

Cornelis Oomestraat 44

Raamsdonk





Vraagprijs
€ 645.000,- k.k.

Raamsdonk

Cornelis Oomestraat 44

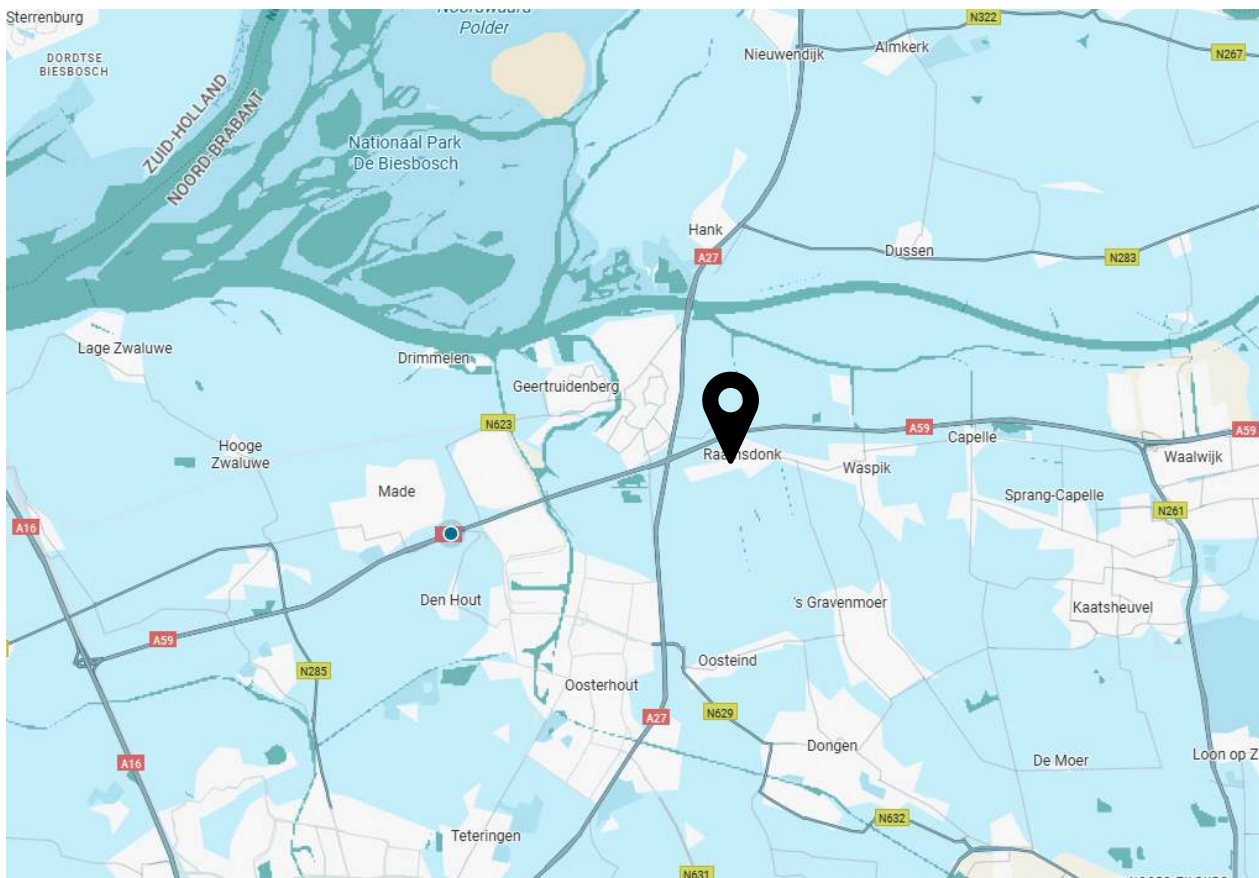
- Vrijstaande woning gelegen in de dorpskern van Raamsdonk
- Woonoppervlakte ca. 158 m² op een perceel van ca. 430 m²
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond (gelijkvloers wonen mogelijk)
- Ruime living met veel lichtinval en open keuken met kookeiland
- Vrijstaande garage met vliering en krachtstroom, twee opritten aanwezig
- Onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping en 13 zonnepanelen



Kenmerken

Een heerlijk plekje in Raamsdonk

• Soort woning • Ligging • Bouwjaar • Aantal kamers	Vrijstaande woning In de dorpskern van Raamsdonk 1960 5
• Perceeloppervlakte • Woonoppervlakte • Inhoud woning	430 m ² 156 m ² 568 m ³
• Gevels • Kozijnen • Beglazing • Daktype	Spouwmuren en steensmuren Kunststof kozijnen Dubbele beglazing Zadeldak
• Begane grondvloer • Verdiepingsvloeren	Beton Hout
• Verwarming & warm water	CV-ketel (Nefit, 2017)
• Isolatie • Ventilatie • Duurzaamheid • Energielabel	Dak-, vloer- en wandisolatie (gedeeltelijk) Natuurlijke ventilatie 13 zonnepanelen (omvormer Goodwe, 2023) D
• Bijgebouwen	Vrijstaande garage - Overkapping
• Nuts-voorzieningen	Elektra - Gas - Water - Riolering
• Bestemming	Wonen Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4



Situering

De vrijstaande woning aan de Cornelis Oomestraat 44 is gelegen in de dorpskern van Raamsdonk, een sfeervol Brabants dorp binnen de gemeente Geertruidenberg. De ligging kenmerkt zich door een rustige woonomgeving met voornamelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen, gecombineerd met een gemoedelijk dorpskarakter.

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.



Gemeente Geertruidenberg



Biesbosch





Begane grond

Comfortabel gelijkvloers wonen

Via de overdekte entree betreedt u de woning in de hal, met toegang tot het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de verdieping.

De living is ruim van opzet en verdeeld in een eetgedeelte en een tuingerichte woonkamer. Door de grote raampartijen en de schuifpui aan de achterzijde is er veel lichtinval en een directe verbinding met de tuin. De ruimte is afgewerkt met een plavuizen vloer en voorzien van vloerverwarming.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd met een kookeiland en een granieten werkblad. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van 5-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-magnetron, oven, vaatwasser en enkele spoelbak. Aangrenzend bevindt zich een separate praktische ruimte, waar de aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn gesitueerd.













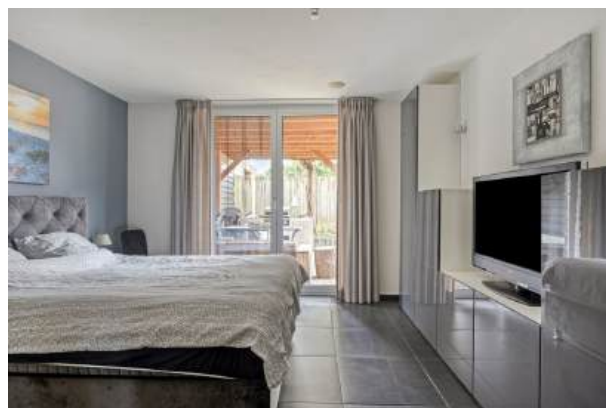






Aansluitend aan de woonkamer bevinden zich de slaapkamer en de badkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning geschikt voor gelijkvloers wonen, maar ook praktisch voor bijvoorbeeld een kantoor of logeerkamer.

De badkamer op de begane grond is volledig betegeld en ruim van opzet, voorzien van een ligbad (bubbelbad), een separate douche, een tweede toilet en een wastafel.







Vrijstaand wonen *met*
comfort en ruimte



Eerste verdieping

Ruimte voor het gezin

Via de trap vanuit de entree bereikt u de eerste verdieping.

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een kapconstructie met zichtbare balken en een eigen wastafel. In de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig.

Daarnaast is er een separate bergruimte aanwezig, waar de cv-installatie en de omvormer van de zonnepanelen is opgesteld.

De verdieping vormt daarmee een functionele aanvulling op de begane grond en is geschikt voor gebruik als slaap-, werk- of hobbyruimte.







Garage

& ruime oprit

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een verzorgd aangelegde voortuin met sierbestrating en groenvoorziening. De woning beschikt over twee opritten, waardoor er ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is — ideaal voor gezinnen of huishoudens met meerdere auto's.

Op het perceel staat een vrijstaande garage van circa 34 m², voorzien van een vliering en krachtstroom. De garage is geschikt voor het stallen van een auto en biedt daarnaast praktische ruimte voor opslag, hobby of werk aan huis.

Het geheel zorgt voor een nette en functionele entree van het perceel.







Tuin

Comfortabel buitenleven

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en grotendeels voorzien van sierbestrating, gecombineerd met enkele groenborders. Hierdoor is de tuin praktisch in gebruik en eenvoudig te onderhouden.

Direct achter de woning bevindt zich een sfeervolle overkapping, waar het aangenaam verblijven is. Deze ruimte vormt een verlengstuk van de woning en biedt de mogelijkheid om het hele jaar door comfortabel buiten te zitten.

De tuin is overzichtelijk ingericht en biedt een goede mate van privacy, wat zorgt voor een prettig en beschermt buitengevoel.





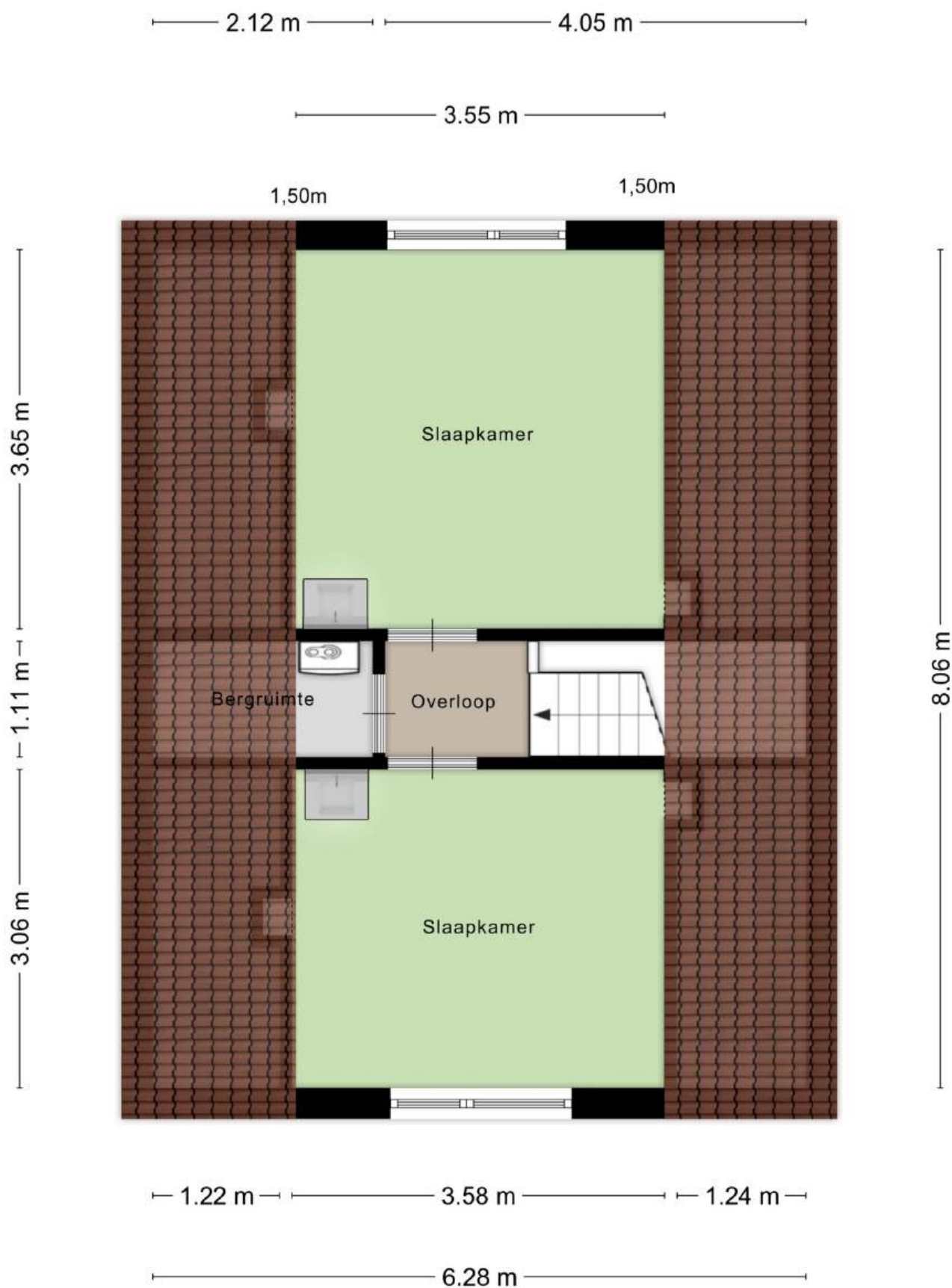


Plattegronden

Begane grond



Eerste verdieping



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

Garage

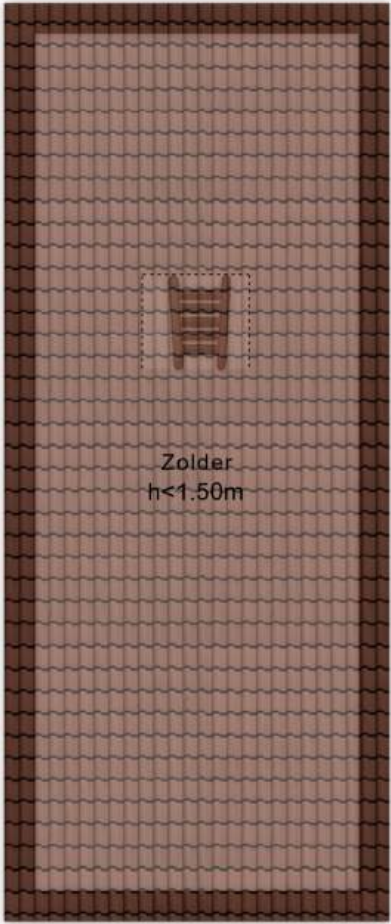
4.87 m



6.92 m

2.62 m

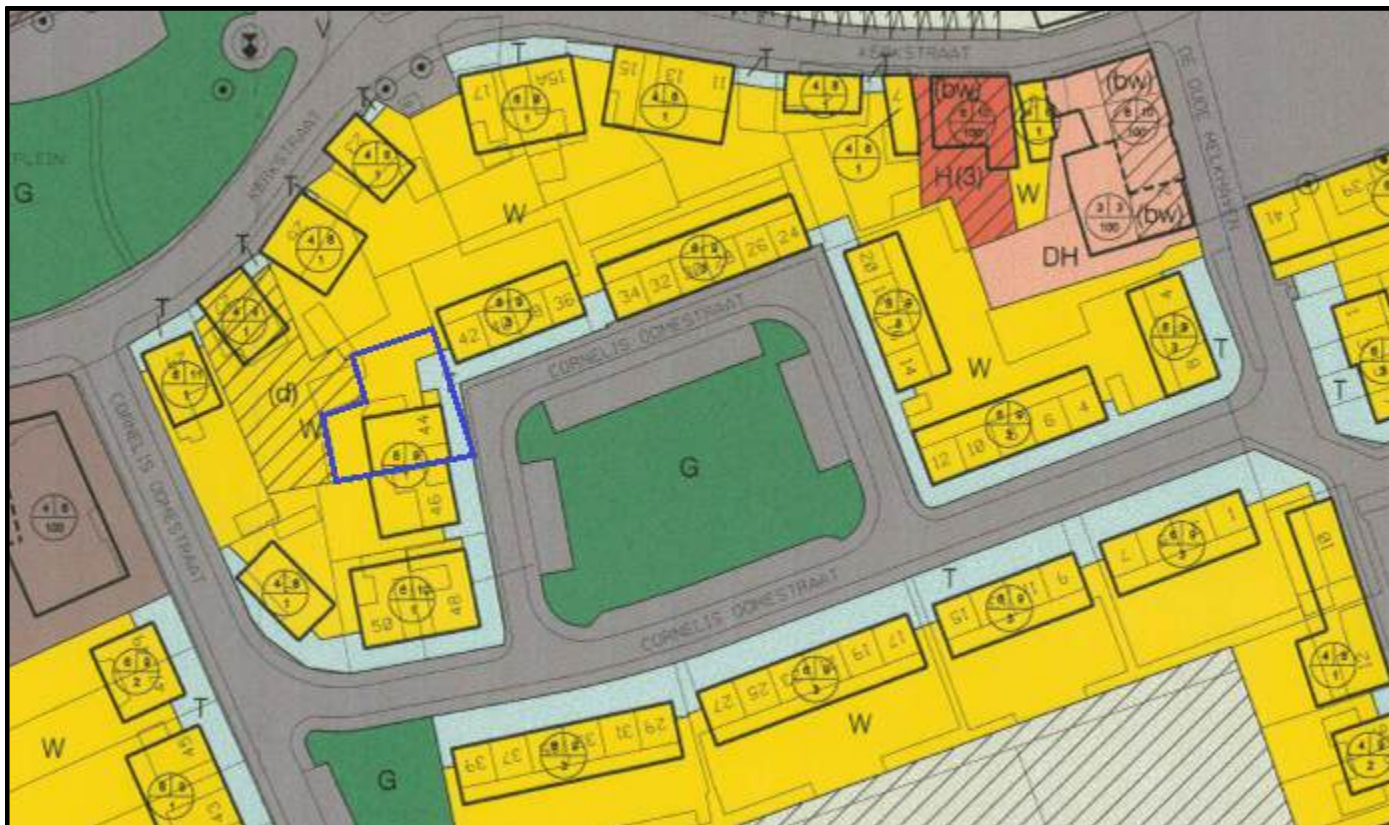
h



6.92 m

Omgevingsplan

Buitengebied Geertruidenberg



Het object ligt binnen het bestemmingsplan **Buitengebied Geertruidenberg** en heeft de enkelbestemming **‘Wonen’**, met de dubbelbestemming **‘Waarde – Archeologie 4’** en de gebiedsaanduiding **‘Overige zone – parkeren’**.

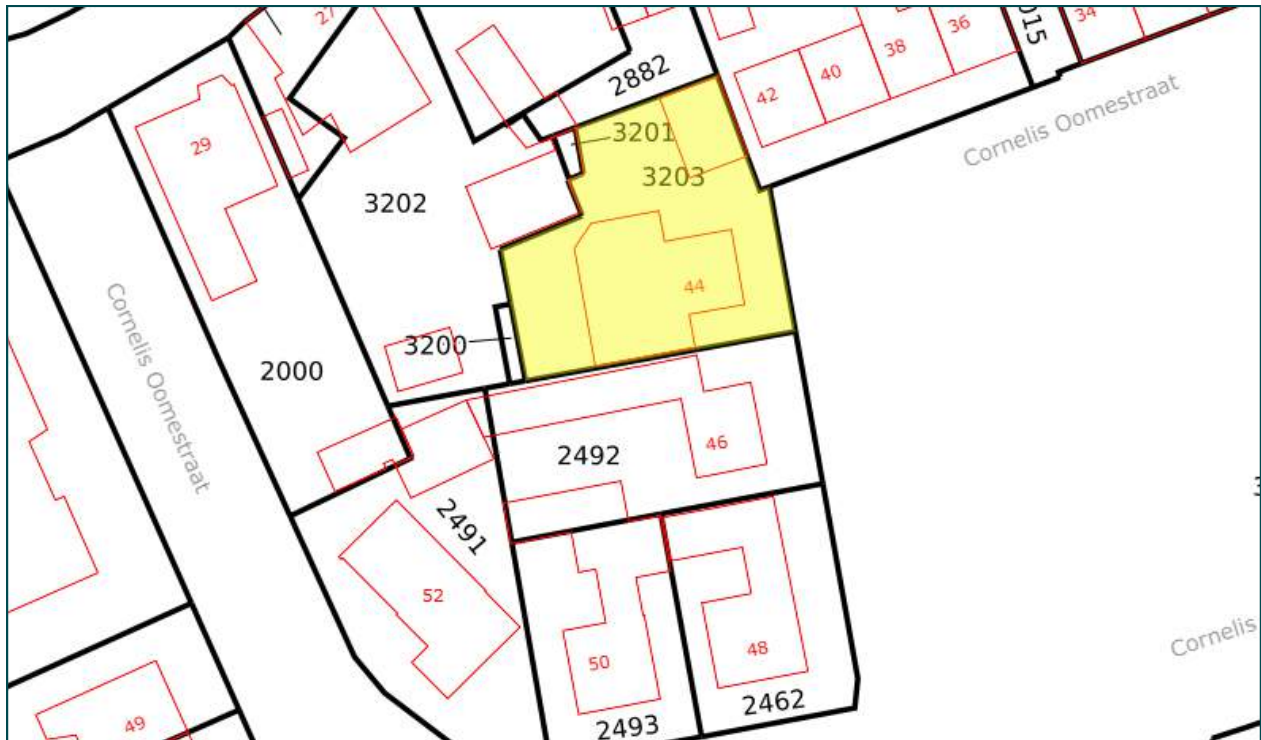
Via onderstaande link kunt u de bestemmingsplanregels voor het perceel raadplegen:

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

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

Kadastrale kaart

Cornelis Oomestraat 44



Staal Makelaars

Sterk in vastgoed

Vastgoed met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om vastgoed — de plek waar wonen, ondernemen en investeren samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van woningen in stad en dorp tot agrarische bedrijven, landbouwgronden, landhuizen, bedrijfs-onroerend goed en nieuwbouwprojecten.

Onze kracht ligt in de combinatie van vakkennis, ervaring en een nuchtere, resultaatgerichte aanpak. Of het nu gaat om een gezinswoning, een bedrijfspand of een object in het buitengebied, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor uiteenlopende objecten

Vastgoed vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen, financiering en marktontwikkelingen spelen een belangrijke rol. Met jarenlange ervaring in zowel de woningmarkt, het buitengebied als het commercieel vastgoed en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars 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, een agrarisch bedrijf, bedrijfspand of nieuwbouwproject — 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

Cornelis Oomestraat 44 *Raamsdonk*



Vraagprijs € 645.000,- 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.