



Engelse Wal 13

Raamsdonk





Raamsdonk

Engelse Wal 13

- Vrijstaande woning (ca. 1880) met aanbouw, stenen garage en tuin
- Gelegen nabij de dorpskern maar tevens nabij het buitengebied van Raamsdonk
- Ruime aanbouw geplaatst in 1965
- Ruime en praktische indeling
- 5 slaapkamers aanwezig
- Levensbestendig wonen mogelijk door slaapkamer en badkamer op begane grond
- Badkamer en toilet in 2020 vernieuwd
- Kunststof kozijnen met dubbel glas

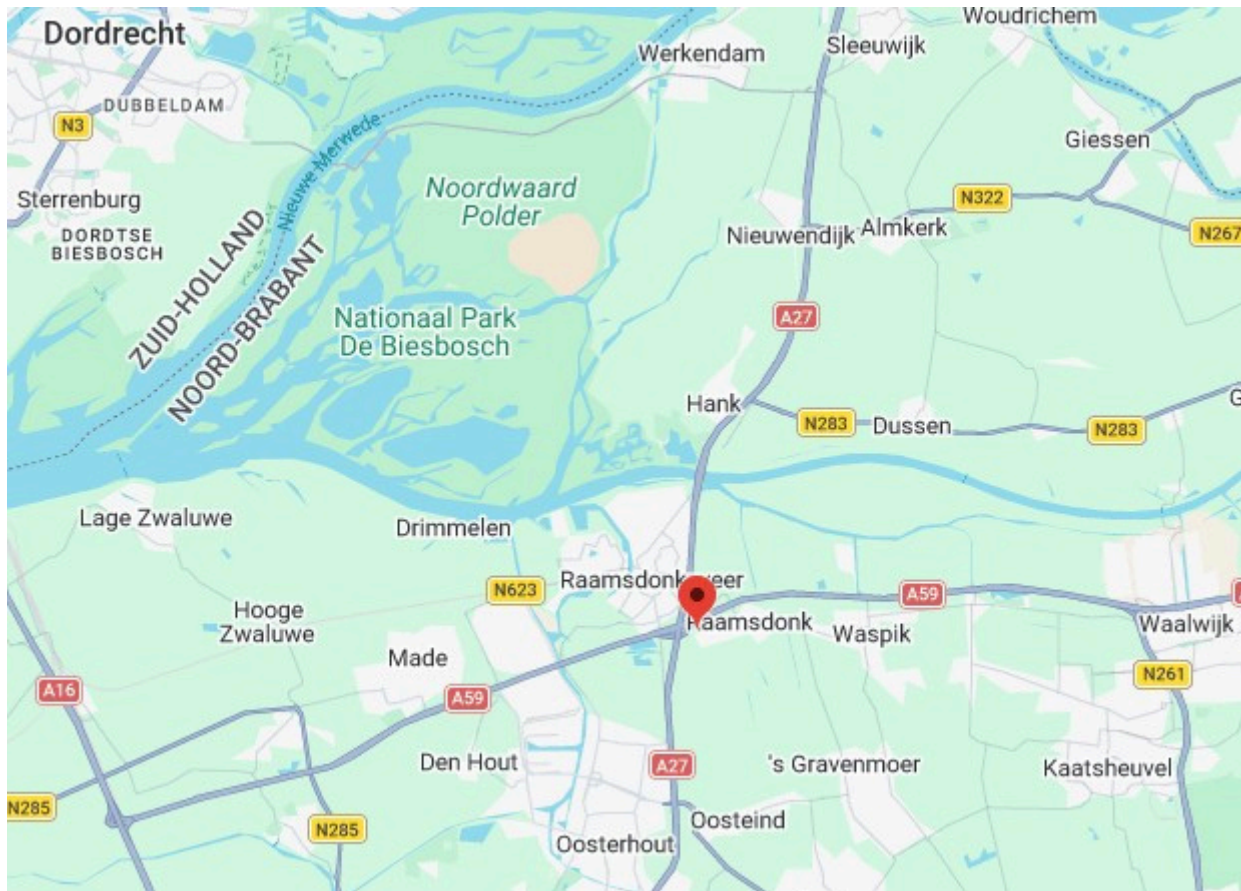
Levensbestendig wonen



Kenmerken

Een heerlijk plekje in Raamsdonk

• Soort woning • Ligging • Bouwjaar • Aantal kamers	Vrijstaande woning Dorpskern Raamsdonk 1880 (verbouwd in 1965) 6 (5 slaapkamers)
• Perceeloppervlakte • Woonoppervlakte • Bruto inhoud woning	735 m ² 126 m ² 517 m ³
• Gevels • Kozijnen • Beglazing • Daktype	Spouwmuur Kunststof Dubbelglas Zadeldak (woonhuis) + Mansarde dak (aanbouw) met dakpannen
• Begane grondvloer • Verdiepingsvloeren • Fundering	Deels beton en deels hout Hout Beton
• Verwarming & warm water	C.V. ketel (2013) - Radiatoren
• Isolatie • Ventilatie • Energielabel	Dakisolatie Natuurlijke ventilatie (NV) volgt
• Bijgebouwen • Nuts-voorzieningen	Vrijstaande stenen garage en berging bij aanbouw Elektra - Water - Riool
• Bestemming	‘Wonen’ met gebiedsaanduiding ‘WRO zone-aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie’ en ‘WRO zone-wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied’



Situering

De woning aan de Engelse Wal 13 is rustig gelegen nabij de dorpskern van Raamsdonk, een sfeervol Brabants dorp binnen de gemeente Geertruidenberg. Aan het einde van de straat bevindt u zich in het buitengebied van Raamsdonk en diverse uitvalswegen zijn op korte afstand gelegen.

Raamsdonk telt circa 3.000 inwoners en beschikt over basisvoorzieningen, zoals een basisschool, sportverenigingen en enkele winkels voor de dagelijkse behoeften. Voor een uitgebreider winkelaanbod, horeca en middelbare scholen kan men terecht in Waspik, Raamsdonksveer of Geertruidenberg, die allen op korte afstand liggen.

De bereikbaarheid is uitstekend:

- Gunstig gelegen nabij de A27 en A59
- Centrale ligging tussen de stedelijke regio's Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch
- Goede verbinding met omliggende plaatsen via het regionale wegennet en openbaar vervoer

De omgeving biedt volop rust en ruimte. Fiets- en wandelroutes leiden door het open polderlandschap richting natuur- en recreatiegebieden zoals Nationaal Park De Biesbosch en het historische vestingstadje Geertruidenberg.





Begane grond

met slaapkamer en badkamer

De woning beschikt over een ruime en functionele indeling met diverse vertrekken verdeeld over meerdere verdiepingen. De afwerking is op onderdelen gedateerd, waardoor de woning mogelijkheden biedt om deze naar eigen inzicht te moderniseren en opnieuw in te delen. In 1965 is er een aanbouw geplaatst (spouwmuren) met o.a. de doucheruimte (2020), toiletruimte (2020), bijkeuken/wasruimte en schuur/berging.

Via de voorzijde betreedt u de woning en komt u binnen in de keuken. Vanuit de keuken zijn de gang, de woonkamer/eetkamer en de hal bereikbaar. Tevens is er een kelder aanwezig.

De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling met onder- en bovenkasten, werkblad en dubbele spoelbak. Daarnaast zijn een vrijstaand fornuis met afzuigkap en ruimte voor overige keukenapparatuur aanwezig. De grote raampartij zorgt voor veel natuurlijke lichtinval.





De woonkamer/eetkamer met open haard is gelegen aan de voorzijde van de woning. Dankzij de raampartijen aan meerdere zijden beschikt de ruimte over een prettige hoeveelheid daglicht. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking als vloerafwerking, behang als wandafwerking en plafondplaten als plafondaafwerking. Achter de twee deuren bevinden zich vaste kasten (voormalige bedsteden). Tevens bevindt zich hier de meterkast (vernieuwd).



Op de begane grond bevindt zich een slaapkamer met voldoende ruimte voor een bed en kastruimte. De kamer beschikt over een raam en radiator. De vloer is afgewerkt met vloerbedekking en het plafond is van hardboard.



Via de zij entree is er tevens toegang tot de woning. De hal biedt toegang tot het toilet, de badkamer en de praktische bijkeuken/wasruimte met aansluitingen en opstelplaatsen voor wasapparatuur.



Zowel de toiletruimte als de badkamers zijn grotendeels betegeld en voorzien van een raam voor natuurlijke lichtinval.

De toiletruimte is voorzien van een staand toilet en radiator. De doucheruimte beschikt over een inloopdouche en radiator.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Eerste verdieping

Via een vaste trap gelegen in de gang, is de eerste verdieping bereikbaar.

Op de verdieping bevinden zich vier slaapkamers van verschillende afmetingen. De kamers zijn voorzien van ramen voor natuurlijke lichtinval en radiatoren. Door de praktische indeling zijn de ruimtes geschikt voor gebruik als slaap-, werk- of hobbykamer.

Alle ruimtes zijn verder voorzien van vloerbedekking als vloerafwerking en behang als wandafwerking.

Verder bevindt zich nog een open zolderruimte op deze verdieping. Deze ruimte beschikt over een karakteristieke houten kapconstructie met de balken in het zicht en daglichttoetreding via een raam in de kopgevel. De zolder is momenteel eenvoudig afgewerkt en in gebruik als berg-/opslagruimte. Door de open indeling en beschikbare ruimte biedt de verdieping mogelijkheden voor een nadere invulling en afwerking naar eigen wens.

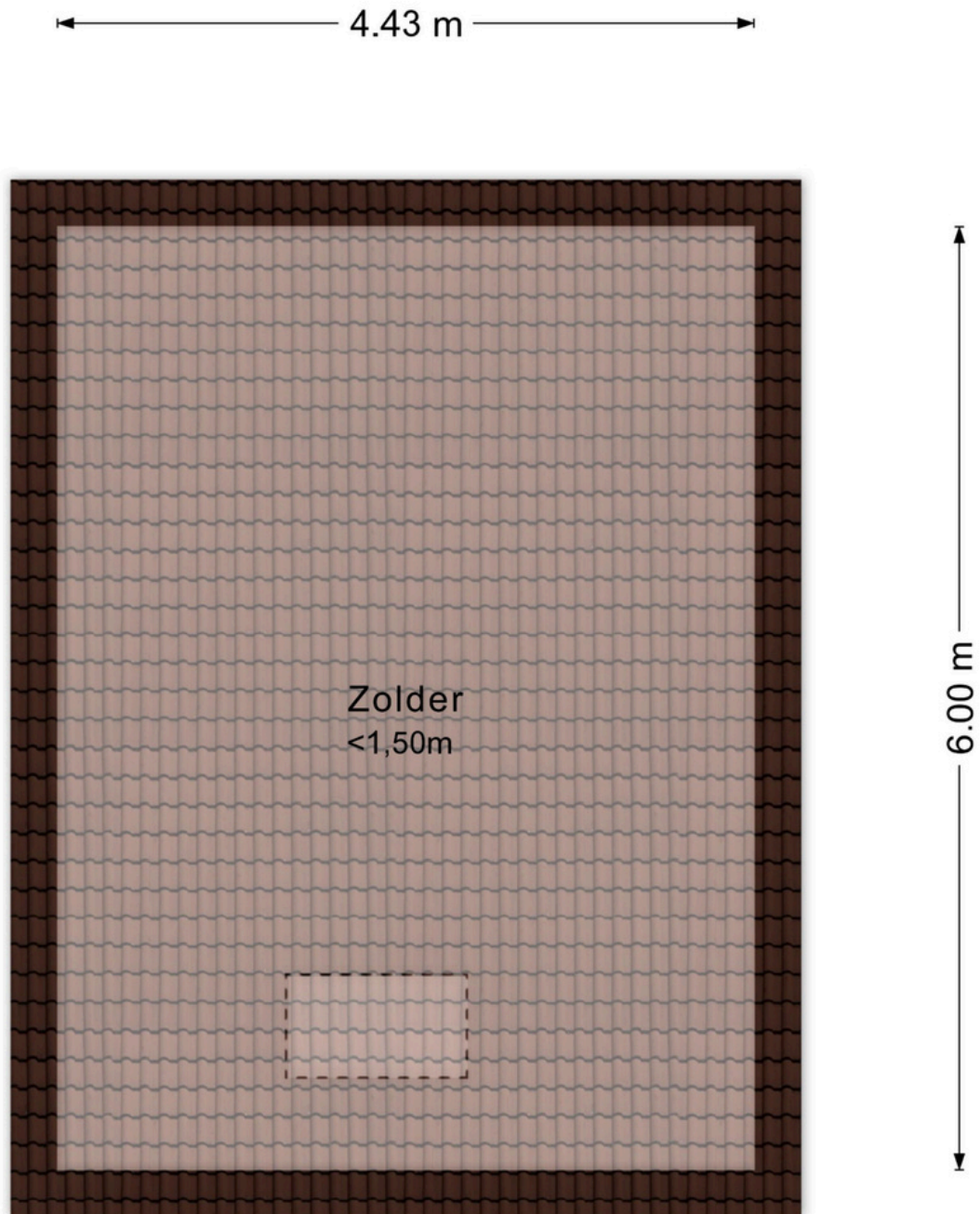


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



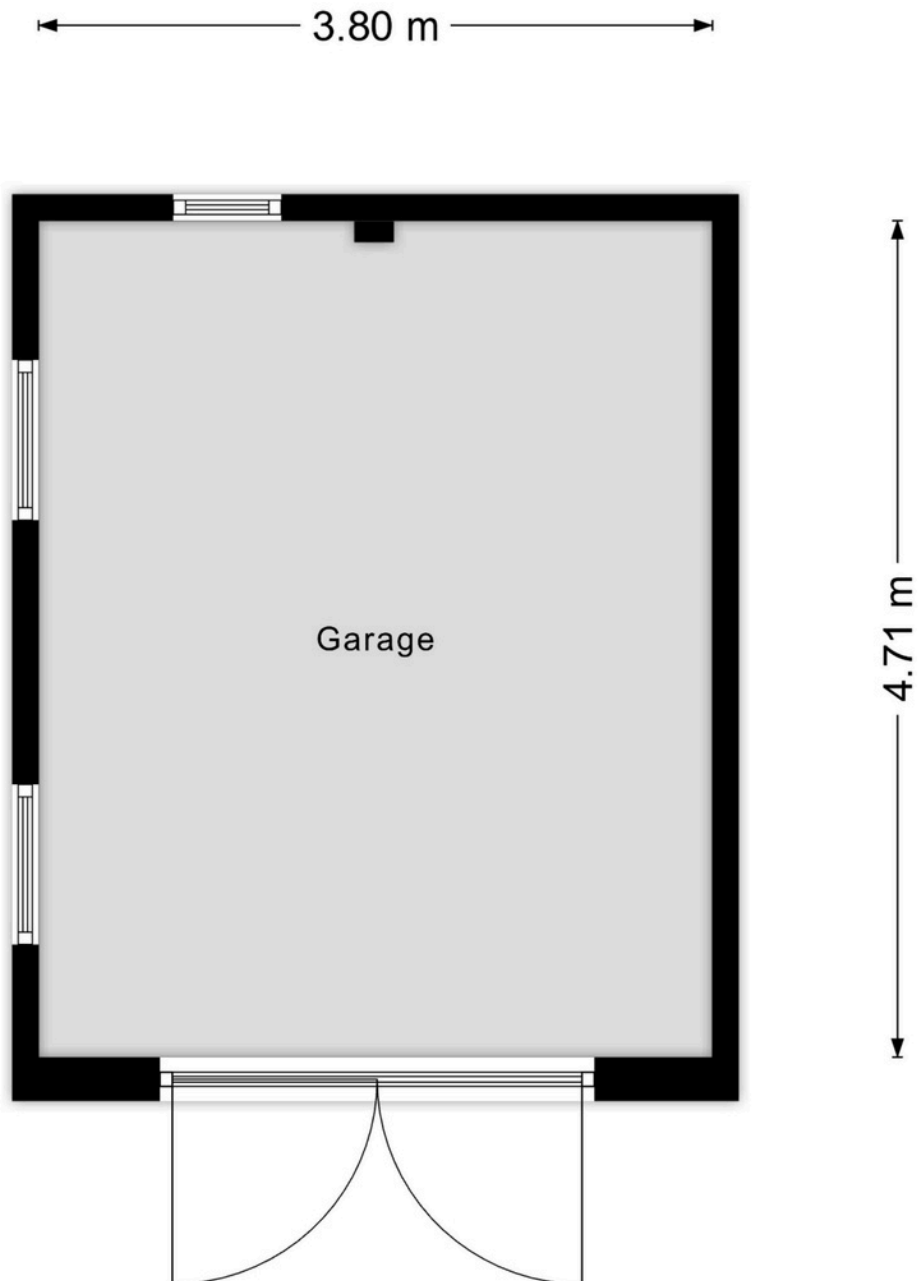
Garage en berging

De vrijstaande stenen garage is bereikbaar via het verharde terrein naast de woning.

De garage is voorzien van dubbele openslaande deuren en biedt voldoende ruimte voor het stallen van fietsen, gereedschap en overige spullen. De binnenzijde heeft gemetselde wanden en een eenvoudige, functionele afwerking.

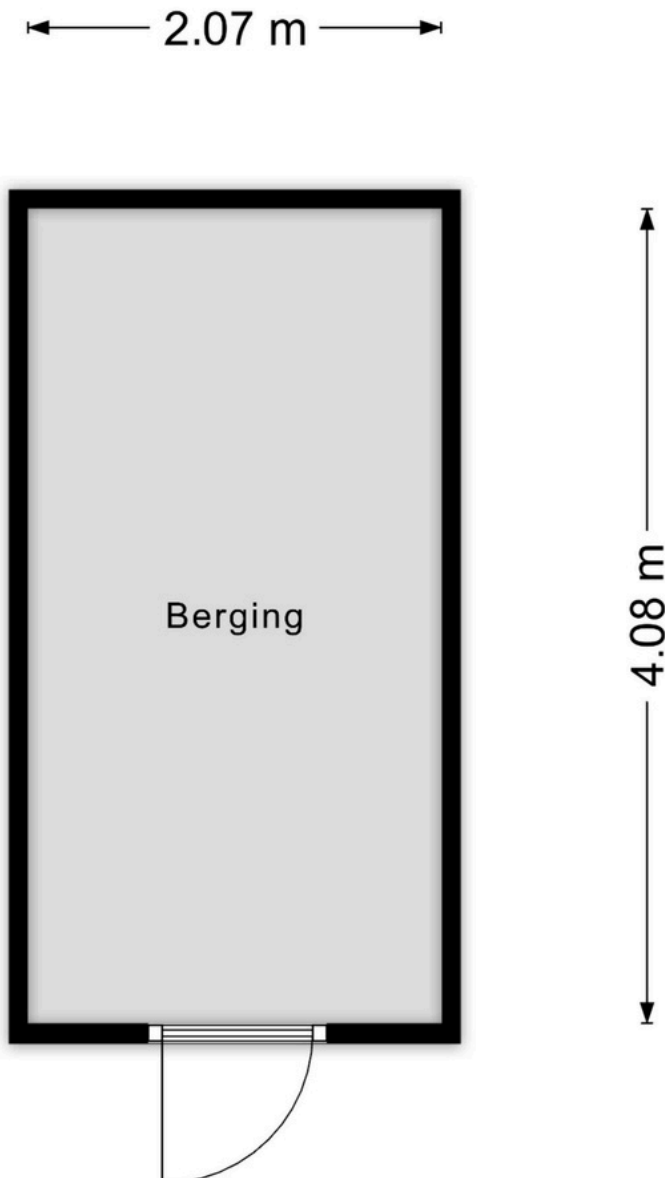
De berging bevindt zich aan de achterzijde van de woning (achter de bijkeuken/wasruimte).

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tuin

De woning beschikt over een royale en diepe zijtuin (en deels achtertuin) met diverse volwassen bomen en beplanting. De tuin vraagt om wat liefde, aandacht en een nieuwe inrichting, maar biedt door de beschikbare ruimte volop mogelijkheden om hier een aantrekkelijke tuin geheel naar eigen smaak te realiseren.



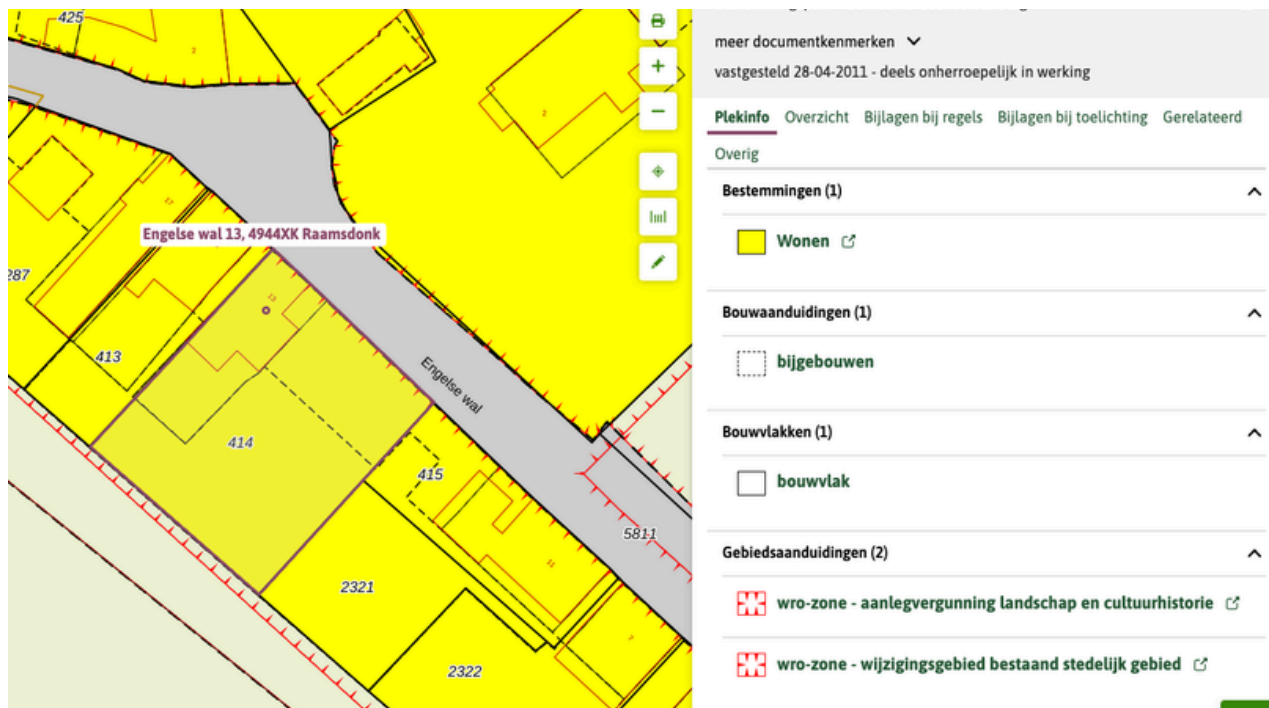


Vrijstaand wonen *met veel privacy*



Bestemmingsplan

Gemeente Geertruidenberg



Het object ligt binnen het omgevingsplan **Buitengebied Geertruidenberg** en heeft de enkelbestemming '**Wonen**', met bouwaanduiding 'bijgebouwen' en de gebiedsaanduidingen **WRO zone - aanlegvergunning landschap en cultuurhistorie** en '**WRO zone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied**'. Daarnaast geldt het Parapluplan Archeologie en heeft de locatie de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' en Waarde-Archeologie 4'. Het object is bestemd voor woondoeleinden en eventueel aan-huis-verbonden beroepen. De woonfunctie dient hierbij wel behouden te blijven.

Via onderstaande link kunt u de bestemmingsplanregels voor het perceel raadplegen:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Voor nadere informatie over deze bestemmingsmogelijkheden kunt u contact opnemen met Staal Makelaars.

Kadastrale kaart

Engelse Wal 13



Uw specialist in het buitengebied

Vastgoed in het buitengebied met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om het buitengebied — de plek waar ruimte, rust en ondernemerschap samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van agrarische bedrijven en landbouwgronden tot woonboerderijen, landhuizen en bedrijfs-onroerendgoed én nieuwbouwprojecten. Onze kracht ligt in de combinatie van vak-kennis, ervaring en een nuchtere, resultaat-gerichte aanpak. Of het nu gaat om een actief agrarisch bedrijf, een voormalig erf of een exclusieve woning met uitzicht over het land, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor bijzondere objecten

Vastgoed in het buitengebied vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen en agrarische belangen spelen een grote rol. Met jarenlange ervaring in de landelijke vastgoedmarkt en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars als geen ander hoe waarde te creëren én te behouden. Wij adviseren u deskundig bij aankoop, verkoop, herontwikkeling of nieuwbouw – altijd met oog voor uw belangen en de unieke eigenschappen van het object.



Betrouwbaar, betrokken en resultaatgericht

Staal Makelaars staat voor persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie.

Onze klanten waarderen ons om onze betrokkenheid, realistische adviezen en het vermogen om complexe dossiers helder te maken. Of het nu gaat om een woning met grond, een agrarisch bedrijf of bedrijfspand – wij begeleiden u met zorg, aandacht en overtuiging naar het beste resultaat.

Meer weten?

Heeft u interesse in dit object? Wilt u meer informatie of een bezichtiging plannen?

Ook wanneer u overweegt uw woning, bedrijf of grond te verkopen, of als het object uit deze brochure niet precies aansluit bij uw wensen, dan denken wij graag met u mee.

**Neem vrijblijvend contact met ons op.
Wij helpen u graag verder!**

0162-570471

info@staalmakelaars.nl

Engelse Wal 13

Raamsdonk



Vraagprijs € 520.000,- k.k.
Oplevering In overleg

Heeft u interesse of vragen?

*Laat het ons weten.
We helpen u graag verder.*

0162-570471

info@staalmakelaars.nl

www.staalmakelaars.nl

