



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>

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

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

Perceeloppervlakte 795 m<sup>2</sup>

Bouwjaar 2002.

Vraagprijs € 859.000,- k.k.

JB Makelaardij  
Nieuwstraat 17, 4921 CT Made

0162 56 24 24



info@jbmakelaardij.nl  
www.jbmakelaardij.nl





## Algemeen

Statige, keurig verzorgde villa, gelegen aan een prachtige, groene laan nabij het centrum van Raamsdonksveer. De waterloop aan de voorzijde van de woning benadrukt de mooie locatie. De karakteristieke erker aan de voorzijde van de woning vormt een beeldbepalend architectonisch element dat de woning klassieke allure geeft. Elk detail van het ontwerp is zichtbaar met de juiste visie tot stand gekomen: van de harmonieuze indeling tot de natuurlijke overgangen tussen de verschillende leefruimtes. Daarnaast versterkt het royale perceel het gevoel van vrijheid en exclusiviteit en vormt de tuin een groene omlijsting van de woning. Ook wat betreft praktische voorzieningen laat de villa niets aan de wensen over, met een royale oprit voor meerdere auto's, een garage en een separate berging.

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 stap je binnen in een ruime hal, afgewerkt met witte plavuizen en een lichte wandafwerking. De glas-in-loodramen rondom de doorgang naar de woon- en eetkamer vormen een stijlvol en karakteristiek detail, dat de entree net dat extra cachet geeft en zorgt voor een warme uitstraling. In de hal bevinden zich tevens de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping, waardoor deze ruimte zowel functioneel als praktisch is ingedeeld.



### Woonkamer

De royale, L-vormige woonkamer wordt gekenmerkt door een prachtige erker met hoge raampartijen rondom, die zorgen voor een uitzonderlijke lichtinval. Gelegen aan de voorzijde van de woning straalt de ruimte rust uit, versterkt door het gebruik van lichte, neutrale tinten in combinatie met de plavuizen vloer. Deze verzorgde afwerking vormt een hoogwaardige basis die zich moeiteloos laat personaliseren naar eigen smaak. De gashaard is fraai geïntegreerd in de schouw en voegt een subtiel, sfeervol accent toe zonder de ruimte te domineren. Aan de achterzijde, momenteel ingericht als eethoek, creëren openslaande deuren een fijne verbinding met de buitenruimte.

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

Afmetingen erker ca. 271 x 446 cm.





www.jbmakelaardij.nl





www.jbmakelaardij.nl

## Keuken

De op maat gemaakte, moderne keuken (2015) vormt een strak en tijdloos geheel dankzij de greeploze, hoogglans witte fronten en het lichte werkblad. De combinatie van de hoekopstelling en de wandopstelling met hoge kasten, zorgt ervoor dat er efficiënt gebruik is gemaakt van de ruimte. Het grote raam boven het aanrecht biedt een prettig uitzicht op de tuin, wat de keuken een open uitstraling geeft. De keuken is compleet uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat met roestvrijstalen afzuigkap, een vaatwasser, koelkast en een combi-oven, die naadloos in het geheel zijn geïntegreerd.

Daarnaast is de keuken zeer verzorgd en goed onderhouden, waardoor u hier direct van kunt genieten. De lichte plavuizen vloer sluit perfect aan bij de rustige kleurstelling en versterkt het nette karakter van de ruimte. Vanuit de keuken is er bovendien een praktische doorgang naar de bijkeuken en vanuit daar de garage, wat bijdraagt aan het gebruiksgemak en de functionaliteit van het geheel.

Afmetingen keuken ca. 273 x 303 cm.





www.jbmakelaardij.nl

## Bijkeuken

De bijkeuken is direct toegankelijk vanuit de keuken en vormt daarmee een praktische verbindingsruimte naar zowel de garage als de tuin. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, evenals de C.V.-installatie (Nefit, 2020). Daarnaast fungeert de bijkeuken als een nette entree vanuit de tuin via de achterom, wat zorgt voor extra gebruiksgemak in het dagelijks leven. De buitendeur beschikt hier over een hor.

Afmetingen bijkeuken ca. 346 x 282 cm.



## Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping voelt met name licht en open aan, mede dankzij de drie Velux-dakramen die zorgen voor een prettige, natuurlijke lichtinval. De open vide met houten balustrade versterkt dit ruimtelijke, en tegelijk warme karakter van de woning. Vanuit de overloop zijn de vier volwaardige slaapkamers toegankelijk, evenals de trapopgang naar de tweede verdieping. De nette afwerking en het doorlopende daglicht maken dit tot een aangename en representatieve centrale ruimte van de verdieping.





www.jbmakelaardij.nl

## Slaapkamer 1

Aan de voorzijde van de woning is de hoofdslaapkamer gesitueerd. Deze kamer is voorzien toegang tot 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 aan de voorzijde gelegen en beschikt over toegang tot het balkon. De kamer is afgewerkt met een lichte laminaatvloer, die afwijkt van de vloer in de hoofdslaapkamer en zo een eigen uitstraling geeft aan de ruimte.

Afmetingen slaapkamer 2 ca. 385 x 305 cm.





www.jbmakelaardij.nl

### Slaapkamer 3

Deze slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is compacter van formaat, maar daardoor niet minder veelzijdig. De ruimte is zeker geschikt als slaapkamer, thuiswerkplek of kinderkamer. De afwerking sluit mooi aan bij de rest van de verdieping, met dezelfde vloerbedekking als op de overloop. Vanuit de kamer geniet je van een fraai, vrij 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 is aan de achterzijde van de woning gelegen. Deze kamer beschikt over een praktische vaste kast en biedt eveneens datzelfde fraaie, weidse uitzicht.

Afmetingen slaapkamer 4 ca. 332 x 284 cm.



## Badkamer



www.jbmakelaardij.nl

De badkamer verkeert nog in zijn originele staat, maar maakt een nette indruk en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De wanden en vloer zijn afgewerkt met lichte tegels, subtiel gecombineerd met een decoratieve sierrand die het geheel net dat beetje extra uitstraling geeft. De ruimte is praktisch en compleet ingericht, met een ligbad, een douchecel, twee wastafels, een kleine radiator en een spiegel met verlichting. De badkamer kan zowel mechanisch als natuurlijk worden geventileerd.

Afmetingen badkamer ca. 322 x 234 cm.





www.jbmakelaardij.nl

## Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een ruime, multifunctionele zolderkamer, evenals een aparte technische ruimte met het WTW-systeem. Aan de voorzijde van de woning is eenvoudig een comfortabele slaap- of werkplek te creëren, terwijl aan de achterzijde praktische bergruimte aanwezig is in vaste kasten. Deze verdieping wordt sfeervol verlicht door twee Velux-dakramen en beschikt daarnaast over twee karakteristieke ronde ramen, die het geheel zijn unieke en herkenbare uitstraling geven.

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.





## Tuin

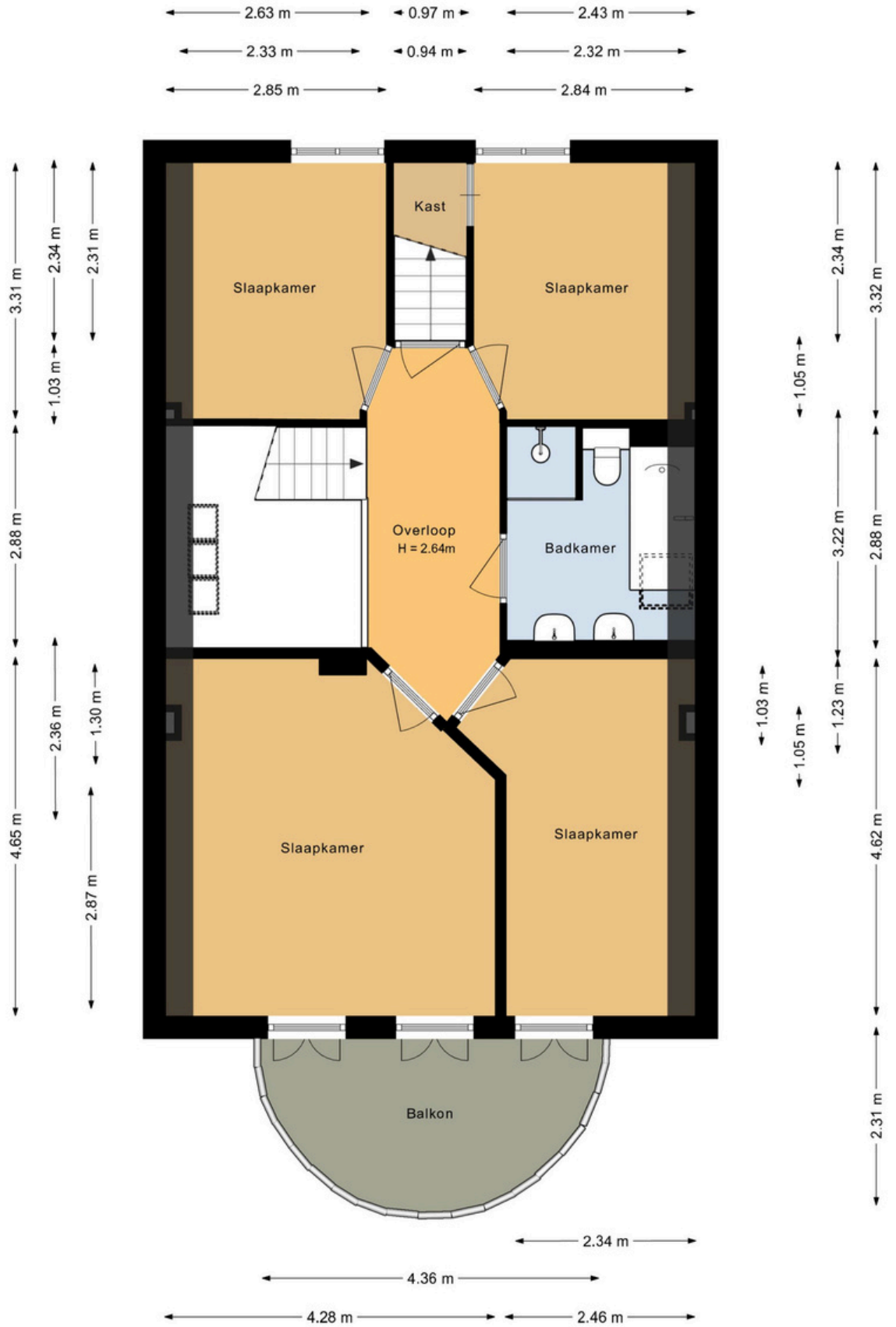
De tuin is gunstig gesitueerd op het westen en biedt daarmee volop middag- en avondzon. Direct aan de woning bevindt zich een ruim, bestraat terras onder de luifel, waar eenvoudig een royale zit- of loungeplek kan worden ingericht. Het verzorgde aangrenzende gazon draagt bij aan het groene karakter, terwijl de verschillende delen van de tuin subtiel van elkaar worden gescheiden door verzorgde hagen en beplanting. In de rechterhoek van de tuin is een fraaie overkapping gesitueerd, momenteel deels ingericht als buitenkeuken en deels als loungehoek. In de linkerhoek bevindt zich een praktische houten berging, ideaal voor het opbergen van tuinbenodigdheden.

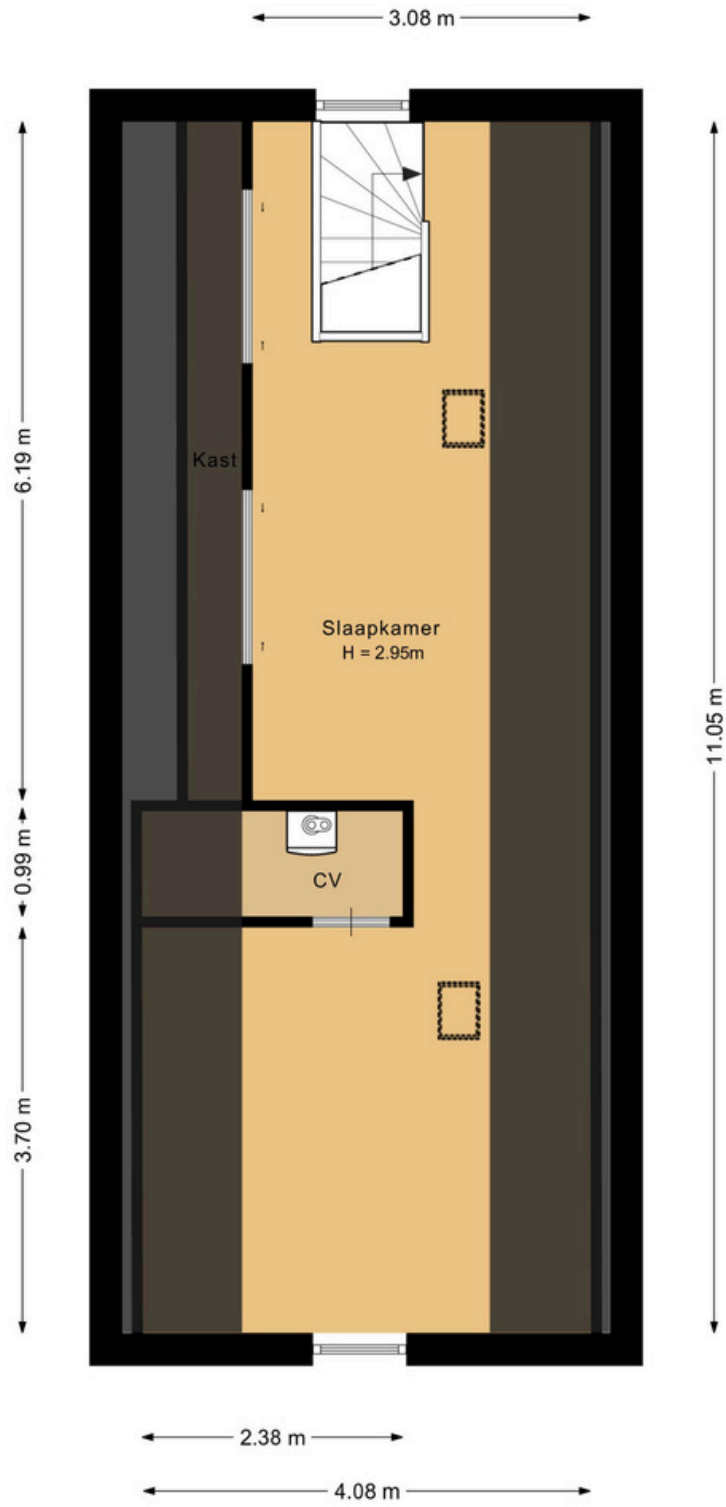
De tuin is bovendien omgeven door volgroeide beplanting en kent geen directe achterburen, wat zorgt voor een prettige mate van privacy. In combinatie met de verkeersluwe straat en de bebouwing aan de achterzijde ervaar je hier opvallend veel rust en beschutting, ondanks de centrale ligging van de woning.

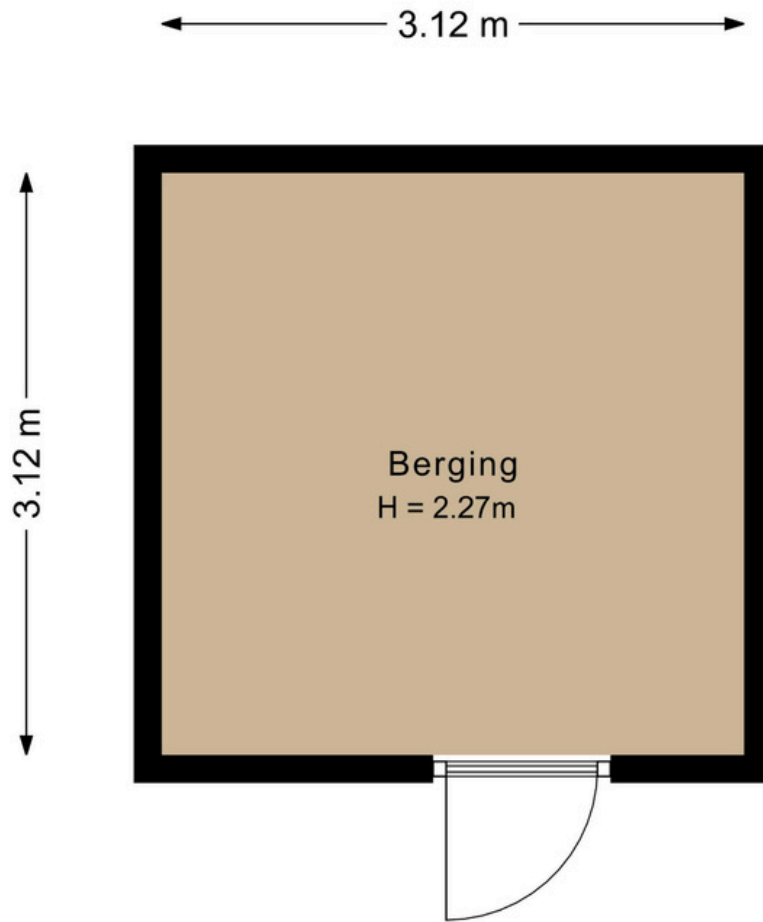
Afmetingen tuin ca. 12,5 x 22,5 m.

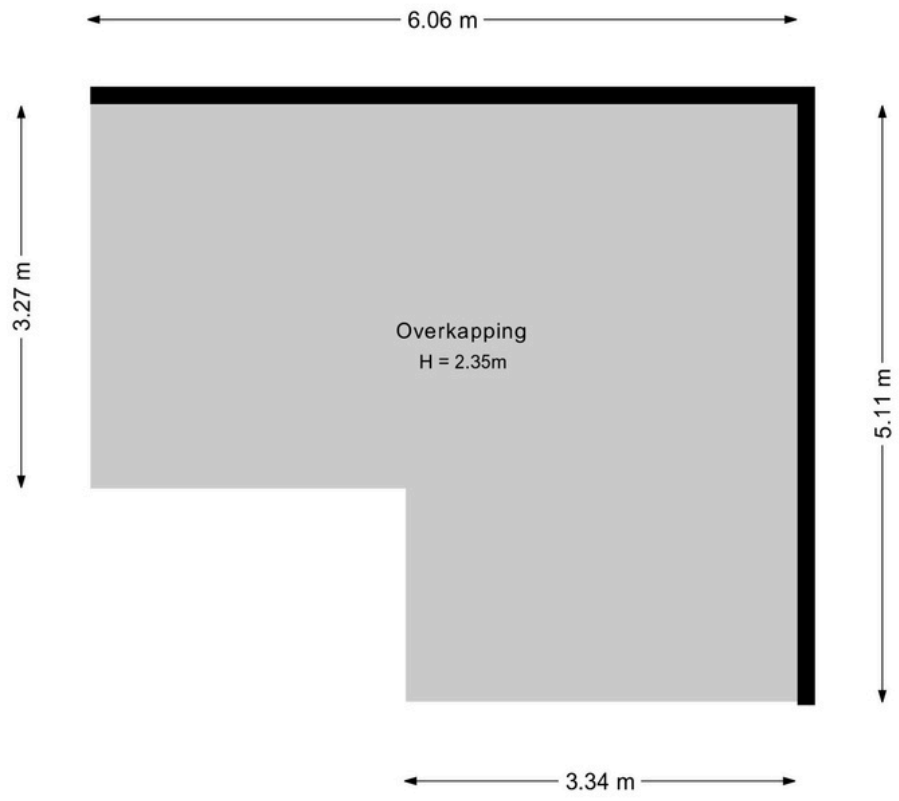


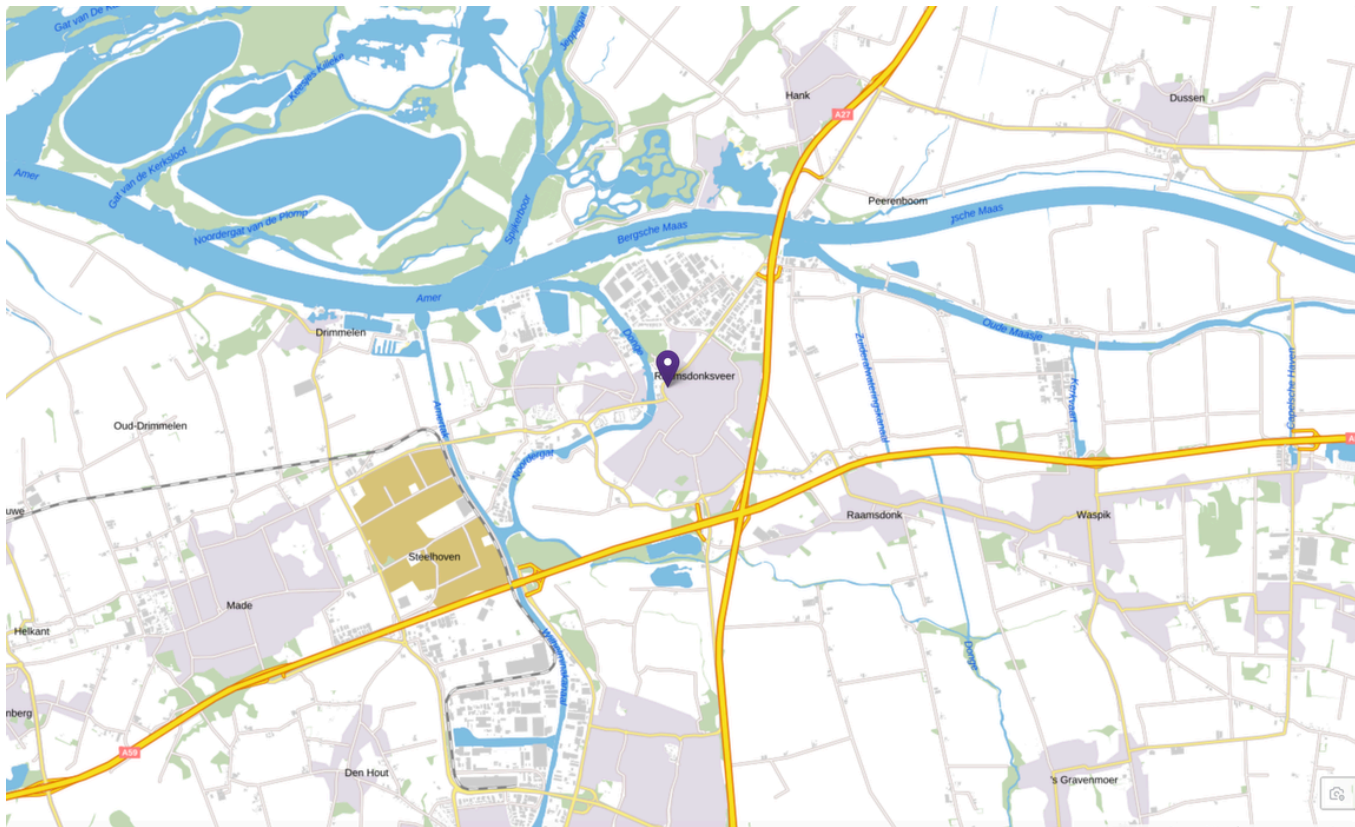
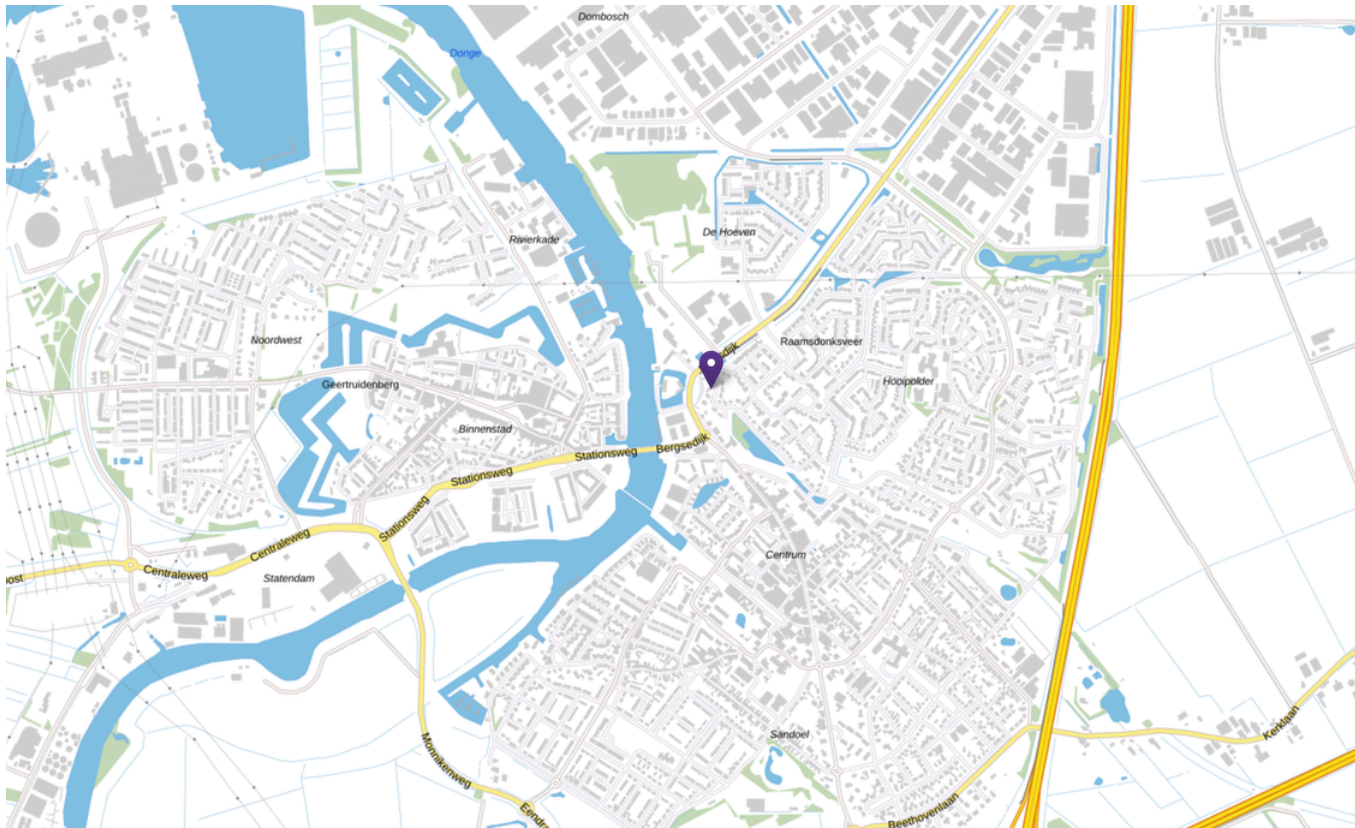














## Samengevat

- Verzorgde villa, centraal gelegen in een prachtige groene laan in Raamsdonksveer.
- Gelegen op een royaal perceel van 795 m2.
- Met garage, berging, overkapping en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.
- Zonnige, fraai aangelegde tuin, gelegen op het westen!
- 4 slaapkamers en een grote zolderkamer.
- Energielabel A!

Vraagprijs € 859.000,-- k.k.