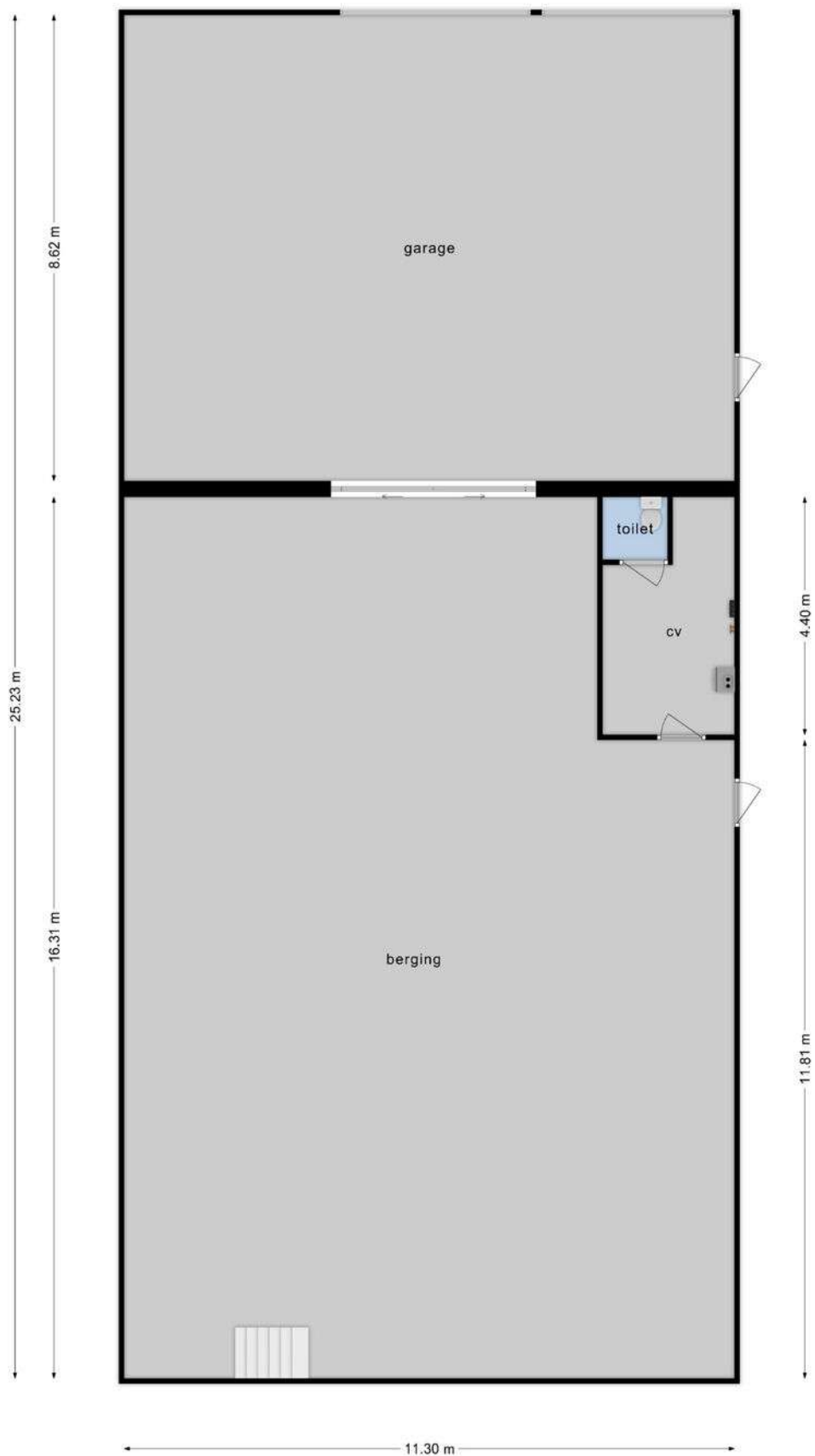
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



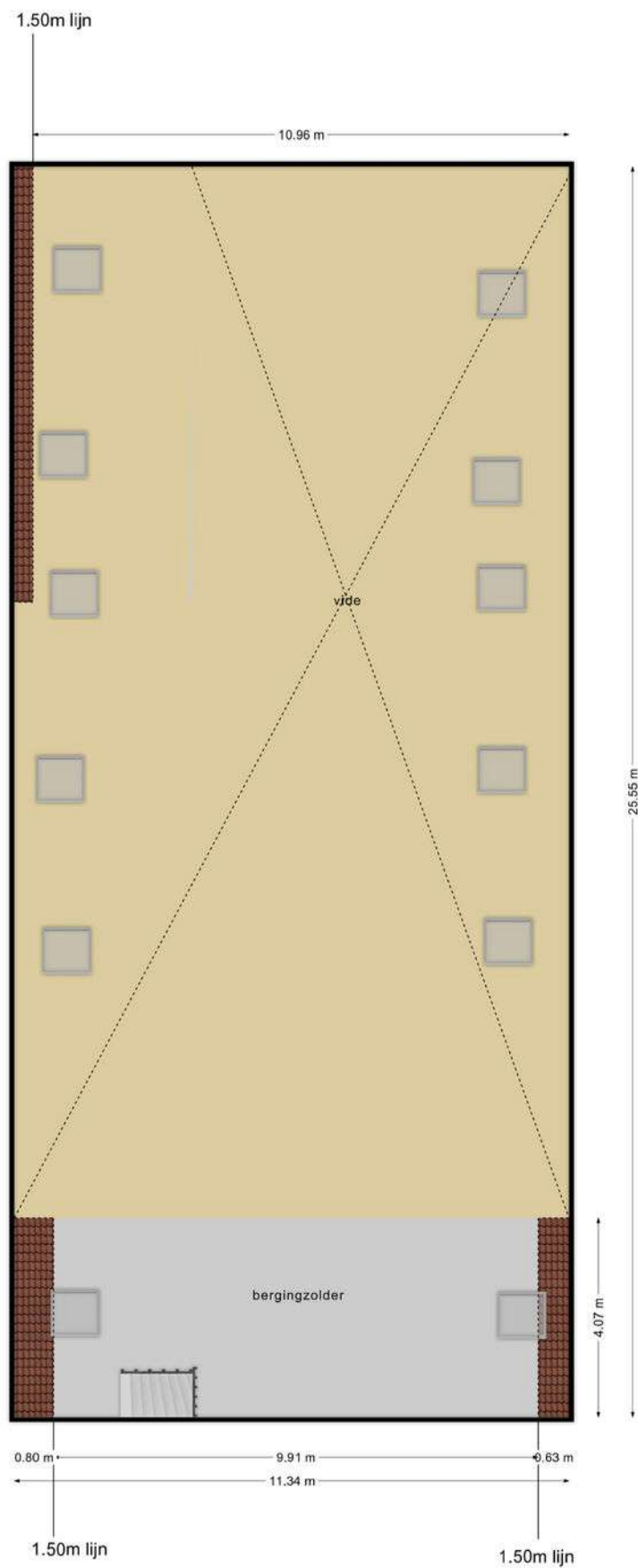
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Hal



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping van de hal

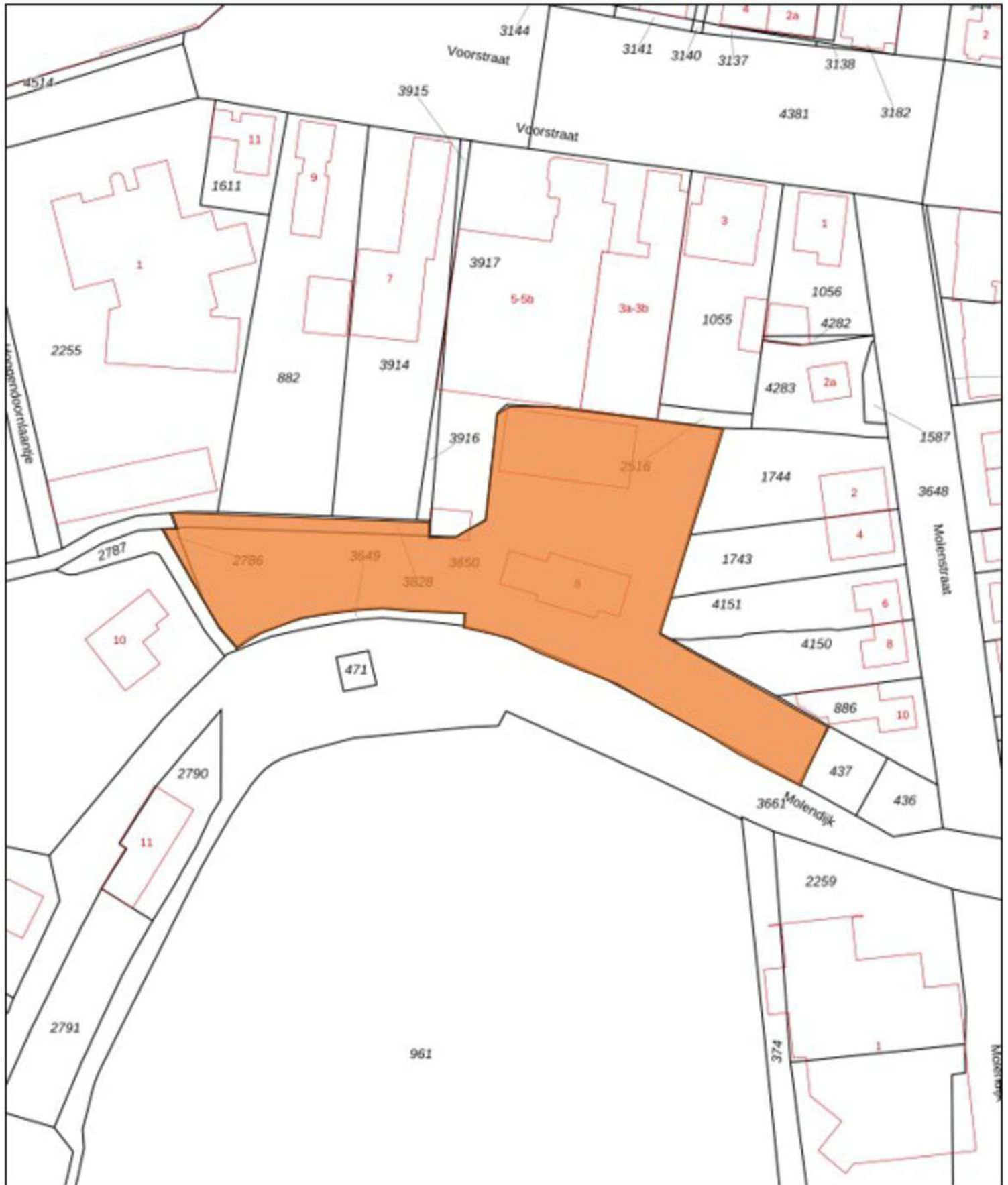


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

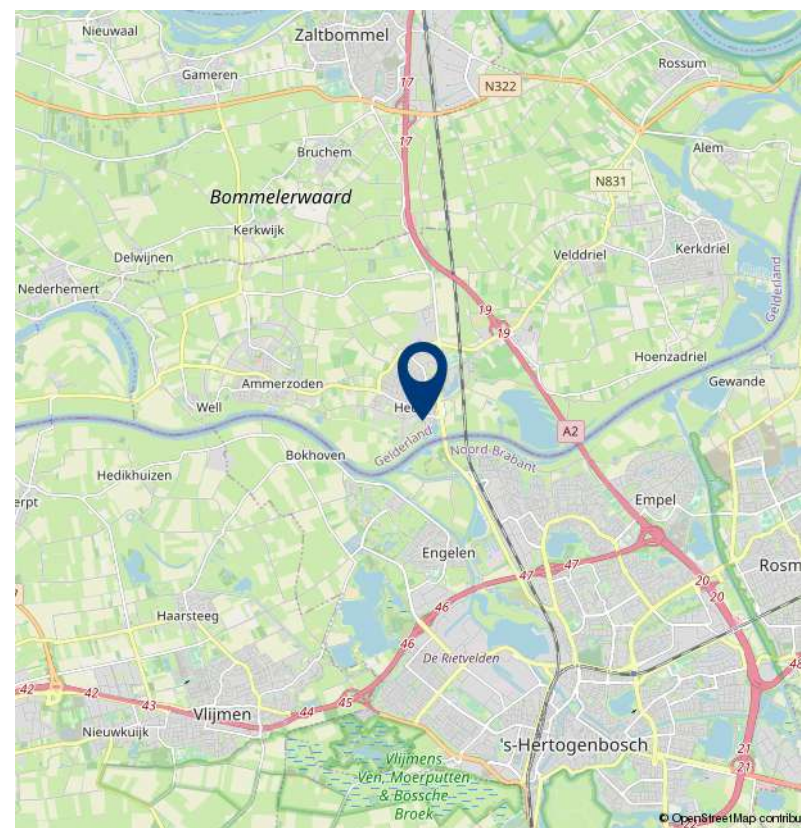
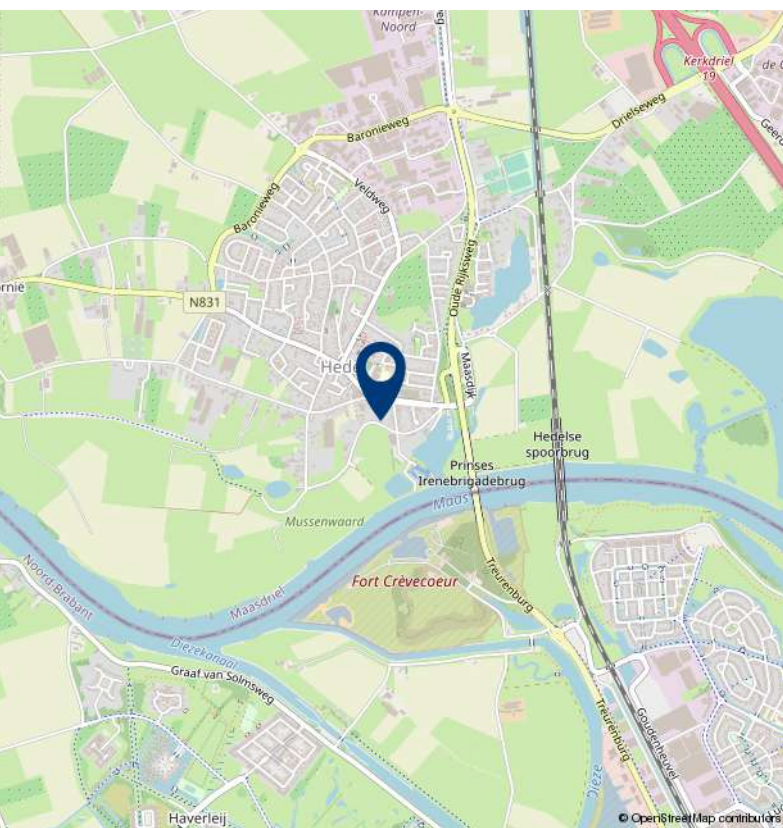
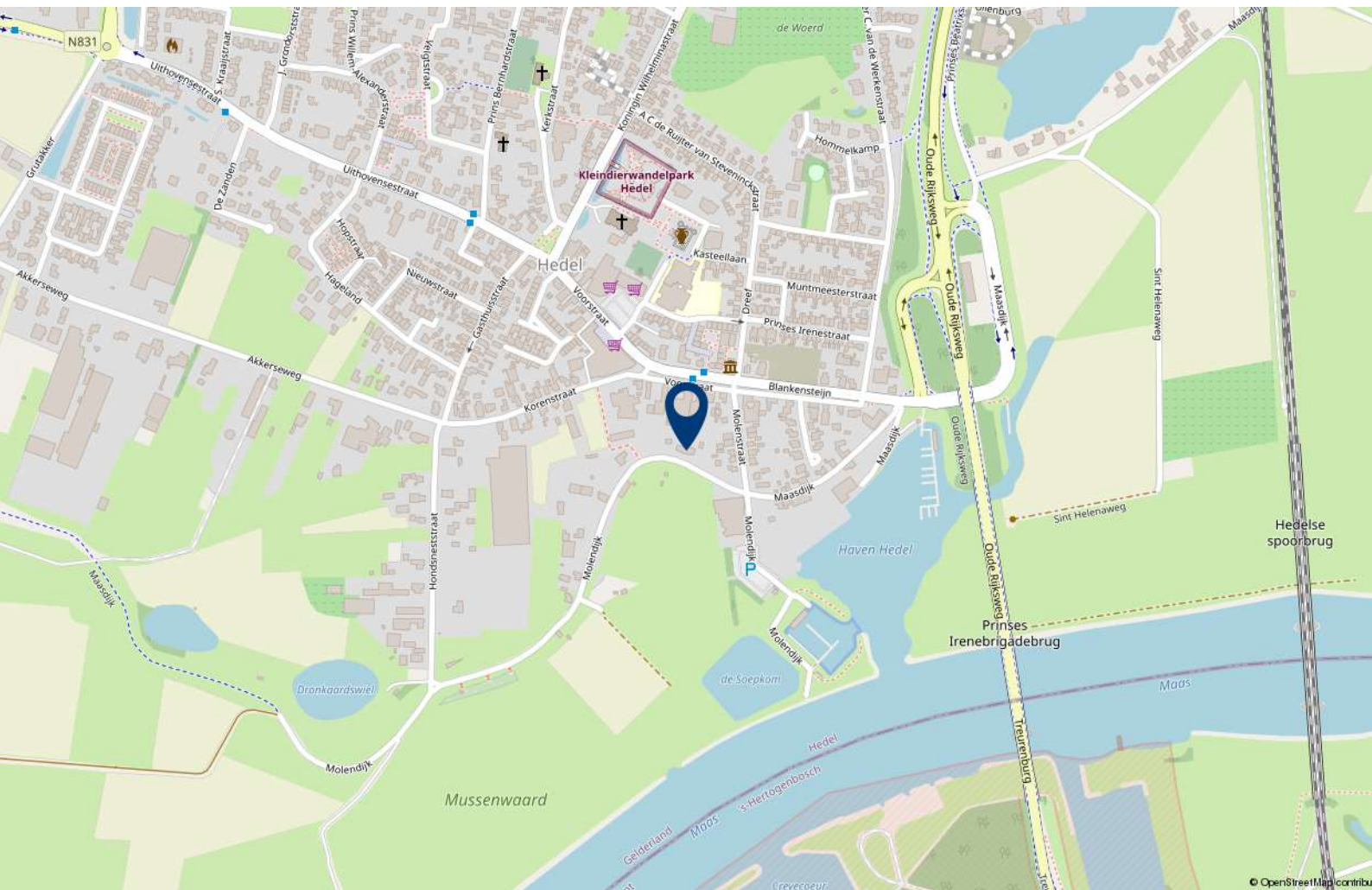
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 10+



Locatie op de kaart





Over 10+ Makelaars

De kenmerken van ons makelaarskantoor zijn in enkele termen kort samen te vatten: no-nonsense, transparant en slagvaardig.

10+ Makelaars bestaat inmiddels ruim 10 jaar en hier zijn we trots op. We zijn namelijk net voor de crisis gestart, een moeilijke periode voor de huizenmarkt. In mei 2007 start Marck van Litsenburg zijn eigen makelaarskantoor na jaren gewerkt te hebben bij verschillende makelaarskantoren in Noord Brabant. Vanuit een kantoorruimte in het bedrijfsverzamelgebouw van stadion De Vliert worden in het eerste jaar de klanten bediend. Bij de start had Marck nog niet kunnen vermoeden dat de woningmarkt een aantal maanden later een zwarte periode in zou gaan. Trots zijn we dan ook dat we in de moeilijke tijd van ons bestaan een vaste positie hebben weten te bemachtigen binnen de woningmarkt in en rond 's-Hertogenbosch.

In 2008 verhuist 10+ Makelaars naar een nieuwe kantoorruimte in winkelcentrum Rompertpassage, het eerste personeelslid wordt op dat moment ook welkom geheten. Inmiddels ruim 12 jaar na de start werken we met een vast team van 4 personen. Naast eigenaar Marck van Litsenburg

zijn ook Jomienneke van der Velden, Nadine Claessen en Ans van Grevengoed werkzaam bij 10+ Makelaars. Naast de bemiddeling bij verkoop en aankoop van woningen is inmiddels ook de bemiddeling bij verhuur een specialisme geworden, een discipline waarmee wij al honderden verhuurders en huurders bij elkaar hebben gebracht. Marck van Litsenburg is gecertificeerd taxateur en kan u helpen aan een gevalideerd taxatierapport.

We hebben in al die jaren veel geleerd, we zijn enorm gegroeid. Niet zozeer in mensen, maar vooral in ons persoonlijke advies. Met ons team streven we keer op keer naar een gerichte aanpak, afgestemd op uw wensen en mogelijkheden. Brabantse nuchterheid, een duidelijk verhaal en een eerlijk advies heeft ons gemaakt tot wat we nu zijn.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

10+ MAKELAARS

ROMPERTPASSAGE 37 A
5233 AP 'S-HERTOGENBOSCH

073-644 75 70
INFO@10PLUSMAKELAARS.NL
10PLUSMAKELAARS.NL

