



JB MAKELAARDIJ
uw (t)huis, onze passie



JB Makelaardij
Nieuwstraat 17, 4921 CT Made

0162 56 24 24



info@jbmakelaardij.nl
www.jbmakelaardij.nl



Berkenstraat 26 - Raamsdonksveer

Woonoppervlakte ca. 122 m²

Externe bergruimte ca. 24 m²

Perceeloppervlakte 188 m²

Bouwjaar 1958.

Vraagprijs € 415.000,- k.k.



Algemeen

Gemoderniseerde en uitgebouwde gezinswoning, met een zonnige tuin, een multifunctionele ruimte en een berging, gelegen in een leuke jaren '50-woonwijk in Raamsdonksveer. De woning bevindt zich in een groene, kindvriendelijke buurt, met om de hoek een park, een vijver en een speeltuin. In 2014/2015 is de woning grondig uitgebouwd en gemoderniseerd, waarna deze met zorg is onderhouden. Het resultaat is een comfortabele, ruime en eigentijdse woning die volledig instapklaar is.

De woning beschikt over dakisolatie, dubbel glas, glasvezelinternet en een elektrische laadpaal. Op de voorzolder van de tweede verdieping is bovendien airconditioning aanwezig. De woning heeft een energielabel C (geldig 22-05-2036).



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.





www.jbmakelaardij.nl

Begane grond Entree/ hal

Via de voordeur kom je binnen in een lichte, nette hal, die toegang biedt tot de royale woon- en eetkamer, het toilet, de trapkast en de meterkast. De benedenverdieping is afgewerkt met een PVC-vloer met vloerverwarming. De kelder is toegankelijk via de kast onder de trap.



Woonkamer

De royale, uitgebouwde woonkamer vormt een veelzijdige leefruimte, die dankzij de speelse T-vorm op een natuurlijke manier is ingedeeld. Hierdoor ontstaan verschillende plekken in de kamer, elk met een eigen functie, zonder dat de openheid verloren gaat. Grote dubbele openslaande deuren laten volop daglicht binnen en versterken de lichte, open sfeer. Bovendien zorgen deze deuren voor een comfortabele verbinding met buiten. De afwerking is rustig en tijdloos, met wanden in een combinatie van witte en beigetinten. Centraal in de woonkamer bevindt zich een sfeervolle gashaard.

Afmetingen woonkamer ca. 932/599 x 685/348 cm.





www.jbmakelaardij.nl





www.jbmakelaardij.nl

Keuken

De open keuken is praktisch ingedeeld met een wandopstelling en een centraal kook- en spoeliland. De warme houtlook fronten van de kasten contrasteren fraai met de strakke afwerking van het eiland en het donkere, onderhoudsvriendelijke granieten werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, een vaatwasser, een RVS-afzuigkap en een combi-magnetron.

Afmetingen keuken ca. 318 x 329 cm.



Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over 2 slaapkamers, een kleedruimte en een comfortabele en eigentijds ingerichte badkamer. Deze verdieping is afgewerkt met een neutrale laminaatvloer.





www.jbmakelaardij.nl

Slaapkamer 1

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ruim van opzet. In deze slaapkamer is dan ook meer dan voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en het realiseren van diverse opbergoplossingen. De twee aanwezige raampartijen zijn beide voorzien van een draaikiepsysteem.

Afmetingen slaapkamer 1 ca. 328 x 348 cm.



Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer is iets compacter van afmeting, maar leent zich desondanks zeker goed als slaap-, werk- of kinderkamer. Ook deze kamer is voorzien van twee raampartijen met een draaikiepsysteem. De slaapkamer is eveneens aan de voorzijde van de woning gesitueerd.

Afmetingen slaapkamer 2 ca. 278 x 348 cm.





Kleedkamer

De kleedkamer is eveneens aan de voorzijde gelegen en wordt vanwege het compacte formaat momenteel gebruikt als kastenkamer. De kamer is voorzien van een praktisch draaikiepraam.

Afmetingen kleedkamer ca. 167 x 333 cm.



Badkamer

Het witte sanitair en het badkamermeubel vormen een fris geheel en steken mooi af tegen de zandkleurige tegelafwerking op de vloer en wanden. De ruimte is compleet ingericht met een ligbad, een douchecabine, een dubbele wastafel in meubel, een wandcloset en een designradiator. Het plafond is strak afgewerkt en voorzien van inbouwspots, die zorgen voor een heldere en gelijkmatige verlichting. Dankzij het aanwezige raam is er bovendien sprake van natuurlijke ventilatie, alsmede mechanische ventilatie. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming.

Afmetingen badkamer ca. 219 x 313 cm.





Tweede verdieping

Slaapkamer 4

De tweede verdieping bestaat uit een ruime voorzolder en een derde slaapkamer. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de C.V.-installatie (Nefit, ca. 2014) en een airconditioninginstallatie die zowel kan verwarmen als koelen. De slaapkamer is vergroot door de plaatsing van een dakkapel, waardoor een royale en comfortabele ruimte is ontstaan. Dankzij deze uitbreiding wordt de kamer momenteel gebruikt als hoofdslaapkamer. Zowel de slaapkamer als de voorzolder beschikken over praktische bergruimte achter knieschotten aan beide zijden, wat zorgt voor extra opbergmogelijkheden en een efficiënt gebruik van de ruimte.

Afmetingen slaapkamer 3 ca. 384 x 340 cm.

Afmetingen voorzolder 384 x 249 cm.





Tuin

De achtertuin is gesitueerd op het zuidwesten, verzorgd aangelegd en kenmerkt zich door een onderhoudsvriendelijke combinatie van bestrating en groen. Direct aan de woning ligt een ruim terras, dat dankzij de dubbele openslaande deuren naadloos overgaat in de woon- en leefruimte. Dit maakt het een perfecte plek voor een eettafel of een comfortabele loungehoek. Verderop in de tuin bevindt zich een tweede terras, wat extra mogelijkheden biedt om meerdere zitplekken te creëren en optimaal van de zon te genieten. De tuin heeft voor dit type woning een opvallend ruim formaat en biedt daardoor volop ruimte om te ontspannen, spelen en leven in de buitenlucht, ideaal voor wie graag royaal van de tuin gebruikmaakt.

Afmetingen tuin ca. 11,5 x 5 m.





www.jbmakelaardij.nl

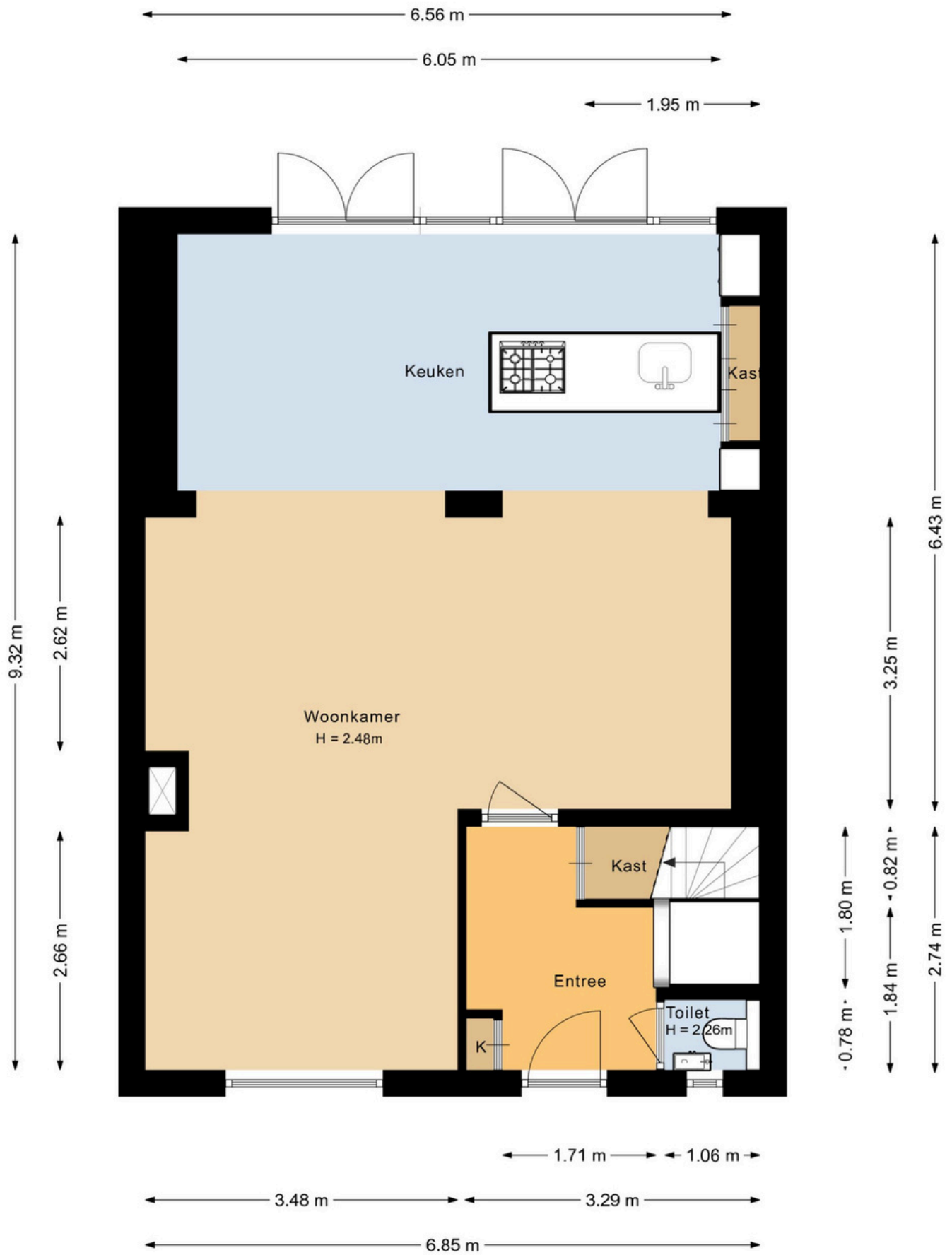
Multifunctionele ruimte / berging

Achterin de tuin is de oorspronkelijke berging opgedeeld in een compacte berging en een moderne, multifunctionele ruimte. Deze ruimte is eigentijds afgewerkt en biedt diverse gebruiksmogelijkheden. Momenteel wordt deze gebruikt als atelier, maar leent zich ook als werkplek aan huis of als extra ontspanningsruimte. De ruimte beschikt over twee vaste kasten en een klein keukenblok. Ook is er in de berging een vaste kast beschikbaar, evenals de achterom.

Afmetingen multifunctionele ruimte ca. 261 x 450 cm.

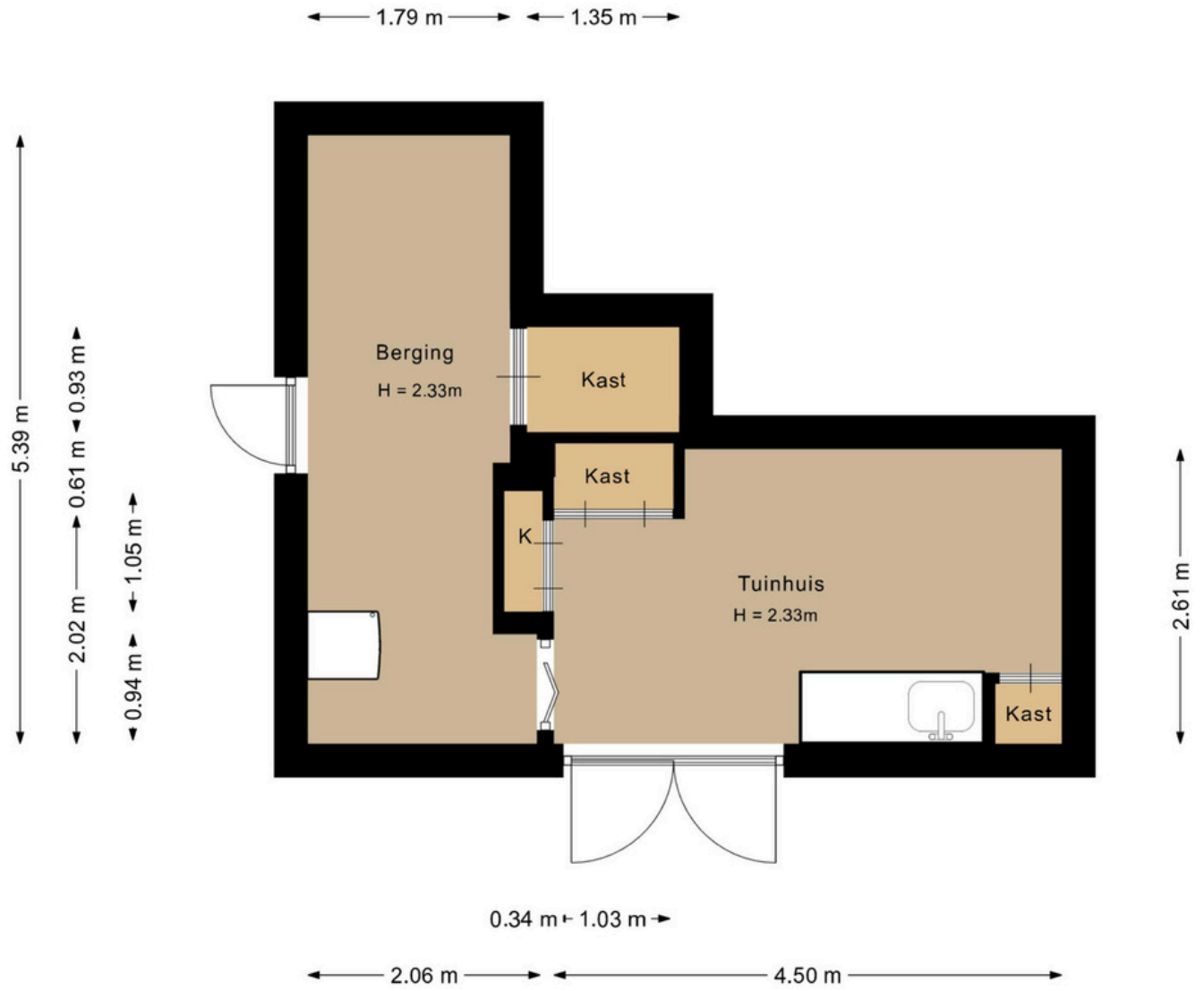
Afmetingen berging ca. 539 x 179 cm.

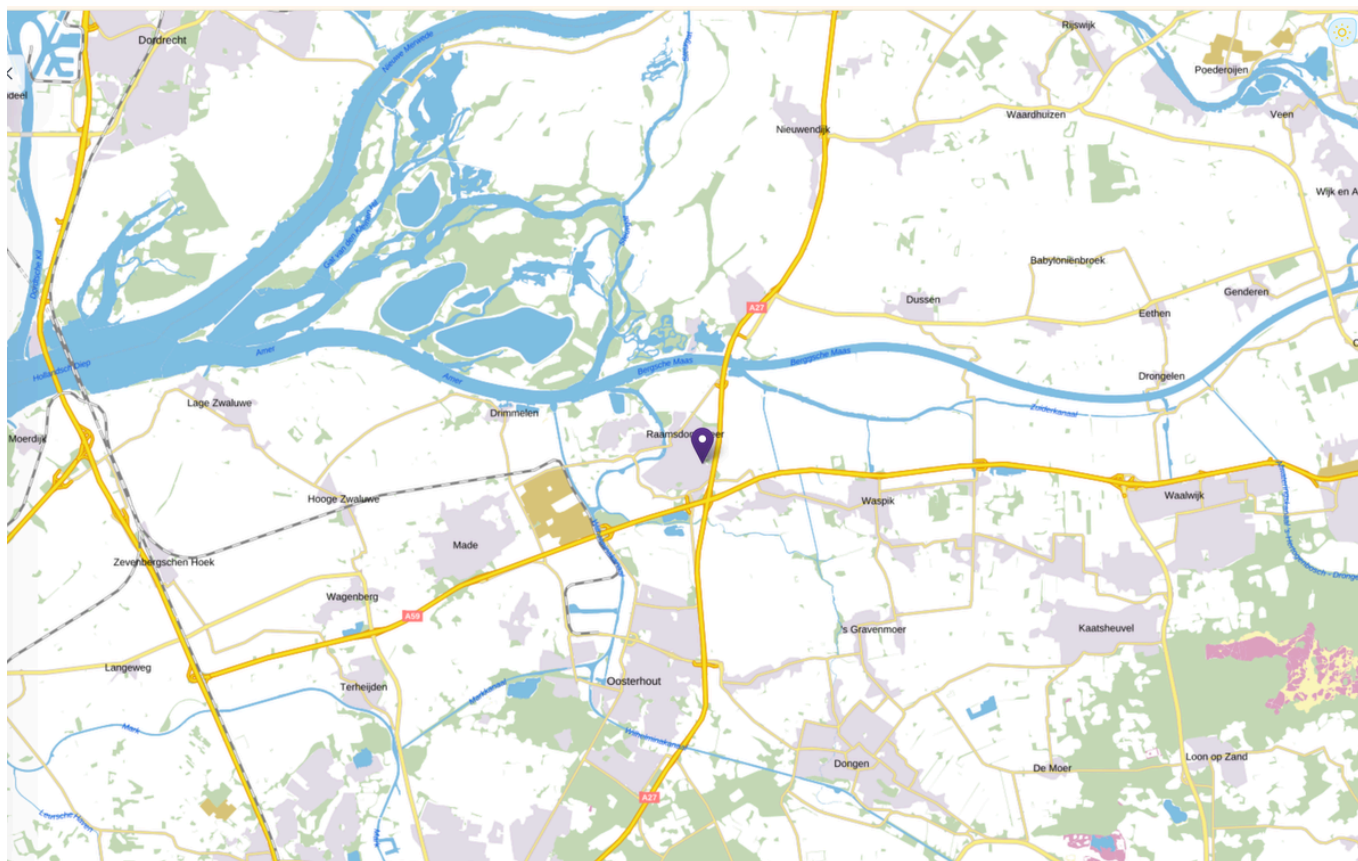














Samengevat

- **Uitgebouwde en eigentijds ingerichte gezinswoning met een berging en multifunctionele ruimte, gelegen in een leuke jaren '50 wijk in Raamsdonksveer.**
- **Het centrum, speelvoorzieningen en een mooi, groen park op loop-/fietsafstand.**
- **3 slaapkamers en een kleedruimte.**
- **Ruime, zongunstig gelegen tuin op het zuidwesten.**
- **Energielabel C.**

Vraagprijs € 415.000,-- k.k.