



JB MAKELAARDIJ
uw (t)huis, onze passie



Pijperhof 1 - Raamsdonksveer

Woonoppervlakte ca. 241 m²

Overige inpandigde ruimte ca. 23 m²

Gebouwbonden buitenruimte ca. 26 m²

Externe bergruimte ca. 19 m²

Perceeloppervlakte 1.005 m²

Bouwjaar 1977

Energie label B

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

JB Makelaardij

Nieuwstraat 17, 4921 CT Made

0162 56 24 24



info@jbmakelaardij.nl

www.jbmakelaardij.nl

vastgoedpro



Algemeen

Gelegen op een van de meest geliefde locaties van Raamsdonksveer vind je deze uitzonderlijk goed onderhouden en veelzijdige, luxe villa met twee bergingen. Deze stijlvolle woning staat op een royaal perceel van maar liefst 1.005 m² en biedt een perfecte balans tussen ruimte, privacy en dagelijks wooncomfort van hoog niveau. De villa kenmerkt zich door haar hoogwaardige afwerking, doordachte indeling en een warme, uitnodigende uitstraling. Dankzij de slimme opzet is de woning bovendien levensloopbestendig, waardoor comfortabel wonen op zowel korte als lange termijn gewaarborgd is. De royale indeling maakt de woning uitermate geschikt voor een comfortabel gezinsleven, terwijl er tevens volop mogelijkheden zijn voor een kantoor of praktijk aan huis. Hoewel de woning is gebouwd in 1977, is deze door voortdurende modernisering en uitbreidingen geheel bij de tijd gebracht en uitgevoerd naar hedendaagse maatstaven.

Gelegen in het gewilde "Raamsdonksveer-Zuid", profiteer je hier van een rustige, gemoedelijke woonomgeving met een gevarieerd straatbeeld en brede lanen. Deze locatie staat bekend om haar prettige leefklimaat en vormt daarmee de ideale basis voor wie op zoek is naar luxe, ruimte en veelzijdigheid in een groene en ruim opgezette omgeving. Tevens is de ligging gunstig t.o.v. belangrijke uitvalswegen.

De villa is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas, wat bijdraagt aan een aangenaam en energiezuinig binnenklimaat. Daarnaast is deze uitgerust met een "Daikin"-airconditioningsysteem, een alarminstallatie, screens en vloerverwarming op de begane grond alsmede rolluiken op de eerste verdieping. De woning heeft een energielabel B (geldig tot 10-04-2036).



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



www.jbmakelaardij.nl

Entree/ hal

Via de voordeur betreed je een nette en ruim opgezette hal die toegang biedt tot de riante L-vormige living, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De volledige begane grond is afgewerkt met een grijskleurige leistenen vloer met vloerverwarming en overwegend een strakke, witte wandafwerking.

Afmetingen entree ca. 411 x 307 cm.



Woonkamer

De riante L-vormige living strekt zich uit over de linker- en achterzijde van de woning en vormt het sfeervolle hart van het huis. De ruimte is royaal opgezet en kent een doordachte indeling met meerdere zitgelegenheden. Aan de voorzijde is een knusse, compacte zithoek gerealiseerd. Meer richting de achterzijde van de living trekt de stijlvolle gashaard, gecombineerd met een donkere accentmuur, direct de aandacht. Deze setting versterkt de luxe uitstraling van de ruimte. Aansluitend bevindt zich de eethoek aan de tuinzijde, waar grote raampartijen en de schuifpui zorgen voor een overvloed aan natuurlijk daglicht. De ruimte leent zich uitstekend voor een royale eettafel, waar uitgebreid dineren met het hele gezin centraal kan staan.

Afmetingen woonkamer ca. 389/831 x 396/805 cm.





www.jbmakelaardij.nl



Leefkeuken



www.jbmakelaardij.nl

De leefkeuken is ingericht met een "Poggenpohl" keuken. Deze kenmerkt zich door ingetogen luxe en tijdloze elegantie. Strakke, greeploze kasten in hoogglans wit vormen een stijlvol contrast met het donkere werkblad, wat resulteert in een moderne uitstraling. De hoogwaardige "Miele"-inbouwapparatuur, bestaande uit (stoom)ovens, twee combi-magnetrons, een koffiemachine, een koelkast, een vaatwasser, een Quooker-kraan, een inductiekookplaat en een afzuigkap, is naadloos geïntegreerd. De doordachte L-opstelling in combinatie met de losse, royale kastenwand, voorzien van meerdere ovens, zorgt niet alleen voor een esthetisch geheel, maar ook voor optimaal gebruiksgemak en volop bergruimte. De kastenwand fungeert daarbij als subtiele afscheiding richting de eetkamer, waarbij de openheid en ruimtelijke beleving behouden blijven.

Afmetingen leefkeuken ca. 389 x 299 cm.





www.jbmakelaardij.nl



Hal

Vanuit de living en leefkeuken is de hal bereikbaar, die toegang biedt tot de multifunctionele ruimte(s), de badkamer, het toilet, de vaste kasten, de wasruimte en de tuin.





www.jbmakelaardij.nl

Multifunctionele ruimte 1

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een praktische, multifunctionele ruimte die naar wens is in te richten, bijvoorbeeld als slaap-, zit-, speel- of werkkamer. Net als de living en leefkeuken is ook deze kamer voorzien van airconditioning.

Afmetingen multifunctionele ruimte 1 ca. 534 x 399 cm.



Doucheruimte

Aangrenzend aan de multifunctionele ruimte bevindt zich een doucheruimte, voorzien van een inloophdouche en een wastafel. De ruimte is afgewerkt met witte wandtegels en grijze vloertegels en beschikt over mechanische ventilatie.

Afmetingen doucheruimte ca. 102 x 302 cm.



Wasruimte



www.jbmakelaardij.nl

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een praktische, compacte wasruimte die is ingericht met oog voor dagelijks gebruiksgemak. De ruimte beschikt over een keukenblok met voldoende bergruimte, extra koel- en vriesapparatuur en een spoelbak.

Afmetingen wasruimte ca. 264 x 357 cm.



Multifunctionele ruimte 2

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de tweede multifunctionele ruimte, momenteel in gebruik als inpandige berging. De ruimte is voorzien van twee vaste kasten, een uitgang naar de oprit en beschikt over voldoende daglicht dankzij de aanwezige raampartijen. Door middel van een luik is een kleine bergzolder bereikbaar.

Afmetingen multifunctionele ruimte 2 ca. 357 x 395 cm.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt ruimte aan vier volwaardige slaapkamers, een dressing en een complete badkamer. De verdieping is afgewerkt met een lichte, neutrale PVC-vloer in combinatie met wederom een witte wandafwerking. Ook op deze verdieping is airconditioning aanwezig.





www.jbmakelaardij.nl

Slaapkamer 1

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is praktisch ingericht met een op maat gemaakte kastenwand en royale bergruimte achter de knieschotten. De ruimte biedt daarnaast volop mogelijkheden voor een comfortabele indeling met een tweepersoonsbed en eventueel aanvullende opbergvoorzieningen.

Afmetingen slaapkamer 1 ca. 445 x 399 cm.



Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en wordt momenteel gebruikt als werkkamer. De ruimte is echter royaal van formaat en daardoor uitstekend geschikt als volwaardige slaapkamer met plaats voor een tweepersoonsbed, een ruime kastenwand en eventueel een bureau.

Afmetingen slaapkamer 2 ca. 403 x 414 cm.



Slaapkamer 3

De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt toegang tot de vlizotrap naar de tweede verdieping. Daarnaast profiteert deze slaapkamer van toegang tot het balkon en een ver uitzicht over de levendige Breetweerlaan.

Afmetingen slaapkamer 3 ca. 407 x 400 cm.





Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer is vrijwel gelijk van formaat aan de derde slaapkamer en profiteert eveneens van een toegang tot het balkon.

Afmetingen slaapkamer 4 ca. 405 x 400 cm.





www.jbmakelaardij.nl

Badkamer

Tussen de trapopgang en de vierde slaapkamer bevindt zich de complete, zeer goed onderhouden badkamer. Deze ruimte is praktisch en comfortabel ingericht met een ligbad, een douche, een brede wastafel, een wandkast en een wandcloset. De afwerking met nette witte wandtegels in combinatie met grijskleurige vloertegels zorgt voor een rustige en tijdloze basis, die zich eenvoudig laat combineren met verschillende woonstijlen. Dankzij de aanwezige ramen en ventilatieroosters is er naast mechanische ventilatie ook natuurlijke ventilatie mogelijk.

Afmetingen badkamer ca. 308 x 197 cm.





Dressing

Centraal tussen de werkkamer en de derde slaapkamer bevindt zich een royale dressing, voorzien van op maat gemaakte kasten die de beschikbare ruimte optimaal benutten. Het wandbrede, hoge raam zorgt hierbij voor een open en lichte sfeer. Dankzij deze dressing kunnen de slaapkamers volledig als slaapvertrek worden gebruikt, zonder dat er kostbare ruimte verloren gaat aan kledingkasten.

Afmetingen dressing ca. 304 x 304 cm.



Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap vanuit de derde slaapkamer en biedt meer dan voldoende ruimte voor opslag. Deze bergzolder met vliering is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die niet dagelijks nodig zijn, waardoor er in de rest van de woning alle ruimte en rust behouden blijft.

Afmetingen bergzolder ca. 736/624 x 1147 cm.

Afmetingen vliering ca. 680 x 473 cm.

Tuin

De villa beschikt over een royale voor- en achtertuin, die samen een prettige en ruime leefomgeving vormen voor de bewoners. Direct grenzend aan de woning bevindt zich een ruime overkapping, waardoor er een natuurlijke overgang ontstaat tussen binnen en buiten. Vanuit de overkapping loopt de tuin rustig over in een fraai aangelegd geheel met diverse beplanting en een verzorgd gazon.

Aan de linkerzijde is een ruim terras gerealiseerd, voorzien van een zonwerende constructie die zorgt voor extra comfort op zonnige dagen. Aan de rechterzijde is gekozen voor een onderhoudsvriendelijk gedeelte met kunstgras, wat de tuin ook een praktische en speelse invulling geeft. Achterin de tuin maakt een vrijstaande berging (in twee delen) het geheel compleet en biedt deze extra bergruimte, passend bij het functionele karakter van de buitenruimte.

Afmetingen achtertuin ca. 18.5 x 30 m.

Afmetingen berging ca. 604 x 308 cm.

Afmetingen aansluitende overkapping ca. 278 x 784 cm.

Afmetingen overkapping linkerzijde ca. 1185 x 402 cm.



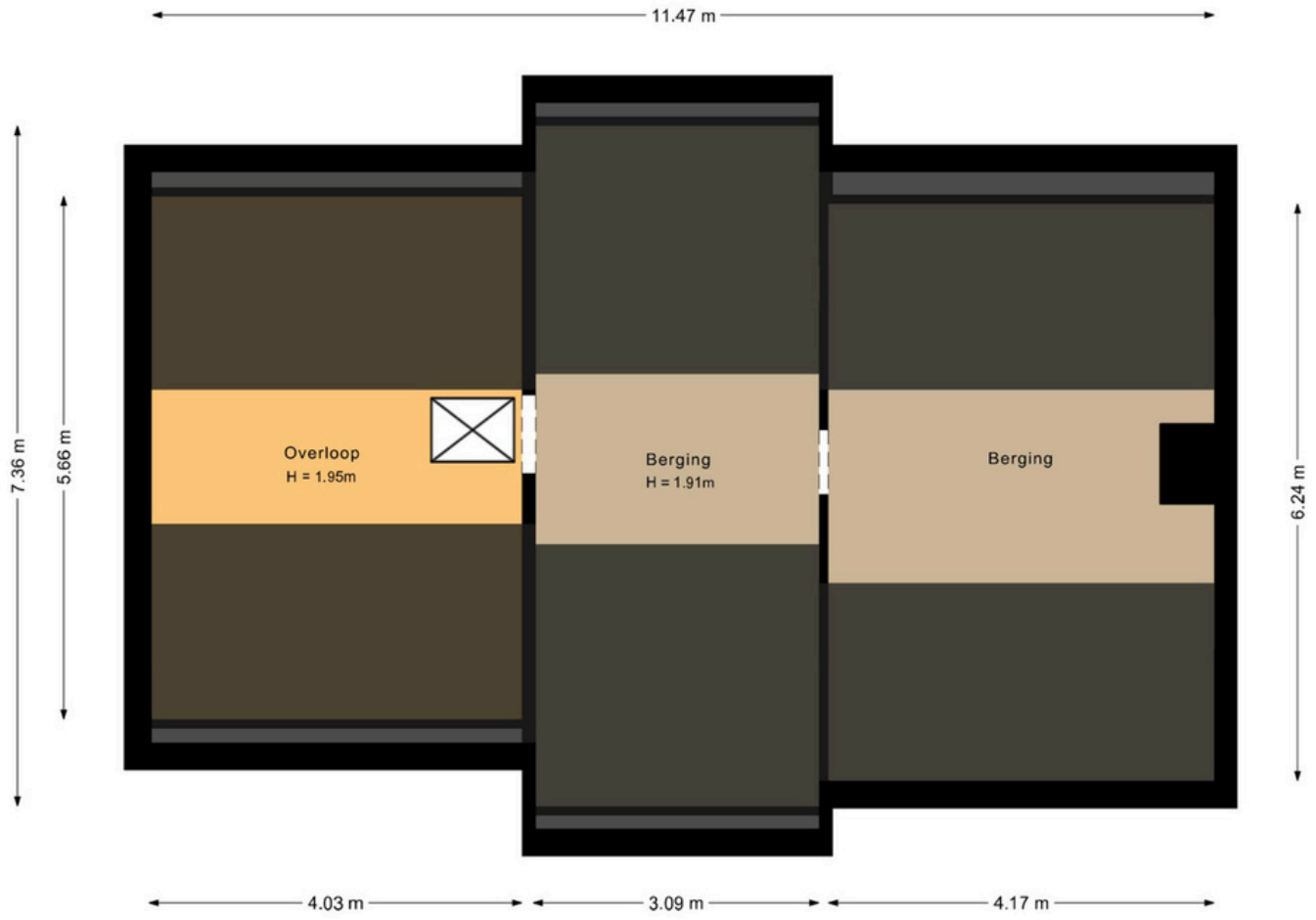
www.jbmakelaardij.nl

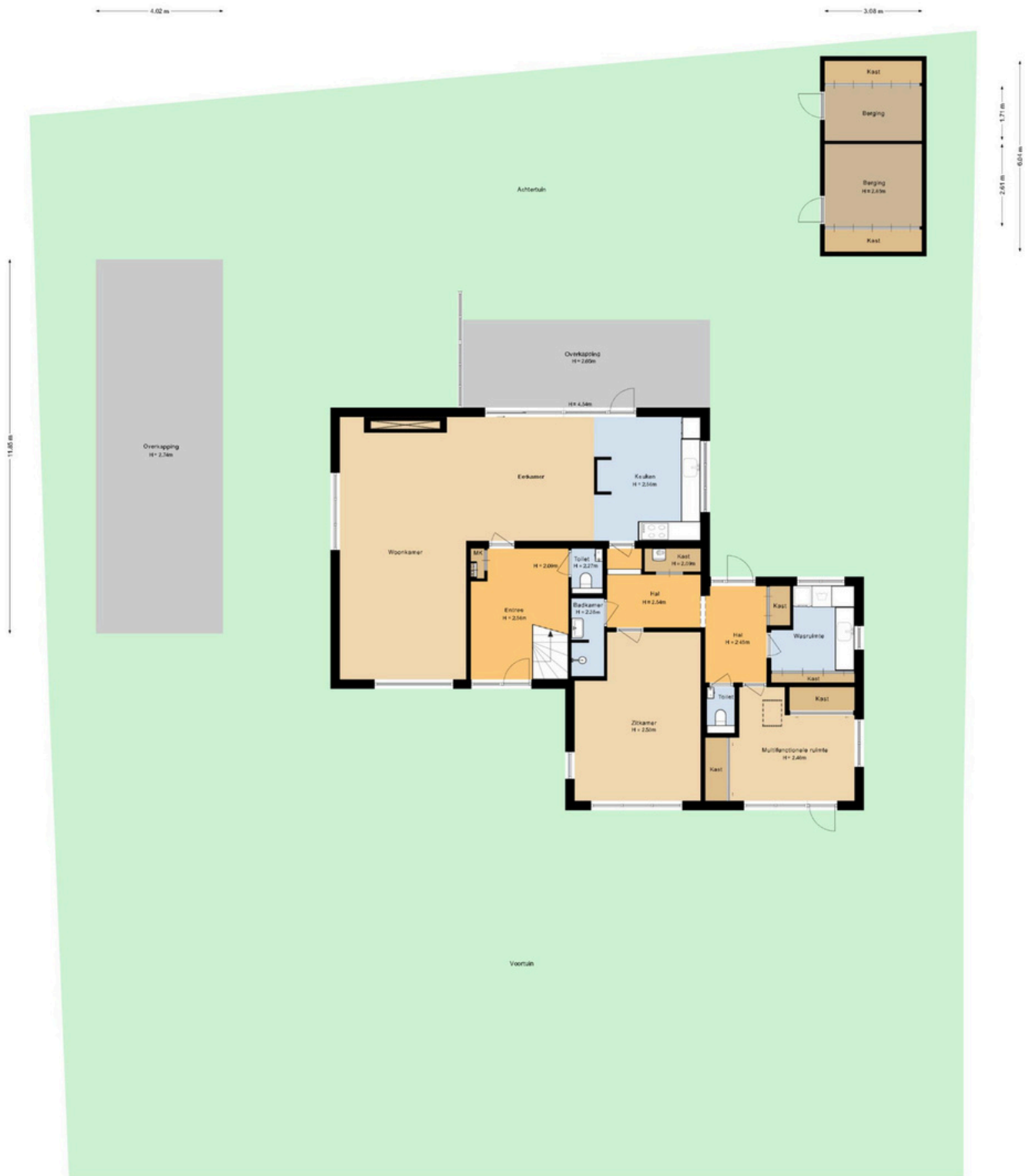


Pijperhof 1 - Raamsdonksveer











Samengevat

- **Prachtige villa, gelegen in het mooie én gewilde "Raamsdonksveer-Zuid"**
- **Levensloopbestendig en hoogwaardig afgewerkt.**
- **Combinatie wonen & werken mogelijk.**
- **Mogelijkheid tot 6 slaapkamers.**
- **Hoogwaarde afwerking.**
- **Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.**
- **Twee badkamers.**
- **Energielabel B**
- **Instapklaar!**

Vraagprijs € 1.250.000,-- k.k.