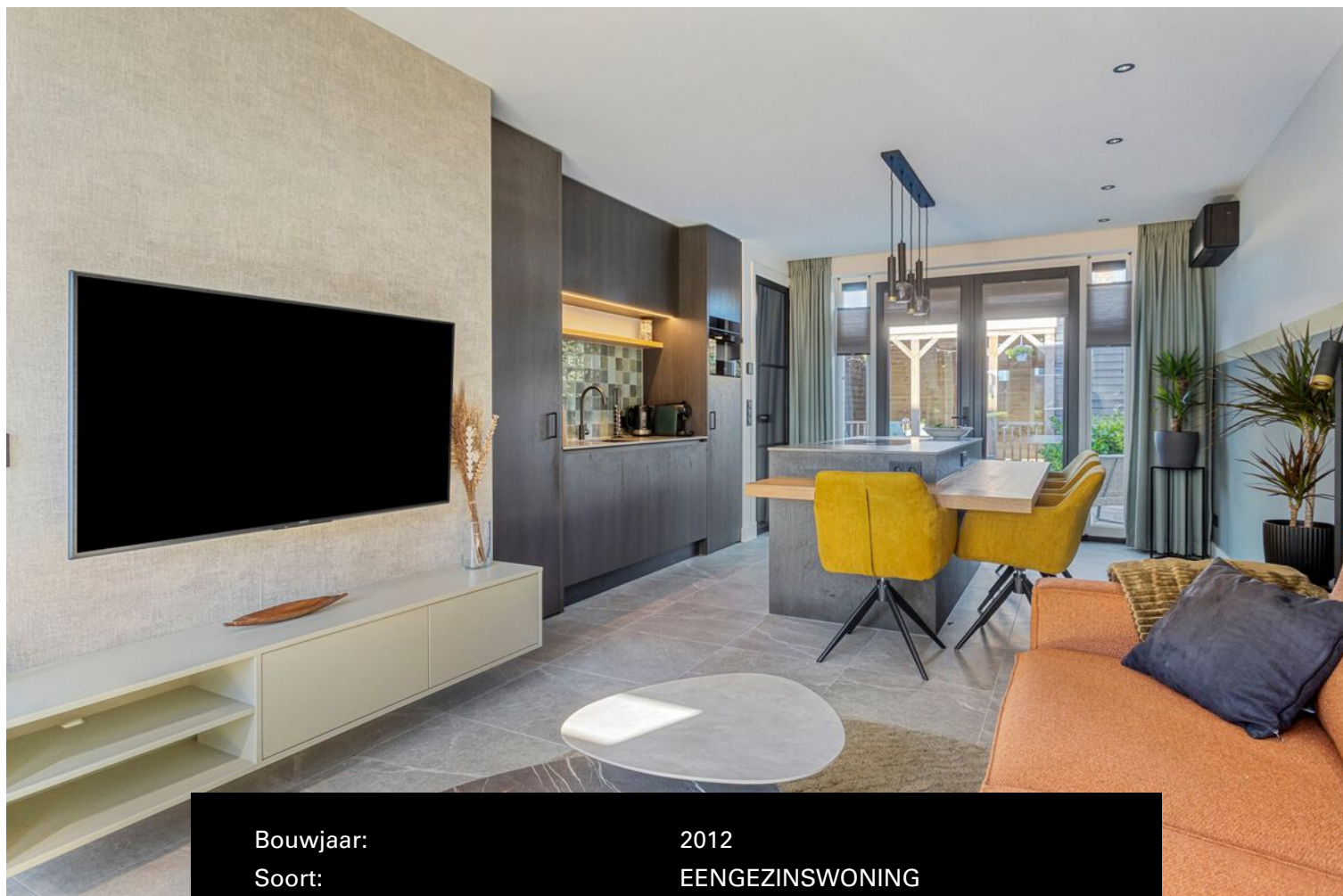


Te koop



POEDEROIJEN | Herman de Ruijterstraat 12 Vraagprijs € 400.000 K.K.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2012
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	4
Inhoud:	342 m ³
Woonoppervlakte:	96.60 m ²
Perceeloppervlakte:	158 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	9.20 m ²
Verwarming:	cv ketel, airconditioning, Volledig
Isolatie:	geïsoleerd, dubbel glas, hr glas
Energielabel:	A

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 400.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2012
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	158 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	96,6 m ²
Inhoud	342 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	9,2 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Oosten
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja

Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Oriëntering

Zuiden

Tuin 2 - Staat

Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel

A

CV ketel

CV ketel

Intergas

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2012

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Warm water

CV-ketel
Zonneboiler

Verwarmingssysteem

Airconditioning
Centrale verwarming
Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Heeft airco

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Heeft ventilatie

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond



Omschrijving

Moderne en energiezuinige hoekwoning met luxe afwerking in groen Poederoijen, Instapklaar wooncomfort met sfeer, ruimte en een zonnige tuin.

Op zoek naar een moderne woning waar je zó kunt intrekken? Dan is deze stijlvolle en energiezuinige hoekwoning uit 2012 in het gemoedelijke Poederoijen precies wat je zoekt. De woning is hoogwaardig afgewerkt, heeft drie ruime slaapkamers, een complete keuken met kookeiland en een onderhoudsarme tuin op het zuiden met sfeervolle overkapping. Comfort, duurzaamheid en een fijne leefomgeving komen hier samen in één aantrekkelijk geheel. Ideaal voor starters en jonge gezinnen die graag ruim en zorgeloos wonen.

Wooncomfort met luxe uitstraling

De uitgebouwde woonkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een moderne tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en doordat de tuindeuren volledig open kunnen loopt binnen naadloos over in buiten.

De open keuken met kookeiland is een echte blikvanger. Hier wordt koken een feestje. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur en biedt veel werkruimte en opbergruimte. Perfect voor wie graag uitgebreid kookt of samen met vrienden aan de keukentafel geniet.

Drie slaapkamers en een multifunctionele zolder

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een luxe badkamer. Deze is ingericht met een ligbad, wastafelmeubel en zwevend toilet. Ook hier is vloerverwarming aanwezig voor extra comfort.

De tweede verdieping is verrassend praktisch ingedeeld. Dankzij de dakkapel, het dakraam en een extra zijraam is de ruimte licht en prettig als slaapkamer, werkplek of speelzolder. Op de overloop zijn maatwerk inbouwkasten geplaatst en vind je de wasruimte en cv opstelling. Een perfecte verdieping voor logees, een thuiskantoor of groeiend gezin.

Zonnige tuin met overkapping

Buiten geniet je van een onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden waar je de hele middag en avond in de zon zit. De tuin heeft sfeervolle sierbestrating, groene borders en een ruime overkapping die uitnodigt tot lange zomeravonden. Achterin staat een vrijstaande berging met elektra waar fietsen, tuingereedschap of hobbyspullen netjes opgeborgen kunnen worden.

Energiezuinig en toekomstgericht

Deze woning is niet alleen mooi maar ook duurzaam. Dankzij HR dubbel plus glas, uitstekende isolatie, acht zonnepanelen en een zonneboiler woon je hier met lage energielasten. In de woonkamer en op zolder is airconditioning aanwezig waarmee je in de zomer koelte en in de winter extra warmte creëert. Ook zijn rolluiken aanwezig voor een aangenaam binnenklimaat en extra comfort.

Indeling

Begane grond:

- Hal met toilet
- Lichte woonkamer met openslaande tuindeuren
- Open keuken met kookeiland en inbouwapparatuur
- Achterportaal met deur naar de tuin

Eerste verdieping:

- Twee ruime slaapkamers
- Luxe badkamer met ligbad, wastafelmeubel, zwevend toilet en vloerverwarming via cv leiding

Zolder:

- Derde ruime slaapkamer met dakkapel, dakraam en extra zijraam
- Overloop met inbouwkasten, wasruimte en cv opstelling

Buiten:

- Zonnige tuin op het zuiden met sierbestrating en overkapping
- Vrijstaande berging met elektra

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2012
- Woonoppervlak: 96,6 m²
- Perceel: 158 m²
- Instapklaar en luxe afgewerkt
- Energiezuinig: HR++ glas, zonnepanelen, zonneboiler
- Airconditioning in woonkamer en op zolder
- Rolluiken en zonnescherm
- Rustige, kindvriendelijke buurt

Wonen in Poederoijen

Poederoijen is een vriendelijk dorp midden in het groen aan de Afgedamde Maas. Kinderen spelen hier nog veilig buiten en je hebt echt contact met je buren. Voorzieningen zoals basisschool, kinderopvang en bakker aan huis zijn aanwezig en winkels zijn per fiets bereikbaar. Via de N322 rij je snel richting A27 of A2 waardoor steden zoals Den Bosch, Utrecht en Gorinchem goed bereikbaar zijn.

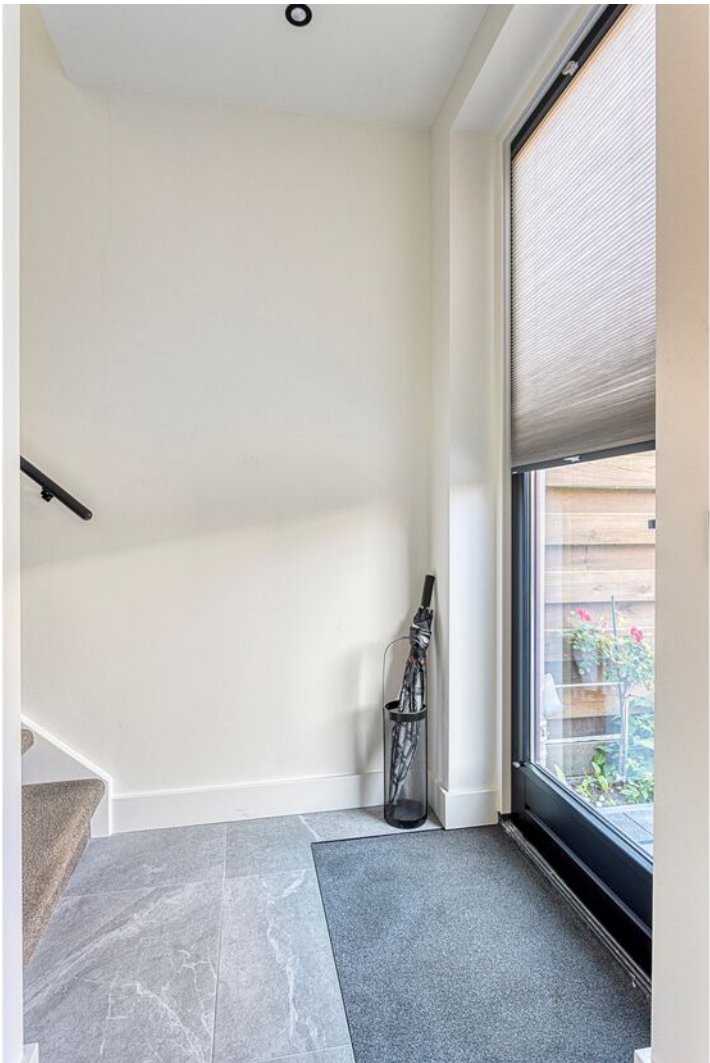




























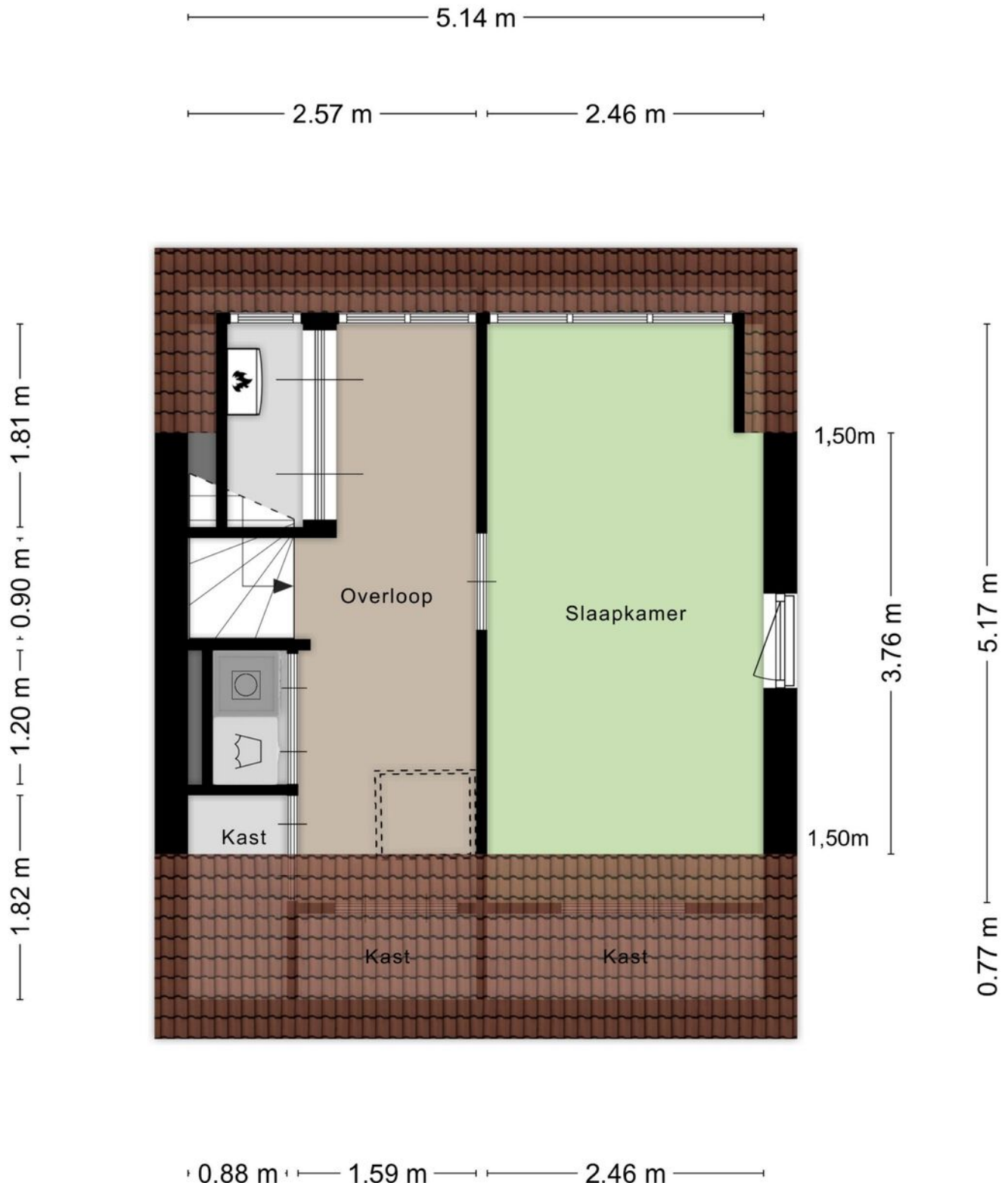
Plattegrond BG



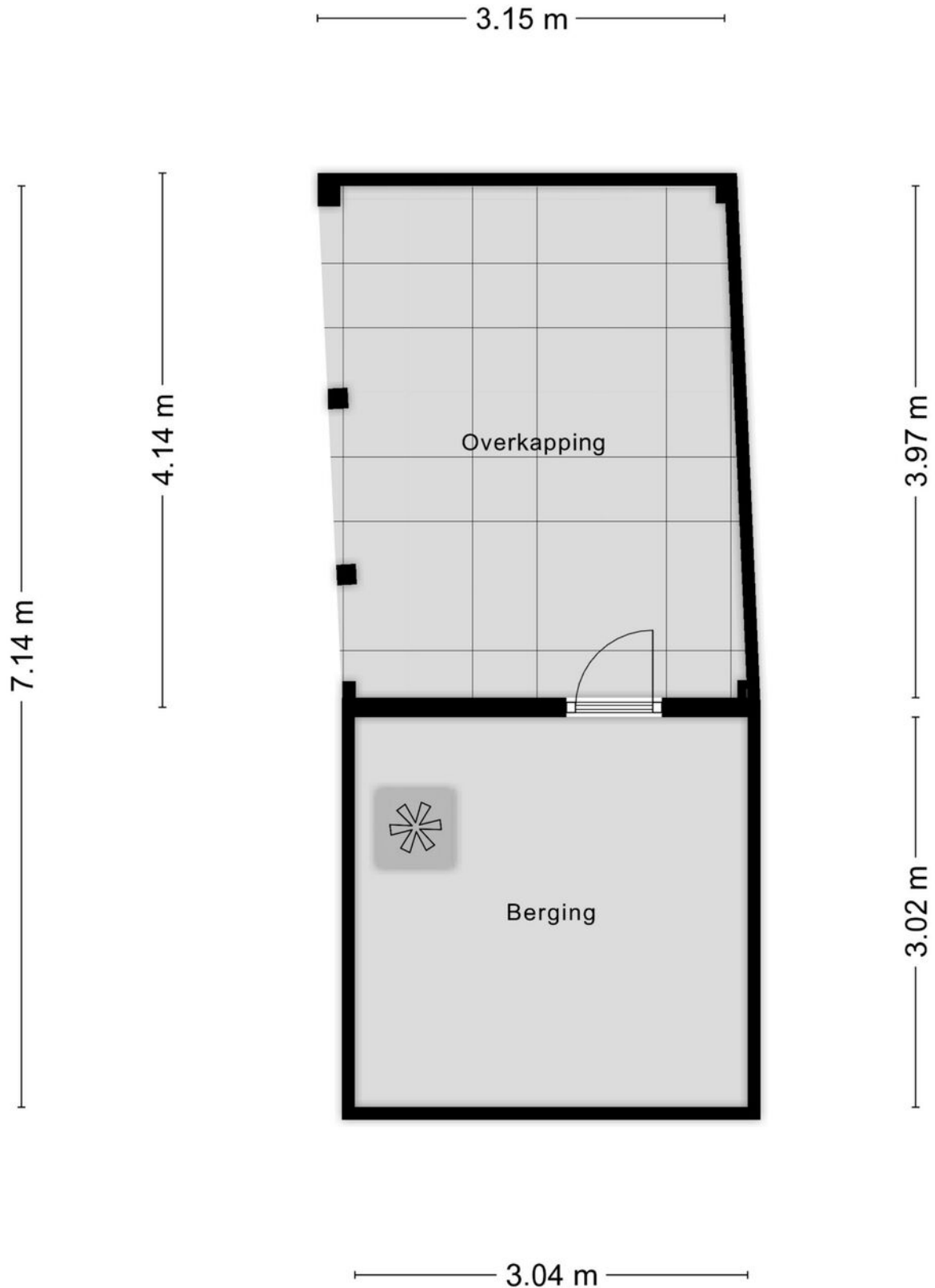
Plattegrond 1e verd.



Plattegrond 2e verd.



Plattegrond berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Poederooijen



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

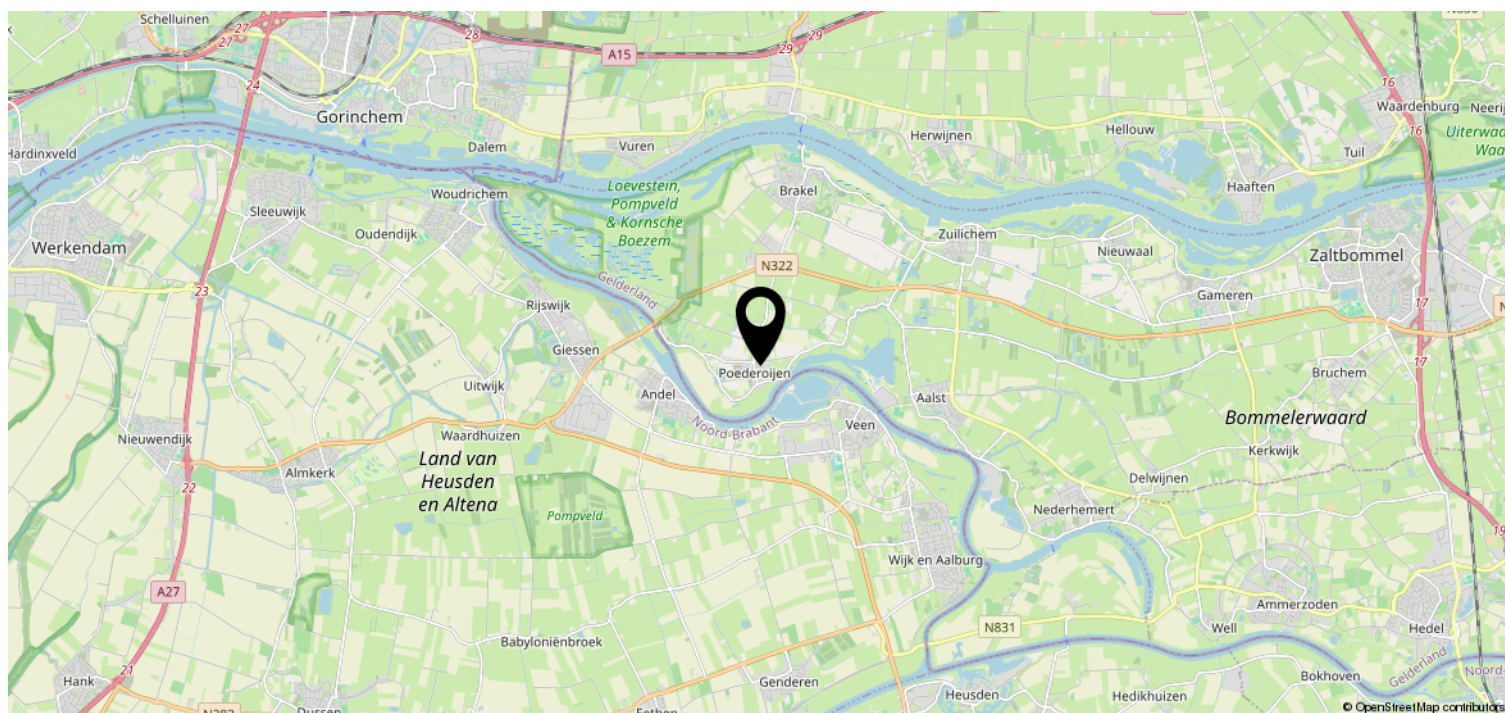
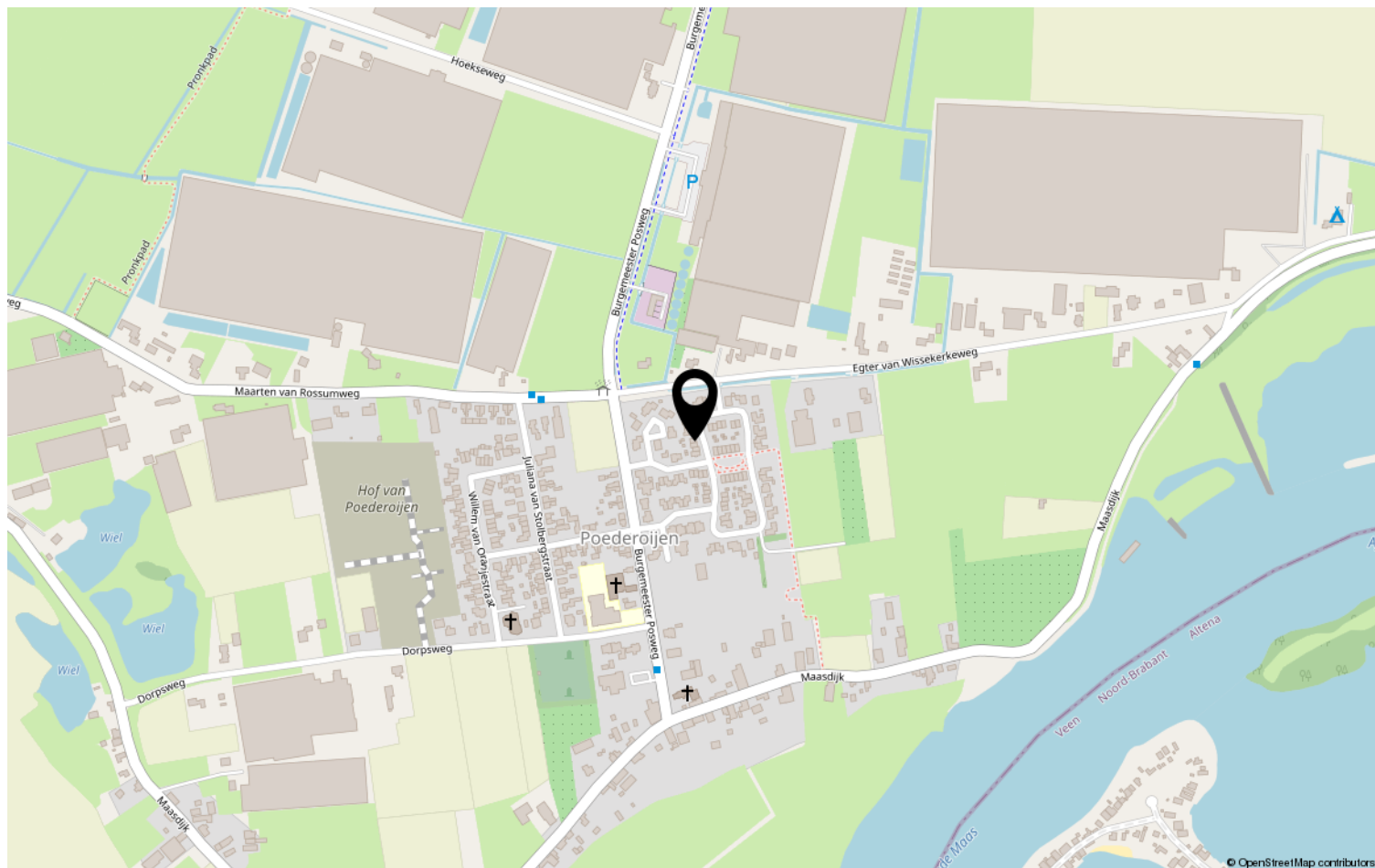
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Brakel
Sectie N
Perceel 1755

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.

kadaster

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



St. Jorislein 25
4205 JB GORINCHEM

0183-712911 | info@waterpoortmakelaars.nl
waterpoortmakelaars.nl