

Molenstraat 45, Raamsdonk



Mol
Roubos

jij denkt aan **thuis** | wij aan de rest

€ 695.000,- k.k.

Een huis met geschiedenis. Hier woon je in een woning uit 1715.

Welkom

Je koopt en verkoopt van alles online. Een fiets, tuintafel of gereedschap. Maar als het gaat om een huis? Dan wil je iemand spreken die luistert naar jouw dromen en wensen en die je verwachtingen begrijpt. Deskundig, goed en transparant.

Een huis kopen of verkopen is altijd een spannend proces. Dat lukt het best met een makelaar die bekend is in de regio. Daar zijn er genoeg van. Maar zoek je een no-nonsense makelaar met een berg ervaring en een groot netwerk? Een sparringpartner die luistert, meedenkt, de tijd voor je neemt en goed bereikbaar is? Of eigenlijk, die jou helpt zoals hij of zij zelf ook graag geholpen wil worden? Kies dan voor Mol & Roubos. Ons team bestaat uit mensen van verschillende generaties die zich goed kunnen inleven in elke levensfase, en dus ook in jouw situatie.

Jouw makelaar
Daphne van Maanen

NVM Makelaar - Taxateur
06-57463651 | daphne@molroubos.nl





Een straat waar het dorp nog echt voelbaar is.

De Molenstraat is een rustige straat met karakter waar de oudere huizen het straatbeeld bepalen. Een plek waar Raamsdonk nog echt als een dorp voelt.

Kenmerken

Type woning	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	350 m ²
Aantal slaapkamers	3
Perceeloppervlakte	715 m ²
Bouwjaar	1715
Energielabel	-

Binnen merk je meteen dat hier met aandacht is gewoond. De begane grond is in de loop der jaren gemoderniseerd waardoor het huis comfortabel aanvoelt terwijl het karakter van de woning duidelijk aanwezig blijft. De woonkamer, eetkamer en woonkeuken liggen prettig ten opzichte van elkaar en vormen samen een fijne leefruimte. Wonen op de begane grond is hier goed mogelijk met een ruime slaapkamer, een walk in closet en een eigen badkamer. Buiten ligt langs de woning een groene tuin op het zuidwesten met meerdere plekken om te zitten. Achter het huis staat een grote schuur met een hoge kap en een vliering die veel ruimte biedt voor opslag of hobby.





Pluspunten



- + Rijksmonument 1715
- + 350 m² woonoppervlak
- + Brede voorgevel
- + Wonen op begane grond
- + Begane grond vernieuwd
- + Ruime woonkeuken
- + 7 kamers | 3 slaapkamers
- + Grote schuur
- + Tuin op het zuidwesten
- + Karaktervolle straat





Binnenkomen met karakter

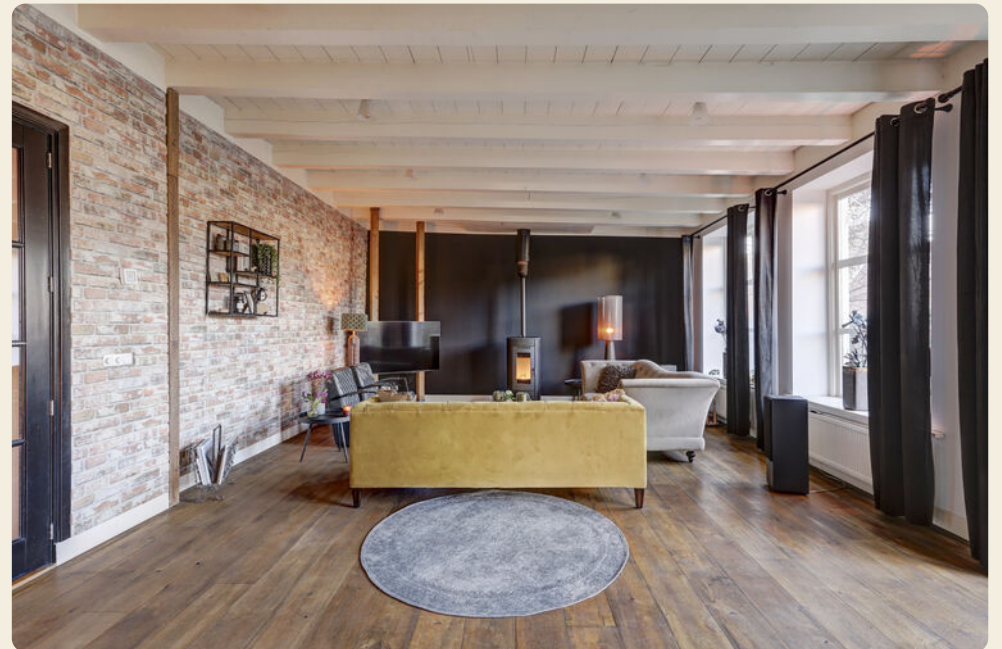
De hal is ruim opgezet en laat meteen het karakter van het huis zien. De tegelvloer en de open houten trap passen mooi bij de sfeer van de woning.





Sfeer in de woonkamer

De houten balken, de donkere wand en de houtkachel geven deze plek een warme uitstraling.





De royale woonkamer

De woonkamer is ruim opgezet en staat in directe verbinding met de eetkamer. Hierdoor lopen de leefruimtes op de begane grond prettig in elkaar over.



Aan tafel

Alle ruimte voor een grote eettafel.
Vanuit hier loop je zo door naar de
keuken.









De moderne keuken

Een ruime keuken met een open indeling. De gebogen doorgangen geven de keuken een eigen karakter.

“

Tijdens het koken heb je hier veel
werkruimte en komt er prettig
daglicht binnen.

”





“

Een ruime slaapkamer op de begane grond met eigen badkamer en inloopkast.

”









De eerste verdieping

Een verdieping met verrassend veel ruimte.

Op deze verdieping zijn daarnaast nog twee slaapkamers
en een badkamer.

“

Een plek die je op verschillende manieren kunt gebruiken. Vanuit hier is er ook toegang tot een grote berging.

”









Grote berging

Op de eerste verdieping ligt een ruime berging met veel opslagruimte.



De kelder

Een praktische kelder met ruimte voor extra opslag.

“

Een grote schuur met volop plek
voor hobby, klusprojecten
of opslag.

”





Ontspannen in de tuin

Vanaf hier kijk je prachtig op de woning. In de tuin langs het huis zijn meerdere plekken om te zitten, onder de boom of aan tafel.







Al sinds 1715

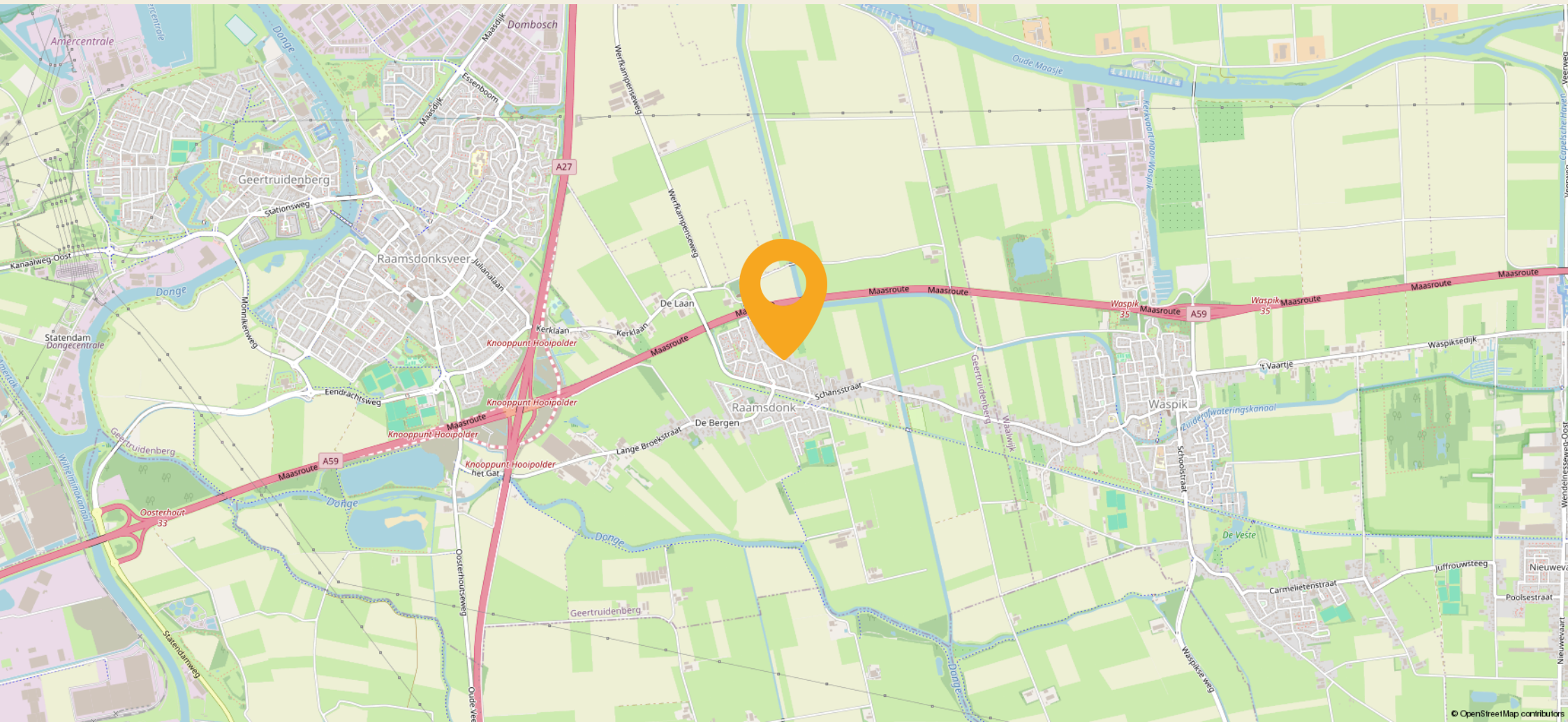
Een huis met geschiedenis, karakter en de ruimte
voor een nieuw hoofdstuk.



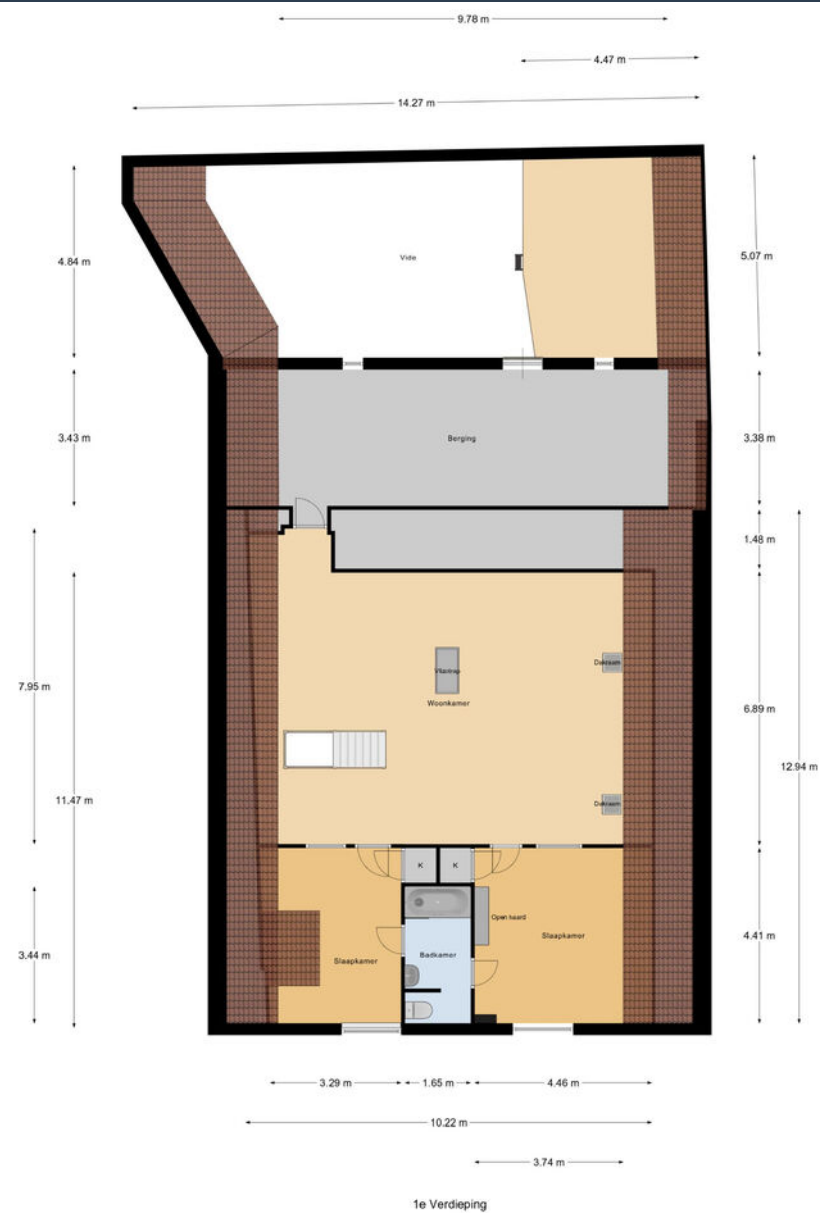
Locatie *van de woning*

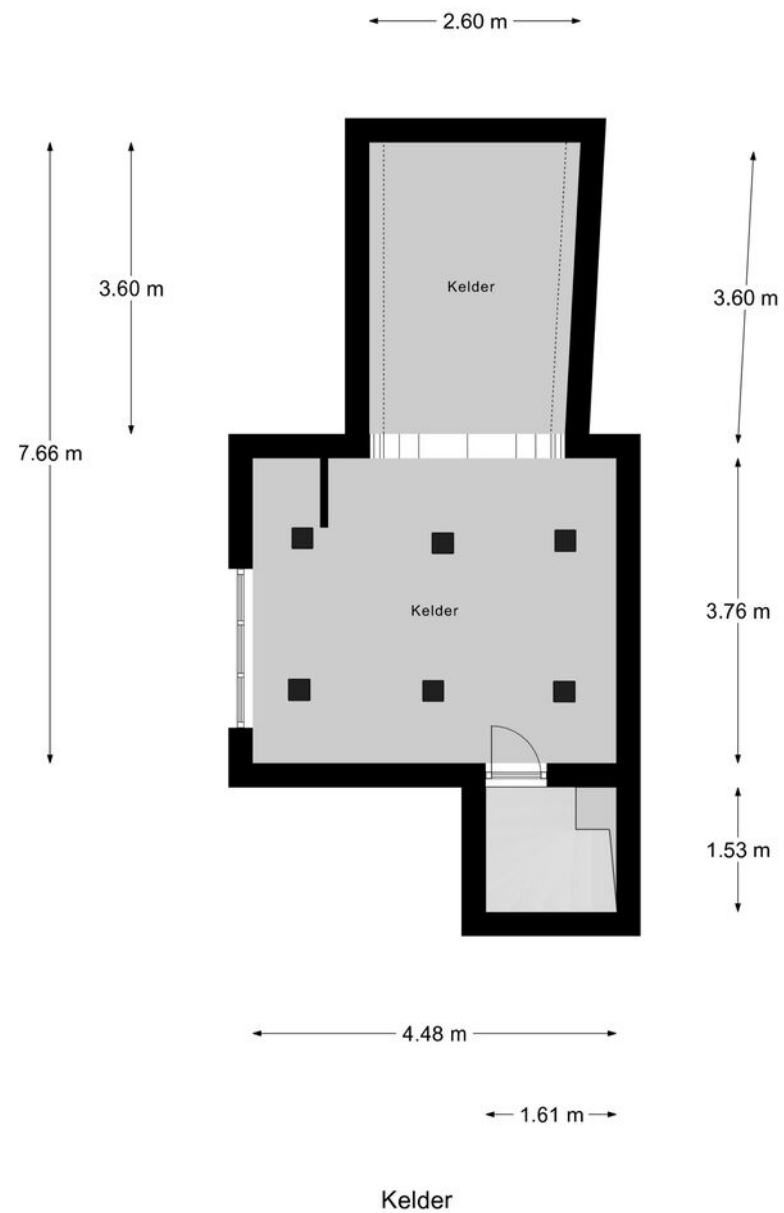
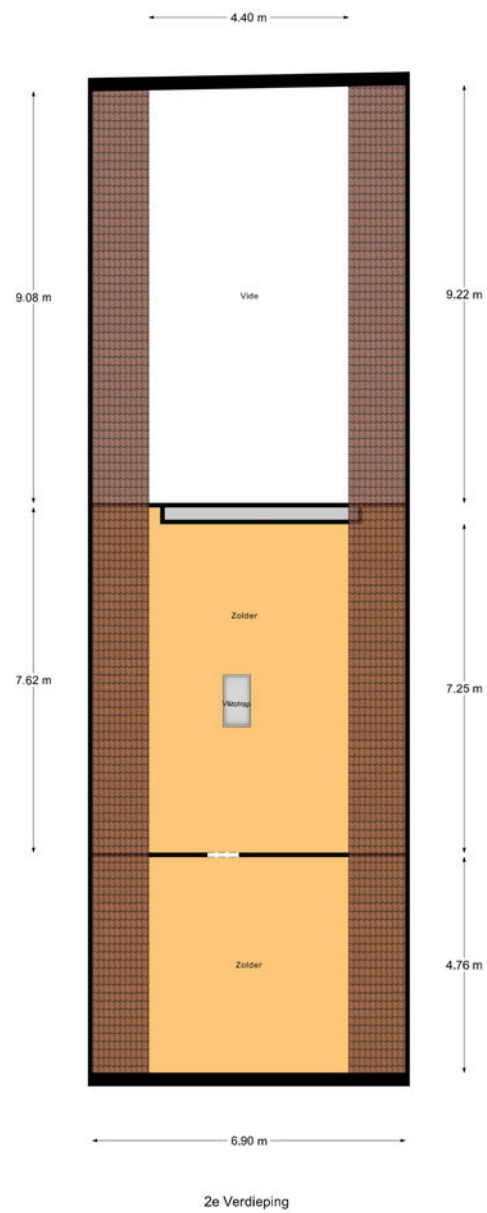
De woning ligt aan de Molenstraat in Raamsdonk, een rustige straat met veel karakter.

Vanuit hier zijn Geertruidenberg, Oosterhout en Breda goed bereikbaar en ligt de A27 op korte afstand.











Disclaimer: funderingsrisico

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails		x	
Overgordijnen		x	
Rolgordijnen			x
Jaloezieen			x
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Allesbrander	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Toiletkast		x	
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder		x	
Badkamer Toiletborstel(houder)		x	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting		x	
(Sier)hek	x		
4 houten palen voor zonnendoek		x	

Mol & Roubos

jij denkt aan **thuis** | wij aan de rest

Bij Mol & Roubos Makelaardij benaderen we elke klant met een persoonlijke touch. Wij luisteren naar wat jij belangrijk vindt. Veiligheid, scholen, winkels, natuur, wat jouw prioriteiten ook zijn, wij houden er rekening mee. We bieden niet alleen een breed aanbod aan woningen, maar ook deskundig advies over de lokale vastgoedmarkt.

Bij Mol & Roubos staan jouw wensen centraal. We streven ernaar het aankopen en verkopen van een huis zo soepel en stressvrij mogelijk te maken. Met onze lokale kennis en ervaring weet je zeker dat je de beste keuze maakt.



Wat je van ons mag verwachten

Eerlijk en helder advies, altijd afgestemd op jouw situatie

Persoonlijke begeleiding van de eerste bezichtiging tot de laatste handtekening

Rust en overzicht, ook als het spannend wordt

Kennis van zaken, ondersteund door het NVM-keurmerken voortdurende bijscholing

Geen haast, geen ruis, alleen de juiste informatie, op het juiste moment

4 april 2026

★ 9/10

Rijkswal 52

We zijn erg tevreden over de makelaar. We zijn goed en kundig geholpen en hebben ons huis snel verkocht. De communicatie met de makelaar maar ook de andere collega's op kantoor was prettig en betrouwbaar. De lokale kennis was een pré voor de verkoop van ons huis.



Share

14 april 2026

★ 9,8/10

Adriaen Aertszoonstraat 1

Fijne ervaring, goed advies en goed nakomen van afspraken. Naast het zakelijke de persoonlijke interesse die werd getoond beschouw ik zeker als een meerwaarde.



Share

18 februari 2026

★ 10/10

Meidoornhof 18

Mol & Roubos heeft de verkoop van het aangeboden appartement op uiterst vriendelijke, voortvarende, deskundige en punctuele wijze begeleid. Heel prettig was het contact per whats app. Onze makelaar presenteert zichzelf als een mensenmens en dat heeft zij voor 100% waargemaakt.



Share

Onze mensen



Koen
Mol

Ik hou van klimmen en schaken. Twee sporten die inzicht, creativiteit en doorzettingsvermogen vragen, precies de eigenschappen die ik ook in mijn werk inzet.



Daphne
van Maanen

Ik ben een mensenmens dat luistert naar wat er echt toe doet. Juist het persoonlijke verhaal maakt iedere aan- of verkoop uniek.



Machiel
Mol

Sinds 1997 werk ik met plezier als makelaar, de afwisseling in het vak en het contact met mensen zorgen ervoor dat ik nog steeds van mijn werk geniet.



Rowan
Pak

Samen met mijn partner en twee zoons woon ik in Geertruidenbeg. Thuis is het gezellig druk, net als op mijn werk, waar ik energie haal uit de afwisseling en het contact met mensen.



Joke
Roubos

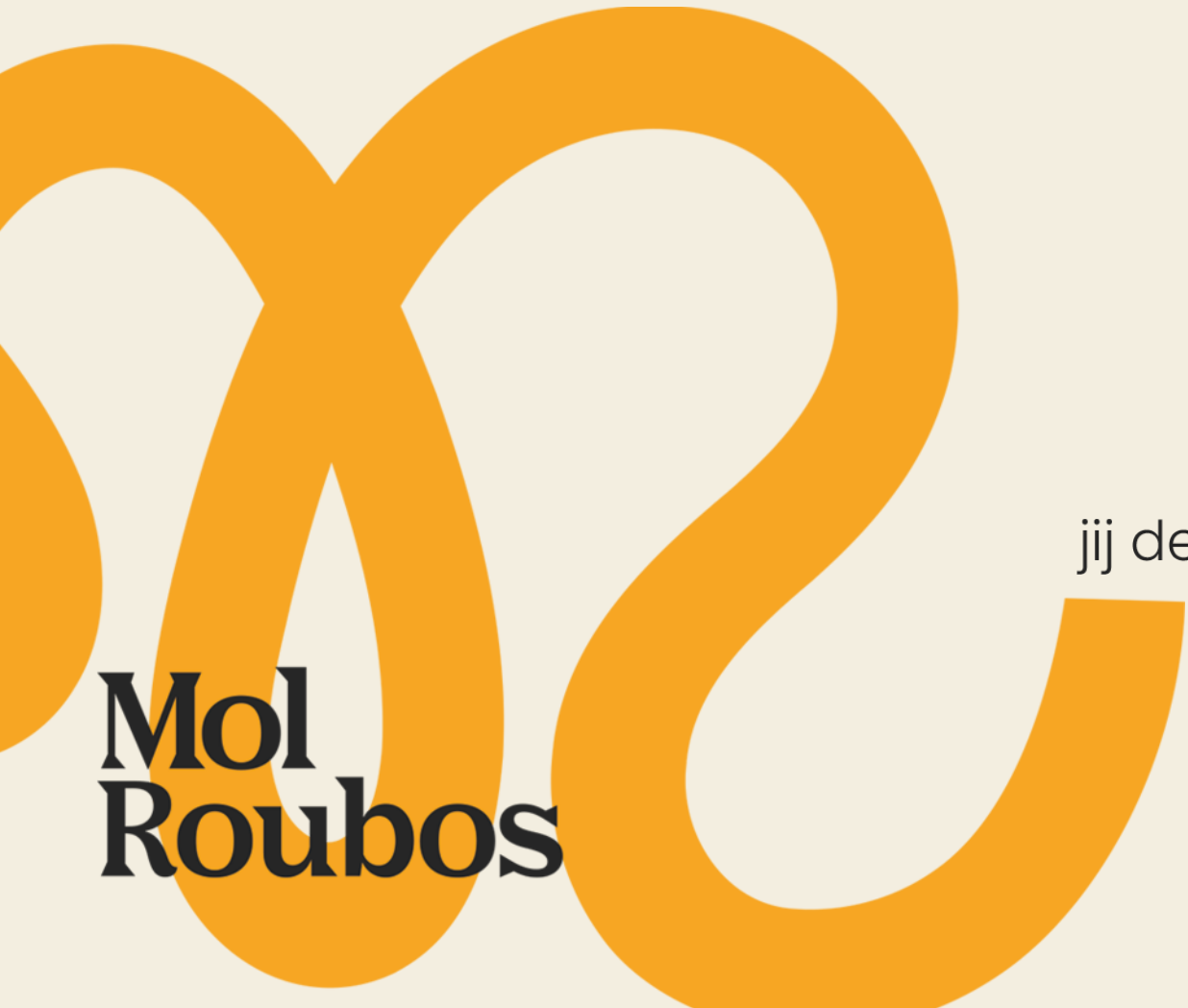
Een ochtendwandeling met mijn hond geeft me frisse energie, zodat ik daarna samen met mijn collega's kan werken aan het beste resultaat voor onze opdrachtgevers.



Milou
van Mook

Met ruim tien jaar ervaring in marketing, combineer ik mijn liefde voor beeld en verhaal en geniet ik van alles wat het leven kleur geeft; van festivals tot fijne etentjes.





**Mol
Roubos**

jij denkt aan **thuis** | wij aan de rest

Adres

T Rond 14
4285 DE Woudrichem

Contact

0183-304689
0162-571630

Web

info@molroubos.nl
www.molroubos.nl