

# Welkom bij

## Maasdijk 102 POEDEROIJEN



Hof  stede  
makelaardij



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

# Landelijk gelegen

Deze landelijk gelegen vrijstaande woning ligt binnendijs, op korte afstand van het zwem-, vis- en vaarwater van de Afgedamde Maas. Wat een buitenkans! Een woonhuis met een mooie serre, stenen schuur en een verzorgde tuin. Vanaf de dijk zijn vergezichten over het water adembenemend! Wonen nabij de Afgedamde Maas betekent genieten van de natuur en de landelijke rust.

Het huis biedt met 2 slaapkamers woonruimte aan 2 of 3 personen. Het heeft een speelse indeling en is keurig onderhouden. Bijzonder zijn de combinatie serre, zit- en eetkamer met een relatief grote vloeroppervlakte (50 m<sup>2</sup>). Vanuit de serre heeft u mooi uitzicht op de tuin.

De woning wordt omgeven door een mooi aangelegde tuin met een gevarieerde beplanting, buxusperkjes en sierbestrating. Op het perceel staat een flinke geïsoleerde stenen schuur (4.50 x 3.80m), een houten prieel (4.00 x 4.00 m), vanwaar u heerlijk beschut tegen de zon kunt genieten van de tuin en uitzicht over het weiland en een houten blok-hut. Voor parkeren is de parkeerhaven op dijkniveau beschikbaar voor de bewoners van Maasdijk 102.



# Kenmerken

## Bouw

Type woonhuis

vrijstaande woning

Bouwjaar

1965

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte

ca. 113 m<sup>2</sup>

Inhoud woonhuis

ca. 360 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte

540 m<sup>2</sup>

## Vertrekken

Aantal kamers

3

Aantal slaapkamers

2

Badkamervoorzieningen

ligbad, douchecabine en wastafel

## Buitenruimte

Ligging

gelegen op een prachtige landelijke locatie, aan binnenzijde van de dijk, nabij het water van de Afgedamde Maas.

Tuin

mooi aangelegde tuin met een gevarieerde beplanting, buxusperkjes en sierbestrating.

## Bijgebouw

Soort bijgebouw

goed geïsoleerde schuur, een priel en een houten blokhut.

Parkeren

in 'eigen' parkeerhaventje, gesitueerd tegenover de woning, op dijkniveau.

## Energie

Energieprestatiecertificaat

energielabel D.

Isolatie

dakisolatie en isolerende beglazing.

Verwarming

centrale verwarming middels radiatoren in combinatie met vloerverwarming in de serre (bouwjaar c.v.-combiketel: 2023).

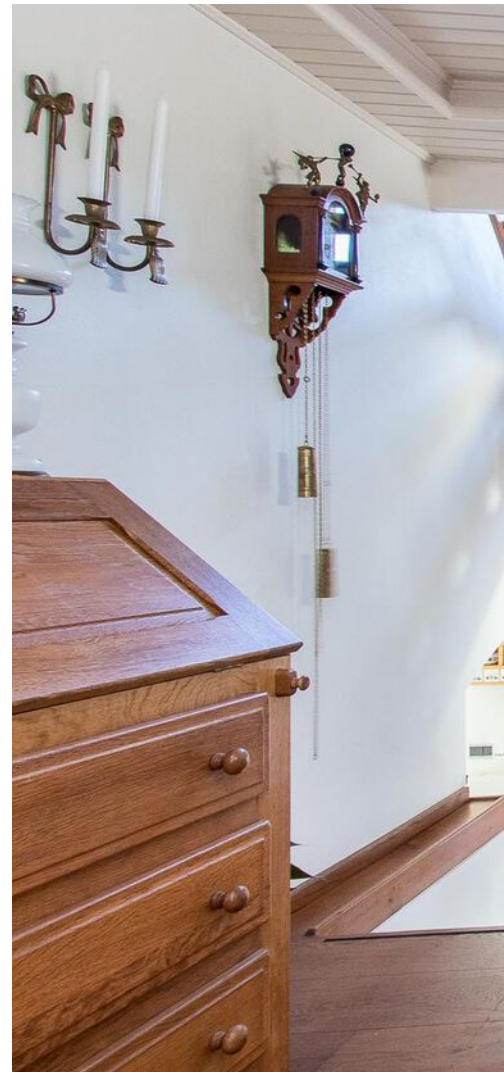
Met airco-unit voor koelen en verwarmen.



---

# Begane grond

---



---

# Begane grond

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER



---

# Begane grond

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Begane grond

---





---

# Begane grond

---



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---



---

# Eerste verdieping

---



# Bijzonderheden

- Gelet op het bouwjaar van de woning wordt er een zogeheten ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte.

Aan aspirant koper wordt gelegenheid geboden om zelf bouwkundig onderzoek te (laten) doen.

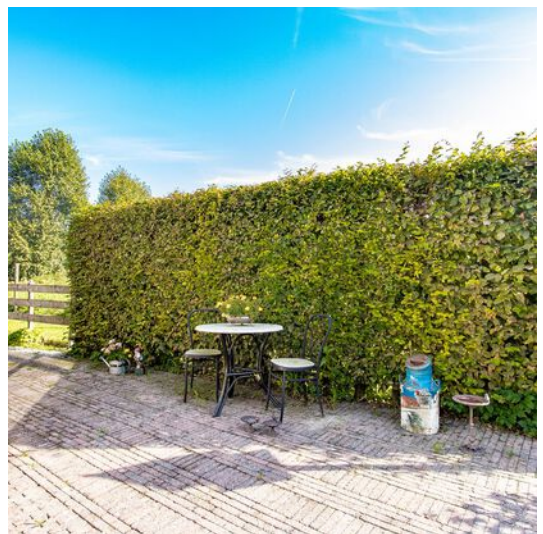
- De bewoner van Maasdijk 102 onderhoud een klein stukje weiland, eigendom van de buurman.
- Zie voor meer informatie vragenlijst deel B.



## 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 Loevestein, zij zijn één of meerdere bezoekjes waard.







ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER





# Kadastrale kaart

Perceel gelegen aan  
**Maasdijk 102**  
**Poederrijen**

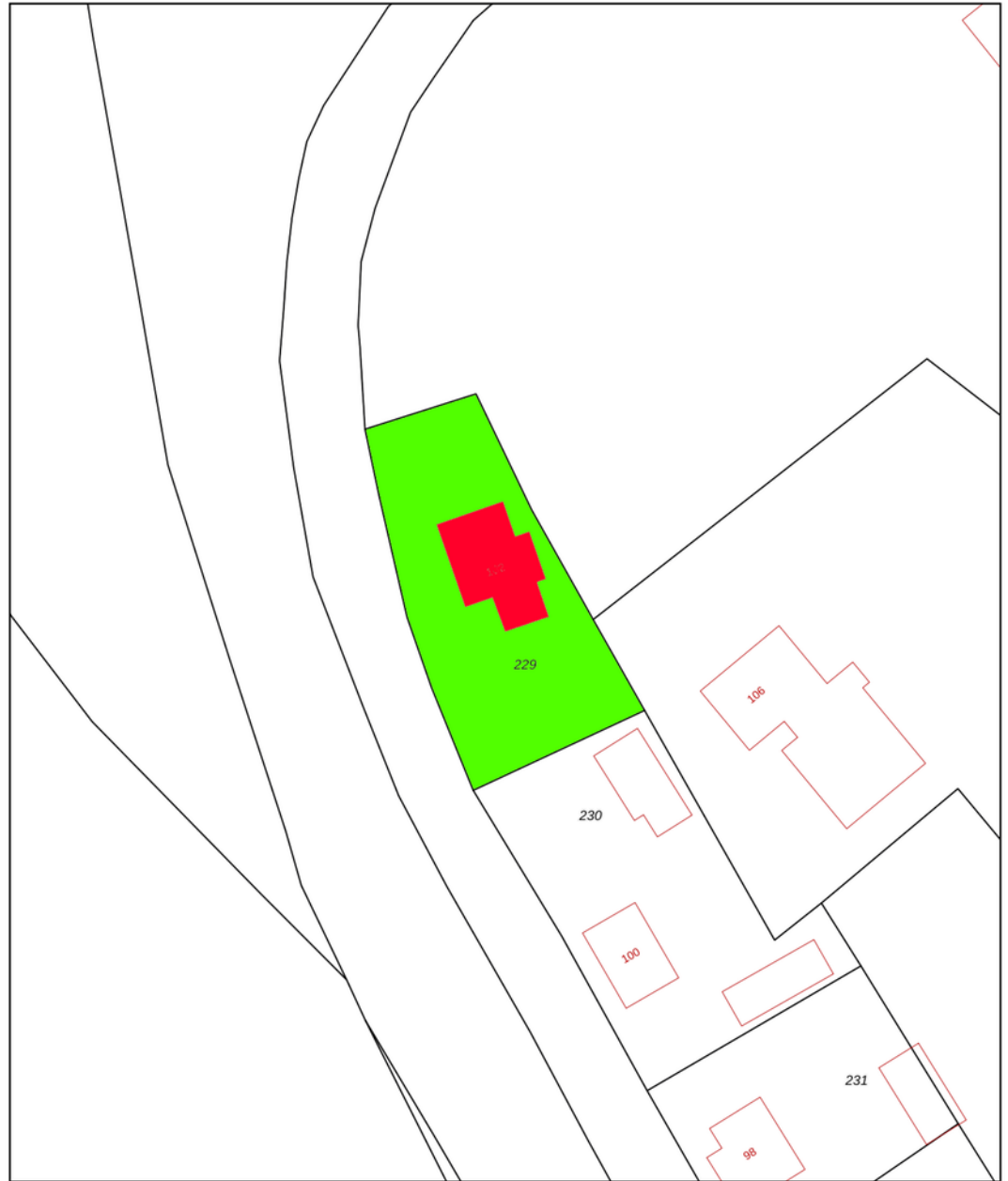
Kadastrale gemeente:  
**Brakel**


Sectie: **M**

Nummer:  
**229**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>Zs</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente <b>Brakel</b>	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie <b>M</b>	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel <b>229</b>	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2023  
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.



ERVAREN - VAKBEKWAAM - NUCHTER

# Tekening begane grond



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



# Tekening eerste verdieping



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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Overloop boven	X		
- Kast in het halletje	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			X
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		



---

# Lijst van zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toiletkast		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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 hypotheek, 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 6 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](http://www.nicovanvliet.com)



**Nico van Vliet**

**Kantoor Waalwijk**

Molenvlietstraat 1 - 5142 EL Waalwijk

T 0416-745310

E [waalwijk@hofstedemakelaardij.nl](mailto: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 32 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