



Verbrugge groep



Scan mij!



**Landonk 48, 4941 BN,
Raamsdonksveer**

€ 489.000,- k.k.



- Soort woning **Eengezinswoning**
- Woonoppervlakte **108 m²**
- Energielabel **C**
- Kamers **6**

Meer weten over deze woning?

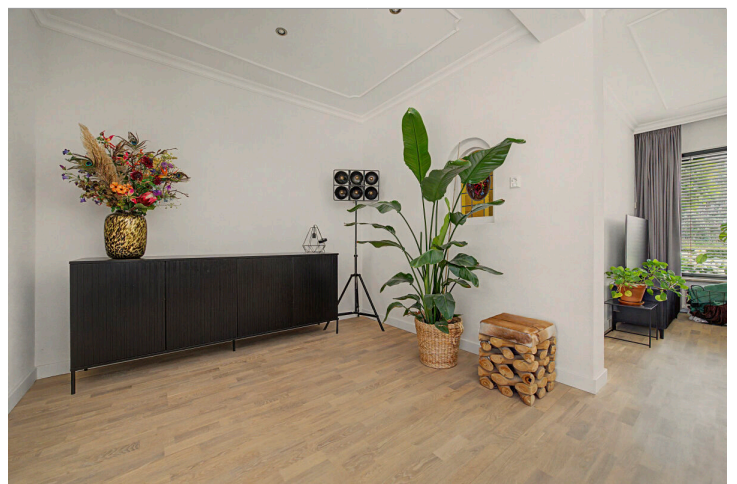
www.landonk48.nl



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1960 t/m 1970
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Twee onder een kapwoning
Woonoppervlakte	108 m ²
Inhoud	399 m ³
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
Garage	Vrijstaand steen
Soort dak	Zadeldak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Rolluiken, Tv kabel, Buitenzonwering
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Raamsdonk
Sectie	H
Perceelnummer	4664
Perceeloppervlakte	192 m ²





Verbrugge groep

Omschrijving

Instapklare twee-onder-een-kapwoning met garage, airco en 4 slaapkamers!

Ben je op zoek naar een ruime gezinswoning die de afgelopen jaren op diverse punten is gemoderniseerd? Dan is deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning aan de Landonk 48 precies wat je zoekt. De woning beschikt over vier slaapkamers, een vrijstaande garage, een zonnige tuin en diverse recente verbeteringen, waardoor je hier direct kunt wonen.

Pluspunten van de woning

- Twee-onder-een-kapwoning
- Woonoppervlakte ca. 108 m²
- Perceel 192 m²
- 4 slaapkamers
- Vrijstaande stenen garage
- Eigen oprit
- Lichte woonkamer
- Gesloten keuken
- Verzorgde voor- en achtertuin
- Achterom aanwezig
- Energie label C
- HR++ beglazing

Recent uitgevoerd

- Schilderwerk buitenzijde (2024)
- Kunststof kozijnen geplaatst (2024)
- Meterkast vernieuwd met extra groep voor zonnepanelen (2024)
- Rolluiken aan de voorzijde (2026)
- Stucwerk eerste verdieping vernieuwd (2026)
- Airconditioning geplaatst (2026)
- Nefit Proline cv-ketel (2019)

Indeling

Begane grond

- Entree met hal en toiletruimte
- Lichte, sfeervolle woonkamer met veel daglicht
- Gesloten keuken met praktische indeling
- Toegang tot de achtertuin

Eerste verdieping

- Drie ruime slaapkamers
- Badkamer voorzien van: douche, toilet en wastafelmeubel

Tweede verdieping

- Ruime vierde slaapkamer
- Ideaal als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte



Verbrugge groep

Buitenruimte

- Verzorgde voortuin
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin, gelegen op het noordoosten
- Achterom aanwezig
- Vrijstaande stenen garage
- Eigen oprit met parkeergelegenheid

Comfort & isolatie

- Dakisolatie
- Muurisolatie

Ligging

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Raamsdonksveer. Scholen, winkels, speelvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting Breda, Rotterdam en Gorinchem zijn snel bereikbaar.

Een ruime en goed onderhouden gezinswoning die de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen is vernieuwd. Dankzij de vier slaapkamers, garage, eigen oprit en de vele recente investeringen is dit een woning waar je zonder grote werkzaamheden direct kunt genieten.

**Heeft u interesse in
de woning?**

Plan een **bezichtiging**, bel **0162 - 521 297**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.landonk48.nl



Verbrugge
groep

Foto's





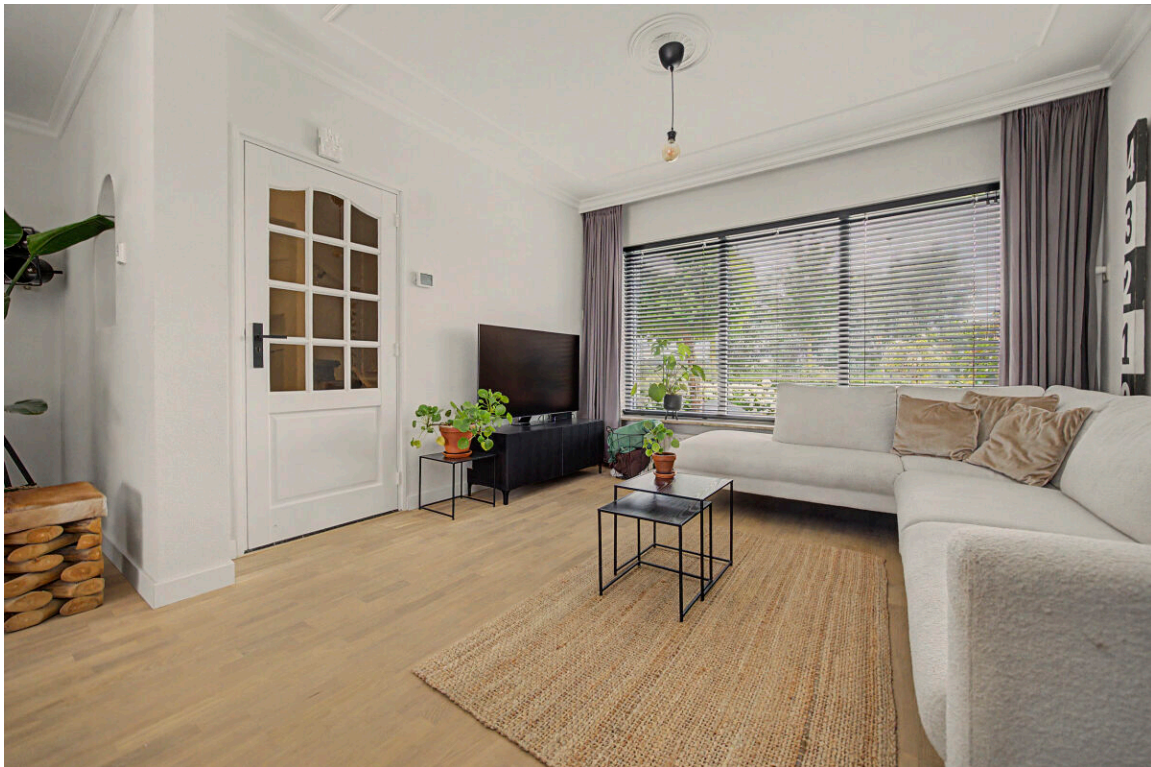
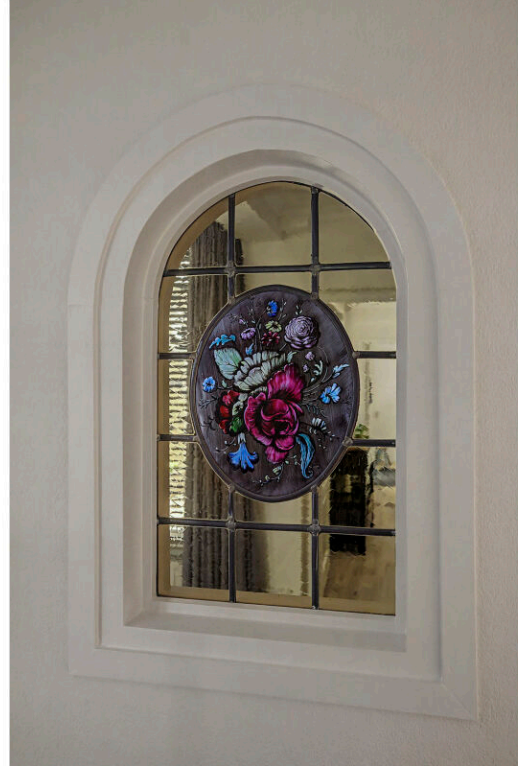
Verbrugge
groep





Verbrugge
groep







Verbrugge
groep





Verbrugge
groep





Verbrugge
groep





Verbrugge
groep





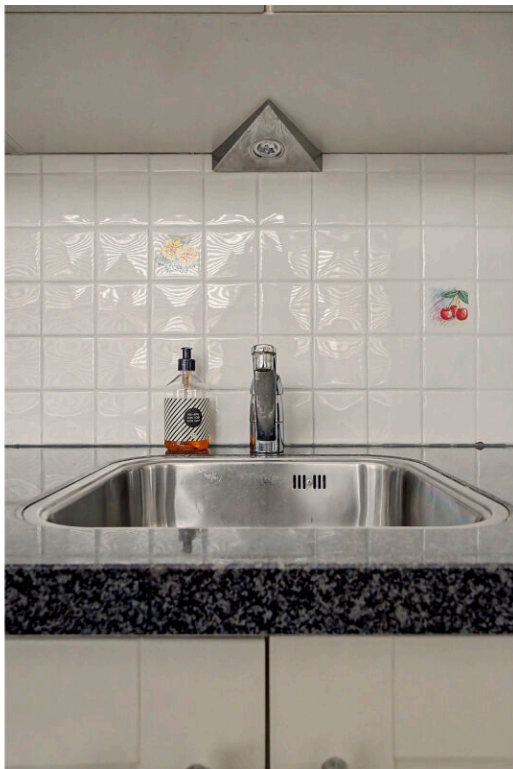


Verbrugge
groep



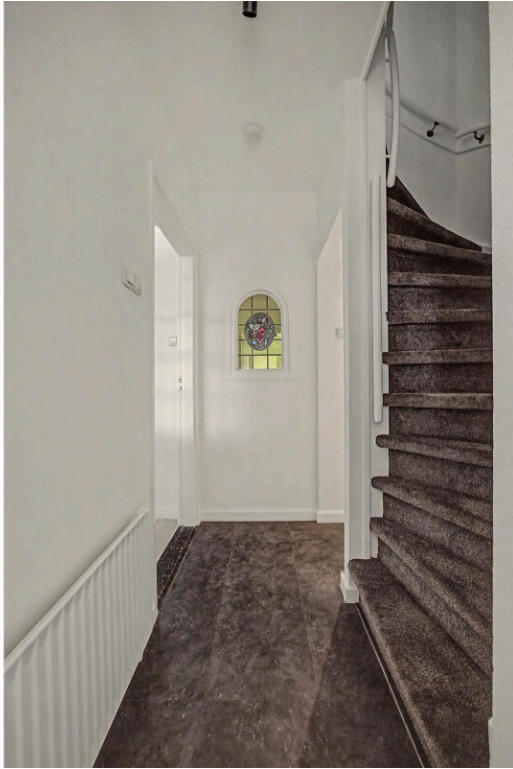


Verbrugge
groep





Verbrugge
groep





Verbrugge
groep







Verbrugge
groep





Verbrugge
groep





Verbrugge
groep





Verbrugge
groep





Verbrugge
groep









Verbrugge
groep







Verbrugge
groep





Verbrugge
groep





Verbrugge
groep





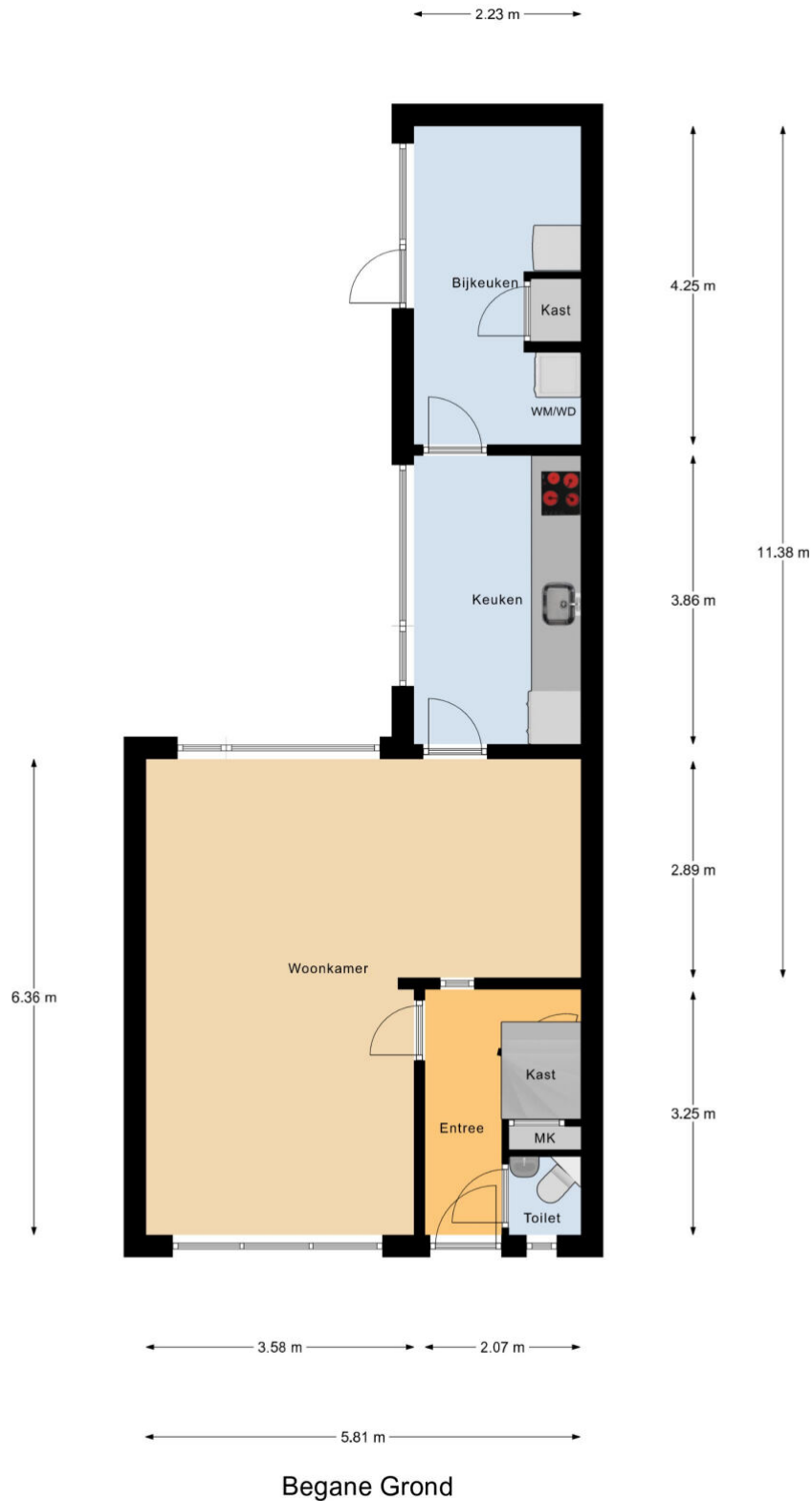
Verbrugge
groep

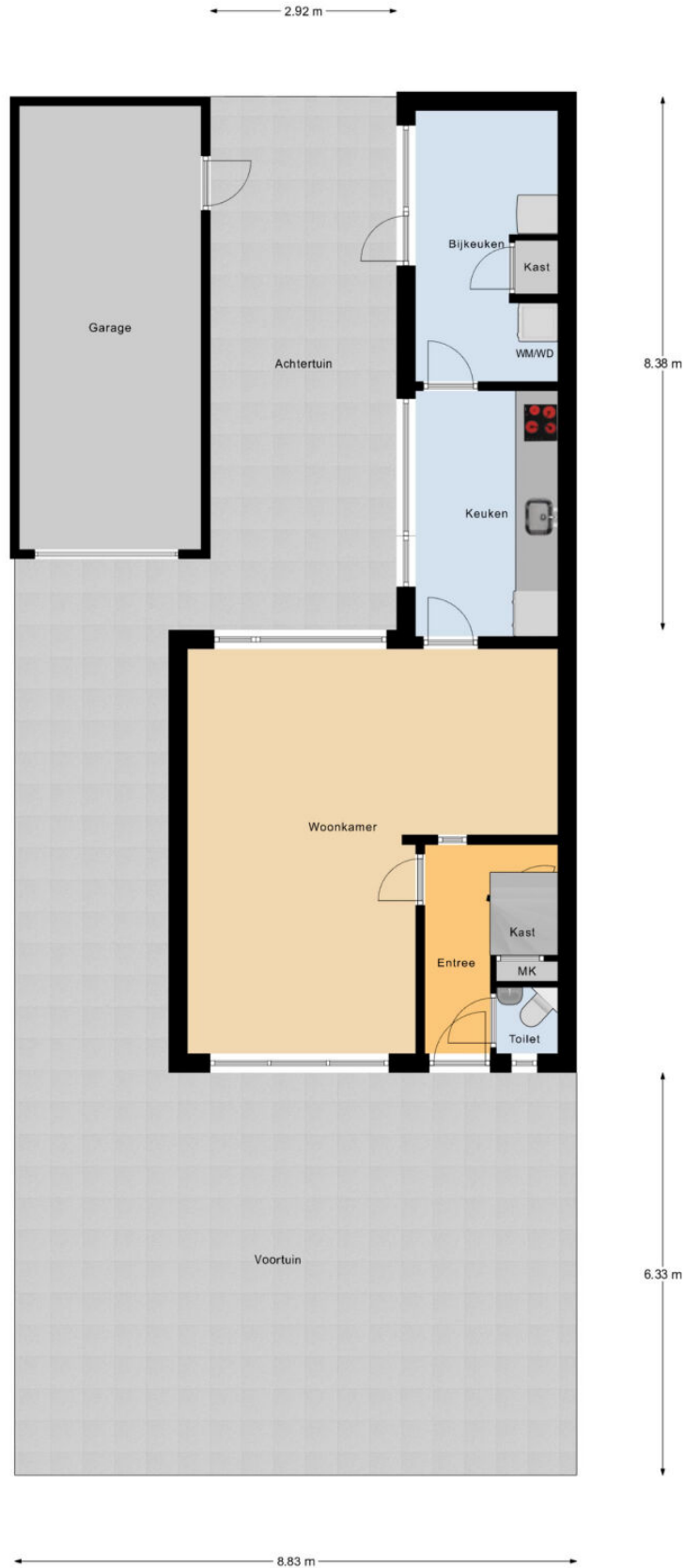




Verbrugge groep

Plattegronden

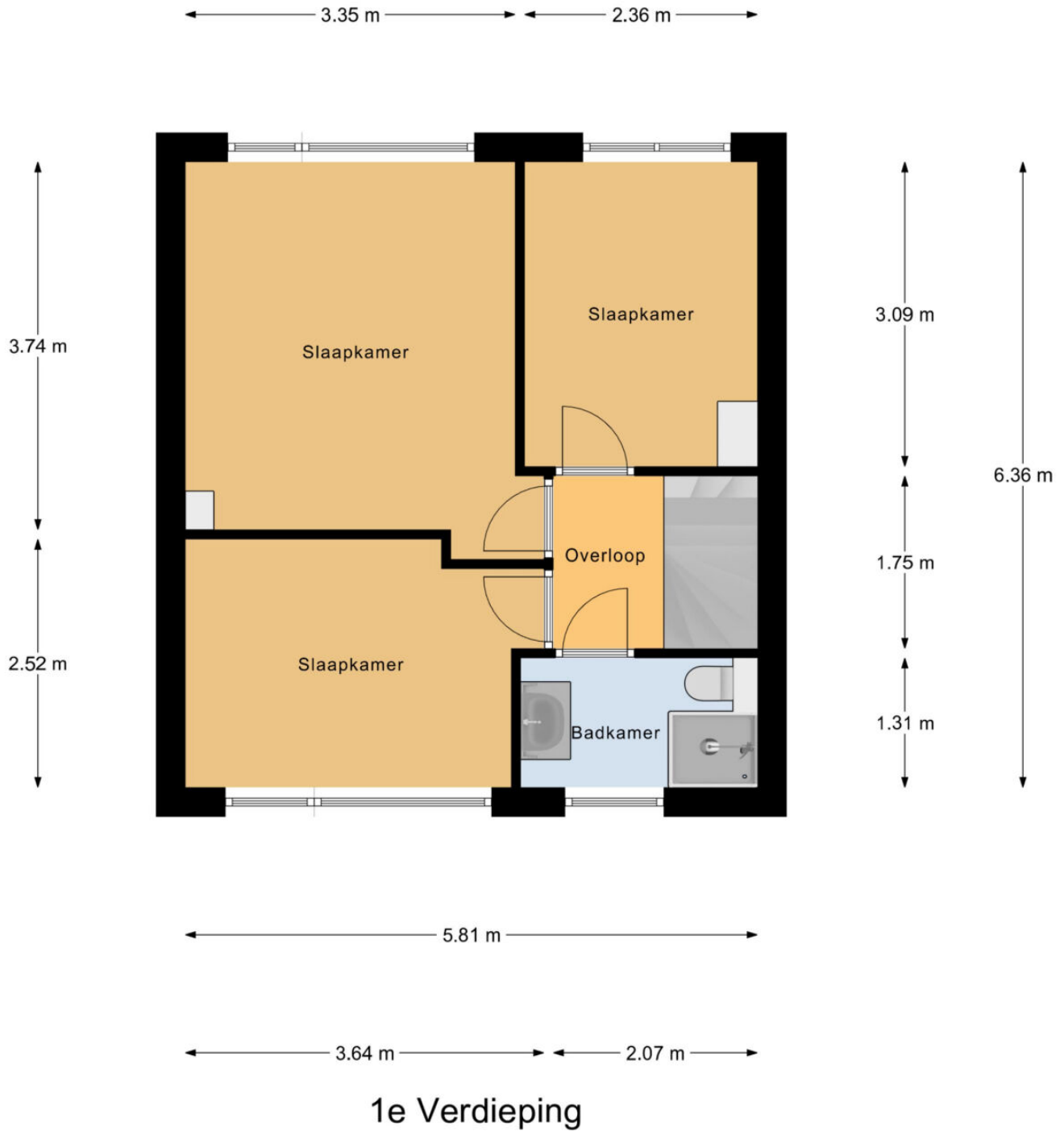




Begane Grond Tuin



Verbrugge
groep

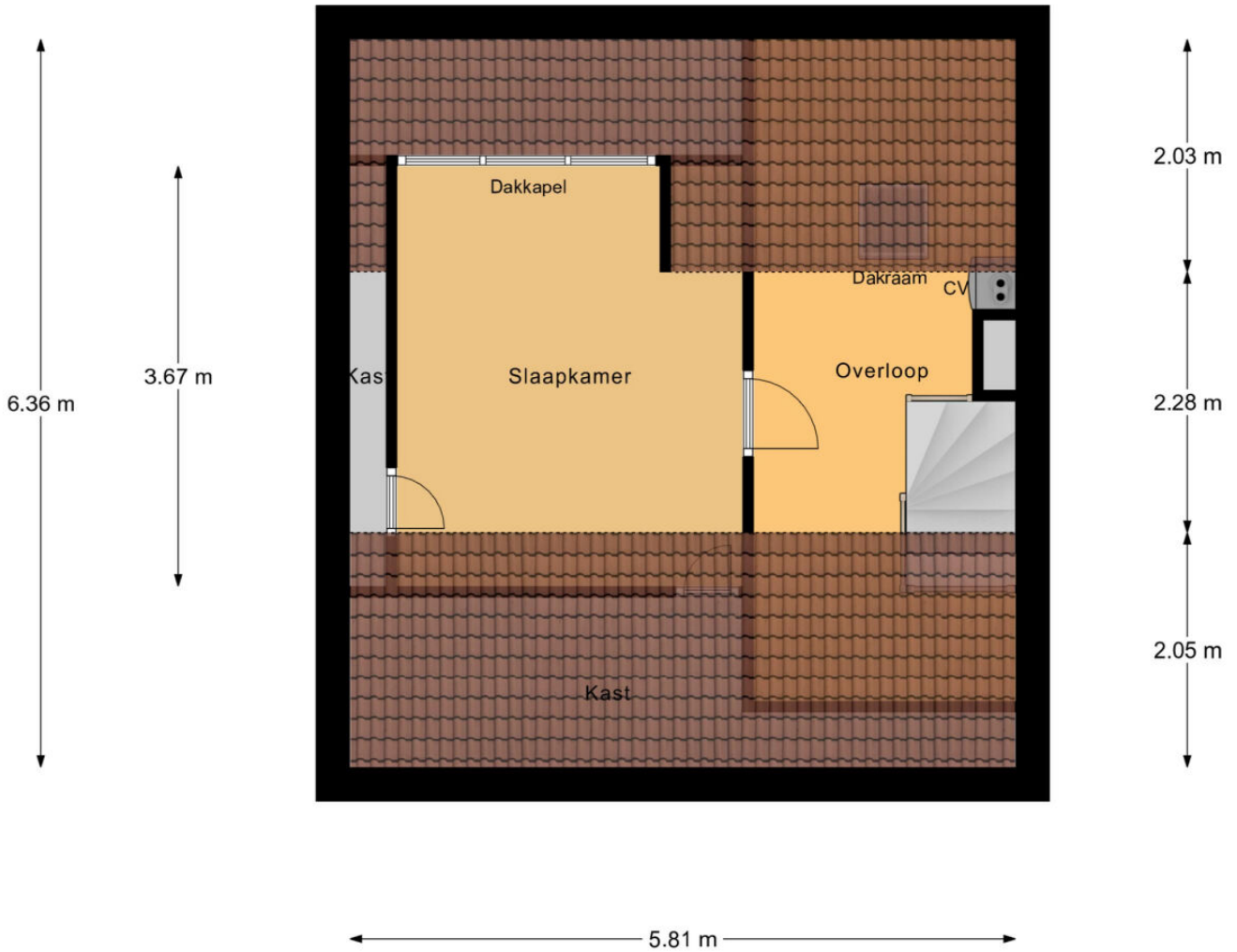




Verbrugge
groep

5.40 m

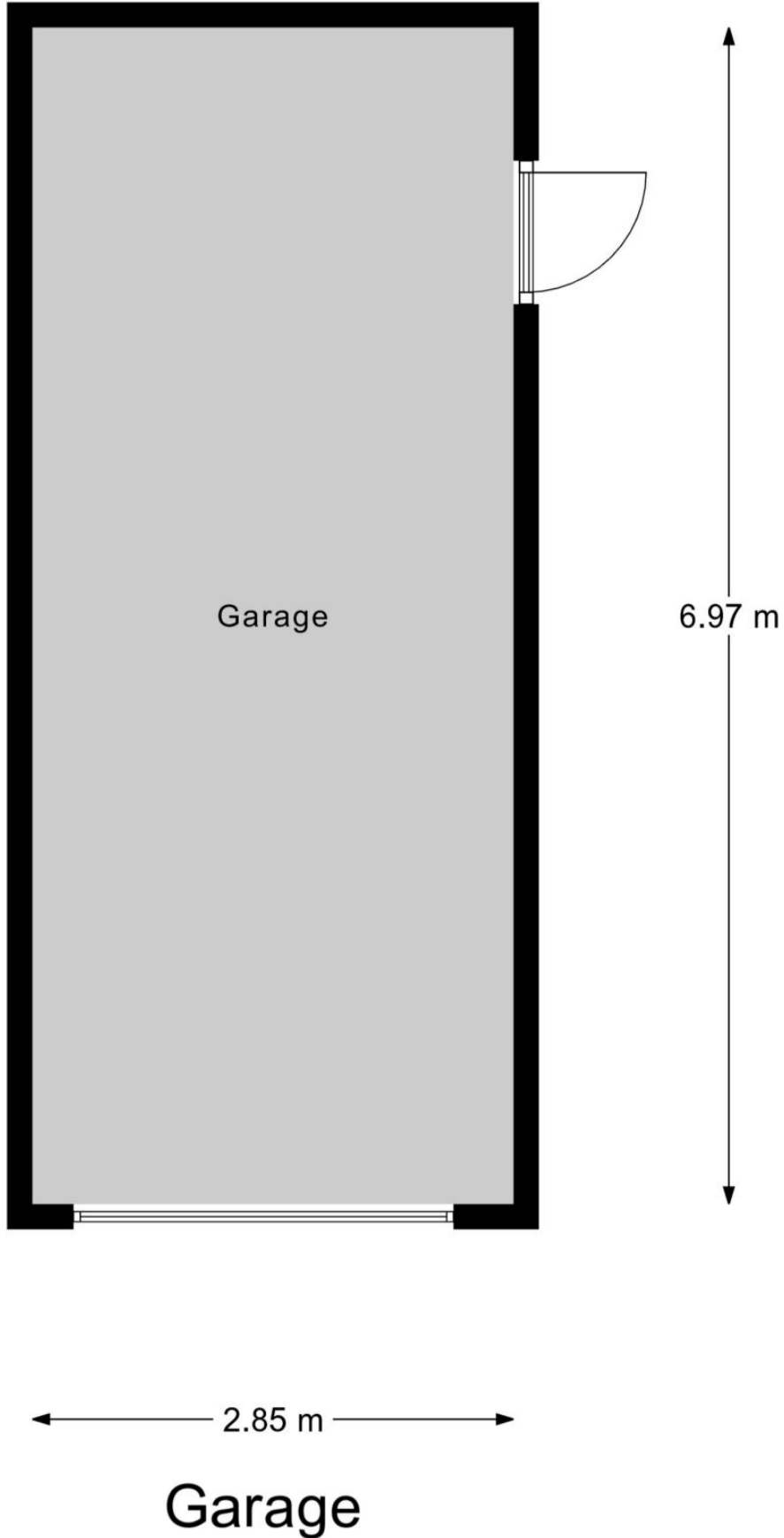
3.01 m 2.28 m



2e Verdieping



Verbrugge
groep



Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

- Inbouwspots/dimmers	X		
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- Losse (hang)lampen			X
-			X
-			X

(losse) kasten, legplanken, te weten:

-			X
-			X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails	X		
- Gordijnen		X	
- Overgordijnen			X
- Vitrages			X
- Rolgordijnen			X
- Lamellen			X
- Jaloezieen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
-			X
-			X

Vloerdecoratie, te weten:

- Vloerbedekking			X
- Parketvloer	X		
- Houten vloer(delen)			X
- Laminaat	X		



- Plavuizen	X
-	X
-	X
(voorzet) openhaard met toebehoren	X
Allesbrander	X
Houtkachel	X
(gas)kachels	X
Designradiator(en)	X
Radiatorafwerking	X
Overige, te weten:	
- Spiegelwanden	X
- Schilderij ophangstelsysteem	X
-	X
-	X
-	X
-	X

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	
- Kookplaat	X
- (gas) fornuis	X
- Afzuigkap	X
- Magnetron	X
- Oven	X
- Combi-oven/combimagnetron	X
- Koelkast	X
- Vriezer	X
- Koel-vriescombinatie	X
- Vaatwasser	X
- Quooker	X



- Koffiezetapparaat		X
-		X
-		X
Keukenaccessoires, te weten:		
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:		
- Toilet	X	
- Toiletrolhouder	X	
- Toiletborstel(houder)	X	
- Fontein	X	
-		X
-		X
Badkamer met de volgende toebehoren:		
- Ligbad		X
- Jacuzzi/whirlpool		X
- Douche (cabine/scherf)	X	
- Stoomdouche (cabine)		X
- Wastafel	X	
- Wastafelmeubel	X	
- Planchet		X
- Toiletkast		X
- Toilet	X	



- Toiletrolhouder		X
- Toiletborstel(houder)	X	
-		X
-		X
Sauna met toebehoren		X
		X

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne		X
Brievenbus	X	
Kluis		X
(voordeur)bel	X	
Alarminstallatie		X
(veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X
Rookmelders	X	
(klok)thermostaat	X	
Airconditioning	X	
Warmwatervoorziening, te weten:		
- Cv-installatie	X	
- Boiler		X
- Geiser		X
-		X
-		X
-		X
Screens		X
Rolluiken	X	
Zonwering buiten		X
		X
		X
		X



Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

-	X
-	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X
Waterslot wasautomaat	X
Zonnepanelen	X
Oplaadpunt elektrische auto	X
	X
	X

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
			X

Verlichting/Installaties

Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
			X

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging			X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
(broei)kas			X
			X
			X



Overig

Overige tuin, te weten:	
- (sier)hek	X
- Vlaggenmast(houder)	X
-	X
-	X

Overig

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
- Cv		X		
- Boiler		X		
- Zonnepanelen		X		
-		X		
-		X		
-		X		
-		X		
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Contract bijlage 1		X		
- Contract bijlage 2		X		



Vragenlijst

Bijzonderheden

Vraag	Antwoord
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Niet bekend
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Niet bekend
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Niet bekend
Heeft u grond van derden in gebruik?	Niet bekend
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
Is de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Is er sprake van onteigening?	Nee
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee



Verbrugge
groep

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking woz?	Nee
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Hoe gebruikt u de woning nu?	Woning is vanaf juni 2024 verhuurd geweest en wordt nu verkocht.
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja



Gevels

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Achterzijde bij de aanbouw, heeft de vorige eigenaar laten bijwerken.
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Niet bekend
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Nvt
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Nvt



Daken

Vraag	Antwoord
Hoe oud zijn de daken ongeveer? platte daken:	Platte dak aanbouw niet bekend platte dak garage niet bekend platte dak dakkapel niet bekend
Overige daken:	Hoofdbouw is origineel van het oorspronkelijke bouwjaar
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Nvt
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Nvt
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee



Kozijnen, ramen en deuren

Vraag	Antwoord
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Deels hout dubbel glas deels kunststof dubbel glas hr++ (2024, voorzijde woning kozijnen)
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Houtwerk buitenschilderwerk mei 2024
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	Bij de houten kozijnen dubbel glas bij de kunststof kozijnen hr++ glas
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee



Vloeren, plafonds en wanden

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Is er sprake van vloerisolatie?	Niet bekend
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend

Fundering, kruipruimte en kelder

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Ja
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee

Installaties

Vraag	Antwoord
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Cv-ketel

Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Merk van de installatie(s):	Nefit
Type(nummer) van de installatie(s):	Proline
Installatiedatum van de installatie(s):	21-02-2019
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	24-03-2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Van dijk installatiebedrijf uit made
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Nvt
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Nvt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Mei 2024 nieuwe meterkast geplaatst + groep geplaatst voor toekomstige zonnepanelen.



Verbrugge
groep

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	Mechanische ventilator in de badkamer, afzuiging direct naar buiten,
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Niet bekend
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Mei 2024

Sanitair, riolering en keuken

Vraag	Antwoord
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Niet bekend
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Niet bekend
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Inductiekookplaat 2021 overige apparatuur niet bekend, maar werkt naar behoren.
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Heeft u een kokend water kraan?	Nee

Diversen

Vraag	Antwoord
Wat is het bouwjaar van de woning?	1960-1970
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/bijgebouw(en) aanwezig?	Niet bekend
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Niet bekend
Is er een japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Niet bekend



Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend
Heeft u elders lekkages gehad?	Niet bekend
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Niet bekend
Is er een kiwa-certificaat aanwezig?	Nvt
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Niet bekend
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Niet bekend
Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Niet bekend
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	C (datum mei 2024) hierna; - nieuwe kozijnen met hr++ glas geplaatst mei 2024 - airco installatie (welke kan koelen, verwarmen en ontvochtigen) geplaatst in maart 2026

Vaste lasten

Vraag	Antwoord
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	370
Belastingjaar?	2026
Wat is de woz-waarde?	369000



Peiljaar?	2025
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	109
Belastingjaar?	2026
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	191
Belastingjaar?	2026 alleen rioolheffing (eigenaarsgedeelte)
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? gas:	240
Elektra:	93
Water:	21
Stadsverwarming:	0
Anders:	Nvt
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? gas (m ³):	0
Elektriciteit hoog (kwh):	0
Elektriciteit laag (kwh):	0
Elektriciteit totaal (kwh):	0
Water (m3):	0
Stadsverwarming (gj):	0
Anders:	Geen stadsverwarming
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal:	0
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0



Verbrugge groep

Heeft u alle canons betaald?	Nvt
Is de canon afgekocht?	Nvt
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee

Garanties

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Ja
Zo ja, welke?	Kunststof kozijnen + dubbele beglazing hr++ mei 2024 airco installatie maart 2026 elektrische rolluiken voorzijde woning maart 2026

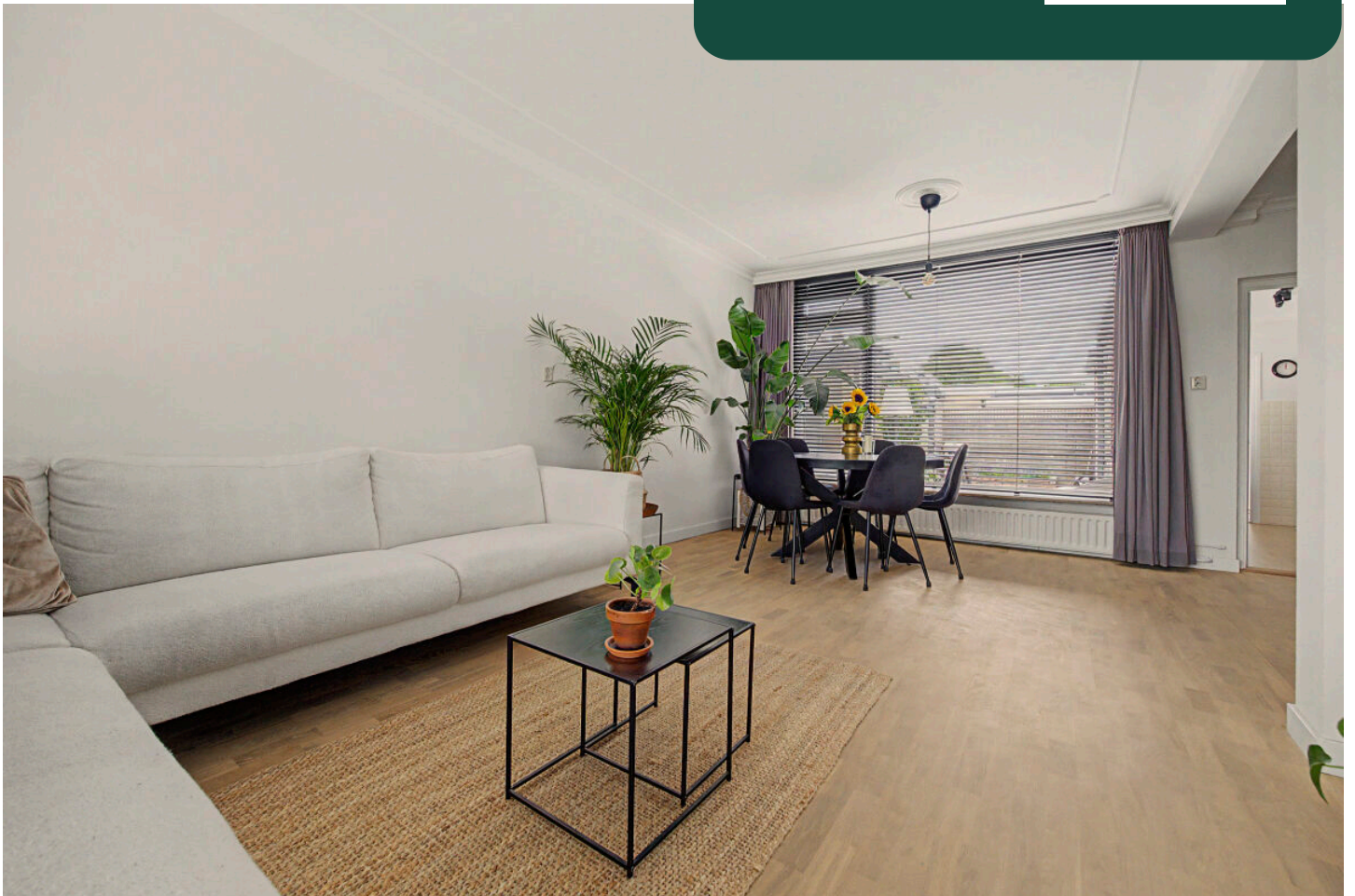
Nadere informatie

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Ja
Zo ja, welke?	Kunststof kozijnen + dubbele beglazing hr++ mei 2024 airco installatie maart 2026 elektrische rolluiken voorzijde woning maart 2026

Zie jij jezelf hier al wonen?

**Is dit jouw droomwoning?
Wacht dan niet te lang om
contact op te nemen voor de
vervolgstappen.**

**Scan de QR-code
voor meer
informatie!**



www.verbrugge.com