



JB MAKELAARDIJ
uw (t)huis, onze passie



JB Makelaardij
Nieuwstraat 17, 4921 CT Made

0162 56 24 24



info@jbmakelaardij.nl
www.jbmakelaardij.nl



Bartoklaan 2A - Raamsdonksveer

Woonoppervlakte ca. 210 m²

Gebouwgebonden buitenruimte ca. 33 m²

Externe bergruimte ca. 7 m²

Perceeloppervlakte 453 m²

Bouwjaar 2020.

Vraagprijs € 1.150.000,-- k.k.



Algemeen

Bartoklaan 2A is een villa waarin werkelijk alles klopt. Deze in 2020 gerealiseerde woning is een voorbeeld van moderne architectuur, waarin de keuze voor minimalistische vormgeving, het gebruik van hoogwaardige materialen en de toevoeging van warme elegantie samen zorgen voor een harmonieus geheel. Dit komt tot uiting in de krachtige architectonische lijnen, strakke witte gevels, subtiele houtaccenten en royale glaspartijen. Ook binnen is deze verfijnde vormgeving tot in de kleinste details doorgevoerd. De villa kenmerkt zich door een vanzelfsprekende eenheid, waarbij esthetiek en functionaliteit elkaar versterken. Daarbij creëren het ingetogen kleurenpalet en het uitzonderlijke afwerkingsniveau een serene en luxueuze sfeer. Wat deze villa zo bijzonder maakt, is de aandacht waarmee ieder aspect op elkaar is afgestemd: alles vormt één samenhangend geheel. Verder beschikt de villa over een diepe, fraai aangelegde tuin op het noordwesten, twee bergingen, een overkapping, een carport en een inpandige wellness, bestaande uit een zwembad, een loungehoek en een doucheruimte.

Daarnaast is de woning volledig voorbereid op de toekomst. De villa is volledig geïsoleerd en voorzien van aluminium kozijnen met HR++-beglazing, een luchtwarmtepomp, maar liefst 37 zonnepanelen, volledig voorzien van vloerverwarming en een warmteterugwinsysteem (WTW) dragen bij aan een energiezuinig en aangenaam binnenklimaat. De villa heeft een uitstekend energielabel A+++ (geldt tot 24 september 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.





Begane grond

Hal/entree

Via de voordeur betreed je de ruime hal, die toegang biedt tot de riante woonkamer, het toilet, de meterkast en als échte eyecatcher, de stalen muizentrap met een poedercoating. De begane grond is afgewerkt met een fraaie, grijskleurige gietvloer, gecombineerd met een strakke, witte wandafwerking.



Woonkamer

De L-vormige woonkamer is voorzien van een lichte en open indeling, met aan de voorzijde een prettige zithoek en centraal in de leefruimte ruimte voor een riante eethoek. De royale raampartij, die zich over vrijwel de gehele breedte van de voorgevel uitstrekt, biedt een fraai uitzicht op de breed opgezette straat en versterkt het ruimtelijke gevoel. Daarnaast vormt de op-maat-gemaakte houten wandkast niet alleen een contrast met de neutrale tinten van het interieur, maar brengt deze ook de nodige warmte in de ruimte. Dankzij de meerdere sets openslaande deuren breng je binnen en buiten eenvoudig met elkaar in verbinding en ontstaat er een aangename woonbeleving waarin het ontspannen gevoel van een luxe vakantie onderdeel wordt van het dagelijks leven.

Afmetingen woonkamer ca. 1056/326 x 599/378 cm.





www.jbmakelaardij.nl

Woonkeuken

De luxe woonkeuken bevindt zich aan de achterzijde en vormt met het bijzonder royale kookeiland een heerlijke plek voor de kookliefhebber. Het eiland is uitgevoerd met grijze kastfronten en een licht werkblad in marmerlook, dat aan de kopse zijden doorloopt tot op de vloer. Dankzij het uitzonderlijk grote formaat biedt het eiland, in combinatie met de strakke wandopstelling, een zee aan werk- en opbergruimte. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde downdraft-afzuiging, een vaatwasser, combimagnetron, oven en koel-/vriescombinatie. Tegenover de keuken is een koffiecorner gecreëerd, die dankzij het bijpassende kleur- en materiaalgebruik behoort tot het geheel. Via de openslaande deuren vormt het aangrenzende terras een prettig verlengstuk van de leefruimte. Vanuit de keuken bereik je een tussenportaal, dat toegang biedt tot zowel de wellnessruimte als de bijkeuken.

Afmetingen woonkeuken ca. 304 x 722 cm.





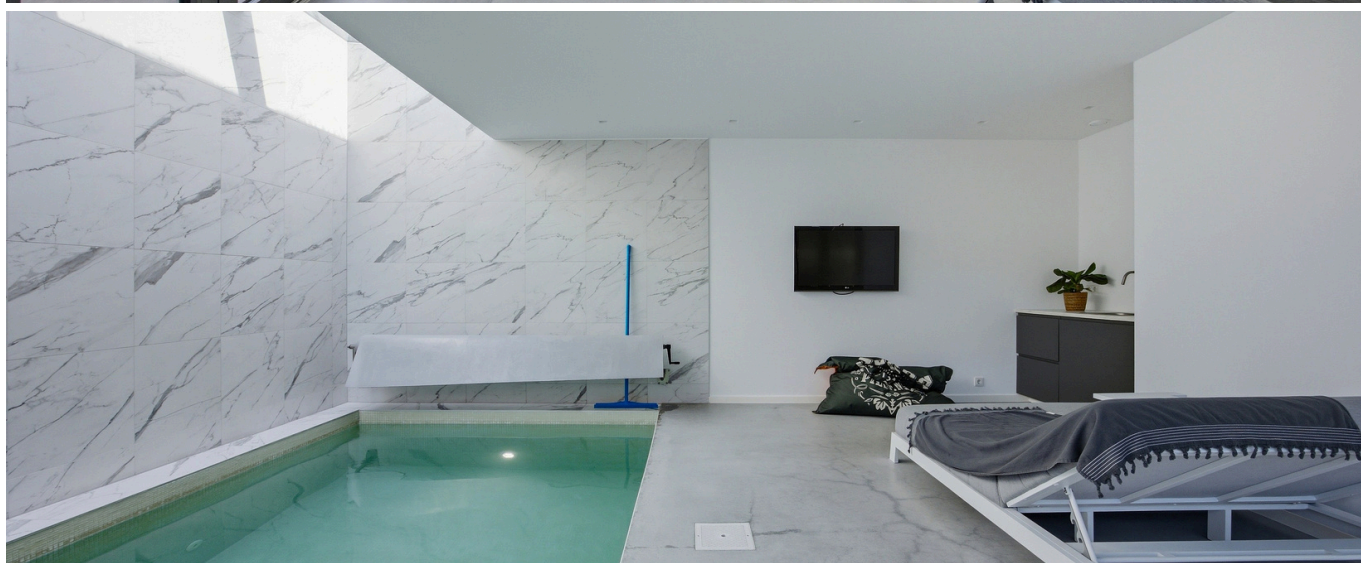
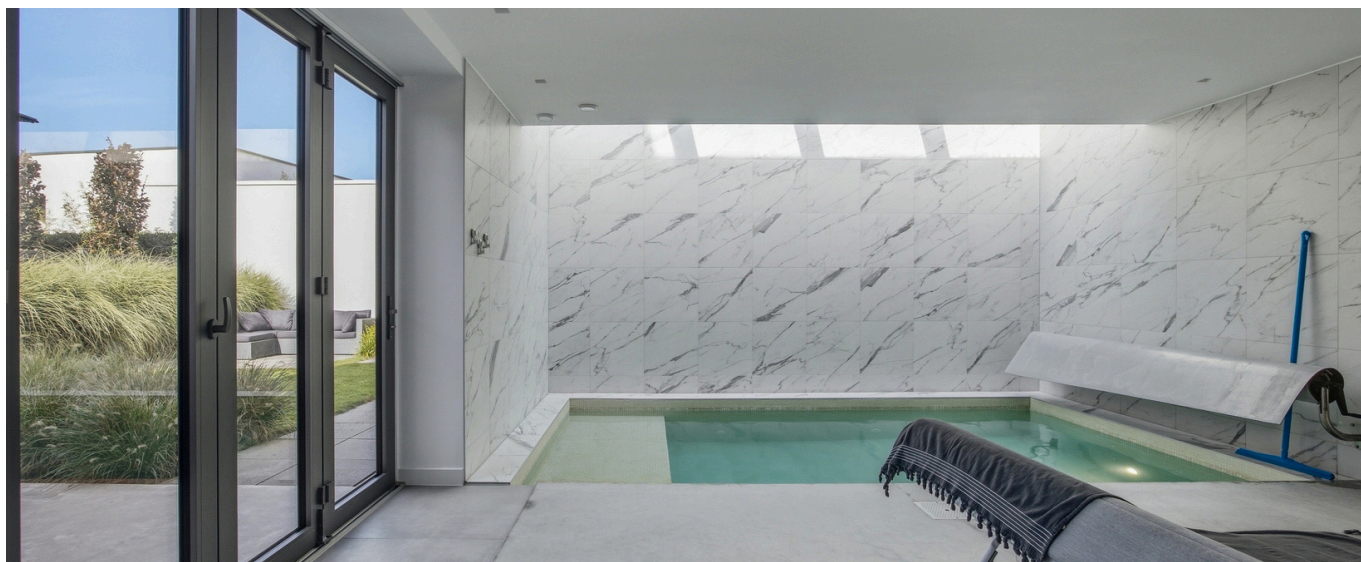
www.jbmakelaardij.nl

Wellnessruimte

Een bijzonder onderdeel van deze villa is de in pandige wellness, bestaande uit een in pandig zwembad met aangrenzende, comfortabele lounge ruimte en een aparte doucheruimte. Deze voorziening biedt een exclusieve plek voor ontspanning, waar luxe écht onderdeel wordt van jouw dagelijks leven. De royale glazen harmonicapui kan volledig worden geopend, waardoor je op zomerse dagen ook vanuit het zwembad eenvoudig naar buiten stapt.

Daarnaast biedt deze ruimte verrassende mogelijkheden voor de toekomst. Dankzij de veelzijdige indeling kan de wellness desgewenst worden omgevormd tot een volwaardig woonprogramma op de begane grond, waardoor de villa ook uitstekend geschikt te maken is voor levensloopbestendig wonen.

Afmetingen zwembad en lounge ruimte ca. 725 x 587 cm.





Doucheruimte

Vanuit de wellnessruimte is er toegang tot de doucheruimte, die is ingericht met een inloopdouche, een wandcloset, een compact wastafelmeubel en een spiegel met geïntegreerde verlichting. De directe ligging aan het zwembad maakt het mogelijk om voor en na het zwemmen heerlijk te douchen.

Afmetingen doucheruimte ca. 206 x 156 cm.



Bijkeuken/technische ruimte

De bijkeuken annex technische ruimte is bereikbaar vanuit zowel het tussenportaal als de aangrenzende berging. Deze multifunctionele ruimte biedt plaats aan de warmtepomp, de technische installaties van het zwembad en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het opbergen van huishoudelijke benodigdheden.

Afmetingen bijkeuken/technische ruimte ca. 355 x 299 cm.

Berging

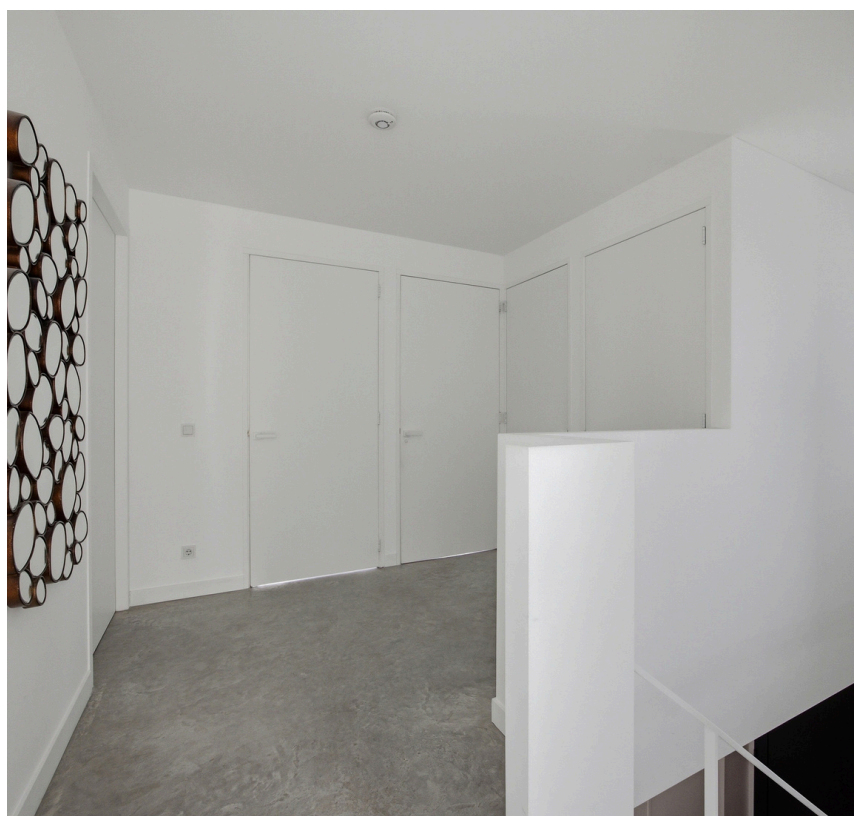
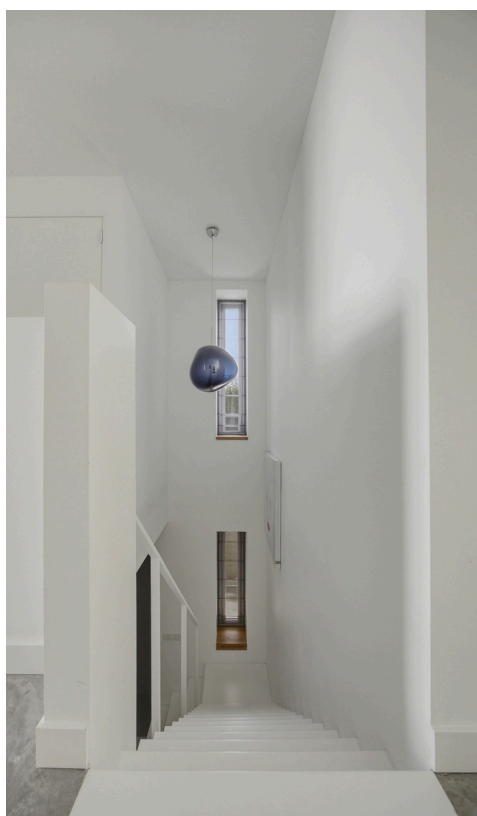
Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een praktische berging, die zowel vanaf de oprit als vanuit de bijkeuken bereikbaar is. Ook hier is evenveel aandacht besteed aan de afwerking, die naadloos aansluit bij de rest van de woning.

Afmetingen berging ca. 299 x 299 cm.



Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime, centrale overloop die toegang biedt tot de vier slaapkamers, de ruime, luxe badkamer, het separate toilet en de tweede technische ruimte, die plaats biedt voor de WTW-unit en de omvormer. Ook deze verdieping is afgewerkt met dezelfde gietvloer.



Slaapkamer 1

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is royaal opgezet, met voldoende ruimte voor een comfortabele walk-in closet. De kamerhoge raampartijen bieden een fraai uitzicht op de tuin en zorgen voor een aangename lichtinval. Voor de gewenste privacy en verduistering zijn de ramen voorzien van elektrisch bedienbare rolgordijnen.

Afmetingen slaapkamer 1 ca. 566/365 x 403 cm.

Afmetingen inloopkast ca. 217 x 270 cm.





www.jbmakelaardij.nl



Slaapkamer 2

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer, die eveneens is voorzien van kamerhoge raampartijen. Deze bieden een fraai uitzicht op de groene straat en zorgen voor een prettige lichtinval. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kan desgewenst worden aangevuld met extra kastruimte.

Afmetingen slaapkamer 2 ca. 406 x 290 cm.



Slaapkamer 3

Ook de derde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en eveneens ingericht als kinderkamer. De kamer biedt dankzij zijn L-vorm voldoende plaats voor een bed, een kledingkast en aanvullende opbergmogelijkheden. De praktische indeling zorgt ervoor dat de kamer eenvoudig naar eigen wens ingericht kan worden, bijvoorbeeld ook als logeer- of werkkamer.

Afmetingen slaapkamer 3 ca. 387/255 x 337 cm.





Slaapkamer 4

De vierde slaapkamer is wat compacter van formaat en leent zich uitstekend als werk- of kinderkamer. De ruimte bevindt zich tussen de hoofdslaapkamer en de derde slaapkamer en is voorzien van twee raampartijen.

Afmetingen slaapkamer 4 ca. 334 x 225 cm.



Badkamer

De badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is bijzonder ruim van formaat. De wanden zijn volledig bekleed met grootformaat tegels in een verfijnde witgrijze marmerlook, die fijn combineren met de strakke, grijskleurige gietvloer. De badkamer is ingericht met een royaal vrijstaand ligbad, een ruime inloofdouche met regendouche en handdouche en een strak vormgegeven dubbel wastafelmeubel met geïntegreerde waskommen. Het geheel ademt rust en verfijning en biedt alle comfort voor een ontspannen begin of einde van de dag.

Afmetingen badkamer ca. 170 x 246 cm.





www.jbmakelaardij.nl





Tuin

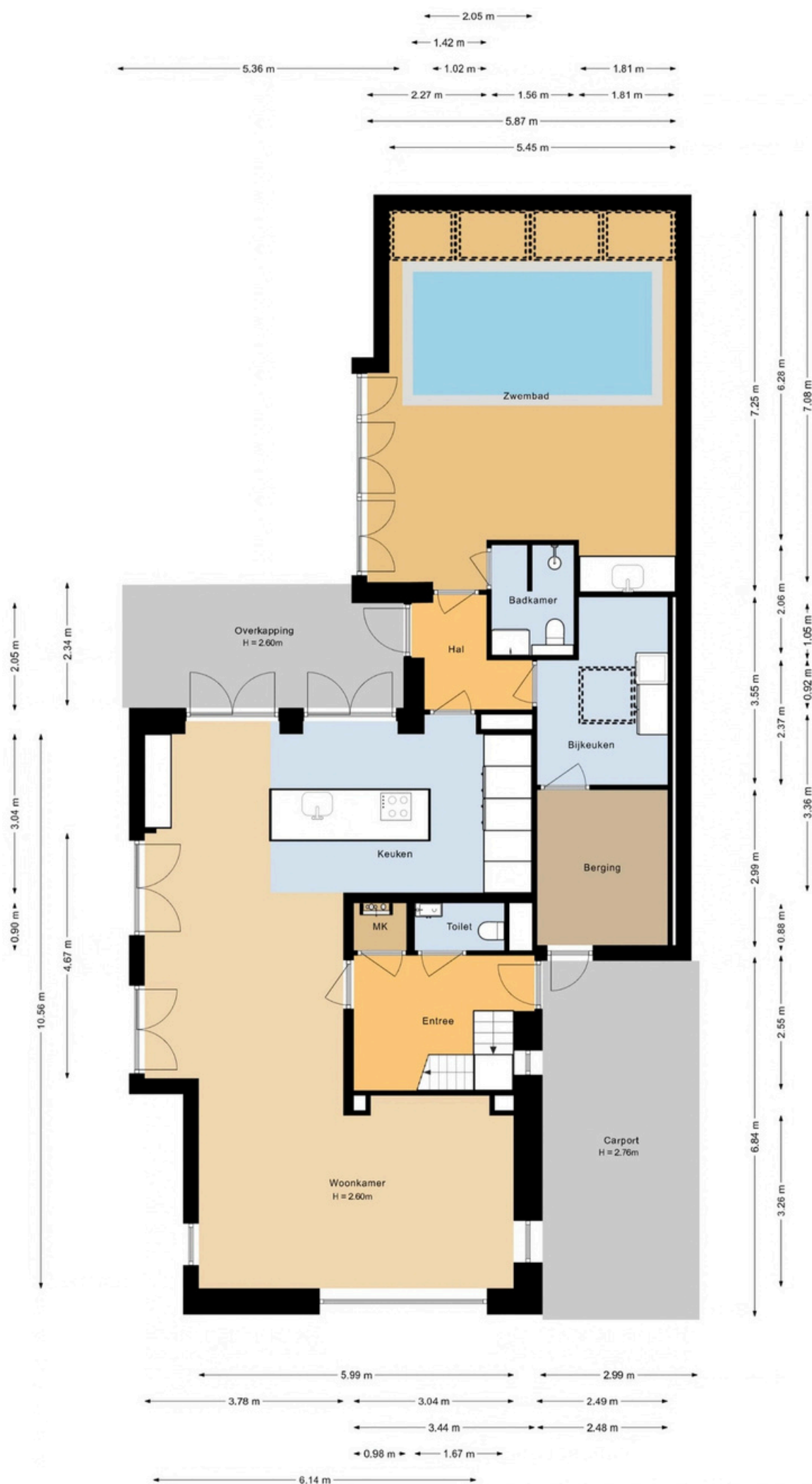
De diepe, fraai aangelegde tuin is gelegen op het noordwesten en zichtbaar met veel aandacht ontworpen en aangelegd. Direct aan de woning bevindt zich een bijzonder royaal, deels overdekt terras, waar voldoende ruimte is voor een grote eettafel. De verschillende openslaande deuren vanuit de woning zorgen ervoor dat het terras eenvoudig bereikbaar is en maken het buitenleven tot een vanzelfsprekend onderdeel van de woning. Verderop in de tuin bevindt zich een tweede terras, dat momenteel is ingericht als loungehoek. Dit doordachte ontwerp zorgt voor een verrassende afwisseling tussen openheid en beschutting, met verschillende plekken die elk een eigen uitstraling hebben. De tuin beschikt over een onderhoudsvrije composiet schutting.

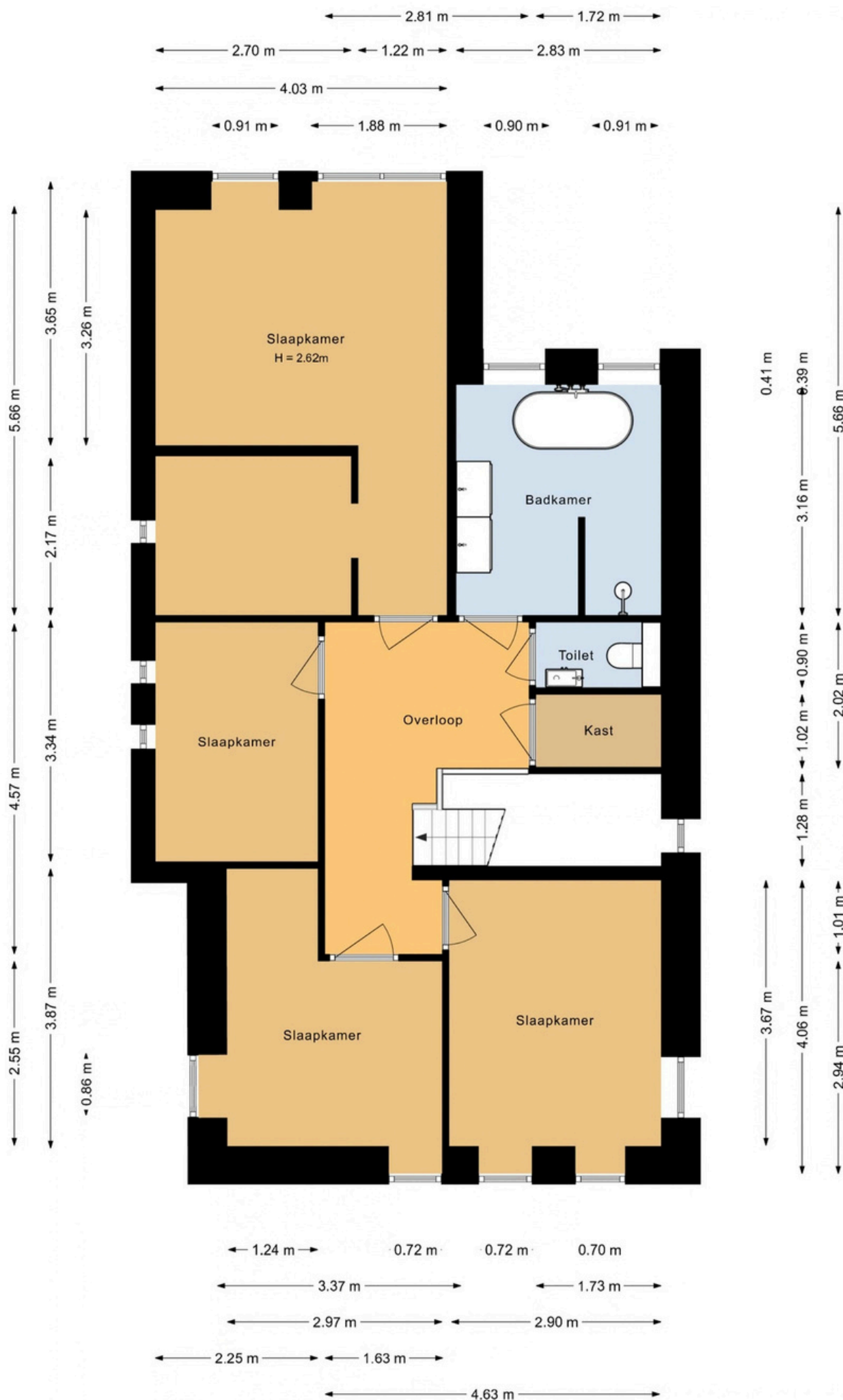
Afmetingen tuin ca. 15,5 x 14,5 m.

Afmetingen overkapping ca. 234 x 536 cm.

Afmetingen berging ca. 297 x 239 cm.

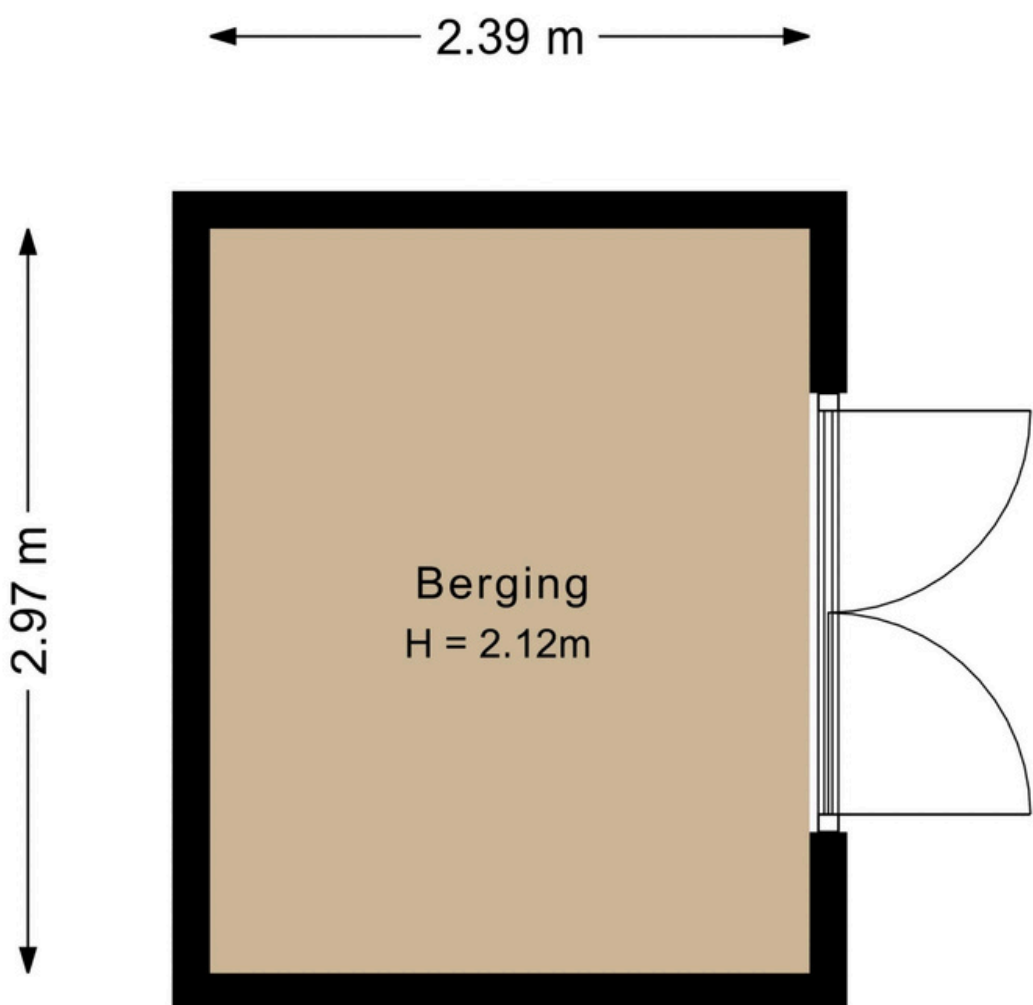








www.jbmakelaardij.nl





Samengevat

- Moderne en stijlvol minimalistisch vormgegeven villa met een wellnessruimte met zwembad, twee bergingen, een carport, een overkapping en een fraai aangelegde tuin.
- In de populaire wijk 'Raamsdonksveer-Zuid'.
- Gelegen op korte afstand van het 'Koningspark', het centrum en sport- en natuurpark van Raamsdonksveer.
- Mogelijkheid tot het realiseren van een levensloopbestendige indeling.
- 4 slaapkamers.
- Uitzonderlijk energiezuinig en klaar voor de toekomst, met energielabel A+++.

Vraagprijs € 1.150.000,-- k.k.