

via joop MAKELAARDIJ

FIJN WONEN,
VOOR NU EN IN
DE TOEKOMST

Herman de Ruijterstraat 3

Poederoijen

T 0416-858233 **E** info@viajoop.nl **W** www.viajoop.nl



Welkom bij

Herman de Ruijterstraat 3

Energiezuinig wonen in Poederoijen!

Op zoek naar een jonge, comfortabele en energiezuinige woning? Dan is deze moderne tussenwoning uit 2022 absoluut een bezichtiging waard! Gelegen in een nieuwe woonwijk in Poederoijen biedt deze woning alles wat je zoekt: een fijne leefruimte, drie ruime slaapkamers, een moderne keuken en badkamer én volop wooncomfort dankzij de vloerverwarming en warmtepomp. Hier woon je helemaal klaar voor de toekomst!

Soort woning
Eengezinswoning | Tussenwoning

Bouwjaar
2022

Woonoppervlakte
92 m²

Inhoud
335 m³

Perceeloppervlakte
136 m²

Zonnepanelen
3

Oplevering
In overleg

Energielabel
A

Omschrijving

Begane grond:
Via de entree kom je in de hal met meterkast en een toiletruimte met fonteintje. Vanuit de hal loop je door naar de moderne open keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Hier bereid je met plezier de lekkerste maaltijden!

De gezellige woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en staat dankzij de openslaande deuren in direct contact met de achtertuin. Op mooie dagen zet je de deuren heerlijk open en haal je het buitenleven naar binnen. Daarnaast is er een praktische bergkast onder de trap voor extra opbergruimte. Via het achterportaal bereik je de trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:
Op de eerste verdieping vind je een overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is compleet ingericht met een comfortabele inloopdouche, een wastafel en een tweede toilet. Via de vaste trap op de overloop bereik je de tweede verdieping.

Tweede verdieping:
Ook de tweede verdieping heeft verrassend veel te bieden! Op de voorzolder bevindt zich de technische ruimte en daarnaast is er een fijne derde slaapkamer. Het grote dakraam zorgt hier voor een prettige lichtinval. Een ideale ruimte als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer!

Buitenruimte:
De achtertuin, op het zuiden gelegen, vormt een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Achter op het perceel staat een houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Duurzaam en comfortabel wonen:
Deze jonge woning is helemaal ingericht op modern en energiezuinig wonen. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en wordt verwarmd met een warmtepomp. Daarnaast zijn er drie zonnepanelen aanwezig.

Kortom: een heerlijke, jonge woning waar comfort, ruimte en duurzaamheid samenkomen. Een ideale plek voor starters, jonge gezinnen of iedereen die op zoek is naar een moderne woning zonder grote verbouwplannen.

Poederoijen is een charmant dorp in het prachtige rivierengebied van de Bommelerwaard, waar rust, ruimte en landelijk wonen samenkomen. Hier geniet je van de gemoedelijke sfeer van een dorp, met de uitgestrekte weilanden, dijken en de natuur binnen handbereik. Een heerlijke omgeving voor een ontspannen wandeling of een mooie fietstocht! Ondanks de landelijke ligging woon je hier verrassend centraal.

De nabijgelegen plaatsen Zaltbommel, Wijk en Aalburg en Gorinchem bieden diverse winkels, scholen en andere voorzieningen. Ook de uitvalswegen richting de A2 en A27 zijn goed bereikbaar, waardoor steden als 's-Hertogenbosch, Utrecht en Breda binnen bereik liggen. De ligging aan de Afgedamde Maas en de nabijheid van natuurgebied Munnikenland en Slot Loevestein maken Poederoijen extra aantrekkelijk voor liefhebbers van natuur en historie.

Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf wat deze fijne woning in Poederoijen te bieden heeft.













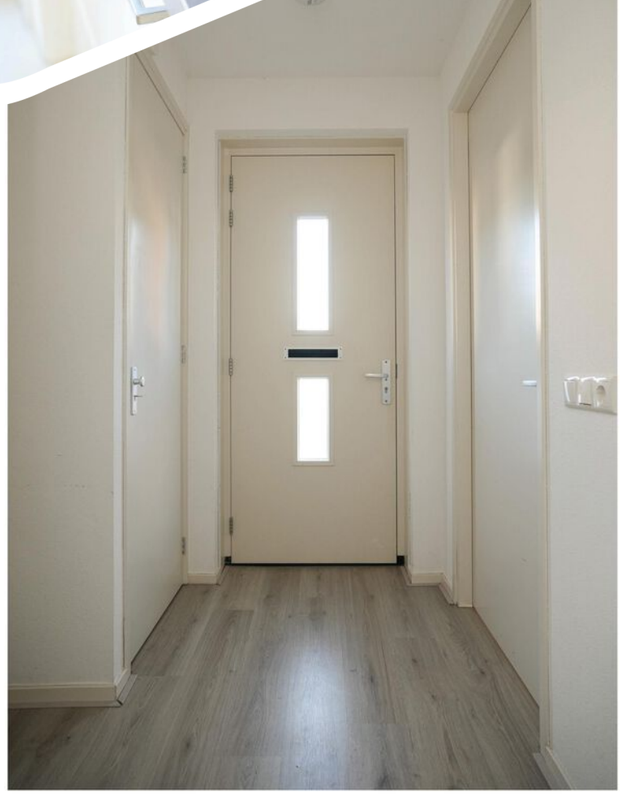












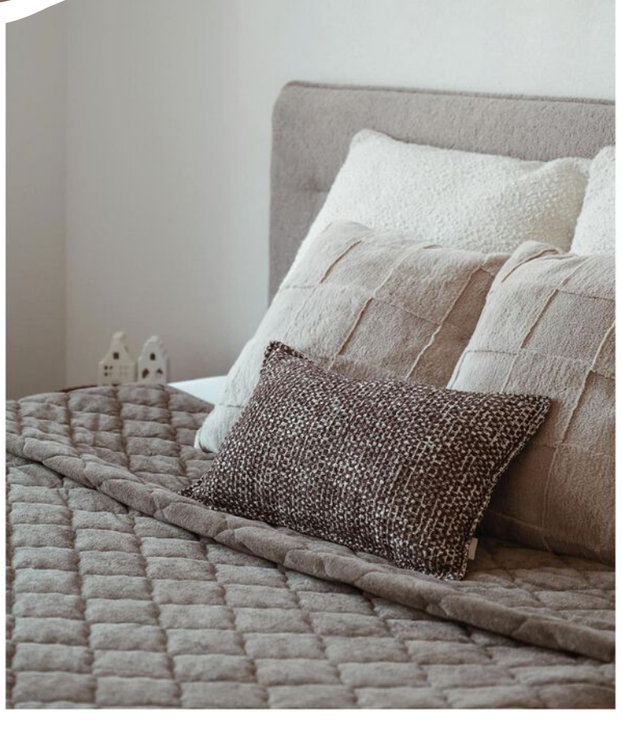































Vaillant














1
3
5







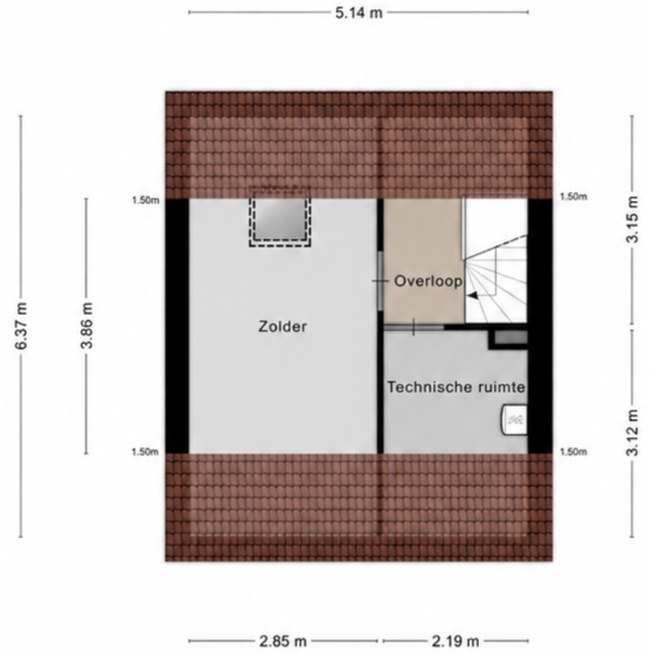
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Herman de Ruijterstraat 3

Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	N
Perceel	2050

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Belangrijke

Informatie

Aansprakelijkheid
Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

Onderzoeksplicht koper
Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van een woning meldingsplicht heeft, vermeldt het Burgerlijk Wetboek ook de onderzoeksplicht van de koper! Dit houdt in dat ook de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht moet nemen. Koper is ten allen tijde gerechtigd op zijn kosten een bouwkundige keuring te laten verrichten ten einde een inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Een eventuele gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden voor het openen van de onderhandeling, dan wel na het tot stand komen van de overeenkomst. In dat geval wordt de keuring uitgevoerd voor het verstrijken van de drie dagen bedenktijd.

Koopakte
Als er door partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleverdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ViaJoop makelaardij een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Notaris
De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld.

Kosten koper
De kosten die een koper krijgt bij de aankoop van een woning: overdrachtsbelasting, kadastrale kosten, kosten voor registratie van de koopakte en notariskosten voor de akte van levering. In geval van een benodigde hypotheek worden vernoemde kosten vermeerderd met de financieringskosten (afsluitprovisie bij de bank, taxatiekosten en notariskosten voor de hypotheekakte).

Waarborgsom/bankgarantie
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

Ontbindende voorwaarde
De termijn die wordt opgenomen voor een eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde (bijvoorbeeld financiering) is 6 weken na het sluiten van de schriftelijke overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is afgesproken.

Oplevering/roerende zaken
De woning wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van het bereiken van de overeenkomst bevindt inclusief eventuele lusten en lasten. De roerende zaken die achter blijven staan omschreven in de bijgevoegde lijst van zaken. Alle baten en lasten komen vanaf het moment van de overdracht voor rekening van de koper. De lopende baten en lasten worden naar rato tussen partijen verrekend door de notaris bij transport.

Herman de Ruijterstraat 3

Bijzonderheden

Zelfbewoning:
Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader komen partijen uitdrukkelijk overeen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Lijst van zaken:
De lijst van zaken is niet opgenomen, daar de aanwezige roerende zaken eigendom zijn van de verhuurder. De, thans op de dag van notariële overdracht aanwezige zaken, zullen in de woning achterblijven.

Recht van opstal:
onderhavig kadastraal perceel is belast met enen recht van opstal ten behoeve van het hebben, houden en onderhouden van nutsleidingen ten behoeve van Waterschap Rivierenland.





Over ons

Een succesvolle transactie bij de aankoop van je woning: dat is onze belofte.

Je bent klaar voor iets nieuws

Nieuw woongeluk, je oude thuis verkopen, de nieuwe waarde van je woning achterhalen of klaar zijn voor de toekomst door je vastgoedbelegging(en) goed te regelen. Maar, je wilt al die uitdagingen niet alleen aangaan. Of het nou gaat om het zoeken van een nieuwe woning, het gunstig verkopen van je huis, snel een taxatierapport op de mat of fijne huurders in je pand: je kunt er wel wat hulp bij gebruiken. Je wilt je niet gevangen voelen in je woning, of dat je beleggingspanden meer zorgen dan rendement opleveren. Nee, je wilt juist dat die vier stenen muren zorgen voor buitengewoon geluk. Voor rust, herinneringen en een zekere toekomst. Wij helpen je. Met alle liefde, zelfs.

We gaan voor je door het vuur

Een twinkel in je ogen en vlinders in je buik: dat is wat je krijgt als je de beste keuze qua woongeluk hebt gemaakt. Dat is wat we jou gunnen. Daarom denken we altijd vanuit jouw situatie. We zeggen waar het op staat en gebruiken ons gezonde boerenverstand om een succesvolle transactie te realiseren. Daarbij gaan we voor je door het vuur en we doen ons geen seconde anders voor dan we zijn. Want alleen zo kunnen we je helpen om de beste keuze voor jezelf te maken. Voor nu, maar ook zeker voor later. Zo krijg je rust, zekerheid en vertrouwen. Dat gevoel van “ja, ik heb de juiste keuze gemaakt”.

We kennen de regio Altena door en door

Het open landschap, de uiterwaarden rondom de rivieren: het heeft iets magisch. We zijn er trots op. De vrije ruimte rondom de woningen en het recreëren op en langs het water zorgt ervoor dat je hier woont met ruimte en rust. Zo’n buitengewone woonbeleving gunnen we jou met alle liefde. Want we weten wat een woonplek die bij jou past met je doet: je komt tot rust doordat de woning aan alle kanten klopt. We zijn al ruim 10 jaar actief in de regio en kennen deze door en door. Daarom helpen we jou graag bij het aankopen, verkopen, verhuren óf taxeren van een woning in en rond Wijk en Aalburg. Wat jouw situatie ook is: wij helpen je met het maken van de juiste woonbeslissing, zodat je nu en in de toekomst fijn kunt wonen.

Ontmoet ons team

Door ons kleine en betrokken team staat er altijd iemand voor je klaar die jouw situatie kent.



Joop van Wijk
Eigenaar, Makelaar-Taxateur

06 52 88 93 28
joop@viajoop.nl



Robert de Fijter
Makelaar

06 10 09 71 79
robert@viajoop.nl



Leon van Wijk
Binnendienst Medewerker

06 83 23 58 80
leon@viajoop.nl

Persoonlijk contact en vakkundig team

Het persoonlijke contact is erg prettig, een vakkundig team een grote expertise! Zij hebben oog voor detail. Open en eerlijke feedback wat het voor de verkoper prettig maakt en hopelijk ook de koper een goed gevoel geeft. Wij hebben al verschillende keren zaken gedaan met Via Joop en ik kan ze zeker aanbevelen!

Mevr. van Riel **10**

Zeer deskundige makelaar

Inleving en begeleiding uitstekend, tot het laatste toe. Zeer deskundige makelaar, die beloften nakomt en een spoedige terugbelactie deed als ze eens eens een keer niet op kantoor was. Zeer aanbevelenswaardig. De nazorg van dit kantoor kan niet beter. Ook het personeel op het kantoor handelt de zaken snel en correct af. Ze staan je vriendelijk en deskundig te woord.

Daem van Tilborg **9,3**

Scan de QR-code om onze reviews te bekijken

via joop MAKELAARDIJ

FIJN WONEN,
VOOR NU EN IN
DE TOEKOMST



Voor iedereen een thuis, wat een twinkel in je ogen en vlinders in je buik bezorgt

CONTACTGEGEVENS

Anjelierstraat 39
4261 CJ Wijk en Aalburg

0416 - 858233
info@viajoop.nl