



Luiten Ambachtstraat 37
RAAMSDONK

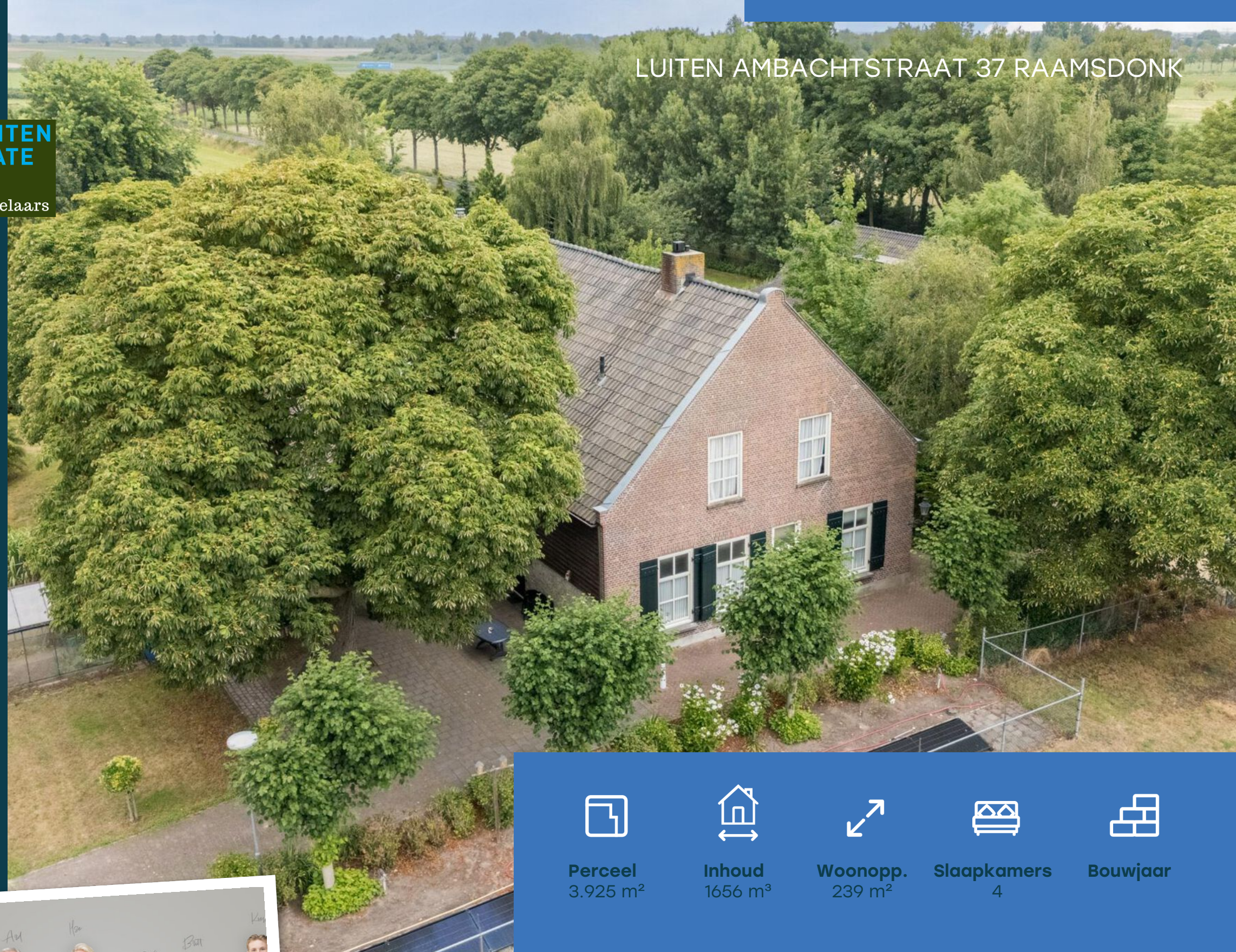
Welkom.

Met een sterk team van zes specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Wij vinden dat iedereen zijn woon dromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijzen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

**Klijzen Makelaars
& Adviseurs**
Team Klijzen

Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!



Perceel
3.925 m²



Inhoud
1656 m³



Woonopp.
239 m²



Slaapkamers
4



Bouwjaar

Vraagprijs: € 690.000,- k.k.

Energie label

F

Authentiek wonen

Authentieke twee-onder-een-kap woonboerderij met royale schuur op een ruim perceel.

In het landelijke buitengebied van Raamsdonk staat deze karakteristieke twee-onder-een-kap woonboerderij, oorspronkelijk gebouwd rond 1923. De woning is gelegen op een royaal perceel van 3.925 m² en beschikt over een vrijstaande schuur/garage, carport, oprit met parkeergelegenheid, ruime tuin en extra landbouwgrond van 6.220 m² met agrarische bestemming.

De woonboerderij ademt sfeer, met vele originele elementen zoals schoonmetselwerk, houten details en een indeling die typerend is voor deze bouwperiode. Tegelijkertijd biedt de woning volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren. Ideaal voor wie op zoek is naar rust, ruimte én potentie.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst via de voordeur komt u in een ruime entree met een robuuste en landelijke uitstraling. De hal is afgewerkt met schoonmetselwerk, een houten schroten plafond en een praktische tegelvloer. Hier bevindt zich tevens de gemoderniseerde meterkast (2023).

De woonkamer is een sfeervolle ruimte waar het authentieke karakter direct voelbaar is. De houten vloer, het schoonmetselwerk in combinatie met gestucte wanden en een systeemplafond zorgen voor een warme uitstraling. Grote draaikiepramen met dubbel glas zorgen voor veel lichtinval. De houtkachel, ingebouwd in een schoonmetselwerk schouw met geïntegreerd tv-meubel, vormt het gezellige middelpunt van deze leefruimte. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de tuin.

Optionele aankoop grond

Achter de woning bevindt zich een royaal perceel grond dat optioneel kan worden bijgekocht. Het betreft een strook grond kadastraal bekend als gemeente Raamsdonk, sectie I, perceelnummer 507, met een totale oppervlakte van maar liefst 6.220 m². Deze extra grond biedt uitstekende mogelijkheden voor het vergroten van privacy, het realiseren van aanvullende gebruiksdoeleinden of het creëren van extra buitenruimte passend bij het karakter van de woning.

De koopsom voor deze optionele grond bedraagt € 60.000,-.





Woonkeuken

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken (geplaatst in 2009), voorzien van een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, een combi-oven, koelkast en vaatwasser, alle van het merk Bosch. De keuken is afgewerkt met een tegelvloer, deels betegelde wanden en deels gestucte muren. Ramen met dubbel glas zorgen voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Badkamer & toiletten

De badkamer is eveneens ruim opgezet en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel met warm en koud water, een hangcloset, designradiator, vloerverwarming en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie. De afwerking is volledig betegeld.

Via de hal zijn daarnaast twee aparte toiletruimtes bereikbaar:

- Het damestoilet beschikt over een hangcloset, fonteintje en ventilatierooster.
- Het herentoilet is uitgerust met een urinoir en fonteintje. Beide toiletten zijn volledig betegeld.





Praktische bijkeuken

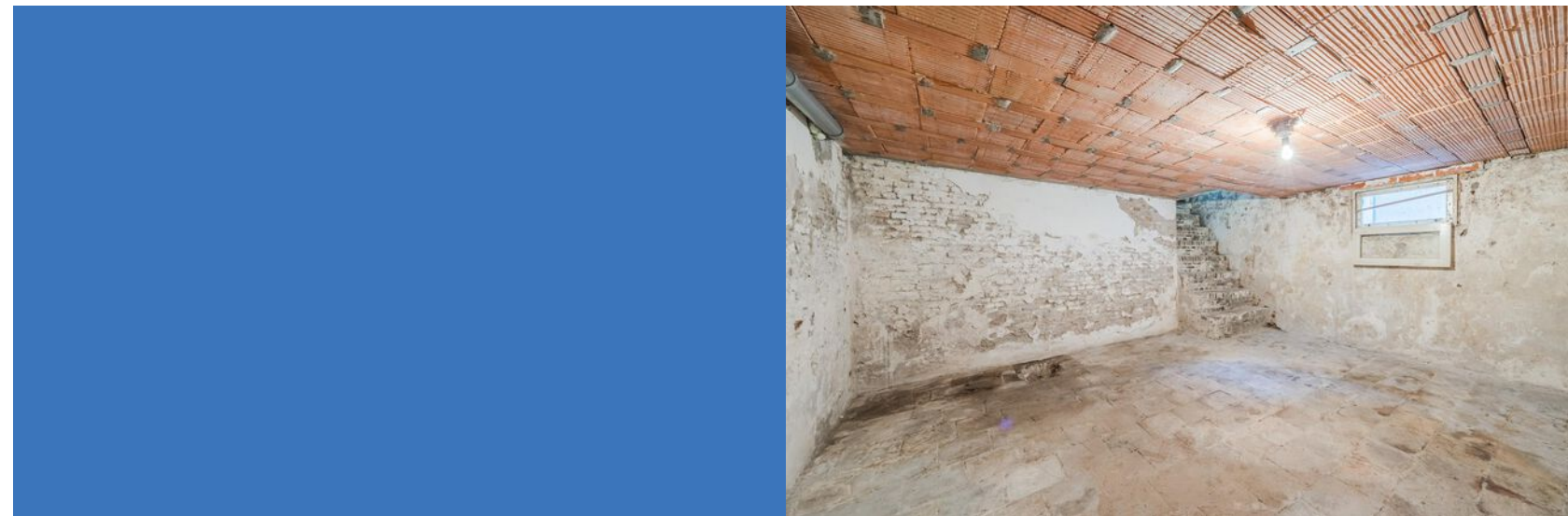
De bijkeuken biedt extra functionaliteit en is deels betegeld, deels gestuct. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en beschikt over een wasmachineaansluiting en een wastafel met warm en koud water.

Vier slaapkamers

De woning beschikt over vier slaapkamers, allen bereikbaar via de entree:

- Slaapkamer 1: gestucte muren, zeilvloer, draairaam (enkel glas), radiator.
- Slaapkamer 2: behangen wanden, zeilvloer, gestuct plafond, draairaam (enkel glas), radiator en toegang tot de kelder.
- Slaapkamer 3 (master bedroom): draaikiepraam met dubbel glas, vaste kast, laminaatvloer, gestucte wanden en plafond, radiator, wastafelmeubel met warm en koud water.
- Slaapkamer 4: behangen muren, zeilvloer, draairaam (enkel glas), radiator.





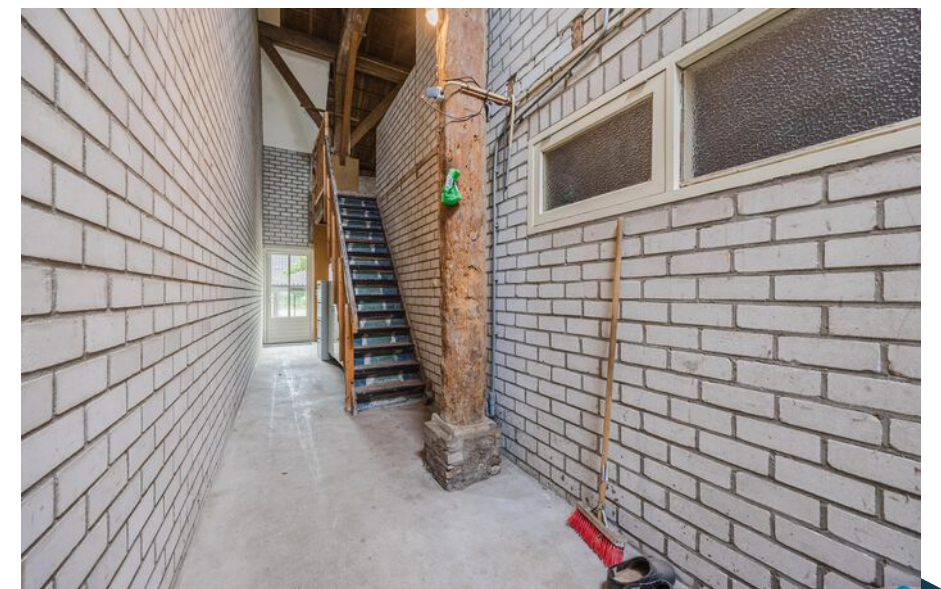


Eerste verdieping

Via de hal is ook de vaste trap naar de verdieping bereikbaar.

De verdiepingsvloer is deels uitgevoerd in beton en deels in hout. De overloop biedt toegang tot meerdere bergruimtes, waar zich ook de cv-installatie bevindt (Nefit Ecomline Excellent, 2003). Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden voor opslag of het realiseren van extra kamers.

Aangrenzend is een royale multifunctionele ruimte, momenteel in gebruik als 'mancave'. De ruimte is voorzien van een eigen bar met koelkast en spoelbak, een volledig betegeld toilet, een Velux dakraam (te openen), systeemplafond en een combinatie van gestucte en gemetselde wanden. Verwarming is aanwezig via radiatoren.





"Multifunctionele ruimte"



Ruim bijgebouw

Op het erf bevindt zich een ruime vrijstaande garage/schuur met twee overheaddeuren (één handmatig, één elektrisch bedienbaar), een betonnen vloer, geïsoleerd dak met stalen spanten en een vaste trap naar de zolderverdieping. De zolder is voorzien van een houten vloer en een luik. De garage beschikt over water, elektra en herbergt tevens de waterpomp.

Aan de garage grenst een carport. De bestrate achterom biedt voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Er zijn tevens meerdere parkeerplaatsen op de oprijlaan aanwezig.





Landelijk gelegen

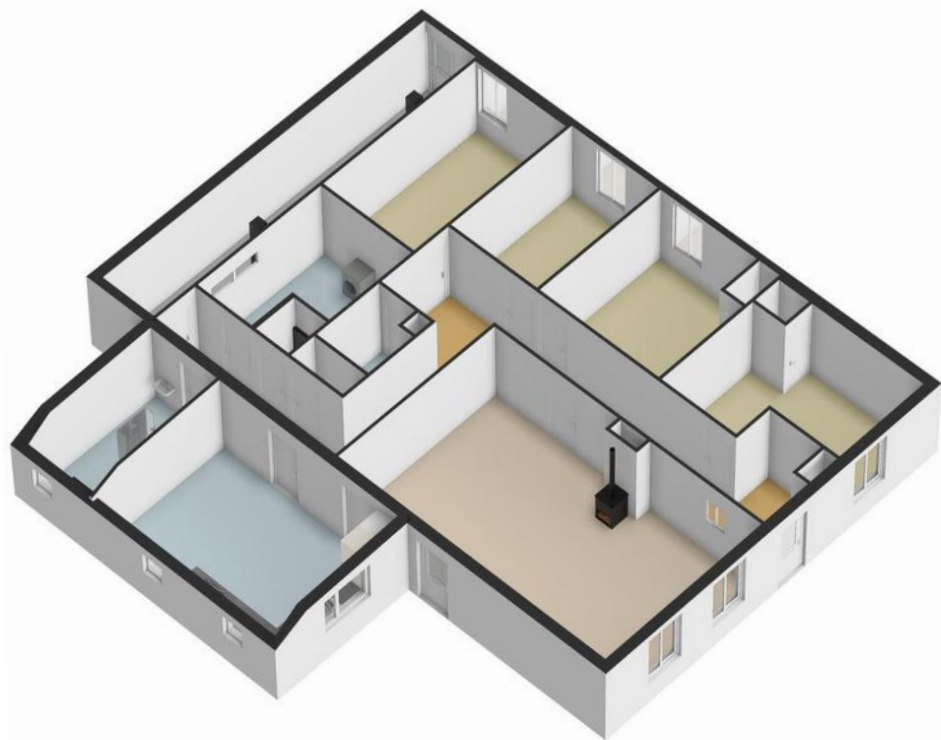
De woning beschikt over een ruime voortuin en een zijtuin waar in 2023 13 zonnepanelen zijn geplaatst. De zijtuin is deels bestraat en voorzien van een kas. Belangrijk: op de oprijlaan rust een erfdienstbaarheid. Achter de woonboerderij ligt een extra perceel blijvend grasland (Raamsdonk I, nummer 507) van maar liefst 6.220 m², bestaande uit 42% veengrond en 58% lichte zavelgrond. Deze grond heeft een agrarische bestemming.

Een unieke kans voor wie ruimte, rust en karakter zoekt. Deze sfeervolle woonboerderij biedt een ideale combinatie van landelijke charme, praktische indeling en uitbreidingsmogelijkheden. Met de aanwezigheid van zowel woon- als agrarische grond, een royale schuur en multifunctionele verdieping, is dit een bijzonder object met veel potentie.

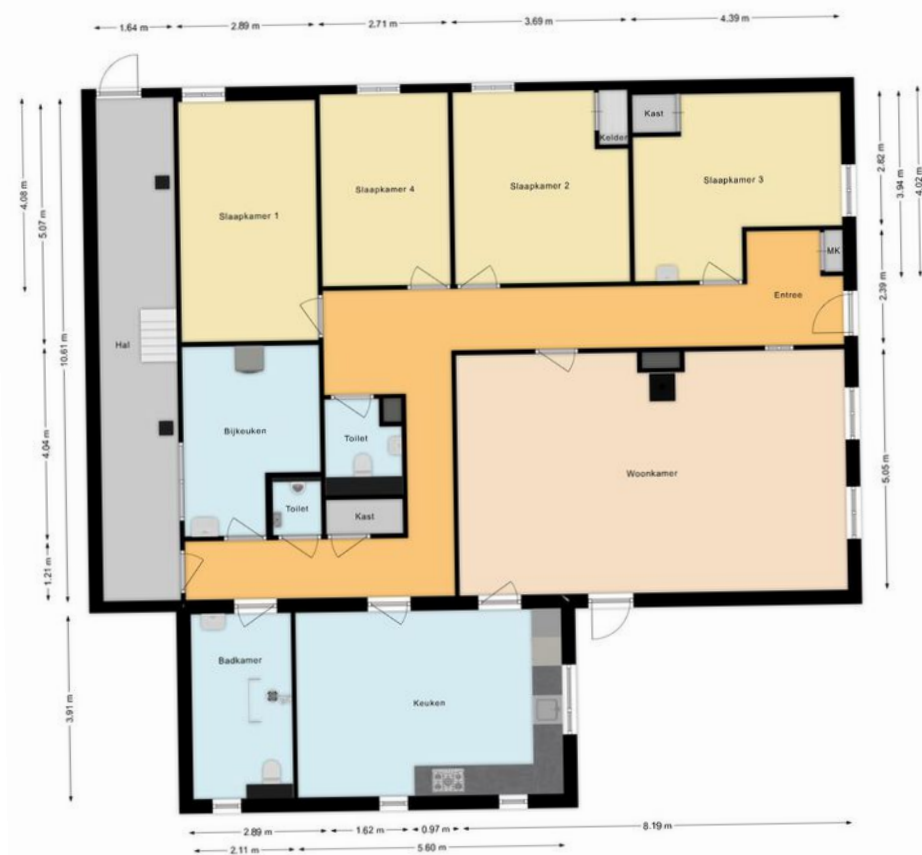
Interesse? Neem contact op met Klijns Makelaars & Adviseurs voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.



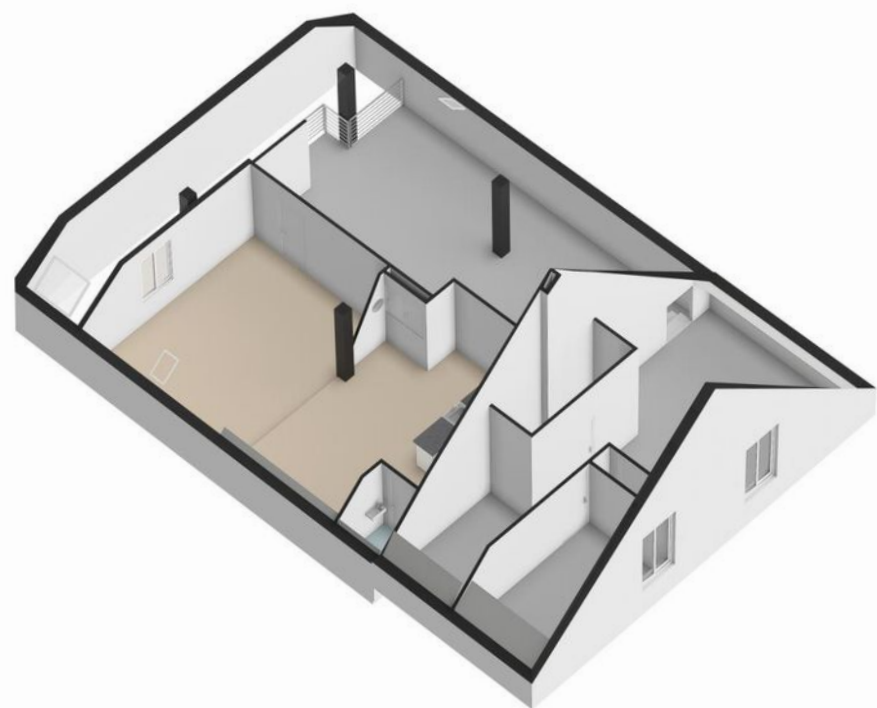
Begane grond



Begane grond



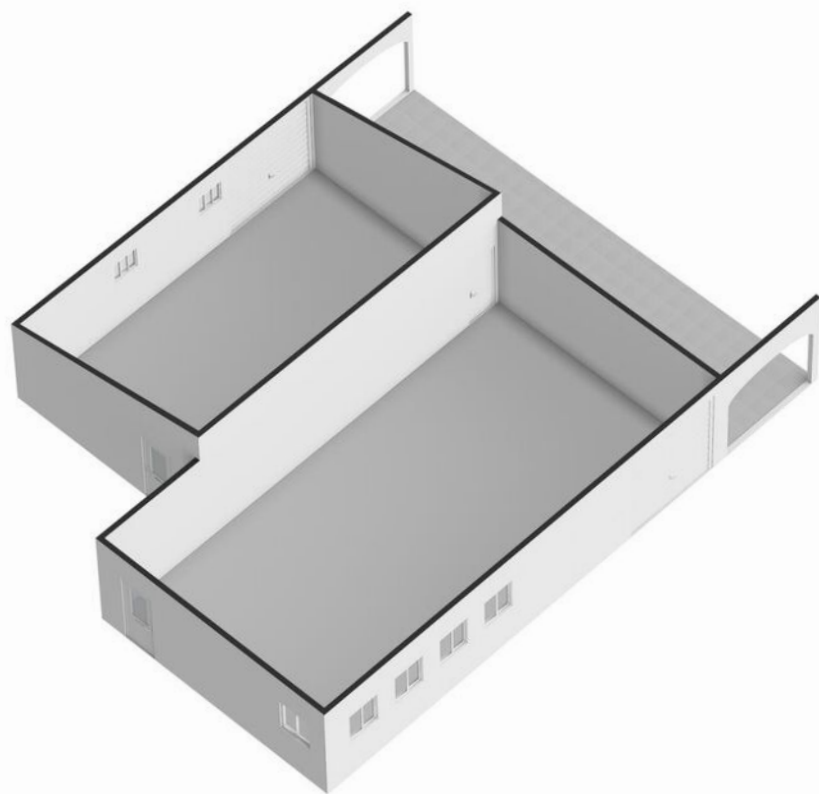
Eerste verdieping



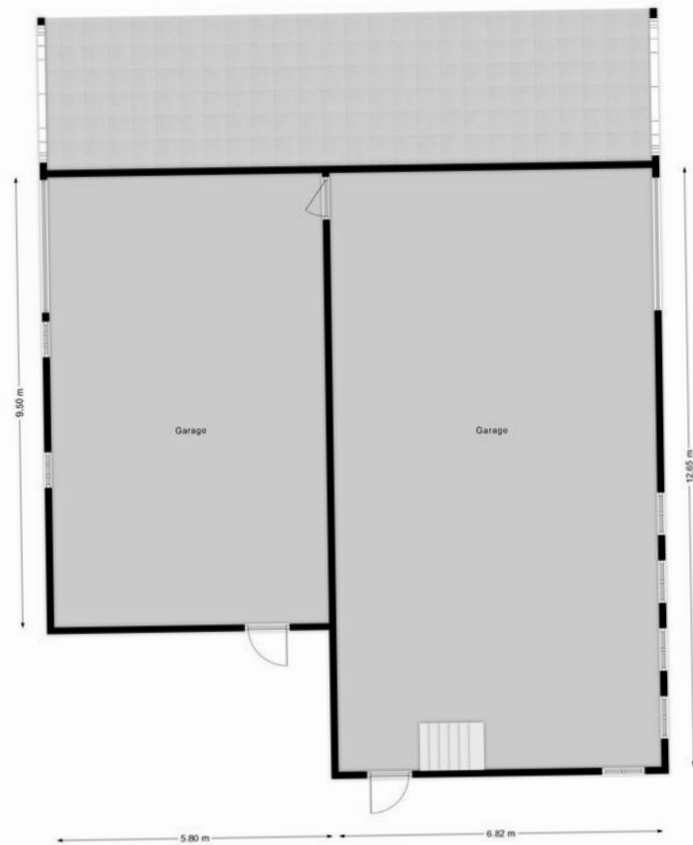
Eerste verdieping



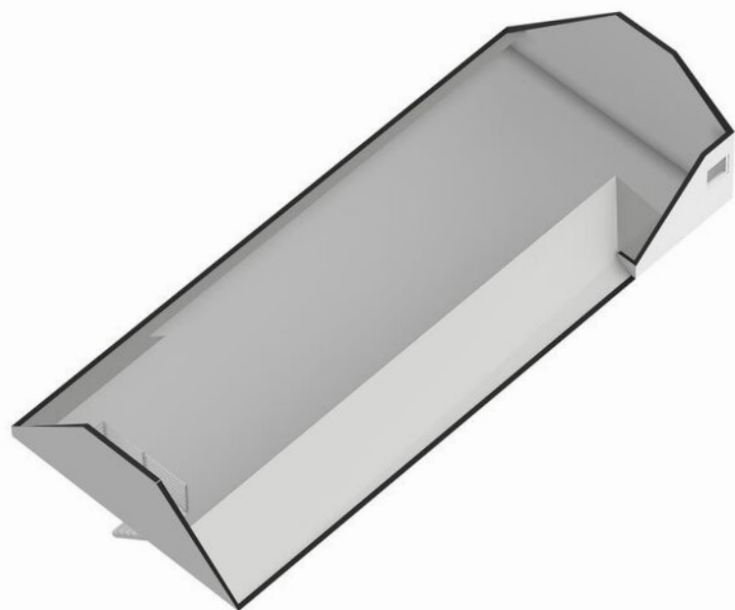
Garage



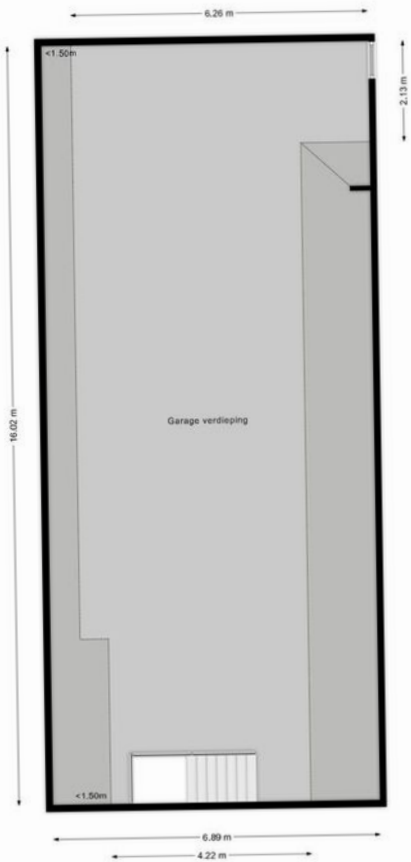
Garage



Garage verdieping

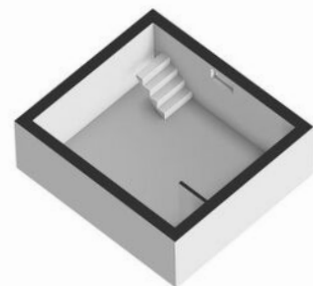


Garage verdieping

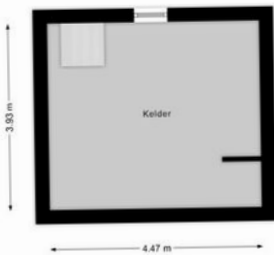




Kelder



Kelder

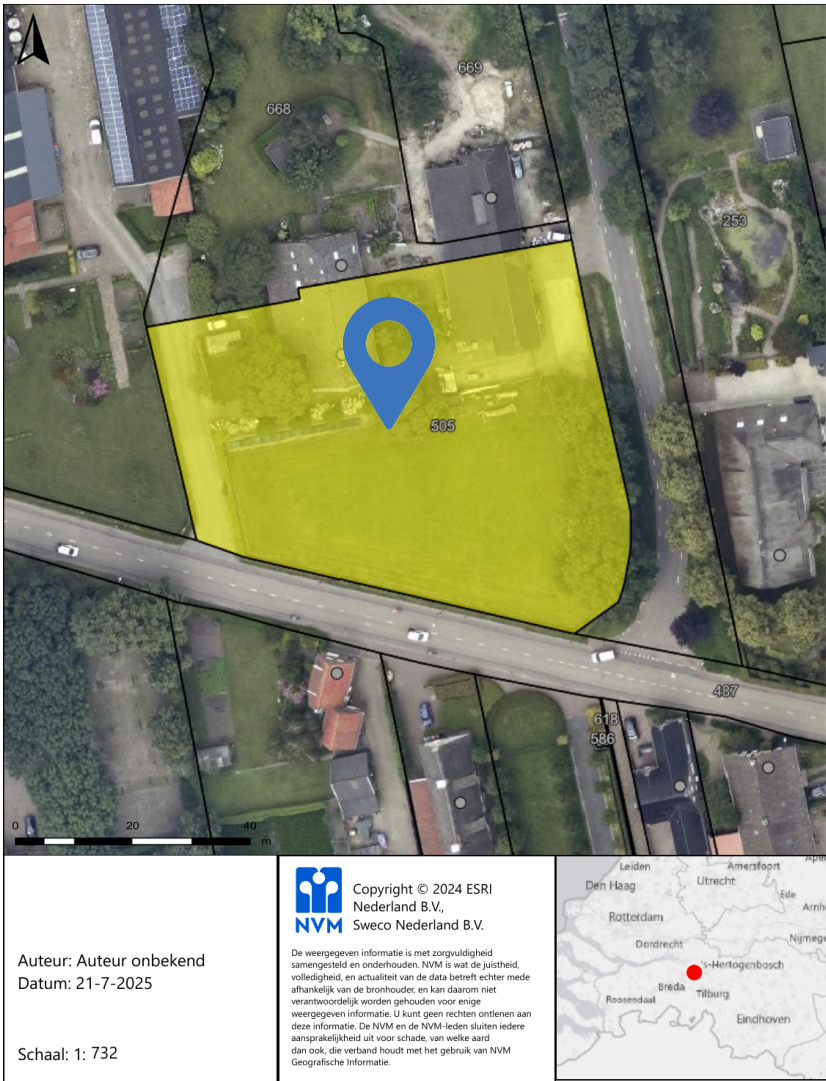


Kadastrale kaart

Kadastraal
nummer:
Raamsdonk I 505

Tuinligging:
Zuiden

Eigendom:
Volledig eigendom



Kadastrale kaart

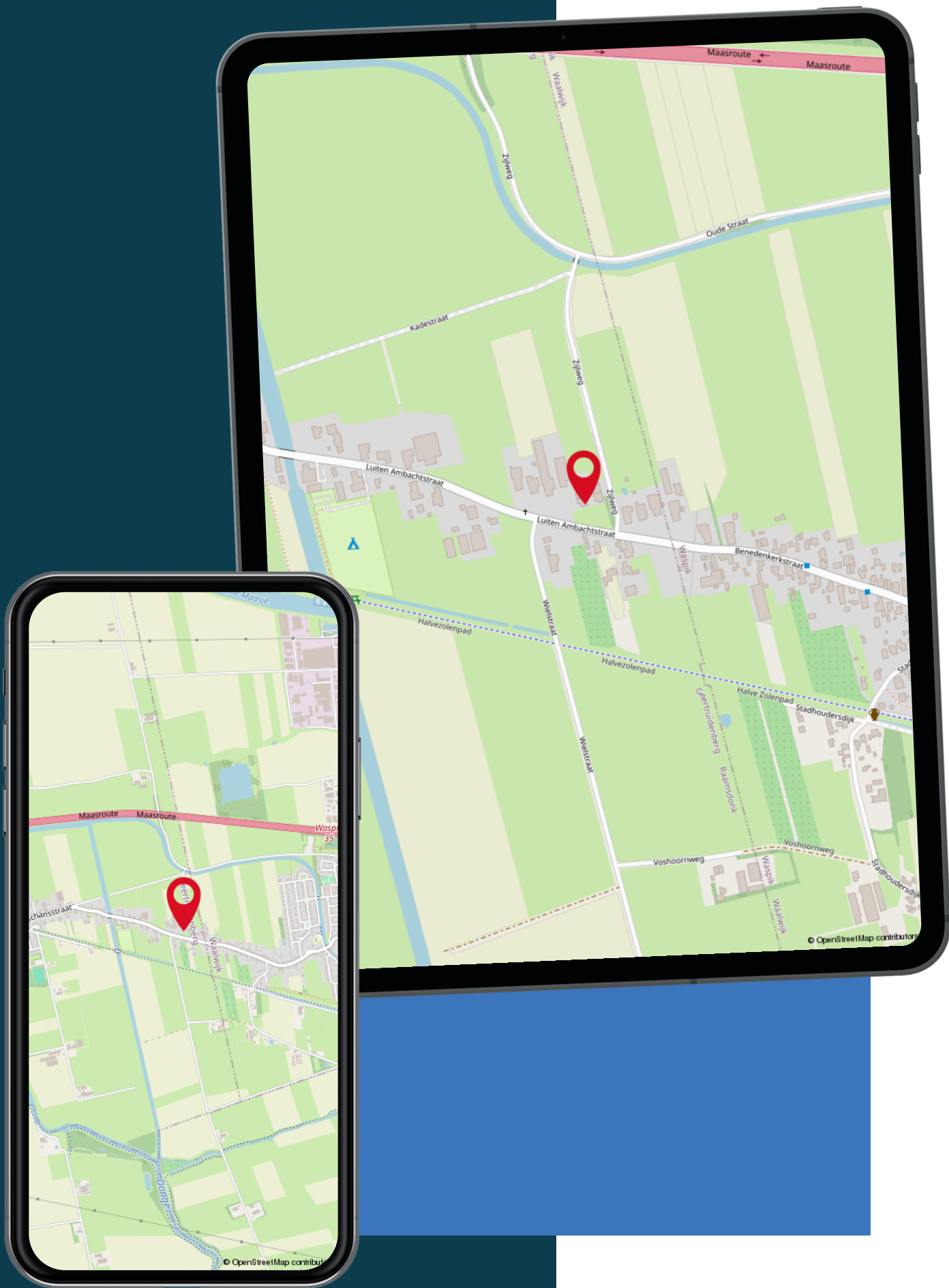
Kadastraal
nummer:
Raamsdonk I 507

Bestemming:
Agrarisch

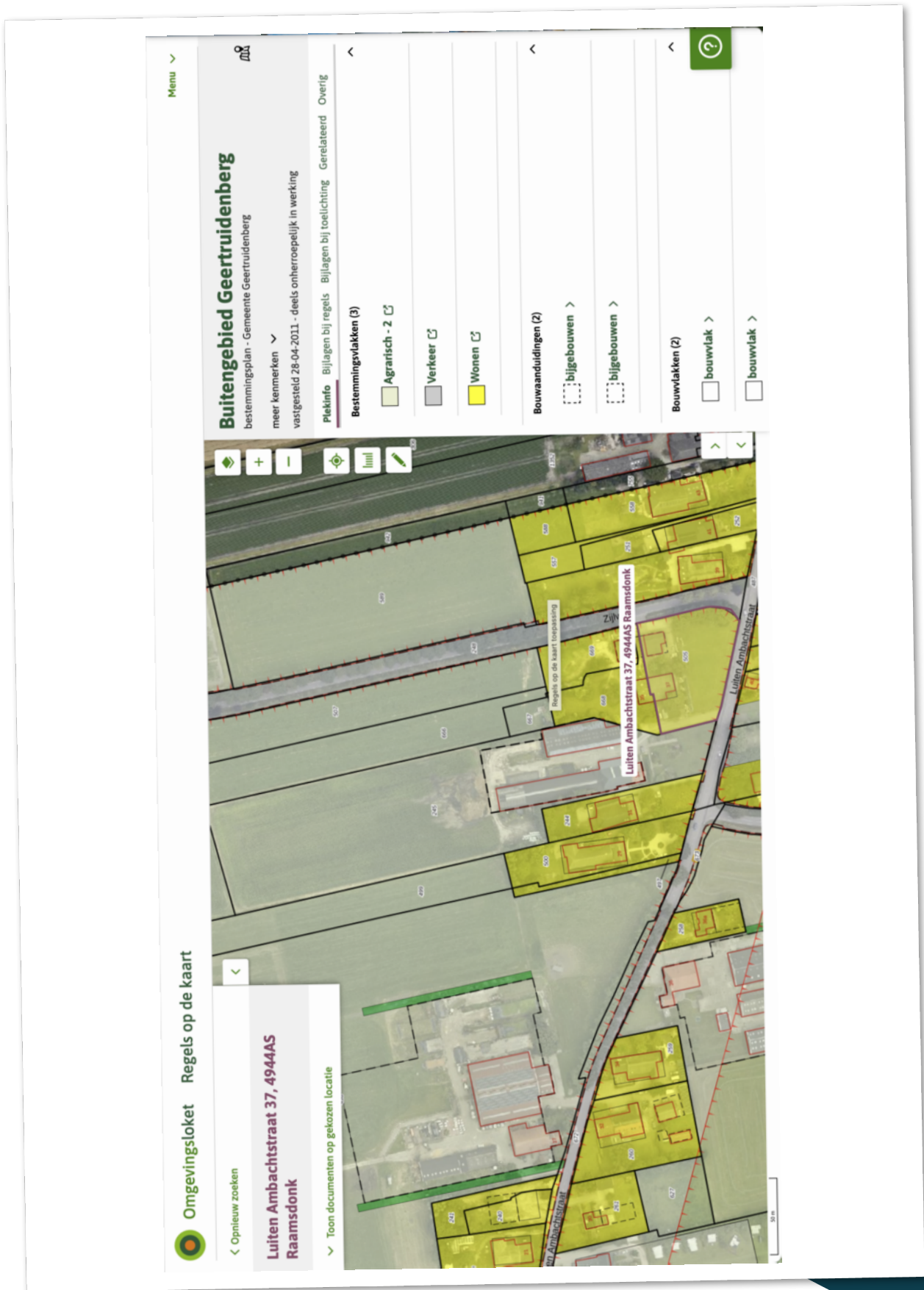
Eigendom:
Volledig eigendom



Locatie op de kaart



Bestemmingsplan I 505



Bestimmungsplan I 507



Aantekeningen

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper has a slightly aged or off-white appearance.

Disclaimer

Disclaimer
De eigenaar van dit onroerend goed heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons uiteraard geen financiële consequenties heeft. Geheel vrijblijvend informeren wij u over de mogelijkheden voor de verkoop van uw eigen woning en/of bedrijf, het bestemmingsplan, bepalingen e.d. Uiteraard is het aan te bevelen om te zien of deskundige bijstand door bijvoorbeeld een NVM makelaar gewenst is. Voor vrijblijvende informatie kunt u contact opnemen.

Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijving zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Deze informatie dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, ongeacht of u handelt als natuurlijk persoon of in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terug trekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook.

Maak kennis met ons team

Team Klijsen Makelaars & Adviseurs

Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Profiteer van ons brede pakket

Wij vinden dat iedereen zijn woondromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

Ons werkgebied

In Midden- en West-Brabant vind je prachtige woningen. Appartementen middenin de stad, tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen op bijzondere locaties, monumentale woningen in een dorp. Maar ook in het buitengebied staat veel moois. En wij weten precies waar. We brengen de markt goed in beeld en weten zo altijd de kandidaat koper te bereiken. Laat je verrassen door onze woningspecialisten met jaren - lange praktijkervaring op het gebied van wonen. Klijsen Makelaars & Adviseurs is jouw specialist en staat voor je klaar.



Ard Klijsen.

Directeur & NVM-register
makelaar / register
taxateur o.g. /
Onteigeningsdeskundige



**Barbara van
Beijnum.**

Commercieel
binnendienst-
medewerkster



Ilse Klijsen.

Commercieel binnen-
dienstmedewerkster /
marketing



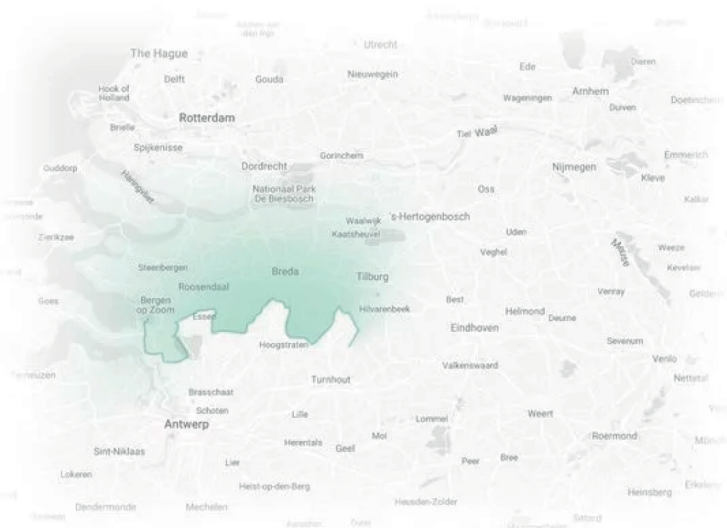
Britt Galle.

Commercieel
binnendienst-
medewerkster



**Floris
Bloemscheer.**

Vastgoed adviseur



**BUITEN
STATE**

Makelaars

Buitenstate

Het label 'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied met ruimte en rust als kernwoorden en is tevens de naam van een samenwerkingsverband van geselecteerde NVM-makelaars. Naast dat deze makelaars gespecialiseerd zijn in agrarisch en landelijk vastgoed, richten zij zich ook op de bemiddeling bij de aan- en verkoop van huizen in het buitengebied. Klijsen Makelaars & Adviseurs is vanaf het prille begin bij 'Buitenstate' betrokken.

Vier kenmerken

'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied, met ruimte en rust als kernwoorden.

Een potentiële 'Buitenstate' herken je aan vier kenmerken. Is aan drie van deze vier kenmerken voldaan, dan mag het pand als 'Buitenstate' worden aangemerkt:

1. Ligging buiten de bebouwde kom;
2. Aan alle zijden vrijstaand;
3. Meer dan 1.000 m2 perceelsoppervlakte;
4. Beleving van rust en ruimte.

Bij een 'Buitenstate' gaat het dus vooral om de woonbeleving en minder om de uitstraling van het pand. Het type object kan variëren van een luxe landhuis tot een eenvoudige eengezinswoning.

Jouw voordelen als opdrachtgever

Door scholing en specialisatie worden de kennis en ervaring van de 'Buitenstate'- makelaars goed op peil gehouden. Naast verplichte scholing door de NVM, verzorgt het centrale kantoor van Buitenstate BV specifieke kennis en informatie via workshops en digitale communicatie. Door segmentering in het buitengebied (op kleine schaal) is het mogelijk om actief met andere makelaars samen te werken.

Zo wordt de deskundigheid verder vergroot, weet men hoe de markt zich beweegt en leert men van elkaar. En daar pluk je als opdrachtgever de vruchten van.

Unieke dienstverlening

Bij een uniek pand hoort een unieke dienstverlening. Daarom worden opdrachtgevers als individu benaderd en hanteert 'Buitenstate' geen standaard dienstverleningspakket. Alles is maatwerk. Tijdens een persoonlijk gesprek vertellen wij je graag meer, waarbij ook de digitale nieuwsbrief, de 'Buitenstate'-website en het 'Buitenstate'- jaarboek aan bod komen. Vanzelfsprekend kun je bij ons terecht voor zowel bemiddeling bij de aankoop van een 'Buitenstate' als bij de verkoop daarvan.

 **klijsen.**
landelijk
wonen



Interesse in deze mooie woning?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



Heb je verkoopplannen
en ben je benieuwd naar
de waarde van jouw
Buitenstate woning.
Plan vrijblijvend een
afspraak met ons in!

 **klijsen.**
landelijk
wonen

**BUITEN
STATE**
Makelaars

Klijsen Makelaars & Adviseurs

Europark 11, 4904 SX Oosterhout NB

☎ 0162-426348 | info@klijsen.nl | [klijsen.nl](https://www.klijsen.nl)

Volg ons op social media!

