



Van Wieldrechtstraat 2

Raamsdonksveer







Vraagprijs
€ 775.000.- k.k.

Van Wieldrechtstraat 2

Raamsdonksveer

Op een ruim perceel van circa 707 m² bevindt zich deze vrijstaande woning met garage met werkruimte/hobbyruimte en tuinhuis, welke gebouwd is omstreeks 1964. De woning is gelegen aan een rustige weg nabij de dorpskern.

Binnen beschikt de woning over een ruime woonkamer verdeeld in een eet- en zitgedeelte in half open verbinding met de keuken. Daarnaast bevinden zich zowel een badkamer als slaapkamer op de begane grond en is er een doorgang vanuit de woning naar de ruime garage. Op de eerste verdieping bevinden zich verder nog twee slaapkamers en twee bergruimtes. Er is ruimte op eigen terrein voor het parkeren van voertuigen en de netjes onderhouden tuin is fijn voor een ieder die wil genieten van het buitenleven.



Rustige woonlocatie
voor zowel gezinnen als
senioren

Kenmerken

Royale woning nabij de dorpskern

• Soort woning • Ligging • Bouwjaar • Aantal kamers	Vrijstaande woning Nabij dorpskern 1964 4
• Perceeloppervlakte • Woonoppervlakte • Inhoud woning	ca. 707 m ² 124 m ² 475 m ³
• Gevels • Kozijnen • Beglazing • Daktype • Begane grondvloer • Verdiepingsvloeren	Spouwmuren Hardhout Dubbel glas (gehele woning) Dakconstructie met dakpannen Gedeeltelijk beton, gedeeltelijk hout Hout
• Verwarming & warm water	CV ketel (HR-107) en elektrische boiler Vloerverwarming in keuken en badkamer
• Isolatie • Ventilatie • Energielabel	Gevels, dak en vloer kruipruimte Natuurlijke ventilatie D
• Bijgebouwen • Nuts-voorzieningen	Vrijstaande garage - Berging - Tuinhuis Elektra - Gas - Water - Riolering - Glasvezel
• Bestemming	Wonen
• Bijzonderheden	Rolluiken rondom gehele woning (behalve bij voordeur en badkamer) en variërend handmatig, elektrisch of afstandsbediening bedienbaar Stofzuigersysteem aanwezig



Situering

Raamsdonksveer is een aantrekkelijke woonplaats in de gemeente Geertruidenberg, centraal gelegen in West-Brabant. Het dorp heeft een prettige dorps sfeer en biedt tegelijkertijd een compleet voorzieningen aanbod. In de directe omgeving zijn diverse supermarkten, winkels, basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en horecagelegenheden aanwezig. Ook medische voorzieningen en dagelijkse faciliteiten bevinden zich op korte afstand, waardoor het wooncomfort hier hoog is.

De ligging van Raamsdonksveer is uitstekend. Door de nabijheid van de A27 en A59 zijn steden als Breda, Tilburg, Oosterhout, Waalwijk en 's-Hertogenbosch vlot bereikbaar. Dit maakt de woonplaats zeer geschikt voor forenzen en voor mensen die de rust van een dorp willen combineren met de dynamiek van omliggende steden.

Daarnaast is de omgeving geliefd bij natuurliefhebbers. Het nabijgelegen Nationaal Park De Biesbosch biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en varen. Ook de Bergse Maas, omliggende polders en groene dijken zorgen voor een afwisselend landschap met mooie recreatieroutes.

Kortom: Raamsdonksveer is een fijne woonomgeving waar rust, bereikbaarheid en voorzieningen op een aantrekkelijke manier samenkomen.



Raamsdonksveer



De Biesbosch





Begane grond

Sfeervol wonen

Via de voorzijde betreedt u de woning en komt u binnen in de entree. Vanuit deze entree heeft u enerzijds toegang tot de eetkamer en woonkamer, en anderzijds tot de slaapkamer en badkamer op deze verdieping. Ook bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping. Het hoge plafond geeft de entree een ruimtelijke en verzorgde uitstraling. De wanden zijn afgewerkt met stucwerk, het plafond is hier afgewerkt met een Italiaans systeemplafond en op de vloer ligt een tegelvloer in een lichte kleurstelling.

Deze tegelvloer is doorgelegd in de aanwezige toiletruimte, welke is voorzien van een hangend closet, fonteinje en radiator. De wanden zijn volledig betegeld en het plafond is afgewerkt met Agnes platen.





Vanuit de entree bereikt u de ruime woonkamer, welke is ingedeeld in een sfeervol eet- en zitgedeelte. De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer en stucwerk als wand- en plafondafwerking. Op de gehele begane grond is het stucwerk vernieuwd in 2020.

Het geheel heeft een lichte uitstraling, wat het tot een prettige verblijfsruimte maakt. Dankzij de aanwezige raampartijen is er volop daglichttoetreding.

De haard (allesbrander) draagt bij aan een knus en warm woongevoel. Via de openslaande deuren heeft u direct toegang tot de tuin en geniet u tevens van een fijn uitzicht op de tuin.

Het zitgedeelte is gelegen naast de half open keuken (2020), die eveneens is voorzien van een PVC-vloer. Ook in de keuken zijn de wanden afgewerkt met stucwerk en het plafond is netjes afgewerkt met Agnes plafondplaten.

De keuken is geplaatst in een L-opstelling en heeft een moderne, lichte en strakke uitstraling. Er is meer dan voldoende bergruimte in diverse kasten en verder is de keuken ingericht met een spoelbak met Quooker kraan, inductie kookplaat met afzuigstelsel, een oven en een magnetron oven, vaatwasser en een grote koel-/vrieskast (deze blijft niet achter bij verkoop).









Vanuit de entree is er tevens toegang tot de slaapkamer met aansluitende badkamer. De nette PVC vloer is doorgelegd in de slaapkamer, de wanden zijn hier afgewerkt met stucwerk en het plafond met Agnes platen. Het is een ruime kamer die meer dan voldoende ruimte biedt voor een tweepersoonsbed en grote kledingkast.

De badkamer is direct toegankelijk vanuit de slaapkamer, wat zorgt voor extra comfort en is ideaal voor een brede doelgroep. Daarnaast is de badkamer ook bereikbaar vanuit de naastgelegen hal. De vloer en wanden zijn volledig betegeld en het plafond is afgewerkt met een Italiaans systeemplafond. De ruimte is ingericht met een wastafel, toilet, douchecabine, ligbad en designradiator. Dankzij het aanwezige raam is natuurlijke ventilatie mogelijk.

Direct naast de badkamer bevindt zich een afgesloten ruimte, momenteel in gebruik als wasruimte, met plaats voor de was apparatuur. Ook de boiler en een wastafel zijn hier aanwezig.









Eerste verdieping

Ruimtelijk & licht

De eerste verdieping is bereikbaar middels een vaste trapopgang gelegen en wordt gekenmerkt door de ruime overloop met vide. Het aanwezige dakraam laat het daglicht binnen, wat gelijk voor een fijne sfeer zorgt. Alle wanden op deze verdieping zijn gestuct en op deze gehele verdieping ligt een nette laminaatvloer.

Er bevinden zich twee ruime slaapkamers aan weerszijden van de overloop. Er is één slaapkamer voorzien van een dakraam en de andere slaapkamer heeft tevens een raam, fijn om het daglicht binnen te laten en de kamer te ventileren. Beide kamers worden verwarmd middels radiatoren. Daarnaast is er vanuit één van de slaapkamers toegang tot twee bergruimtes. Deze slaapkamer is tevens voorzien van een wastafel.











Zij- en bovenaanzicht bovenverdieping





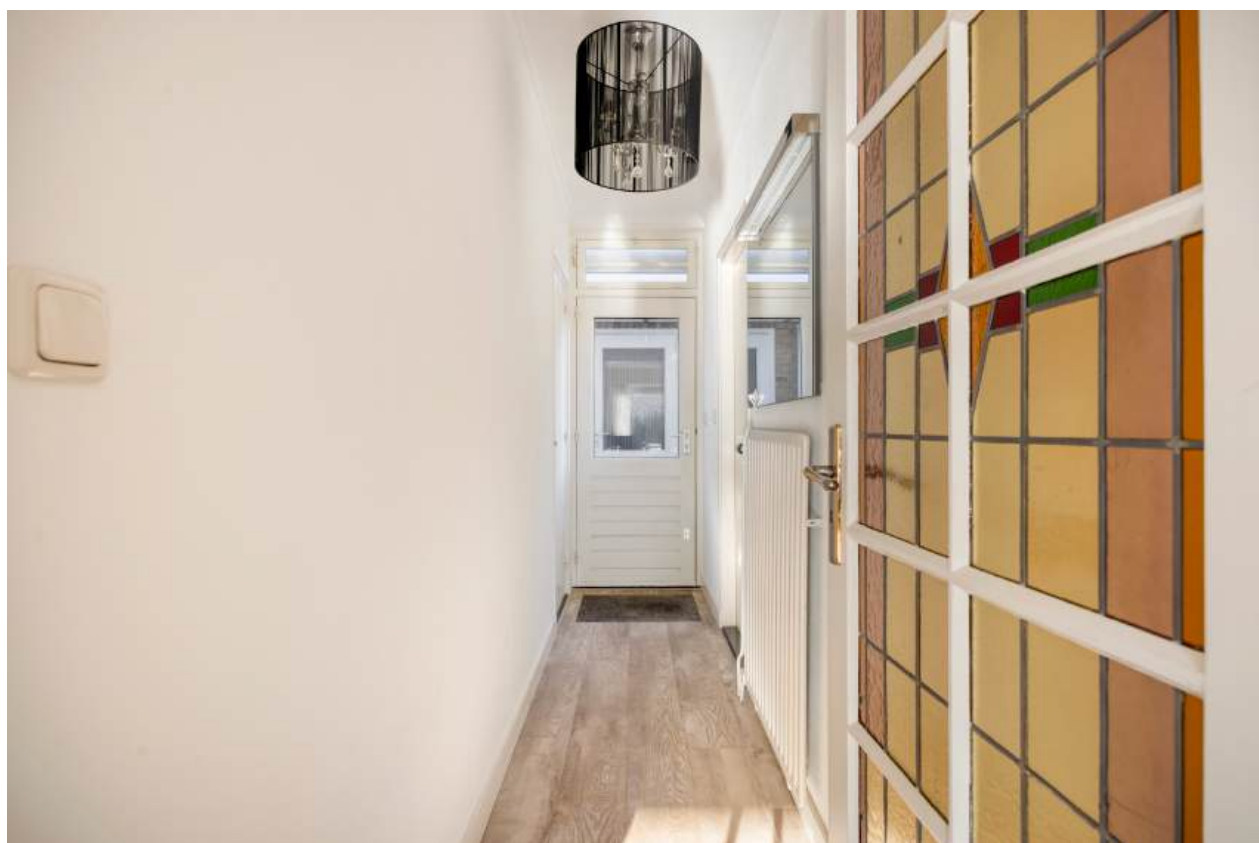
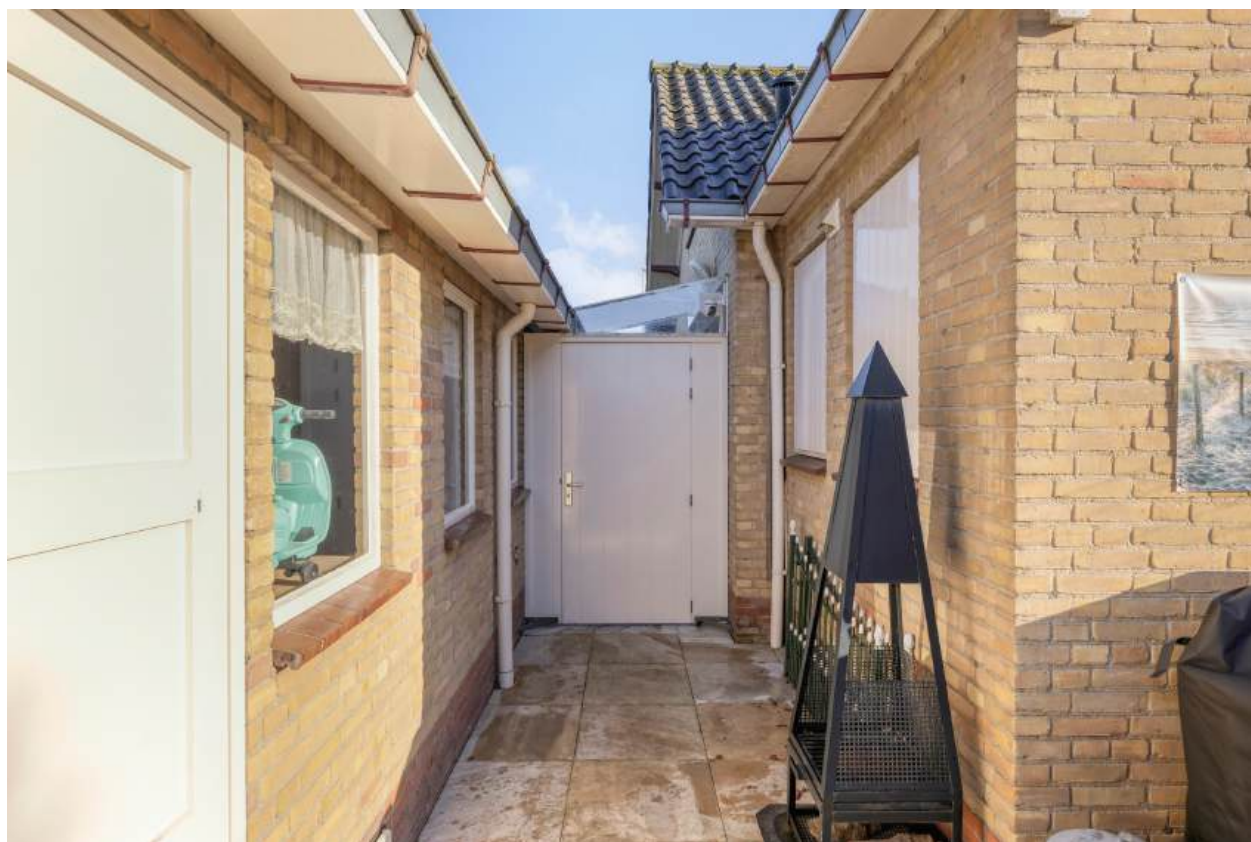
Garage

Met extra ruimte

Bij het geheel behoort nog een vrijstaande stenen garage, waarvan een gedeelte in gebruik is als werkruimte/hobbyruimte. De garage is toegankelijk via een elektrisch bedienbare overheaddeur. Het aangrenzende gedeelte, de werk-/hobbyruimte, is zowel vanuit de garage bereikbaar als vanaf de buitenzijde middels een loopdeur.

De garage biedt ruimte voor het parkeren van één voertuig, maar kan daarnaast uitstekend dienst doen als extra werk- of hobbyruimte. Verwarming geschiedt middels een radiator.

In het gedeelte dat is ingericht als werk-/hobbyruimte is bovendien vloerverwarming aangelegd. De vloer is hier afgewerkt met tegels, wat in combinatie met de vloerverwarming zorgt voor een behaaglijk binnenklimaat. Tevens is elektra aanwezig.





Tuin & erf

Groen en ruimte

De fraai aangelegde tuin rondom is keurig onderhouden en biedt een heerlijke buitenbeleving. Dankzij de meerdere terrassen is er op elk moment van de dag een passend plekje te vinden om te genieten van zon of schaduw.

De tuin is verzorgd ingericht met meerjarige beplanting en diverse groenborders, wat zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling.

In het aanwezige tuinhuis kunt u eenvoudig tuinmeubilair of (tuin)materieel opbergen. Daarnaast is er een beregeningsinstallatie aanwezig.









Vraagprijs € 775.000 k.k.
Oplevering In overleg

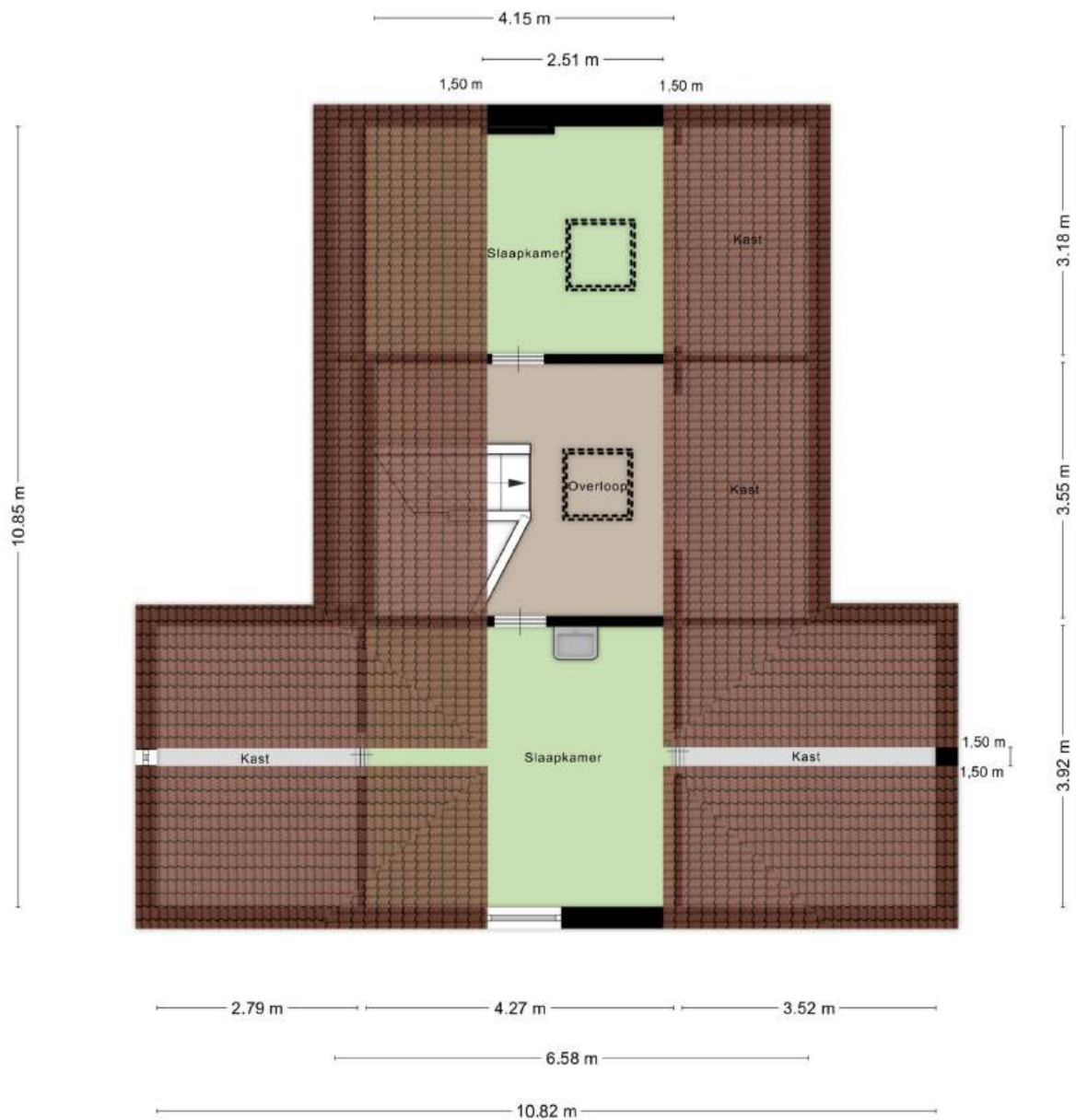
Plattegronden

Begane grond



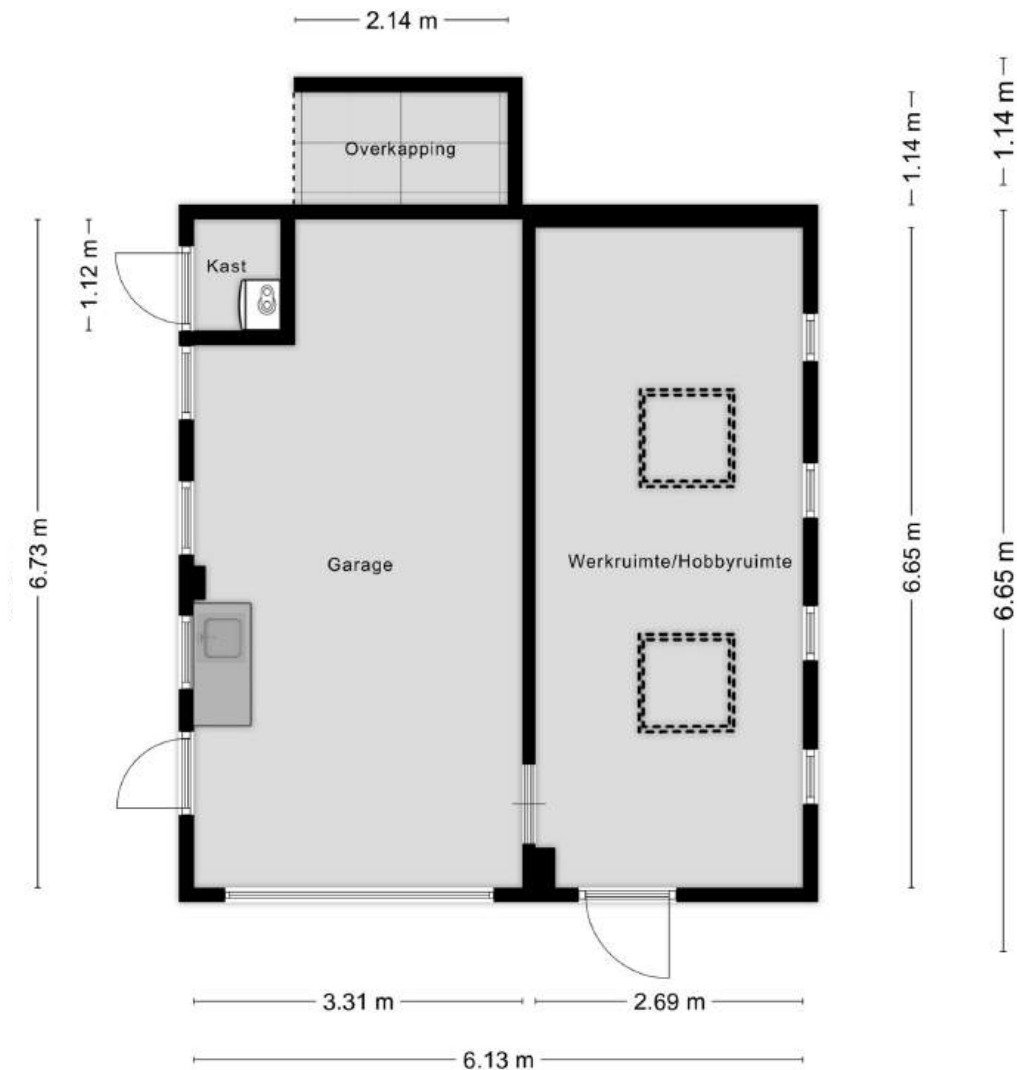
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

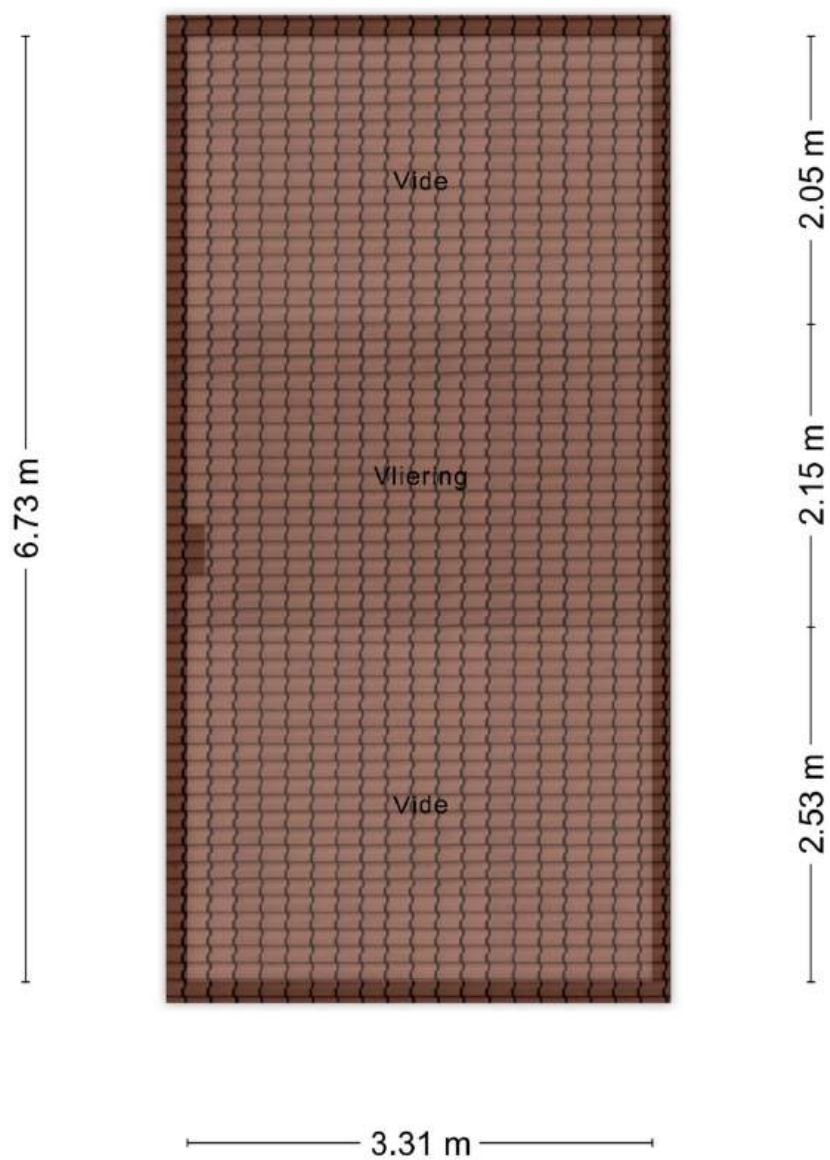
Garage & werkruimte/hobbyruimte



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

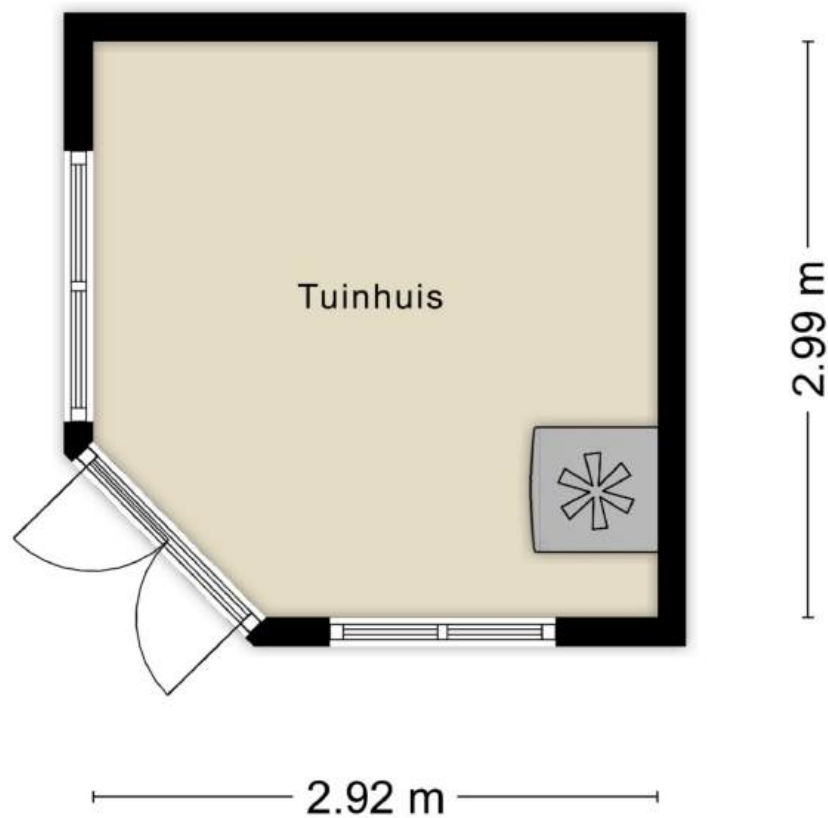
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vliering garage



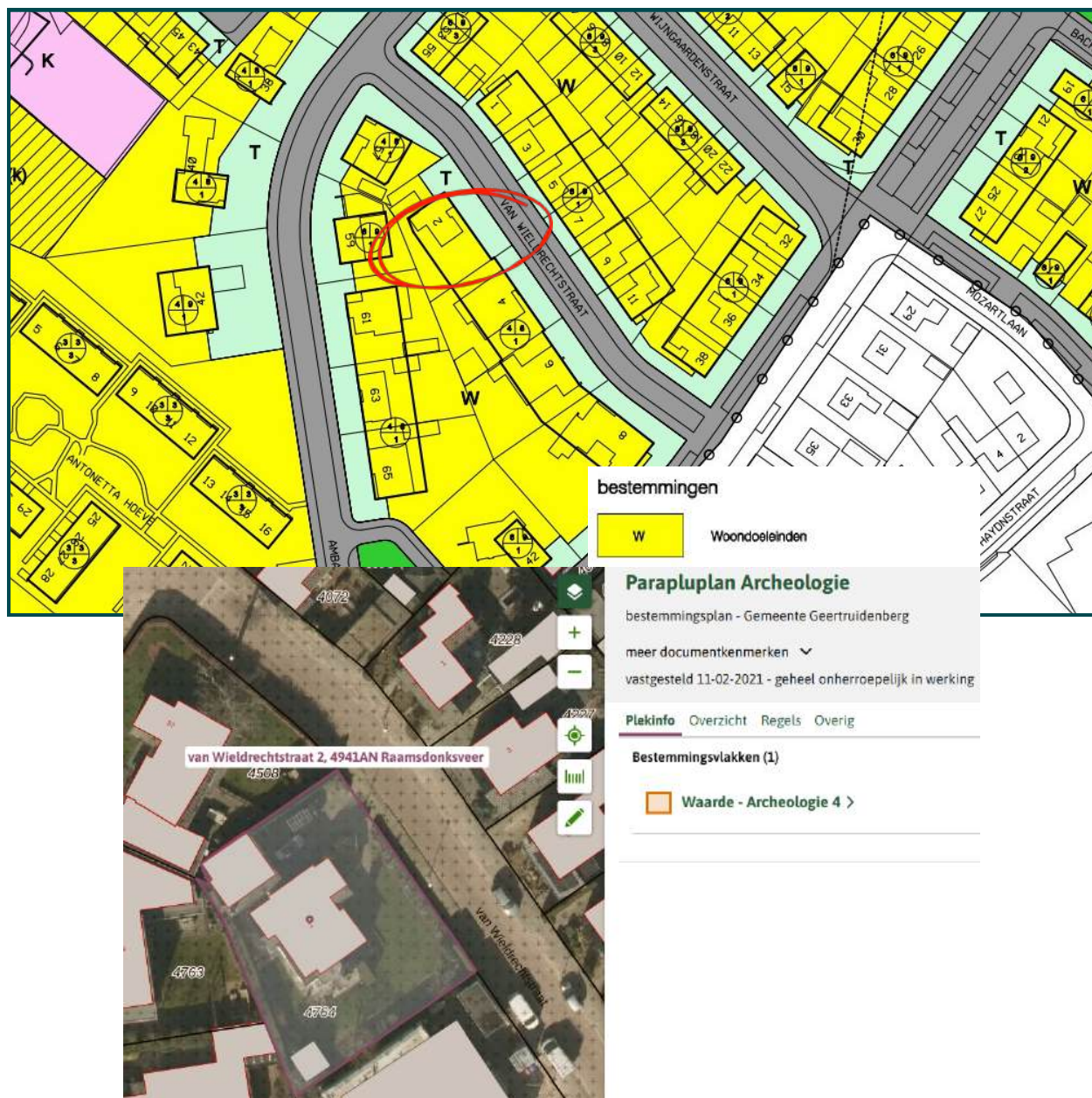
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tuinhuis



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

Omgevingsplan



Het object ligt binnen het gemeentelijke bestemmingsplan 'Raamsdonksveer Zuid' (vastgesteld 14-10-2008) en is bestemd voor woondoeleinden en eventuele aan-huis-verbonden beroepen. Daarnaast is het 'Parapluplan Archeologie' van kracht met de bestemming 'Waarde-Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'overige zone parkeren'. Het bouwperceel mag tot max. 60% worden bebouwd.

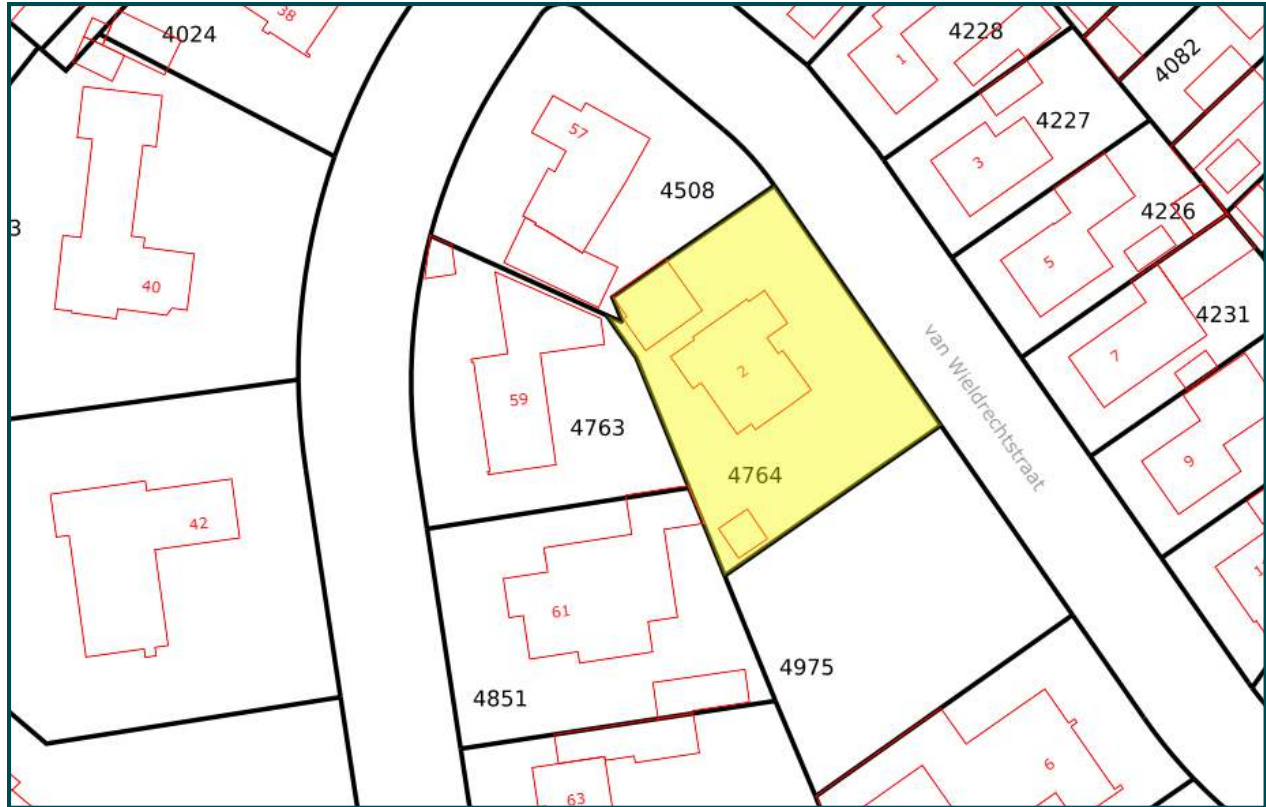
Via onderstaande link kunt u alle bestemmingsregels voor dit perceel raadplegen:

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

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

Kadastrale kaart

Van Wieldrechtstraat 2



Uw specialist in het buitengebied

Vastgoed in het buitengebied met karakter

en kwaliteit Bij Staal Makelaars draait alles om het buiten- gebied — de plek waar ruimte, rust en onder- nemerschap 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

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.