



Vraagprijs € 675.000 K.K.

# Kuiperspolderke 40

**Raamsdonk**

[www.dmva.nl](http://www.dmva.nl) • [sprang-capelle@dmva.nl](mailto:sprang-capelle@dmva.nl) • 0416 54 02 25



**Dé Makelaars  
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

# Even op een rijtje...

## Algemeen

Rust, Ruimte en Riant wonen aan de rand van het mooie Brabantse dorp Raamsdonk.

Woonoppervlakte	<b>154m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>555m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>530m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1988</b>
Aantal slaapkamers	<b>2</b>
Totaal aantal kamers	<b>3</b>
Energielabel	<b>A++</b>
Isolatievormen	<b>dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas</b>
Soort verwarming	<b>cvketel, warmtepomp</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Rust, Ruimte en Riant wonen aan de rand van het mooie Brabantse dorp Raamsdonk. Deze vrijstaande en energiezuinige woning heeft als verrassing de uitgebouwde rechterzijde met kantoorruimte ook eenvoudig terug te zetten naar 'hobby' garage. Werken thuis zoals kapsalon of kantoor aan huis kan prima op deze locatie, maar ook gelijkvloers wonen behoort tot de mogelijkheden. De inhoud van deze instapklare woning bedraagt ca. 530 m<sup>3</sup> en de perceelgrootte 555 m<sup>2</sup>. De omsloten achtertuin is leuk en gevarieerd ingedeeld met een ligging op het zuidwesten en beschikt over voldoende privacy. Aan de voorzijde siertuin en voldoende parkeermogelijkheid zowel op eigen terrein alsook in de straat. In het dorpscentrum van het nabijgelegen Raamsdonksveer zijn alle dagelijkse voorzieningen en leuke winkels aanwezig en voor het echte winkelen kun je kiezen tussen de nabijgelegen steden Oosterhout, Breda, Waalwijk of 's-Hertogenbosch.

**Wonen en koken:** Hal met trapopgang naar de verdieping, meterkast (12 groepen en 3 aardlekschakelaars), toilet met fontein, gezellige L- vormige woonkamer met loopdeur naar terras en aansluitend de sfeervolle woonkeuken met karakteristieke schouw, sfeervolle woonkeuken met leuke hoekopstelling voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast, tevens bevindt zich in de keuken de airco en openslaande tuindeuren naar terras en achtertuin, middels de hal toegang tot de omgebouwde garage/kantoor en de praktische bijkeuken met de aansluitingen voor wasmachine en droger en de CV-opstelling ((type Nefit Topline HR) met loopdeur naar de achtertuin, en extra berging met boiler.

**Slapen en baden:** Overloop, 2 slaapkamers en aar de zolderetage, 2 ruime slaapkamers en luxe en complete badkamer met ligbad, inloopdouche, 2e toilet en wastafelmeubel.

**Vliering en berging:** Bergzolder bereikbaar middels vlizotrap.

**Buitenleven en berging:** De omsloten en gezellige achtertuin is gelegen op het westen. De tuin is gevarieerd ingedeeld met sierbestrating, terras en plantenborders en hagen. De berging (3.90 x 3.00 meter) is v.v. elektra. Het geheel is super geschikt voor tuinliefhebbers e.d. het gezellige prieel geeft in het voorjaar al gelegenheid tot heerlijk toeven in de tuin. De voortuin met oprit is ingericht als siertuin met plantenborders en sierbestrating.

**Locatie en leuke attracties:** Gelegen aan de rand van Raamsdonk met in de straat gelijksoortige bebouwing. In de directe omgeving van de woning bevindt zich voldoende parkeermogelijkheid op openbaar terrein en diverse grasvelden met ruimte voor de kinderen om te spelen. In het aangrenzende dorp Raamsdonksveer en Waspik zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. Met op fietsafstand het natuurgebied De Veste en het natuurgebied De Langstraat (in ontwikkeling), ook zijn en diversen fietsknooppunten in de omgeving aanwezig. De bekende "Loonse- en Drunense Duinen", Nationaal Park "De Biesbosch" en attractiepark "De Efteling" bevinden zich op fietsafstand. De A27 en A59 zijn met enkele autominuten bereikbaar.



## Buitenzijde





## Mooie omgeving



# Achtertuintuin

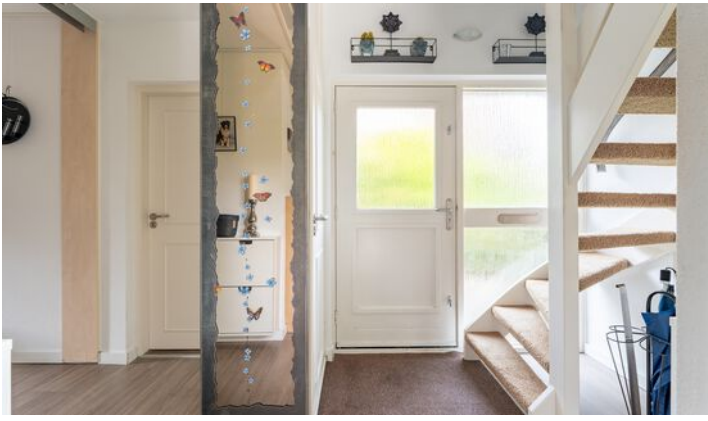




## Voordelen

- Energiezuinig
- Werken aan huis mogelijk
- Gelijkvloers wonen mogelijk
- Voldoende parkeergelegenheid





## Begane grond





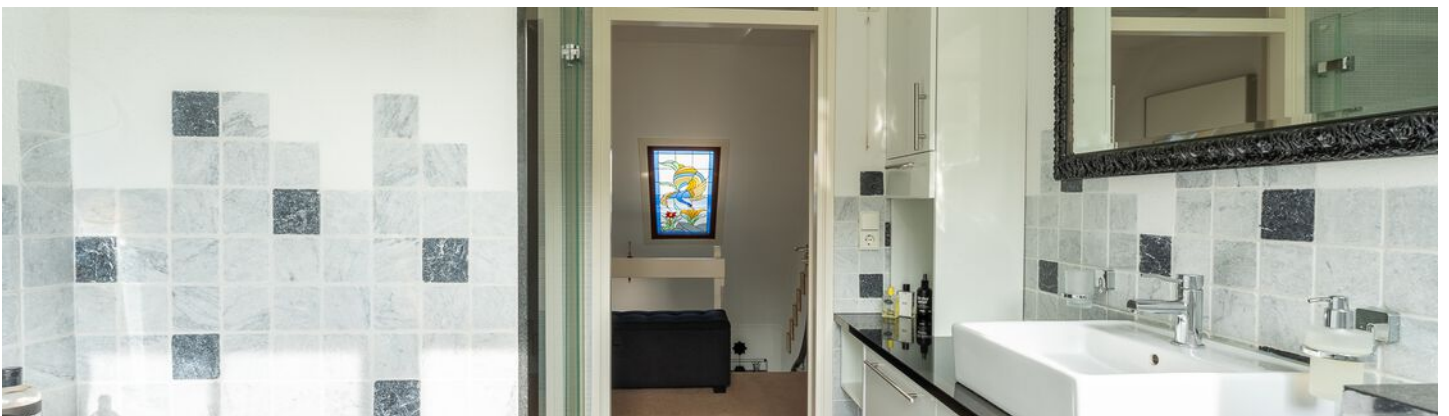


## Prachtige plaatjes..





## 1e verdieping



# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een deels pannen en deels bitumendakbedekking (2021 vervangen). De eerste verdiepingsvloer is van beton. Gezien het bouwjaar omstreeks 1988 zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. De woning is voorzien van dak- muur- en vloerisolatie, dubbele beglazing, airco, warmtepomp met boiler en 18 zonnepanelen. Doordat de woning erg energiezuinig is zijn de energiekosten laag (2022 gemiddeld €19,73 p/mnd en in 2023 gemiddeld €55,68 p/mnd). Het energielabel betreft klasse A++. Het platte dak van de woning is in 2022 vernieuwd. Oplevering geschiedt in overleg.
- 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 mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®

# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DEK



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Raamsdonk</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2939</p>	<p>kadaster</p> 
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast			
Zonnepanelen	X		
<b>Woning</b>			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie			
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zonwering binnen			
Vliegenhorren	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails	X		
Gordijnen		X	
Rolgordijnen		X	
Vitrages		X	
Jaloezieën/lamellen		X	
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Vloerbedekking/linoleum	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parketvloer/laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler	X		
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling			
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan	X		
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting		X	



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

## (Losse) kasten, legplanken, te weten

Losse kast(en)		X	
----------------	--	---	--

Boeken/legplanken		X	
-------------------	--	---	--

Werkbank in schuur/garage

Vast bureau

Spiegelwanden

## Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires	X		
---------------------	---	--	--

Wastafel(s)	X		
-------------	---	--	--

Toiletaccessoires	X		
-------------------	---	--	--

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Sauna

## Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen

Telefooninstallatie

## Voorzetramen / radiatorfolie etc., te

Radiatorafwerking

Voorzetramen

Isolatievoorzieningen

## Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem

# Notities

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# 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



de nieuwste huizen

