DE HUIZEN BEMIDDELAAR MAKELAARDIJ



Maasdijk 8
5307 HP Poederoijen
€ 825.000 k.k.

Deze woning wordt aangeboden door:

De Huizenbemiddelaar Brabants Hart

Oude Baan 16
5125 NG Hulten

brabantshart@dhbmakelaardij.nl
0858001471

Deze vestiging is aangesloten bij de Huizenbemiddelaar C.S. en Vastgoed Nederland







Kenmerken Maasdijk 8

- Woonoppervlakte: 132.2 m²
- Perceeloppervlakte: 1810 m²
- Inhoud: 552.64 m³
- Bouwjaar: 1979
- Aantal kamers: 5
- Soort woning: bungalow
- Type woning: woonhuis
- Vraagprijs: € 825.000 k.k.

Omschrijving
Maasdijk 8

MAASDIJK 8 | POEDEROIJEN
Vrijstaand landelijk wonen met zwembad, serre, overkapping en energielabel A++
+
Circa 1.810 m² eigen grond | Gelijkvloers wonen | 3 slaapkamers | Werkkamer
| Serre | Energielabel A+++

Sommige woningen vallen op door hun uitstraling. Andere door hun ruimte, rust en de manier
waarop binnen en buiten met elkaar verbonden zijn. Maasdijk 8 in Poederoijen combineert dit allemaal.

Deze vrijstaande bungalow uit 1980 ligt op een bijzonder ruim eigen perceel van circa 1.810 m²
en biedt volop privacy, vrijheid en mogelijkheden. De woning is volledig gericht op comfortabel
wonen op één niveau en beschikt onder meer over drie slaapkamers, badkamer, een
ruime woonkamer, een royale keuken, een aparte werkkamer, een walk-in closet en een
bijzondere serre.
Daar komt een fraai aangelegde buitenruimte bij met zwembad, terras, overkapping, lange oprit
en diverse bijgebouwen. Dankzij de ligging aan de dijk is er bovendien volop ruimte, rust en een
vrij gevoel.

Begane grond
Wonen met ruimte
Bij de entree bevindt zich een ruime hal die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. De
indeling is praktisch en overzichtelijk en maakt het mogelijk om de woning volledig gelijkvloers te
bewonen.

Omschrijving
Maasdijk 8

De woonkamer vormt een prettige centrale leefruimte. Vanuit de woonkamer is er direct contact
met de serre en de tuin, waardoor het binnengevoel mooi overgaat in het buitenleven.
De keuken sluit hier mooi op aan. Deze is voorzien van een kookeiland, Bora kookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, Quooker, vaatwasser, koel-/vrieskast. Met veel bergruimte d.m.v. ladekasten, grote schuifladen en uitgevoerd met een fijn bijpassend werkblad. Door de ruime opzet is er voldoende plaats voor een royale keukeninrichting en een comfortabele dagelijkse leefruimte.

Een bijzonder onderdeel van de woning is de serre.
De serre als favoriete plek
De serre is in 2001 gerealiseerd en heeft een karakteristieke halfronde vorm. Vanuit de
woonkamer is deze ruimte rechtstreeks toegankelijk.
Door de grote hoeveelheid glas valt hier op ieder moment van de dag veel natuurlijk licht binnen.
Iedere zonnestraal lijkt zijn weg naar deze ruimte te vinden. Tegelijkertijd biedt de serre een
prachtig uitzicht over het achterliggende landschap.
Het is een plek waar rust, ruimte en uitzicht samenkomen. Een heerlijke ruimte om 's morgens
rustig koffie te drinken, overdag te werken of te lezen en 's avonds nog lang van het buitenleven
te genieten.

Drie slaapkamers en badkamer.
De bungalow beschikt over drie slaapkamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor een
gezin, gasten, hobby's of een combinatie van wonen en werken.
De slaapkamers zijn verdeeld over de woning en variëren in omvang.
Daarnaast is er de badkamer aanwezig.
Een separate walk-in closet biedt bovendien verrassend veel bergruimte en comfort.

Omschrijving Maasdijk 8

Werken aan huis
Naast de woon- en slaapvertrekken beschikt de woning over een afzonderlijke werkkamer.
Deze ruimte kan uiteraard ook worden gebruikt als hobbykamer, studeerkamer of extra
gebruiksruimte. Hierdoor kan het dagelijkse leven gemakkelijk worden verdeeld over
verschillende vertrekken, zonder dat de woonruimte daarvoor hoeft te worden opgeofferd.

Tuin
Buitenleven op eigen terrein
Buiten komt het karakter van deze woning misschien wel het meest tot zijn recht.
Op het ruime perceel van circa 1.810 m² eigen grond is volop gelegenheid om te genieten van
privacy, groen en het vrije buitenleven. De tuin is met zorg aangelegd en biedt verschillende
plekken om te zitten en te ontspannen.
Het zwembad vormt daarbij een echte blikvanger. De aanwezige warmtepomp maakt het
mogelijk het zwembad te verwarmen en het zwemseizoen te verlengen.
Bij de entree van de woning is bovendien een fijne overkapping gerealiseerd. Deze vormt als het
ware een verlengstuk van de woning en is een heerlijke plek om vooral in de zomer buiten te
verblijven. Hier kan in de schaduw worden genoten van de rust, de ruimte en de privacy op het
eigen terrein. Ook het terras sluit mooi aan op de woning en tuin.

Naast de 1810 m2 eigen grond is er ook ca. 408 m2 in bruikleen van het Waterschap. Dit gedeelte bevindt zich in het dijktalud. Momenteel huurvrij. Hier staat alleen onderhoudsplicht tegenover. Iedere nieuwe eigenaar zal zelf afspraken met het Waterschap dienen te maken over eventuele bruikleenovereenkomst.

Omschrijving
Maasdijk 8

Bijgebouwen en extra mogelijkheden
Op het perceel bevinden zich daarnaast diverse bijgebouwen, waaronder een multifunctionele
schuur/garage en een hobby paardenstal.
Deze ruimten bieden volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld opslag, hobby's, het stallen van
voertuigen of het uitoefenen van andere activiteiten die passen binnen de geldende bestemming
en gebruiksregels.

Bijzonderheden
Energiezuinig wonen
Op het gebied van energievoorziening is de woning bijzonder interessant!

De woning beschikt namelijk over:
• energielabel A+++
• 24 zonnepanelen
• een warmtepomp voor de woning
• een afzonderlijke warmtepomp voor het zwembad
• een thuisbatterij van 23 kWh
• een energie-managementsysteem (EMS)
Hiermee is niet alleen geïnvesteerd in comfort, maar ook in een energiezuinige en toekomstgerichte woning.

Wonen in Poederoijen
Poederoijen is een dorp waar het landelijke karakter nog volop aanwezig is. De Maasdijk biedt
een bijzondere woonomgeving met ruimte, groen en weidse vergezichten.
Tegelijkertijd zijn voorzieningen en grotere plaatsen vanuit de woning goed bereikbaar. Hierdoor
ontstaat een prettige combinatie van rustig wonen en praktische bereikbaarheid.
Een woning met veel verschillende kwaliteiten

Omschrijving Maasdijk 8

Maasdijk 8 is geen standaard vrijstaande woning. De combinatie van:
• vrijstaand wonen;
• circa 1.810 m² eigen grond;
• grond in bruikleen: ca. 408 m2. van het Waterschap. Dit gedeelte bevindt zich in het dijktalud. Momenteel huurvrij. Hier staat alleen onderhoudsplicht tegenover. Iedere nieuwe eigenaar zal zelf afspraken met het Waterschap dienen te maken over eventuele bruikleenovereenkomst;
• gelijkvloerse woonmogelijkheden;
• drie slaapkamers (eventueel mogelijkheid voor 4e slaapkamer i.p.v. de werkkamer)
• ruime woonkamer en keuken met o.a. Quooker en Bora kookplaat;
• serre;
• afzonderlijke werkkamer;
• walk-in closet;
• zwembad;
• overkapping;
• diverse bijgebouwen;
• 24 zonnepanelen;
• warmtepompen;
• 23 kWh thuisbatterij;
• energielabel A+++;
• en de landelijke ligging met veel privacy maakt dit tot een bijzonder geheel.

Een plek voor wie ruimte zoekt, gelijkvloers wil wonen en het buitenleven graag onderdeel maakt van het dagelijks leven.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1980. De bouwkundige kenmerken en toegepaste materialen dienen in het licht van de bouwperiode te worden beoordeeld. Geïnteresseerden worden geadviseerd de staat van onderhoud en de bouwkundige kwaliteit tijdens een bezichtiging zelf goed te beoordelen en waar gewenst aanvullend onderzoek te laten uitvoeren.
De opgegeven gebruiksoppervlakte is vastgesteld aan de hand van de geldende meetinstructie, gebaseerd op de NEN2580. De vermelde oppervlakten zijn bedoeld als indicatie van de beschikbare gebruiksruimte.
Gezien het bouwjaar van de woning kan niet worden uitgesloten dat bij de oorspronkelijke bouw of eventuele latere verbouwingen materialen zijn toegepast die asbesthoudende bestanddelen bevatten. Over de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen is geen volledige zekerheid beschikbaar. Indien bij toekomstige werkzaamheden materialen worden aangetroffen waarvan wordt vermoed dat deze asbest bevatten, dient hiermee overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving te worden omgegaan.

Omschrijving Maasdijk 8

Interesse? Plan dan een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, rust en mogelijkheden van Maasdijk 8 in Poederoijen.

De Huizenbemiddelaar MAKELAARDIJ BRABANTS HART
085- 8001471

Maasdijk 8
in beeld
































































Spoyder
BRUIDSMO







































































































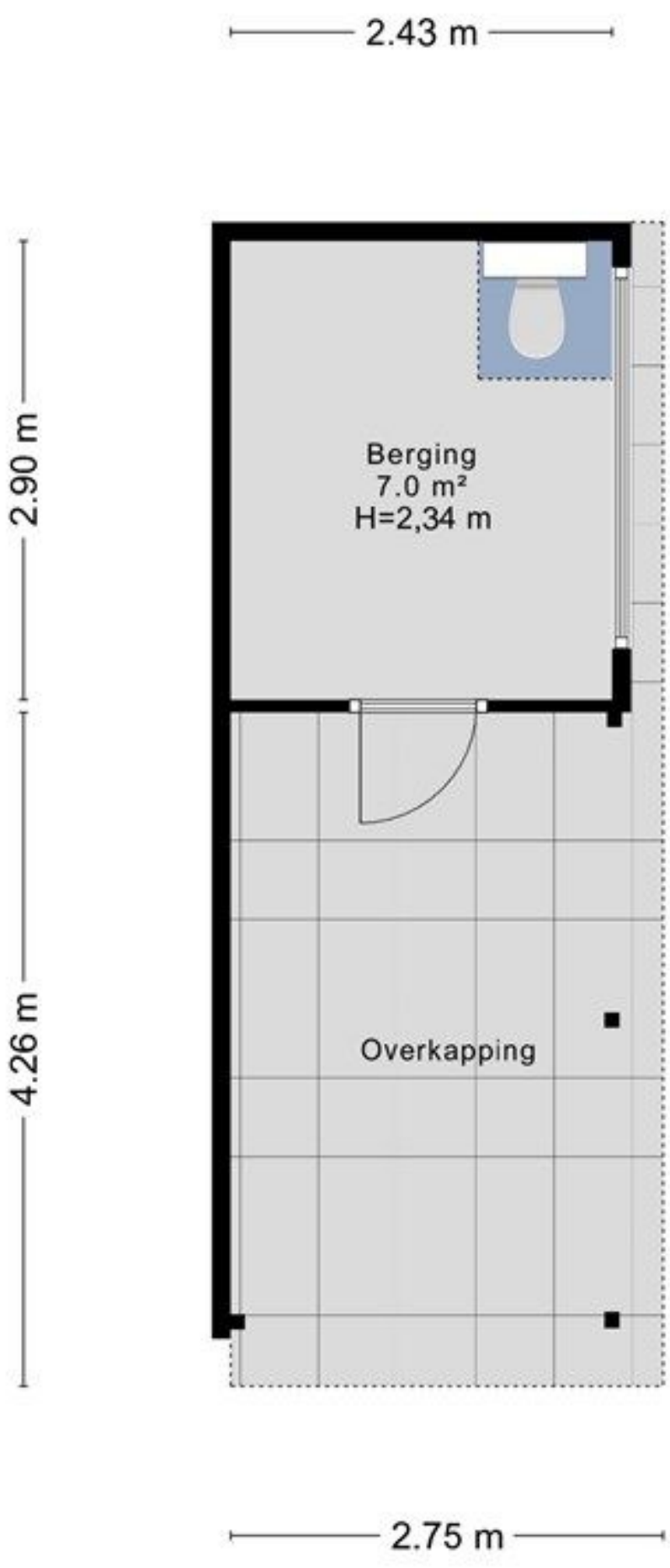






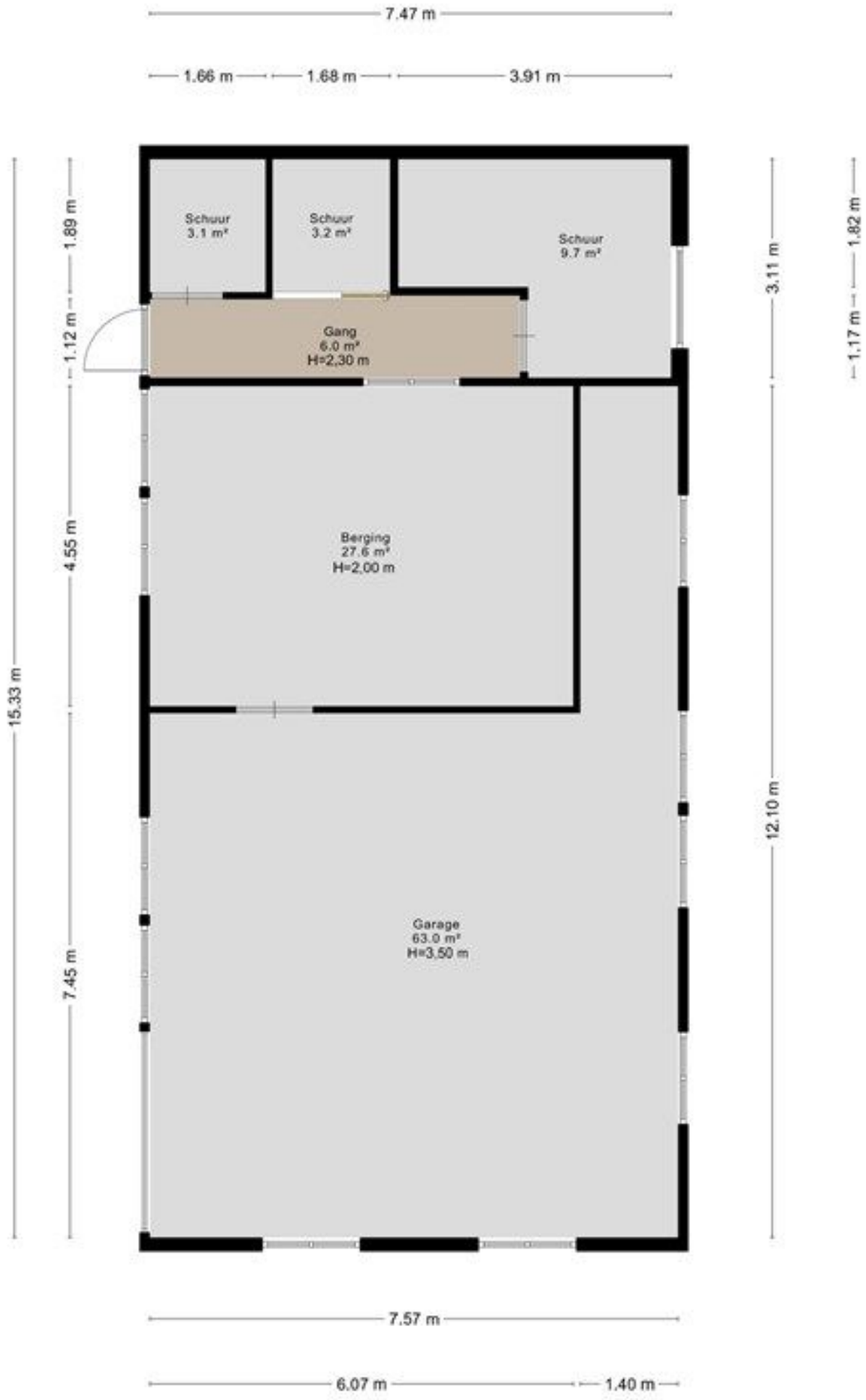


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

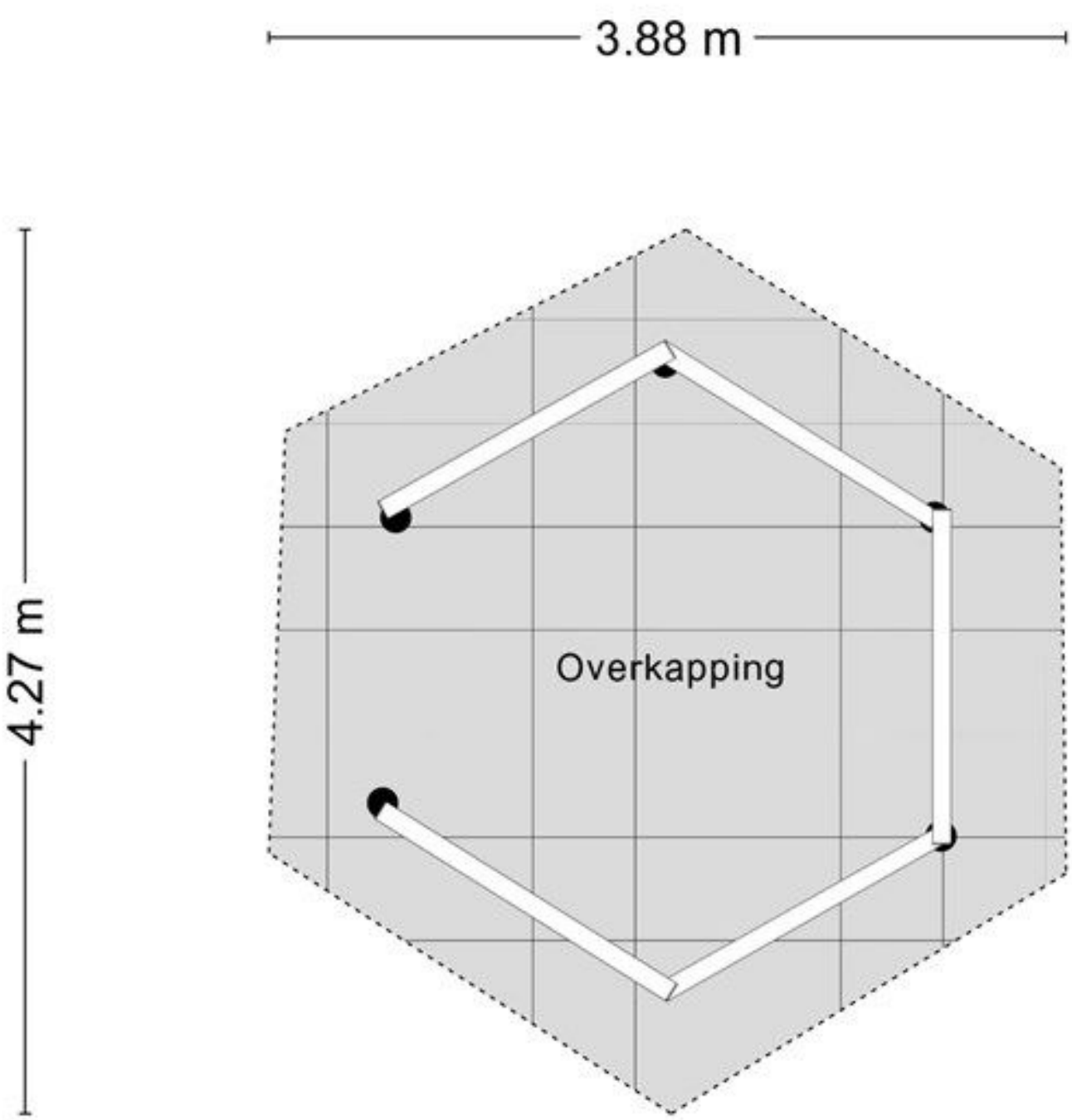


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

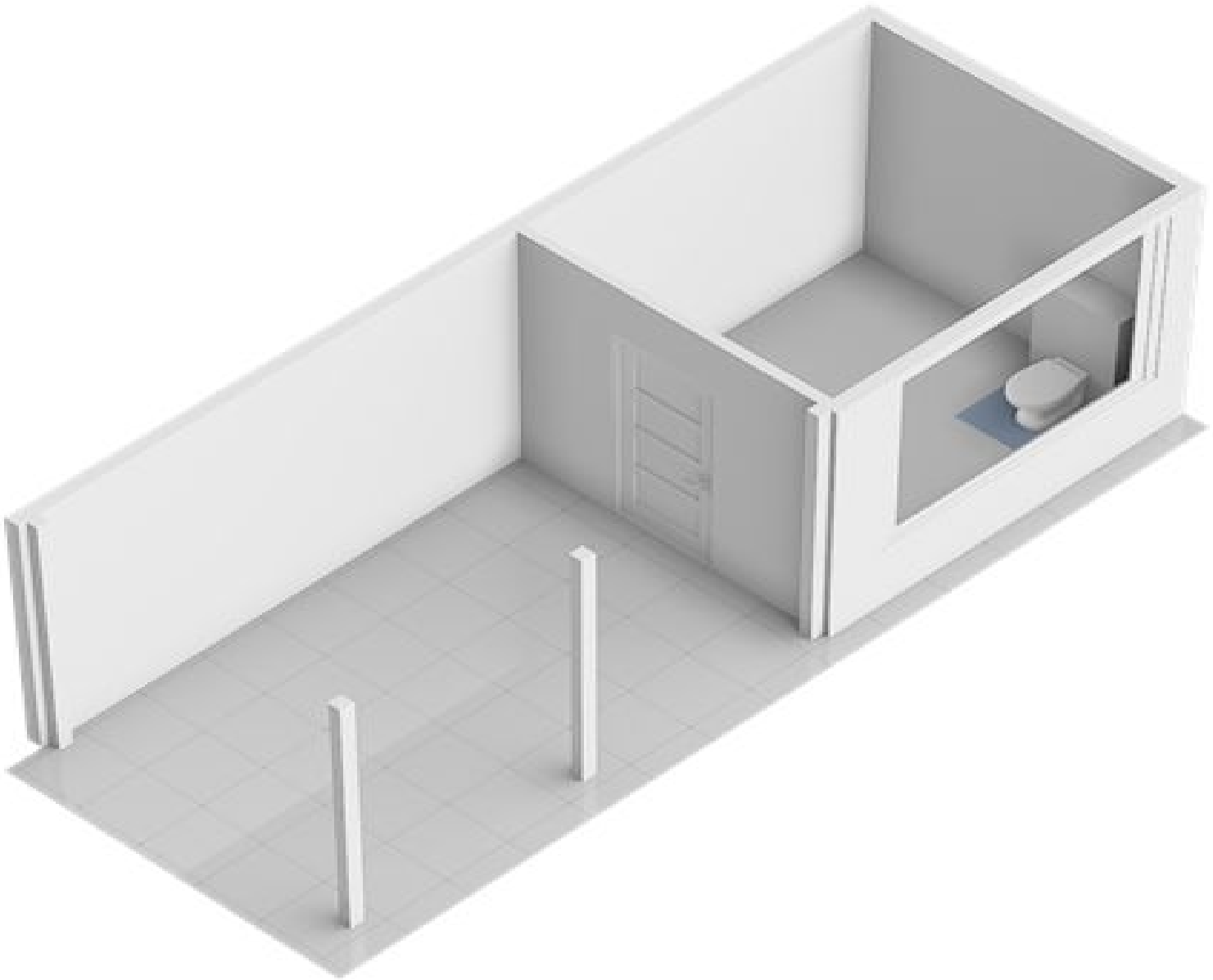


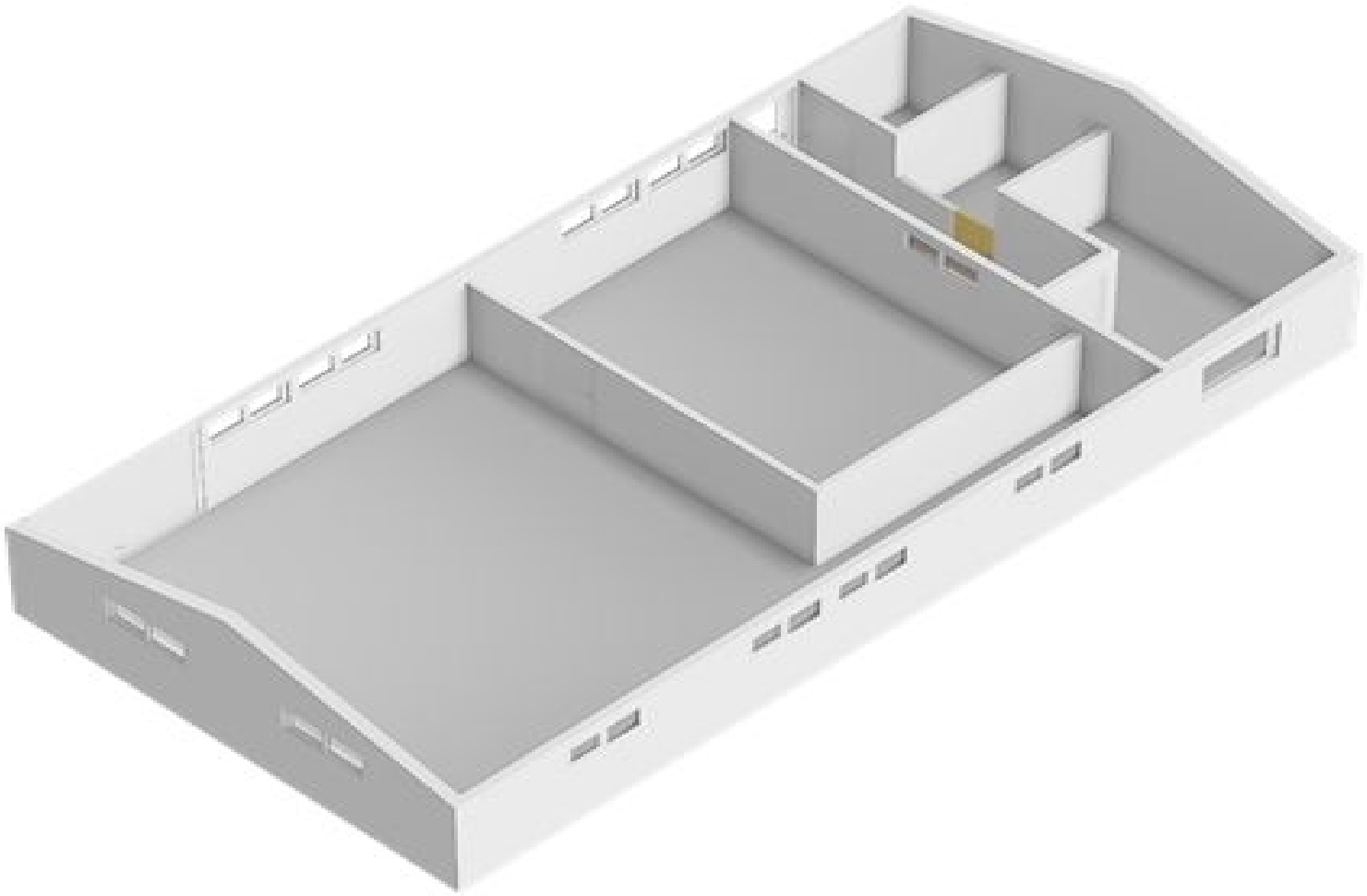
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

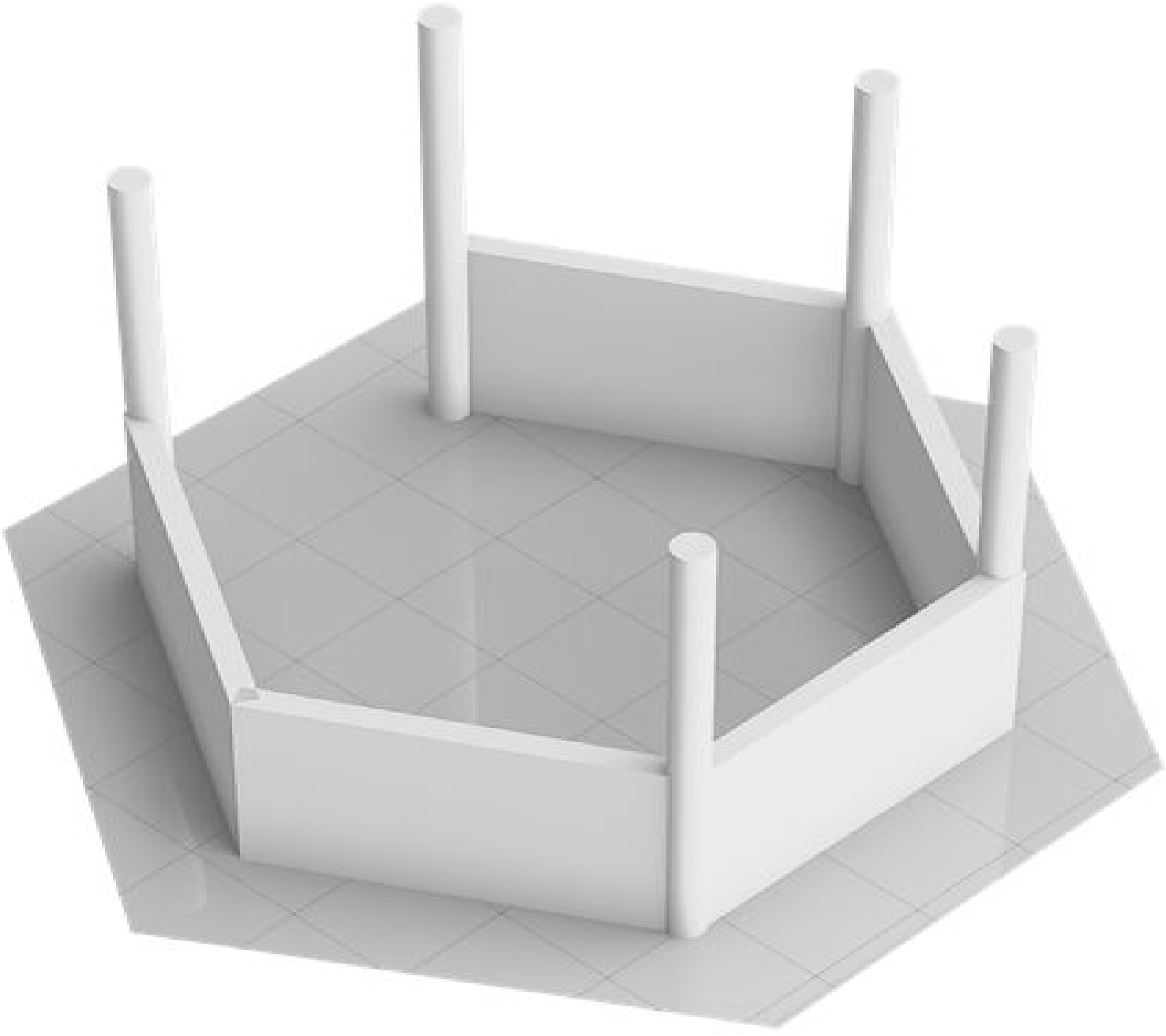


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl









Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Maasdijk 8
Postcode	5307 HP
Plaats	Poederoijen
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	bungalow
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1979
Woonoppervlakte (m^2)	132.2
Perceeloppervlakte (m^2)	1810
Inhoud (m^3)	552.64
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	APLUSPLUS, vervaldatum: 21 nov 2034

