Hofstede makelaardij

Maarten van Rossumweg 3 | Poederoijen

Maarten van Rossumweg 3

Poederoijen

Wat je zeker wilt weten!

Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1953
Woonoppervlakte	ca. 150 m2
Inhoud	ca. 575 m3
Perceeloppervlakte	879 m²
Aantal kamers	5
Tuin	rondom
Bergruimte	houten berging met overkapping
Garage	geen garage
Energielabel	E
Isolatie	dakisolatie t.p.v. aanbouw, muurisolatie en dubbel glas, deels HR++ glas
Verwarming	centrale verwarming middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming in aanbouw m.u.v. de ouderslaapkamer.

Omschrijving

"de perfecte plek"

Je wilt vrij en landelijk wonen, genieten van rust en ruimte, maar wél met een prettige ligging ten opzichte van voorzieningen en bereikbaarheid. Dan zit je hier precies goed. Aan de rand van dit kleine maar gemoedelijke dorp staat deze degelijke vrijstaande woning op een royale kavel van maar liefst 879 m². De lommerrijke ligging is heerlijk landelijk, volledig vrij en met alle privacy die je je kunt wensen.

De woning is gebouwd in 1953 en is later aan de achterkant uitgebouwd, waardoor een leuke gezinswoning is ontstaan, met 4 slaapkamers. De afwerking is wel wat gedateerd, maar de basis is goed - en dat is uiteindelijk waar het om draait. Kortom: een compleet geheel op een plek waar rust en ruimte vanzelfsprekend zijn.

Indeling en tuin

Begane grond:
hal met meterkast en bordestrap naar de verdieping, ruime eetkamer-keuken-combinatie met moderne keukenunit uitgerust met een gasfornuis, afzuigkap en oven, toegang tot een fijn koel keldertje en een vaste kast. De gezellige woonkamer is en-suite verbonden met de eetkamer en is voorzien van houten vloer, een balkenplafond en een schouw met aansluitpunt voor een houtkachel, kinderkamer, achterhuis met c.v.-ruimte, toiletruimte, ruime badkamer met hoekbad, inloopdouche, dubbele wastafels en wasmachine-aansluiting, ouderslaapkamer met garderobekast en trap naar de bergzolder boven de aanbouw.

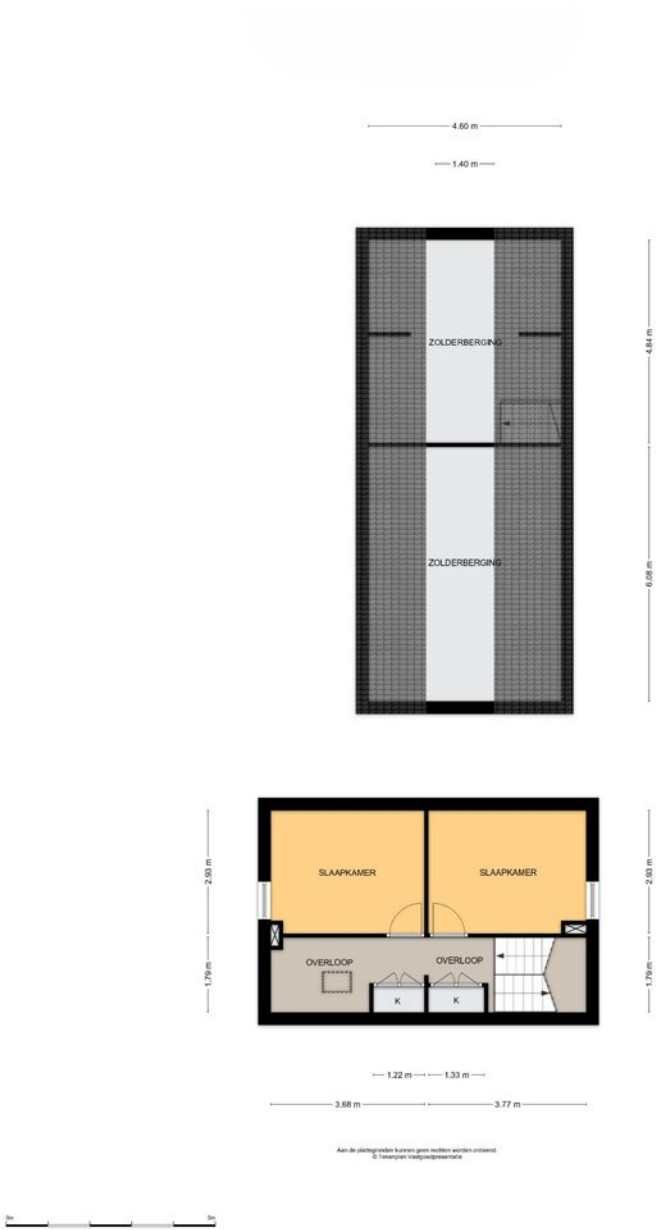
Eerste verdieping:
ruime overloop met twee vaste kasten en twee leuke slaapkamers. Deze gehele verdieping is voorzien van laminaat op de vloer. De zolderverdieping boven de aanbouw is onderverdeeld in een zolderkamer en een nader af te werken zolderberging.

Tuin:
rondom het woonhuis ligt een grote tuin die lokt voor nadere kennismaking. Heeft u 'groene' vingers, welkom thuis!
Zowel de voor- als achtertuin zijn aangelegd met gazon in combinatie met mooie (fruit)bomen, struiken en bestrating. Op de oprit is plaats voor meerdere auto's. In de achtertuin staat een houten berging met overkapping, waar je heerlijk in de schaduw kunt zitten.

Begane grond

Begane grond

Eerste verdieping



Kadastrale kaart

- **Perceel gelegen aan:**
  Maarten van Rossumweg 3,
- Poederoijen
  Kadastrale gemeente:
- Brakel
  Sectie:
- M
  Nummer(s):
  506

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
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	

Lijst van zaken

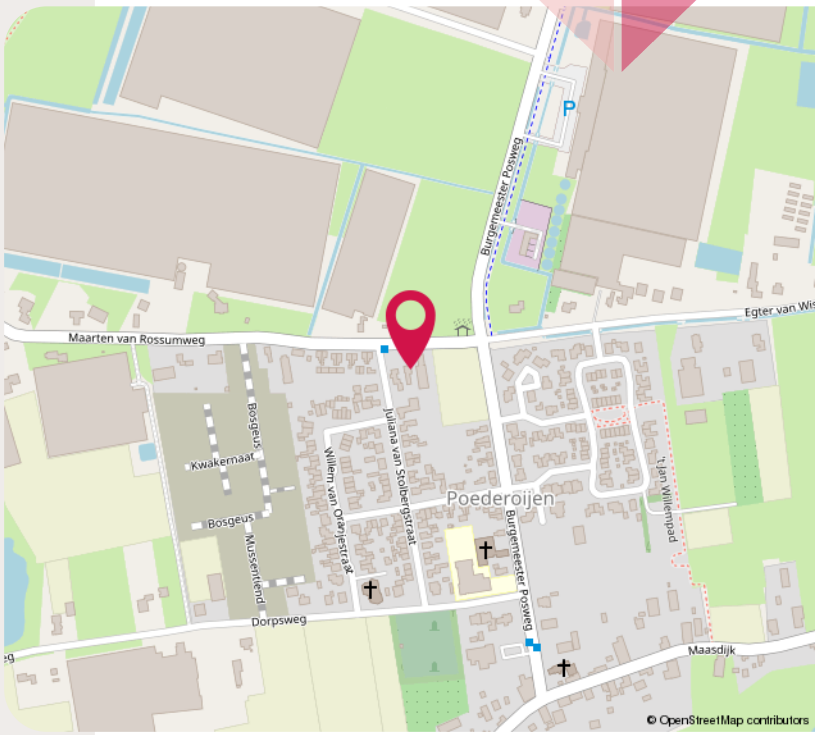
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Wonen in Poederoijen

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



Bijzonderheden

- In de koopakte wordt een 'ouderdomsclausule' opgenomen;
-Bouwjaar c.v.-combiketel: 2020;
-Glasvezelaansluiting ligt buiten bij de voordeur;
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B in Move.

Meer weten? Ik help je graag!

zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0418 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl

Notities

Notities

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

Hofstede 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.

zaltbommel@hofstedemakelaardij.nl | 0418 - 54 01 11 | www.hofstedebommelerwaard.nl

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.

Energielabel

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.

Hofstede makelaardij

Jouw makelaar altijd in de buurt

Bommelerwaard | De Langstraat | Gorinchem

Land van Heusden | Meerkerk | Sliedrecht | Werkendam

NVM NWWI Nederlands Woning Waarde Instituut funda REGISTER TAXATEUR