



Vraagprijs € 350.000 K.K.

Molenstraat 17

Raamsdonk

 www.dmva.nl • sprang-capelle@dmva.nl • 0416 54 02 25



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Karakteristieke en sfeervolle 2 onder 1 kapwoning met gezellige berging/veranda!

Woonoppervlakte	78m²
Perceeloppervlakte	125m²
Inhoud	295m³
Bouwjaar	1950
Aantal slaapkamers	2
Totaal aantal kamers	3
Energie label	A
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, dubbelglas, hrglass
Soort verwarming	cvketel

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Karakteristieke en sfeervolle 2 onder 1 kapwoning met gezellige berging/veranda! Gelegen in het centrum van Raamsdonk nabij de uitvalswegen A27 en A59. Deze instapklare woning geeft direct het 'thuis' gevoel en is met smaak afgewerkt, heeft een prima inhoud van ca. 295 m³ en een perceelgrootte van 125 m². De omsloten achtertuin met leuke veranda en achterom is onderhoudsvriendelijk ingedeeld en voorzien van een berging met bergzolder. Er is voldoende parkeergelegenheid in de omgeving.

Wonen en koken:

Ontvangsthal, leuke L-vormige living met uitzicht op het straatbeeld, aansluitend de woonkeuken met hoekopstelling v.v. de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast, tevens beschikt de keuken over een provisiekast. Middels een loopdeur is er toegang tot de trap naar boven en aan de achterzijde bevindt zich de deur naar het achterportaal met CV-kast (type Intergas, bouwjaar 2022), toilet, nette badkamer v.v. inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator en geheel aan de achterzijde bevindt zich een rustige werkruimte c.q. kantoor met extra bergkast en wasmachine- en drogeraansluiting. Middels loopdeur in het portaal toegang tot het terras, achtertuin met veranda en berging.

Slapen en baden:

Overloop met vaste trapopgang en vaste kastruimte, 2 ruime slaapkamers met dakkapel en vaste kastruimte.

Tuin en buiten:

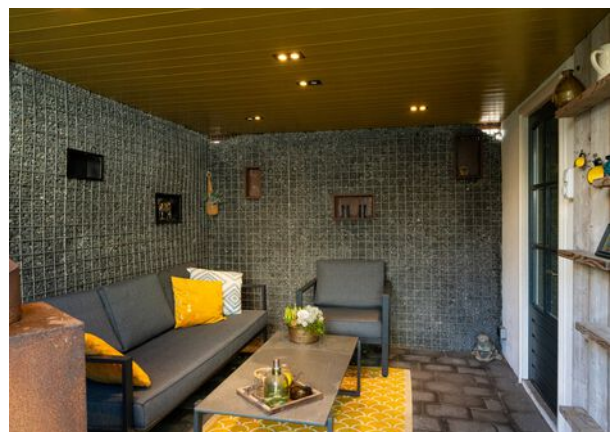
De omsloten en gezellige achtertuin is gelegen op het westen. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingedeeld met sierbestrating, terras en plantenborders. De berging (2.20 x 3.05 meter) is v.v. elektra en bergzolder, de sfeervolle veranda geeft in het voorjaar al gelegenheid tot heerlijk toeven in de tuin. In de straat is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Locatie en omgeving:

Gelegen in het centrum van Raamsdonk met in de straat gelijksoortige bebouwing. In de directe omgeving van de woning bevindt zich voldoende parkeermogelijkheid op openbaar terrein. In de aangrenzende dorpen 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 waardoor men een snelle verbinding heeft naar steden als Breda, Gorinchem en 's-Hertogenbosch.

Buiten





Woonkamer

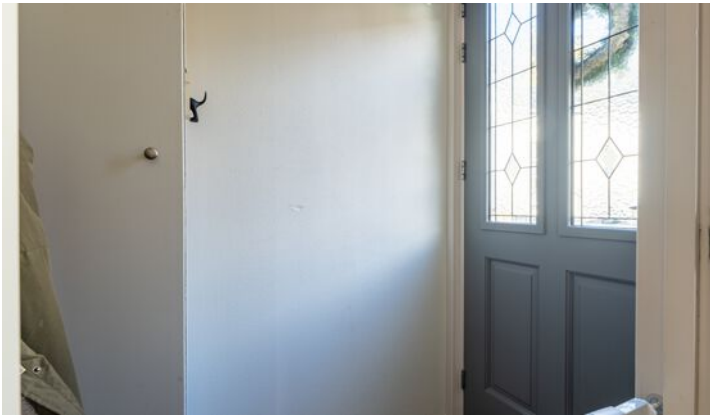




Voordelen

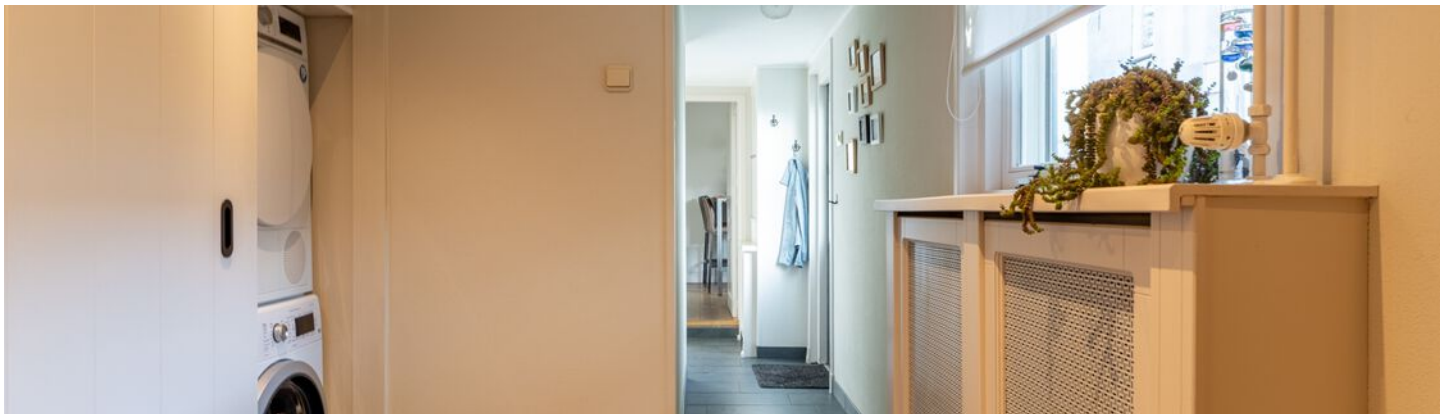
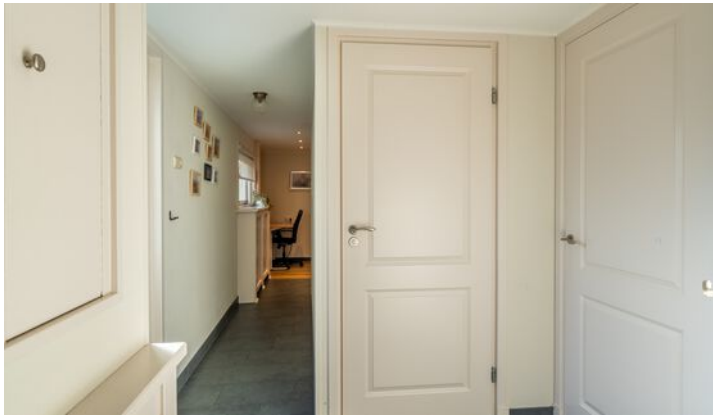
- Leuk en pittoresk straatje
- Voldoende openbare gelegenheid
- Ruime L-vormige living met woonkeuken
- Nette badkamer
- Airco aanwezig (boven)
- Omstloten achtertuin met ruime berging





Begane grond





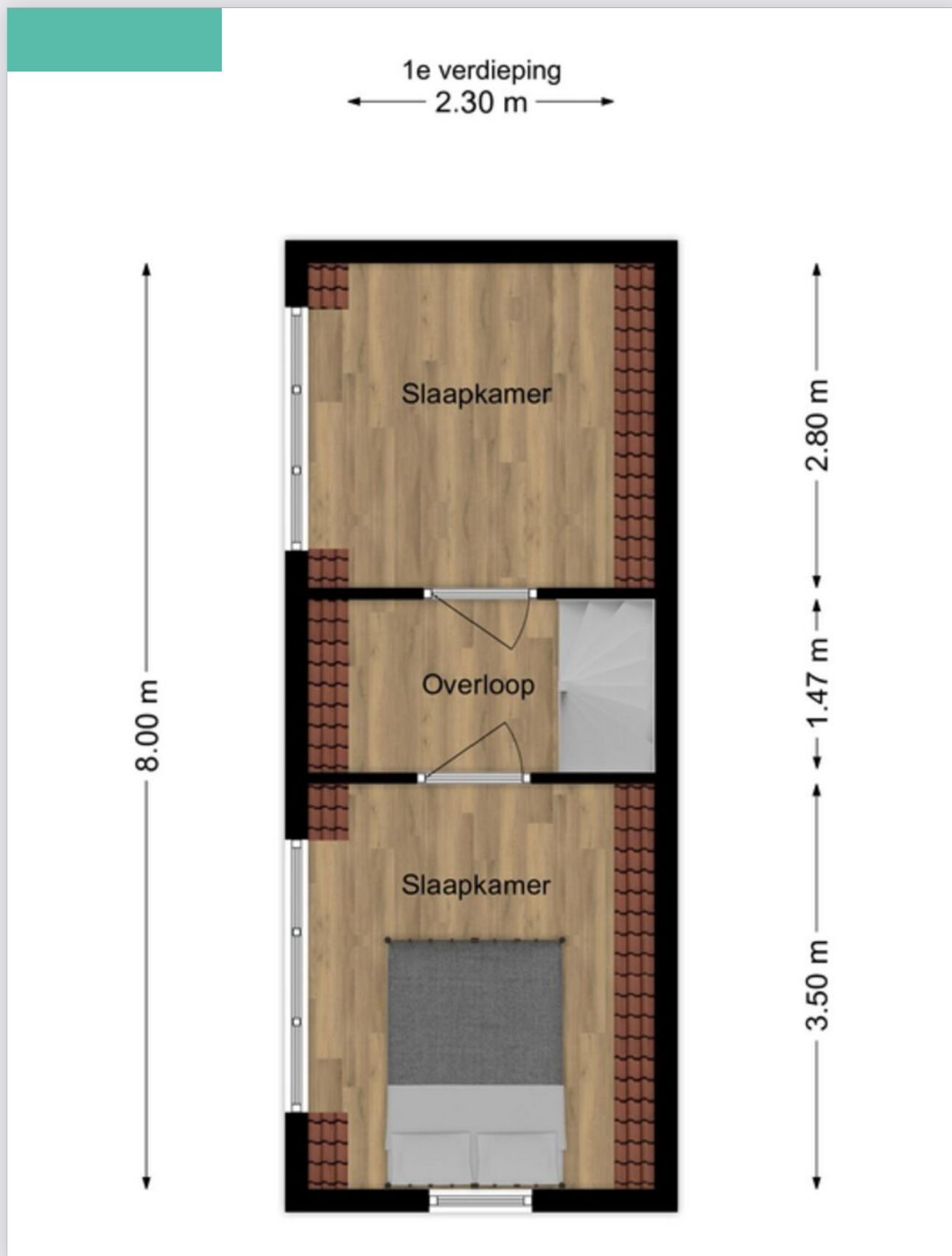
1e verdieping



Plattegrond



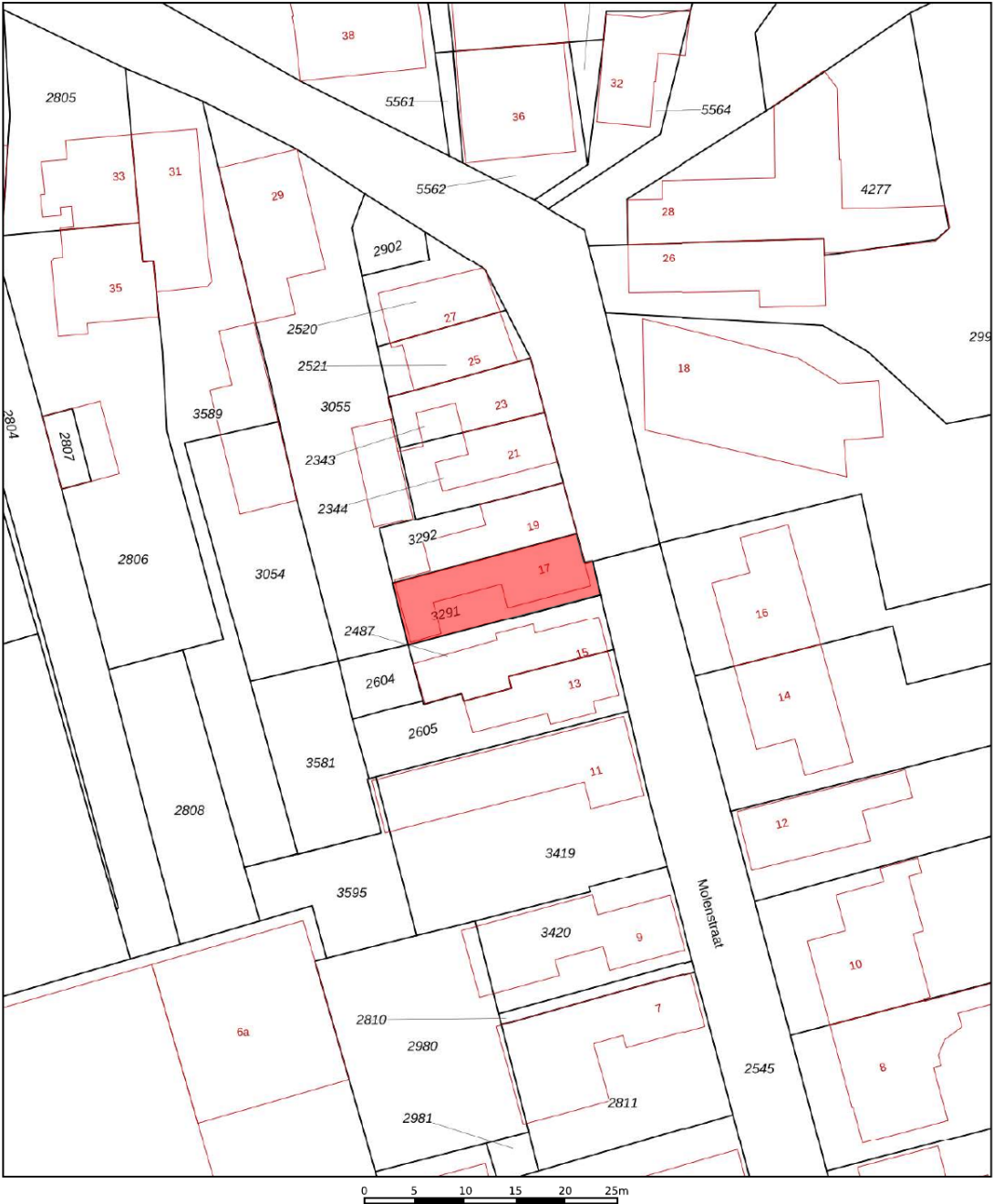
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DEK



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Raamsdonk

Sectie G

Perceel 3291

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.

kadaster

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
448569401

Datum registratie
14-11-2025

Geldig tot
10-11-2035

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	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2716 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



21,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

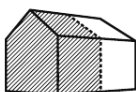
Molenstraat 17
4944AA Raamsdonk
BAG-ID: 077901000005682

Detailaanduiding

Bouwjaar 1950
Compactheid 2,60
Vloeroppervlakte 79m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

G Van Remunt

Vakbekwaamheidsnummer

7897.8378.2813

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

Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerbedekking (trap)	X		
Parketvloer (beneden)	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning	X		
Kokend waterkraan			
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
Keuken (inbouw)apparatuur, te			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast (koelkast achter n.v.t.)	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting (sommige in overleg)			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		X	
Wastafel(s)	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat		X	
Sauna			
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking	X		
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen	X		
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem			
Kachel tuin			X

Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een deels in spouw en een deels in steens opgetrokken metselwerk en een pannen en deels bitumendakbedekking. De verdiepingsvloer is van hout. De woning is voorzien van dak- en vloerisolatie en voorzien van dubbele beglazing met rolluiken en airco. Tevens beschikt de woning over 8 zonnepanelen. Het energielabel betreft klasse A.
- Gezien het bouwjaar van de woning omstreeks 1950 zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen. De woning is medio augustus 2026 beschikbaar.
- 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