



Vraagprijs € 795.000 K.K.

Maasdijk 16

Raamsdonksveer

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Een monumentale, vrijstaande villa met karakter, op een centrale en vrije locatie in Raamsdonksveer. Gedateerd, ja. Maar groots van opzet, stijlvol in architectuur en rijk aan authentieke details.

Woonoppervlakte	218m²
Perceeloppervlakte	1348m²
Inhoud	1300m³
Bouwjaar	1180
Aantal slaapkamers	4
Totaal aantal kamers	7
Isolatievormen	Gedeeltelijk dubbelglas
Soort verwarming	cv-ketel (olie)
Warmwater installatie	Elektrische boiler

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Vrijstaande, gemeentelijke monumentale villa met een uitstraling die zelden beschikbaar komt. Een statig herenhuis met karakteristieke geveldetails, hoge raampartijen en een tijdloze bouwstijl die grandeur en degelijkheid uitstraalt. De ligging is bijzonder: vrijstaand wonen met privacy en ruimte, midden in de dorpskern. Een combinatie die nauwelijks nog wordt gevonden. Met circa 205 m² woonoppervlak en ruim 140 m² overige inpandige ruimte biedt het huis een indrukwekkend volume en een solide basis. Modernisering is wenselijk, maar de maatvoering, architectuur en sfeer maken dit tot een woning met uitzonderlijk potentieel.

Wonen & koken

De entree is royaal en indrukwekkend. De ruime hal met hoge plafonds en originele details, waaronder de klassieke trapopgang, zet direct de toon. De woonkamer ademt de sfeer van de jaren '30/'40, met plafonds van maar liefst 3,60 meter hoog, sierlijsten, een erker met grote raampartijen, glas-in-looddetails, een schouw met open haard en houten wandbetimmering. Het licht, de hoogte en de verhoudingen geven de ruimte een statig en tegelijkertijd warm karakter. Op de begane grond bevinden zich daarnaast twee volwaardige kamers met inbouwkasten en grote ramen. Ideaal als werkkamer, bibliotheek, praktijkruimte of extra salon. De keuken is functioneel maar gedateerd. Hier ligt een uitgelezen kans om een eigentijdse leefkeuken te realiseren die recht doet aan de schaal en allure van het huis – een centrale ontmoetingsplek met uitzicht op de tuin.

Slapen & baden

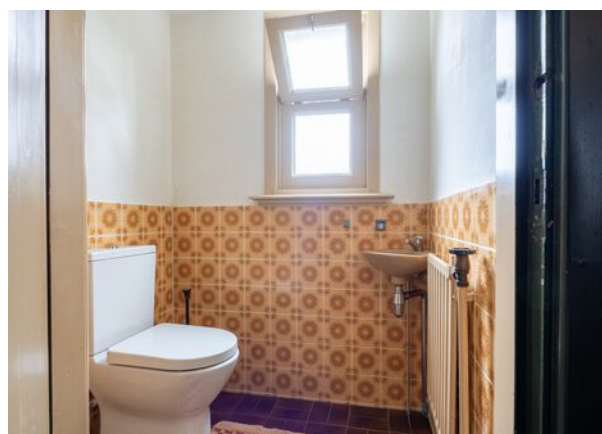
De verdieping beschikt over meerdere ruime slaapkamers, allen met vaste kasten en grote raampartijen. De maatvoering is royaal en biedt alle ruimte voor comfortabele suites of een luxueuze herindeling. De huidige afwerking is eenvoudig en vraagt om modernisering, maar de basis – hoge plafonds, solide vloeren en prettige lichtinval – is uitstekend. De badkamer is functioneel maar verouderd en biedt ruimte voor een hoogwaardige, eigentijdse invulling. Het souterrain, gelegen op tuinniveau, biedt veel praktische ruimte voor opslag, hobby of wijnkelder. De zolderverdieping is eveneens royaal en biedt uitbreidingsmogelijkheden. De aanwezige oliegestookte cv-installatie is op leeftijd, waardoor verduurzaming een logische volgende stap is.

Buitenleven

Het perceel van bijna 1.350 m² is een absolute meerwaarde. De brede en diepe achtertuin biedt volwassen bomen, gazon, vaste beplanting en meerdere terrasmogelijkheden. Hier woont u vrij en groen, met een hoge mate van privacy – een zeldzaamheid in het centrum. De ruime oprit op eigen terrein biedt plaats aan meerdere auto's. Achter op het perceel bevindt zich een voormalige paardenstal met berging, wat extra mogelijkheden biedt voor opslag of herbestemming. De combinatie van perceelgrootte, vrijstaand karakter en centrale ligging maakt dit object uitzonderlijk binnen de dorpskern.



Hal | Toilet



Wonen





Voordelen

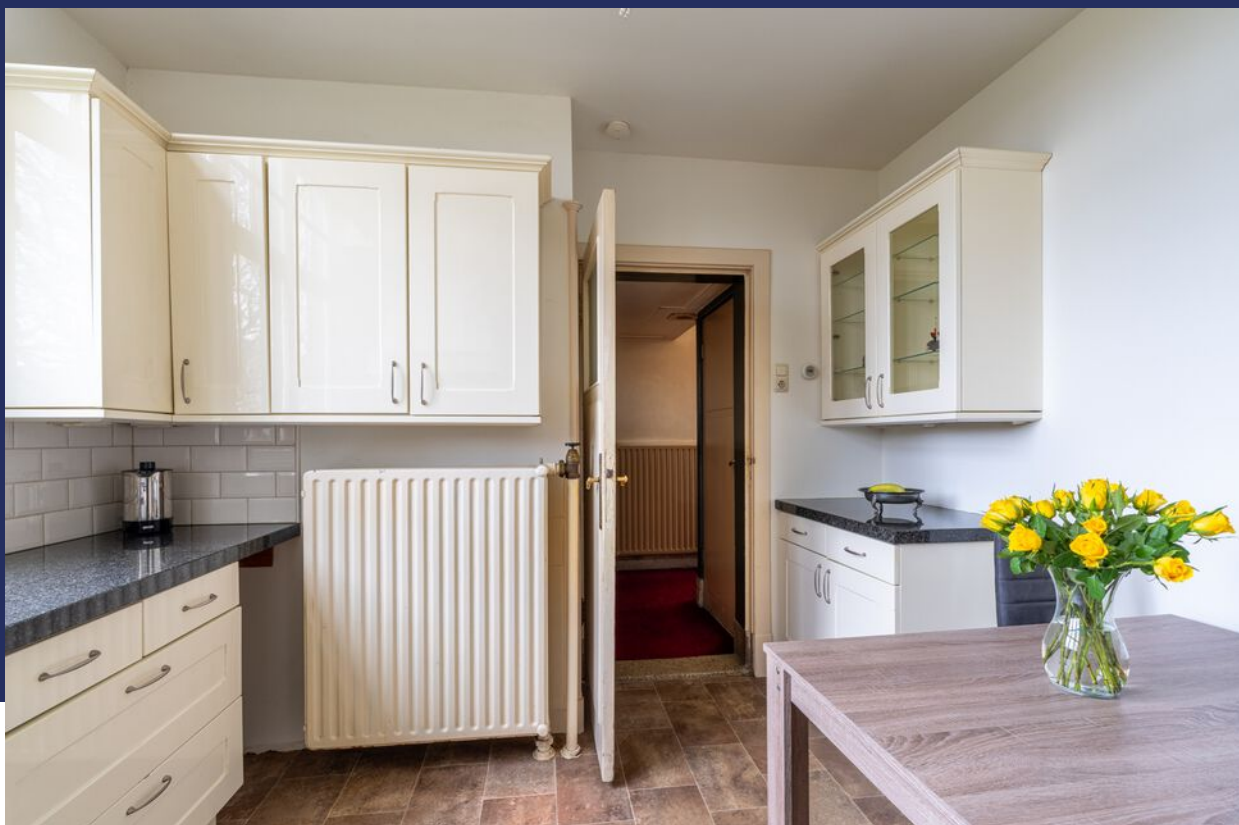
- Karakteristiek pand
- Chique hoge plafonds
- Authentieke details
- Royale woonkamer en keuken
- Multifunctionele ruimtes
- 4 slaapkamers
- Royale zolder en souterrain
- Heerlijke tuin op een ruim perceel







Koken



Werken



Overloop



Slapen



Slapen



Slapen | Baden





Souterrain



Buitenleven





In een **groene** omgeving



Schuur



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit metselwerk met beton en houten vloeren en een pannen dakbedekking. Het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. In de dakbedekking van de berging is mogelijk asbest aanwezig.

- Kenmerken van de woning:
 - Bouwjaar omstreeks 1880;
 - Betreft een gemeentelijk monument;
 - Energielabel n.v.t. (monument);
 - Verwarming doormiddel van olie gestookte cv;
 - Oplevering in overleg.

- Gezien het bouwjaar zal er in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. Hierin staat vermeld dat je als koper verklaard bekend te zijn met het feit dat de woning ouder is en dat de eisen die je aan de bouwkwaliteit mag stellen aanzienlijk lager liggen dan die van nieuwere woningen.

- 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 koopovereenkomst. Als je een hypotheek nodig hebt dan kan jouw financieel adviseur dit ook regelen.

- We hebben deze brochure met grote zorg samengesteld maar een foutje sluipt er soms zomaar in. Dat is de reden dat wij expliciet vermelden dat je geen rechten kunt ontlenen aan eventuele fouten of onvolledigheden. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en de informatie die wij jou geven ontslaat je niet van jouw onderzoek plicht.

Plattegrond

Begane grond



3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Souterrain

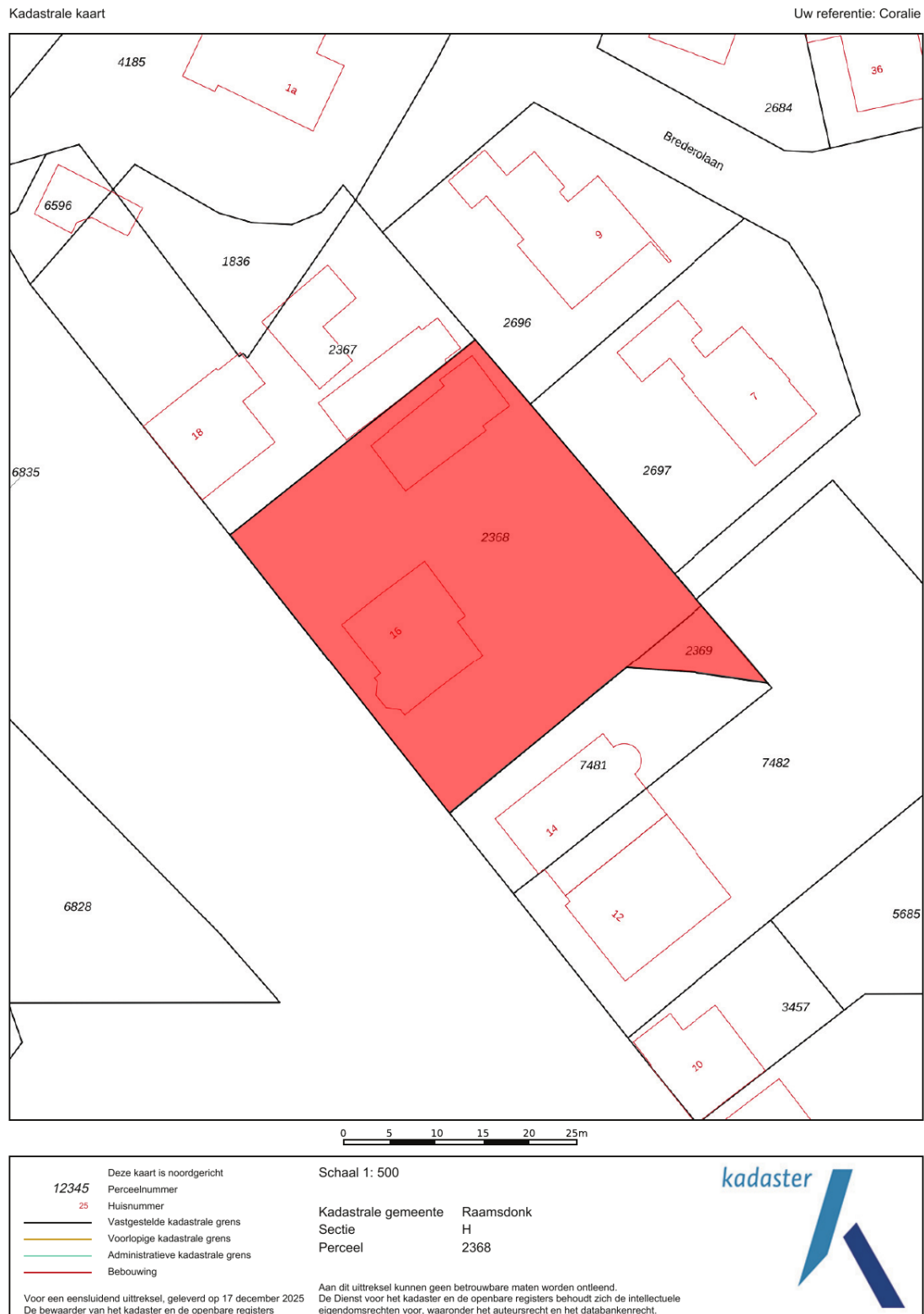


3D Plattegrond

Souterrain



Kadastrale kaart



Op de kaart



Maasdijk 16

Raamsdonksveer

Over de buurt

De woning is gelegen in Raamsdonksveer, onderdeel van de gemeente Geertruidenberg. Een centrale locatie in West-Brabant, nabij de Bergsche Maas en met uitstekende verbindingen naar de A27 en A59. Steden als Breda, Tilburg en Gorinchem zijn snel en comfortabel bereikbaar. Winkels, scholen en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, wat de locatie zowel praktisch als aantrekkelijk maakt.

Plaats een bod



Bieden op Maasdijk 16, Raamsdonksveer

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Maasdijk 16, Raamsdonksveer.

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!



Notities

[illegible]

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