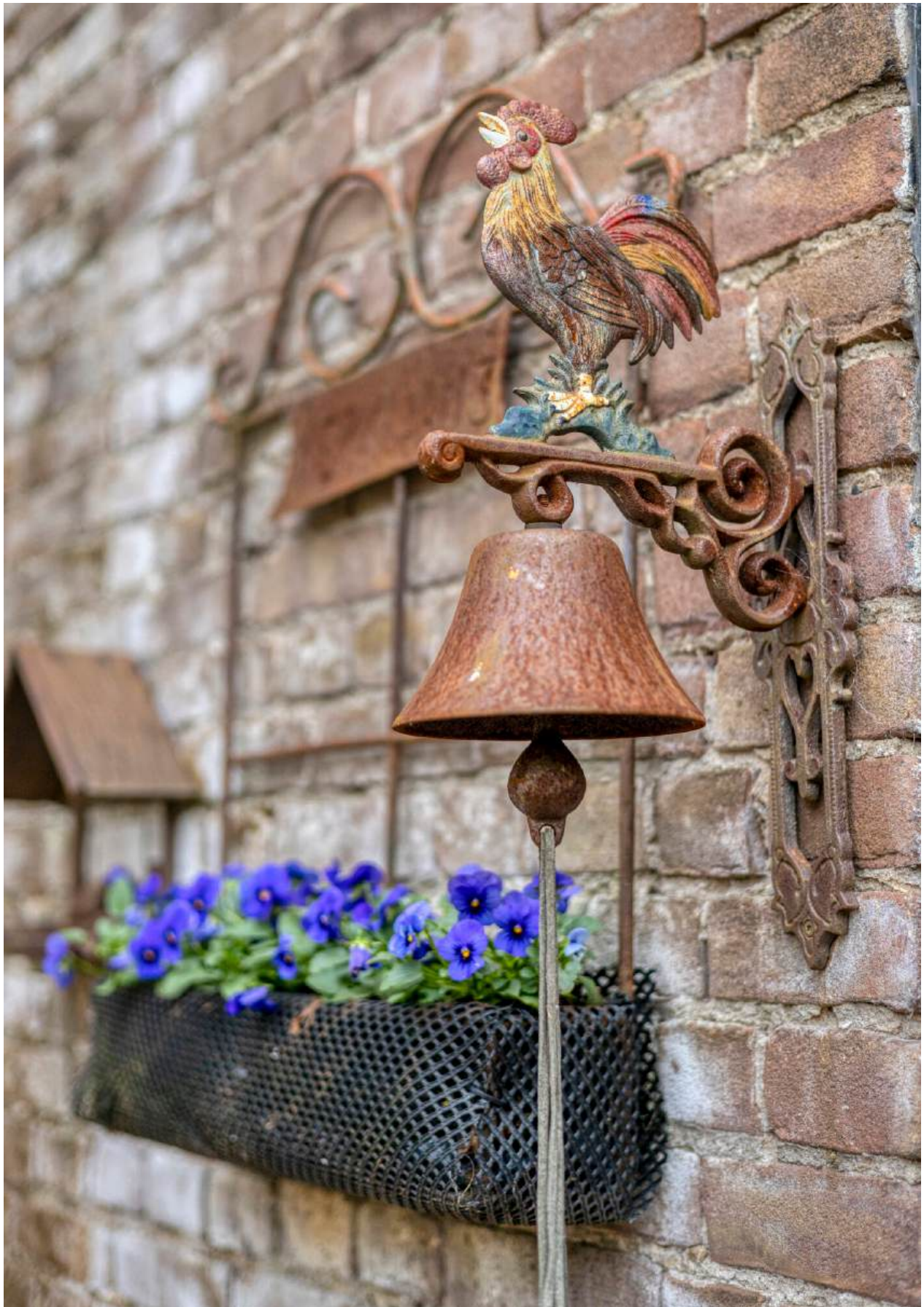




Kerklaan 3

Raamsdonk





Vraagprijs
€ 1.250.000,- k.k.

Raamsdonk

Kerklaan 3

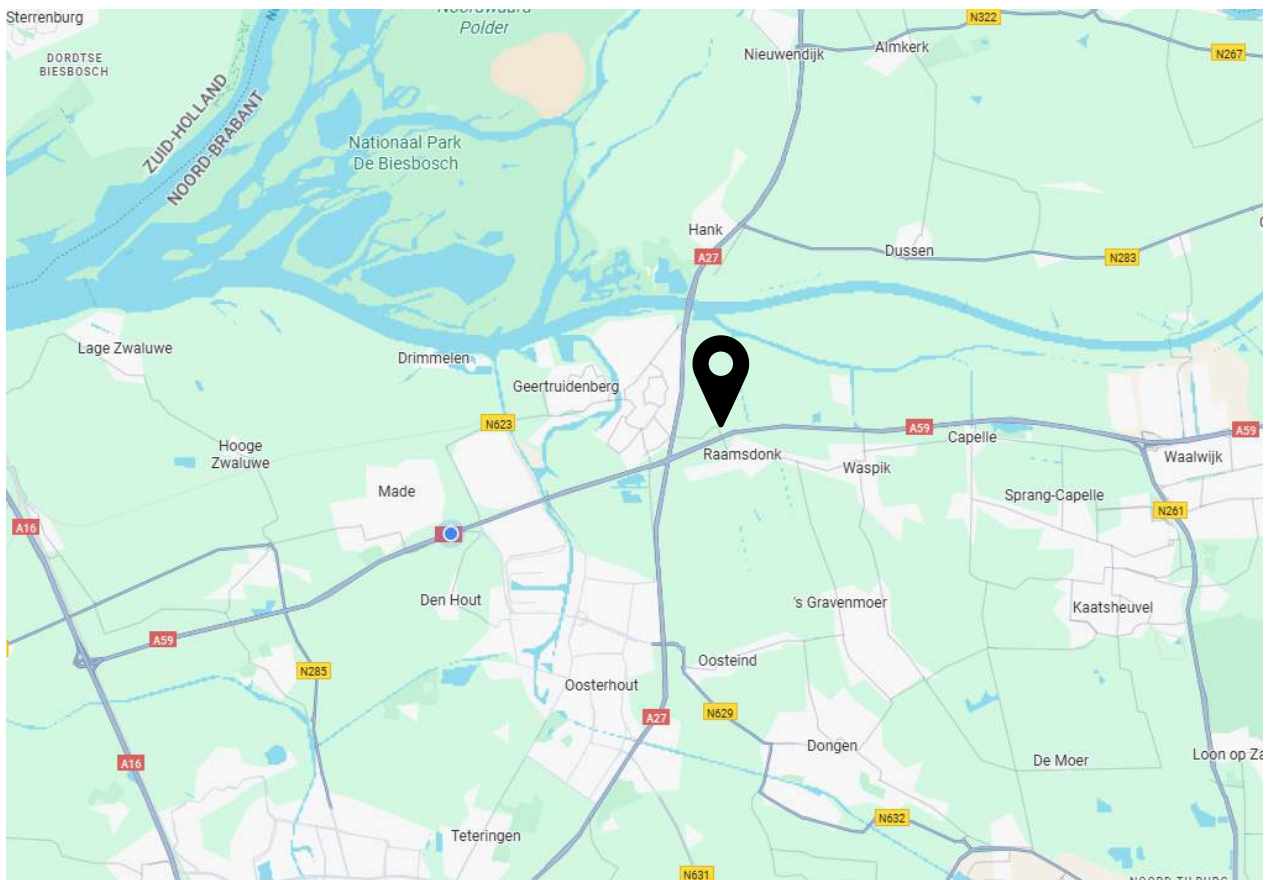
- Karakteristieke woonboerderij met bijgebouwen op een perceel van 10.557 m²
- Groot erf met tuin, weide, paardenrijbak en stal van 306 m²
- Voorzien van twee warmtepompen, hybride cv-installatie en gedeeltelijke vloerverwarming
- Landelijk wonen met vrij uitzicht en goede bereikbaarheid
- Sfeervol woongedeelte met prachtige woonkamer en landelijk moderne woonkeuken
- Appartement met eigen voorzieningen



Kenmerken

Een heerlijk plekje in Raamsdonk

• Soort woning • Ligging • Bouwjaar • Aantal kamers	Woonboerderij Buiten de bebouwde kom 1927 11
• Perceeloppervlakte • Woonoppervlakte • Inhoud woning	10.557 m2 316 m2 1.695 m3
• Gevels • Kozijnen • Beglazing • Daktype	Steensmuur met PIR-panelen tegen de binnenmuren Hout minimaal HR Houten dakconstructie met op het woonhuis dakpannen en op de schuur dakpanplaten
• Begane grondvloer • Verdiepingsvloeren • Fundering	Beton Hout Op gemetselde fundatie
• Verwarming & warm water	Woonhuis: Warmtepomp (2025) & hybride CV (2023), gedeeltelijk vloerverwarming Appartement: Warmtepomp (2025), ged. vloerverwarming
• Isolatie • Ventilatie • Energielabel	Vloer, dak voorhuis, plafonds schuur Natuurlijke ventilatie A+
• Bijgebouwen • Nuts-voorzieningen	Tuinkamer, schuur met berging, open hangar, voormalige stal Elektra - Gas - Water - Riolering - Glasvezel
• Bestemming	Wonen Dubbelbestemming Waarde - Archeologie WRO-zone
• Bijzonderheden	Beeldbepalend pand voor behoud dorpsbeeld



Situering

De woonboerderij aan de Kerklaan 3 is rustig gelegen aan de rand van Raamsdonk, een sfeervol Brabants dorp binnen de gemeente Geertruidenberg. De omgeving wordt gekenmerkt door karakteristieke lintbebouwing, agrarische percelen en weidse uitzichten over het open polderlandschap.

Raamsdonk telt circa 3.000 inwoners en beschikt over basisvoorzieningen, zoals een basisschool, sportverenigingen en enkele winkels voor de dagelijkse behoeften. Voor een uitgebreider winkelaanbod, horeca en middelbare scholen kan men terecht in Waspik, Raamsdonksveer of Geertruidenberg, die allen op korte afstand liggen.

De bereikbaarheid is uitstekend:

- Gunstig gelegen nabij de A27 en A59
- Centrale ligging tussen de stedelijke regio's Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch
- Goede verbinding met omliggende plaatsen via het regionale wegennet en openbaar vervoer

De omgeving biedt volop rust en ruimte. Fiets- en wandelroutes leiden door het open polderlandschap richting natuur- en recreatiegebieden zoals Nationaal Park De Biesbosch en het historische vestingstadje Geertruidenberg.



Comfortabel en karaktervol wonen

De woonboerderij aan de Kerklaan 3 is oorspronkelijk gebouwd in 1927 en in 2024 nagenoeg geheel gerenoveerd. Hierdoor worden authentieke details met hedendaags wooncomfort gecombineerd. Het geheel is zorgvuldig onderhouden en voorzien van moderne installaties en stijlvolle afwerkingen. De woning heeft een aangenaam en energiezuinig leefklimaat, met volop ruimte en rust.

Het geheel verkeert in goede staat van onderhoud en beschikt over onder meer:

- Twee warmtepompen en hybride cv-installatie
- Gedeeltelijke vloerverwarming
- Nieuwe keuken en badkamer (2024)
- Vernieuwde meterkast (2025)
- Buitenzijde in 2024 volledig opnieuw geschilderd
- Goede isolatie en modern wooncomfort
- Energielabel: A+







Begane grond

Het woonhuis

Via de voordeur betreed je de ruime entree van deze karakteristieke woonboerderij. Vanuit hier zijn het toilet, de woonkeuken en het achterhuis bereikbaar.

De hal is netjes afgewerkt met stucwerk wanden, een tegelvloer met vloerverwarming en een modern toilet met hangend closet, fonteintje en de vloerverwarmingsinstallatie.

De woonkeuken vormt het hart van het huis. In 2024 is hier een volledig nieuwe keuken geplaatst met Siemens-apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven (bakken & stomen), combi-magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker. De keuken combineert de authentieke sfeer van de boerderij met moderne luxe; de houten balken van de voormalige schuur zijn behouden gebleven en zorgen voor een warme uitstraling. Via de openslaande tuindeuren is er direct contact met de achtertuin.









De woonkamer in het huis is een gezellige leefruimte met houten vloerdelen, gestucte wanden en plafonds met inbouwspots. Dankzij de openslaande tuindeuren, de houten vloer en het zicht op de tuin is dit een sfeervolle plek om te ontspannen. Vanuit hier is er toegang tot een provisieruimte met meterkast (volledig vernieuwd in 2025) en de afgesloten trapopgang naar de eerste verdieping.

Aansluitend aan de keuken vind je de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, gevolgd door twee halletjes, die toegang geven tot de achtertuin. De vloerverwarming is doorgelegd van de voordeur via de keuken en bijkeuken tot aan de achterdeur.













Eerste verdieping

Ruimte vol mogelijkheden

Via de afgesloten trapopgang in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. De overloop met dakraam, vaste kastenwand en zichtbare balken geeft toegang tot drie slaapkamers, een ruime badkamer en een apart toilet.

De gehele verdieping is netjes afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en voorzien van een laminaatvloer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning; de overige twee kamers zijn praktisch van formaat en geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer en het toilet zijn in 2024 volledig vernieuwd. De badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een losstaand bad, royale inloopdouche en een meubel met twee waskommen. In het gestucte plafond zijn inbouwspotjes verwerkt. Het apart toilet is voorzien van een hangend closet, fonteintje en gedeeltelijke wandbetegeling.











Boven de voormalige schuur bevindt zich een ruime zolderverdieping die gezinnen veel extra mogelijkheden biedt.

Dankzij de royale hoogte en het open karakter is deze verdieping ideaal voor het creëren van extra slaapkamers, een werkruimte of zelfs een volledig appartement.

De zolder is zowel vanuit de woning bereikbaar als via een eigen entree aan de buitenzijde. De opening voor een buitentrap is al aanwezig. Hierdoor kan op een praktische en toekomstbestendige manier een apart woondeel worden gecreëerd, met behoud van privacy én flexibiliteit in het gebruik.

De ruimte is nog geheel naar eigen wens in te delen en vormt daarmee een waardevolle uitbreiding van het totaal.



Landelijk wonen *met* uitzicht op de polder





Wil je wonen op een
plek waar je elke dag
wordt omringd door
natuur, ruimte en rust –
maar toch alle
voorzieningen binnen
handbereik hebt?

Dan is dit jouw kans.



Het appartement

Het appartement is te bereiken via de doorgang met vaste kastenwand of via de aparte entree aan de zijkant. Dit gedeelte heeft een zelfstandige indeling met een woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer — ideaal als gastenverblijf of mantelzorgunit.

De woonkamer is licht en comfortabel, voorzien van vloerverwarming, laminaatvloer, gestucte wanden en plafond met inbouwspots. De houtkachel zorgt voor extra sfeer in de wintermaanden. In de aangrenzende keuken (uit 2017) vind je een SMEG-gasfornuis met oven en AEG-inbouwapparatuur, waaronder een koelkast en vaatwasser.

De slaapkamer en badkamer zijn afzonderlijk van elkaar gelegen. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche met glazen wand, wastafelmeubel, toilet en ingebouwde spotverlichting in het stucplafond.

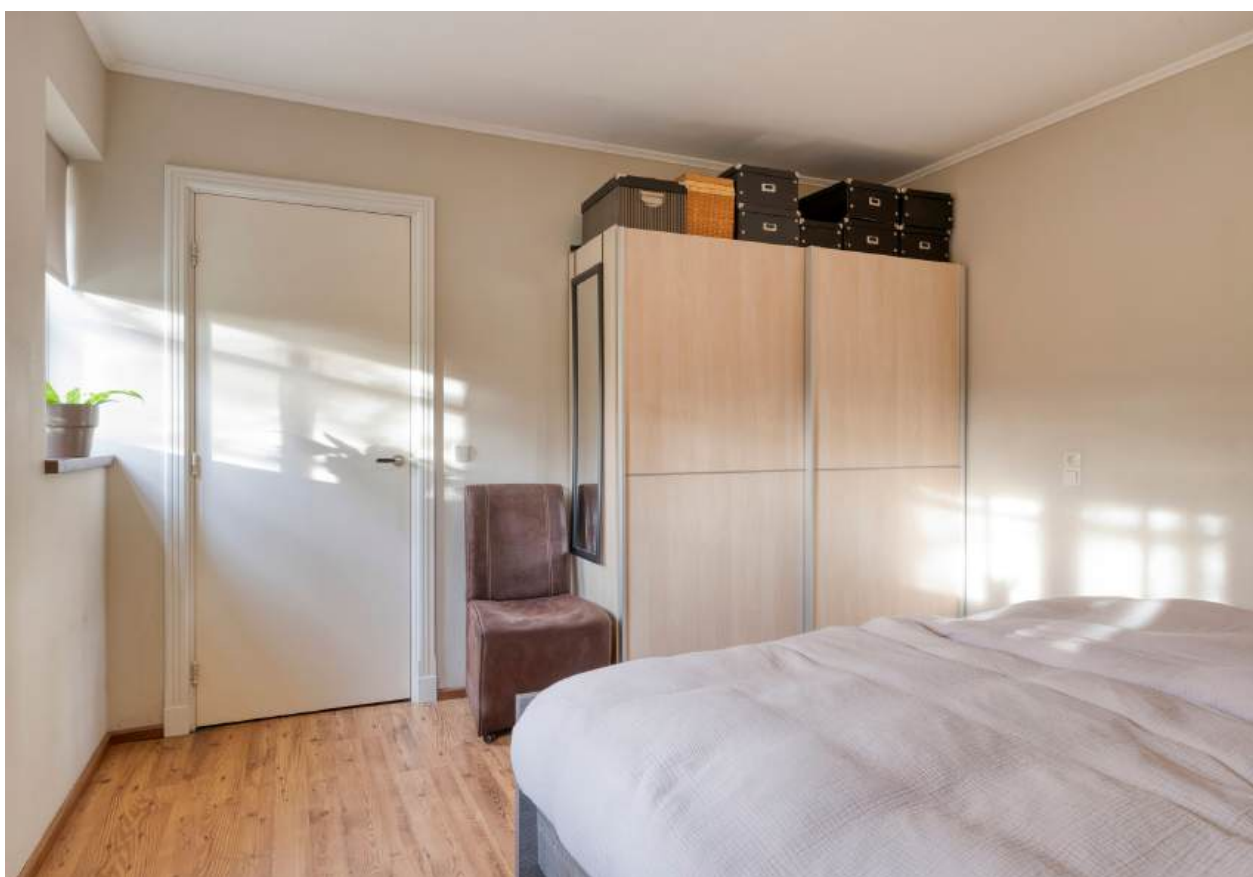
De multifunctionele ruimte aan de voorzijde (met eigen ingang) is voorzien van een vinylvloer en kan naar wens worden gebruikt als extra slaapkamer, werkruimte, atelier of hobbykamer.

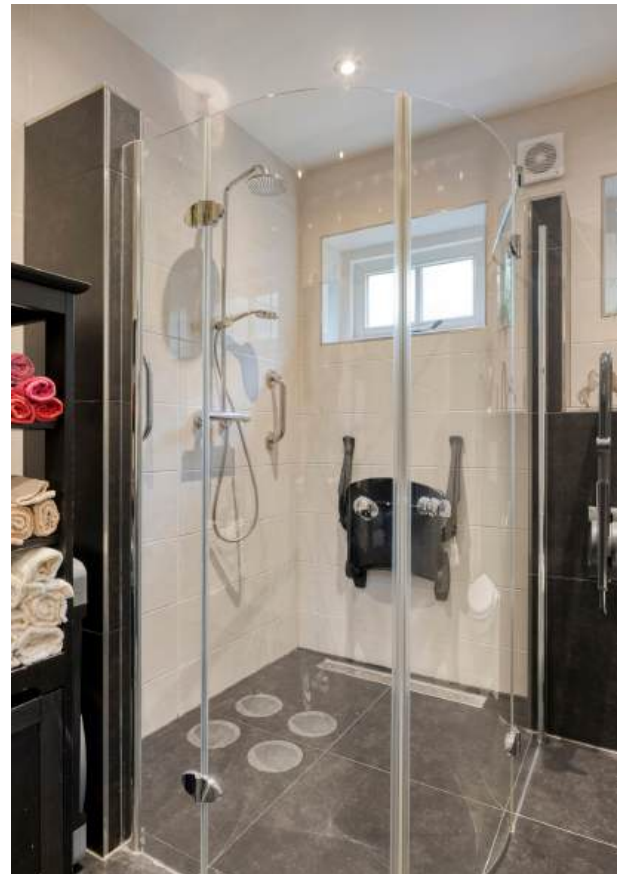






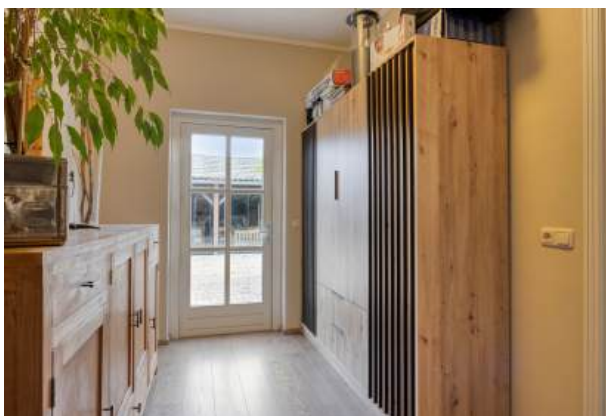








Impressie





Tuinkamer

schuur & berging

Achter de boerderij bevindt zich een bijgebouw dat bestaat uit een tuinkamer, schuur, berging en open hangar. De tuinkamer is opgetrokken uit hout en voorzien van een vloer met oude waaltjes, een gezellige houtkachel en glazen schuifpanelen, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Voor de tuinkamer ligt een ruim terras waar het op zonnige dagen heerlijk vertoeven is.

Aansluitend ligt de schuur en een berging met keukenblok en toilet. Deze ruimtes zijn opgetrokken uit enkelsteens metselwerk, hebben een betonnen vloer en een dak met dakpannen. Aan de achterzijde is een open hangar aangebouwd met een golfplaten dak (asbesthoudend), voorzien van een roostervloer met put. De open hangar biedt praktische ruimte voor het stallen van werktuigen of tuinmateriaal.







Tuin

erf & weide

Het erf en de tuin liggen rondom de boerderij en zijn verzorgd aangelegd met diverse terrassen en groene borders. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een ruime weide met een omheinde paardenrijbak, voorzien van hekwerk en verlichting — ideaal voor het houden en trainen van paarden.

Op het achterterrein staat tevens een stal van 306 m², opgetrokken met gevels van gipsblokken en hout. De houten spanten en gordingen vormen de basis voor het dak, dat is gedekt met ABC-golfplaten. De fundering is op staal uitgevoerd. In de stal bevinden zich twee paardenboxen en gedeeltelijk ondergrondse mestputten.

Het geheel biedt volop ruimte voor hobbymatig dierenhouden, opslag of andere activiteiten, terwijl de ligging rondom de woning zorgt voor een prettig gevoel van privacy en vrijheid.













Plattegronden

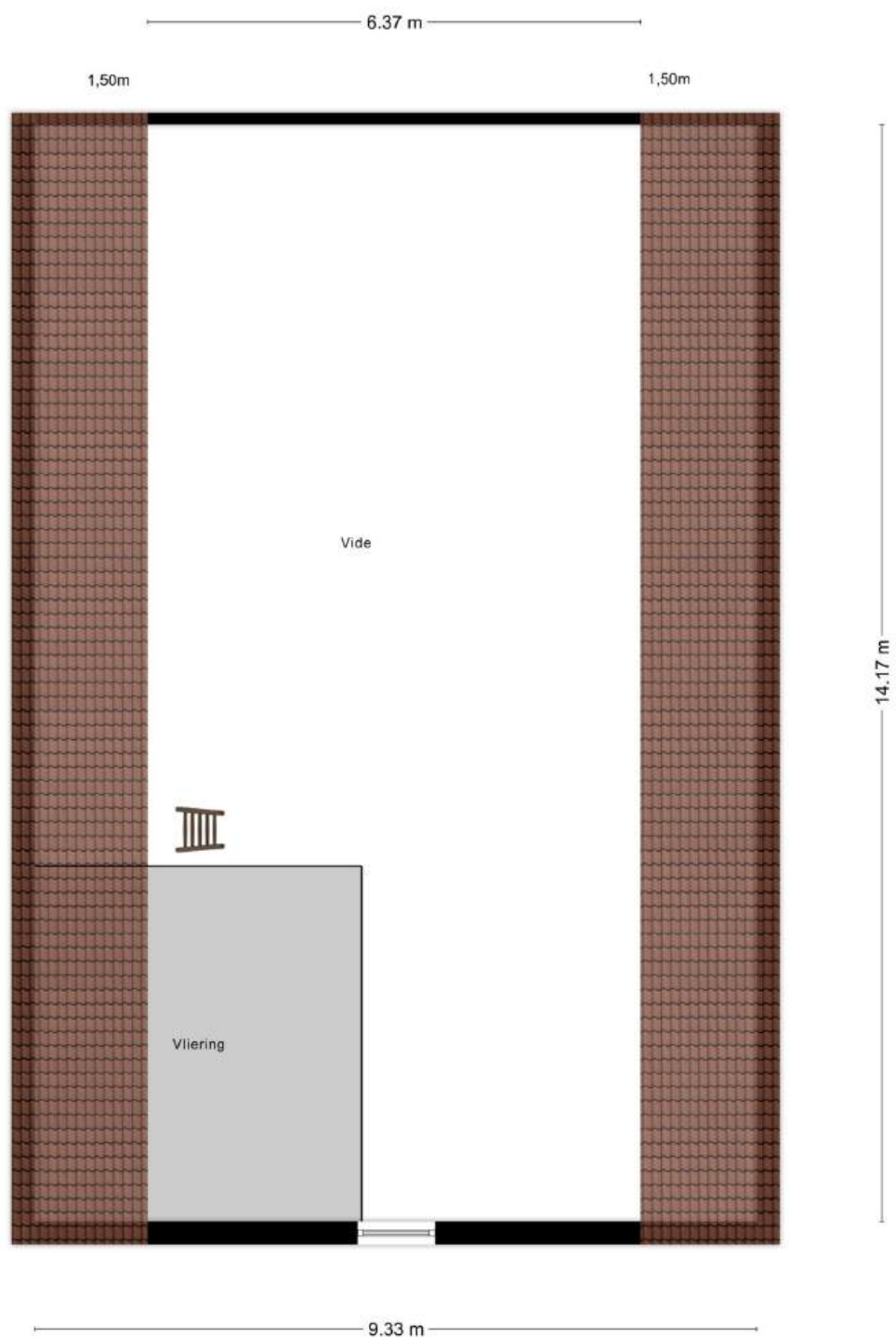
Begane grond



Eerste verdieping



Vide & vliering



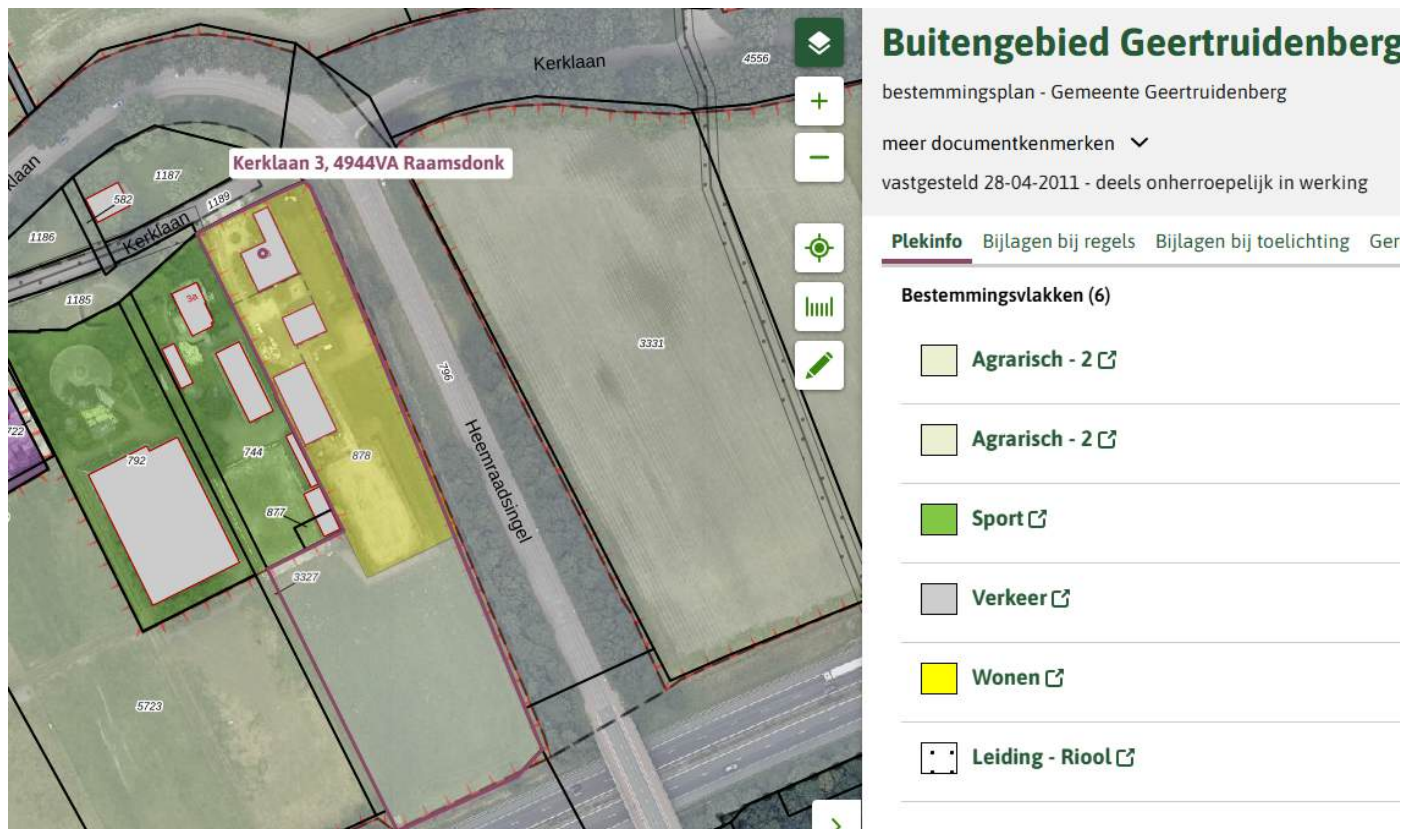
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Schuur met berging, tuinkamer & hangar



Omgevingsplan

Buitengebied Geertruidenberg



Het object ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Geertruidenberg en heeft de enkelbestemming **‘Wonen’**, met de dubbelbestemming **‘Waarde – Archeologie’** en aanduiding **‘WRO-zone – aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie’**. De omliggende gronden hebben een agrarische bestemming.

De boerderij is daarnaast aangemerkt als beeldbepalend pand (MIP-inventarisatie), waarmee het karakteristieke dorpsbeeld behouden blijft.

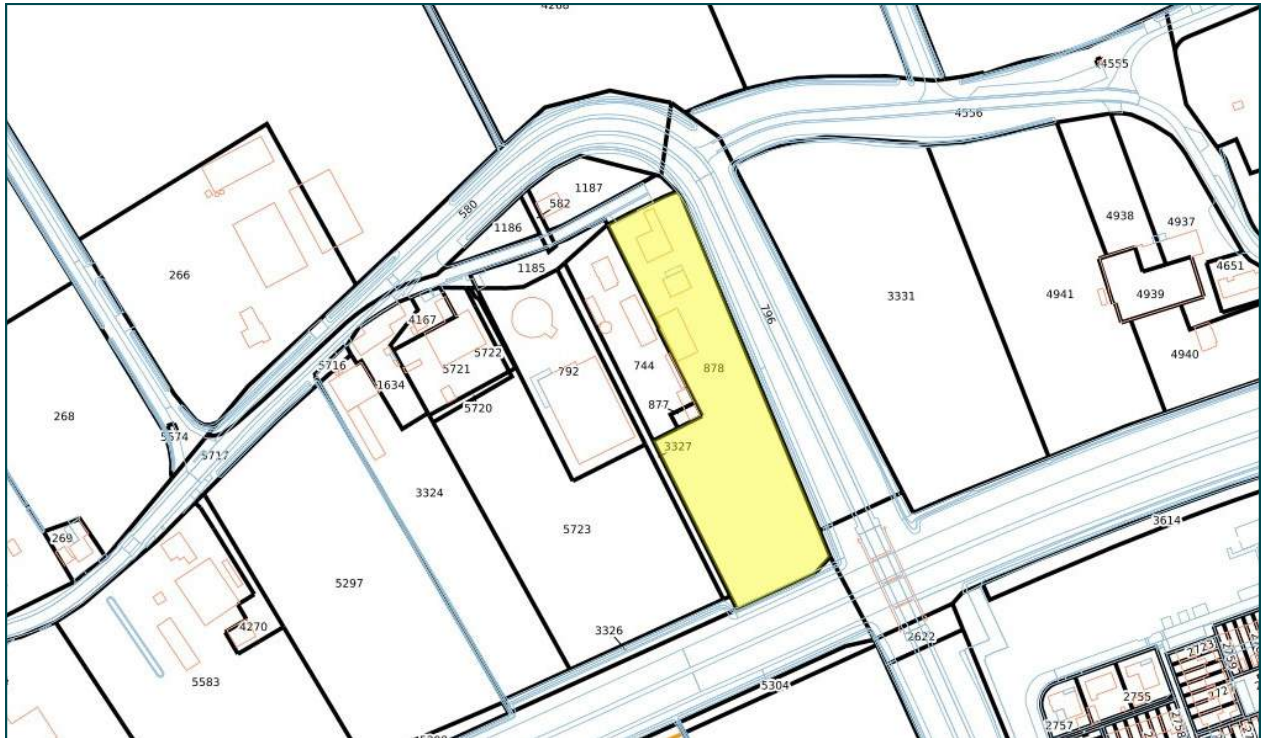
Via onderstaande link kunt u de bestemmingsplanregels voor het perceel raadplegen:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.

Kadastrale kaart

Kerklaan 3



Uw specialist in het buitengebied

Vastgoed in het buitengebied met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om het buitengebied — de plek waar ruimte, rust en ondernemerschap samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van agrarische bedrijven en landbouwgronden tot woonboerderijen, landhuizen en bedrijfs-onroerendgoed én nieuwbouwprojecten. Onze kracht ligt in de combinatie van vak-kennis, ervaring en een nuchtere, resultaat-gerichte aanpak. Of het nu gaat om een actief agrarisch bedrijf, een voormalig erf of een exclusieve woning met uitzicht over het land, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor bijzondere objecten

Vastgoed in het buitengebied vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen en agrarische belangen spelen een grote rol. Met jarenlange ervaring in de landelijke vastgoedmarkt en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars als geen ander hoe waarde te creëren én te behouden. Wij adviseren u deskundig bij aankoop, verkoop, herontwikkeling of nieuwbouw – altijd met oog voor uw belangen en de unieke eigenschappen van het object.



Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht

Staal Makelaars staat voor persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie.

Onze klanten waarderen ons om onze betrokkenheid, realistische adviezen en het vermogen om complexe dossiers helder te maken. Of het nu gaat om een woning met grond, een agrarisch bedrijf of bedrijfspand – wij begeleiden u met zorg, aandacht en overtuiging naar het beste resultaat.

Meer weten?

Heeft u interesse in dit object? Wilt u meer informatie of een bezichtiging plannen?

Ook wanneer u overweegt uw woning, bedrijf of grond te verkopen, of als het object uit deze brochure niet precies aansluit bij uw wensen, dan denken wij graag met u mee.

**Neem vrijblijvend contact met ons op.
Wij helpen u graag verder!**

0162-570471

info@staalmakelaars.nl

Kerklaan 3

Raamsdonk



Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.
Oplevering In overleg

Heeft u interesse of vragen?

*Laat het ons weten.
We helpen u graag verder.*



0162-570471



info@staalmakelaars.nl



www.staalmakelaars.nl

Deze informatie wordt geheel vrijblijvend verstrekt en is onder voorbehoud van tussentijdse verkoop en/of wijzigingen.

Aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.