



Vraagprijs € 850.000 K.K.

Egter van Wissekerkeweg 1

Poederoijen

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Vrijstaand wonen met volop rust, ruimte en privacy op een royaal perceel van 2.365 m² net buiten Poederrijen, met weids uitzicht over de landerijen.

Woonoppervlakte	165m²
Perceeloppervlakte	2365m²
Inhoud	740m³
Bouwjaar	1983
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	5
Energie label	C
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Remeha, 2007

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

De perfecte plek

Je wilt vrij en landelijk wonen, genieten van rust en ruimte, maar wél met een prettige ligging ten opzichte van voorzieningen en bereikbaarheid. Dan zit je hier precies goed. Net buiten het kleine maar gemoedelijke Poederloijen staat deze degelijke vrijstaande woning met schuur op een royale kavel van maar liefst 2.365 m². De ligging is heerlijk: volledig vrij, met weids uitzicht over de landerijen en alle privacy die je kunt wensen. De buren wonen op comfortabele afstand — ver genoeg om geen last van elkaar te hebben, maar dichtbij genoeg om het vertrouwde gevoel van een bewoonde omgeving te houden.

Het perceel biedt volop mogelijkheden. Er hoort namelijk ook een stuk weiland bij en een royale moestuin — ideaal voor het houden van dieren of voor wie droomt van een meer zelfvoorzienende leefstijl. De woning zelf is gebouwd in de jaren '80 en kenmerkt zich door een solide bouw, royale maatvoering en een praktische indeling. Met vier slaapkamers en veel leefruimte is dit een echte gezinswoning. De afwerking is hier en daar wat gedateerd, maar de basis is uitstekend — en dat is uiteindelijk waar het om draait. Bovendien is de woning volledig geïsoleerd volgens de normen van destijds en beschikt deze over energielabel C.

En alsof dat nog niet genoeg is, is er enkele jaren geleden een ruime schuur bijgebouwd: ideaal voor hobby, opslag of werk aan huis. Kortom: een compleet geheel op een plek waar rust en ruimte vanzelfsprekend zijn.

Wonen & koken — ruim, praktisch en huiselijk

Via de voordeur kom je in de hal met meterkast en trapopgang naar verdieping. Vanuit hier bereik je de woonkamer, keuken én een slaapkamer op de begane grond — ideaal voor gelijkvloers wonen, gasten of een thuiskantoor. De woonkeuken is royaal opgezet en toch sfeervol. Er is genoeg plek voor een eettafel waar je uitgebreid kunt tafelen, terwijl de hoekopgestelde keuken beschikt over veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser. Vanuit de keuken loop je door naar een praktisch achterportaal met toegang tot toilet en de bijkeuken. In de bijkeuken vind je de aansluitingen voor wasmachine en droger en bovendien toegang tot de garage. De garage is ruim en multifunctioneel. Omdat je al beschikt over een grote schuur op het erf, zou je deze ruimte ook prima kunnen ombouwen tot bijvoorbeeld een speelkamer, kantoor, praktijkruimte of extra slaapkamer. Flexibiliteit genoeg dus.

Slapen & baden — ruimte voor iedereen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allemaal prettig van formaat en goed indeelbaar. De badkamer is compleet uitgevoerd met inlopdouche, ligbad en wastafel — praktisch en comfortabel voor dagelijks gebruik. Op de overloop vind je daarnaast een apart toilet en een cv-ruimte. De extra kamer op de begane grond maakt het geheel extra veelzijdig. Of je nu gelijkvloers wilt wonen, een logeerkamer nodig hebt of een rustige werkplek zoekt: het kan hier allemaal. Bovendien zijn er mogelijkheden om extra slaapkamers te realiseren als je daar behoefte aan hebt.

Buitenleven — vrijheid in het kwadraat

De kavel is werkelijk een van de grote pluspunten van dit object. Met 2.365 m² eigen grond heb je hier alle ruimte om te leven, spelen, tuinieren of gewoon te genieten van het uitzicht. Aan de voorzijde ligt een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's en toegang tot de grote schuur. De schuur (bouwjaar 2017) meet circa 6,5 × 10,5 meter en is deels geïsoleerd en voorzien van water, elektra en krachtstroom. Perfect voor hobby's, opslag, werkplaats of zelfs kleinschalig bedrijfsmatig gebruik. De rest van het perceel is ingericht als siertuin en deels als moestuin, met volop ruimte voor kinderen om te spelen of voor wie groene plannen heeft. Hier kun je letterlijk alle kanten op.

Locatie — groen, cultuur en goede verbindingen

De woning ligt landelijk en vrij, midden in een omgeving waar rust en natuur de hoofdrol spelen. Je woont hier tussen uitgestrekte weilanden, kronkelende dijken en rivierlandschap dat elk seizoen een ander decor biedt. Ideaal voor wie houdt van wandelen, fietsen of gewoon genieten van het uitzicht zonder dat er een buurman doorheen loopt. Tegelijkertijd heeft de regio ook cultureel verrassend veel te bieden, met historische stadjes, vestingwerken en gezellige terrasjes op korte afstand. Zo sta je binnen enkele minuten in Zaltbommel, een charmante vestingstad vol historie, en ook 's Hertogenbosch is snel bereikbaar voor een middag winkelen, musea bezoeken of bourgondisch genieten.

Qua bereikbaarheid zit je hier eveneens uitstekend. De uitvalswegen naar de Rijksweg A2 en Rijksweg A27 liggen op korte rijafstand, waardoor je vlot richting Utrecht, Eindhoven, Breda of Gorinchem rijdt. Je woont hier dus heerlijk buitenaf, maar zeker niet buiten bereik. Een zeldzame combinatie van vrijheid, natuur én praktische bereikbaarheid.





Hal | Entree



Wonen





Voordelen

- Vrijstaande woning met weiland
- Gezellige woonkamer met houtkachel
- Woonkeuken
- 4 ruime slaapkamers
- Handige bijkeuken
- Heerlijke tuin
- Aangebouwde + vrijstaande schuur
- Vrij uitzicht over de landerlijke





Koken



Slapen



Portaal | Toilet



Bijkeuken

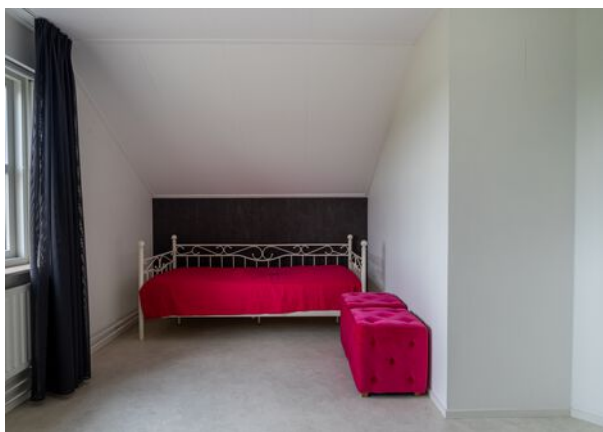


Overloop | Toilet



Slapen







Baden



Buitenleven







Bijzonderheden

- Traditioneel gebouwde uit 1983. De woning is uitgerust met deels beton- en deels houten vloeren, in spouw opgetrokken metselwerk en een zadeldak bedekt met dakpannen. De woning is volledig geïsoleerd, uiteraard naar normen van destijds. Energielabel C. Cv betreft een Remeha Quinta uit 2007.
- Indicatie oplevering rond de zomer 2026, bijvoorbeeld juli / augustus 2026.
- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen. Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.
- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Egter van Wissekerkweg 1

Poederroijen

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☒	☐	☐	☐
Broeikas	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Screens voor / achter	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Poederroijen
Egter van Wissekerkweg 1

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:				
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☒	☐	☐	☐
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Poederrijen
Egter van Wissekerkweg 1

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Laadpaal	☐	☐	☐	☒
Waterontharder	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐

Aanvullende
opmerkingen:

Poederroijen
Egter van Wissekerkweg 1

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
499219594

Datum registratie
19-02-2026

Geldig tot
16-02-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Egter van Wissekerkweg 1
5307VA Poederloijen
BAG-ID: 0297010000004776

Detailaanduiding

Bouwjaar 1983
Compactheid 2,22
Vloeroppervlakte 164m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

L.A. Solano

Vakbekwaamheidsnummer

55151664

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

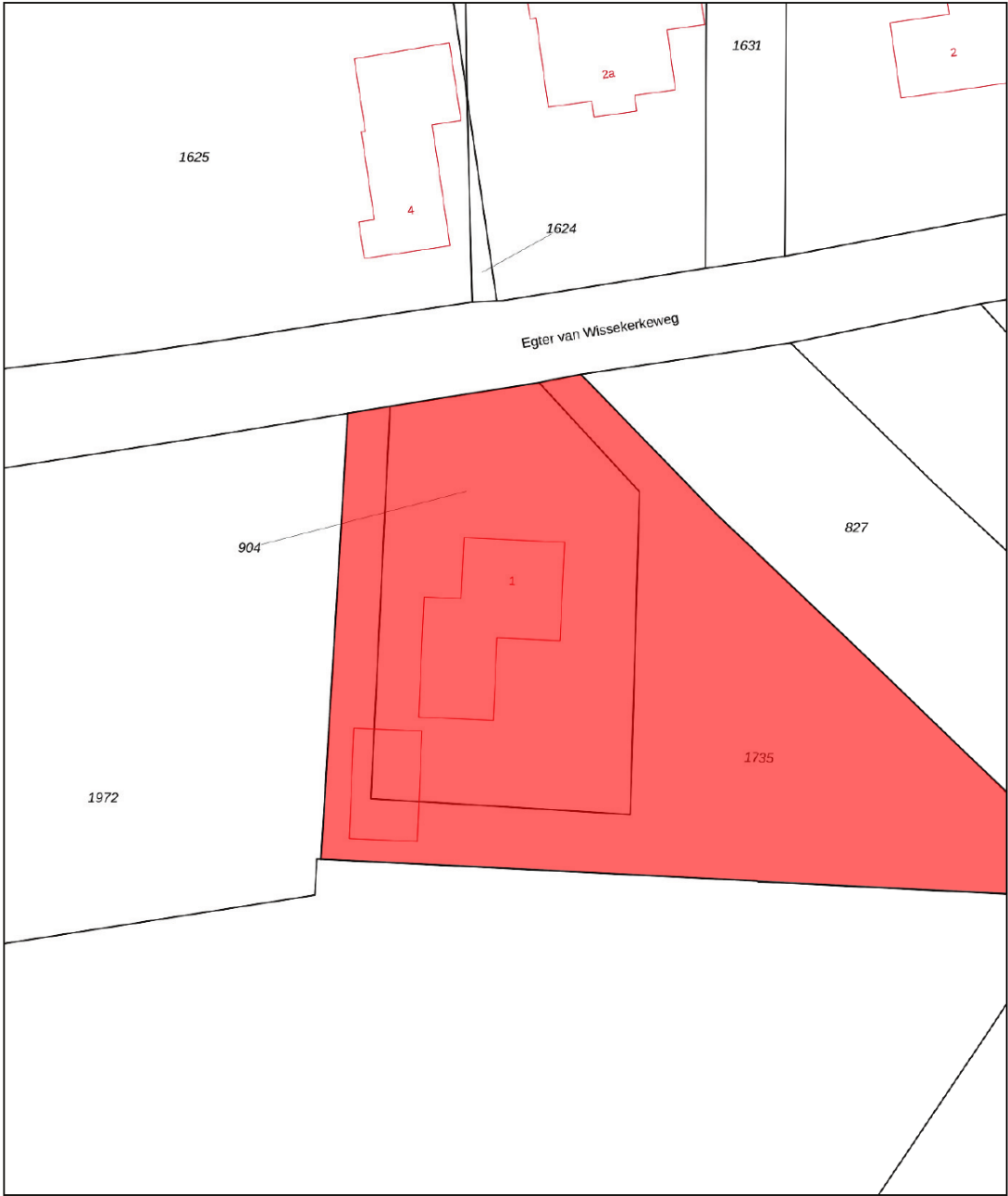


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: coralie



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Brakel

Sectie N

Perceel 904

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.

kadaster

Op de kaart



Egter van Wissekerkeweg 1

Poederoijen

Over de buurt

De regio heeft cultureel verrassend veel te bieden, met historische stadjes, vestingwerken en gezellige terrasjes op korte afstand. Zo sta je binnen enkele minuten in Zaltbommel, een charmante vestingstad vol historie, en ook 's Hertogenbosch is snel bereikbaar voor een middag winkelen, musea bezoeken of bourgondisch genieten. Qua bereikbaarheid zit je hier eveneens uitstekend. De uitvalswegen naar de Rijksweg A2 en Rijksweg A27 liggen op korte rijafstand.

Plaats een bod



Bieden op Egter van Wissekerkeweg 1,
Poederrijen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de
link) en breng je bod uit voor Egter van
Wissekerkeweg 1, Poederrijen.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl