



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

Deze unieke, uitgebouwde woning biedt een royale en verrassend veelzijdige leefruimte. De eigentijdse afwerking gaat hand in hand met praktische voorzieningen zoals een berging, een overkapping en meerdere ruime praktijkruimtes. Of je nu wonen en werken wilt combineren, of juist behoefte hebt aan extra woon-, speel- of slaapruijnte: hier kun je alle kanten op. Daarbij kijk je uit over de rivier "de Donge" en het historische Geertruidenberg, een uitzicht dat nooit verveelt.

Met de mogelijkheid tot vijf slaapkamers is dit een prettig en flexibel huis voor een groot of samengesteld gezin, waar iedereen zijn eigen plek kan vinden. De 'Artist Impressions' geven een inspirerend voorproefje van de potentie en laten zien hoe multifunctioneel de praktijkruimtes kunnen worden ingericht. En dat alles op een verrassend centrale locatie in de wijk Heereland, met winkels, supermarkten en scholen op loopafstand.

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing, vloerverwarming op de eerste en tweede verdieping, airconditioning en maar liefst 17 zonnepanelen (2022). Dit resulteert in een energielabel A, geldig tot 29 oktober 2035.



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

De begane grond is, zoals eerder benoemd, uniek dankzij zijn veelzijdige indeling. Hier vind je twee volwaardige praktijkruimtes met een eigen entree, aangevuld met een lichte tuinkamer. Een combinatie die je niet vaak ziet en die bijzonder geschikt is voor werken aan huis, zoals een praktijk, salon, atelier of kantoor. Liever extra leefruimte voor het gezin? Ook dat is eenvoudig te realiseren. De begane grond is afgewerkt met een grindvloer.

Entree/ hal

De begane grond is, zoals eerder benoemd, uniek dankzij zijn veelzijdige indeling. Hier vind je twee volwaardige praktijkruimtes met een eigen entree, aangevuld met een lichte tuinkamer. Een combinatie die je niet vaak ziet en die bijzonder geschikt is voor werken aan huis, zoals een praktijk, salon, atelier of kantoor. Liever extra leefruimte voor het gezin? Ook dat is eenvoudig te realiseren.

Via de eigen voordeur kom je binnen in een diepe hal met toegang tot de tuinkamer, één van de praktijkruimtes, de trap naar de verdieping, de meterkast en bergruimte onder de trap. De moderne praktijkruimtes zijn bereikbaar via een eigen entree in de voormalige garage. Deze ruimte fungeert als wachtruimte en beschikt over een ontvangtbalie, toilet en toegang tot de twee behandelkamers.

Afmetingen entree ca. 370 x 371 cm.



Behandelruimte 1

De grootste kamer ligt aan de voorzijde en is zowel vanuit de wachtruimte als vanuit de hal toegankelijk.

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





Behandelruimte 2

De tweede kamer bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens ruim opgezet, waardoor deze ook geschikt is als slaap-, woon- of werkkamer.

Afmetingen praktijkruimte 2 ca. 459 x 364 cm.



Tuinkamer

Achterin ligt de tuinkamer, momenteel in gebruik als personeelsruimte. Dankzij de grote raampartijen en directe verbinding met de tuin is dit een fijne, lichte plek. De ruimte beschikt over een keukenblok en kan met kleine aanpassingen ook dienstdoen als extra keuken of eet- of leefruimte.

Afmetingen tuinkamer ca. 346 x 640/671 cm.





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich het centrale leefgedeelte van de woning. De woonkamer en keuken vormen samen een open en overzichtelijke ruimte, terwijl grote raampartijen en openslaande deuren naar het balkon zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met buiten.

De gehele verdieping is afgewerkt met een plavuizen vloer met vloerverwarming en heeft een rustige, moderne uitstraling die eenvoudig aan te passen is aan verschillende woonstijlen. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een toiletruimte met wandcloset en een fontein.



Woonkamer

De woonkamer is ruim van opzet en biedt meer dan genoeg plaats voor een royale zithoek. De donkere accentwand geeft de ruimte karakter en zorgt voor een mooi contrast met de lichte afwerking van de keuken. De aanwezige haard vormt een sfeervol middelpunt in de kamer en vanuit de zithoek kijk je vrij weg richting de omgeving. Aan de achterzijde ligt de eetkamer, met voldoende ruimte voor een grote eettafel. Dit is een fijne plek voor lange diners of om te werken aan tafel.

Afmetingen woonkamer ca. 918 x 423/390 cm.





www.jbmakelaardij.nl



Keuken

Aangrenzend bevindt zich de halfopen keuken, die praktisch is ingericht en tegelijk in contact blijft met de leefruimte. De keuken is voorzien van een 5 pits gaskookplaat, combi oven, vaatwasser, koffiemachine en afzuigkap. De cv installatie (Remeha, 2022) is netjes weggewerkt in de kastenwand, waardoor het geheel strak oogt.

Afmetingen keuken ca. 486 x 256 cm.





Balkon

Met een balkon aan zowel de noordwest- als zuidoostzijde biedt deze verdieping op ieder moment van de dag een plek in de zon of schaduw, waardoor je hier optimaal van het prachtige weidse uitzicht kan genieten.

Afmetingen balkon voorzijde ca. 143 x 180 cm.

Afmetingen balkon achterzijde ca. 198 x 423 cm.





Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een ruime badkamer en een was-/bergruimte die is weggewerkt in een grote kast. Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Afmetingen overloop ca. 543 x 219 cm.



Slaapkamer 1

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de rustige achterzijde en beschikt over een eigen balkon, waar je prettig de dag kunt beginnen of afsluiten. De glazen achterwand zorgt voor een overvloed aan daglicht en een mooi uitzicht, terwijl de airconditioning bijdraagt aan extra comfort. Ook is er een praktische vaste kastenwand aanwezig.

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 dankzij het hoekraam heerlijk licht; de ramen aan twee zijden zorgen voor een ruimtelijk en open gevoel.

Afmetingen slaapkamer 2 ca. 288 x 320 cm.



Slaapkamer 3

De derde slaapkamer is wat compacter van formaat en wordt momenteel gebruikt als multifunctionele ruimte met een grote kastenwand, maar is ook geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

Afmetingen slaapkamer 3 ca. 435 x 240 cm.



www.jbmakelaardij.nl



Badkamer

Centraal tussen de slaapkamers ligt de badkamer, modern en praktisch ingericht met een inloopdouche, wandcloset, handdoekradiator en een eigentijds wastafelmeubel.

Afmetingen badkamer ca. 198 x 387 cm.





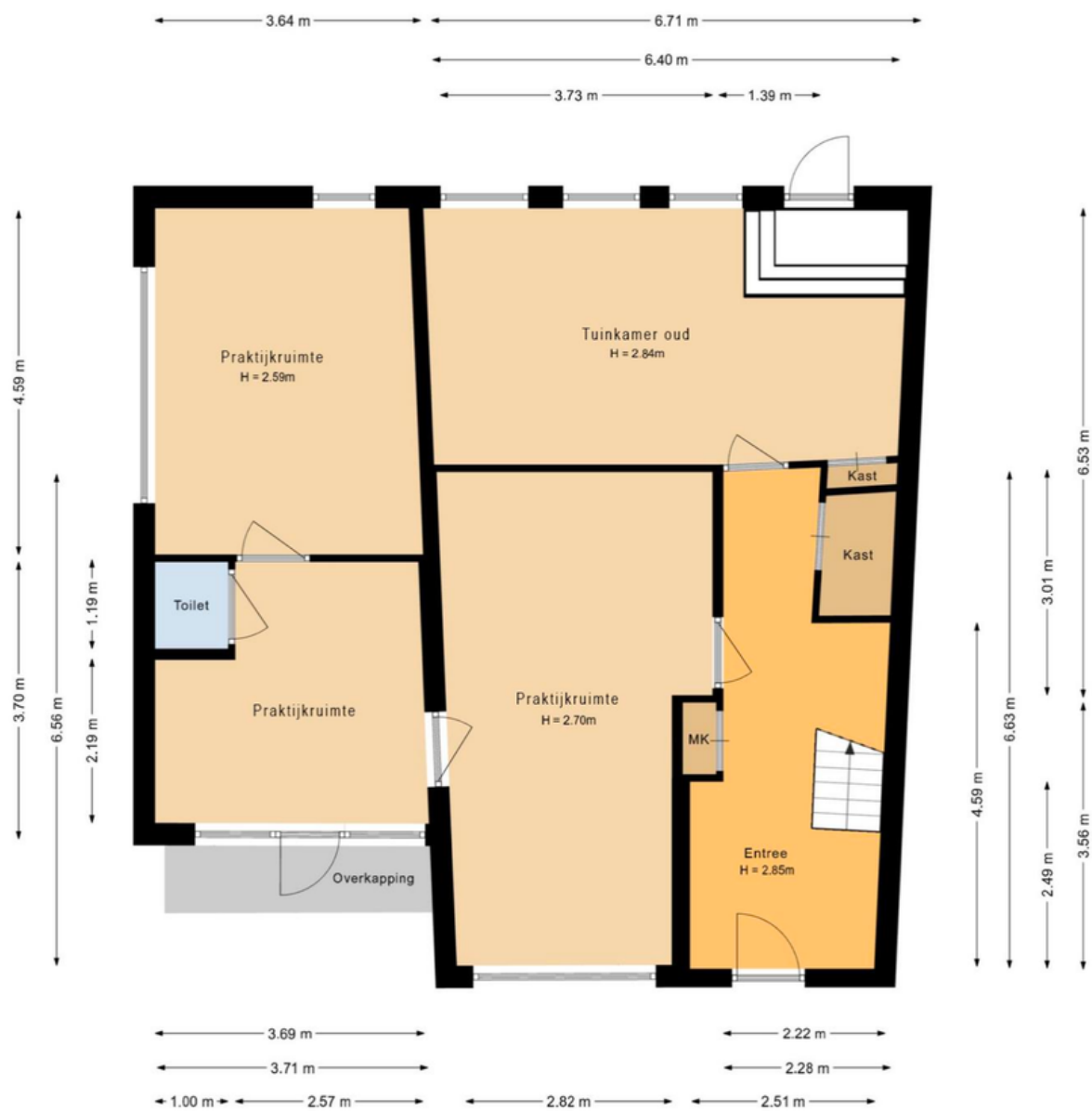
www.jbmakelaardij.nl

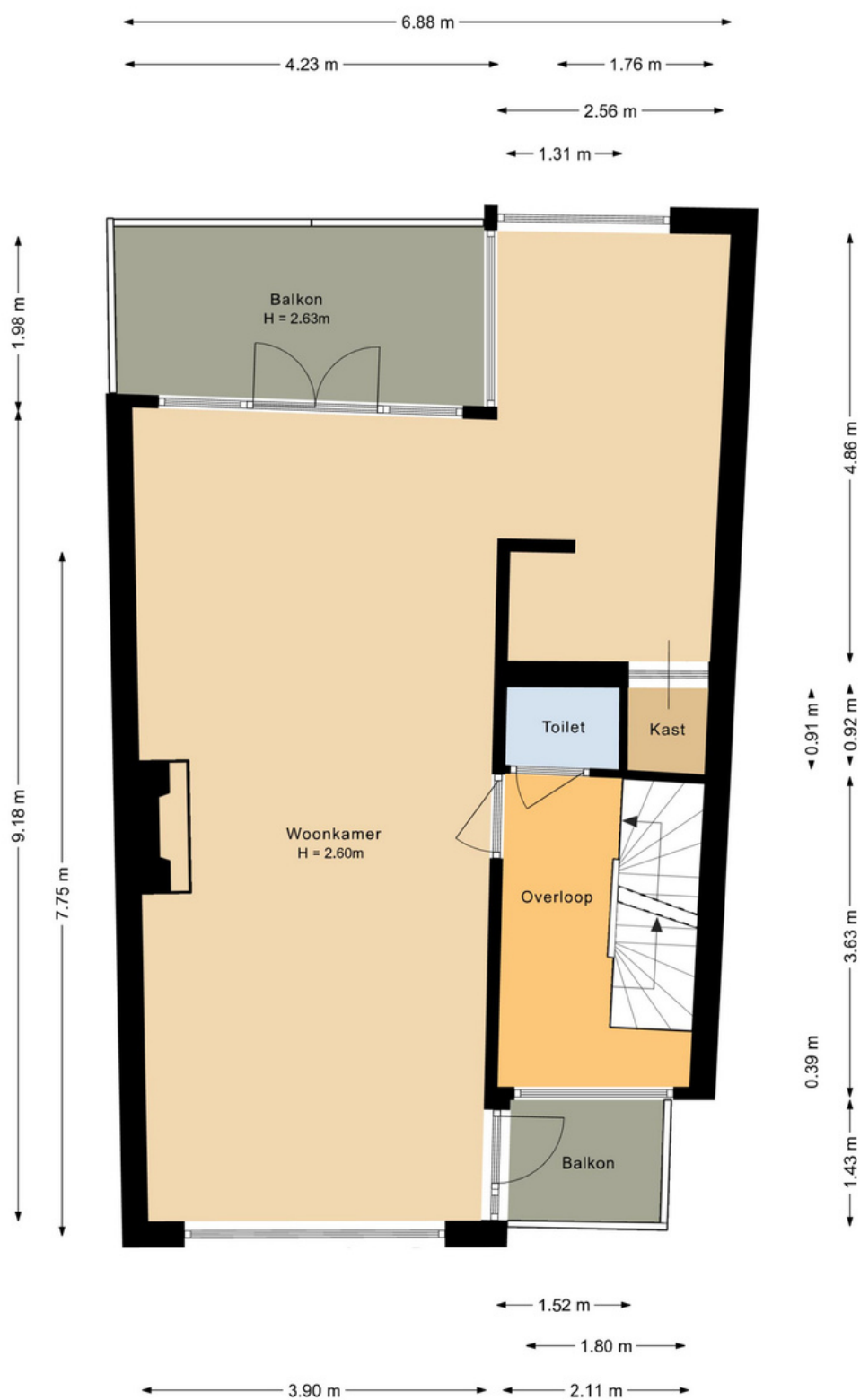
Tuin

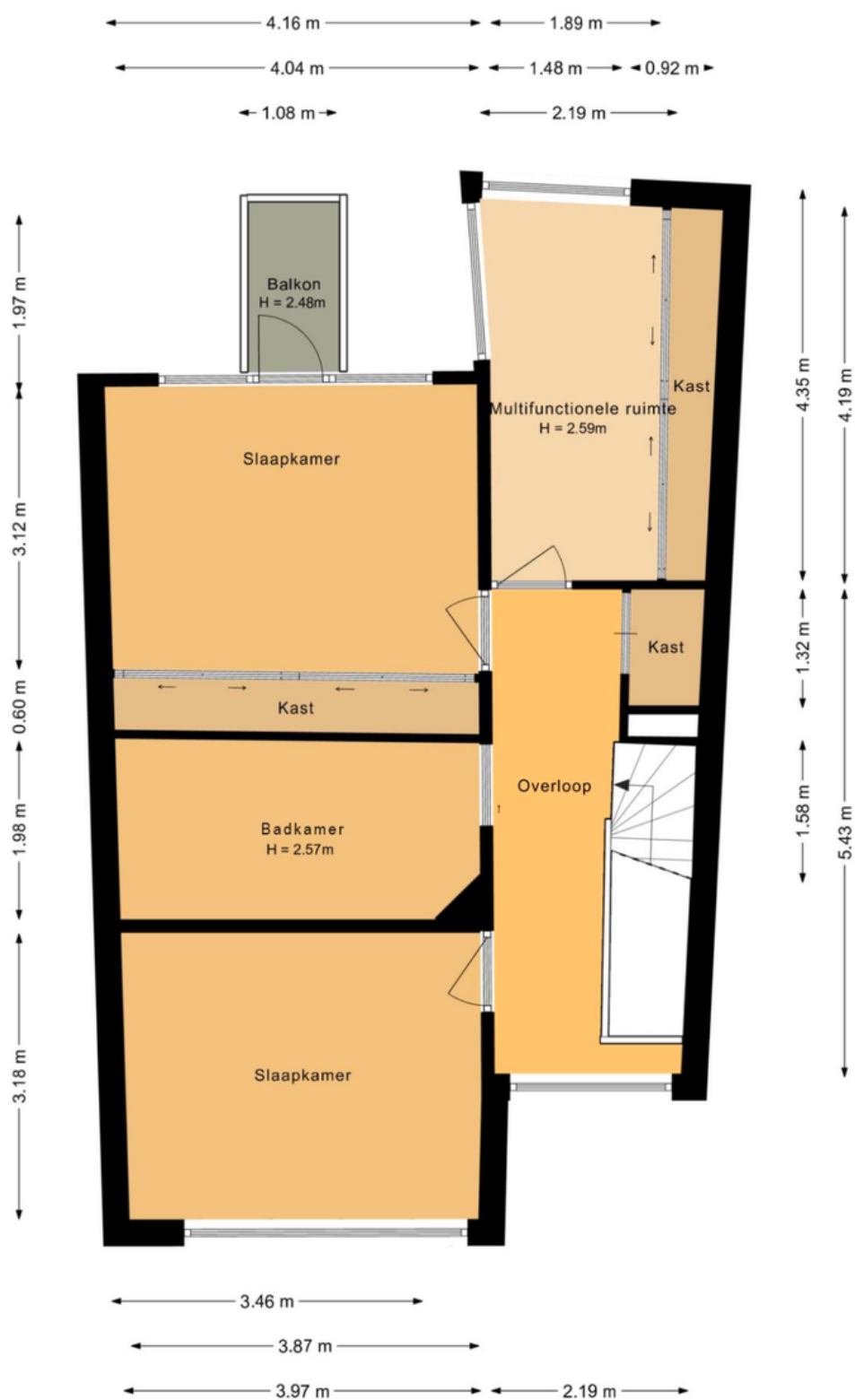
Vanuit de tuinkamer stap je zo de fraai aangelegde achtertuin in, waar tegelwerk wordt afgewisseld met een plantenperk en een verhoogde border vol beplanting. Achter in de tuin staat een houten berging met een sfeervolle, aansluitende overkapping, een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen met familie en vrienden. Doordat directe achter- en linkerburen ontbreken, geniet je hier van veel rust en privacy. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.

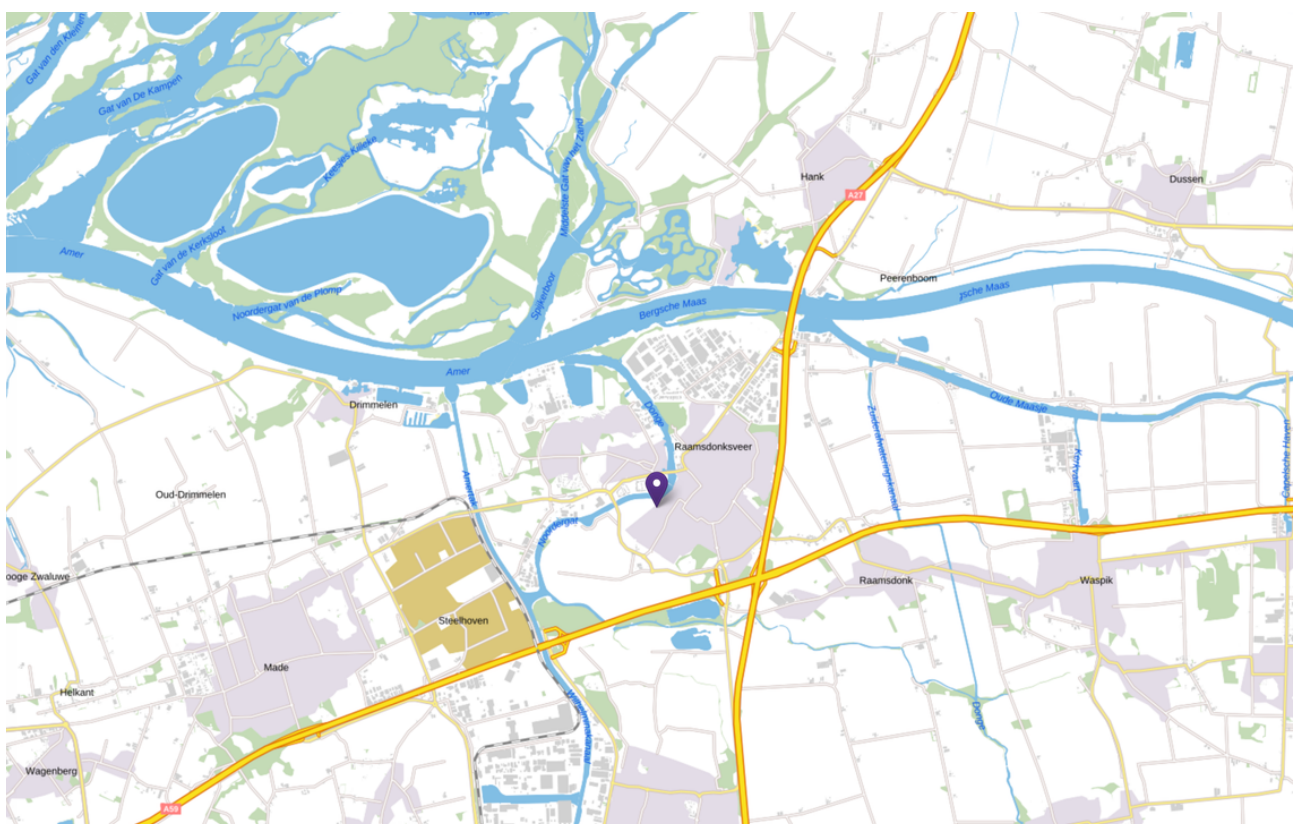
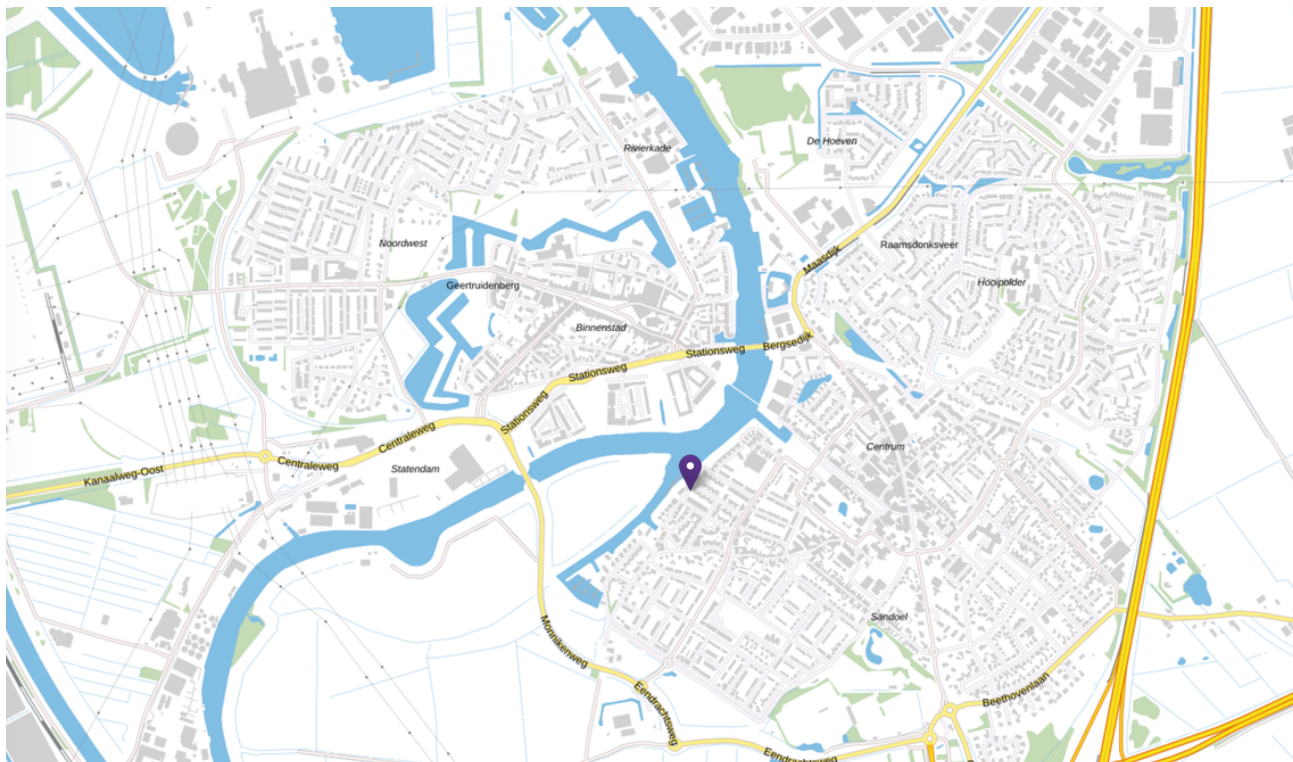
Afmetingen tuin ca. 9 x 12 m.













www.jbmakelaardij.nl

Samengevat

- **Royale unieke woning met veel gebruiksmogelijkheden**
- **Geschikt voor een groot gezin of combinatie van wonen en werken**
- **Gelegen in de jonge en populaire woonwijk Heereland**
- **Winkels, scholen en supermarkten op loopafstand**
- **Panoramisch uitzicht over rivier "de Donge" en de historische stad Geertruidenberg.**
- **Ruime oprit voor meerdere auto's**
- **Energielabel A**

Vraagprijs € 759.000,-- k.k.