



Willem van Oranjestraat 40, Poederoijen



Wonen in Poederoyen

Poederoyen is een dorp in het westelijk deel van de Bommelerwaard en is gelegen aan de afgedamde Maas. Daarnaast is in het oerhollandse rivierenlandschap, waar Maas en Waal samenkomen, Slot Loevestein gelegen. In het kasteel, de voorburcht en het soldatendorp is voor iedereen van alles te beleven. In het museum leert men van alles over Hugo de Groot, de Middeleeuwen en de Hollandse Waterlinie. Er zijn voldoende fiets- en wandelroutes richting het “Munnikenland” aanwezig om van de prachtige natuurgebieden rondom Poederoyen te genieten.

Poederoyen is een rustig dorp met een hechte gemeenschap. Het dorp beschikt over een basisschool en een kindercentrum voor de opvang van kinderen van 0 tot 12 jaar. Het dorp kent een zeer actieve Oranjevereniging welke jaarlijks vele activiteiten organiseert voor zowel jong als oud. Recent heeft Brasserie de Buurman zich gevestigd op het terrein van de Batterij onder Poederoyen. Deze batterij uit 1879-1886 moest in de Hollandse waterlinie de doorgang van de Maas (nu afgedamde Maas) en de noordelijke Maasdijk verdedigen. Recreatie mogelijkheden zijn er volop in de omgeving met onder andere recreatie gebied ‘De Neswaarden’ in Aalst en Golfpark ‘Almkreek’ op 10 autominuten.

Met 15 autominuten is de A2 bereikbaar evenals de stadse voorzieningen van Zaltbommel. Ook ten opzichte van de A27 is Poederoyen gunstig gelegen. Vanuit Zaltbommel zijn Utrecht en ‘s-Hertogenbosch eenvoudig bereikbaar via een treinverbinding. Leerdam en Gorinchem zijn met 15 autominuten te bereiken gebruikmakend van het autoveer Brakel-Herwijnen.

Algemeen

Bouwjaar	ca. 1992
Gebruiksoppervlakte wonen	ca. 204 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 19 m²
Externe bergruimte	ca. 27 m²
Perceeloppervlakte	ca. 495 m²
Inhoud	ca. 724 m³
Kadastrale gemeente	Brakel
Sectie	M
Nummer	675
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Levensloopbestendig en rolstoelvriendelijk ingericht
- 3 slaapkamers en een badkamer op de begane grond
- 2 slaapkamers en een badkamer op de 1e verdieping
- 30 zonnepanelen, airconditioning en vloerverwarming
- Keurig onderhouden, instapklaar en met liefde bewoond
- Royale veranda en tuinhuis
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Rustige ligging in een kindvriendelijke wijk

Woning

Levensloopbestendige gezinswoning!
Ben jij op zoek naar een woning met nét dat beetje extra? Een huis waar sfeer, karakter en comfort elkaar ontmoeten? Dan is deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning in Poederoyen er één om direct verliefd op te worden. Deze verrassend ruime woning biedt maar liefst 5 slaapkamers en twee badkamers, waarvan drie slaapkamers én een complete badkamer gelegen zijn op de begane grond. Een unieke plek waar je kunt leven zoals jij dat wilt – met mogelijkheden voor werken aan huis, gezinsleven, mantelzorg of levensloopbestendig wonen. Over elk detail is nagedacht: van de keuze van de materialen tot de afwerking. De sfeer is warm, eigentijds en uitnodigend. Dit is een woning waar je je direct welkom voelt.





Omschrijving

Entree en hal

Je bereikt de woning via een royale oprit. De lichte hal verwelkomt je direct met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming. Vanuit hier heb je toegang tot het toilet, de woonkamer met open keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Toiletruimte

De moderne toiletruimte is uitgevoerd met grijze vloertegels en de wanden zijn deels betegeld in dezelfde kleurstelling. Een vrijhangend toilet en een fonteintje maken het plaatje compleet.

Woonkamer

De woonkamer is het kloppende hart van het huis. Een bijzonder royale ruimte en dankzij de lichtkoepel baadt de ruimte in daglicht. De aanwezige tegelvloer met vloerverwarming zorgt voor behaaglijk comfort. De woonkamer is ingedeeld in een apart zitgedeelte en een eetkamerhoek. De natuurlijke materialen en sfeervolle kleuren maken dit een plek waar je direct wilt neerploffen na een drukke dag. De openslaande deuren brengen je naar de achtertuin en de veranda, waardoor je een heerlijk woongevoel ervaart. Met de airconditioning is het hier in alle seizoenen comfortabel.

Keuken

De moderne open keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en vormt een prachtige combinatie van stijl en functionaliteit. Uitgevoerd in een wandopstelling met een strak eiland, biedt de keuken alles wat je nodig hebt. De eikenhouten kastjes, een donker werkblad en de witte accenten maken de keuken tot een stijlvol geheel. Kookliefhebbers kunnen hun hart ophalen met een hoogwaardig 4-pits Boretti gasfornuis met dubbele oven, een afzuigkap, een grillplaat en een vaatwasser. Daarnaast zijn een koelkast, koffieautomaat en een Quooker aanwezig – koken wordt hier elke dag een feestje. De open keuken zorgt ervoor dat je altijd verbonden blijft met het gezelschap om je heen.

Hal

Vanuit de woonkamer kom je in de aanbouw aan de achterzijde van de woning. Deze hal verbindt de 3 slaapkamers, de badkamer en de bijkeuken op de begane grond met elkaar. Deze ruimte is uitgevoerd met een gietvloer met vloerverwarming, airconditioning en een lichtkoepel voor een fijne lichtinval. Een ideale indeling voor gezinnen, mantelzorg of levensloopbestendig wonen. Vanuit deze bereik je via een enkele deur de achtertuin.

Slaapkamers begane grond

Op de begane grond bevinden zich drie ruime slaapkamers. Deze slaapkamers zijn voorzien van een gietvloer met vloerverwarming. Alle slaapkamers beschikken over een wastafel en natuurlijke lichtinval via de raampartijen. Hiermee zijn ze perfect geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. Dit maakt de woning niet alleen praktisch en toekomstbestendig, maar ook bijzonder flexibel.

Badkamer begane grond

De ruime badkamer op de begane grond is rolstoelvriendelijk en comfortabel ingericht. De grijze tegels en deels betegelde wanden met een mozaïekrand zorgen voor een moderne en frisse uitstraling. Er is een ruime inloopdouche, een wastafel en een vrijhangend toilet aanwezig. Daarnaast biedt de badkamer natuurlijke ventilatie en is de raampartij voorzien van een hor.

Bijkeuken

Praktisch en ruim: de royale bijkeuken biedt plaats aan de wasmachine, de wasdroger en de CV-ketel. De aanbouw wordt voorzien van verwarming en warm water door een Remeha Avanta HR- combi-ketel uit 2013. De bijkeuken is verder voorzien van een grote inbouwkast en via een enkele deur bereik je de oprit.

Overloop

Vanuit de entree bereik je via de trapopgang de overloop op de eerste verdieping. Hier tref je nog eens twee slaapkamers, een werkkamer en een tweede badkamer aan. De overloop is voorzien van een laminaatvloer en je vindt hier de cv-opstelling. De woning wordt verwarmd en van warm water voorzien door een Bosch HR combi-ketel uit 2011.

Slaapkamers

De ouderslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel en beschikt over een praktische inbouwkast. Eveneens aan de achterzijde bevindt zich een werkkamer, ideaal als kantoor, kledingkamer of logeerkamer. Aan de voorzijde vind je de vijfde slaapkamer, een fijne slaapkamer voorzien van een laminaatvloer en een groot dakraam.

Badkamer boven

De badkamer op de verdieping is licht en modern afgewerkt met een sfeervolle lichtgrijze tegelvloer en wandtegels. Voorzien van een hoekligbad, een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel, een vrijhangend toilet en een designradiator. Een heerlijke ruimte om je dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten.

Veranda

De veranda is zonder twijfel een andere blikvanger in deze fijne gezinswoning. Een sfeervolle extra leefruimte waar je elk seizoen van geniet. In de wintermaanden is het heerlijk warm en knus bij de houtkachel, terwijl je in de zomer de glazen schuifdeuren openzet en één wordt met de tuin. Dankzij de lichtinval en het uitzicht op de tuin is dit de ideale plek om te relaxen, te borrelen met vrienden of gewoon even helemaal te ontspannen.

Tuin

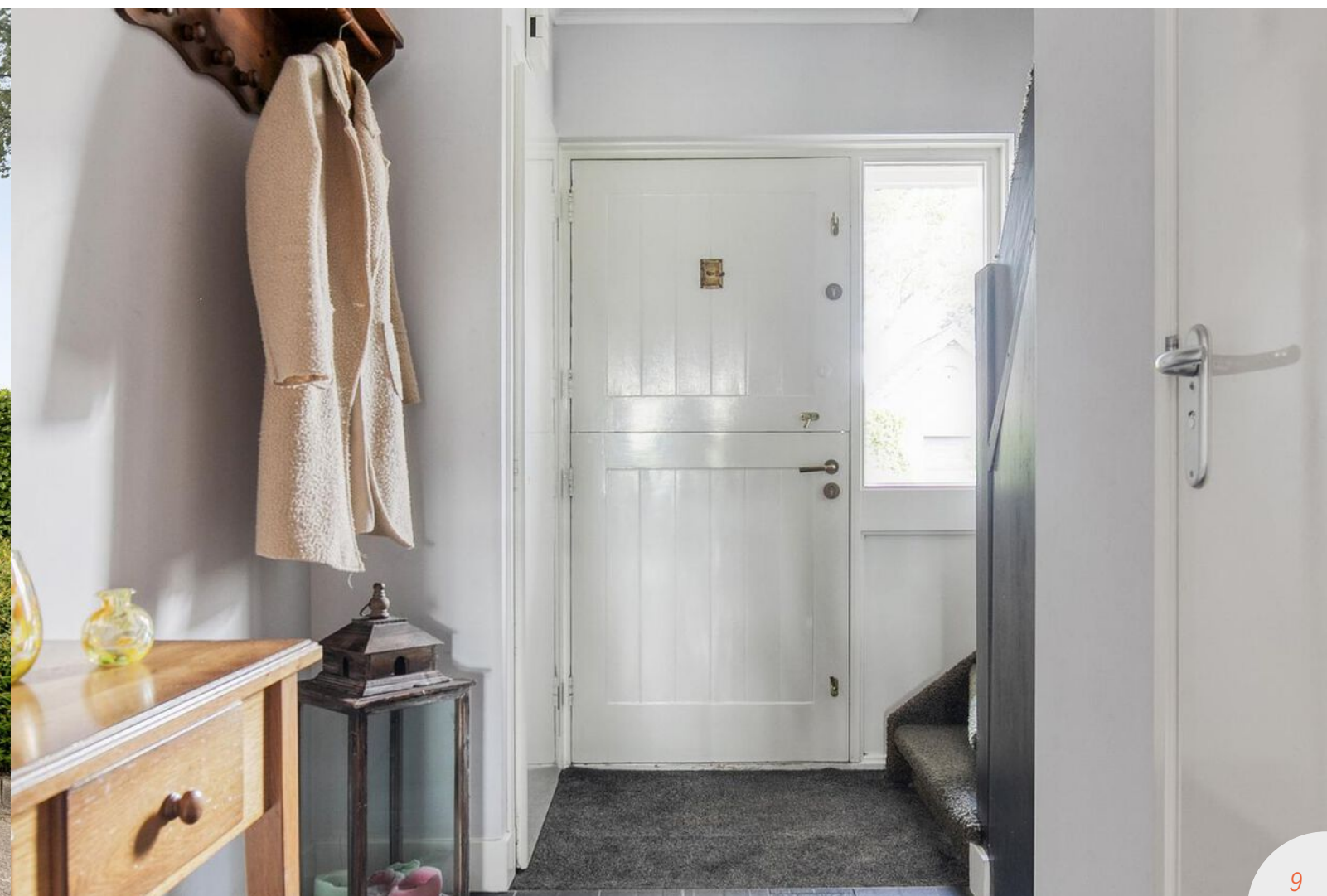
Onderhoudsarm is het kenmerk van de tuininrichting. Zowel de voortuin welke is ingericht met siergrind, diverse struiken en boompjes als de achtertuin kennen een onderhoudsarm karakter. De achtertuin is grotendeels bestraat en is speels aangelegd met sierbestrating en borders met bomen en planten. De dakplatanen zorgen voor een fijne schaduw op de zomerse dagen!

Tuinhuis en berging

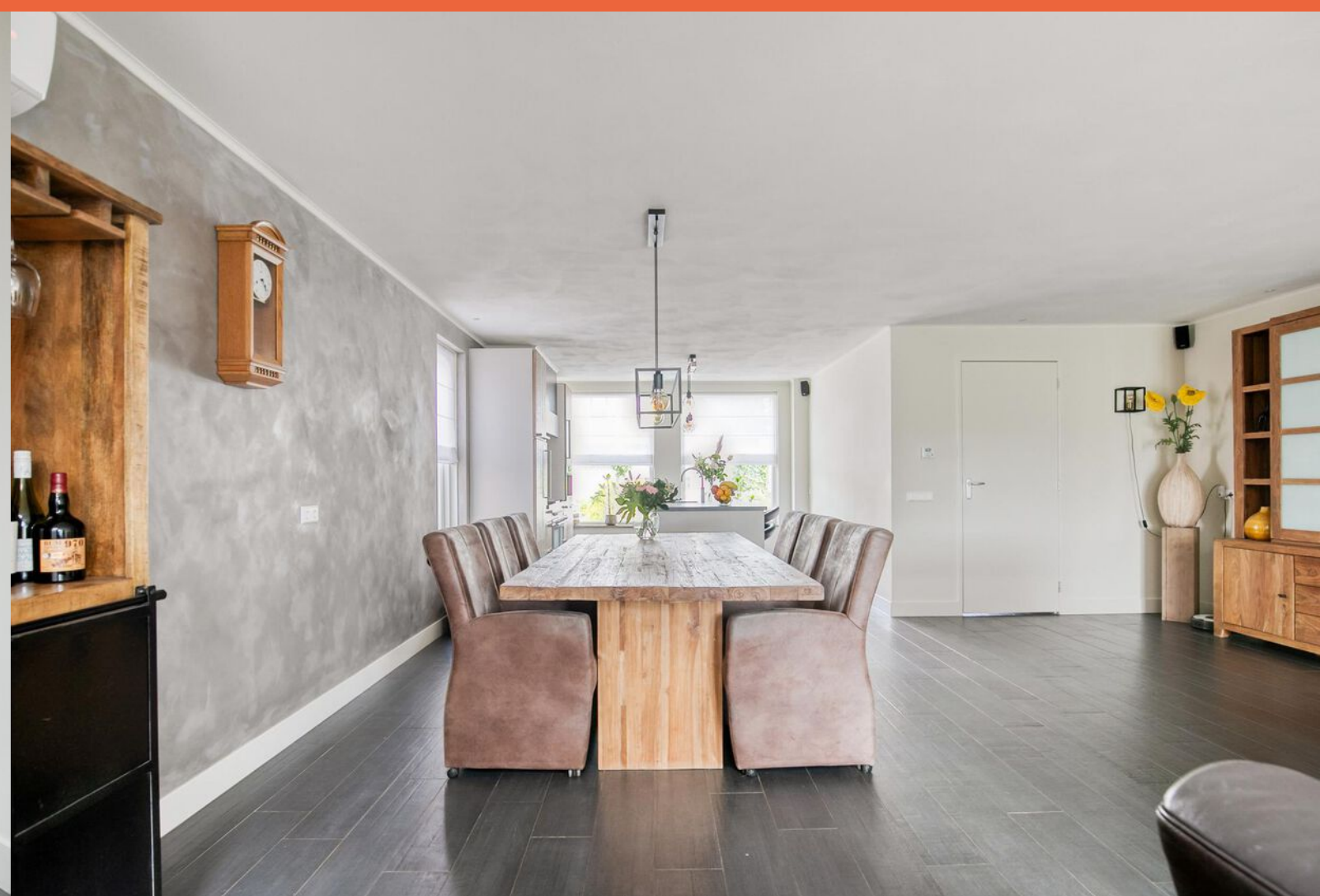
Achter in de tuin is een royaal tuinhuis gerealiseerd. Ideaal als relaxplek, hobbyruimte of voor extra opslagruimte. Aan de voorzijde is nog een extra berging aanwezig voor het opslaan van bijvoorbeeld tuingereedschap.

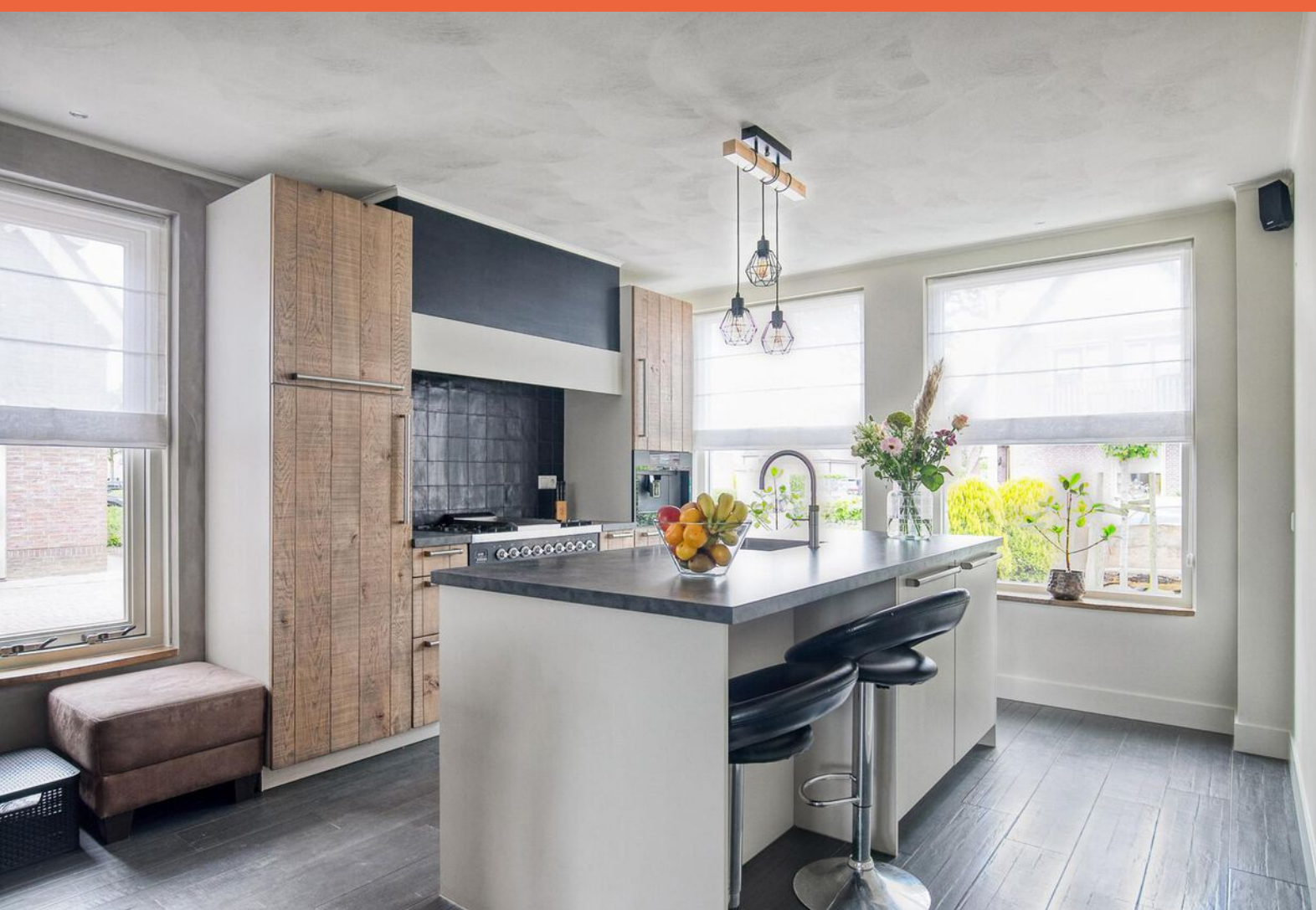
Oprit

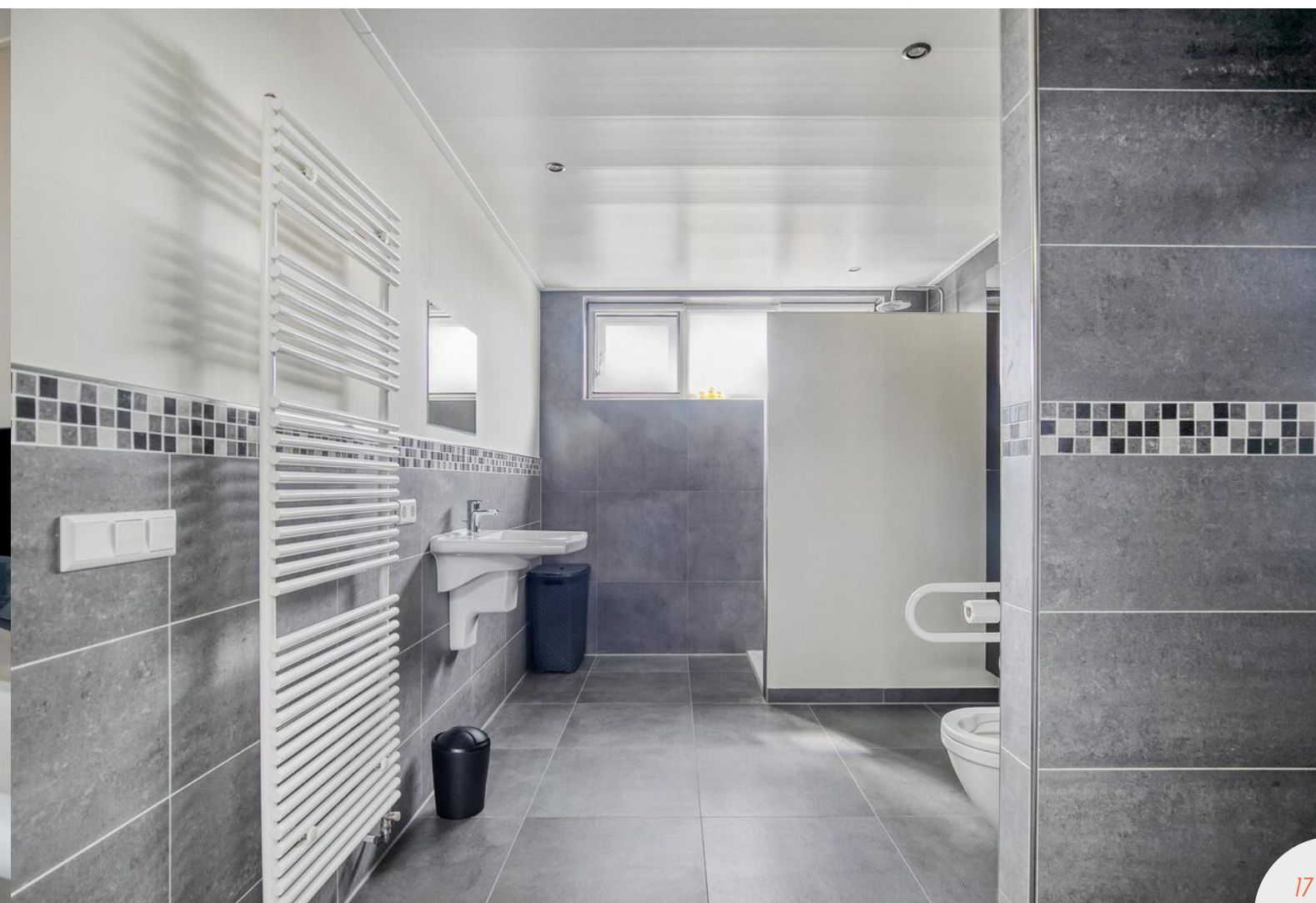
Deze woning beschikt over een bijzonder royale oprit met ruime parkeermogelijkheden.







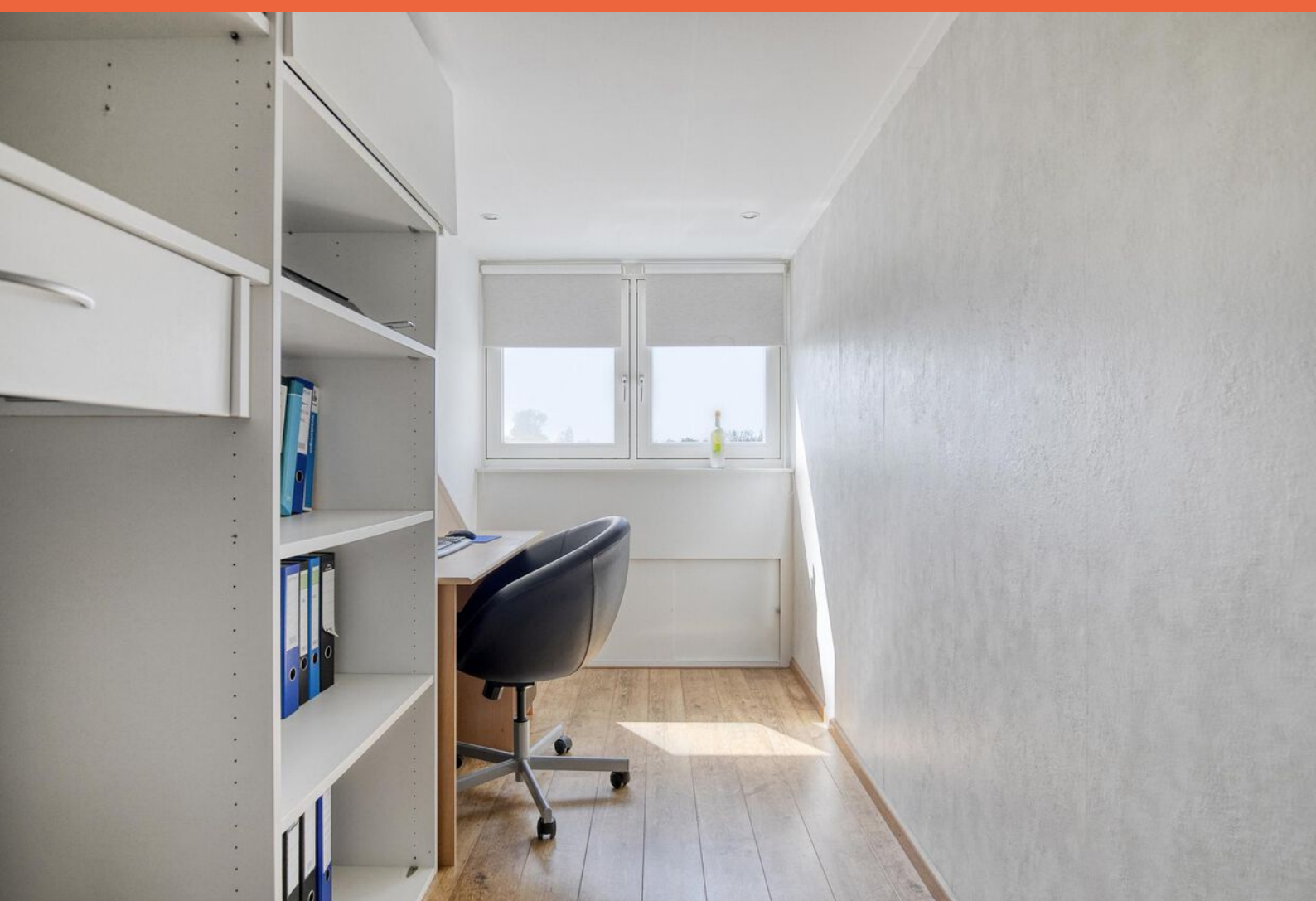






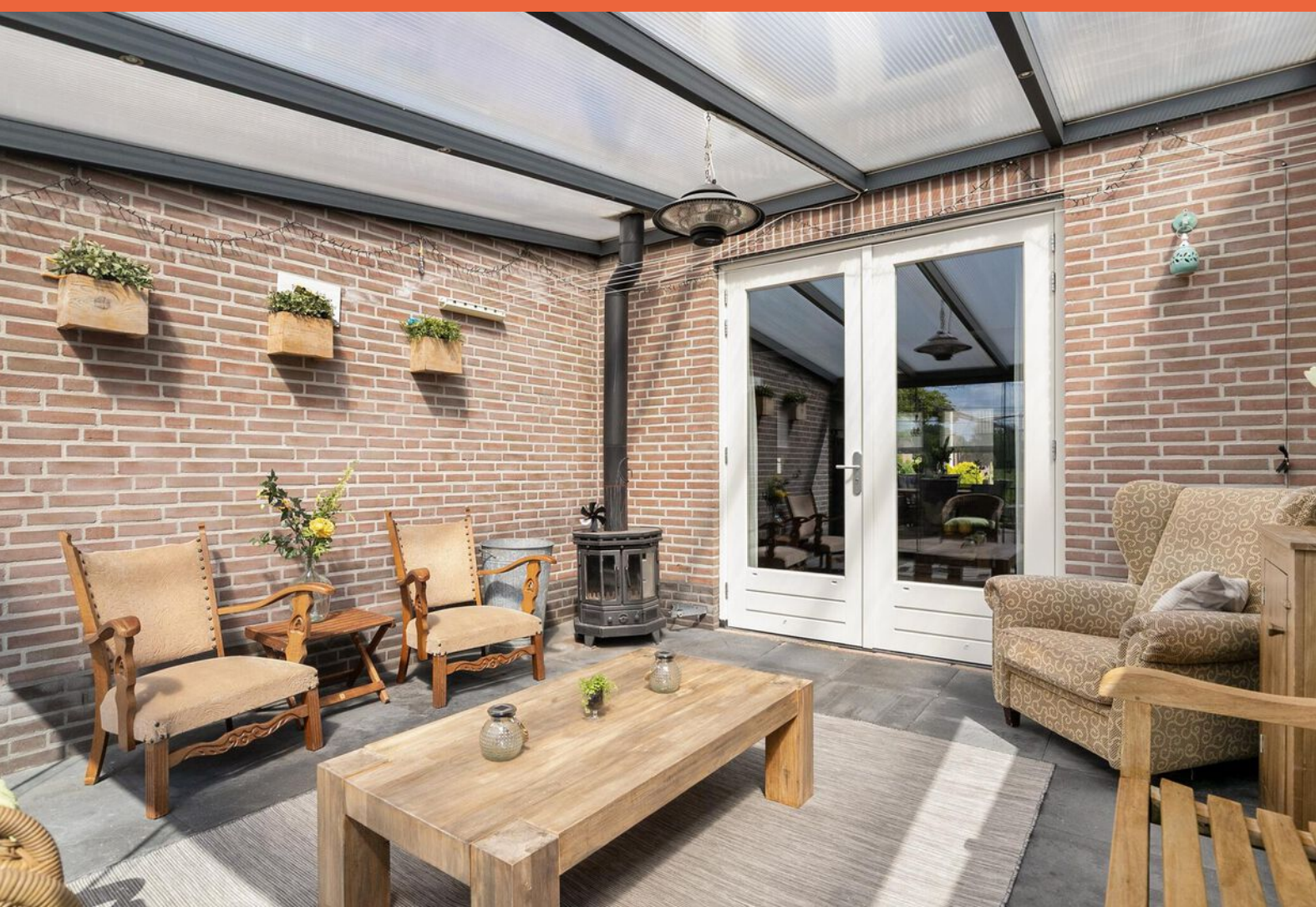














**Je krijgt méér
voor elkaar met
een NVM-makelaar!**



Ga naar nvm.nl voor meer informatie

Kadaster

Willem van Oranjestraat 40, Poederrijen



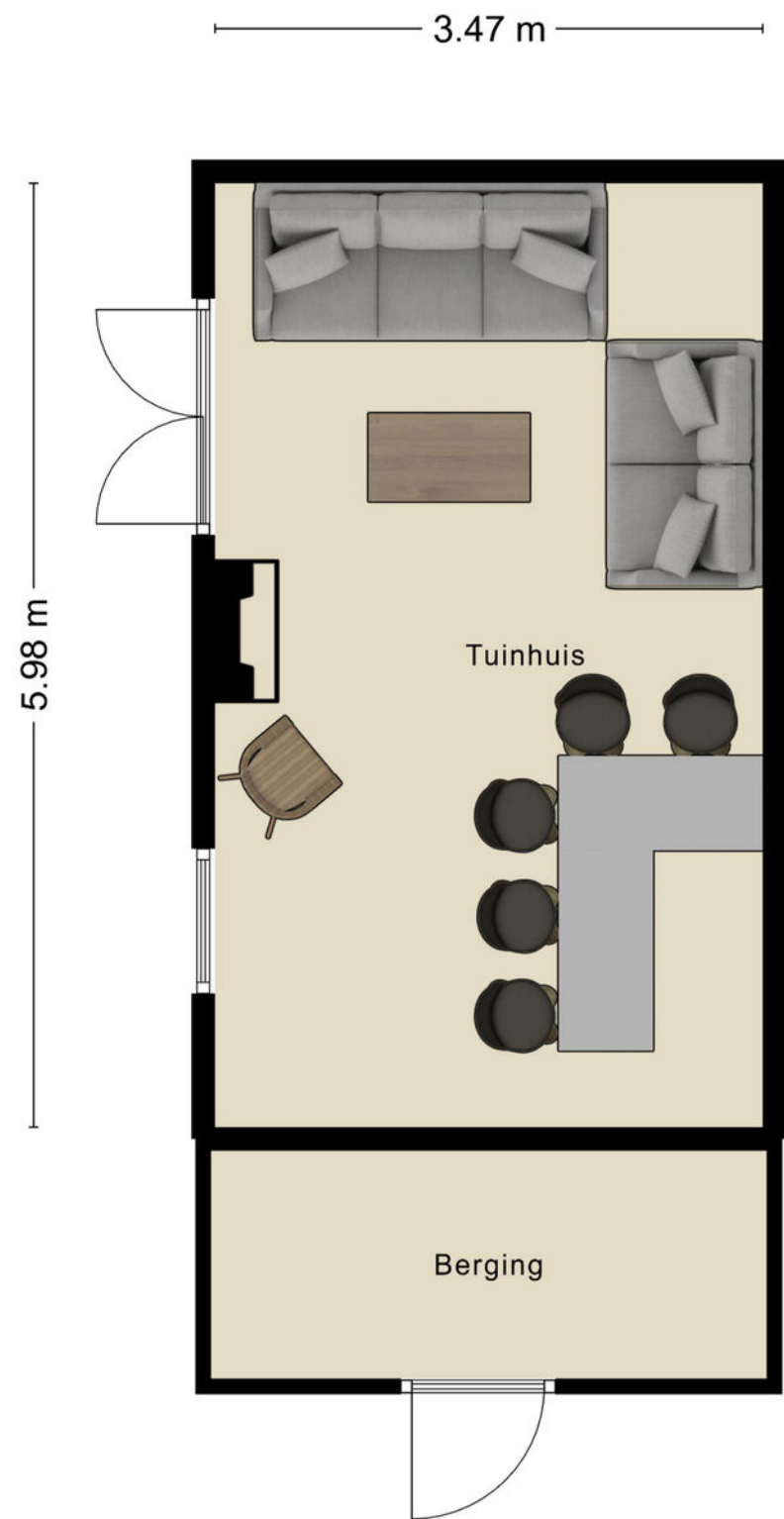
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

Plattegrond



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast op kantoor	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X
Keukenaccessoires, te weten			
- losse koelkasten berging/ tuinhuis		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus		X	
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

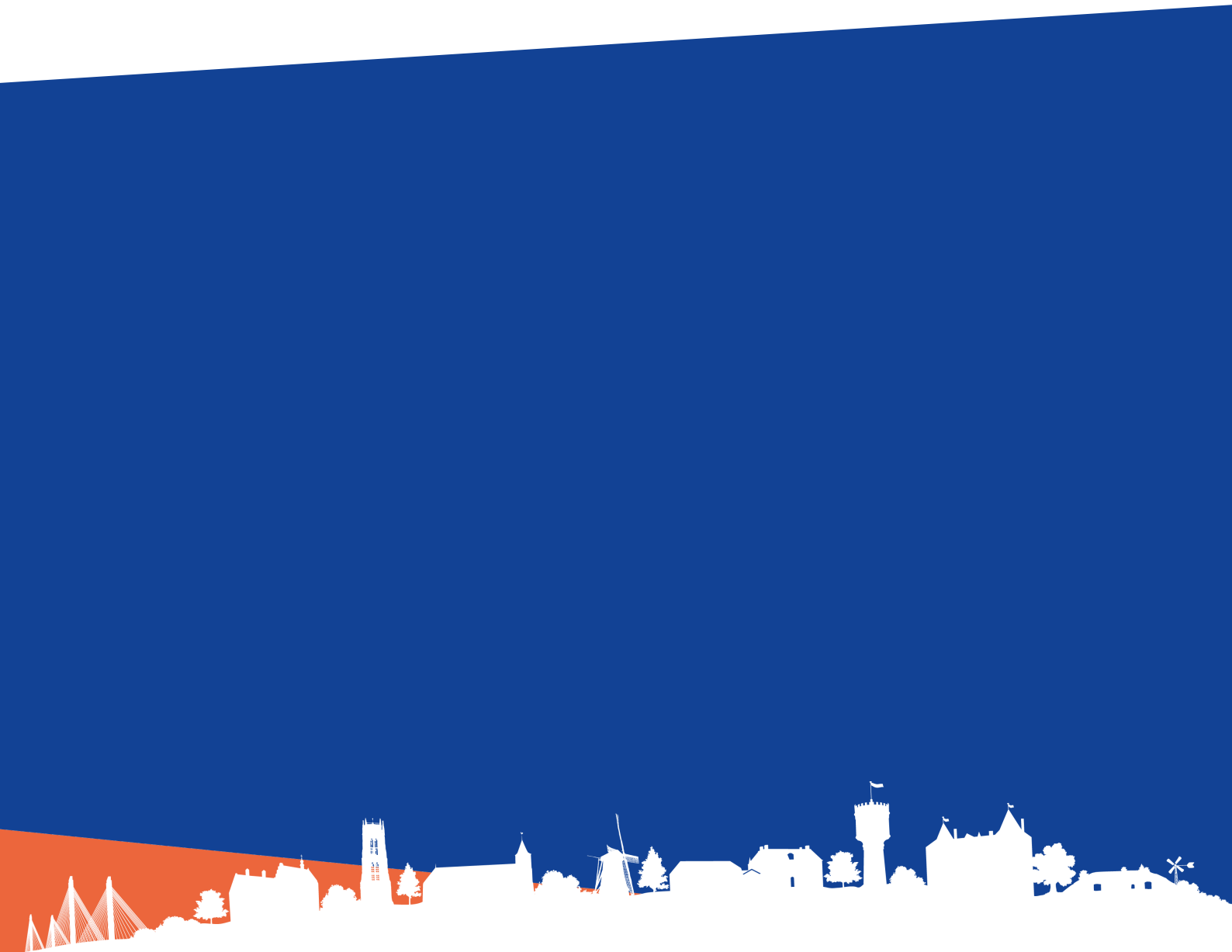
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
bar muv koeling	X		
geluidsinstallatie met boxen		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Aantekeningen

[illegible]

[illegible]



Burgemeester Posweg 80, 5306 GG, Brakel

Tel: 0418 677008 | brakel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

