



JB MAKELAARDIJ  
uw (t)huis, onze passie



### **Hof van Spinoet 15 - Raamsdonksveer**

Woonoppervlakte ca. 135 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte ca. 3 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 273 m<sup>2</sup>

Bouwjaar 1959.

**Vraagprijs € 565.000,- k.k.**

JB Makelaardij  
Nieuwstraat 17, 4921 CT Made

0162 56 24 24



info@jbmakelaardij.nl  
www.jbmakelaardij.nl





## Algemeen

Deze eigentijds ingerichte en gemoderniseerde vrijstaande woning ligt op een rustige locatie nabij het centrum van Raamsdonksveer. De brede straten, het geringe verkeer en de grote speeltuin om de hoek geven de wijk een prettig en kindvriendelijk karakter. In combinatie met de groene inrichting van de omgeving en de nabijheid van het busstation maakt dit het een geliefde plek voor gezinnen. De woning zelf is helemaal klaar voor haar nieuwe bewoners en dankzij de verrassend ruime indeling zijn er maar liefst vijf slaapkamers mogelijk. Ideaal voor een groot gezin of voor wie behoefte heeft aan een thuiswerkplek of een hobbykamer.

Met onder andere dakisolatie, dubbel glas, airconditioning, deels rolluiken en 12 zonnepanelen zijn er al diverse energiebesparende maatregelen al getroffen. De woning heeft een energielabel B.



## 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.

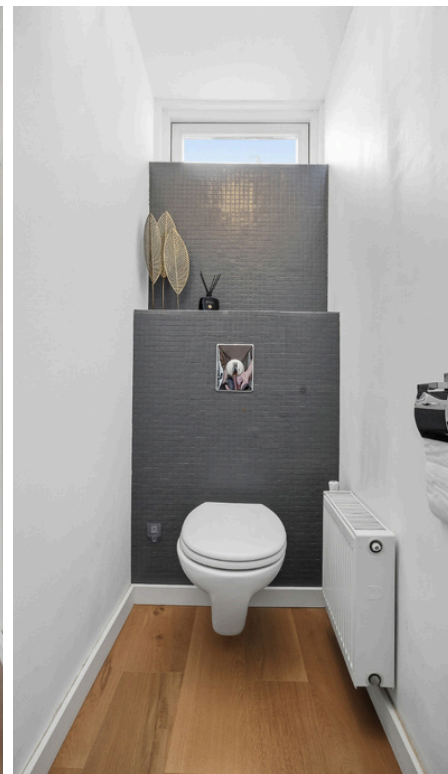




## Begane grond

### Entree/ hal

Via de voordeur kom je binnen in een lichte, kleurrijke hal, die toegang biedt tot de keuken, het toilet, de eerste slaapkamer, een trapkast, en de meterkast. De begane grond is afgewerkt met een neutrale PVC-vloer in houtlook.



### Keuken

De keuken is vormgegeven in een ruime hoekopstelling en heeft een lichte, tijdloze afwerking met witte fronten en een kunststof werkblad in houtlook. De aanwezige inbouwapparatuur omvat een 5-pits gaskookplaat, een vaatwasser, een magnetron, een oven en een afzuigkap. Zowel vanuit keuken de aangrenzende eethoek is er toegang tot de tuin, wat zorgt voor een prettige verbinding met buiten.

Afmetingen keuken ca. 350 x 334 cm.





## Woonkamer

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en ontvangt veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren. De wanden zijn neutraal afgewerkt in eigentijdse tinten, de PVC-vloer loopt door over de gehele begane grond, wat bijdraagt aan een rustige uitstraling. De woonkamer beschikt dan ook over een rustige basis, die eenvoudig naar eigen smaak kan worden ingericht.

Afmetingen woonkamer ca. 786 x 409x292 cm.





www.jbmakelaardij.nl



### Slaapkamer 1

In de voormalige berging is een multifunctionele ruimte gerealiseerd die geschikt is als bijvoorbeeld slaap-, werk- of speelkamer. De kamer is afgewerkt met dezelfde PVC-vloer en strakke, witte wanden, waardoor deze mooi aansluit bij de rest van de woning. Ook hier brengen openslaande deuren binnen en buiten met elkaar in verbinding.

Afmetingen slaapkamer 1 ca. 346 x 282 cm.





www.jbmakelaardij.nl

## Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een moderne badkamer. Daarnaast vind je hier een praktische vaste kast met aansluitingen voor de wasapparatuur. De verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer in een frisse houttint en is voorzien van airconditioning op de overloop, wat zorgt voor extra comfort in alle kamers.



### Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer heeft een comfortabel formaat en is uitgerust met rolluiken.

Afmetingen slaapkamer 2 ca. 355 x 323 cm.





www.jbmakelaardij.nl

### Slaapkamer 3

De derde slaapkamer wordt dankzij drie grote raampartijen natuurlijk verlicht. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en meerdere opbergmogelijkheden. Daarnaast is er een praktische vaste kast aanwezig.

Afmetingen slaapkamer 3 ca. 385 x 305 cm.



### Slaapkamer 4

Deze vierde slaapkamer is flexibel in te richten als slaap-, werk-, of hobbyruimte en vormt daarmee een fijne multifunctionele plek in huis. De kamer biedt daarnaast toegang tot zowel het balkon als de trapopgang naar de tweede verdieping.

Afmetingen slaapkamer 4 ca. 299 x 293 cm.





www.jbmakelaardij.nl

## Badkamer

De badkamer is in 2021 vernieuwd en ingericht met een douche in bad, een wandcloset, een handdoekradiator en een dubbele wastafel. De combinatie van de grote wand- en vloertegels met de strakke witte wanden en de decoratieve accenttegels zorgt voor een smaakvol en speels geheel. Dankzij het aanwezige raam is er bovendien natuurlijke ventilatie mogelijk.

Afmetingen badkamer ca. 322 x 234 cm.





## Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een ruime voorzolder en een vijfde slaapkamer. Door de dakkapel is hier aanzienlijk meer leefruimte gecreëerd. Op de voorzolder vind je aan beide zijden praktische bergruimte achter de knieschotten. De C.V.-installatie (Nefit, 2024) is netjes weggewerkt in een aparte kast.



### Slaapkamer 5

De slaapkamer beschikt eveneens over bergruimte achter knieschotten, maar ook over airconditioning die verwarmt én koelt. De slaapkamer is afgewerkt met inbouwspots en een laminaatvloer.

Afmetingen slaapkamer 5 ca. 361 x 389 cm.





www.jbmakelaardij.nl

## Tuin

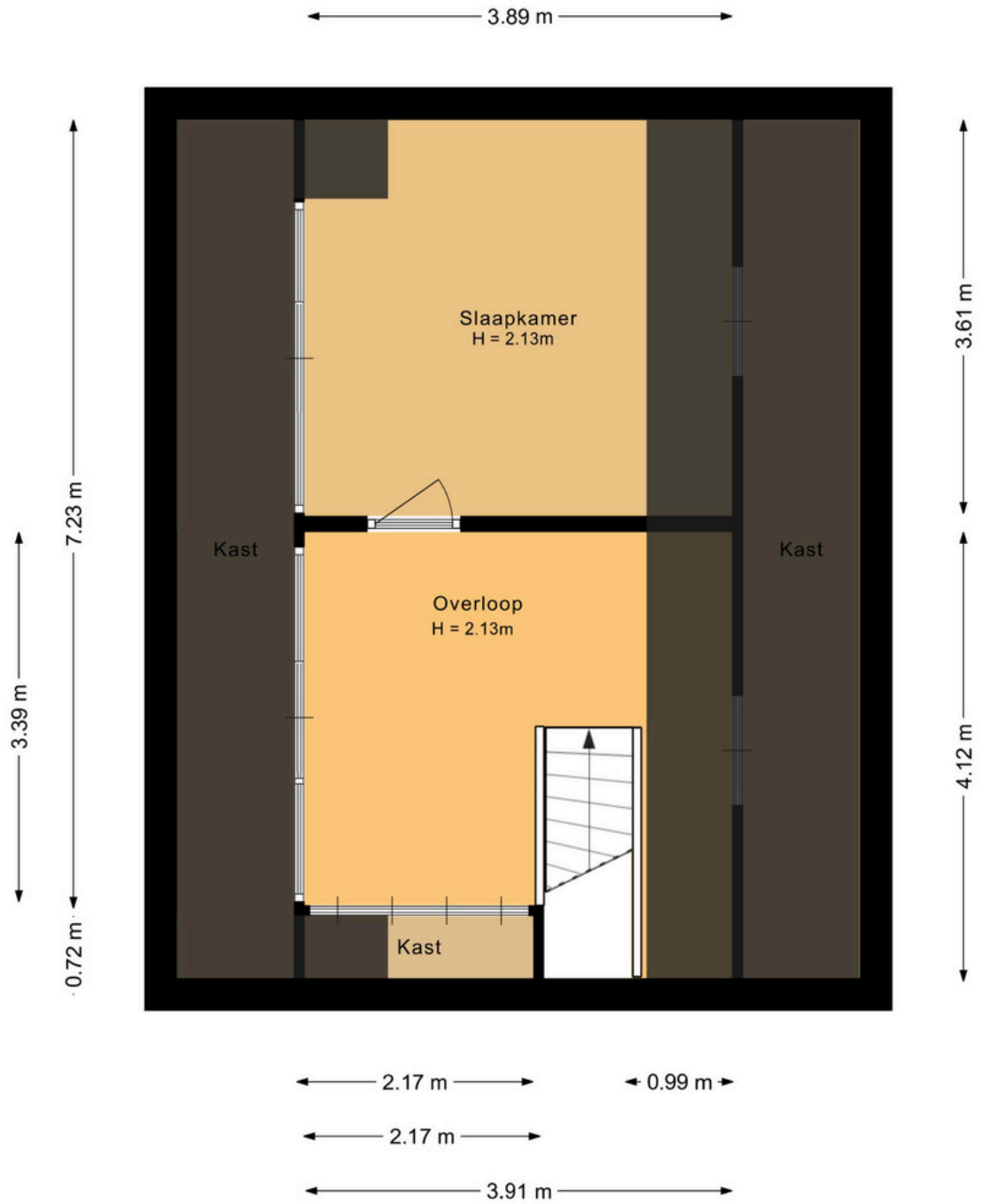
Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de keuken én de multifunctionele ruimte heb je direct toegang tot de achtertuin. De tuin is gelegen op het noordoosten en onderhoudsvriendelijk ingericht met strak tegelwerk en kunstgras. Dankzij het royale perceel en de ligging van de tuin naast én achter de woning geniet je hier van veel leefruimte én extra zonuren. Bovendien vind je in de tuin een sfeervolle houten overkapping (2022) en een praktische achterom met dubbele deuren.

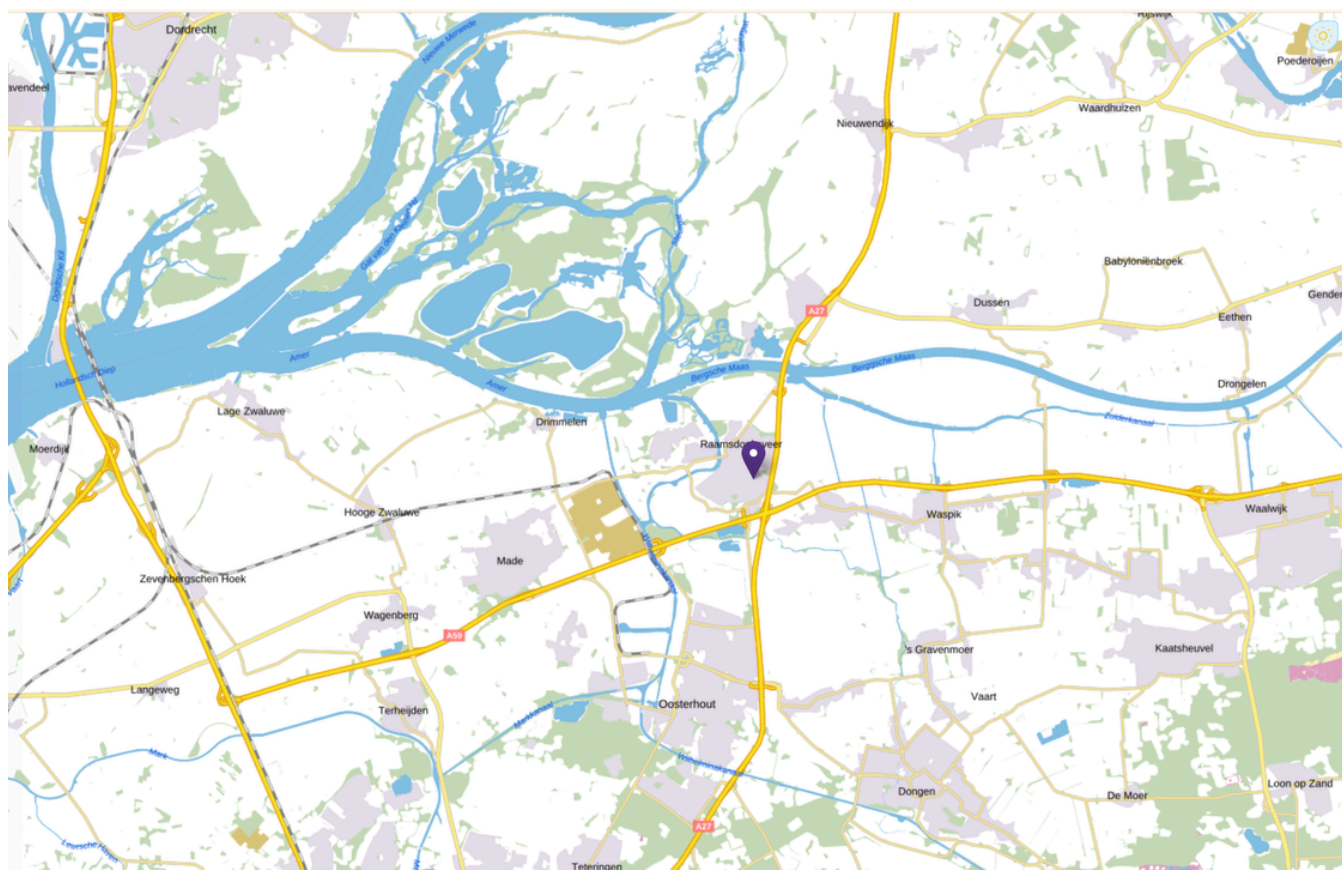
Afmetingen tuin ca. 10 x 6,5 m.













## Samengevat

- Volledig gemoderniseerde vrijstaande woning, gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk in Raamsdonksveer.
- Op korte afstand van het centrum en het busstation.
- Mogelijkheid tot 5 slaapkamers.
- Onderhoudsvriendelijke tuin.
- 12 zonnepanelen.
- Energielabel B.

Vraagprijs € 565.000,-- k.k.