

Te Koop



Poederoijen Juliana van Stolbergstraat 23

Ideale gezinswoning op loopafstand van de basisschool!

Deze goed onderhouden, praktische royale twee onder één kap woning met aangebouwde bijkeuken, schuur, overkapping, houten berging, oprit en tuin met veel privacy, bevindt zich op een mooie locatie, in het centrum van het dorp Poederoijen.

Vraagprijs	: € 429.000,- k.k.
Perceel	: 294 m²
Woonopp	: 95 m²
Inhoud	: 408 m³
Bouwjaar	: 1963
Aanvaarding	: in overleg

Inleiding object

Deze goed onderhouden, praktische royale twee onder één kap woning met aangebouwde bijkeuken, schuur, overkapping, berging, oprit en tuin met veel privacy, bevindt zich op een mooie locatie in het dorp Poederoijen. Poederoijen is een landelijk dorp in de gemeente Zaltbommel, in de provincie Gelderland en heeft ongeveer 1190 inwoners. In het dorp Poederoijen zijn een aantal voorzieningen aanwezig, zoals kerken, een kinderdagverblijf en de basisschool op loopafstand van de woning. Voor de dagelijkse boodschappen is het naastgelegen dorp Brakel in een paar minuten te bereiken, waar een supermarkt, een slagerij en een bakkerij te vinden is. Het dorp Poederoijen ligt centraal tussen de snelwegen A2, A15, A27 en A59, welke in ongeveer 10 minuten te bereiken zijn.



Staat van onderhoud

De woning is in 1963 gebouwd en is goed onderhouden. Het is een leuke woning om eventueel aan je eigen stijl aan te passen. De bijkeuken is aangebouwd, wat extra ruimte aan de woning geeft. De woonkamer heeft een houtkachel die op de centrale verwarming aangesloten is en mede door de 17 zonnepanelen die op de overkapping liggen is het energieverbruik beperkt. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer, op de tweede verdieping nog een slaapkamer. De ramen aan de voorzijde zijn voorzien van rolluiken, aan de achterzijde alleen het raam van de woonkamer. De voortuin is bestraat en ideaal om nog een extra auto te parkeren. De achtertuin is afgesloten door een houten toegangspoort, achter de woning bevindt zich een terras en een gedeelte gazon, een schuur, een overkapping en een houten berging aan de achterzijde en is geheel omzoomd door een schutting van tuinhout. Kortom, het is een ideale gezinswoning met voldoende ruimte in en om de woning en op loopafstand van de basisschool, een kinderdagverblijf en een leuk speeltuintje in dezelfde straat!



Constructief

De woning is traditioneel gebouwd, de gevels zijn uitgevoerd in metselwerk met spouwmuurconstructie, eerste verdiepingvloer is van beton, de tweede verdiepingvloer is van hout, gedeeltelijk houten en gedeeltelijk kunststof kozijnen met geïsoleerde beglazing en een zadelkapconstructie met gebakken pannen gedekt. De bijkeuken heeft een platdakconstructie, de schuur erachter is van metselwerk met een zadelkapconstructie en gebakken pannen gedekt en een loopdeur aan de achterzijde onder de overkapping. Afmetingen schuur: 4,89 x 2,84 m. De overkapping is van hout en damwandplaten met een plat dak. Afmetingen overkapping: 5,12 x 3,77 m. De houten berging erachter heeft een loopdeur. Afmetingen: 4,90 x 3,77 m. In de achtertuin bevindt zich nog een houten berging met een loopdeur. Afmeting: 2,42 x 1,78 m.



Indeling begane grond

De entree is aan de voorzijde van de woning, hal met meterkast, trapkast, toilet en trapopgang, geeft toegang tot de keuken.

De toiletruimte is voorzien van een staand toilet. De meterkast is voorzien van 7 groepen en twee aardlekschakelaars.

Vloerafwerking: vloertegels.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: stucwerk



Keuken

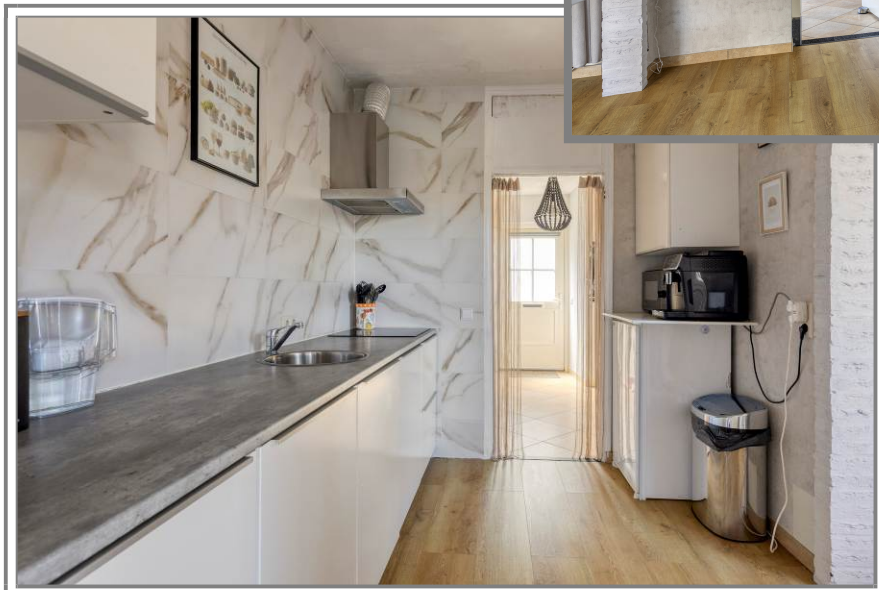
De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een keukenblok in rechte opstelling, voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, rvs afzuigkap, koelkast en vaatwasser.

D.m.v. een toog is er toegang tot de woonkamer, en door een loopdeur met glas is de bijkeuken te bereiken.

Vloerafwerking: laminaatvloer.

Wandafwerking: wandtegels en behang.

Plafondafwerking: stucwerk.



Woonkamer

De woonkamer heeft aan de voor en achterzijde een groot raam, zodat er veel lichtinval is. In de woonkamer bevindt zich een schouw van metselwerk met een houtkachel en een inbouw boekenkast.

Vloerafwerking: laminaatvloer.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: stucwerk met sierlijst.



Bijkeuken

In de bijkeuken bevinden zich de witgoedaansluitingen en er is een grote schuifwandkast met veel bergruimte. Tevens is het de achteringang en er is een loopdeur naar de schuur.

Vloerafwerking: vloertegels.

Wandafwerking: stucwerk.

Plafondafwerking: houten platen.



Indeling eerste verdieping

De overloop met een vaste trapopgang naar de tweede verdieping, geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Vloerafwerking: tapijt.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: gipsplaten.



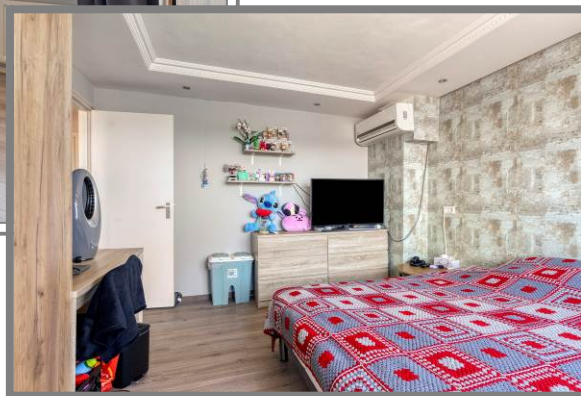
Slaapkamer 1

Deze slaapkamer is aan de achterzijde van de woning en is voorzien van airco.

Vloerafwerking: laminaat.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking : gipsplaten met inbouwspots.



Slaapkamer 2

Deze slaapkamer is ook aan de achterzijde van de woning.

Vloerafwerking: tapijt.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: gipsplaten met inbouwspots.



Slaapkamer 3

Deze slaapkamer is aan de voorzijde van de woning.

Vloerafwerking: tapijt.

Wandafwerking: behang.

Plafondafwerking: gipsplaten met inbouwspots.



Badkamer

De badkamer is voorzien van een zitbad en een badkamermeubel met spiegel en wastafel.

Vloerafwerking: vloertegels.

Wandafwerking: wandtegels.

Plafondafwerking: gipsplaten.



Indeling tweede verdieping

D.m.v. een vaste trapopgang is de tweede verdieping te bereiken. Voorzolder met cv-installatie, geeft toegang tot een royale zolderkamer met dakraam.

Tuin met berging en overkapping

De voortuin is bestraat en ideaal om nog een extra auto te parkeren. De achtertuin is afgesloten door een houten toegangspoort, achter de woning bevindt zich een terras en een gedeelte gazon, een schuur, een overkapping en een houten berging aan de achterzijde en is geheel omzoomd door een schutting van tuinhout.





Parkeergelegenheid

Er is parkeergelegenheid op de oprit en op de parkeerplaatsen in de voortuin.

Kadastrale gegevens

Gemeente Brakel, sectie M, nummers 651 en 910, groot 2 are en 94 ca.

Bijzonderheden

Deze goed onderhouden, twee onder één kap woning is geschikt voor alle leeftijdsgroepen. Het is een praktische ruime woning in een mooie straat op loopafstand van de basisschool.

Algemeen

Deze informatie treft u ook aan op:

- www.gerardvosmakelaardij.nl
- www.funda.nl
- www.jaap.nl
- www.huislijn.nl

Brochure

De in deze brochure verstrekte informatie dient gezien te worden als een vrijblijvende aanbieding en een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bezichtiging

Als na het bekijken van de brochure uw interesse is gewekt, zijn wij uiteraard bereid een afspraak met u te maken om het desbetreffende pand uitgebreid te bezichtigen.

Een bezichtiging is eveneens voor de verkoper een enerverende aangelegenheid.

Wij stellen het dan ook zeer op prijs wanneer u uw bevindingen, dus ook als die negatief zijn, binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kantoor kenbaar wilt maken.

Samenstelling van de gegevens

Ondanks dat deze brochure met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolkomenheden in de omschrijving, bijlagen en/of tekeningen aanwezig zijn.

Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Opdracht

De eigenaar van dit pand heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning, hetgeen voor de koper geen financiële consequentie inhoudt.

Bijlagen

In de bijlagen treft u aan:

- Kadastrale kaart
- Omgevingskaart
- Plattegrond van de woning
- Lijst roerende zaken

Verkopen makelaar

Gerard Vos Makelaardij & Taxaties

Maasdijk 2a

5317 KR Nederhemert

Telefoon: 0418-551992

Mobiel: 06-53468059

Fax: 0418-551909

E-mail: info@gerardvosmakelaardij.nl

Internet: www.gerardvosmakelaardij.nl

Openingstijden kantoor

Maandag tot en met vrijdag: van 9.00 tot 18.00 uur

's avonds: van 19.00 tot 21.00 uur

Buiten onze openingstijden zijn wij u van dienst op afspraak.

Geheel vrijblijvend kunnen wij u uitvoerig informeren over de mogelijkheid tot verkoop van uw eigen onroerend goed, etc.

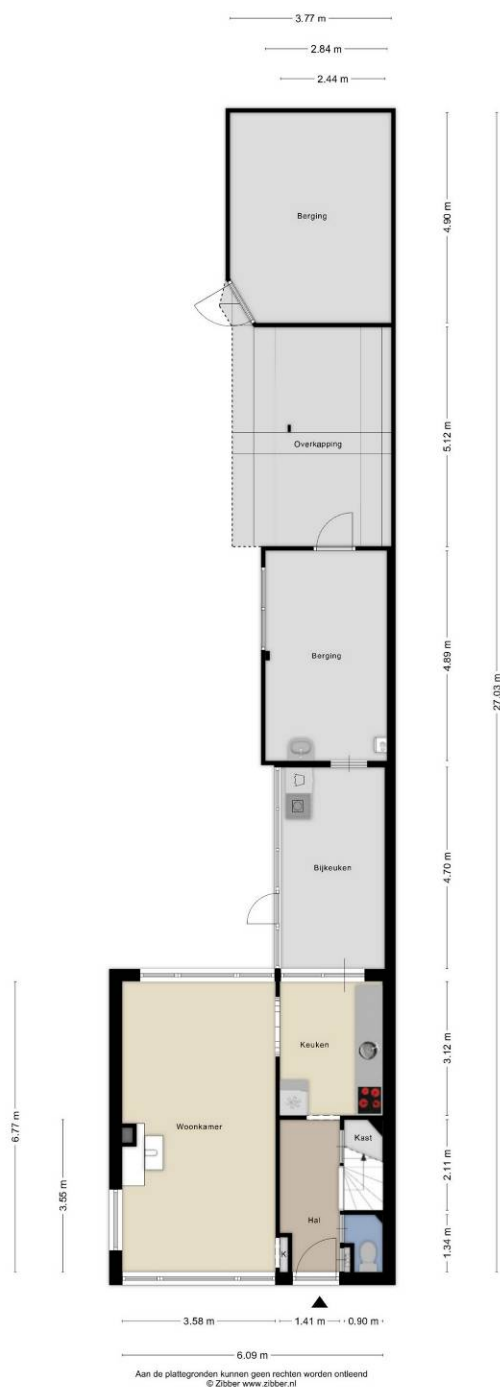
Uiteraard kunt u bij aankoop van deze woning u laten bijstaan door uw eigen makelaar die uw belangen optimaal kan behartigen.

Voor onderstaande zaken, ongeacht of deze roerend dan wel onroerend zijn, is bij verlenen van de verkoopopdracht het volgende afgesproken :

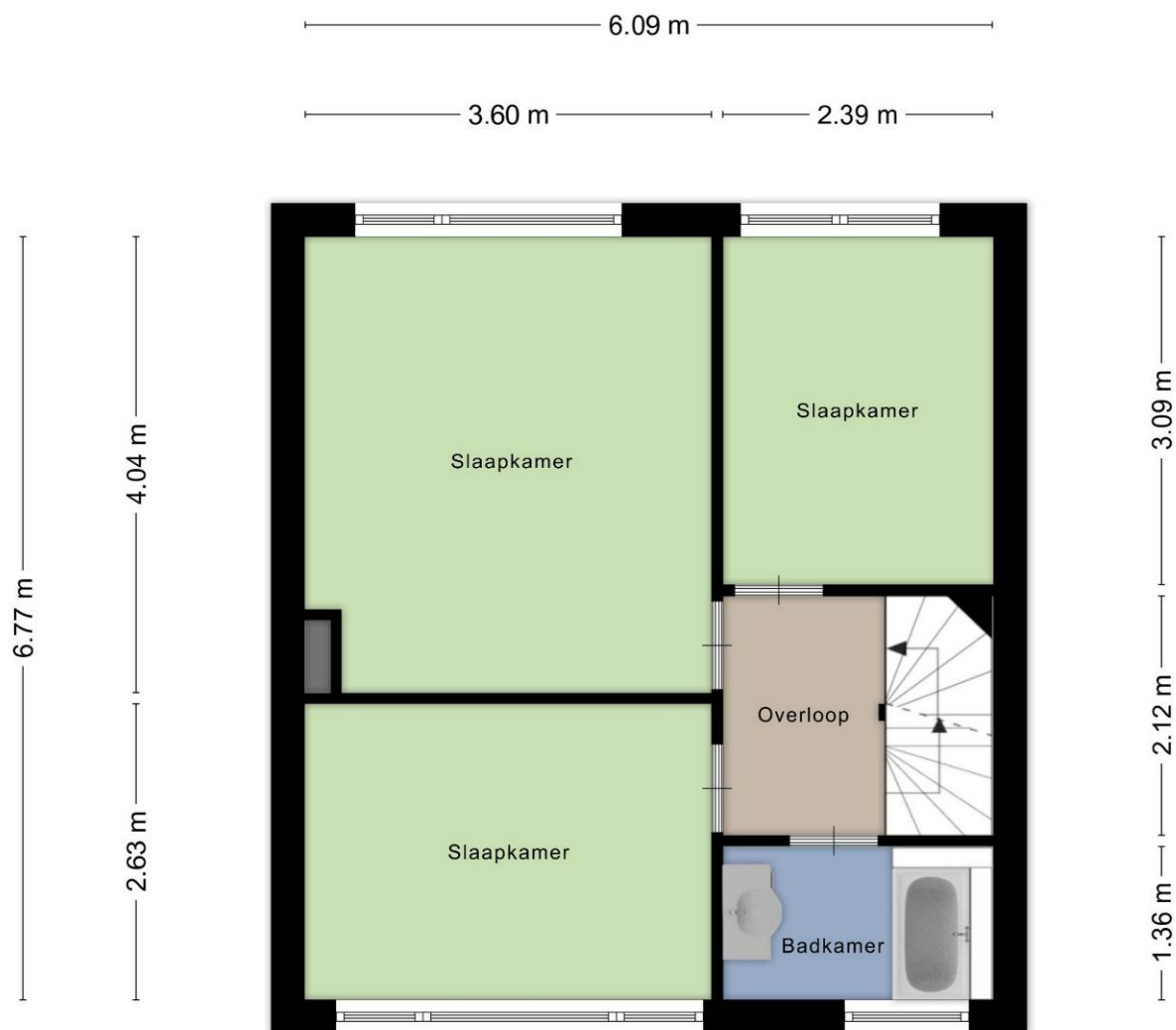
ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Niet aanwezig	Ter overname
Tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheidingen / tuinpoorten	*			
Beelden/potten			*	
Vijver met toebehoren; vissen en pomp			*	
Buitenverlichting	*			
Houten buitenberging / tuinhuisje	*			
GFT container / Restafvalcontainer / gifbak (eigendom gemeente)	*			
Bloemenkas			*	
Vlaggenmast houder	*			
Voet droogmolen			*	
Antenne / Schotelantenne met receiver/decoder			*	
Brievenbus / groene PTT bus			*	
Voordeurbel / belinstallatie / gong	*			
Veiligheidsslotsen / veiligheidsbeslag / bijzetslotsen			*	
Alarminstallatie met/zonder abonnement op meldkamer			*	
Rolluiken	*			
Zonwering buiten (luifel)	*			
Zonwering binnen	*			
Gordijnrails	*			
Overgordijnen			*	
Vitrages / valletjes			*	
Rolgordijnen			*	
Losse horren / rolhorren			*	
Vloerbedekking	*			
Parketvloer(en) / Laminaatvloer(en)	*			
C.V. installatie met toebehoren	*			
Gaskachel	*			
(Klok) Thermostaat	*			
Open haard / gashaard / houtkachels/ sierhaard	*			
Nadien aangebrachte isolatievoorzieningen zoals voorzetramen, radiatorfolie e.d.			*	
Vuurplaat en accessoires open haard			*	

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Niet aanwezig	Ter overname
Keukeninrichting met bovenkasten, indirecte werkverlichting indien aanwezig	*			
Ingebouwde of losstaande Keukenapparatuur;	*			
▪ Kookplaat	*			
▪ Afzuigkap	*			
▪ Koelkast	*			
▪ Diepvrieskast			*	
▪ Vaatwasser	*			
▪ Oven/fornuis			*	
▪ Magnetron			*	
▪ Combi-oven			*	
▪ Geïntegreerd koffieapparaat			*	
Inbouwverlichting, spots, dimmers	*			
Opbouwverlichting, te weten;				
Hanglampen		*		
Plafonnières			*	
Kasten / Spiegelwanden	*			
Boekenplanken / legplanken			*	
Legplanken in trapkast / kelderkast / vaste kasten			*	
Losse kasten	*			
Wastafels met bijbehorende accessoires zoals spiegel, planchet, bekerhouders, handdoekdragers	*			
Toiletaccessoires zoals toiletrolhouder, toiletbril, spiegel	*			
Badkameraccessoires zoals spiegel, planchet, kranen, zeepbakje, douchescherm	*			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			*	
Telefooncentrale met telefoontoestellen			*	
Losse telefoontoestellen			*	
Internet – Kabelmodem			*	
Zaken die geen eigendom zijn van verkoper maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten, huur-koopcontracten over te nemen zijn (bijv. keuken, open haard, cv-ketel, boiler geiser, kunststof kozijnen etc.			*	
Overige;				

Begane grond

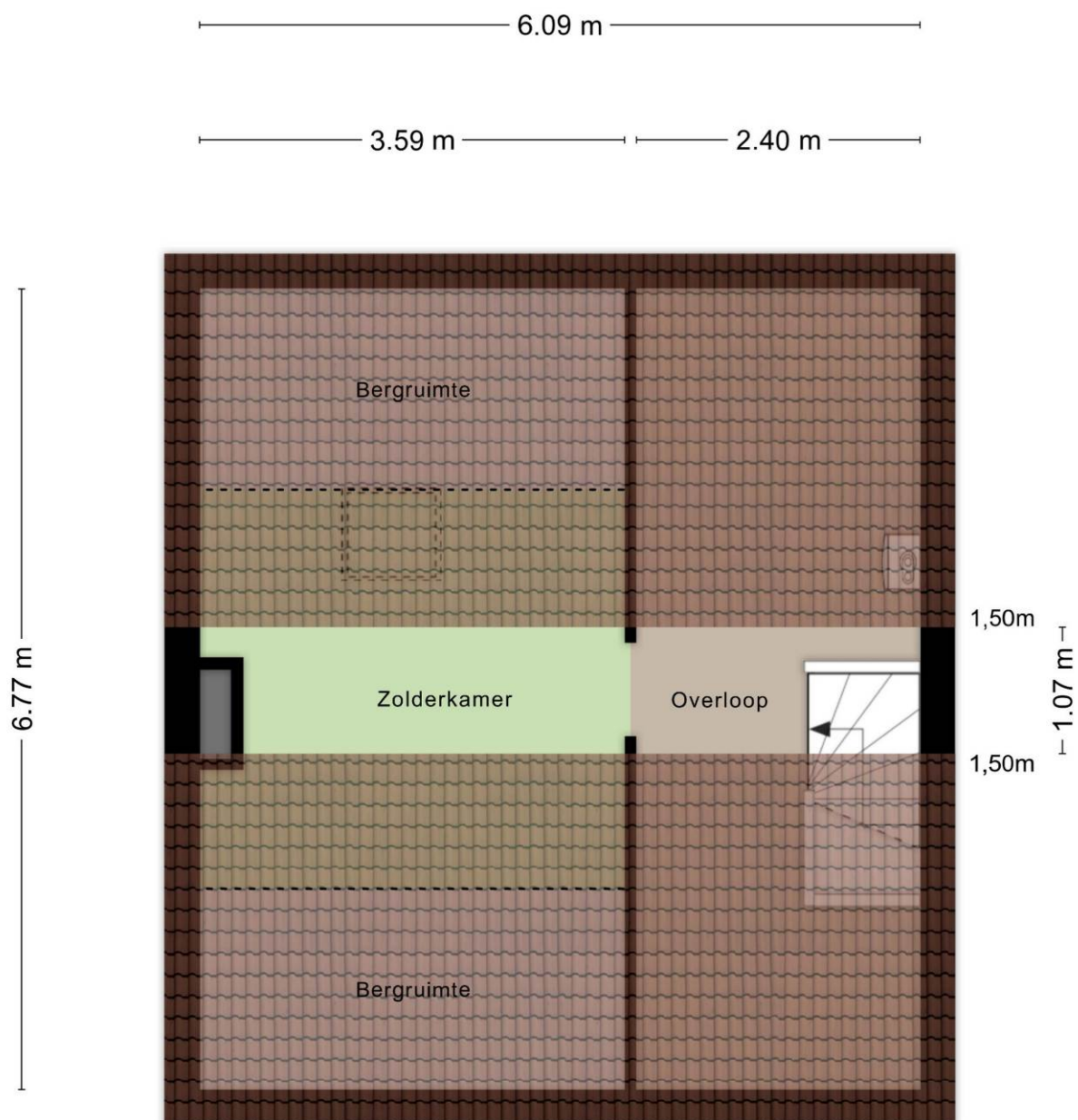


1^e Verdieping



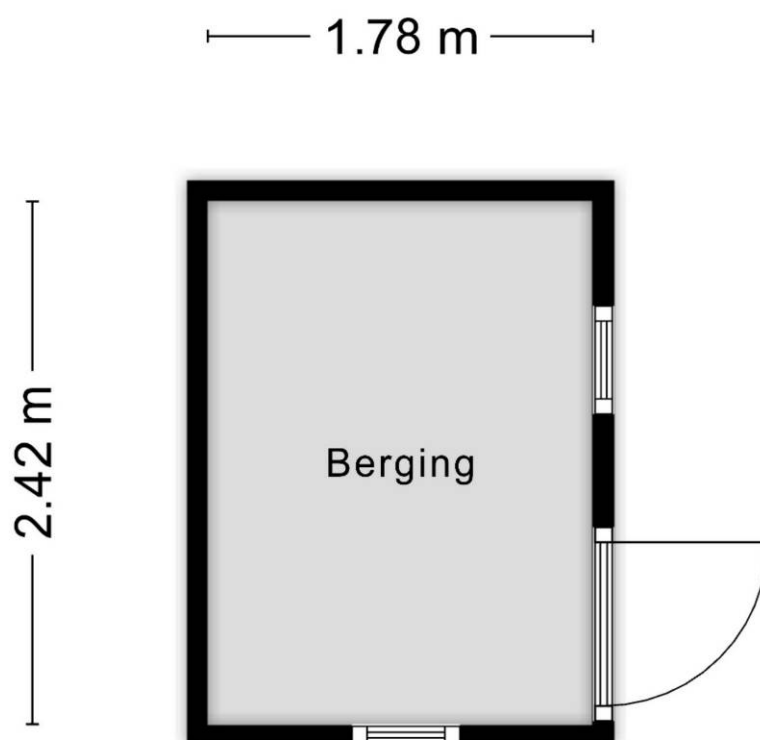
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2^e Verdieping

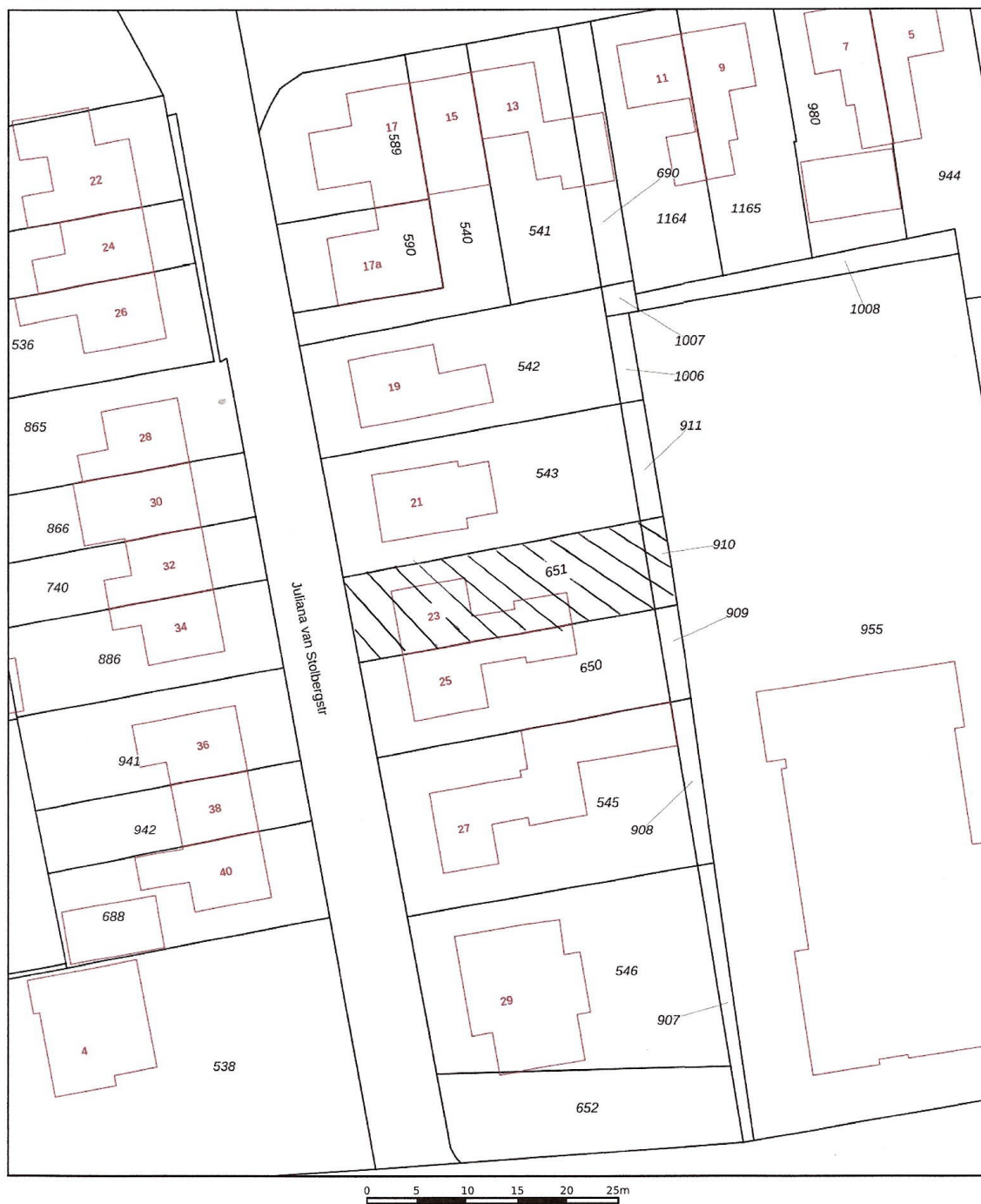


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



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



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Brakel
	Huisnummer	Sectie	M
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	651
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			

