



Vraagprijs € 345.000 K.K.

A. van Zeestraat 15

Poederoijen

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Een verrassend ruime en netjes onderhouden tussenwoning met uitbouw, zonnige tuin, overkapping, garage, oprit en een energielabel A in het rustige en veelzijdige Poederoijen.

Woonoppervlakte	96m²
Perceeloppervlakte	204m²
Inhoud	350m³
Bouwjaar	1955
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energielabel	A
Isolatievormen	muurisolatie, grotendeels dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel, airconditioning, houtkachel
Type CV ketel	Remeha, 2010

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Leuke, uitgebouwde tussenwoning met garage, oprit én zonnige tuin in Poederoyen

In het o zo rustige en gemoedelijke Poederoyen staat deze verrassend ruime tussenwoning te koop. En verrassend is het zeker: waar vind je bij een tussenwoning nou een eigen oprit én een royale garage? Juist. Bij deze woning dus! De oprit tref je aan de Juliana van Stolbergstraat, terwijl de woning zelf netjes, verzorgd en goed onderhouden is. Dankzij de uitbouw op de begane grond geniet je van extra woonruimte en zelfs een badkamer beneden. Tel daar 3 slaapkamers, een perceel van maar liefst 204 m², airco, 12 zonnepanelen en een energielabel A bij op en je begrijpt: dit is een kans die je niet wil laten schieten.

Wonen & Koken

Via de voordeur stap je binnen in de hal/entree met de meterkast, het toilet en de trap naar boven. De woonkamer is ruim bemeten en heeft een gezellige houtkachel - perfect voor knusse winteravonden. In de uitbouw vind je de keuken: een fijne, lichte ruimte met openslaande tuindeuren naar de achtertuin. De keukenopstelling is keurig en praktisch ingericht. Aansluitend ligt de handige bijkeuken, voorzien van witgoedaansluitingen en een loopdeur naar de tuin. Ideaal voor de dagelijkse rompslomp.

Slapen & Baden

Op de eerste verdieping zijn 3 prima slaapkamers aanwezig, waarvan één met een vaste kast-altijd fijn voor extra opbergruimte. De voormalige badkamer boven is omgebouwd tot toilet met een kleine wastafel: handig voor drukke ochtenden. De échte badkamer vind je beneden. Deze is keurig afgewerkt en uitgerust met een wastafelmeubel, inloopdouche én ligbad. Boven is bovendien airco aanwezig, wat zorgt voor koele zomers én de optie om bij te verwarmen in de winter.

Buitenleven

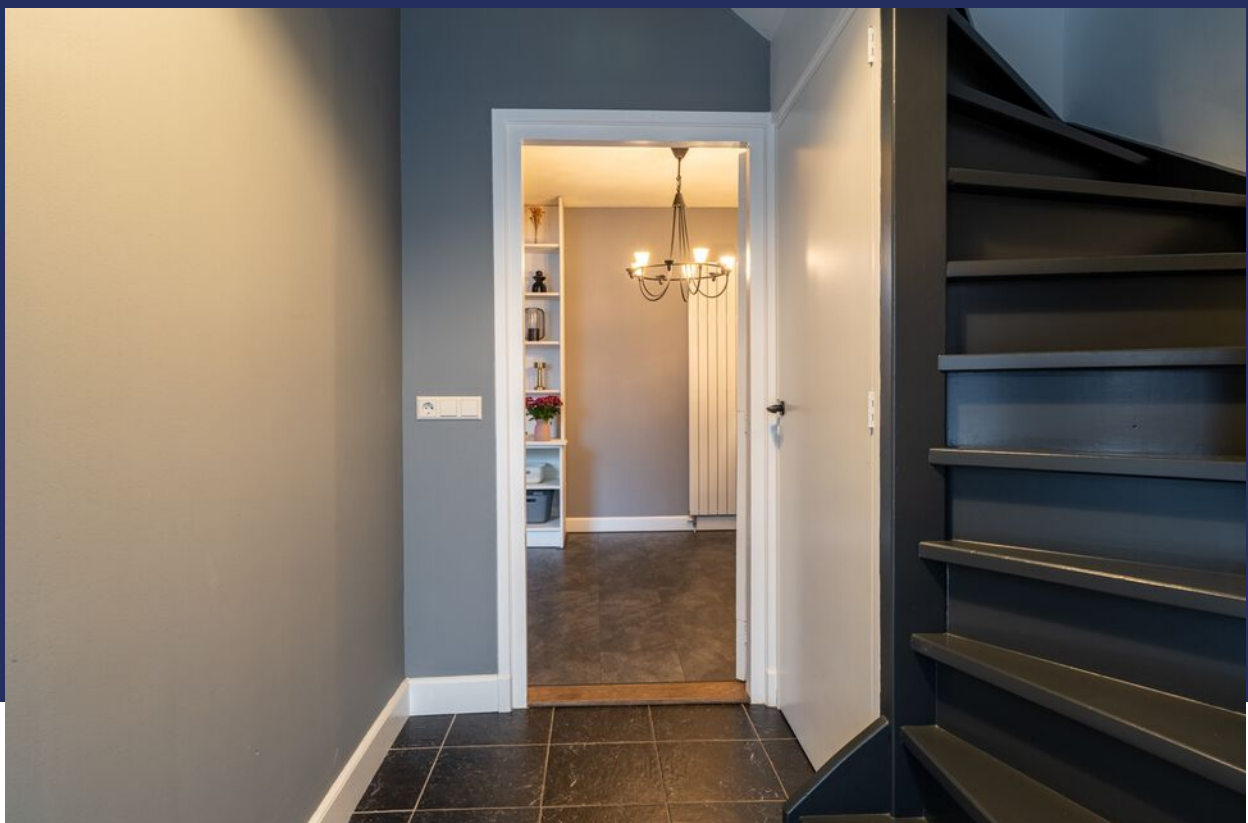
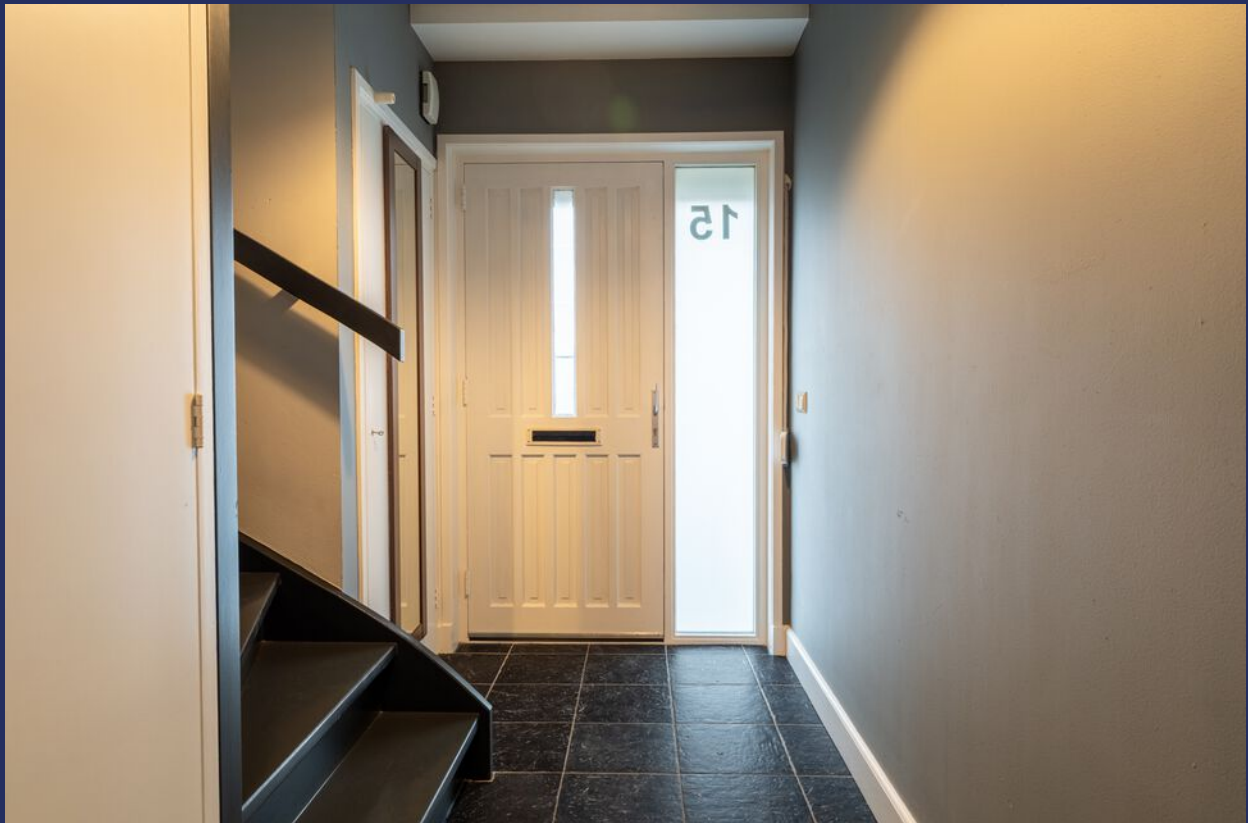
De achtertuin is heerlijk ruim en ligt pal op het zuiden. Dat betekent de hele dag zon! Onder de royale overkapping zit je het hele jaar door beschermt en comfortabel—of het nu gaat om een kop koffie op zaterdagochtend of een gezellige BBQ in de zomer. Achterop het perceel staat de garage: ideaal om te sleutelen, klussen of gewoon al je spullen netjes op te bergen. Parkeren doe je natuurlijk op je eigen oprit. En dat bij een tussenwoning... uniek!

Locatie

Poederoyen is een vriendelijk en rustig dorp in de Bommelerwaard, omringd door groen, water en prachtige vergezichten langs de Maas. Hier woon je landelijk en ontspannen, maar toch op korte afstand van voorzieningen in onder andere Brakel, Andel en Zaltbommel. De dijken, uiterwaarden en natuurgebieden maken het dorp geliefd bij wandelaars en fietsers. Rust, ruimte en gemoedelijkheid: dát is Poederoyen.



Hal



Wonen





Voordelen

- Ruime eengezinswoning met uitbouw
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Woonkeuken
- Badkamer op begane grond
- 3 slaapkamers
- Zonnige tuin op het zuiden
- Eigen oprit met garage
- Airco, zonnepanelen & energielabel A







Koken

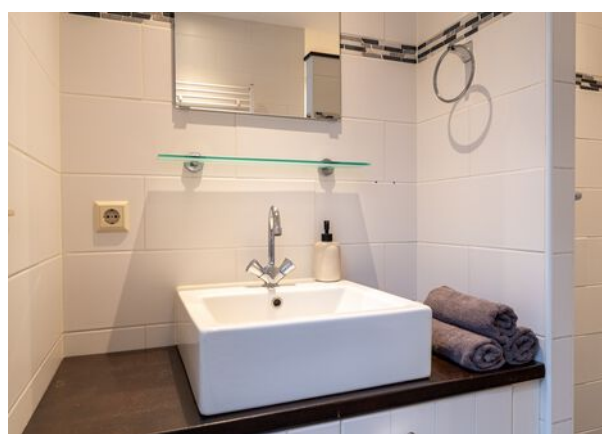
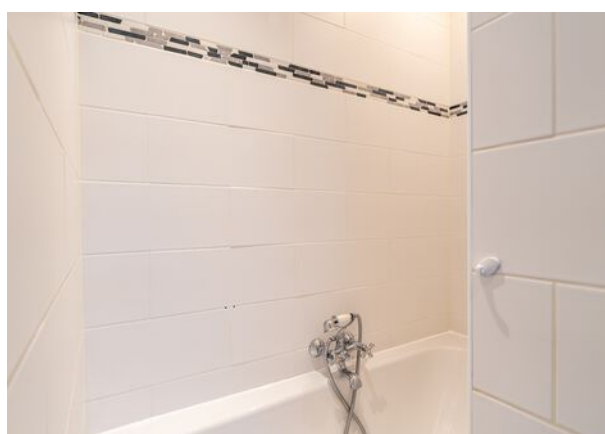




Bijkeuken | Toilet



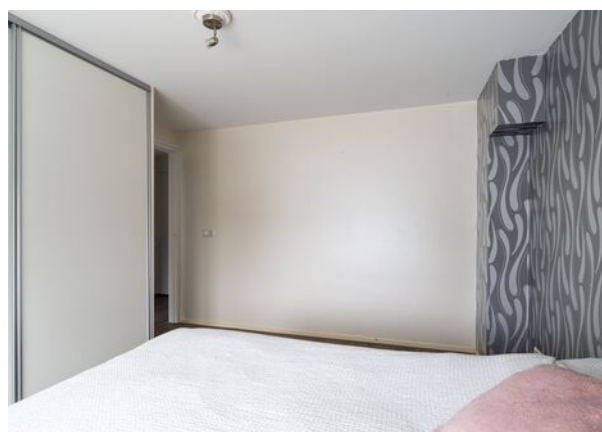
Baden

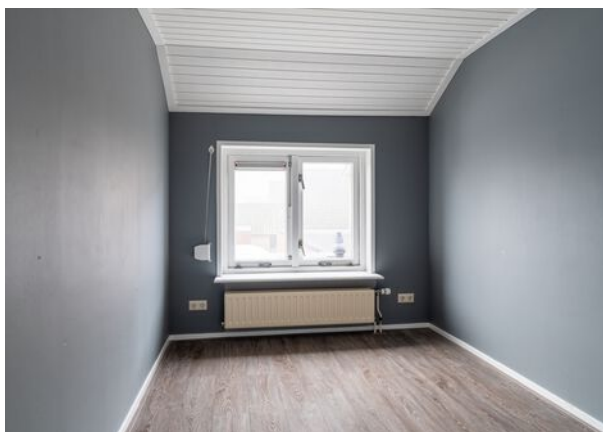


Overloop I Toilet



Slapen

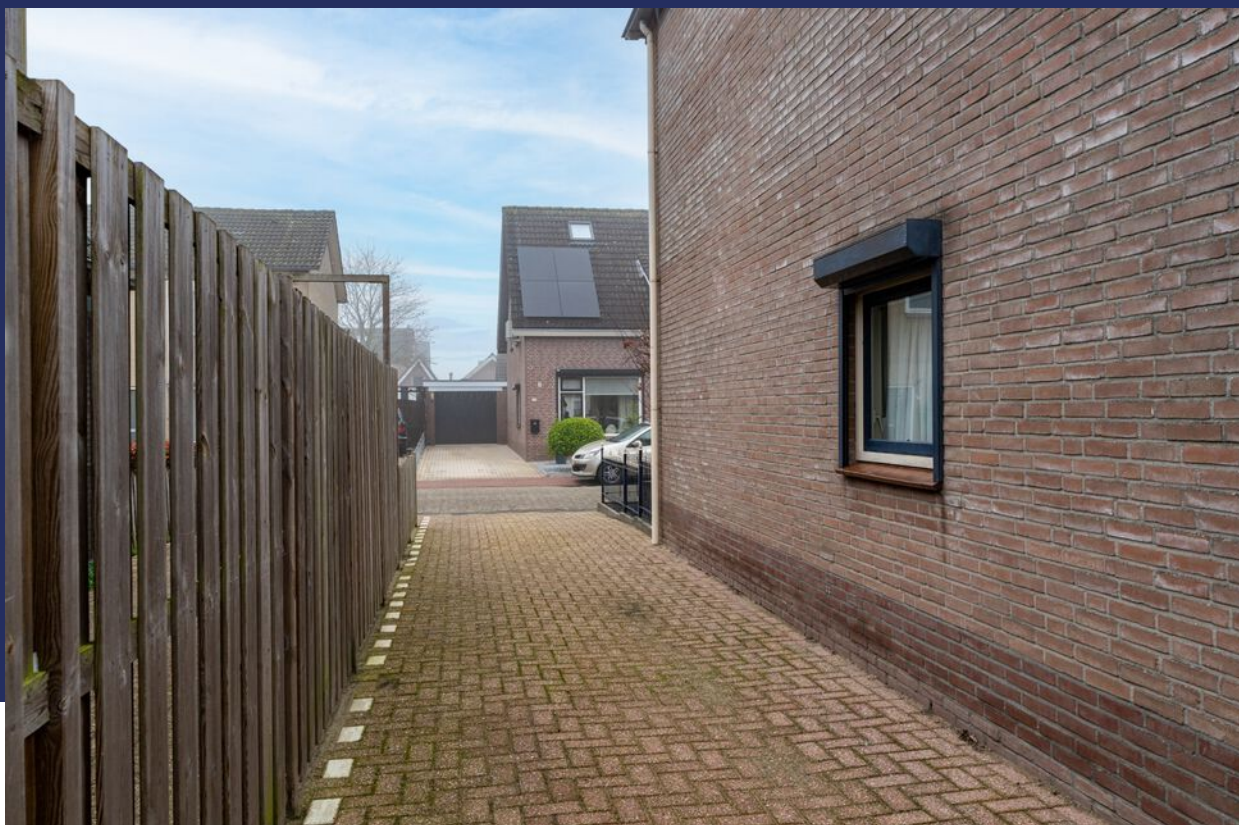




Buitenleven



Garage



Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde woning uit 1955. Betonvloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een zadeldak bedekt met dakpannen. De vloer van de zolder is van hout en het platte dak van de aanbouw is van kunststof. Er liggen 12 zonnepanelen op het dak en de cv komt uit 2010. Er ligt vloerverwarming in o.a. de keuken. De spouw is nageïsoleerd. Voor verdere details zie vragenlijst.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.
- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



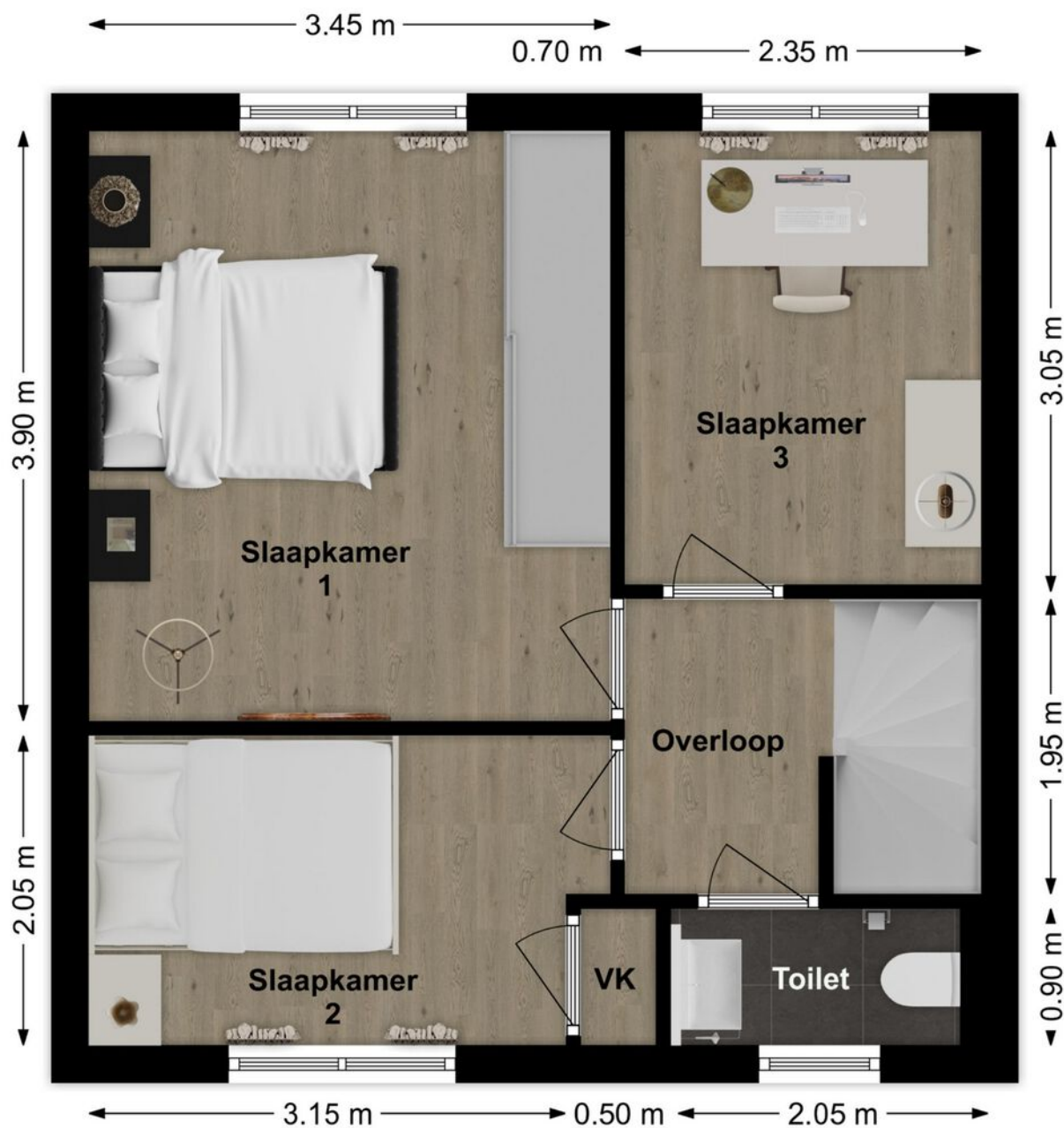
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object A. van Zeestraat 15, Poederloijen

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGEGEVEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Gordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

A. van Zeestraat 15, Poederloijen

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Extra laminaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☒	☐
Wasdroger	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☐	☐	☒
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

A. van Zeestraat 15, Poederloijen

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Dressoir (tv-kast)	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☐	☐	☐	☒
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

A. van Zeestraat 15, Poederloijen

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
896718876

Datum registratie
09-12-2025

Geldig tot
06-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	++
5 Ramen	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3168 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



20,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

A. van Zeestraat 15
5307HE Poederloijen
BAG-ID: 0297010000005090

Detailaanduiding

Bouwjaar 1955
Compactheid 1,60
Vloeroppervlakte 102m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

M.J.J.M. Vossen

Vakbekwaamheidsnummer

49366

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

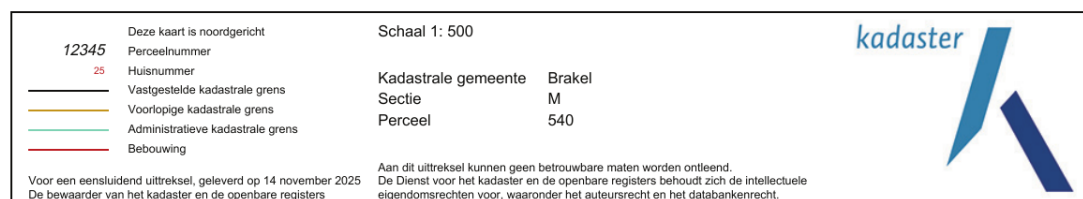
Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart



Op de kaart



A. van Zeestraat 15

Poederroijen

Over de buurt

Poederroijen is een vriendelijk en rustig dorp in de Bommelerwaard, omringd door groen, water en prachtige vergezichten langs de Maas. Hier woon je landelijk en ontspannen, maar toch op korte afstand van voorzieningen in onder andere Brakel, Andel en Zaltbommel. De dijken, uiterwaarden en natuurgebieden maken het dorp geliefd bij wandelaars en fietsers. Rust, ruimte en gemoedelijkheid: dát is Poederroijen.

Plaats een bod



Bieden op A. van Zeestraat 15, Poederoijen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor A. van Zeestraat 15, Poederoijen.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl