

TE KOOP

Heereplein 13, Raamsdonksveer



**Karakteristieke vrijstaande woning (ca. 244 m2 woonoppervlakte)
gelegen midden in het centrum van Raamsdonksveer**

€ 525.000,- k.k.



StaalMakelaars

Situering

De karakteristieke vrijstaande woning met een woonoppervlakte van ca. 244 m² is gelegen midden in het centrum van Raamsdonksveer aan het Heereplein 13.

Ontdek de perfecte combinatie van historische charme en moderne levensstijl op deze uitzonderlijke locatie aan het Heereplein. Gelegen in het bruisende centrum van Raamsdonksveer, biedt deze woning een zeldzame kans om te genieten van het beste van beide werelden.

De woning, met zijn karakteristieke architectuur, biedt een indrukwekkend uitzicht over het plein en de levendige omgeving. Stap naar buiten en word omringd door gezellige cafés, restaurants, en boetiekjes, waardoor elke dag een nieuwe ontdekkingstocht wordt.

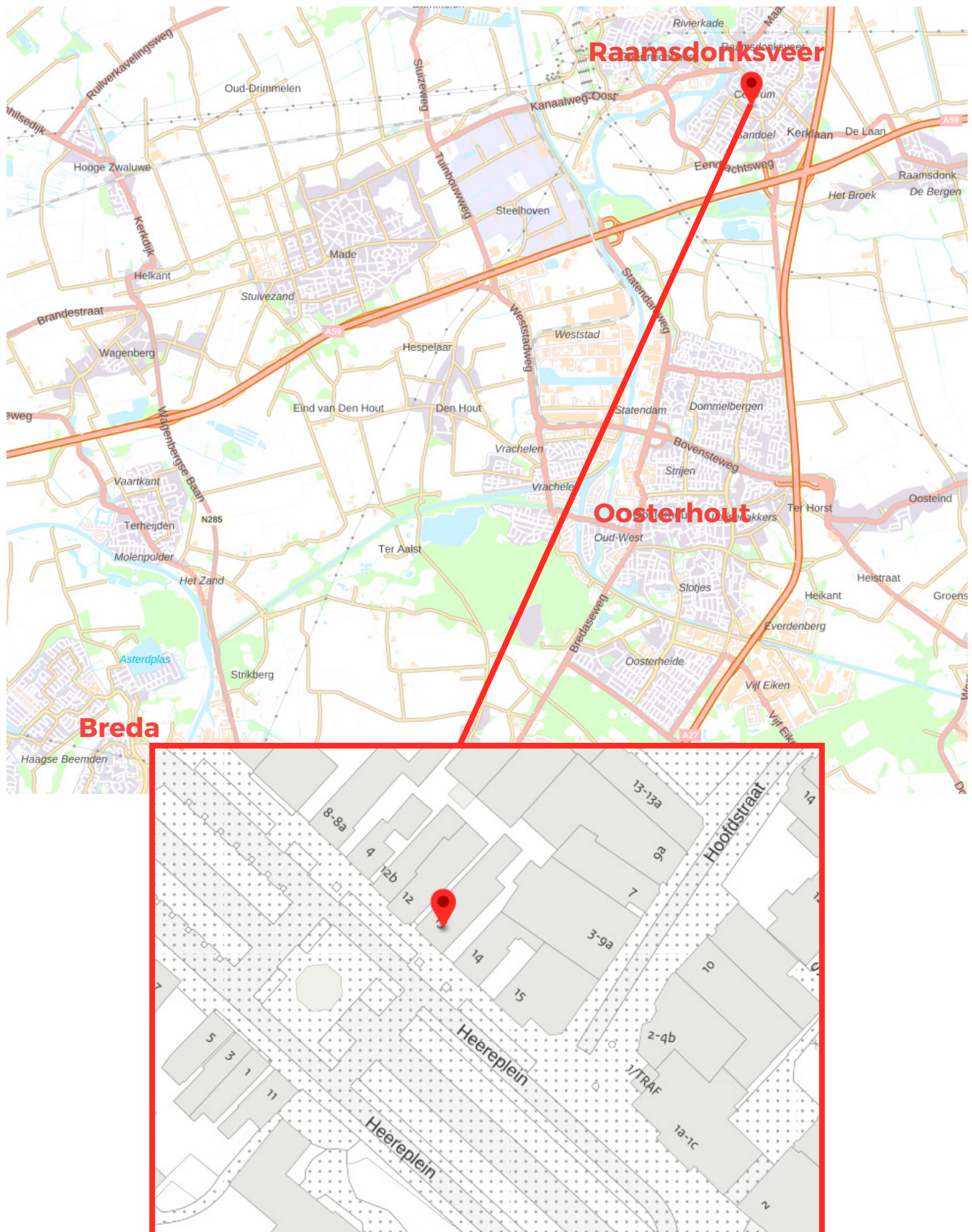
Met zijn centrale ligging is deze locatie ideaal voor wie op zoek is naar gemak en verbondenheid. Alle voorzieningen, van winkels tot scholen en recreatie, liggen binnen handbereik. Bovendien biedt de nabijheid van openbaar vervoer en belangrijke verbindingswegen eenvoudige toegang tot omliggende steden en dorpen.

Deze woning aan het Heereplein belichaamt de essentie van het moderne stadsleven, gecombineerd met de warmte en authenticiteit van een historische omgeving.



StaalMakelaars

Situering



StaalMakelaars

De woning

De karakteristieke vrijstaande woning is in 1878 gebouwd. De woning heeft een woonoppervlakte van ca. 244 m² en een inhoud van ca. 905 m³. De woning is gelegen op een perceel van ca. 228 m².

De gehele woning is opgetrokken in een gedegen bouwconstructie bestaande uit metselwerk steensmuren, een betonnen begane grondvloer en houten verdiepingvloeren. Het schilddak is gedekt met dakpannen. De woning is voorzien van houten deurkozijnen en deels houten en deels kunststof raamkozijnen deels met dubbelglas. De woning wordt verwarmd middels radiatoren.



StaalMakelaars

Indeling woning

Entree - woonkamer

De entree van de woning geeft toegang tot de woonkamer. De woonkamer heeft een linoleum vloer als vloerafwerking, spachtelputz als wandafwerking en een met houtwerk afgewerkt plafond gedeeltelijk voorzien van geïntegreerde verlichting. De woonkamer is voorzien van houten kozijnen met enkel glas.

De woonkamer geeft toegang tot de open keuken.



StaalMakelaars

Indeling woning

Open keuken

De open keuken heeft een linoleum vloer als vloerafwerking, deels spachtelputz en deels tegelwerk als wandafwerking en een met houtwerk afgewerkt plafond gedeeltelijk voorzien van geïntegreerde verlichting. De woonkamer heeft houten kozijnen met dubbel glas. De keuken is uitgerust met een dubbele spoelbak, een inductie kookplaat, een afzuigkap en kastruimte.

De open keuken geeft toegang tot de woonkamer, de toiletruimte, de gang naar de achtergelegen ruimtes, de trap naar de eerste verdieping en naar buiten.



StaalMakelaars

Indeling woning

Gang

De gang heeft tegels als vloerafwerking, spachtelputz als wandafwerking en een met houtwerk afgewerkt plafond voorzien van geïntegreerde verlichting. De gang is voorzien van houten kozijnen met enkel glas.

De gang geeft toegang tot de zitkamer, de waskamer en drie inpandige bergingen.

Toiletruimte

De toiletruimte heeft tegels als vloerafwerking, tegels als wandafwerking en een met stucwerk afgewerkt plafond voorzien van geïntegreerde verlichting. De toiletruimte is uitgerust met een toilet en een handwasbak.



StaalMakelaars

Indeling woning

Overloop

De overloop heeft tapijt als vloerafwerking, deels stucwerk en deels spachtelputz als wandafwerking en deels stucwerk en deels spachtelputz als plafondafwerking. De overloop is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.



StaalMakelaars

Indeling woning

Slaapkamer

De eerste slaapkamer heeft tapijttegels als vloerafwerking, spachtelputz als wandafwerking en een met stucwerk afgewerkt plafond. Deze slaapkamer is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.

Deze slaapkamer geeft toegang tot de zolder middels een vaste houten trap.

Zolder

De zolder heeft tapijt als vloerafwerking, spachtelputz als wandafwerking en een met spachtelputz afgewerkt plafond. De zolder is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.



StaalMakelaars

Indeling woning

Tweede slaapkamer

De tweede slaapkamer heeft een vinylvloer als vloerafwerking, spachtelputz als wandafwerking en een met spachtelputz afgewerkt plafond. Deze slaapkamer is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.

Deze slaapkamer geeft toegang tot de derde slaapkamer en twee bergingen.

Derde slaapkamer

De derde slaapkamer heeft een vinylvloer als vloerafwerking, spachtelputz als wandafwerking en deels een met spachtelputz afgewerkt plafond en deels houtwerk. Deze slaapkamer is deels voorzien van houten kozijnen met dubbel glas en deels van kunststof kozijnen met dubbel glas. Deze slaapkamer beschikt over een vaste houten trap naar de begane grond.



StaalMakelaars

Indeling woning

Badkamer

De badkamer heeft laminaat als vloerafwerking, deels tegelwerk en deels met stucwerk afgewerkte wanden en een met stucwerk afgewerkt plafond. De badkamer is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas. De badkamer is uitgerust met een ruime open douche, een wasbak, een toilet en een inbouwkast.



StaalMakelaars

Tuin

De tuin is volledig verhard middels klinkers en beschikt over een berging met een oppervlakte van ca. 8 m2.



Plattegrond begane grond



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



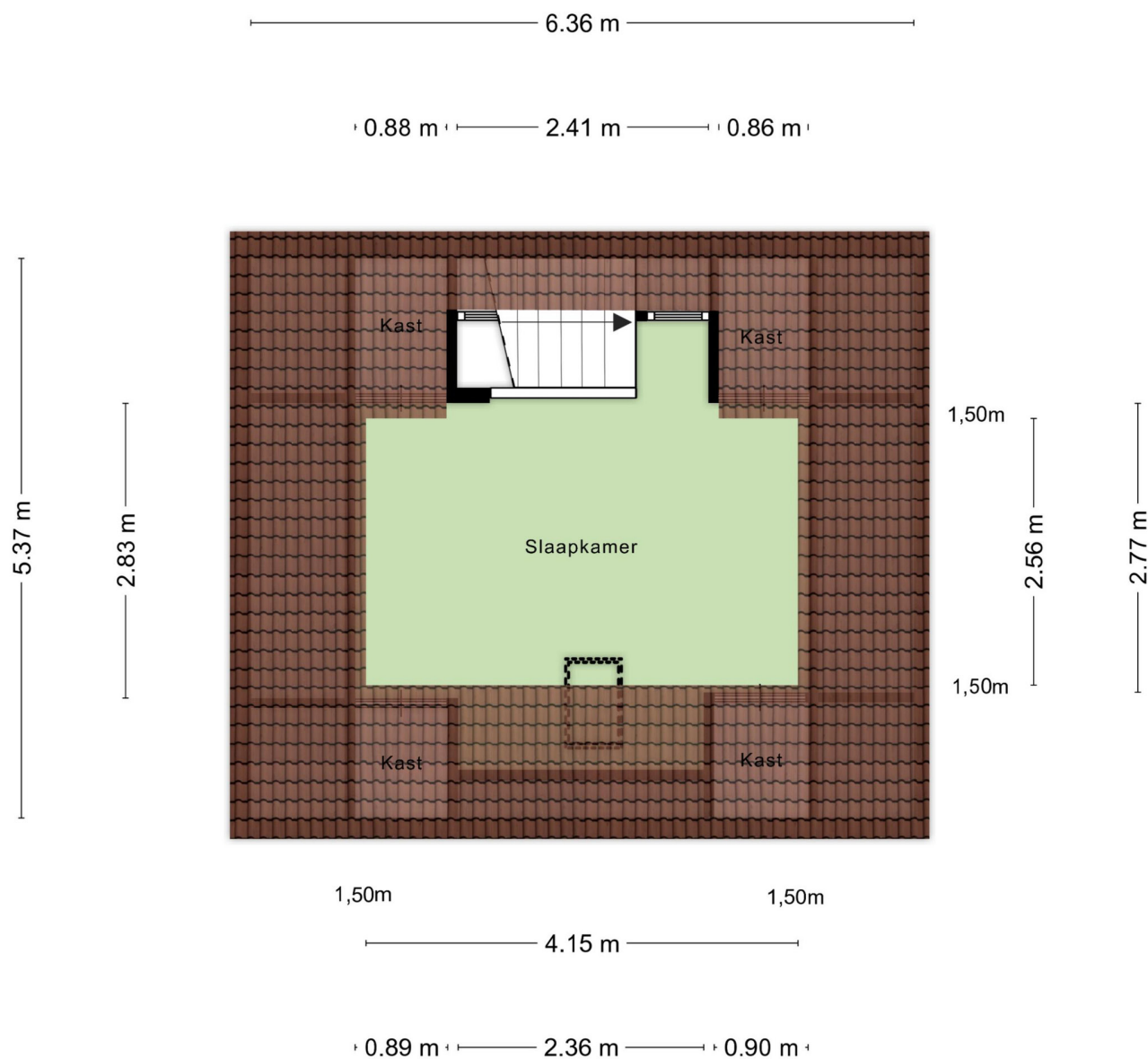
Plattegrond eerste verdieping



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



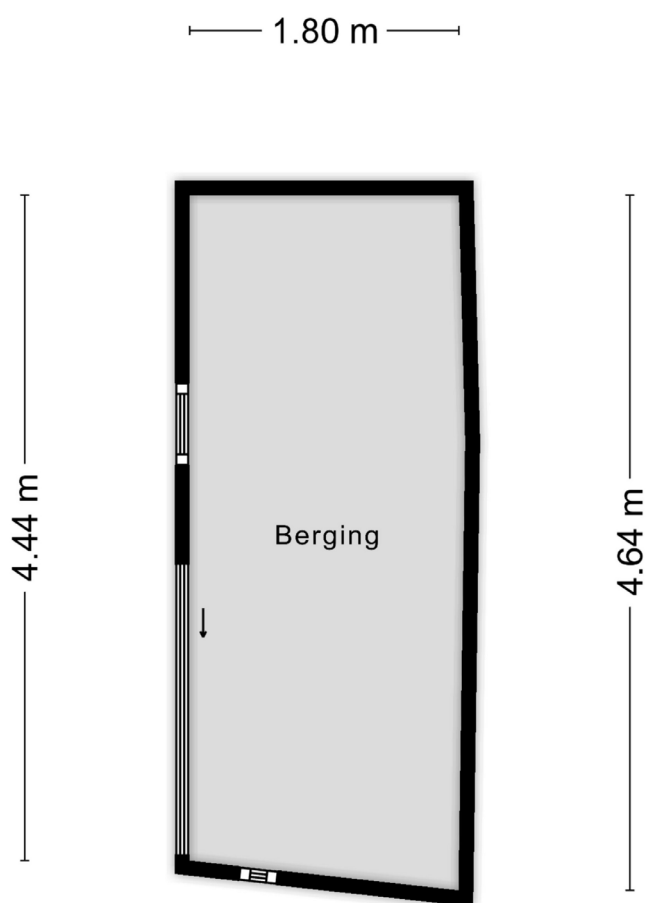
Plattegrond zolder



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



Plattegrond berging



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



StaalMakelaars

Bestemmingsplankaart



 Enkelbestemming
 Gemengd

Het object valt binnen het bestemmingsplan van de gemeente Geertruidenberg "Centrum Raamsdonksveer" met de bestemming "Gemengd - 2".



Bestemmingsregels

Artikel 6 Gemengd - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen al dan niet in combinatie met overige toegestane functies en ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' met een bed & breakfast;
- b detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en uitsluitend op de begane grond;
- c horeca van categorie 1 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' en uitsluitend op de begane grond;
- d horeca, categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horeca-categorie 2' en uitsluitend op de begane grond;
- e horeca van categorie 3 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' en uitsluitend op de begane grond;
- f horeca van categorie 4 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' en uitsluitend op de begane grond;
- g kantoor uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en uitsluitend op de begane grond;
- h sportcentrum uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum';
- i dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- j aan-huis-verbonden beroepen;
- k maatschappelijke en culturele voorzieningen en uitsluitend op de begane grond;
- l maatschappelijk en culturele voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens op de verdieping;
- m verkeersvoorzieningen en (ondergrondse)parkeervoorzieningen;
- n groenvoorzieningen en verhardingen;
- o nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, uitgezonderd:
 - 1 vervangende nieuwbouw, waarbij hetzelfde bebouwingstype als aanwezig dient te worden aangehouden;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- c Het splitsen of toevoegen van woningen binnen bestaande hoofdgebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.
- d De voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de voorgevel-rooilijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.



Bestemmingsregels

- e De goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,1 m.
- f Indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3,1 m mag de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen aan de achtergevel van het hoofdgebouw, in afwijking van het bepaalde onder e, maximaal gelijk zijn aan de hoogte van die eerste bouwlaag.
- g De bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moet gelijk zijn aan de goothoogte.
- h In afwijking van het bepaalde onder g mag de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw op het zijerf maximaal 5 m mag bedragen, voor zover dit gebouw is gelegen op een afstand van 4 m achter de achtergevelrooilijn.
- i In afwijking van het bepaalde onder g mag de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 5 meter bedragen mits, deze worden gebouwd op een afstand van meer dan 4 m achter de achtergevelrooilijn.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak.
- b Voor erf- en perceelsafscheidingsen gelden de volgende bepalingen:
 - 1 De bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen vóór de naar de weg gekeerde gevel mag niet meer bedragen dan 1 m.
 - 2 Bij hoekwoningen mag de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingsen op de zijdelingse perceelsgrens niet meer dan 2 m bedragen, mits de voor-gevelrooilijn van de om de hoek gelegen woningen niet wordt overschreden en deze erf- of perceelsafscheidingsen zijn gesitueerd op een afstand van minimaal 3 m achter de (het verlengde van) de voorgevel van de hoekwoning.
 - 3 De bouwhoogte van overige erf- en perceelsafscheidingsen mag niet meer bedragen dan 2 m
- c Voor overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1 De oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.
 - 2 De bouwhoogte mag maximaal 3,1 m bedragen.
 - 3 Indien de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is dan 3,1 m mag de bouwhoogte, in afwijking van het bepaalde onder 2, maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van die eerste bouwlaag.
 - 4 De afstand tot de voorgevel van de woning mag niet minder dan 3 m bedragen.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.



Bestemmingsregels

6.3 Nadere eisen

- a Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van monumenten of beeldbepalende bouwwerken en hun omgeving en ten behoeve van het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek.
- c Alvorens nadere eisen worden gesteld wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden en bouwwerken geldt de volgende bepaling:

- a Het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b De uitoefening van een bed and breakfast is ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' toegestaan als ondergeschikte activiteit bij een (bedrijfs-)woning, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - 1 De bed and breakfast dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.
 - 2 De bed and breakfast mag plaatsvinden in het hoofdgebouw met eventuele aan- en uitbouwen.
 - 3 De bed and breakfast mag maximaal bestaan uit 2 kamers en 6 slaapplekken.
 - 4 Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt als bed and breakfast, met een maximum van 50 m².
 - 5 De bed and breakfast mag niet functioneren als zelfstandige wooneenheid. De bed and breakfast of de afzonderlijke kamers mogen geen aparte kookgelegenheid bevatten.
 - 6 De bed and breakfast mag geen ontoelaatbare invloed hebben op het woon- en leefmilieu van de omliggende woningen.
 - 7 Het gebruik voor een bed & breakfast mag niet leiden tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen, zoals gevolgen ten aanzien van het parkeren.
- c Binnen de woning, in het hoofdgebouw of aanbouw, uitbouw of bijgebouw, is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan, mits:
 - 1 niet meer oppervlakte voor de uitoefening van dit beroep in gebruik is of zal zijn dan 1/3 deel van de oppervlakte van de begane grondlaag van het legaal gerealiseerde hoofdgebouw en van legaal gerealiseerde aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
 - 2 de beroepsuitoefening uitsluitend geschiedt door een bewoner van de desbetreffende woning;



Bestemmingsregels

- 3 er geen detailhandel plaatsvindt;
- 4 de uitoefening van dit beroep niet plaatsvindt in een vrijstaand bijgebouw bij een aaneengebouwde woning (inclusief hoekwoningen daarbij);
- 5 de uitoefening mag niet leiden tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen, zoals gevolgen ten aanzien van het parkeren.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.1 voor het nieuw vestigen van een bed and breakfast bij een woning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a De bed and breakfast dient ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie.
- b De bed and breakfast mag plaatsvinden in het hoofdgebouw met eventuele aan- en uitbouwen.
- c De bed and breakfast mag maximaal bestaan uit 2 kamers met in totaal maximaal 6 slaapplaatsen.
- d Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt als bed and breakfast, met een maximum van 50 m².
- e De bed and breakfast mag niet functioneren als zelfstandige wooneenheid. De bed and breakfast of de afzonderlijke kamers mogen geen aparte kookgelegenheid bevatten.
- f De bed and breakfast mag geen ontoelaatbare invloed hebben op het woon- en leefmilieu van de omliggende woningen.
- g Het gebruik voor een bed & breakfast mag niet leiden tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van in de omgeving gelegen gronden en/of opstallen, zoals gevolgen ten aanzien van het parkeren.



Kadastrale kaart



Raamsdonk H 2997 228 m2

Zoals op de kadastrale kaart (bovenstaand) te zien behoort de oprit niet tot de woning, op de oprit geldt een recht van uitweg.



StaalMakelaars



**Te koop:
Oplevering:**

**€ 525.000,- k.k.
In overleg**

Deze informatieverstrekking geschiedt geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van tussentijdse verhuur c.q. wijzigingen.

Voor nadere informatie en/ of een afspraak voor een bezichtiging kunt u te allen tijde contact opnemen.

StaalMakelaars

www.staalmakelaars.nl

0162 - 57 04 71

**Brieltjenspolder 40
4921 PJ Made**

