



NIEUWDORP

makelaardij



TE KOOP

Maasdijk 48
Poederoijen

Vraagprijs € 319.000 k.k.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
98 m²

INHOUD:
441 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
630 m²

AANTAL KAMERS:
3

SLAAPKAMERS:
2

BOUWVORM bestaande bouw
TYPE WONING halfvrijstaande woning
ENERGIELABEL C
BOUWJAAR omstreeks 1890
WARM WATER c.v.-combiketel (Remeha, 2020)

LIGGING vrij uitzicht, landelijk gelegen
TUIN circa 550 m²
BERGING schuur vrijstaand 33 m² (steen, geïsoleerd) + berging 5 m² vrijstaand (hout)
VERWARMING c.v.-ketel, houtkachel
ISOLATIE dakisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk gevelisolatie

OMSCHRIJVING

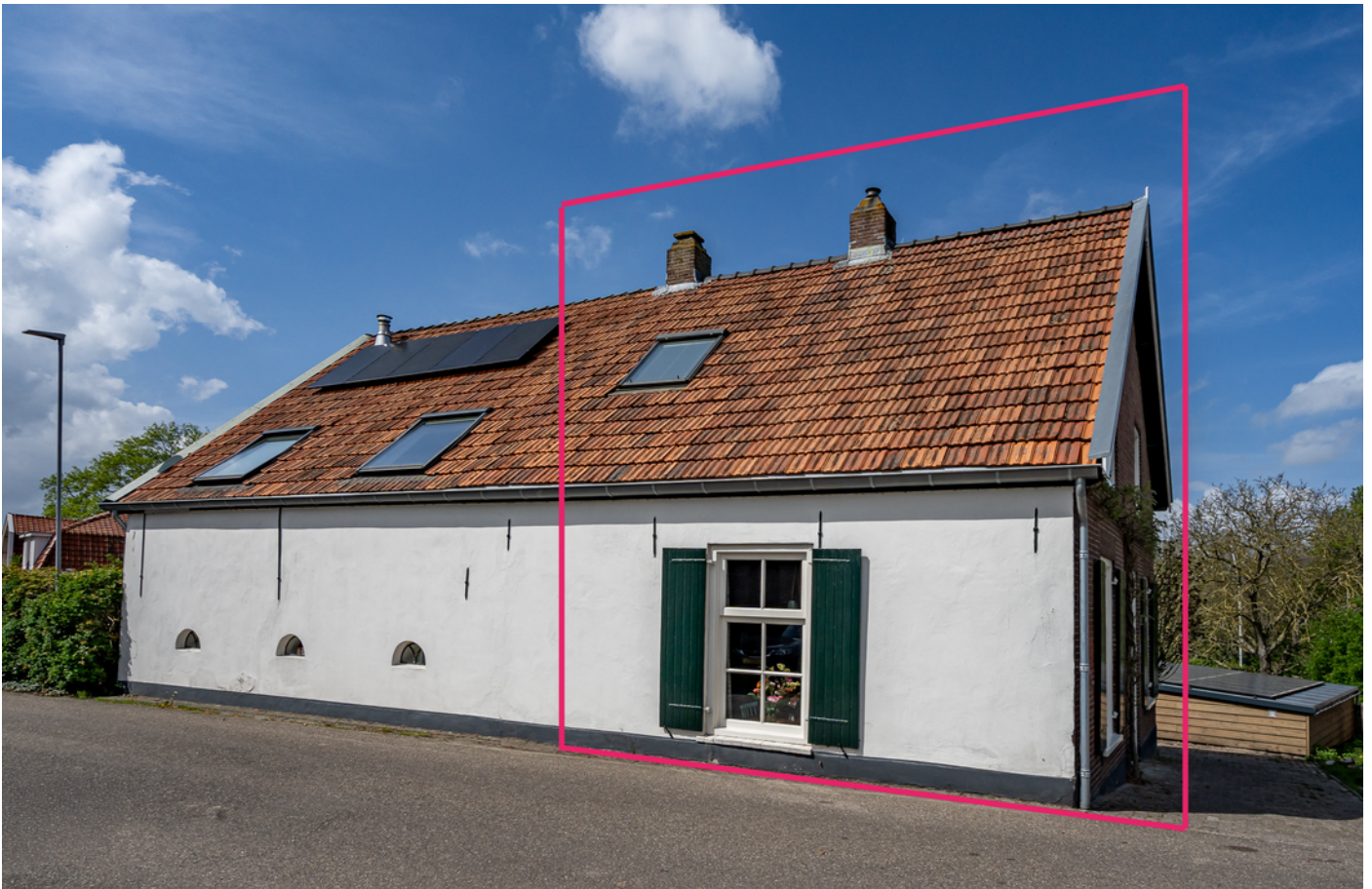
Pittoreske halfvrijstaande starterswoning op verrassend ruim perceel van 630 m²

Op een prachtige landelijke locatie aan de Maasdijk staat deze karakteristieke halfvrijstaande woning, ideaal voor starters die dromen van rust, ruimte en groen. Achter de woning ligt een diepe, weelderige achtertuin met een royale, geïsoleerde vrijstaande, stenen schuur en houten berging – een waar buitenparadijs.

De tuin is met veel liefde aangelegd en rijk beplant met een grote variatie aan inheemse en eetbare planten, een moestuin én een gezellige tuinkas. Of je nu graag tuiniert, ontspant in het groen of wilt genieten van het buitenleven: hier kan het allemaal.

Voor wie zoekt naar een betaalbare, compacte woning met een uitzonderlijk grote tuin is dit werkelijk een unieke kans – misschien wel de spreekwoordelijke speld in de hooiberg!

Kortom: een plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen – hier voel je je meteen thuis.





Achter in de tuin bevindt zich een praktische achterom naar een pad, dat leidt naar de parkeerplaats bij het dorps huis – een mogelijkheid om daar de auto te parkeren of op de eigen oprit naast het huis.

Binnen valt direct de sfeer op. Op de begane grond bevindt zich aan de voorzijde een gezellige woonkamer met houten vloerdelen en een fraai balkenplafond. Aan de achterzijde ligt de open keuken met toegang tot een ruime kelder en een authentiek klompenhok. Vanuit het klompenhok stap je zo het terras op. Verder is op de begane grond een badkamer aanwezig.

De eerste verdieping is speels en open van opzet en biedt volop mogelijkheden voor een flexibele indeling, bijvoorbeeld met een slaapgedeelte en een werkplek. Op een entresol is een extra slaapplek gecreëerd voor een logé. Daarnaast bevindt zich aan de achterzijde een naar eigen wens af te werken (slaap)kamer met twee grote dakramen. Deze ruimte leent zich desgewenst ook uitstekend voor het realiseren van een badkamer.





De woning, gebouwd rond 1890, combineert karakter met hedendaags comfort dankzij diverse duurzame verbeteringen.

Zo zijn er op het dak van de schuur 14 zonnepanelen geplaatst en is de woning volledig voorzien van dubbele beglazing (voor het overgrote deel HR++), dakisolatie en deels gevelisolatie.

Deze investeringen hebben recent geleid tot een keurig energielabel C, wat bijdraagt aan zowel wooncomfort als lagere energielasten.



Via de entree kom je in de hal, die toegang geeft tot de badkamer en doorloopt naar de woonkamer met open keuken. De woonkamer is gelegen aan de dijkzijde en biedt door de ramen sfeervolle doorkijkjes over de dijk. De huidige inrichting heeft een warme vintage uitstraling, maar kan uiteraard geheel naar eigen smaak worden aangepast.





'sfeervolle
woonkamer aan de
dijkzijde'





De open keuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een eenvoudig keukenblok, met volop mogelijkheden om deze naar wens te moderniseren.

Vanuit de keuken bereik je het klompenhok, dat via een schuifdeur direct toegang biedt tot het terras en de tuin.

Bovendien is via de keuken een kelder bereikbaar (7 m²).



TERRAS



De badkamer, gelegen naast de hal, is praktisch ingericht met een wastafel, toilet, douche, aansluitingen voor witgoed en een vaste kast met de c.v.-combiketel (Remeha, 2020).



A photograph of a wooden staircase with a light green handrail. The stairs are made of light-colored wood and lead up to a landing. The wall on the left is white with a light switch. The ceiling is white with dark beams. The floor on the landing is made of dark wood. A blue semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

*'De trap neemt je
mee naar een
verrassende
verdieping!'*



'1e Verdieping'





Deze verdieping biedt volop mogelijkheden en kan geheel naar eigen wens worden ingedeeld. Momenteel bestaat het grootste deel uit een royale, open slaap-/werkruimte, waarbij de elektra en verwarming al zo zijn voorbereid dat hier eenvoudig twee separate kamers gerealiseerd kunnen worden.





De nog onafgewerkte kamer is ideaal om af te werken als extra slaapkamer of juist als badkamer. Dankzij de twee grote dakramen (verduurzaamd hout met HR++ beglazing) is deze ruimte bovendien aangenaam licht.

Dankzij het royale volume van deze verdieping is er een speelse entresol gecreëerd - perfect als knusse slaappleats voor gasten of juist als praktische extra bergruimte.

ENTRESOL



DE TUIN





De tuin is gelegen op het noorden, maar dankzij de royale diepte is er altijd wel een heerlijk zonnig plekje te vinden. Het groen is rijk en gevarieerd, met onder andere een oude notenboom, appel- en perenbomen, twee soorten Aziatische peren, diverse pruimenbomen en een breed scala aan struiken zoals hazelaars, aal- en zwarte bessen, frambozen, Japanse wijnbes, kruisbessen en druiven.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de tuin doordacht ingericht. De hemelwaterafvoer is deels afgekoppeld van het riool: de goten aan de achterzijde van de woning monden uit in een waterput, die in de zomer uitstekend te gebruiken is voor het besproeien van de tuin. De afvoer van de grote schuur komt uit in een regenton, die via een waterloop kan overlopen in de vijver.



SCHUUR



Direct achter de woning bevindt zich een fijn terras op dijkniveau. Via een trap loop je zo de tuin in, waar je kunt genieten van de flora en fauna. De vrijstaande schuur is prettig groot en voorzien van muur- en dakisolatie, ideaal voor hobby's en opslag.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

via YouTube!


NIEUWDORP
reclame

Maasdijk 48, Poederoijen



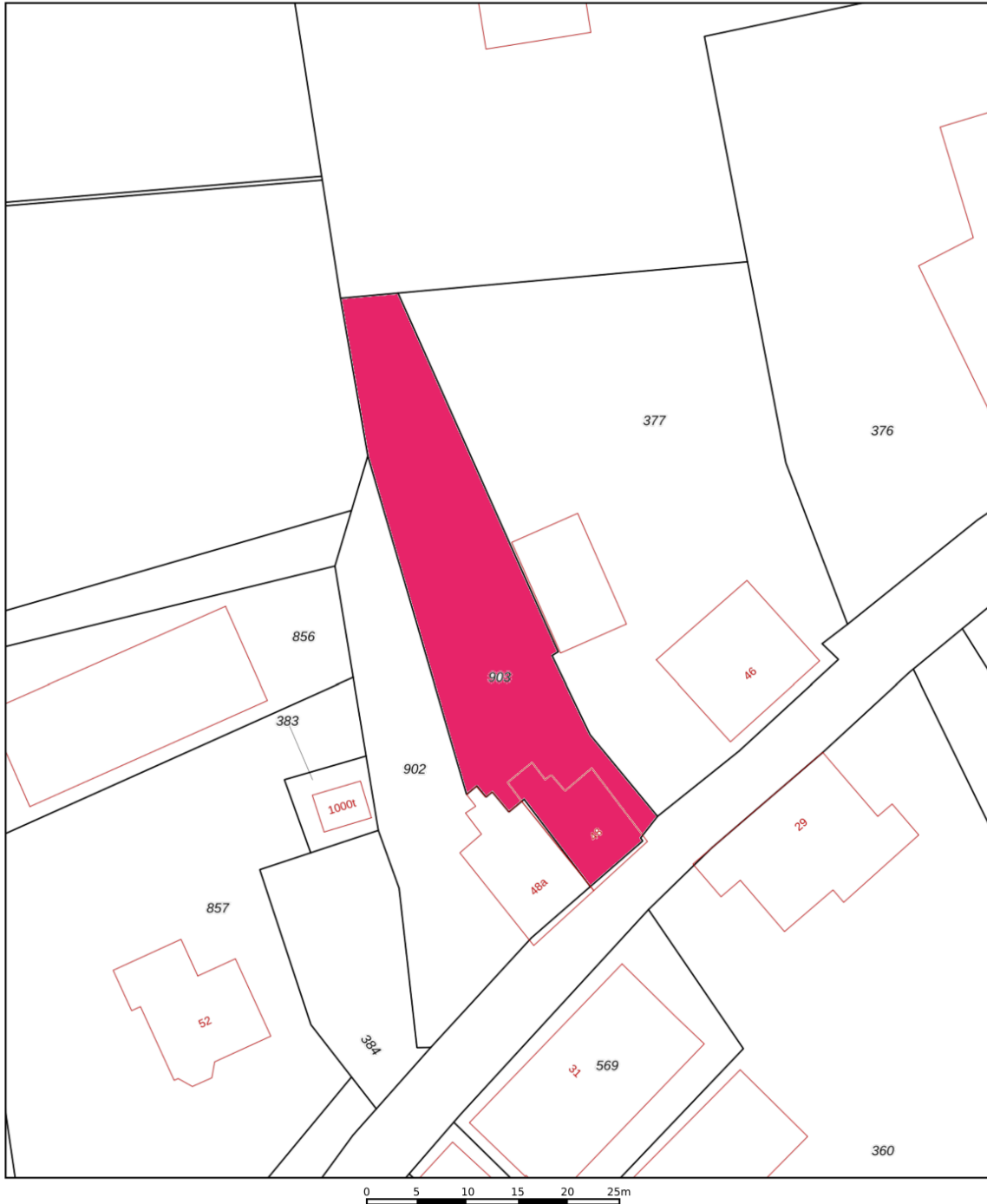
*SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE
WONINGVIDEO OP JE MOBIEL!*



KADASTRALE KAART

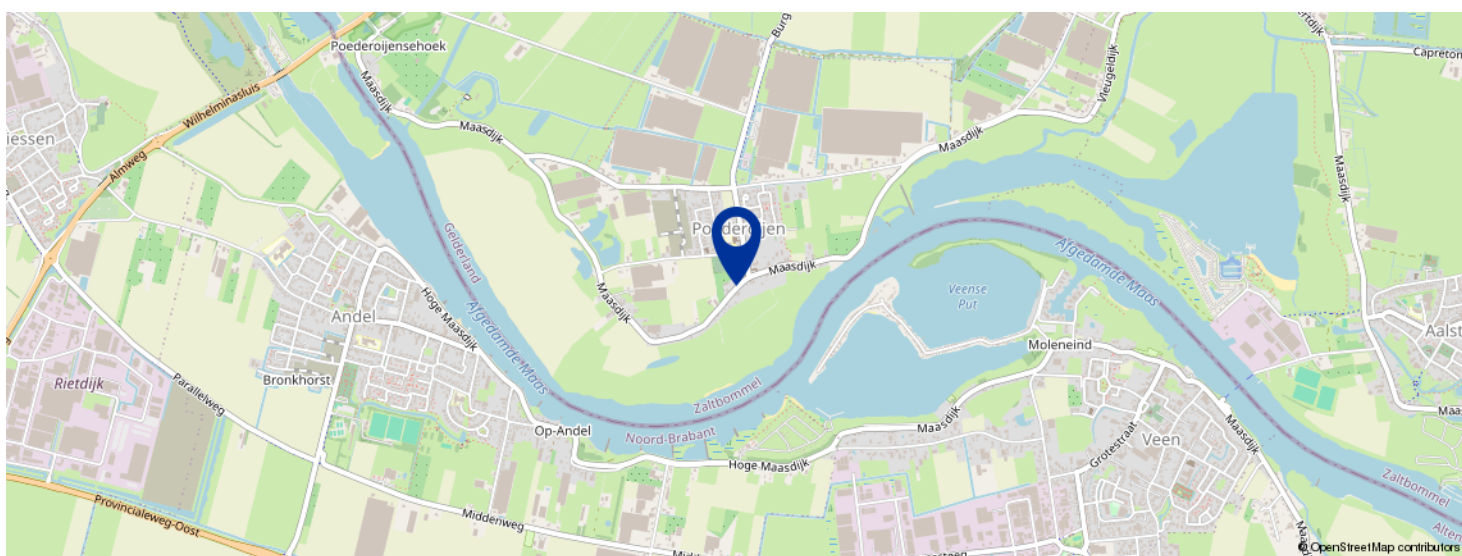
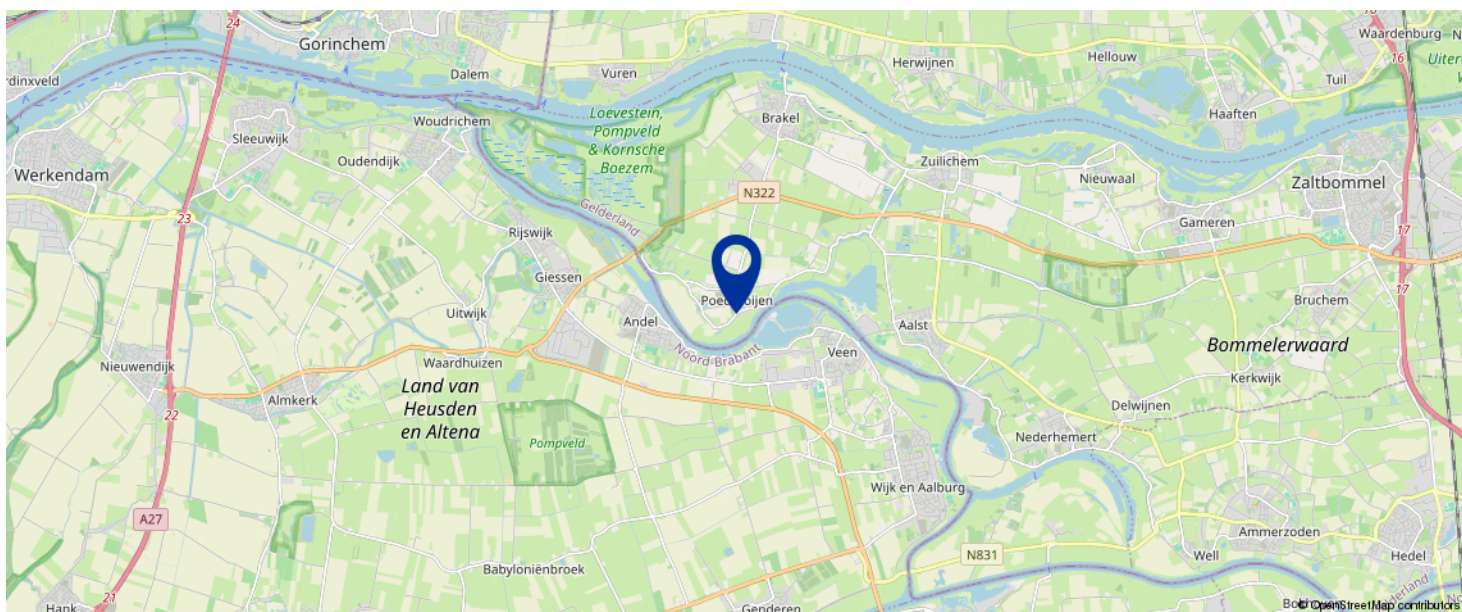
Kadastrale kaart

Uw referentie: Maasdijk 48



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Brakel	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie M	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 903	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 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.	

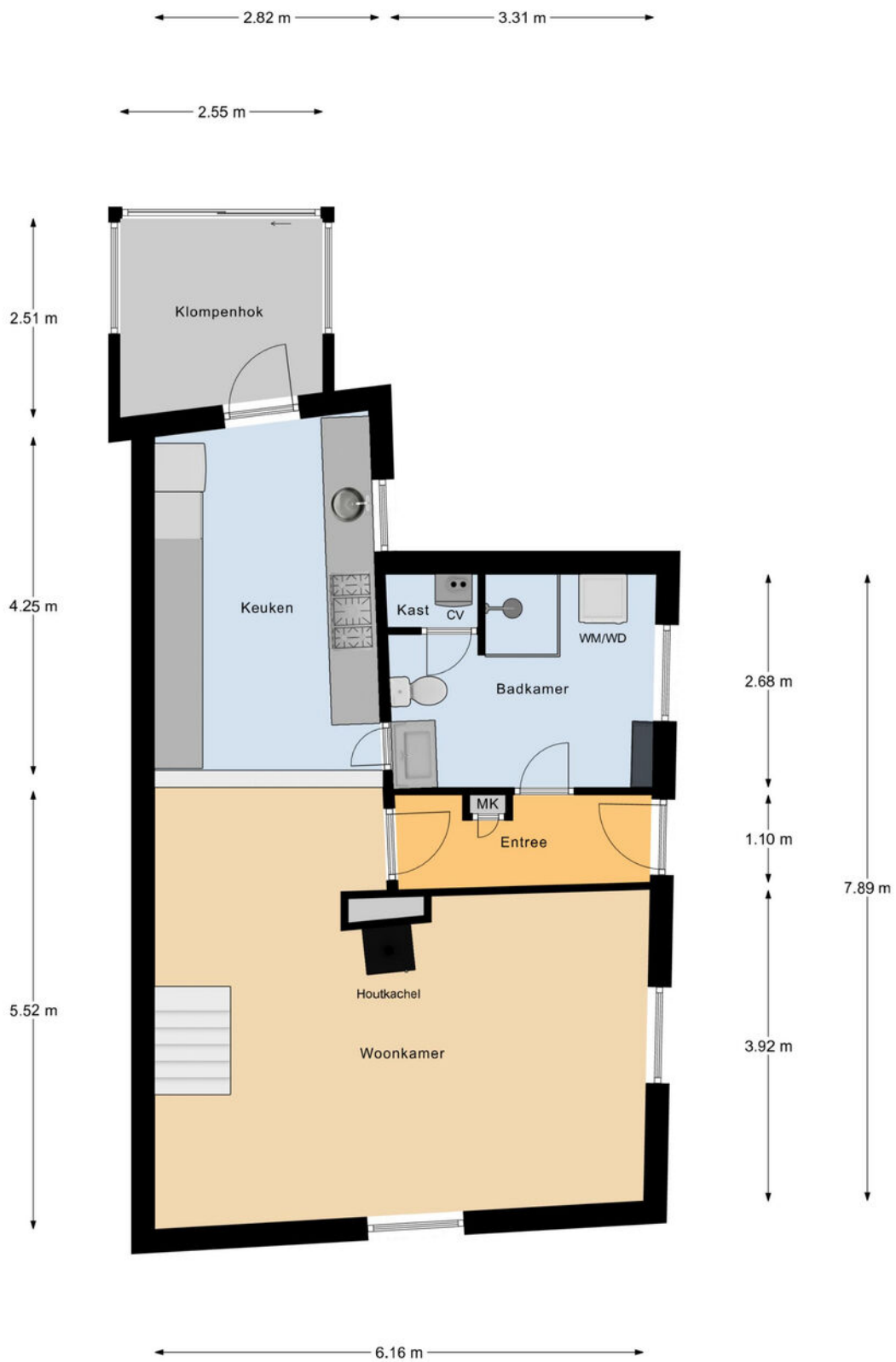
LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?

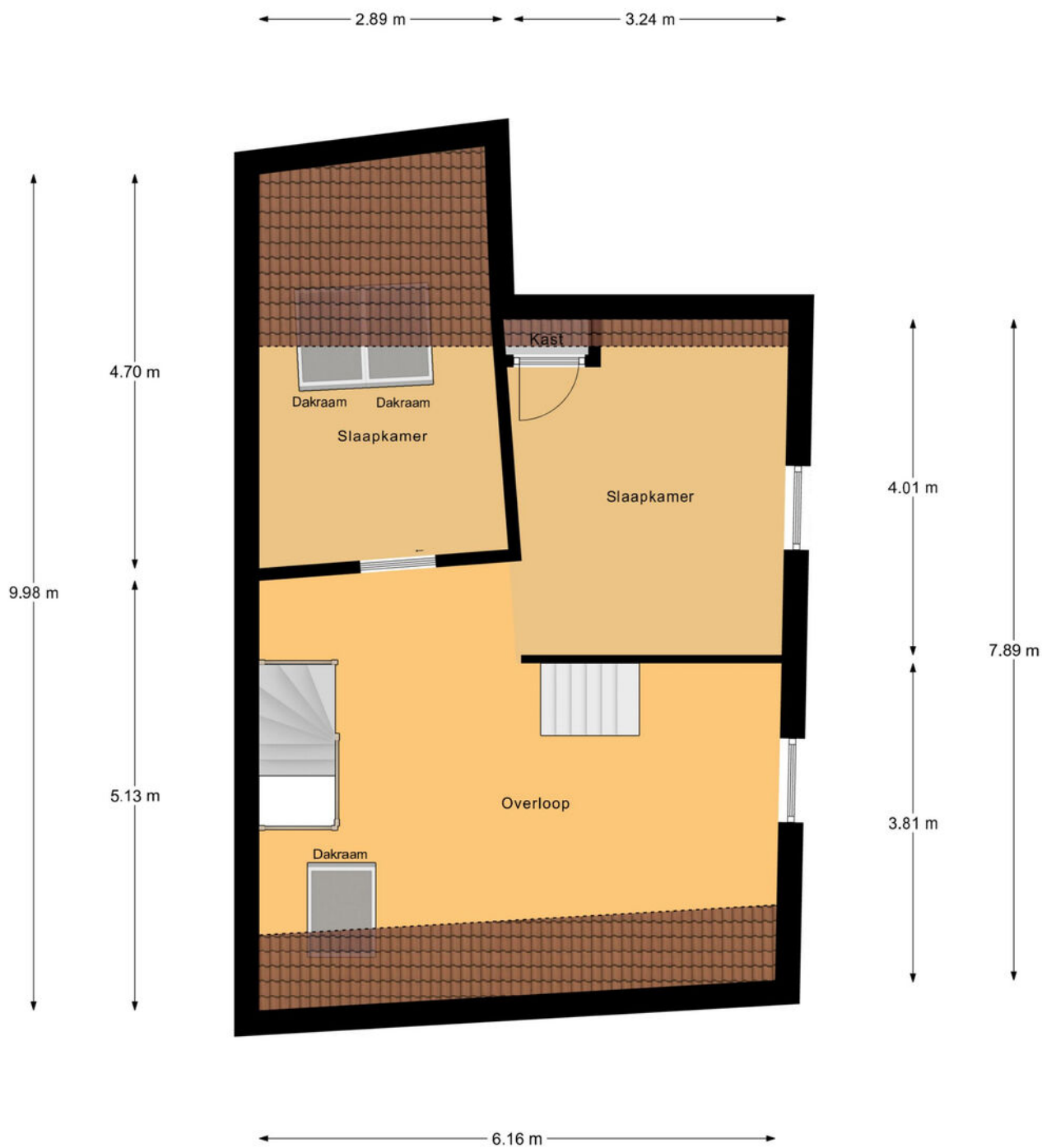


BEGANE GROND



Begane Grond

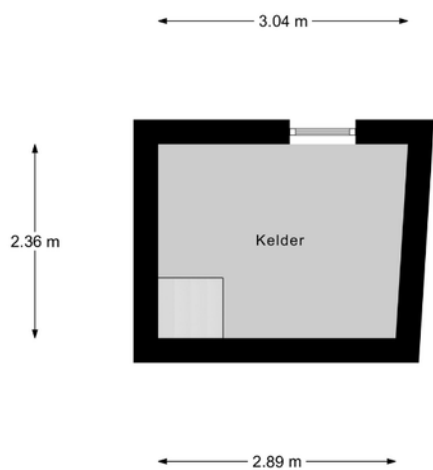
1E VERDIEPING



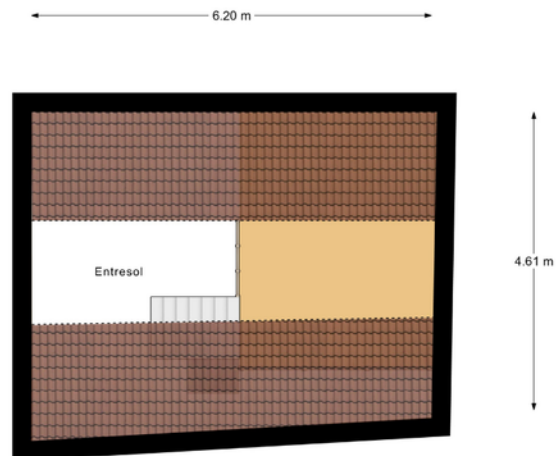
1e Verdieping



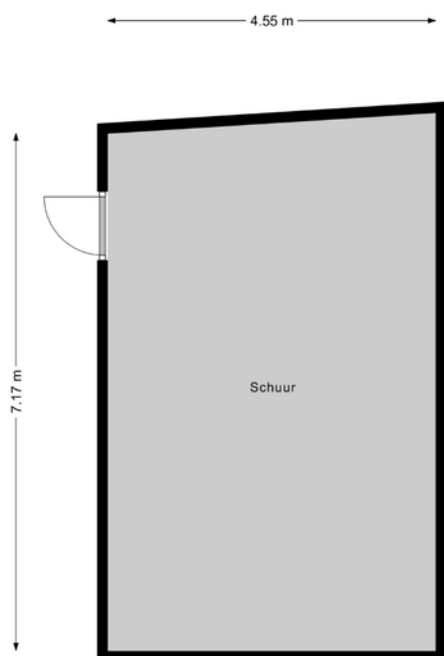
OVERIG



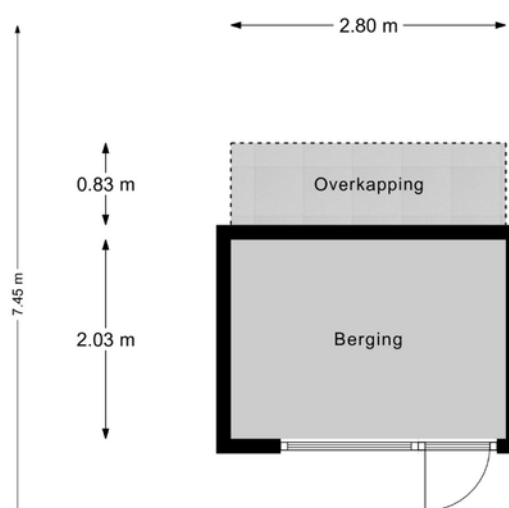
Kelder



Tussen Verdieping

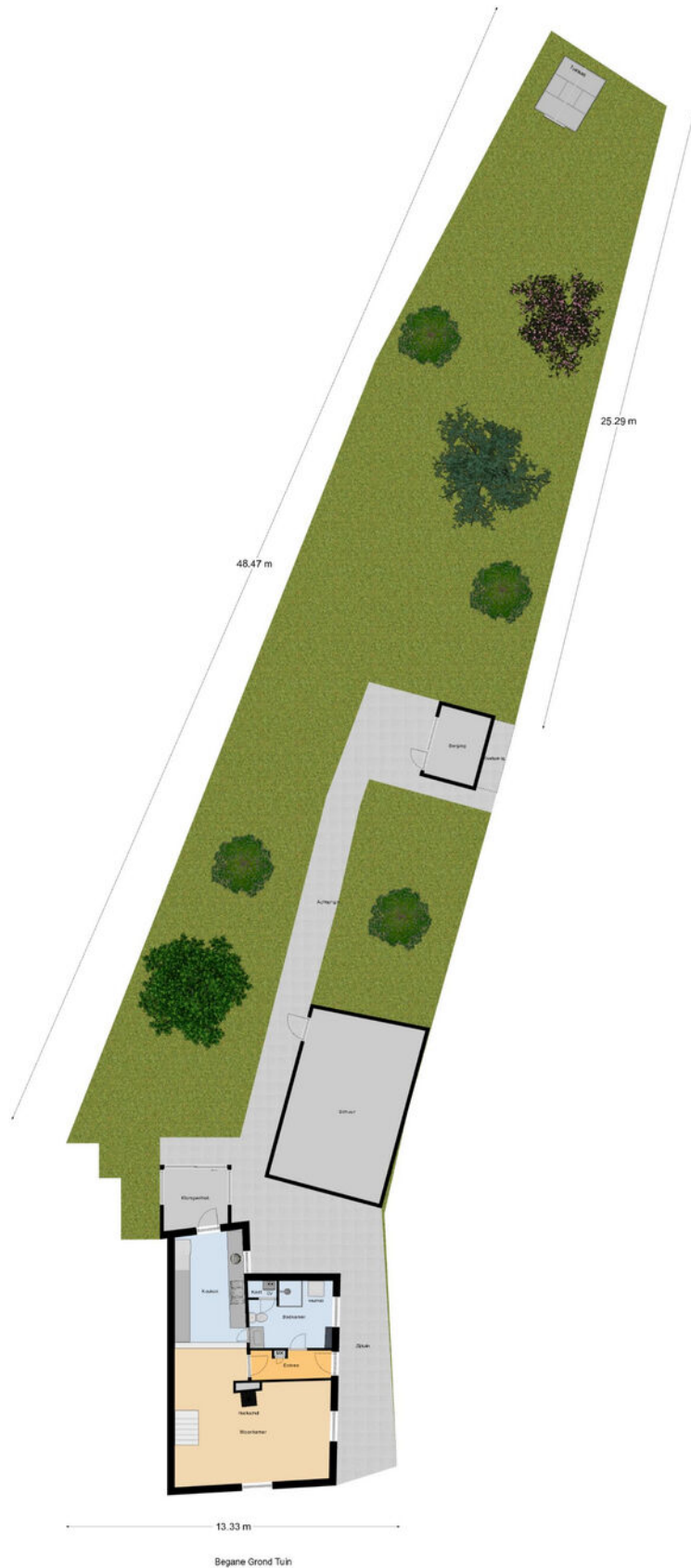


Schuur



Berging

PERCEEL



BEGRIPPENLIJST

Kosten Koper onder de kosten koper verstaan we de kosten voor:

- overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het Hypothekenregister van het Kadaster;
- notariskosten voor het passeren van de akte van levering c.q. leveringsakte;
- overdrachtsbelasting (kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning die zij zelf gaan bewonen. Vanaf 2026 geldt dat de woning niet duurder mag zijn dan € 555.000. Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2%.

Kopers betalen sinds 1 januari 2026 8% overdrachtsbelasting als ze niet zelf in de woning gaan wonen. Bijvoorbeeld als ze de woning: verhuren, als vakantiewoning gebruiken of voor een kind kopen.

Bent u ondernemer en besluit u een bedrijfspand te kopen? Of belegt u in vastgoed? Dan moet u vanaf 1 januari 2023 10,4% overdrachtsbelasting betalen. Zie verdere informatie en voorwaarden: Rijksoverheid.nl of Belastingdienst.nl).

Bankgarantie een garantieverklaring van een Nederlandse bankinstelling. Door deze garantieverklaring garandeert de bank dat de koper zijn verplichtingen voortvloeiende uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat vernoemd is.

Waarborgsom een bedrag dat gestort wordt door de koper als zekerheid dat de koper aan zijn verplichtingen zal voldoen.

Overdrachtsbelasting een belasting die wordt geheven bij de koper van een onroerende zaak/recht over de koopsom exclusief het bedrag dat in de koopsom is opgenomen aan roerende zaken (zie koopakte waarin een uitsplitsing is opgenomen voor de onroerende zaak en de roerende zaken). Zie verdere informatie hierboven bij 'kosten koper'.

Vraagprijs een uitnodiging tot het doen van een bod.

Bod een bedrag dat door een serieuze gegadigde wordt geboden met daarbij behorende eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum en opsomming van roerende en onroerende zaken die bij dit bod behoren.

Koopakte in dit document wordt een mondelinge koopovereenkomst van een onroerende zaak schriftelijk vastgelegd.

Levering de levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet. Dit gebeurt middels het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris. Ook wel transportakte genoemd. De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Ontbindende voorwaarden dit zijn voorwaarden die in de koopakte kunnen worden opgenomen. Op grond van een voorwaarde kan een koper de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Een ontbindende voorwaarde kan zijn de financiering, het verkrijgen van een huisvestingsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

Onder bod zijn een toezegging van de makelaar van de verkoper aan een gegadigde, geen transactie met andere gegadigden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere gegadigden blijven wel mogelijk.

Deze documentatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Stellingen in de schuur			X
- Apparatenkast keuken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser			X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
waterontharder	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		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Divers tuingereedschap inc accumaaier			X

VOORWAARDEN

Koopakte

Conform NVM model, opgemaakt door ons kantoor. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenkomst.

Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Notaris

Door koper aan te wijzen (tenzij anders vermeld).

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 7 weken na mondelinge overeenstemming of 6 weken na schriftelijke overeenstemming een waarborgsom of een bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Alle in deze documentatie verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid en wij stellen het daarom zeer op prijs als u/je uw/jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging kenbaar zou willen maken.

Bij het samenstellen van deze documentatie is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht, echter is het altijd mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen enz. niet (meer) correct zijn. Nieuwdorp Makelaardij noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.

Nieuwdorp Makelaardij is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM. De NVM voorwaarden zijn derhalve van toepassing.

**Gamerschestraat 35 - 5301 AP Zaltbommel
Tel. (0418) 512474
Email: info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl**

OVER ONS



Wanneer je alle woningen bij elkaar zou optellen die we als Nieuwdorp Makelaardij hebben begeleid in de aan- of verkoop zou je daar een stad zo groot als Zaltbommel van kunnen bouwen. Met onze oorsprong in 1972 waren wij dan ook een van de eerste kantoren van Zaltbommel. Ons kantoor is gevestigd in het centrum. Daar proberen wij, te midden van de hectiek die de woningmarkt met zich meebrengt, de rust te bewaren. Want dat is wat je mag verwachten van jouw makelaar: dat hij rustig en weloverwogen jou het juiste advies geeft. Niet alleen ons kantoor heeft jarenlange ervaring, ook onze assistenten draaien al heel wat jaartjes mee op de lokale woningmarkt. Dat is ze niet aan te zien, maar twintig jaar ervaring in de makelaardij maakt zeker het verschil! Zowel Carolien als Jolanda hebben inzage in alle dossiers en zijn de rechterhand van Michaël. Zij kunnen je altijd een actuele update geven en regelen alles wat er komt kijken bij de verkoop, aankoop of taxatie van jouw woning

Bij Nieuwdorp snappen we precies hoe de huizenmarkt werkt. En dat merk jij als klant.

Overweeg je te gaan verhuizen en je woning te koop te gaan zetten? Uiteraard wil je weten hoeveel je woning daadwerkelijk waard is. Een reële waardebepaling biedt niet alleen inzicht in je toekomstige financiële situatie, maar is ook van belang voor de verkoopssnelheid en verkoopbaarheid van je woning.

Wij komen graag langs om je woning te bekijken, de waarde vast te stellen en kennis te maken met elkaar! Wie weet worden wij binnenkort jouw verkoopmakelaar!

Nieuwdorp Makelaardij; niet voor niets de meest gekozen makelaar van de Bommelerwaard.

Volg je ons al op onze sociale media kanalen? Hier houden we je op de hoogte van het nieuwste woningaanbod!



+31 (0)418 512 474
info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl





INTERESSE?

Neem contact op met ons kantoor.

Gamerschestraat 35
5301 AP Zaltbommel
+31 (0)418 512 474

info@nieuwdorp.nl
www.nieuwdorp.nl


NIEUWDORP
— makelaardij —