



Willem van Oranjestraat 46 | Poederoijen

Willem van Oranjestraat 46

Poederrijen

## ▶ Wat je zeker wilt weten!

- **Type woning** twee-onder-een-kapwoning
- **Bouwjaar** 1990
- **Woonoppervlakte** ca. 114 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** ca. 399 m<sup>3</sup>
- **Perceeloppervlakte** 316 m<sup>2</sup>
- **Tuin** nieuw aangelegde voor- en achtertuin
- **Garage met carport** met zolderberging en elektrische deur.
- **Overkapping** nieuw gebouwd, afm. 4.90 x 3.20m.
- **Energielabel** B
- **Isolatie** vloer-, muur-, dakisolatie en dubbel glas
- **Verwarming** Centrale verwarming middels radiatoren en elektrische vloerverwarming in badkamer. Hybridewarmtepomp met c.v.-ketel (2016). Gashaard in woonkamer.





## Omschrijving

Huis en gezin!

Ben jij op zoek naar een ruime, comfortabele twee-onder-kapwoning met garage en carport? Zoek dan niet verder, je bent hier aan het juiste adres! Het huis is gelegen aan een rustige straat met een gevarieerde bebouwing, in een kindvriendelijke omgeving.

Het is een heerlijk ruime- en goed onderhouden gezinswoning, instap klaar. Highlights zijn: de strakke afwerking van het interieur en frisse kleurtinten, de hybride warmtepomp die het huis nog energiezuiniger maakt, de ruime L-vormige

woonkamer (28 m<sup>2</sup>) en de mooie keukenunit, de onlangs vernieuwde badkamer, de diepe achtertuin, waar een nieuwe houten overkapping geplaatst is.





## Indeling en tuin

### Begane grond:

hal met toegang tot meterkast, toiletruimte, trap naar de eerste verdieping en de gezellige woonkamer met sfeerbepalende schouw met gashaard, halfopen keuken met unit in hoekopstelling, uitgevoerd met een natuurstenen werkblad en voorzien van de gebruikelijke geïntegreerde keukenapparatuur, waaronder een quooker en een bijkeuken met vaste kastruimten. Op de gehele begane grond ligt een bijna nieuwe laminaatvloer.

Een handige overkapping zorgt er voor dat je 'droog' vanuit de bijkeuken naar de carport kunt lopen en vice versa.

### Eerste verdieping:

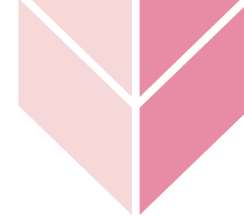
overloop met toegang tot een ruim dakterras, gesitueerd boven de carport, moderne badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche en vloerverwarming, in totaal drie slaapkamers, waarbij de ouderslaapkamer is voorzien een vaste kast en dakkapel alsmede de trapopgang naar de tweede verdieping.

### Tweede verdieping:

open zolderberging met vaste kast, dakvenster voor daglichttoetreding, wasmachine-aansluiting, omvormer voor de zonnepaneelinstallatie, de c.v.-combiketel, de luchtwarmtepomp en een insteekzoldertje. Eventueel kan hier een 4e slaapkamer gemaakt worden.

### Tuin:

de voortuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met plavuizen en een gestapelde border met een jonge beplanting. Op de oprit en onder de carport is plaats voor twee auto's. Ook de achtertuin lokt voor nadere kennismaking. Achter de woning ligt een diepe achtertuin gesitueerd op het westen die doorloopt tot en met de grote houten (Bankirai) vlonder, boven de sloot. Deze tuin is strak aangelegd met plavuizen, gazon en borders. Aan de achterkant van de garage is een overkapping gebouwd, waar je beschut zit tegen de zon.

































# ▶ Plattegrond begane grond



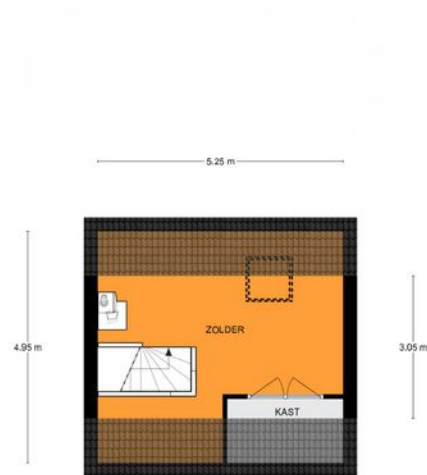
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekorten Vastgoedpresentatie



# ▶ Plattegrond eerste verdieping



# ▶ Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Teunissen Vastgoedpresentatie

# Kadastrale kaart

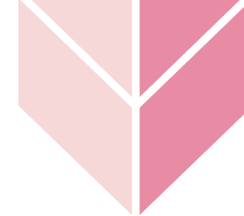
- **Perceel gelegen aan:**  
Willem van Oranjestraat 46,
- Poederoijen
- **Kadastrale gemeente:**  
Brakel
- **Sectie:**  
M
- **Nummer(s):**  
636

## Documentatie

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn echter in grote mate afhankelijk van derden voor de juistheid van de verstrekte informatie. De door Hofstede makelaardij o.g. verstrekte gegevens dienen uitsluitend als uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoeringen voorbehouden. Aan eventuele onjuistheden of afwijkingen in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.



# ▶ Lijst van zaken



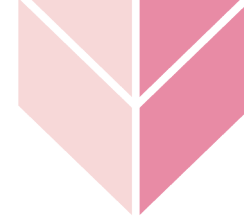
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koel-vriescombinatie in garage		X	
<b>Woning – Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		



# Lijst van zaken



Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmtepomp	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten met planten / boompje		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			

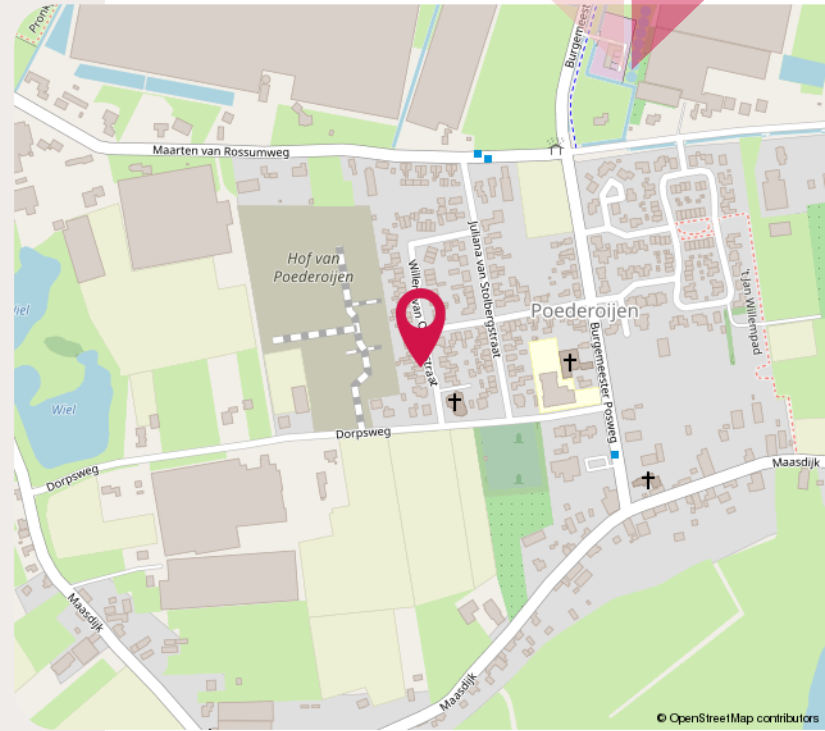
## ▶ Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Regenton		X	
- Tuinset + picknicktafel			X

## Wonen in Poederroijen

Poederroijen is een rustig, landelijk dorp in de gemeente Zaltbommel, met zo'n 1.100 inwoners. Gelegen aan de Afgedamde Maas, biedt het dorp weidse uitzichten en volop groen. Je woont hier in alle rust, omringd door natuur.

In Poederroijen zijn basisvoorzieningen zoals een basisschool en kerken. Voor boodschappen kun je terecht in Aalst, Brakel of Zaltbommel. Poederroijen is ideaal voor wie houdt van rust, ruimte en een historisch landschap aan het water.



## Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar wordt er in de koopakte zogeheten "ouderdomsclausule" opgenomen.
- Er zijn algemene gemeentelijke verkoopvoorwaarden van toepassing.
- De zonnepaneelinstallatie omvat 9 panelen en levert gemiddeld 3000 kWh per jaar op.
- Met waterontharder, rolluiken en aansluiting op glasvezel.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B.



▶ **Meer weten? Ik help je graag!**







## Wie is Hofstede makelaardij

Bij Hofstede Makelaardij begrijpen we dat de aankoop of verkoop van een huis een enorme stap is. Daarom staan wij – een team van zowel jonge als ervaren professionals – altijd voor je klaar. Sinds 1991 zijn we jouw betrouwbare partner in de regio, met zeven vestigingen en een groot werkgebied. Ons team is dynamisch en enthousiast en we combineren onze uitgebreide kennis van de woningmarkt met frisse inzichten van jong talent.

Met meer dan 35 jaar ervaring zijn we diep geworteld in de regio en kennen we de markt als geen ander. We bieden eerlijk advies en denken graag met je mee.

Ons motto, **“Behandel anderen zoals je zelf graag behandeld wilt worden,”** is ons uitgangspunt. Dit zorgt voor een prettige samenwerking en versterkt het wederzijds vertrouwen



Hof  stede  
makelaardij

JOUW VERTROUWDE PARTNER SINDS 1991



## Verkoopmakelaar

Heb je verkoopplannen? Kun je hulp gebruiken van een ervaren verkoopmakelaar? Dan ben je voor een succesvolle verkoop bij Hofstede aan het juiste adres!

Bij het verkopen van je huis zijn er tal van zaken om rekening mee te houden. Het is belangrijk om je huis zo aantrekkelijk mogelijk op de Funda te presenteren, in combinatie met andere mediakanalen. Met ons enthousiaste en vlotte team beschikken we over veel kennis en meer dan 30 jaar ervaring. Met onze 7 kantoren bereiken we een grote en brede doelgroep.

Samen met jou maken we de verkoop van jouw huis succesvol!

## Aankoopmakelaar

De aankoop van een huis is misschien wel dé grootste investering die je doet en dat doe je natuurlijk niet dagelijks. Daarom is het zinvol om een aankoopmakelaar in te schakelen die jou ondersteunt bij de aankoop van je nieuwe woning. Wij van Hofstede bieden je graag deze ondersteuning

Als je een huis op het oog hebt, kom je vrijwel altijd eerst in contact met de makelaar van de verkoper. Die zal jou informeren en alles over het huis vertellen, maar het blijft de makelaar die door de verkoper is ingeschakeld om zijn huis te verkopen.

Dat betekent dat de verkoopmakelaar altijd de belangen van de verkoper behartigt en niet die van jou. Dat begint al met de prijs van de woning. De verkoopmakelaar wil een zo hoog mogelijke prijs voor zijn klant realiseren en jij wilt uiteraard niet te veel betalen. Het is daarom verstandig om je onafhankelijk te laten adviseren door een aankoopmakelaar.

## Taxatie

Wil je een nieuw huis kopen, ga je je huis verduurzamen of verbouwen? Een gevalideerd taxatierapport is dan onmisbaar. Het NWWI taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het geeft een betrouwbare inschatting van de waarde van jouw woning.

Bij Hofstede kun je rekenen op een uitgebreid taxatierapport, gebaseerd op regionale marktkennis, zorgvuldigheid en jarenlange ervaring.



## Energie label

Je bent verplicht om een energielabel te geven aan de koper als je gaat verkopen of verhuren. Daarnaast zijn woningzoekers steeds meer geïnteresseerd in het label omdat dit effect heeft op het hypotheekbedrag dat men maximaal kan lenen.

Een energielabel laat zien hoe energiezuinig je woning is. Het energielabel geeft ook meer inzicht in de mogelijkheden die er zijn om de woning te verduurzamen.

Waar mogelijk adviseren wij woningeigenaren om zelf kleine verbeteringen aan te brengen om het label te verbeteren.

Heb je een energielabel nodig?  
WIJ HELPEN JE DAAR GRAAG BIJ.



▶ **Jouw makelaar altijd in de buurt**

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

