



JB MAKELAARDIJ  
uw (t)huis, onze passie



### Slauerhofflaan 1C - Raamsdonksveer

Woonoppervlakte ca. 182 m<sup>2</sup>

Overige in pandige ruimte ca. 25 m<sup>2</sup>

Gebouwbonden buitenruimte ca. 8m<sup>2</sup>

Externe bergruimte ca. 10 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 795 m<sup>2</sup>

Bouwjaar 2002.

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

JB Makelaardij  
Nieuwstraat 17, 4921 CT Made

0162 56 24 24



info@jbmakelaardij.nl  
www.jbmakelaardij.nl





## Algemeen

Prachtig gelegen villa op een groene én tegelijk centrale locatie in Raamsdonksveer, waar vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Deze unieke woning is met oog voor detail ontworpen: zowel de doordachte indeling als het royale perceel dragen bij aan een gevoel van ultiem woongemak en luxe. De karakteristieke erker geeft de villa extra allure en zorgt voor een onderscheidende uitstraling. Daarnaast biedt de royale oprit plaats aan meerdere auto's en is er zowel een garage als een separate berging aanwezig: elementen die het wooncomfort volledig compleet maken.

De woning is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie, dubbele beglazing, 14 zonnepanelen, een WTW-systeem, deels airconditioning en deels vloerverwarming. Dit brengt de woning op een energielabel A (geldig tot 01-08-2035).



## Het dorp

Raamsdonksveer is het grootste dorp van de gemeente Geertruidenberg (circa 12.500 inwoners), gelegen aan de rand van het Nationaal Park De Biesbosch en de historische Zuiderwaterlinie. Het gezellige Brabantse dorp, ook wel 'Ut Fèr' genoemd, biedt een aangename woonomgeving dankzij de veelzijdige voorzieningen, het rijke verenigingsleven en de nabijheid van prachtige wandel- en fietsroutes. Bovendien profiteer je van een gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen A27 en A59, waardoor steden als Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch snel bereikbaar zijn.





## Begane grond

### Entree/ hal

Bij binnenkomst word je ontvangen in een verzorgde hal, afgewerkt met witte plavuizen en lichte wanden. De glas-in-loodramen rondom de deur naar de woon- en eetkamer vormen een stijlvol accent en zorgen voor een warme, karaktervolle uitstraling in de entree. In deze hal bevinden zich tevens de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.



### Woonkamer

De royale woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning. De ruime erker zorgt voor een overvloed aan natuurlijk licht en creëert een mooie verbinding met buiten. Dankzij de gashaard in de schouw en de plavuizen vloer met vloerverwarming geniet je hier van een bijzonder comfortabel binnenklimaat. Aan de achterzijde geven openslaande deuren direct toegang tot de tuin. Dit zorgt in combinatie met de vele ramen en de erker dat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Afmetingen woonkamer ca. 1120 x 685/493/373 cm.

Afmetingen erker ca. 271 x 446 cm.





www.jbmakelaardij.nl





www.jbmakelaardij.nl

## Keuken

De 2-delige keuken is in 2015 op maat gemaakt en verkeert in goede staat. De afwerking is tijdloos en rustig, waardoor de keuken eenvoudige bij verschillende interieurstijlen past. Verder is de keuken voorzien van diverse inbouwapparaten, waaronder een 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, koelkast, combi-oven en een RVS-afzuigkap.

Afmetingen keuken ca. 273 x 303 cm.





## Bijkeuken

De bijkeuken is toegankelijk vanuit de keuken en vormt daarmee een praktische doorgang tot de garage en de tuin. Hier bevinden zich zowel de aansluitingen van de wasapparatuur als de C.V.-installatie (Nefit, 2020).

Afmetingen bijkeuken ca. 346 x 282 cm.



## Eerste verdieping

Via de elegante trap kom je op de vide van de eerste verdieping. De overloop wordt op een natuurlijke wijze verlicht door drie Velux-dakramen en geeft toegang tot vier volwaardige slaapkamers, de trapopgang naar de tweede verdieping én een nette, complete badkamer. De verdieping is afgewerkt met afwisselend vloerbedekking en laminaat.





## Slaapkamer 1

Aan de voorzijde van de woning ligt de hoofdslaapkamer. Deze kamer is voorzien van openslaande deuren naar het balkon en beschikt over airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen. Dankzij het ruime formaat is er voldoende plaats voor een groot tweepersoonsbed en diverse opbergmogelijkheden.

Afmetingen slaapkamer 1 ca. 465 x 428 cm.



## Slaapkamer 2

Ook de tweede slaapkamer is gelegen aan de voorzijde. Vanuit deze slaapkamer is er eveneens toegang tot het balkon en beschikt ook deze ruimte over een laminaatvloer.

Afmetingen slaapkamer 2 ca. 385 x 305 cm.





www.jbmakelaardij.nl

### Slaapkamer 3

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en compacter van formaat, maar uiterst geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek of kinderkamer. Vanuit deze slaapkamer heb je een ver uitzicht over rivier de "Donge", gelegen achter het karakteristieke "Fort Lunet".

Afmetingen slaapkamer 3 ca. 331 x 263 cm.



### Slaapkamer 4

Ook de vierde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer beschikt over een praktische vaste kast, evenals hetzelfde mooie, verre uitzicht.

Afmetingen slaapkamer 4 ca. 332 x 284 cm.





## Badkamer



www.jbmakelaardij.nl

De badkamer is nog in originele staat en uitgerust met een ligbad, een douche, een wandcloset en twee wastafels. Daarnaast beschikt de ruimte over vloerverwarming en een Velux-dakraam. Wat betreft de afwerking is er gekozen voor een beige tegel met een rij van oranje accenttegels.

Afmetingen badkamer ca. 322 x 234 cm.





## Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een ruime zolderkamer en een aparte technische ruimte met daarin het WTW-systeem. Aan de voorzijde van de woning is een fijne plek in te richten als een slaap- of werkrimte, terwijl aan de achterzijde extra bergruimte beschikbaar is in vaste kasten. Deze verdieping is daarnaast voorzien van twee Velux-dakramen én de twee karakteristieke ronde ramen die zo kenmerkend zijn voor de woning.

Afmetingen voorzijde tweede verdieping ca. 370 x 408 cm.

Afmetingen achterzijde tweede verdieping ca. 619 x 408 cm.

Afmetingen technische ruimte ca. 99 x 238 cm.





www.jbmakelaardij.nl

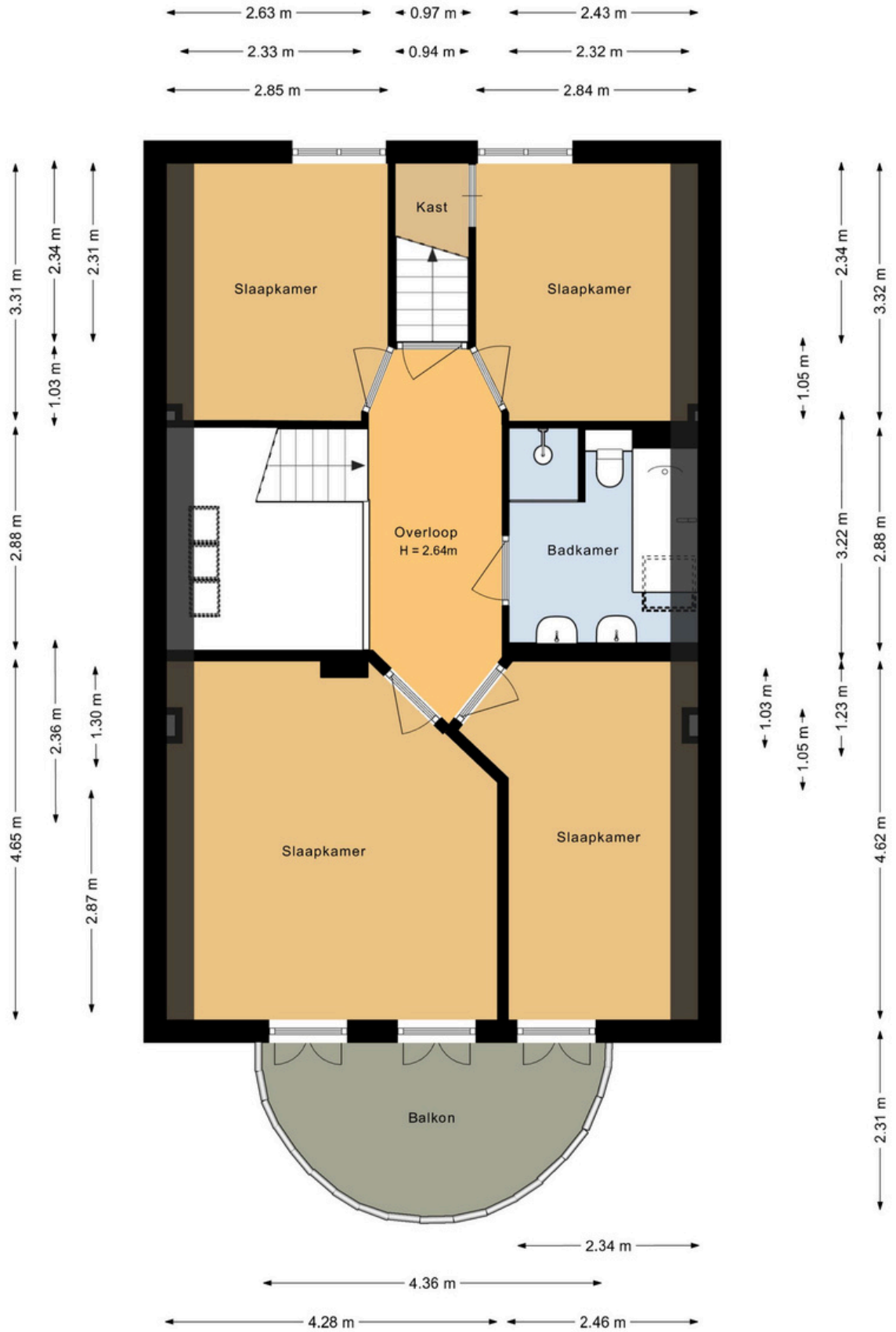
## Tuin

De achtertuin is gunstig gelegen op het westen en is smaakvol aangelegd met sierbestrating, fraaie beplanting en een verzorgd gazon. In de tuin vind je bovendien een sfeervolle houten overkapping en een praktische houten berging. Vanuit de tuin heb je directe toegang tot de woonkamer, de bijkeuken, de garage en de achterom. Doordat de tuin ook naast de woning doorloopt, geniet je hier van extra ruimte én, dankzij het ontbreken van achterburen, veel privacy. Een heerlijk plek om te genieten met familie en vrienden.

Afmetingen tuin ca. 12,5 x 22,5 m.

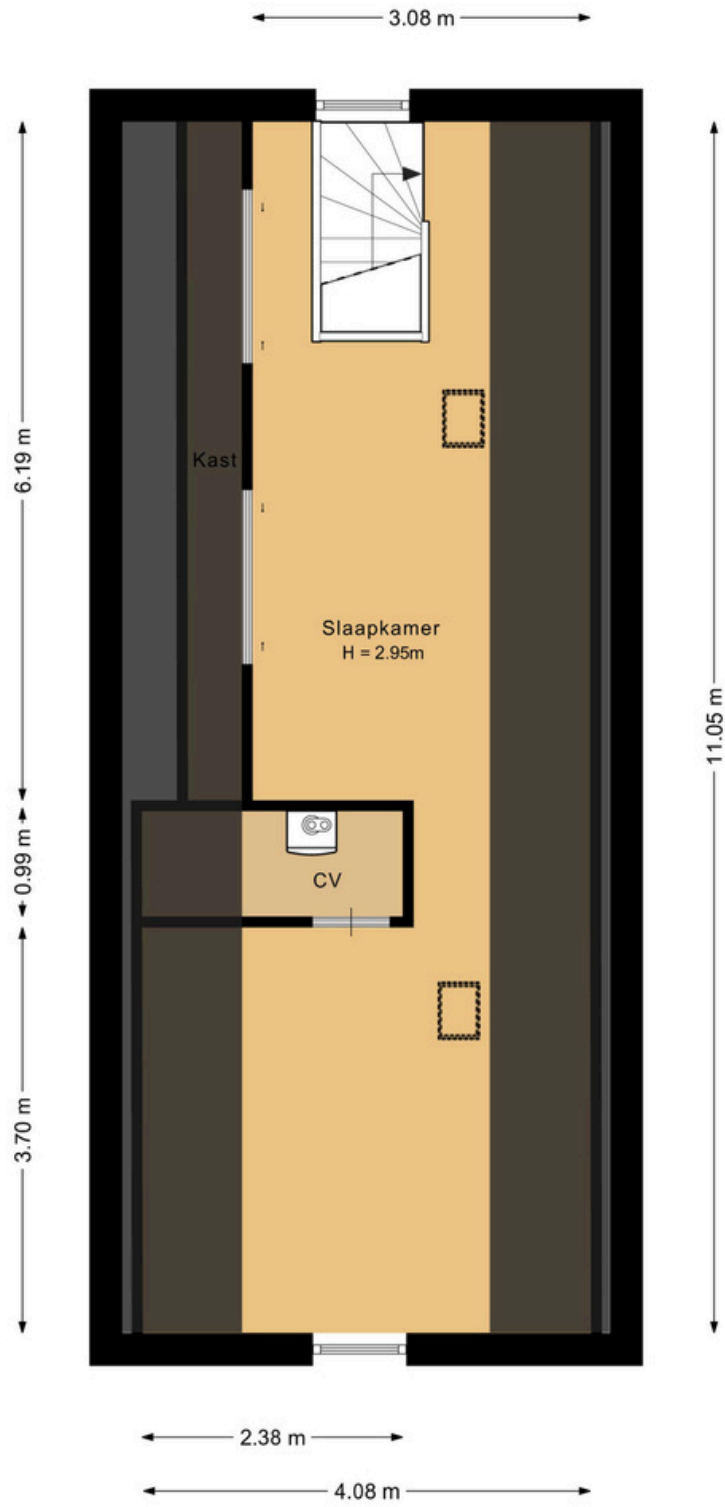


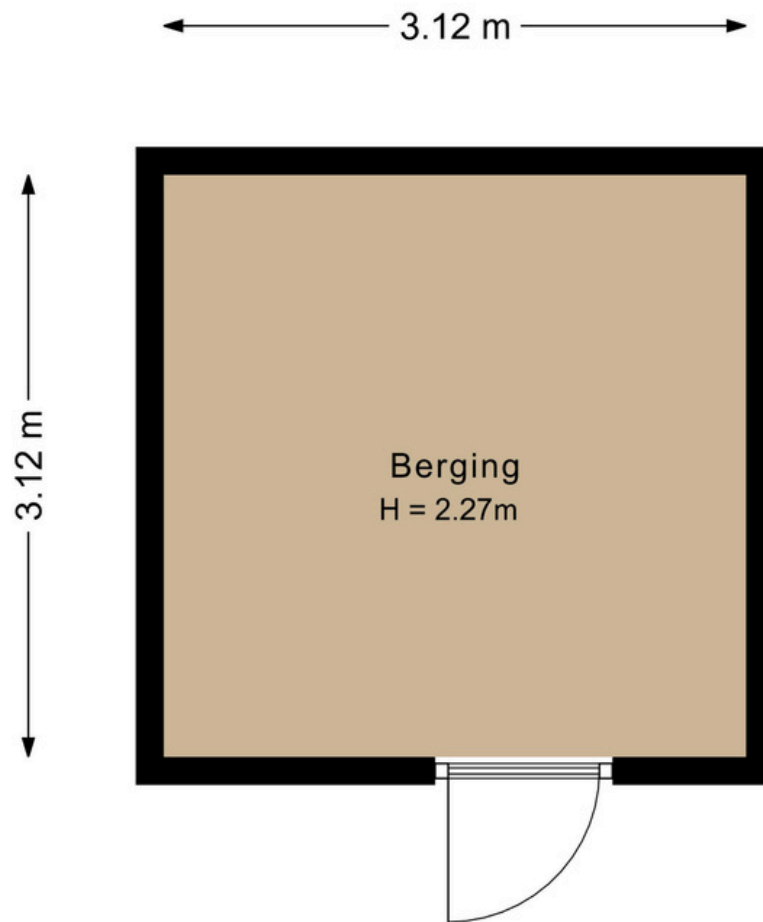


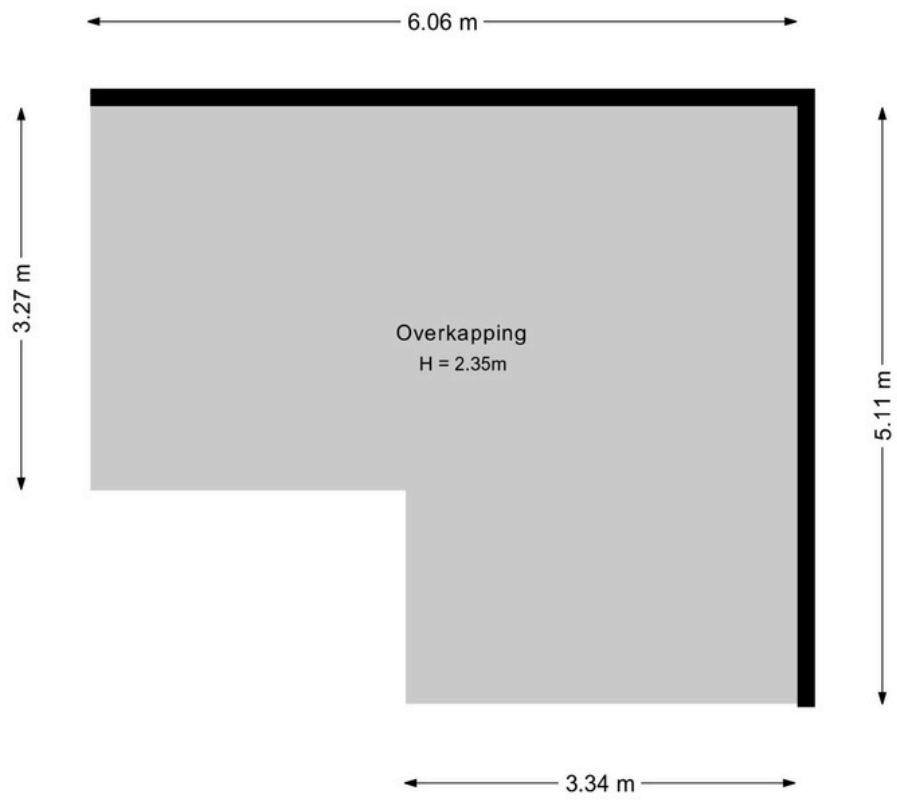




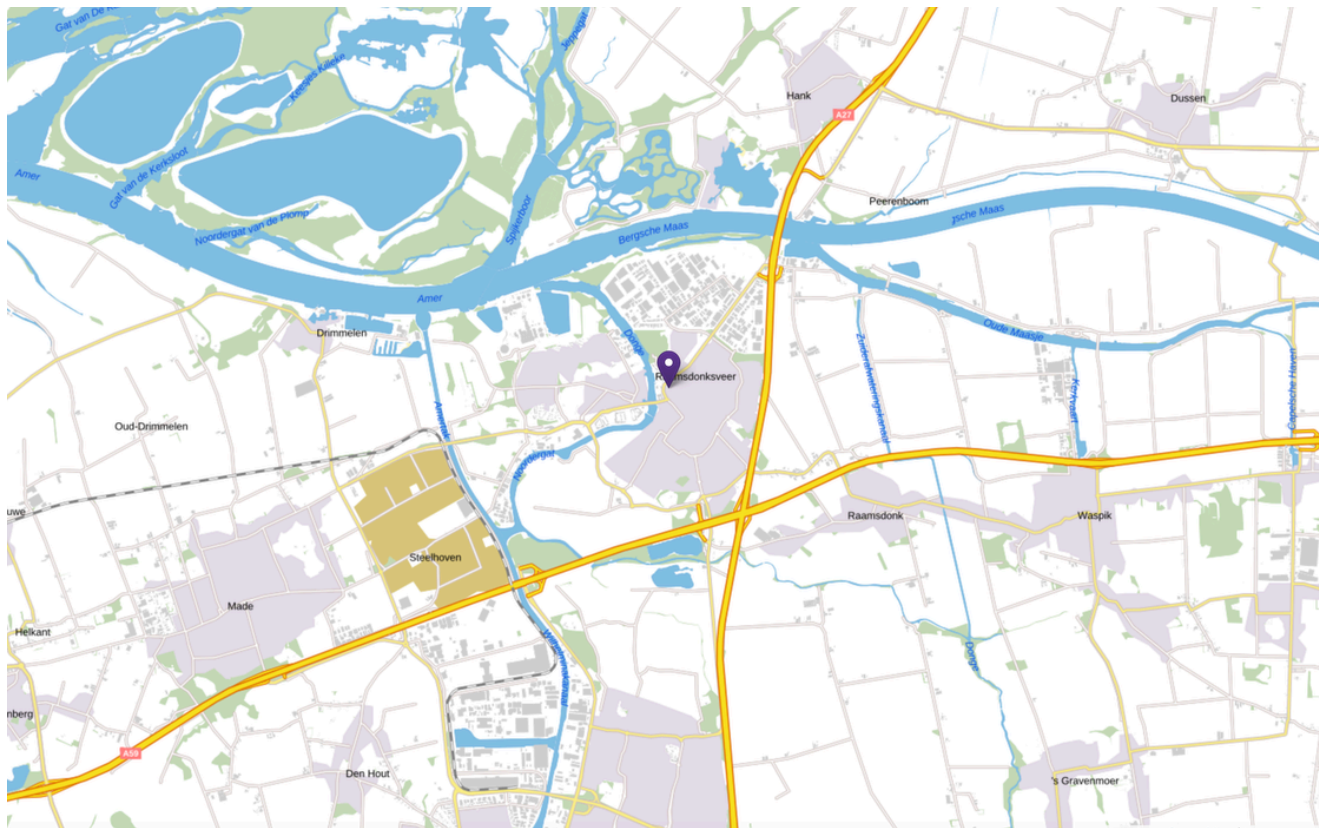
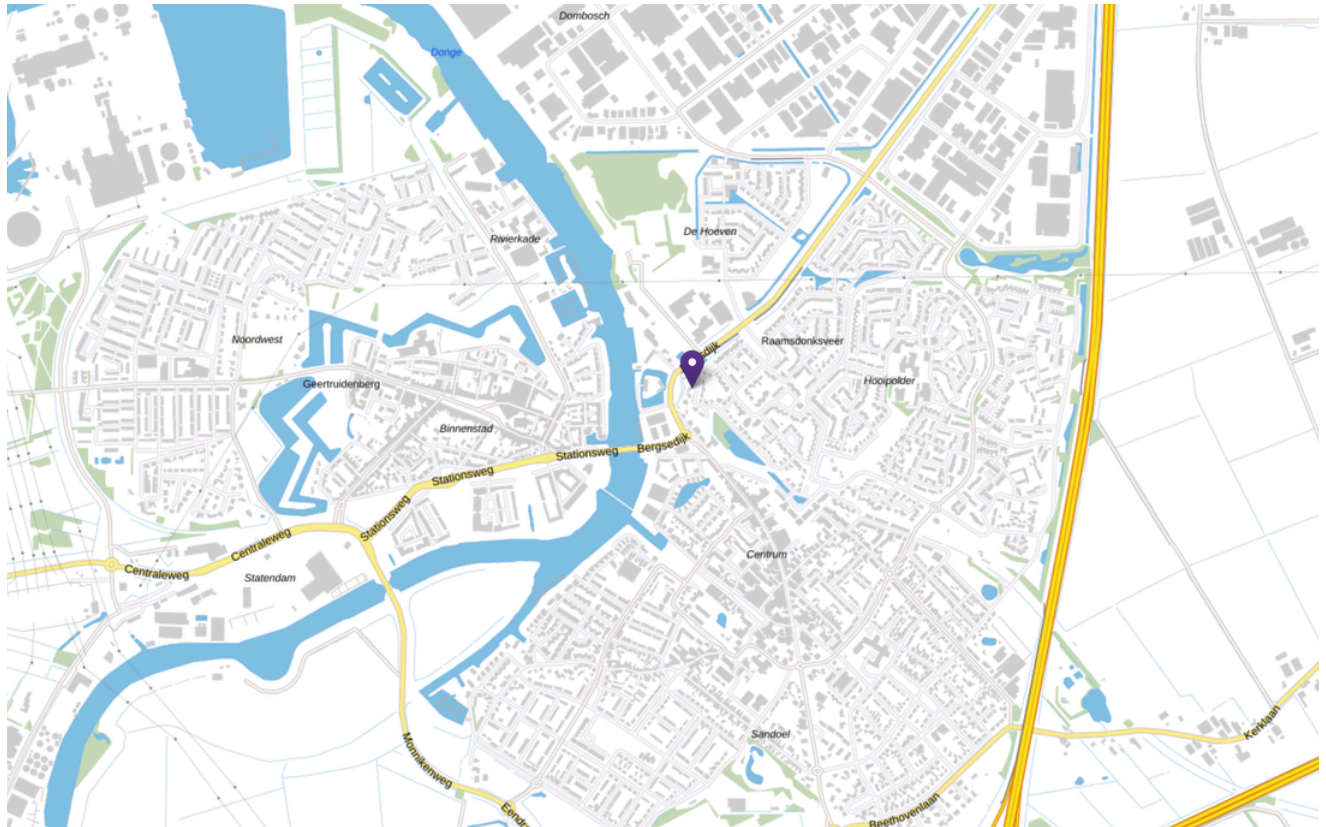
www.jbmakelaardij.nl













## Samengevat

- **Riante villa, gelegen op een rustige, groene locatie nabij het centrum van Raamsdonksveer.**
- **Gelegen op een royaal perceel van 795 m2.**
- **Met garage, berging, overkapping en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.**
- **Zonnige, groene tuin, gelegen op het westen!**
- **4 slaapkamers en een grote zolderkamer.**
- **Energielabel A!**

**Vraagprijs € 895.000,-- k.k.**