



JB MAKELAARDIJ
uw (t)huis, onze passie



JB Makelaardij
Nieuwstraat 17, 4921 CT Made

0162 56 24 24



info@jbmakelaardij.nl
www.jbmakelaardij.nl

vastgoedpro

Meindert Hobbemastraat 1 - Raamsdonksveer

Woonoppervlakte ca. 216 m²

Perceeloppervlakte 313 m²

Gebouwgebonden buitenruimte ca. 17 m²

Externe bergruimte ca. 7 m²

Bouwjaar 2007.

Vraagprijs € 759.000,-- k.k.



Algemeen

In de gewilde woonwijk "Heereland" bevindt zich deze ruime, instapklare en multifunctionele woning met een royale praktijkruimte. Deze halfvrijstaande woning biedt een bijzonder fraai panoramisch uitzicht over rivier "de Donge" en in de verte de historische stad Geertruidenberg. Naast het feit dat wonen en werken hier perfect gecombineerd kunnen worden, profiteer je van een gunstige ligging. De woning ligt op loopafstand van winkels, supermarkten en scholen.

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing. Daarnaast is het comfortniveau hoog dankzij vloerverwarming op de eerste en tweede verdieping, airconditioning en maar liefst 17 zonnepanelen (2022), wat bijdraagt aan een energiezuinig en duurzaam leefklimaat. De woning heeft energielabel A.



Het dorp

Raamsdonksveer is het grootste dorp (ca. 12.529 inwoners) binnen de gemeente Geertruidenberg. De gemeente grenst aan het Nationaal Park de Biesbosch en de Zuiderwaterlinie.

Het gezellige Brabantse dorp ('Ut Fèr') beschikt over voldoende voorzieningen op het gebied van winkels en horeca. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven, ruim voldoende basisscholen en een grote middelbare school (Vmbo, Havo en Vwo).

Diverse wandel, sport en fietsroutes in de omgeving. Gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen A27 en de A59.





Begane grond

Wat deze woning écht uniek maakt, is de uitzonderlijke indeling op de begane grond. Hier vind je twee volwaardige praktijkruimtes met een eigen entree én een sfeervolle tuinkamer. Deze combinatie is zeldzaam in zijn soort en biedt volop mogelijkheden voor een aan huis gebonden beroep. Of je nu een salon, praktijk, atelier of kantoor aan huis wilt starten, de ruimte, privacy en professionele uitstraling zijn hier al aanwezig. Het creëren van extra slaapkamers op deze verdieping is ook zeker een mogelijkheid. De begane grond is afgewerkt met een grindvloer.

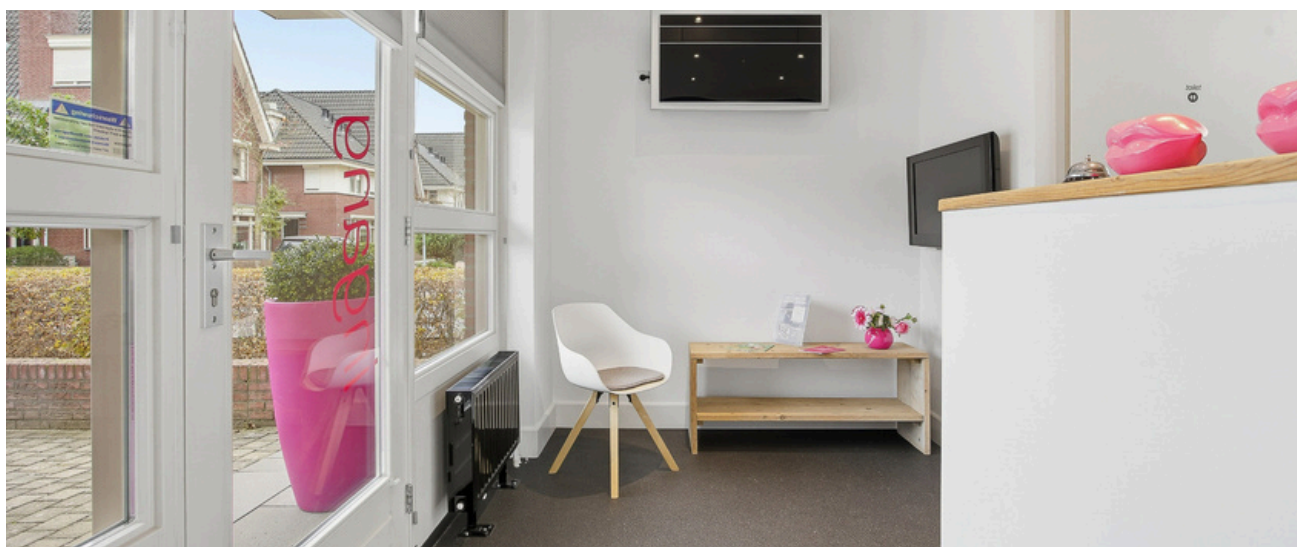
Entree/ hal

Via de voordeur kom je binnen in de hal. Deze biedt toegang tot de vaste trap naar de eerste verdieping, de meterkast een grote kast en de tuinkamer.

Aparte entree praktijkruimte

De praktijkruimte beschikt over een eigen entree/wachtruimte in de voormalige garage. Deze entree biedt toegang tot de receptie, het eigen toilet en de twee behandelruimtes.

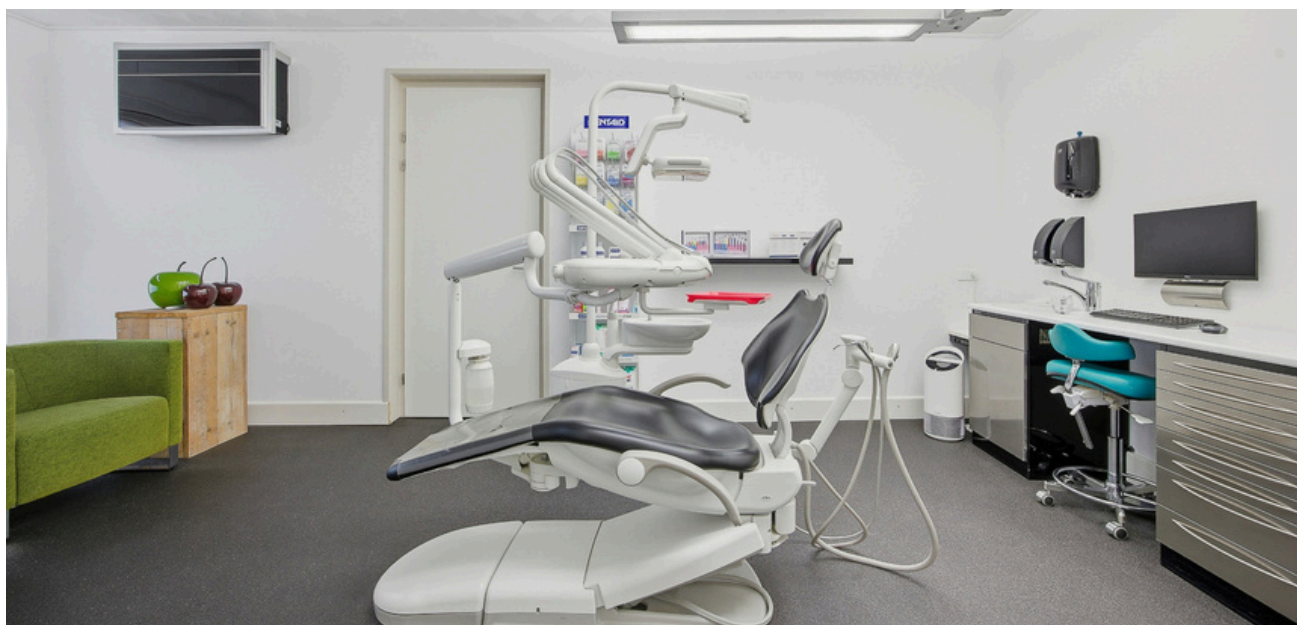
Afmetingen entree ca. 370 x 371 cm.



Behandelruimte 1

De grootste behandelruimte bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is toegankelijk vanuit zowel de wachtruimte als de hal van de woning. Dankzij het royale formaat biedt deze ruimte veelzijdige mogelijkheden voor uiteenlopende functies.

Afmetingen praktijkruimte 1 ca. 656/663 x 282/373 cm.





Behandelruimte 2

De tweede behandelruimte bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Ook deze ruimte is royaal van formaat en biedt daardoor mogelijkheden voor diverse gebruiksdoeleinden, zoals een extra behandelkamer, kantoorruimte of atelier.

Afmetingen praktijkruimte 2 ca. 459 x 364 cm.



Tuinkamer

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich tevens een lichte tuinkamer die momenteel dienstdoet als personeelsruimte. Dankzij de grote raampartijen en directe verbinding met de tuin is dit een prettige plek om te pauzeren of te overleggen. De ruimte beschikt over een keukenblok en leent zich echter ook uitstekend voor andere doeleinden, zoals extra praktijkruimte, kantoor of ontspanningsruimte.

Afmetingen tuinkamer ca. 346 x 640/671 cm.





Eerste verdieping

De overloop biedt toegang de ruime woonkamer met een semi-open keuken en het toilet, bestaande uit een wandcloset en fontein. De eerste verdieping is afgewerkt met een plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming.



Woonkamer

De woning beschikt over een lichte woonkamer, die volop ruimte biedt voor een comfortabele zit- en eethoek. De woonkamer is daarnaast uitgerust met een knusse gashaard en openslaande deuren naar het balkon aan de voor- en achterzijde.

Afmetingen woonkamer ca. 918 x 423/390 cm.





Keuken

De moderne semi-open keuken heeft een moderne uitstraling en is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, een combi-oven, een vaatwasser, koffiemachine en een afzuigkap. In de wandkasten aan de rechterzijde van de keuken zit de CV-installatie (Remeha) verwerkt.

Afmetingen keuken ca. 486 x 256 cm.





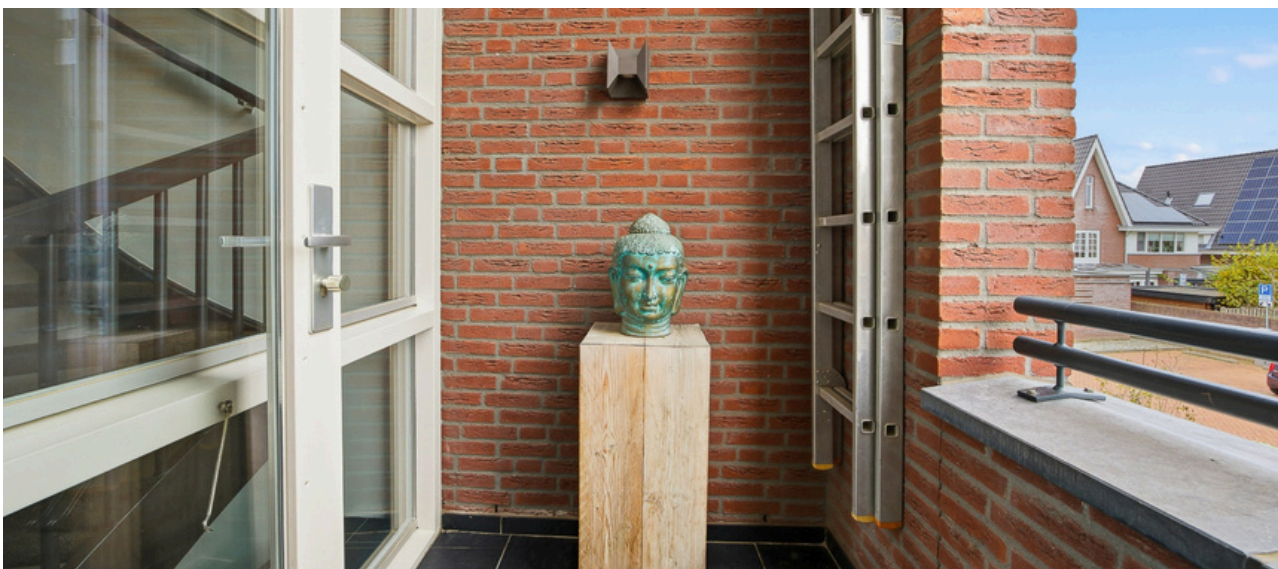
www.jbmakelaardij.nl

Balkon

De woning beschikt over meerdere balkons, waarvan twee op de eerste verdieping. De balkons bevinden zich aan de voor- en achterzijde van de woning en bieden beiden een prachtig uitzicht over rivier "de Donge" en de woonwijk.

Afmetingen balkon voorzijde ca. 143 x 180 cm.

Afmetingen balkon achterzijde ca. 198 x 423 cm.

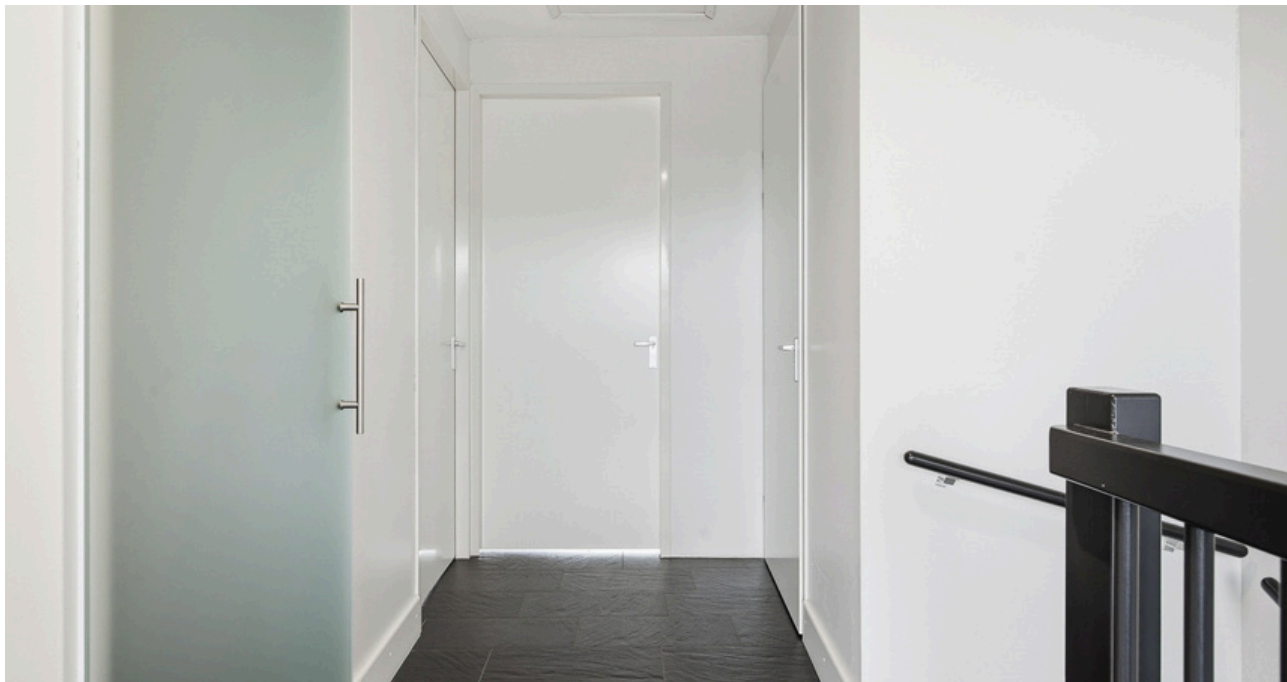




Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, die ruimte biedt aan de moderne badkamer, een ruime opbergkast met daarin de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur en drie slaapkamers. Deze verdieping is eveneens afgewerkt met dezelfde plavuizenvloer, voorzien van vloerverwarming.

Afmetingen overloop ca. 543 x 219 cm.



Slaapkamer 1

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een eigen balkon. De slaapkamer is voorzien van airconditioning en een wandbrede kastenwand.

Afmetingen slaapkamer 1 ca. 362 x 416 cm.





Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer is vrijwel gelijk van formaat aan de hoofdslaapkamer en bevindt zich aan de voorzijde. Deze slaapkamer is voorzien van een karakteristiek hoekraam, waarbij twee wanden grotendeels uit glas bestaan. Dit zorgt voor een prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel, met uitzicht naar meerdere zijden.

Afmetingen slaapkamer 2 ca. 288 x 320 cm.



Slaapkamer 3

De derde slaapkamer is compacter van formaat en wordt momenteel gebruikt als berg- en multifunctionele ruimte. De kamer is voorzien van een royale kastenwand, wat zorgt voor veel praktische opbergruimte.

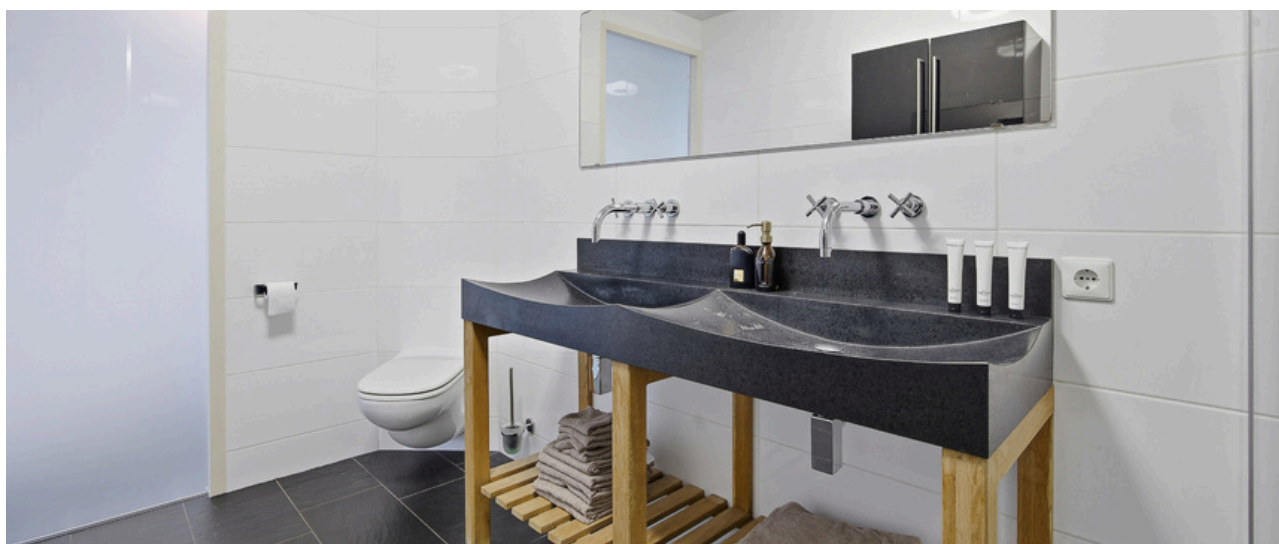
Afmetingen slaapkamer 3 ca. 435 x 240 cm.



Badkamer

De moderne badkamer bevindt zich tussen de grote slaapkamers in en is uitgerust met een royale inloopdouche, wandcloset, handdoekradiator, wandmeubel en een eigentijds wastafelmeubel.

Afmetingen badkamer ca. 198 x 387 cm.





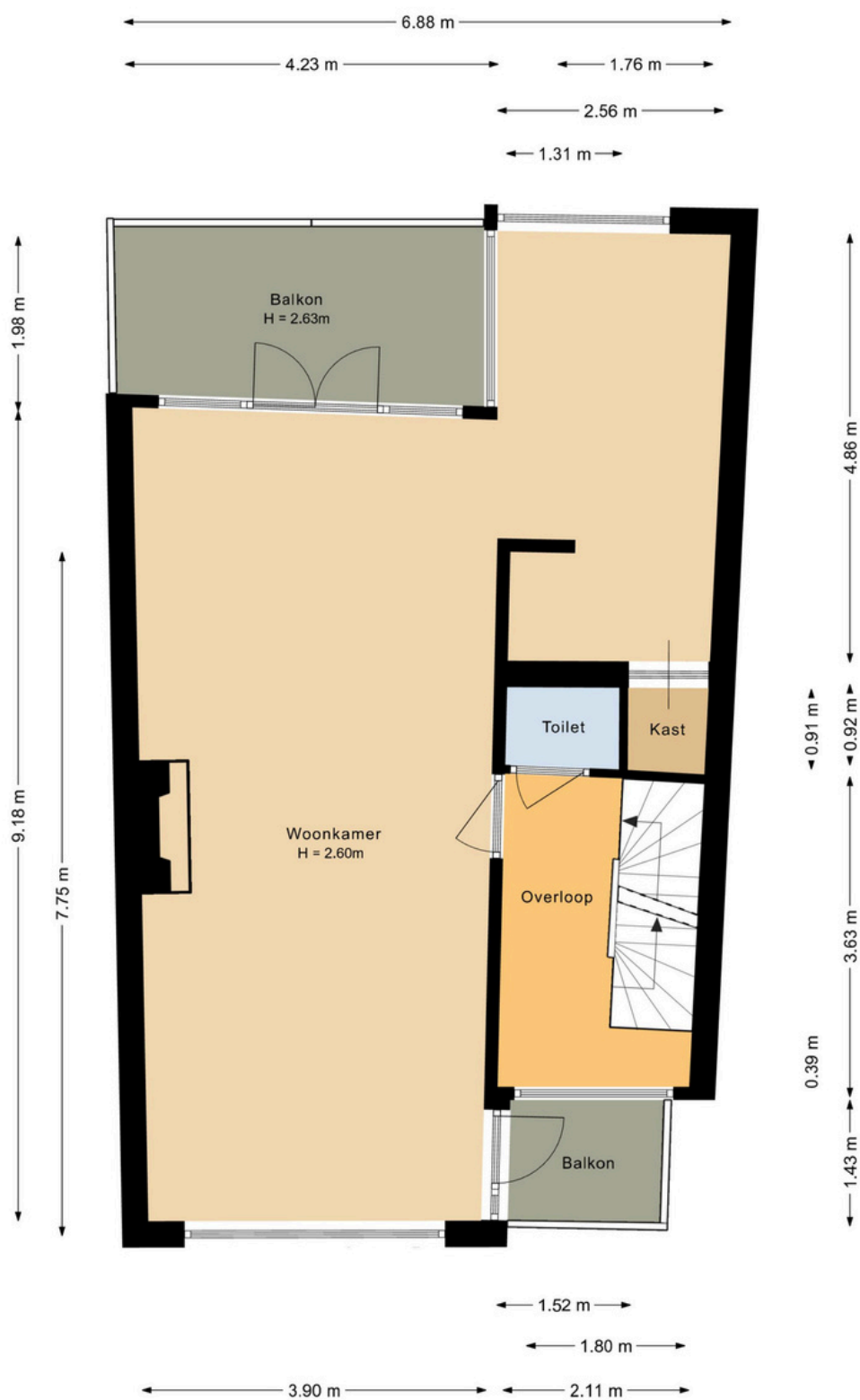
www.jbmakelaardij.nl

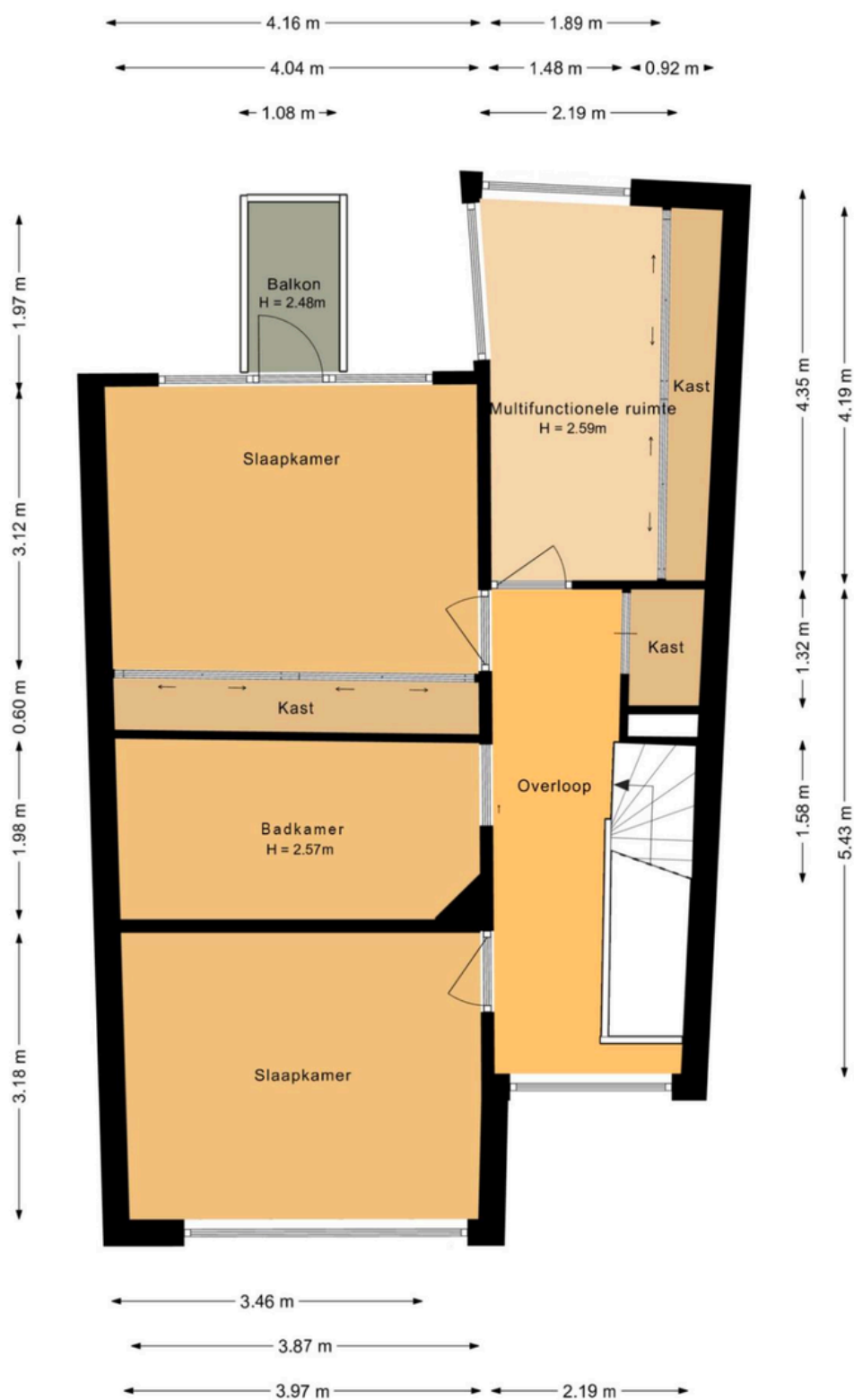
Tuin

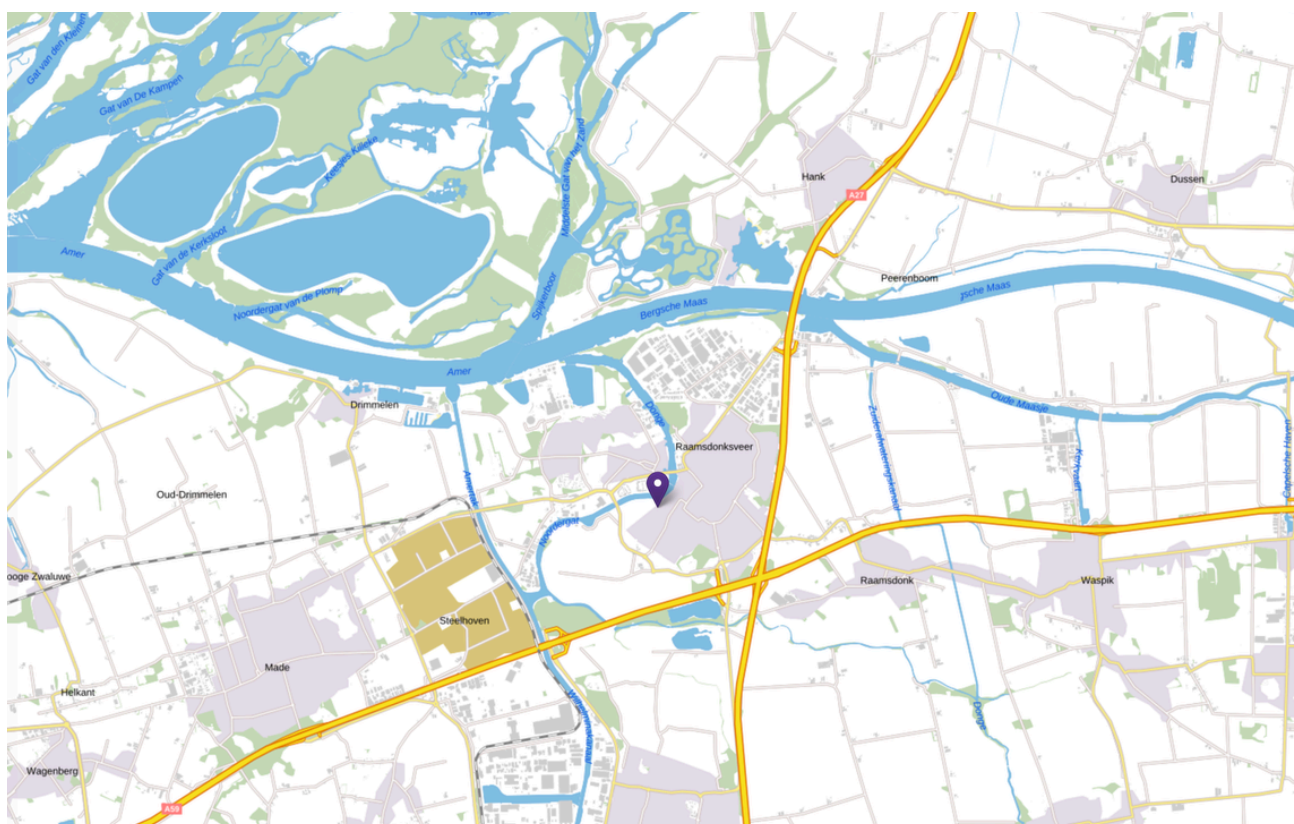
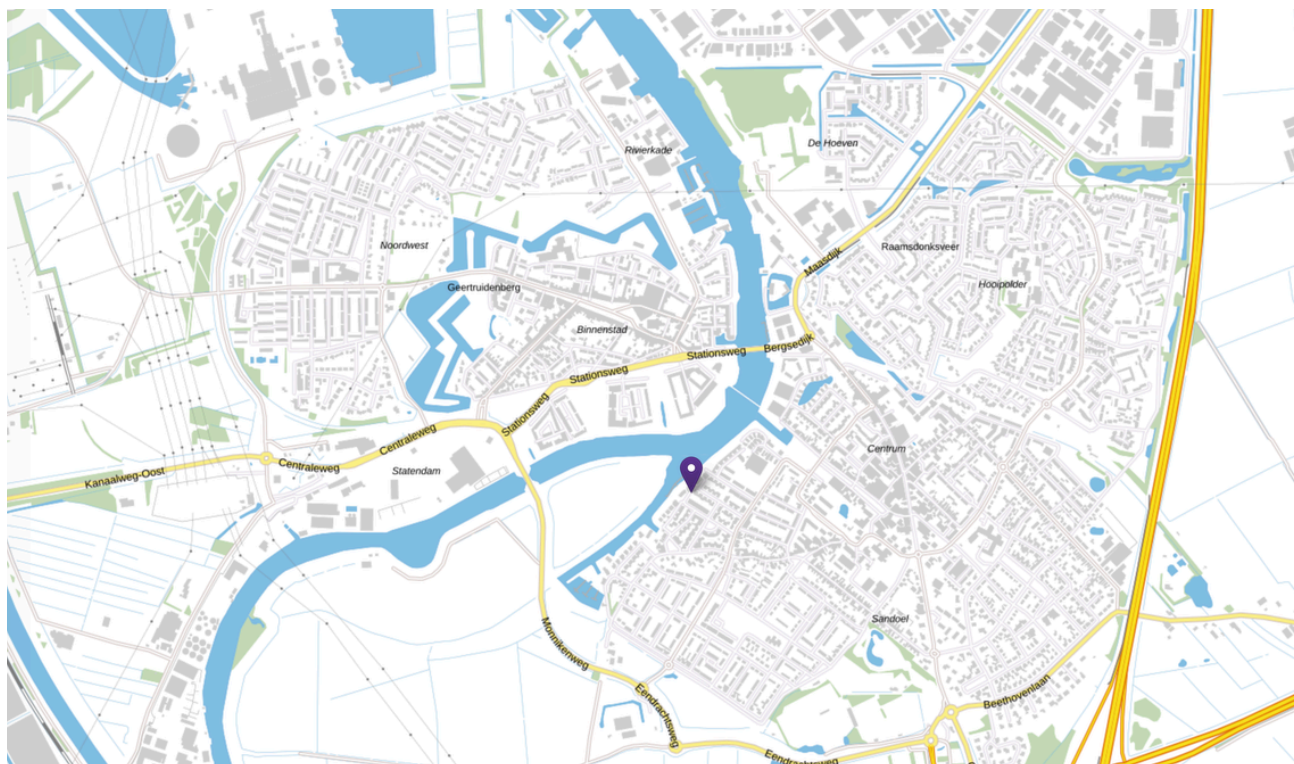
Vanuit de tuinkamer is er directe toegang tot de fraai aangelegde achtertuin. Deze is verzorgd ingericht met sierlijk tegelwerk, een stenen plantenperk, een verhoogd bordes met beplanting en een houten berging met aangrenzende overkapping. De tuin biedt veel privacy dankzij het ontbreken van directe achter- en zijburen aan de linkerzijde. Bovendien is er een eigen achterom aanwezig, wat zorgt voor extra gemak.













Samengevat

- **Unieke kans: royale woning met praktijkruimte**
- **Gelegen in de jonge, populaire gezinswijk "Heereland".**
- **Dichtbij diverse winkels, scholen en supermarkten.**
- **Panoramisch uitzicht over rivier "de Donge" en Geertruidenberg.**
- **Royale oprit met ruimte voor meerdere auto's.**
- **Energielabel A.**
- **Instapklaar!**

Vraagprijs € 759.000,-- k.k.