



Vraagprijs € 789.000 K.K.

# Baksweer 245

**Raamsdonksveer**

[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

Volledig gemoderniseerde, instapklare semi-bungalow met tuin en luxe afwerking!

Woonoppervlakte	<b>150m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>573m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>835m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1981</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>
Totaal aantal kamers	<b>4</b>
Energielabel	<b>A++</b>
Isolatievormen	<b>volledig geïsoleerd, dubbelglas, hrglass</b>
Soort verwarming	<b>vloerverwarming geheel, warmtepomp</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Deze uitstekend onderhouden energie neutrale semi-bungalow is volledig gemoderniseerd en verduurzaamd (2022–2025) en biedt comfortabel gelijkvloers wonen met royale leefruimtes en veel lichtinval. De woning heeft een energielabel A+++ , warmtepomp en 20 zonnepanelen.

## Indeling en wooncomfort

Bij binnenkomst via de overdekte entree kom je in de hal met meterkast en modern toilet. De ruime, lichte woonkamer bereikbaar middels prachtige openslaande taatsdeuren is voorzien van grote raampartijen, een schuifpui naar de tuin en een sfeervolle cinewall met elektrische haard. De open keuken (2025) is van hoogwaardige kwaliteit en compleet uitgerust met moderne inbouwapparatuur en een ideale bijkeuken/achter portaal met vaste kast en loopdeur naar de tuin.

Ook biedt de woning twee royale slaapkamers, beide voorzien van airconditioning, en een luxe, volledig vernieuwde badkamer met dubbele wastafel, douche en tweede toilet. Daarnaast is er een multifunctionele ruimte, ideaal als kantoor, speelkamer of hobbyruimte, inclusief nieuw kozijn, stalen deur, stucwerk en tegelwerk. Aansluitend de in pandige berging met extra loopdeur naar de tuin.

De woning heeft een slimme indeling met twee bijkeuken: de oorspronkelijke bijkeuken is afgesloten van de tuin en functioneert als wasruimte, terwijl een extra bijkeuken direct vanuit de keuken bereikbaar is met een vaste kast ideaal voor (provisie) opslag.

Een groot pluspunt is de enorme bergzolder met veel lichtinval en voldoende hoogte. Met een vaste trap (makkelijk te monteren) kan deze zolder worden omgetoverd tot extra woonruimte, waardoor er maar zo vier extra slaapkamers gerealiseerd kunnen worden. Zo biedt de woning veel potentie voor gezinnen of iedereen die extra kamers wil creëren.

## Buitenruimte

De in 2024 nieuw aangelegde voor- en achtertuin biedt een rustige, groene omgeving en optimale privacy. Een royale overkapping en een groot, geïsoleerd tuinhuis van ca. 8,5 x 5,2 meter zorgen voor extra buitenruimte, geschikt voor ontspanning of hobby's. De diepe oprit biedt plek voor meerdere auto's en er is een aansluiting voor een laadpaal aanwezig.

## Locatie

De woning ligt aan de rustige en vriendelijke straat Baksweer in de woonwijk Hooipolder/De Hoeven in Raamsdonksveer. Achter de tuin ligt een fraai aangelegd park, ideaal voor wandelen, spelen en recreatie, waardoor je volop kunt genieten van rust en groen. De wijk staat bekend als kindvriendelijk, met scholen, sportvoorzieningen en winkels op korte afstand. Voor dagjes uit of werk is de ligging ideaal: steden zoals Breda zijn binnen 20 minuten bereikbaar en de A27 en A59 bieden snelle verbindingen naar de regio. Zo combineer je het comfort van dorps wonen met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

# Buiten





## Prachtige tuin



# Achtertuintuin





## Voordelen

- Instapklaar
- Energielabel A+++
- Gelijkvloers wonen
- Rustige en kindvriendelijke straat





## Woonkamer



# Keuken

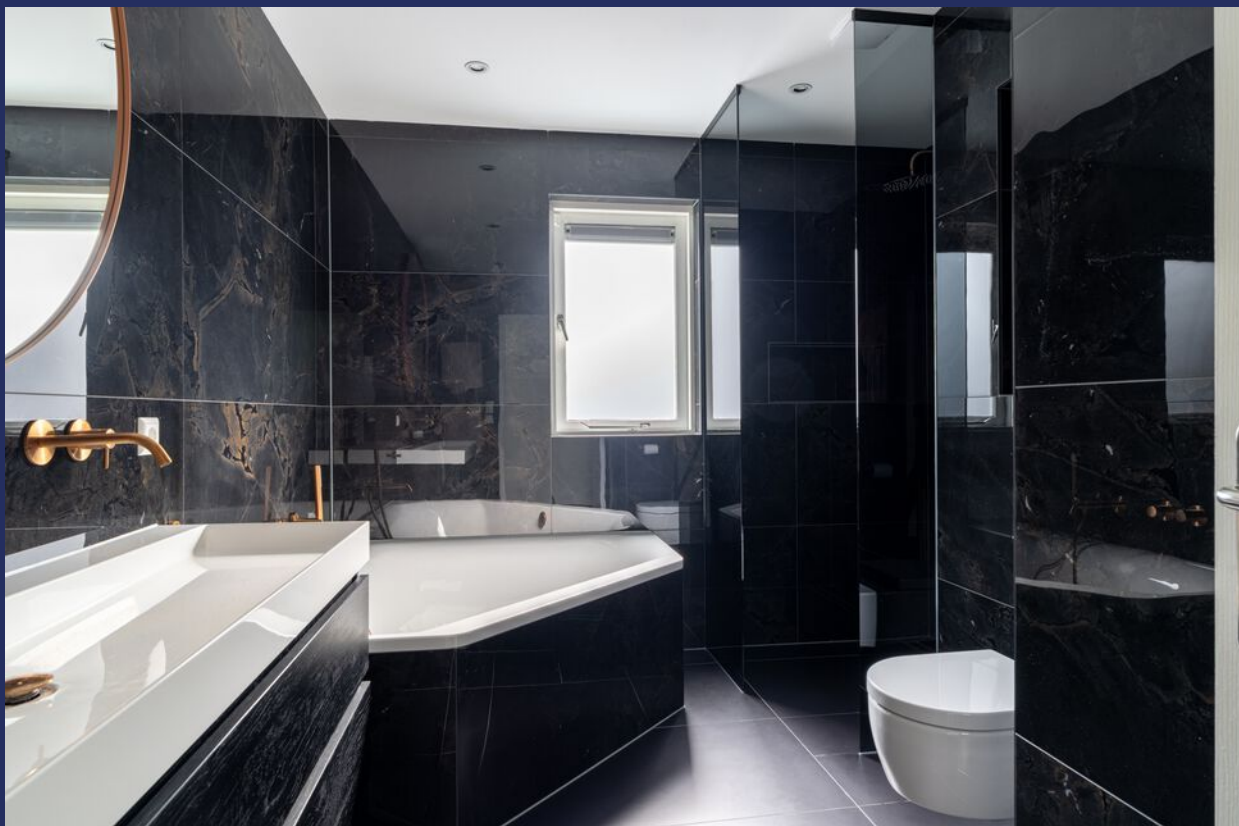




## Slaapkamers en wasruimte



# Badkamer



# Plattegrond



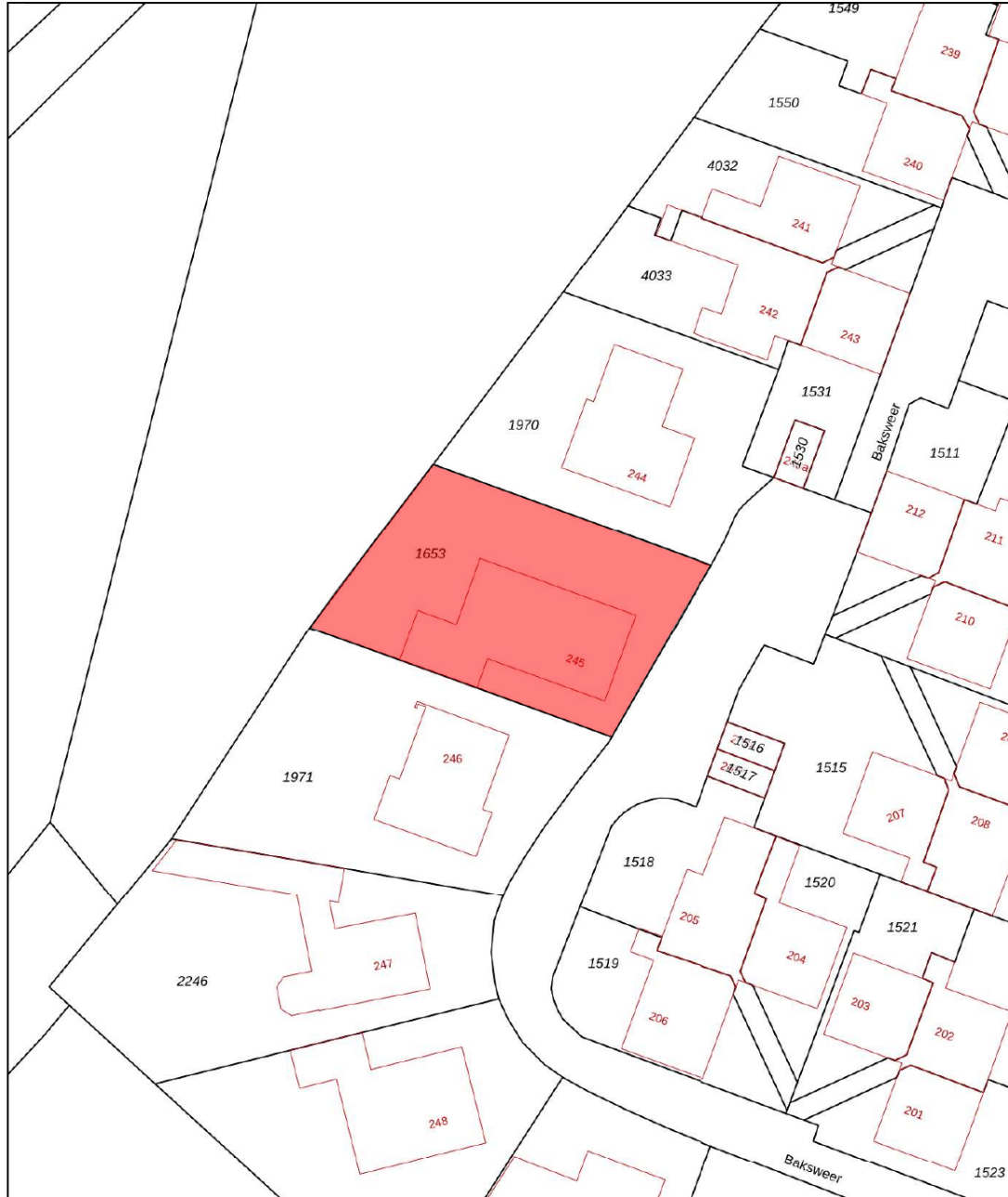
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMVA



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</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 2 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Raamsdonk</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1653</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>	
--	---	---

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
965194486

Datum registratie  
31-03-2026

Geldig tot  
25-03-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

**A+++**



## Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+	++	
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+

## Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	7500 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



**96,4 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Baksweer 245  
4941LL Raamsdonksveer  
BAG-ID: 0779010000000687

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1981  
**Compactheid** 2,71  
**Vloeroppervlakte** 149m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Vrijstaande woning



## Opnamedetails

**Naam** J. Nieuwenhuizen  
**Vakbekwaamheidsnummer** 7553.7259.2213

**Certificaathouder**  
Arec 2 Green B.V.

**Inschrijfnummer** EPG2024-72W  
**KvK-nummer** 67534414

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering

**Soort opname**  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# 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		
Laadpunt elektrisch voertuig / bloembakken			X
<b>Woning</b>			
Alarminstallatie		X	
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens			
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zonwering binnen			
Vliegenhorren	X		
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails			X
Gordijnen			X
Rolgordijnen			X
Vitrages			
Jaloezieën/lamellen			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			

# Lijst van zaken

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

Vloerbedekking/linoleum			
-------------------------	--	--	--

Parketvloer/laminaat			
----------------------	--	--	--

## Warmwatervoorziening / CV

CV met toebehoren			
-------------------	--	--	--

Close-in boiler			
-----------------	--	--	--

Geiser			
--------	--	--	--

Thermostaat	X		
-------------	---	--	--

Mechanische ventilatie/luchtbehandeling			
---	--	--	--

Airconditioning	X		
-----------------	---	--	--

Kokend waterkraan	X		
-------------------	---	--	--

Warmtepomp + waterontharder	X		
-----------------------------	---	--	--

## Open haard, houtkachel

(Voorzet) open haard	X		
----------------------	---	--	--

Allesbrander			
--------------	--	--	--

Kachels			
---------	--	--	--

Openhaard overkapping			X
-----------------------	--	--	---

## Keuken (inbouw)apparatuur, te

Keukenmeubel	X		
--------------	---	--	--

(Combi)magnetron	X		
------------------	---	--	--

Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
--	---	--	--

Oven	X		
------	---	--	--

Vaatwasser	X		
------------	---	--	--

Afzuigkap/schouw			
------------------	--	--	--

Koelkast/vrieskast	X		
--------------------	---	--	--

Wasmachine		X	
------------	--	---	--

Wasdroger		X	
-----------	--	---	--

## Verlichting, te weten

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Inbouwverlichting / dimmers			X
Opbouwverlichting			X
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Losse kast(en)			X
Boeken/legplanken	X		
Werkbank in schuur/garage			
Vast bureau			
Spiegelwanden		X	
Kledingkasten slaapkamers		X	
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	X		
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Sauna			
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie			
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te</b>			
Radiatorafwerking			
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen			
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
Schilderijophangstelsysteem			
Sonossysteem		X	
Kliko-ombouw	X		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airco-ombouw			X
Robotmaaiër		X	

## Recent uitgevoerde verbeteringen en luxe upgrades (2022–2025)

- Volledig gestuct (m.u.v. 1 slaapkamer) – 2022
- Vloerverwarming + nieuwe tegelvloer (reserve tegels aanwezig) – 2022
- Cinewall met elektrische haard (British Fire 1600 Deluxe) – 2022
- HR++ glas door Van Seeters – 2022
- Stalen wand met dubbele taatsdeur + zijlichten – 2022
- Nieuwe stalendeur keuken – 2023
- Warmtepomp Daikin Altherma Bluevolution (7,5 kWh) met 300L boiler – 2023
- Nieuwe kozijnen en isolatie speelkamer + stalen deur – 2023
- Nieuwe zonnepanelen 20x DMEGC (7,4 kWp) – 2022
- Airco's in beide slaapkamers – 2024
- Waterontharder Smart Duo 12 – 2025
- Nieuwe keuken Jan van Sundert, Etten-Leur – 2025
- Nieuwe badkamer Jan van Sundert, Etten-Leur – 2025
- Aanleg voortuin en achtertuin – 2024
- Groot, geïsoleerd tuinhuis 8,5 x 5,2 m – 2025
- Aansluiting voor laadpaal – 2025

# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een pannen dakbedekking. De verdiepingsvloer is van hout. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. Het huidige energielabel betreft klasse A+++ en er zijn 20 stuks zonnepanelen aanwezig. Het bouwjaar is omstreeks 1981.
- 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®.



# 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

