



Vraagprijs € 495.000 K.K.

# Simon Vestdijkstraat 42

**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

Ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, oprit voor 2 auto's en een fijne tuin in een rustige woonwijk!

Woonoppervlakte	<b>110m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>240m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>440m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>1992</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Totaal aantal kamers	<b>5</b>
Energie label	<b>B</b>
Isolatievormen	<b>volledig geïsoleerd</b>
Soort verwarming	<b>cvketel</b>

## Heb je vragen?

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



# Het hele verhaal

Op een prettige locatie in een jonge en kindvriendelijke woonwijk ligt deze nette twee-onder-een-kapwoning met garage en parkeergelegenheid op eigen terrein. De woning biedt volop ruimte voor het hele gezin met meerdere slaapkamers, een praktische indeling en een verzorgde afwerking.

## Begane grond

Via de entree komt u in de hal met meterkast en toiletruimte, de woonkamer aan de voorzijde biedt een fijne leefruimte met veel lichtinval en mooi uitzicht in de straat. Aan de achterzijde bevindt zich de openkeuken met L-opstelling voorzien van voldoende werk- en bergruimte en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin, ook is er een handige provisiekast onder de trap met toegang vanuit de woonkamer aanwezig.

## Garage

De aanpandige garage is bereikbaar vanuit de achtertuin of oprit, is praktisch en biedt volop ruimte voor opslag of hobby.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is vernieuwd in 2013 en voorzien van een moderne en complete inrichting waaronder een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en handige hoge kast.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Hier bevindt zich een ruime zolder met opstelplaats voor was apparatuur en de mogelijkheid voor een extra slaap/ werkkamer.

## Tuin

De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin. De achtertuin biedt voldoende privacy en is een fijne plek om te genieten van het buitenleven.

## Omgeving

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Raamsdonksveer. In de directe omgeving vindt u winkels, scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen. Daarnaast zijn de uitvalswegen zoals de A27 en A59 snel bereikbaar, waardoor steden als Breda, Gorinchem, Tilburg en 's-Hertogenbosch goed te bereiken zijn.

# Buiten





# Achterzijde





## Pluspunten

- Parkeeren op eigen terrein
- Nette, verzorgde afwerking
- Gevels gezandstraald en geïmpregneerd (2023)
- Buitenschilderwerk (2019)
- Badkamer vernieuwd (2013)
- Vaatwasser vervangen (2020)

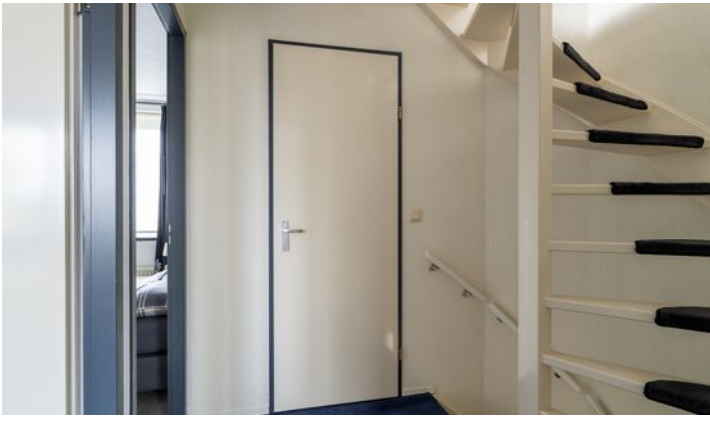




## Begane grond







## 1e verdieping



# Zolder



# Garage



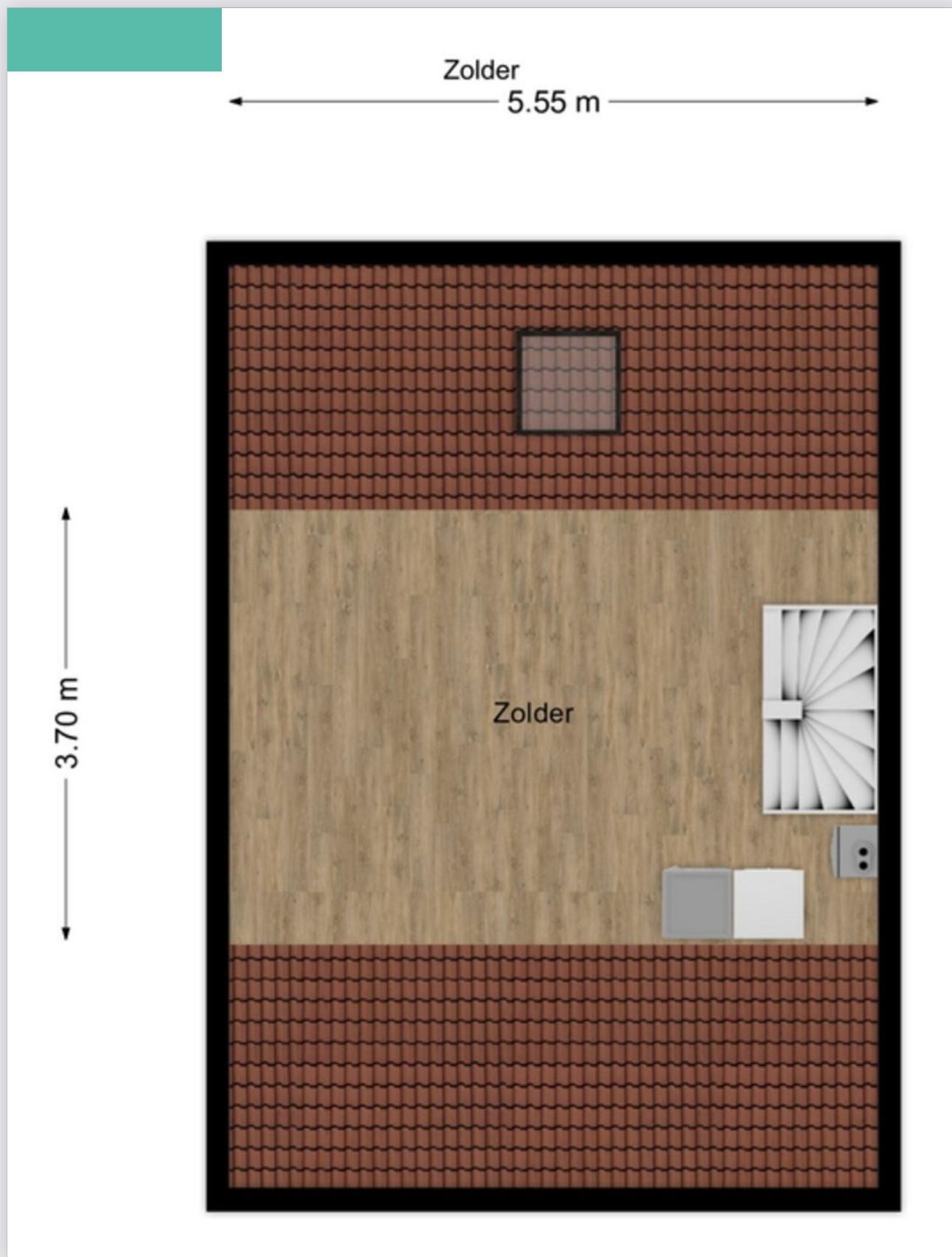
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond





# Energielabel

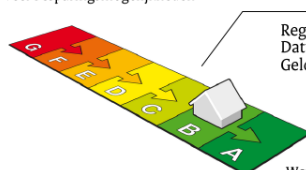


Rijksoverheid

## Energielabel woning

Simon Vestdijkstraat 42  
4942DM Raamsdonksveer  
BAG-ID: 077901000009718

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label B

Registratienummer 924016620  
Datum van registratie 19-11-2019  
Geldig tot 19-11-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1992 t/m 1999
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging



### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater  
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit  
HR++ glas in de woonruimte(s)  
HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

#### Goedgekeurd door:

Naam Wendy Versteeg  
Examenummer 331  
KvK nummer 69404917

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

#### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

# Lijst van zaken

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

## Buiten

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
----------------------------------	---	--	--

Buitenverlichting (m.u.v. lamp achterdeur)	X		
--	---	--	--

Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
--	---	--	--

Tuinhuis/buitenberging			
------------------------	--	--	--

Vijver			
--------	--	--	--

Broeikas			
----------	--	--	--

Vlaggenmast			
-------------	--	--	--

Zonnepanelen			
--------------	--	--	--

Buitenverlichting achterdeur gaat mee, rest niet		X	
--	--	---	--

## Woning

Alarminstallatie	X		
------------------	---	--	--

Schotel/antenne			
-----------------	--	--	--

Brievenbus	X		
------------	---	--	--

(Voordeur)bel	X		
---------------	---	--	--

Rookmelders	X		
-------------	---	--	--

Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
---	---	--	--

Screens			
---------	--	--	--

Rolluiken/zonwering buiten	X		
----------------------------	---	--	--

Zonwering binnen			
------------------	--	--	--

Vliegenhorren	X		
---------------	---	--	--

## Raamdecoratie, te weten

Gordijnrails	X		
--------------	---	--	--

Gordijnen		X	
-----------	--	---	--

Rolgordijnen			X
--------------	--	--	---

Vitrages			X
----------	--	--	---

Jaloezieën/lamellen			
---------------------	--	--	--

## Vloerdecoratie, te weten

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerbedekking/linoleum	X		
Parketvloer/laminaat	X		
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning			
Kokend waterkraan			
<b>Open haard, houtkachel</b>			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te</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	X		
---------------------------	---	--	--

Vast bureau			
-------------	--	--	--

Spiegelwanden			
---------------	--	--	--

## Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires			
---------------------	--	--	--

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

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

Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
-----------------------------------	--	--	--

Waterslot wasautomaat			
-----------------------	--	--	--

Sauna			
-------	--	--	--

## Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen			
--------------------	--	--	--

Telefooninstallatie			
---------------------	--	--	--

## Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten

Radiatorafwerking			
-------------------	--	--	--

Voorzetramen			
--------------	--	--	--

Isolatievoorzieningen			
-----------------------	--	--	--

## Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem			
-----------------------------	--	--	--

# Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een betonvloer met daarop in spouw opgetrokken metselwerk en een deels pannen- en deels bitumendakbedekking. Beide verdiepingsvloeren zijn van beton. De woning is volledig geïsoleerd en het energielabel betreft klasse B. Oplevering geschiedt in overleg. Bouwjaar van de woning omstreeks 1993.
- 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

