

Welkom bij

Maasdijk 34 a POEDEROIJEN



Hof  stede
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Landelijk wonen

Ben je op zoek naar een woning op een ruim perceel? Zoek je daarnaast ook de nodige opslagruimte en vind je het leuk om een paar schapen of pony's te houden? Dan is dit je kans! Deze vrijstaande woning is binnendijks gelegen, aan de rand van het dorp in een landelijke setting.

Het huis is in 1963 gebouwd en is later op de begane grond aan de achterkant uitgebouwd, waardoor een middelgrote woning is ontstaan (131 m²). Het interieur heeft wat 'liefde en aandacht' nodig. Een hele leuke kans voor de handige doe-het-zelver. Na modernisering is het huis, met 4 slaapkamers, een fijne gezinswoning.

Vanaf de Maasdijk volg je de afrit naar beneden en arriveer je op een bestraat buitenterrein met toegang tot zowel het woonhuis en de houten garage. Zowel voor- als achter het woonhuis ligt een grote verzorgde tuin, met overwegend gazon in combinatie met sierbestrating. Je auto's kun je op eigen terrein parkeren.

Het weiland meet ca. 5500 m² met daarop een oude landbouwschuur (45 m²) met aangebouwde veestal (30 m²).



Kenmerken

Bouw

Type woonhuis

Vrijstaande woning

Bouwjaar

1963

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

ca. 131 m²

Inhoud woonhuis

ca. 467 m³

Perceeloppervlakte

ca. 7635 m²

Vertrekken

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Badkamervoorzieningen

Ligbad en wastafel.

Buitenruimte

Ligging

Gelegen aan de rand van het dorp in een landelijke setting.

Tuin

Verzorgde voor- en achtertuin, voorzien van gazon, sierbestratingen en plantenborders.

Bijbouwen

Houten garage, afm. ca. 6.00 x 3.87 m.

Stenen schuur, afm. ca. 9.60 x 4.73 m.

Houten prieel, afm. ca. 4.93 x 3.60 m.

Parkeren

Er is parkeergelegenheid op eigen terrein.

Energie

Energieprestatiecertificaat

Definitief energielabel E.

Isolatie

Gedeeltelijk vloer-, muur- en dakisolatie alsmede gedeeltelijk dubbel glas.

Verwarming

Centrale verwarming middels radiatoren (bouwjaar c.v.-ketel: 2010).



Begane grond



Begane grond



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



Begane grond



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

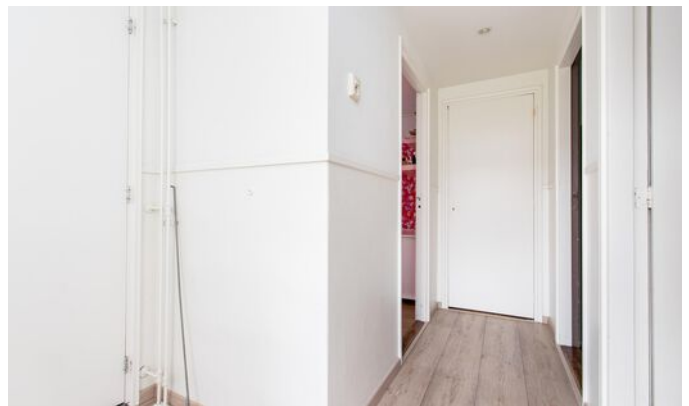
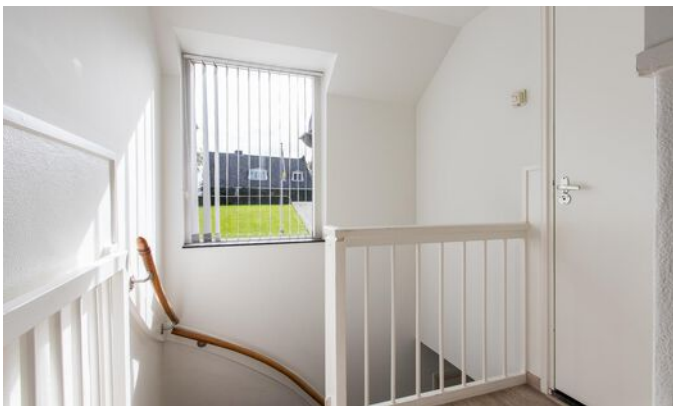
Begane grond



Begane grond

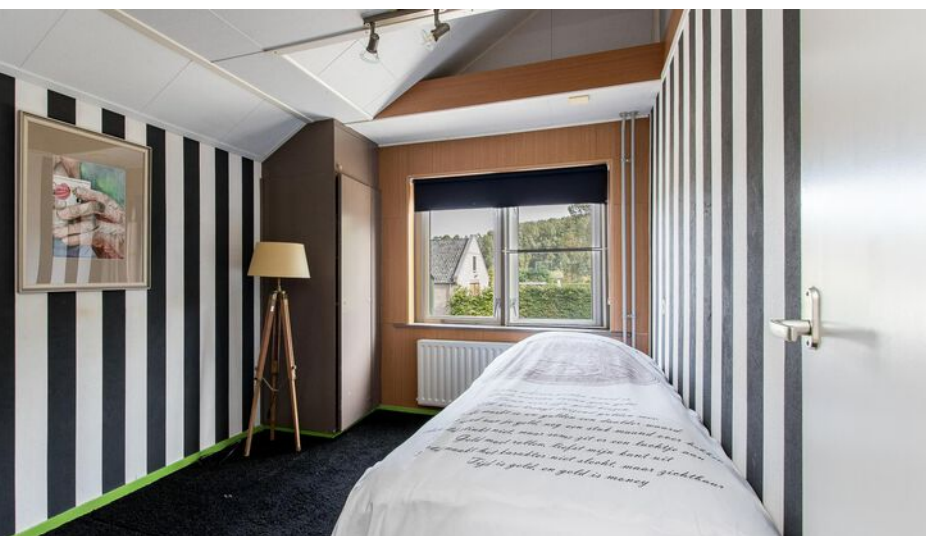


ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER





ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



Eerste verdieping







ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar van de woning wordt er een zogeheten ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte. Er is een bouwkundig keuringsrapport opgesteld door een erkend bureau. Zie voor het rapport in Move.
- Er liggen verschillende nutsleidingen door het perceel, waaronder een waterleiding onder de aanbouw. Zie hiervoor het kaartje van KLIC in Move.
- Er is een waterontharder en krachtstroom.
- Voor meer informatie zie vragenlijst deel B.
- Verkoper beheert een klein hoekje grond, bloot eigendom van woningstichting De Kernen. Tijdens de bezichtiging wordt dit aangewezen.



Wonen in Poederrijen

Poederrijen is een lieflijk dorp in het zuidwesten van de Bommelerwaard en centraal gelegen op korte reisafstand (ca. 15 autominuten) van de A27 en de A2- Met de 'Afgedamde Maas' dichtbij, hebt u tal van mogelijkheden voor recreatie: zonnebaden op één van de strandjes, met een bootje het water trotseren, het kan allemaal. Dichtbij natuurgebied Munnikenland en ook het vlakbij gelegen Slot LoevLoevestein, zij zijn één of meerdere bezoekjes waard.



Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan
Maasdijk 34 A
Poederrijen

Kadastrale gemeente:
Brakel

Sectie: **N**

Nummers: **2404**
-2402- - 2407 - 1132-
1883 (gedeeltelijk)

Kadastrale kaart

Uw referentie: Haafden



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Brakel Sectie N Perceel 1883</p>	<p>kadaster</p>
---------------------	---	--	------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 2024
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.



Tekening begane grond



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



Tekening eerste verdieping



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



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		



Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X



Voor alle duidelijkheid

Documentatie:

deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De door Hofstede Makelaardij o.g. verstrekte informatie dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod. Wijzigingen in prijs en uitvoering voorbehouden. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en schaal kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte:

tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Hofstede Makelaardij o.g. conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de vereniging Eigen Huis.

Kosten koper:

de kosten die een koper krijgt bij de aankoop, te weten: 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).

Notaris:

volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Onderzoeksplicht koper:

ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper van de woning een 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 heeft voor onder andere datgene, wat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

Oplevering:

in de staat waarin de onroerende zaak zich tijdens het tot stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/ lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Overeenkomst:

een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terugtrekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook. Een pre-contractuele fase ontstaat niet.

Waarborgsom:

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient de koper binnen 5 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de betrokken notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. De uiterlijke datum hiervoor wordt vastgesteld in de koopakte. Hierachter zit de gedachte: boter bij de vis, ofwel de zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Deze waarborgsom wordt tijdens de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, die binnen de vermelde termijn moet zijn gesteld in handen van de notaris, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is.

NVM:

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Op onze dienstverlening zijn de actuele consumentenvoorwaarden NVM van toepassing.





Binnen kijken zonder afspraak?

Op Funda kun je zo naar binnen wanneer je wilt. Via de video loop je mee door het hele huis, gewoon vanuit je luie stoel. Wil je ook de hoekjes bekijken die net niet op de foto's staan? Kijk dan naar de 360 graden foto's en de virtuele tour.



*Like ons en
mis niks*

Via onze Facebook pagina houden we je op de hoogte van huizen in de verkoop, nieuws en acties. We horen ook graag van jou en zijn benieuwd naar jouw reacties en ervaringen. Volg jij ons al?

Jouw makelaar

Ik ben Nico en draai alweer ruim 30 jaar mee in dit vak. Ik kan je zeggen: nog steeds met heel veel plezier! Vooral de mensen die ik ontmoet in mijn werk vind ik ontzettend leuk. Iedereen is anders, reageert anders en handelt anders. Het leuke van mijn vak is dat je soms kunt zien dat tijdens een bezichtiging bij de kijker het vonkje overslaat. Dat gebeurt meestal snel na binnenkomst. Dan besef je: ik verkoop geen huis maar een thuis.

Daar doe ik het voor!

AANKOOP, TAXATIE of WAARDEBEPALING NODIG?

Misschien is het huis in deze brochure toch niet jouw droomhuis... Ik help je graag bij de zoektocht en aankoop van het huis dat wel als een warme jas past. Ook kan ik je van dienst zijn met een taxatie van de woning wanneer je die nodig hebt.

En natuurlijk kun je bij mij terecht voor een waarde-bepaling van je eigen huis.

Wil je meer weten over mij?
Kijk dan ook eens op mijn
website www.nicovanvliet.com



Nico van Vliet

Kantoor Waalwijk

Molenvlietstraat 1 - 5142 EL Waalwijk

T 0416-745310

E waalwijk@hofstedemakelaardij.nl



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



De makelaar die werkt

- Elke woning de beste positie op Funda
- Klanten waarderen ons gemiddeld met een 9!
- Al meer dan 31 jaar een gevestigde naam
- Met 7 vestigingen een groot bereik in de regio



Kantoor Gorinchem



Kantoor Meerkerk



Kantoor Sliedrecht



Kantoor Veen



Kantoor Werkendam



Kantoor Zaltbommel