



Vraagprijs € 489.000 K.K.

Hertogshoef 71

Raamsdonksveer

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



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Rustig wonen én super centraal! Op zoek naar een huis met veel ruimte, licht en rust? Deze geschakelde woning met garage en extra berging is dan echt iets voor jou!

Woonoppervlakte	115m²
Perceeloppervlakte	280m²
Inhoud	500m³
Bouwjaar	1978
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	4
Energie label	C
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	cv-ketel
Type CV ketel	Nefit, 2015

Heb je vragen?

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



Het hele verhaal

Deze leuke geschakelde woning is destijds onder architectuur gebouwd – en dat zie je! De indeling is slim, de ruimtes zijn royaal en de sfeer is meteen goed. De woonkamer is heerlijk ruim en licht en voorzien van een schuifpui naar de tuin. Boven zijn er drie ruime slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, zwevend toilet en een modern wastafelmeubel. Vanuit de hal loop je zo de garage én de berging in. En parkeren? Dat doe je gewoon op je eigen oprit!

Wonen:

De woonkamer voelt heerlijk licht en open aan. De gezellige haard in het midden maakt het een perfecte plek voor knusse avonden. Via de schuifpui sta je zó in de achtertuin. Aan de voorzijde zit de entree, met toegang tot het toilet, een technische ruimte, de garderobe, de trap én natuurlijk de garage.

Koken:

De open keuken staat in verbinding met de woonkamer en is van alle gemakken voorzien. Denk aan een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast. Het natuurstenen werkblad maakt het helemaal af.

Slapen en baden:

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers én een complete badkamer. Deze is uitgerust met een ligbad, wastafelmeubel, zwevend toilet en een designradiator. Alles wat je nodig hebt!

Buitenleven:

De achtertuin is een groene, beschutte plek waar je lekker kunt relaxen of tuinieren. Met gras, planten en struiken is het hier volop genieten. Via een achterpoort kom je op een gemeentelijk pad. Aan de voorkant vind je een nette siertuin en plek om je auto te parkeren.

Garage en berging:

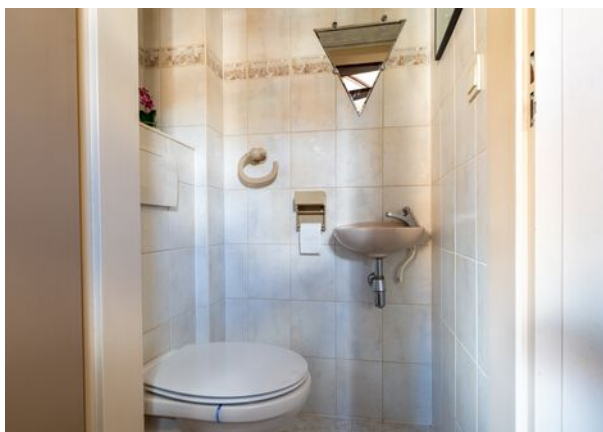
Naast het huis staat een ruime stenen garage met sectionaaldeur. Daarachter ligt nog een extra berging – ideaal voor fietsen, tuingereedschap of hobbyspullen. In de garage zijn ook de aansluitingen voor de wasmachine te vinden.

Locatie:

Raamsdonksveer is een heerlijke plek om te wonen! Het dorp ligt super centraal langs de A27, waardoor steden als Breda, Tilburg en Utrecht snel bereikbaar zijn. In het dagelijks leven heb je alles binnen handbereik: supermarkten, winkels, scholen en sportvoorzieningen. Ook aan ontspanning geen gebrek: wandel of fiets door het groene buitengebied of geniet van een hapje en drankje bij de gezellige horeca in het centrum en langs de rivier de Donge. Een fijne plek waar jong en oud zich direct thuis voelt!



Hal & Toilet



Wonen





Voordelen

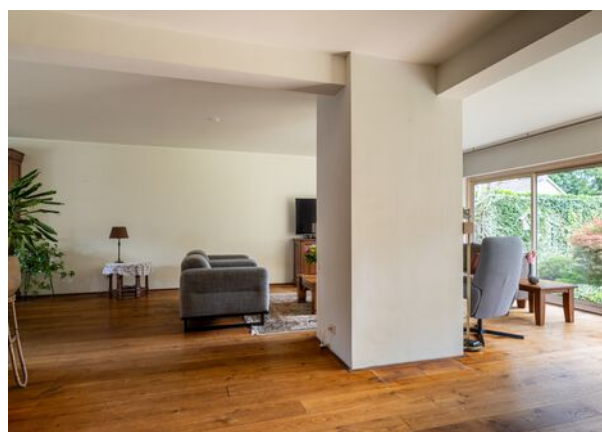
- Royale woning gelegen aan een rustig hofje
- Gezellige woonkamer met haard
- Fijne keuken en badkamer
- 3 slaapkamers
- Heerlijke tuin
- Handige garage en berging
- Alle voorzieningen in de buurt



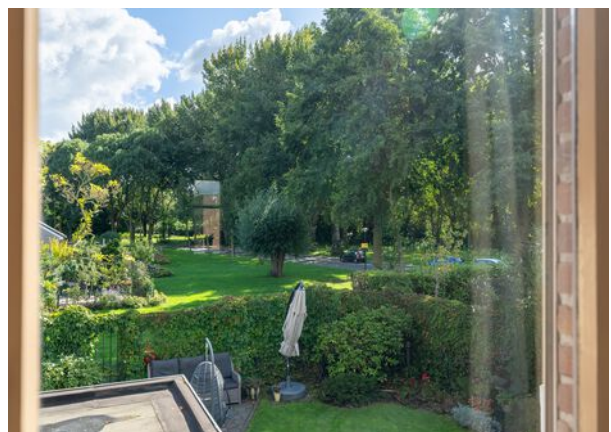


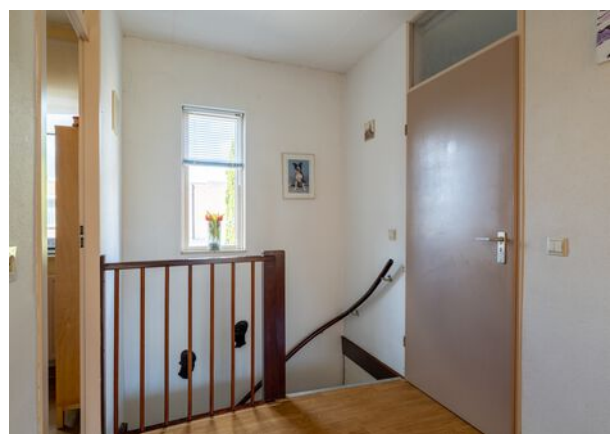
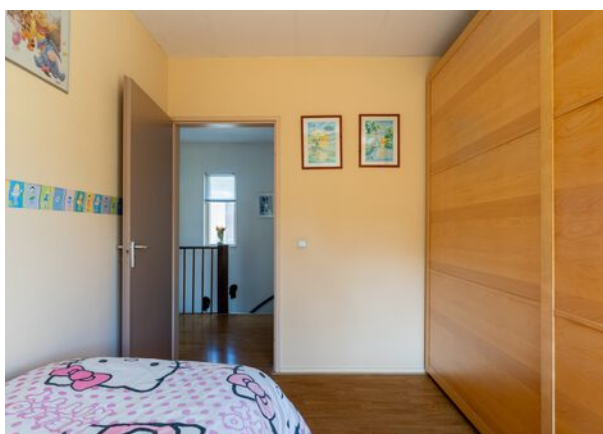


Koken



Slapen







Baden



Buitenleven





Omgeving



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit betonvloeren, spouwmuur metselwerk en een bitumen dakbedekking. De woning is deels voorzien van isolerende beglazing.
- Kenmerken van het woonhuis:
 - bouwjaar omstreeks 1978;
 - cv-opstelling, type Nefit, bouwjaar 2015;
 - meterkast heeft 5 groepen en aardlekschakelaars;
 - oplevering begin februari 2026.
- 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.
- Een strookje aan de achterzijde wordt gehuurd van de gemeente. Huidige huurprijs € 117,- per jaar.
- 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



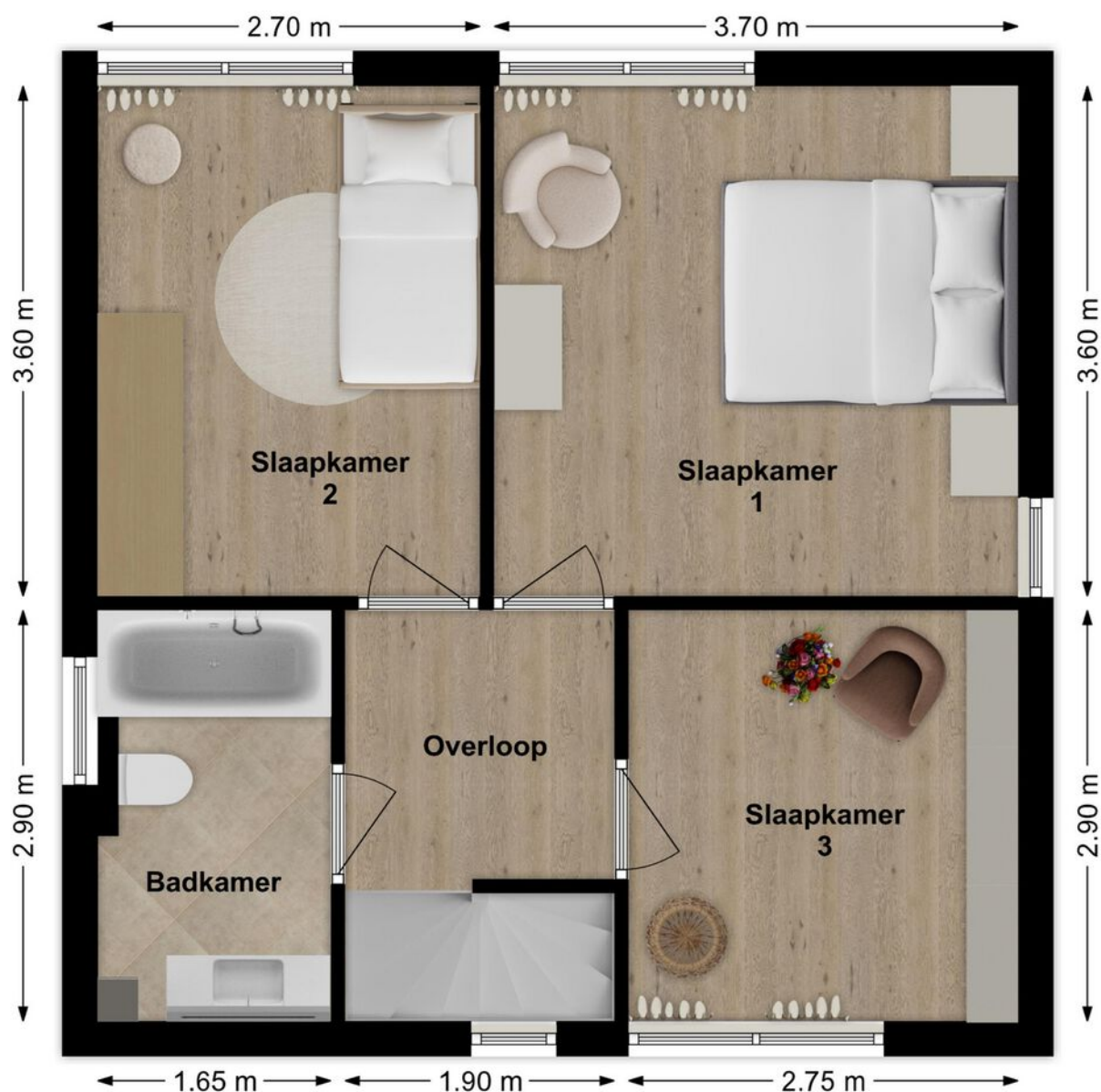
3D Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



3D Plattegrond

Verdieping



Lijst van zaken

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ

Object Hertogshoef 71, Raamsdonksveer

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid of wanneer hier geen afspraken over gemaakt worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door de verkoper mee wordt genomen.

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Parasol achterin tuin + een enkele hortensia	☐	☒	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten voor / achter	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen voor / achter	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☒	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☒	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën/lamellen	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐

Hertogshoef 71, Raamsdonksveer

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☐	☐	☐	☒
Etages:	☐	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Etages:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening/CV				
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Quooker	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Kachels	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☐	☒	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Vriezer garage	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten:				
Inbouwverlichting/dimmers	☐	☐	☐	☒
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☐	☐	☒
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒

Hertogshoef 71, Raamsdonksveer

Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Sauna	☐	☐	☐	☒
Met / zonder toebehoren	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Parasol terras	☐	☐	☒	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige:	☐	☐	☐	☐
Overige	☐	☐	☐	☐
Aanvullende opmerkingen:				

Hertogshoef 71, Raamsdonksveer

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
604070937

Datum registratie
20-09-2025

Geldig tot
20-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
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 ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Hertogshoef 71
4941KE Raamsdonksveer
BAG-ID: 077901000003625

Detailaanduiding

Bouwjaar 1980
Compactheid 2,48
Vloeroppervlakte 119m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

M.J.J.M. Vossen

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

49366

KvK-nummer

39090359



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart



Op de kaart



Hertogshoef 71

Raamsdonksveer

Over de buurt

Raamsdonksveer is een heerlijke plek om te wonen! Het dorp ligt super centraal langs de A27, waardoor steden als Breda, Tilburg en Utrecht snel bereikbaar zijn. In het dagelijks leven heb je alles binnen handbereik: supermarkten, winkels, scholen en sportvoorzieningen. Ook aan ontspanning geen gebrek: wandel of fiets door het groene buitengebied of geniet van een hapje en drankje bij de gezellige horeca in het centrum en langs de rivier de Donge.

Plaats een bod



Bieden op Hertogshoef 71, Raamsdonksveer

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Hertogshoef 71, 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