



HEDEL
Maasdijk 45

Vraagprijs
€ 780.000,- K.K.

Wonen aan De Nieuwe Wiel

B
BIGHELAARDIJ
makelaars

Dubble bewoning mogelijk

073-6330600 | info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1939

Soort:
Dijkwoning

kamers:
7

Inhoud:
762.57m³

Woonoppervlakte:
191.40m²

Perceeloppervlakte:
370m²

Overige inpandige ruimte:
14,20 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
7,20 m²

Energie label
C



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 780.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning, dijkwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1939
Dakbedekking	Dakpannen Keramisch
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Bouwkundige keuring
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	370 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	191,4 m ²
Inhoud	763 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	14,2 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	7,2 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	7 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Aan water Nabij openbaar vervoer Nabij school Vrij uitzicht
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja

Kenmerken & specificaties

Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Dient nog te worden aangelegd.
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Dient nog te worden aangelegd.

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Bekijk de belangrijke documenten!

<https://app.eerlijkbieden.nl/auction/6a7ee23346db5cf983af8a0c>



Scan deze code en
bekijk de
documenten op je
mobiel!





Omschrijving

WONEN AAN HET WATER, MET RUIMTE VOOR TWEE GENERATIES

Elke dag wakker worden met uitzicht over het water. 's Avonds genieten van de ondergaande zon vanaf het terras, een verfrissende duik nemen of rechtstreeks vanaf de eigen steiger met een bootje het meer op. Aan de Maasdijk 45 in Hedel wordt dat bijzondere buitenleven werkelijkheid.

Deze royale vrijstaande woning uit 1938 ligt direct aan recreatieplas De Nieuwe Wiel en biedt circa 191 m² woonoppervlakte en een inhoud van circa 763 m³. De woning is verrassend ruim, eigentijds afgewerkt en functioneel verdeeld over twee vrijwel zelfstandige woongedeelten. Beide beschikken over een eigen entree, keuken, badkamer en verwarmingsvoorziening. Daarmee is het huis bij uitstek geschikt voor dubbele bewoning, kangoeroe wonen, een combinatie van wonen en werken of het comfortabel ontvangen van familie en gasten.

Aan de voorzijde kijkt u vanaf dijkniveau uit over het weidse rivierenlandschap en de uiterwaarden. Aan de achterzijde vormt het water voortdurend het decor. De combinatie van ruimte, privacy en twee totaal verschillende vergezichten maakt deze woning werkelijk uniek.

Indeling

Begane grond op dijkniveau – licht, royaal en panoramisch

De bovenwoning heeft een eigen entree aan de Maasdijk. Via de hal met garderoberuimte, toiletruimte en trapopgang bereikt u de bijzonder royale, L-vormige leefruimte.

De woonkamer en luxe open keuken vormen samen een indrukwekkende woonverdieping van circa 60 m². De moderne keuken is ruim opgezet en biedt volop werk- en bergruimte. Aan de voorzijde kijkt u uit over de uiterwaarden en het rivierenlandschap; aan de achterzijde trekt het vrije uitzicht over De Nieuwe Wiel direct de aandacht.

Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en versterken de verbinding met de omgeving. Via de openslaande deuren bereikt u het woning brede dakterras. Hier geniet u in alle rust van een weids uitzicht over het water, dat ieder seizoen een ander gezicht laat zien.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers, een royale badkamer, een overloop en een praktische inpandige berging.

De slaapkamers zijn licht en bieden fraaie uitzichten over zowel het water als het omliggende landschap.

De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel.

De inpandige berging van circa 5 m² kan desgewenst uitstekend worden ingericht als royale inloopkast.

Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de verrassend praktisch ingedeelde tweede verdieping. Hier bevinden zich een derde slaapkamer en een fraai afgewerkte overloop met de aansluitingen voor wasmachine en droger.

De maatwerkoplossingen, ingebouwde kasten, werkbladen en dakramen zorgen ervoor dat de ruimte optimaal wordt benut. De slaapkamer biedt plaats aan twee eenpersoonsbedden en is eveneens geschikt als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Overige verdiepingen

Souterrain – zelfstandig wonen aan de tuin en het water

Het souterrain beschikt over een eigen overdekte entree en vormt een zelfstandige woonverdieping.

Vanuit de centrale hal zijn het toilet, de badkamer, slaapkamer, inpandige berging en het royale woonvertrek bereikbaar. De tuingerichte woonkamer van circa 29 m² heeft dankzij de brede glazen pui veel daglicht en een prachtig uitzicht over de tuin en het meer. De openslaande deuren verbinden de woonkamer rechtstreeks met het grote terras. De sfeervolle gashaard maakt dit tot een heerlijke plek om ook tijdens de koudere maanden van het uitzicht te genieten.

De ergonomisch ingerichte open keuken van circa 12 m² sluit mooi aan op het woon- en eetgedeelte. Verder beschikt deze woonlaag over een slaapkamer, een verzorgde badkamer, een separaat toilet en praktische bergruimte. Vanuit de woning loopt u zo de diepe tuin in, richting het water en de eigen steiger.

Tuin

De bijzonder diepe achtertuin loopt helemaal door tot aan het water. Direct achter de woning ligt een royaal terras met voldoende ruimte voor een grote eettafel en verschillende zitplekken. Verderop in de tuin kan een tweede terras aan de waterkant worden gecreëerd, waar u volop kunt genieten van de rust, de natuur en het vrije uitzicht.

Aan het einde van het perceel bevindt zich de steiger. Vanaf hier kunt u zwemmen, vissen, suppen of met een bootje het water op.

Ook 's avonds is dit een bijzondere plek: de verlichting rondom het meer en de weerspiegeling op het water zorgen voor een bijna schilderachtig decor.

Aan de voorzijde biedt het terras (voortuin) aan de dijk juist een weids uitzicht over de uiterwaarden en het Brabantse landschap aan de overzijde van de Maas.

Dakterras

Het woning brede dakterras vormt een tweede volwaardige buitenruimte. Door de verhoogde ligging is het uitzicht hier ronduit spectaculair.

Bijzonderheden

LOCATIE

De woning ligt aan de Maasdijk in het Gelderse Hedel, op korte afstand van de dorpsvoorzieningen. Hedel beschikt onder meer over winkels, basisscholen, horecagelegenheden en diverse sportverenigingen. Ook de jachthaven bevindt zich op loopafstand.

De ligging is landelijk en waterrijk, terwijl de bereikbaarheid uitstekend is. De aansluiting op de A2 is binnen enkele minuten bereikbaar en 's-Hertogenbosch ligt op circa tien minuten rijden. Ook zijn er busverbindingen richting 's-Hertogenbosch en Zaltbommel.

USP's

- Vrijstaande woning op een unieke locatie direct aan De Nieuwe Wiel;
- Circa 191 m² gebruiksoppervlakte wonen;
- Circa 14 m² overige inpandige ruimte;
- Bruto inhoud circa 763 m³;
- Bouwjaar 1938;
- Energielabel C, geldig tot 22 oktober 2035;
- Vier slaapkamers in totaal;
- Twee royale woonkamers en twee keukens;
- Twee badkamers en meerdere toiletten;
- Twee vrijwel zelfstandige woongedeelten met ieder een eigen entree;
- Uitstekend geschikt voor dubbele bewoning of kangoeroe wonen;
- Ook interessant voor een combinatie van wonen, werken en gastenverblijf;
- Woning breed dakterras met panoramisch uitzicht over het water;
- Zeer diepe achtertuin tot aan de waterkant;
- Eigen steiger en directe toegang tot het meer;
- Veel praktische bergruimte;
- Fraai afgewerkte wasruimte met maatwerkkasten;
- Vrij uitzicht over het water én het rivierenlandschap;
- Goede bereikbaarheid via de A2;
- Diverse afwerkingsdetails kunnen nog geheel naar eigen smaak worden ingevuld.

EEN WONING DIE U MOET ERVAREN

Wonen aan de Maasdijk 45 betekent iedere dag genieten van ruimte, water en vrijheid. Een plek waar verschillende generaties samen kunnen wonen met behoud van privacy, waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen en waar het uitzicht nooit verveelt.

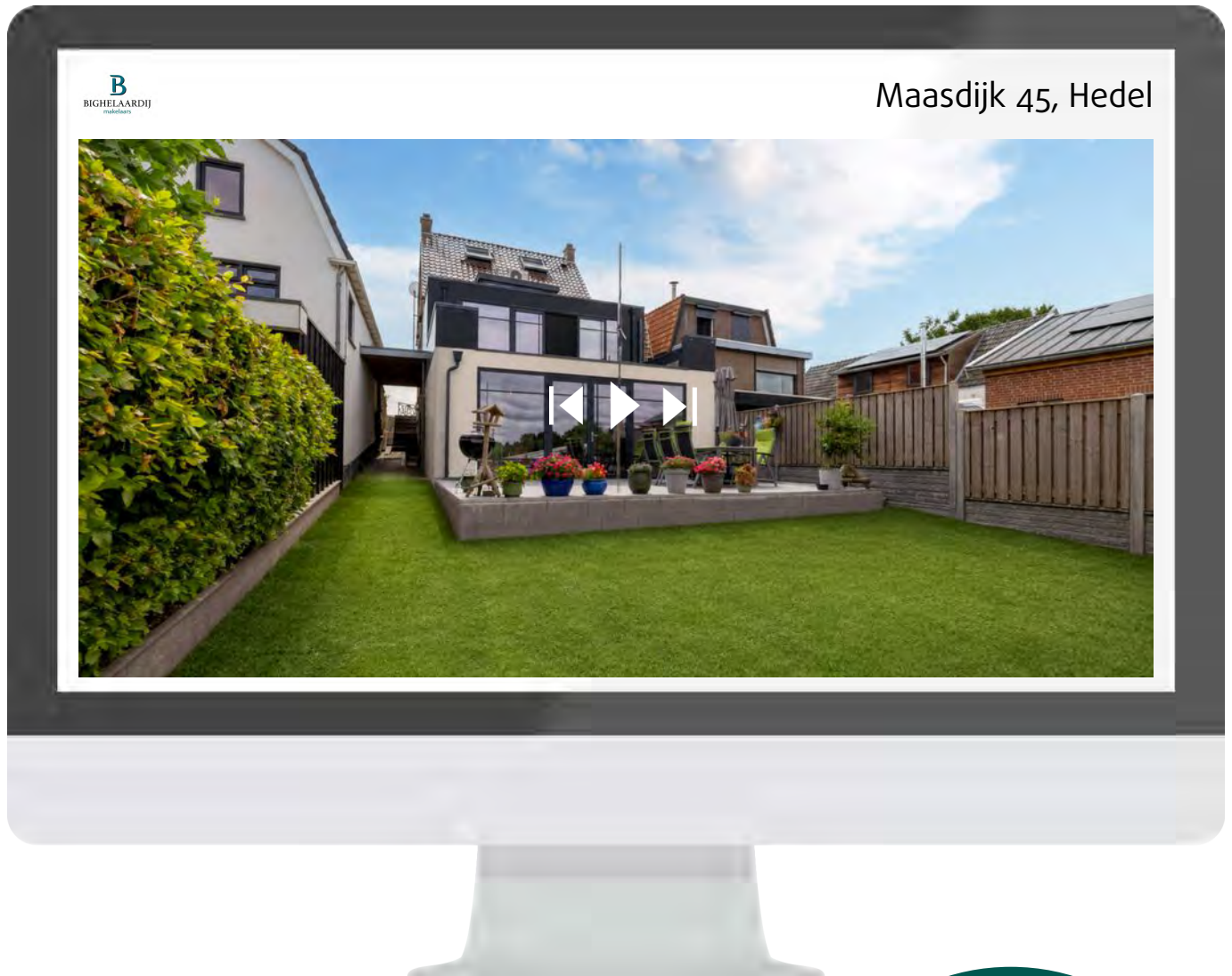
Nieuwsgierig geworden naar deze uitzonderlijke woning aan De Nieuwe Wiel? Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging.

NB: enkele afbeeldingen van de buitenruimten zijn sfeerimpressies en laten zien hoe deze ruimten kunnen worden ingericht. Deze woning is nog niet geheel afgebouwd.



Bekijk deze woning online!

<https://maasdijk45.nl/>



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

















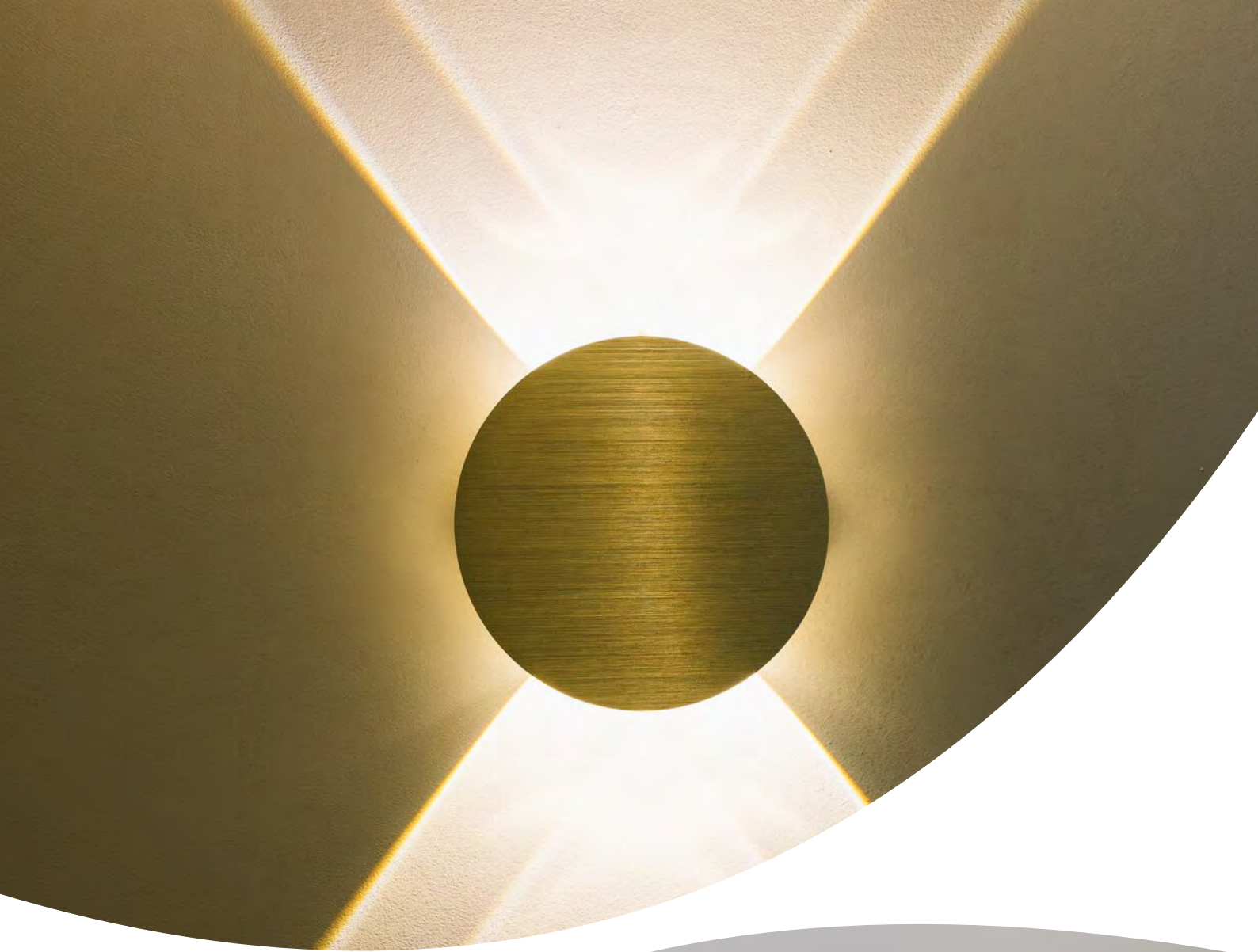


















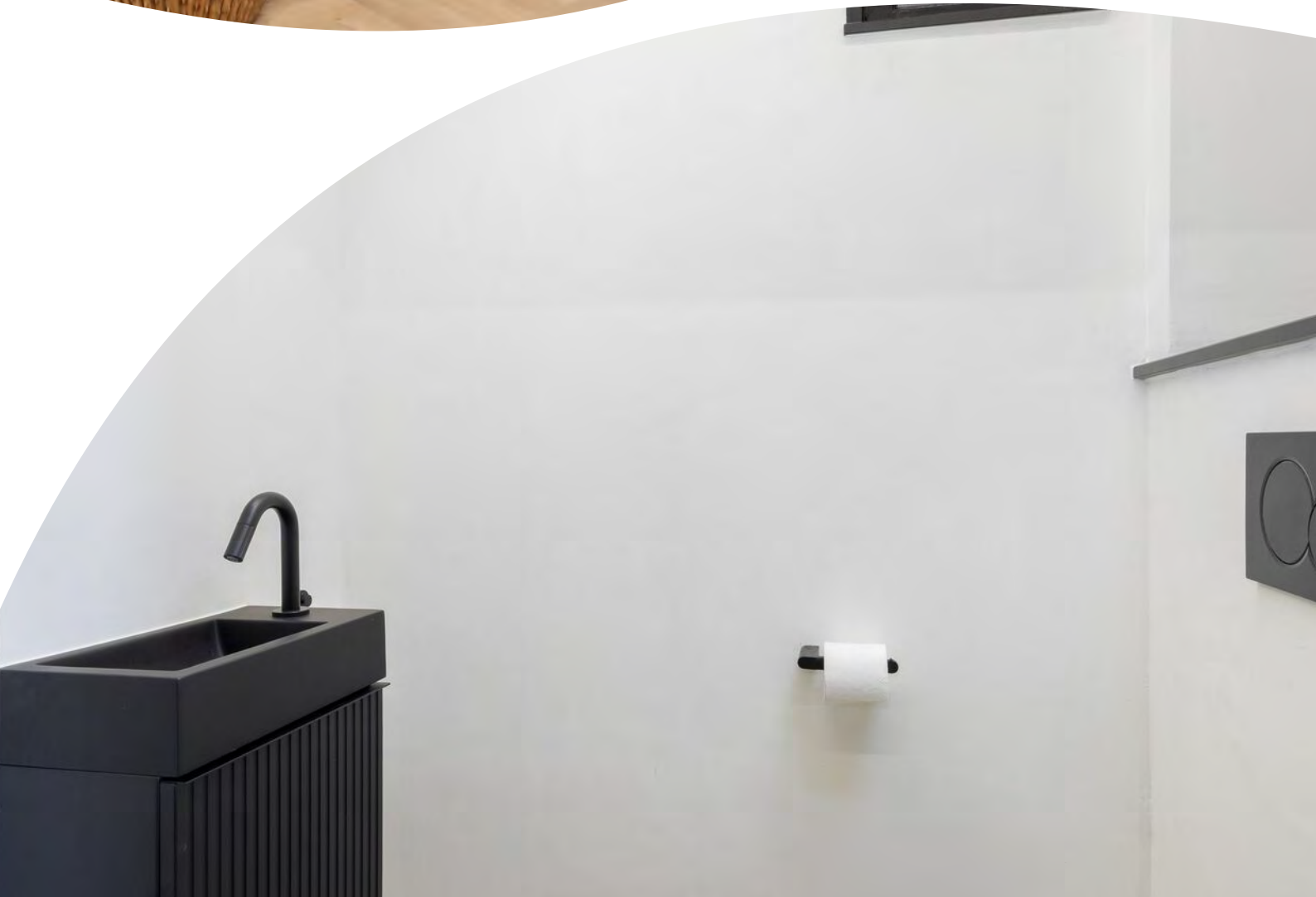


















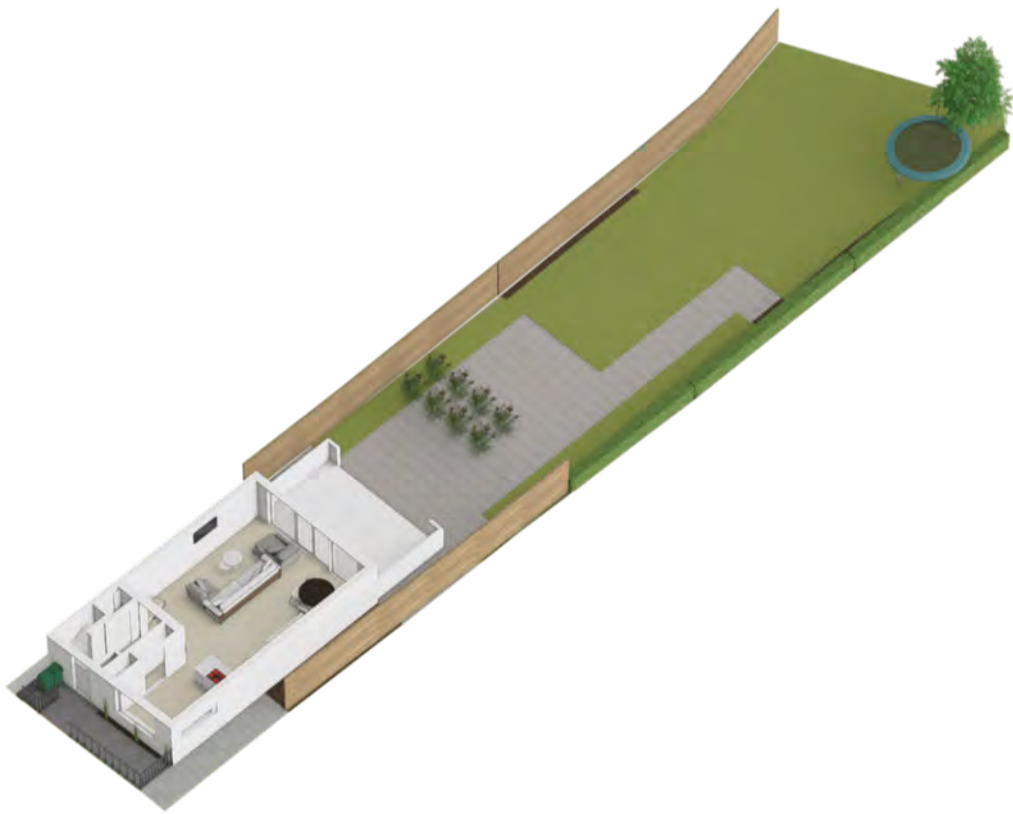




Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

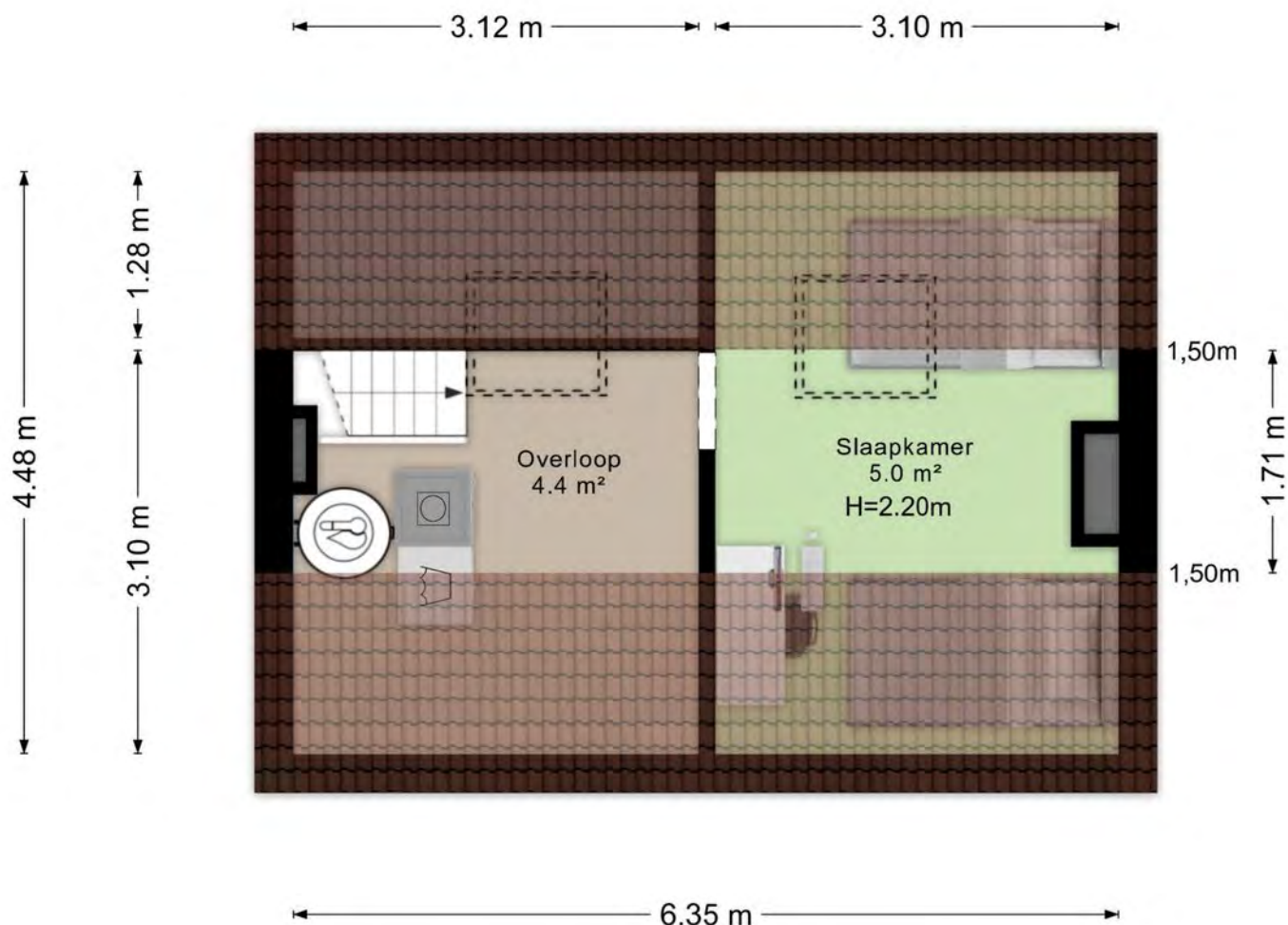


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

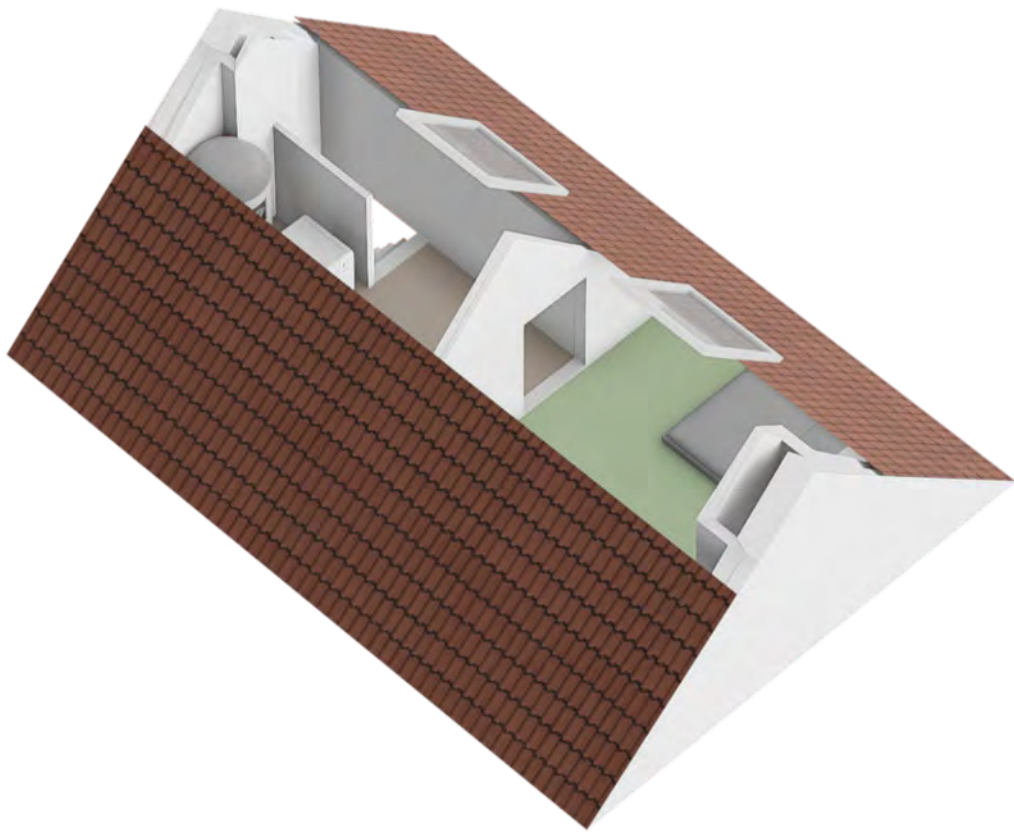


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Maasdijk 45 Hedel



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hedel

Sectie H

Perceel 2400

kadaster

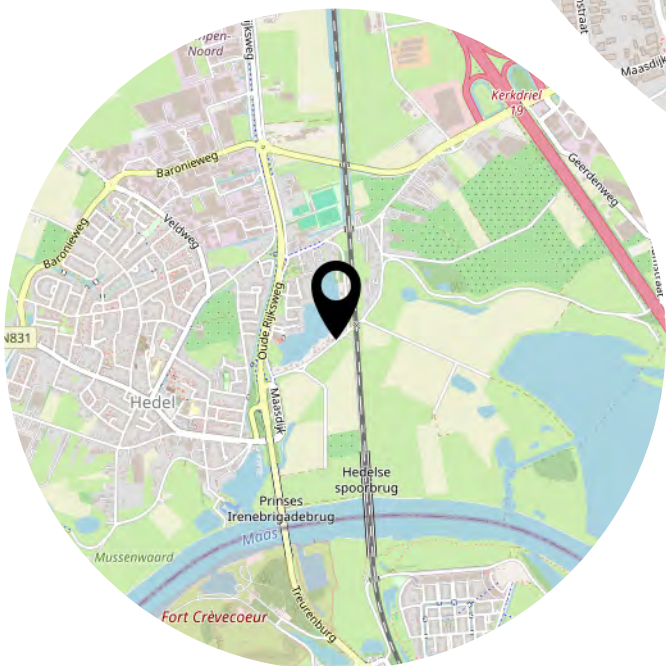
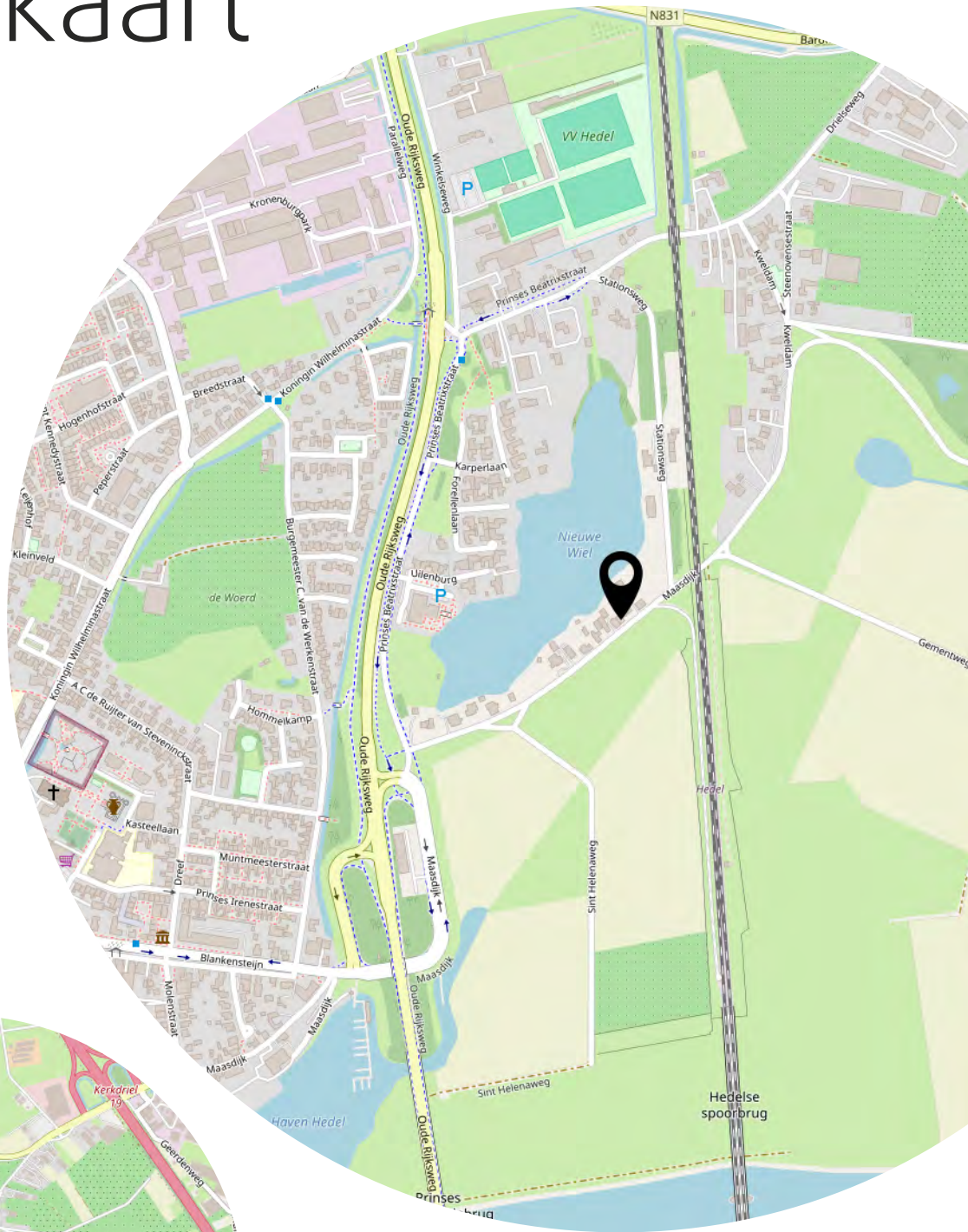
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Heeft u
interesse?



BIGHELAARDIJ
makelaars

073-6330600
info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl