



Vraagprijs € 995.000 K.K.

Luiten Ambachtstraat 2

Raamsdonk

 www.dmva.nl • info@dmva.nl • 0183 30 70 40



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Laat u verrassen door de ongekennde mogelijkheden die deze woonboerderij u te bieden heeft!

Woonoppervlakte	337m²
Perceeloppervlakte	3862m²
Inhoud	4500m³
Bouwjaar	1886
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	7
Isolatievormen	dak, muur en vloerisolatie, dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketels
Type CV ketels	Nefit
Bouwjaar CV ketels	1998 en 2019

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Imposante woonboerderij waarin ruimte, luxe, gezelligheid en een exotische tuin naadloos samenkomen. Het pand is gelegen op een royaal perceel van 3862 m² en biedt een uitzonderlijke combinatie van authentiek landelijk wonen en hedendaags woongenot. De fraai aangelegde oosterse tuin met vijgenstruiken, bananenplanten, olijfbomen, bamboe, sfeervolle vijverpartijen afgewerkt met cortenstaal en gazon, geeft u het gevoel van een permanente vakantie in eigen huis. Op verschillende plaatsen zijn zithoekjes gecreëerd (uit Thailand en Indonesië) die zorgdragen voor een ontspannen genieten van de rust en de schoonheid van deze bijzondere plek.

Wonen:

Via de authentieke voordeur kom je in de centrale hal. Aan de rechterkant de werkkamer en aan de linkerkant een royale eetkamer met houtkachel en openslaande deuren naar het zonneterras aan de zijkant van het pand. Vanuit de entree met het aansluitende portaal zijn ook het toilet en de trapopgang naar de verdieping te bereiken. Vanuit de eetkamer kom je via stalen design deuren in een enorme living. Een zee van ruimte met o.a. een aparte wijnkamer, schouw met houthaard, dubbele schuifpui en tuindeuren naar de veranda. Wil je een feestje met je vrienden of een gezellige verjaardag dan is het eigen café altijd ook nog een optie.

Koken:

De luxe keuken is het hart van de woning en is afgewerkt met natuursteen, wat zorgt voor een stijlvolle en duurzame uitstraling. De keuken is uitgerust met een Falcon kookfornuis met zes gaspitten en een grote oven, een vaatwasser, een Amerikaanse koelkast, een koffiezetapparaat, een combimagnetron en een quooker. De kers op de taart is de wijnklimaatkast. In de keuken is nog een grote provisiekast aanwezig en er is toegang tot een koele kelderruimte. Hier kookt u met plezier en kunt u moeiteloos de lekkerste gerechten bereiden voor uw gezin en gasten.

Slapen en baden:

Op de verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, waaronder een fraaie master bedroom met een badkamer en suite. Deze luxe badkamer is ingericht met een ligbad, een inloopdouche, een zwevend closet en een design wastafelmeubel met waskom. Daarnaast is er op de verdieping nog een tweede badkamer te vinden, eveneens voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en zwevend closet. Een overloop met vaste kastruimte biedt extra bergruimte. Via een vlioztrap is de zolderetage bereikbaar. Ideaal als grote bergzolder.

Inpandige schuur:

De inpandige schuur is multifunctioneel en bestaat uit een open ruimte, een zadelkamer, een wasruimte en een bijkeuken met apart toilet. De oude stal, met daarin nog de originele groepen, doet dienst als bergruimte, Tevens toegang tot twee grote open zolders. Aan de voorzijde toegankelijk via twee openslaande staldeuren.

Buitenleven:

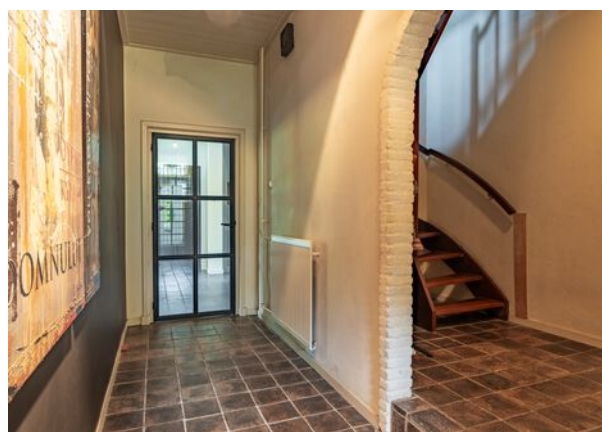
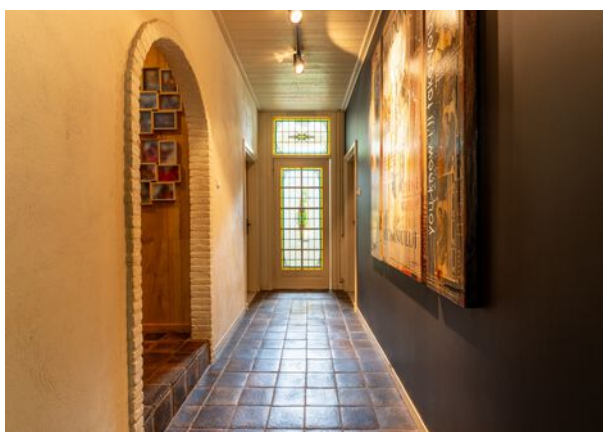
Het buitenleven is hier echt feest door de een grote veranda tegen de achtergevel van de woning. Deze veranda, gelegen op de zonzijde, is voorzien van een buitenkeuken en biedt een heerlijke plek om te ontspannen of te genieten van een maaltijd in de buitenlucht. De achtertuin beschikt verder over een authentieke kippen- en vogel volière die perfect aansluiten bij het landelijke karakter van de boerderij. De tuin is rijk begroeid en ingedeeld met heel veel oosterse elementen. Echt een oase van rust! Op verschillende plekjes zijn zithoekjes gecreëerd zodat er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden is.

Locatie:

Raamsdonk, gelegen in het hart van Noord-Brabant, biedt een ideale mix van landelijke sereniteit en de nabijheid van stedelijke voorzieningen. Hier ervaart u het echte dorpsgevoel, met vriendelijke burens, een hechte gemeenschap en volop ruimte om te genieten van de natuur. Raamsdonk staat bekend om zijn historische charme, met pittoreske straatjes en authentieke boerderijen die het dorp een tijdloze uitstraling geven. Het omringende landschap bestaat uit weidse velden, groene bossen en kronkelende rivieren, waardoor u volop mogelijkheden heeft om te wandelen, fietsen en de natuur te verkennen. Een ander groot voordeel van wonen in Raamsdonk is de gunstige ligging ten opzichte van steden zoals Breda, Tilburg en Dordrecht. Binnen een korte rijafstand bent u in het bruisende stadsleven, terwijl u altijd kunt terugkeren naar de rust en ruimte van uw eigen dorp.



Hal / Entree



Werkkamer & Toilet



Koken

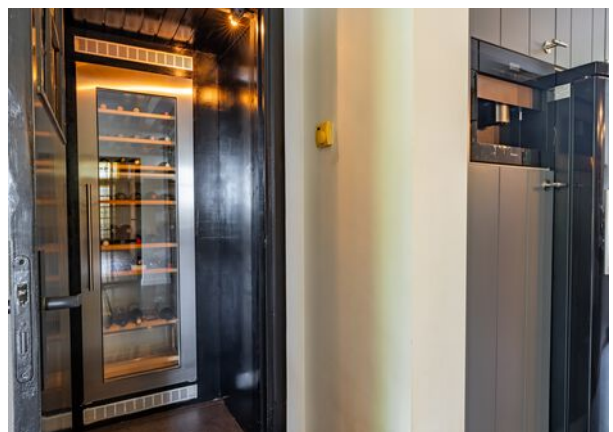




Voordelen

- Authentieke en gemoderniseerde woonboerderij
- Prachtige plek
- 37 zonnepanelen
- Luxe keuken en badkamer
- Sfeervolle woonkamer
- Grote schuur
- Super mooie tuin, veel vrijheid





Eten





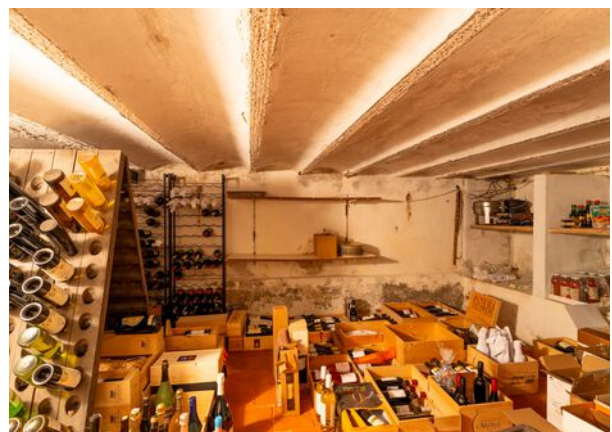


Wonen





Cafe & Kelder



Bijkeuken & Wasruimte



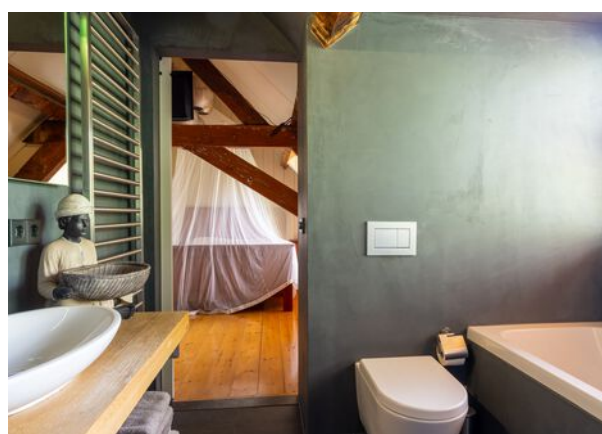
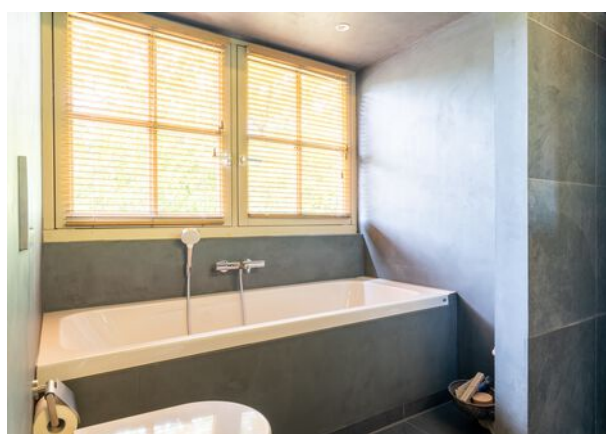
Schuur



Slapen

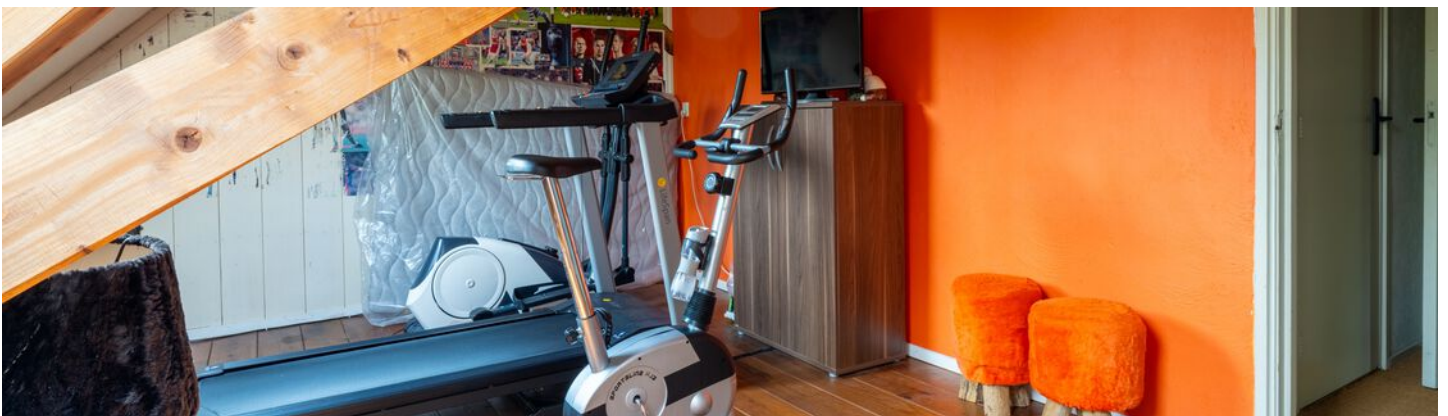


Baden





Slapen



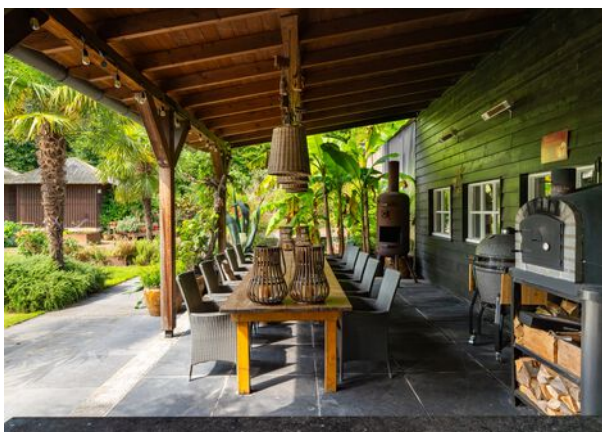
Baden



Buitenleven



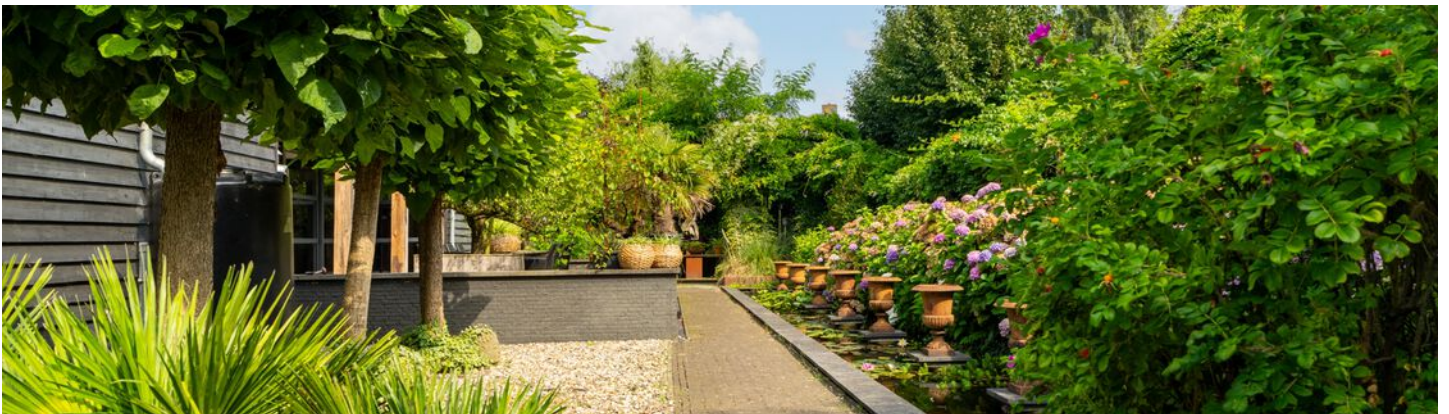
Veranda







In een groene omgeving ...



Bijzonderheden

- De constructie bestaat uit een begane grondvloer van deels beton en deels houten delen. Steens metselwerk deels voorzien van voorzetwanden. Het dak is in de loop van de jaren helemaal vernieuwd. Het dak van het woonhuis is geïsoleerd. Verder heeft de woning isolerend glas of zijn de ramen voorzien van voorzetramen. De vloer van de woonkamer is geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming.

- Kenmerken van het woonhuis:
 - oorspronkelijke bouwjaar 1886;
 - het betreft hier een beeldbepalend pand;
 - asbest aanwezig bij cv-ruimte en schoorsteen;
 - cv-opstelling I: Nefit Ecomline, bouwjaar 1998;
 - cv-opstelling II: Nefit Proline, bouwjaar 2019;
 - meterkast met 30 groepen en 9 aardlekschakelaars;
 - 37 zonnepanelen;
 - dak van het woonhuis is in 1998 vernieuwd en het dak van het achterhuis in 2003;
 - oplevering in overleg.

- Voor vragenlijst, laatste akte van levering, aanvullende documenten etc. zie dataroom van Eerlijk Bieden, toegankelijk doormiddel van scan QR-code.

- 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

Begane grond



3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping




Kadastrale kaart

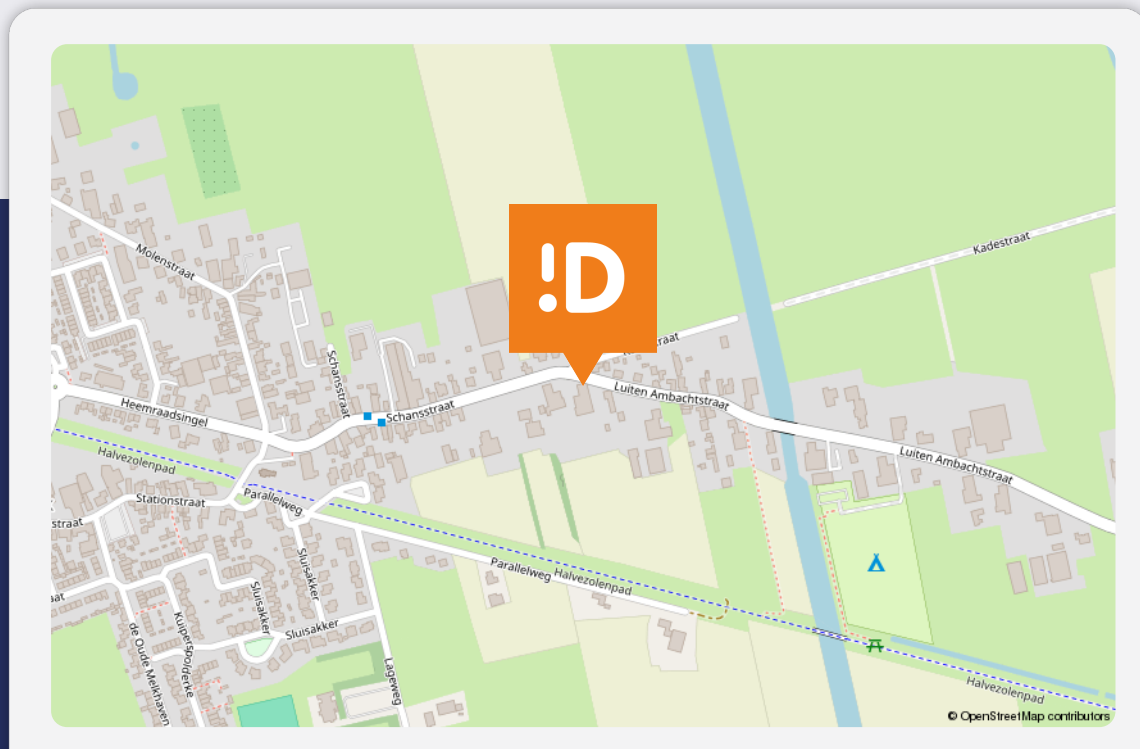
Kadastrale kaart

Uw referentie: geert



<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Raamsdonk</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1410</p> <p>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.</p>	
---	--	---

Op de kaart



Luiten Ambachtstraat 2

Raamsdonk

Over de buurt

Raamsdonk, gelegen in het hart van Noord-Brabant, biedt een ideale mix van landelijke sereniteit en de nabijheid van stedelijke voorzieningen. Hier ervaart u het echte dorpsgevoel met vriendelijke buren, een hechte gemeenschap en volop ruimte om te genieten van de natuur. Raamsdonk staat bekend om zijn historische charme, met pittoreske straatjes en authentieke boerderijen die het dorp een tijdloze uitstraling geven.

Plaats een bod



Bieden op Luiten Ambachtstraat 2, Raamsdonk

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Luiten Ambachtstraat 2, Raamsdonk.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



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

