



Bergenstraat 3a

Raamsdonk



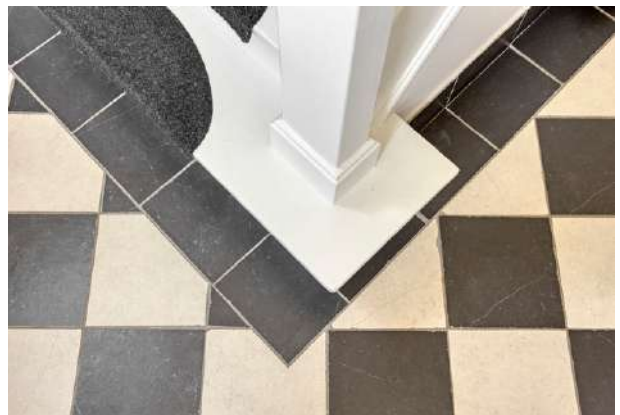


Vraagprijs
€ 1.295.000,- k.k.

Raamsdonk

Bergenstraat 3a

- Vrijstaande instap klare woonboerderij met aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen, tuin, erf en cultuurgrond met een totaal perceeloppervlakte van 3.530 m²
- Energiezuinige woning voorzien van zonnepanelen (batterij van wel 31,8 kw) met batterij en goede isolatie
- Landelijk wonen met vrij uitzicht en goede bereikbaarheid
- Sfeervol woongedeelte met prachtige woonkamer en landelijk moderne woonkeuken



Kenmerken

Een heerlijk plekje in Raamsdonk

• Soort woning • Ligging • Bouwjaar • Aantal kamers	Woonboerderij Centrum Raamsdonk 1951 5 kamers waarvan 3 slaapkamers
• Perceeloppervlakte • Woonoppervlakte • Gebouwbonden buitenruimte • Externe bergruimte • Inhoud woning	3.530 m ² 240 m ² 11 m ² 24 m ² 940 m ³
• Gevels	Spouwmuren
• Kozijnen • Beglazing • Daktype	Hardhout Dubbelglas Houten dakconstructie gedekt met pannen (2011) Beton
• Begane grondvloer • Verdiepingsvloeren • Fundering	Hout Op gemetselde fundatie
• Verwarming & warm water	Woonhuis: cv-installatie, vloerverwarming (keuken, hal, achter entree), houtkachel, airconditioning en warmwaterboiler van circa 300 liter. Schuur: afzonderlijke cv-installatie en warm water doormiddel van close in boiler; kantoor-/werkruimte tevens voorzien van airconditioning
• Zonnewering	Rolluiken begane grond (zonne-energie) en eerste verdieping (handbediend)
• Isolatie • Ventilatie • Energielabel • Bijgebouwen	Woonhuis voorzien van gevel-, vloer- en dakisolatie Mechanische ventilatie in de natte ruimtes B Loods met kantoor, tuinkamer met overkapping en open bergingen
• Nuts-voorzieningen • Bestemming	Elektra - Gas - Water - Riolering - Kabel Bestemmingsplan Buitengebied Geertruidenberg met de bestemmingen Wonen, Agrarisch - 2 en Agrarisch met waarden. Tevens gelden de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en 4 en diverse WRO-zoneaanduidingen
• Zonnepanelen	30 zonnepanelen (2016), 5,2 kWp en batterij 31,8 kWh



Situering

De woonboerderij aan de Bergenstraat 3a is rustig gelegen in het buitengebied van Raamsdonk, een sfeervol Brabants dorp binnen de gemeente Geertruidenberg. De omgeving wordt gekenmerkt door lintbebouwing, agrarische percelen en een landelijk karakter met fraaie uitzichten over het omliggende buitengebied.

Raamsdonk beschikt over diverse basisvoorzieningen, waaronder een basisschool en sportvoorzieningen. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca, scholen en overige voorzieningen zijn Raamsdonksveer, Geertruidenberg en Waspik op korte afstand gelegen. De bereikbaarheid is goed:

- Gunstige ligging ten opzichte van de A27 en A59
- Centrale ligging tussen Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch
- Goede verbinding met omliggende dorpen en steden via het regionale wegennet

De landelijke omgeving biedt volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Ook Nationaal Park De Biesbosch en het historische vestingstadje Geertruidenberg bevinden zich op korte afstand.

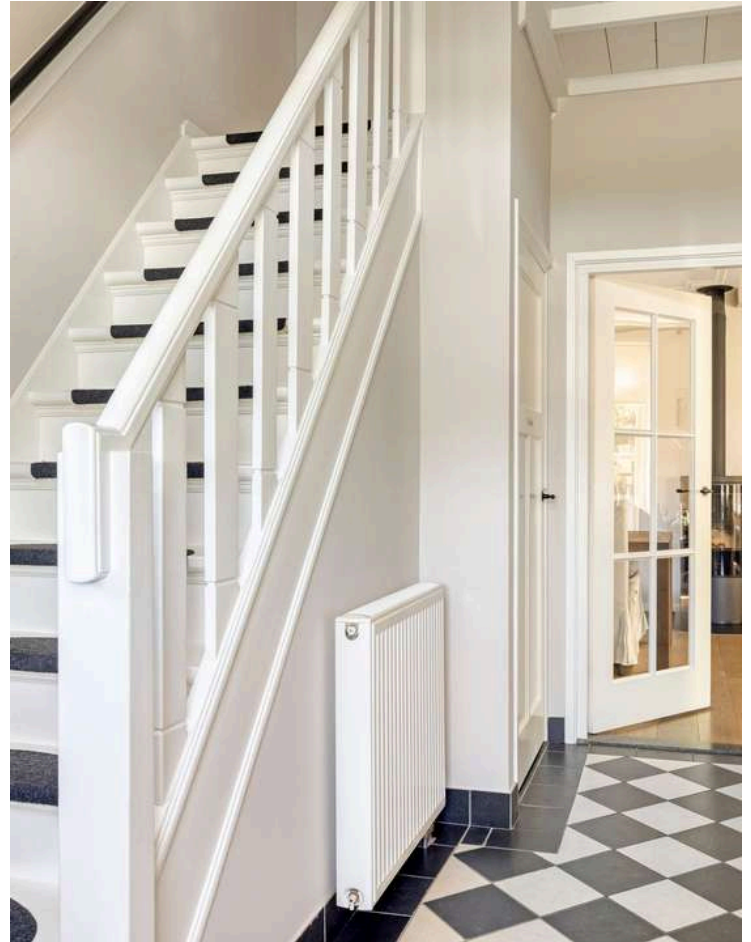


Comfortabel en karaktervol wonen

De woonboerderij aan de Bergenstraat 3a is oorspronkelijk gebouwd in 1951 en in 2011 ingrijpend gerenoveerd en gemoderniseerd. Hierbij is veel aandacht besteed aan wooncomfort, isolatie, installaties en afwerking, waarbij het karakter van de oorspronkelijke boerderij behouden is gebleven. De woning heeft een aangenaam en energiezuinig leefklimaat, met volop ruimte en rust.

Het geheel verkeert in een verzorgde staat van onderhoud en beschikt onder meer over:

- Afzonderlijke cv-installaties voor het woonhuis en de loods
- Gedeeltelijke vloerverwarming
- Airconditioning
- Diverse isolerende voorzieningen
- 30 zonnepanelen en een thuisbatterij van wel 31,8 kw
- Energielabel B



Begane grond

Het woonhuis

Via de voordeur betreed je de entree van deze karakteristieke woonboerderij. Vanuit de hal zijn de verschillende woonvertrekken, de woonkamer, de volledig betegelde kelder, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping bereikbaar. De hal is verzorgd afgewerkt met wit gestucte wanden, een tegelvloer en karakteristieke balkdetails tegen het plafond.



De woonkamer is een royale en sfeervolle leefruimte met een fraaie houten vloer, strak gestucte wanden (wederom in lichte kleurstelling (wit) en een verzorgd afgewerkt plafond. Dankzij de verschillende raampartijen aan meerdere zijden beschikt de ruimte over veel natuurlijke lichtinval en is er een prettig contact met de tuin en het omliggende erf. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een ruime eethoek.

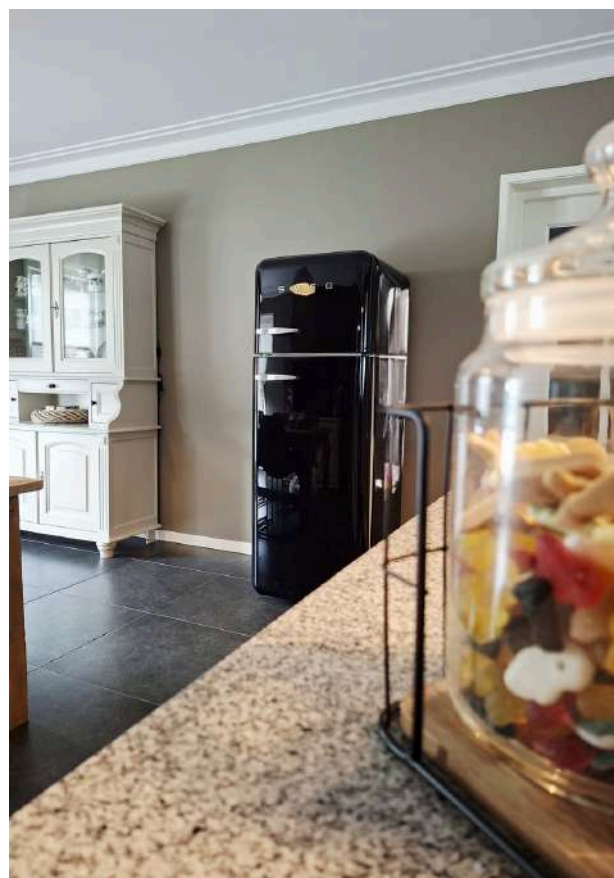
Een echte sfeermaker is de vrijstaande houtkachel, die een warme en karaktervolle toevoeging vormt aan de woonkamer. Het plafond is voorzien van diverse richtbare inbouwspots en sierlijsten, wat bijdraagt aan de verzorgde uitstraling. De woonkamer biedt ruimte aan zowel een royale zit- als eethoek en staat in directe verbinding met de woonkeuken, waardoor een ruime en praktische leefruimte is ontstaan.

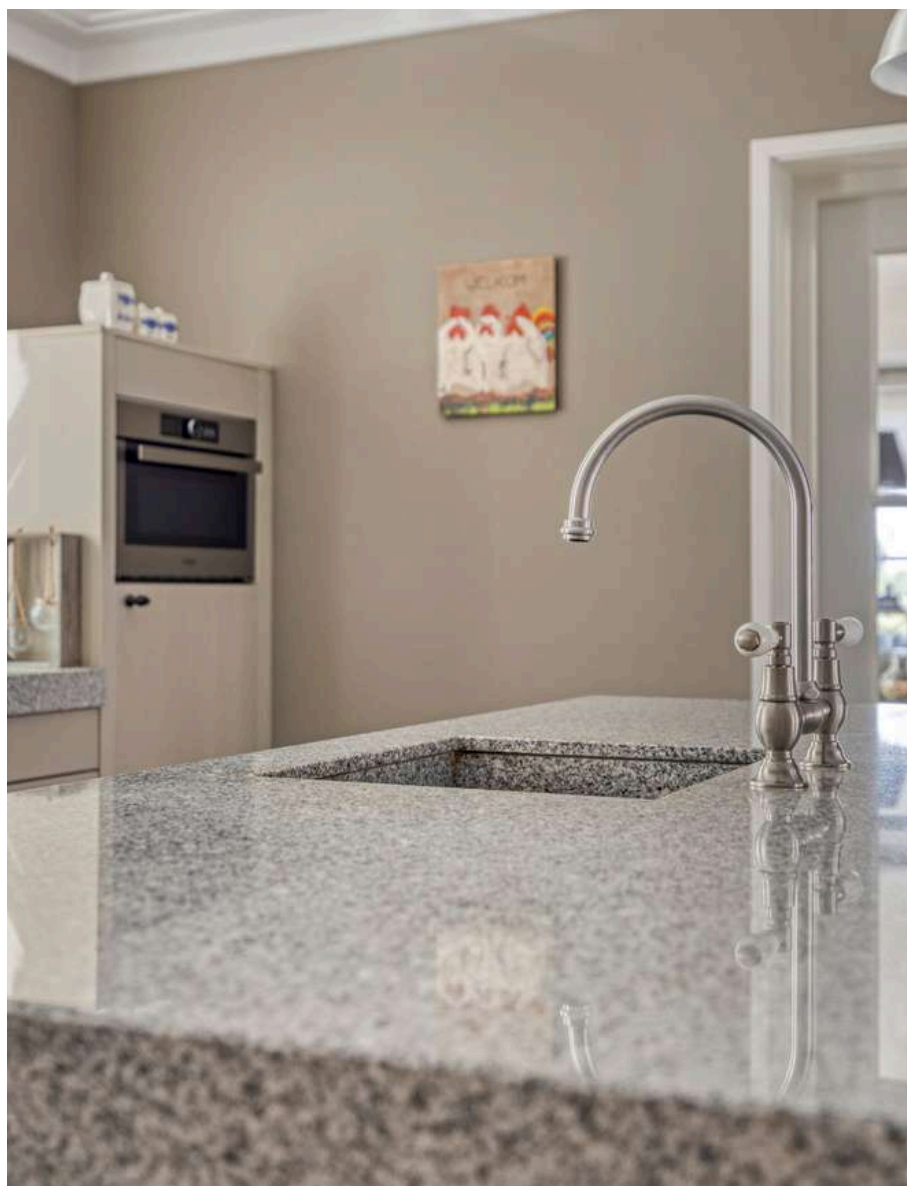


De royale woonkeuken is uitgevoerd in een sfeervolle landelijke stijl en biedt volop ruimte voor een grote eettafel. De lichte fronten, het royale natuurstenen werkblad en de donkere tegelvloer vormen samen een rustig en tijdloos geheel. Dankzij de verschillende raampartijen beschikt de ruimte over veel natuurlijk licht.

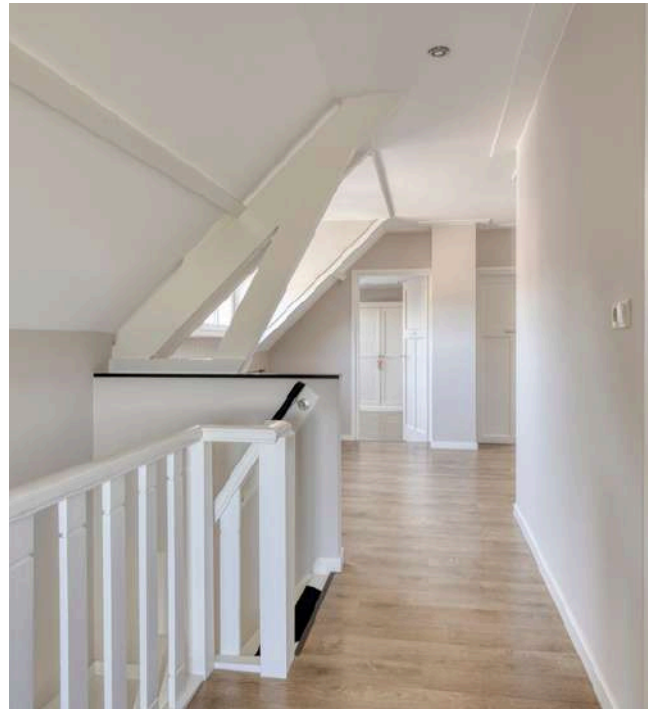
De keuken is voorzien van een Falcon 5-pits gasfornuis en elektrische ovens, een afzuigkap, ingebouwde combi-oven/magnetron, ingebouwd koffiezetapparaat en vaatwasser. De vrijstaande Smeg koelkast vormt een passende aanvulling op de landelijke uitstraling. Door de royale opzet is er bovendien veel werk- en bergruimte aanwezig.











Eerste verdieping

Ruimte vol mogelijkheden

Via de trapgang bereik je de eerste verdieping.

De verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een badkamer. De kamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer en profiteren van veel daglicht dankzij de aanwezige gevelramen en dakramen. De grootste slaapkamer beschikt daarnaast over een royale, vaste kastenwand met schuifdeuren.

Vanuit de ramen is er op verschillende plaatsen een fraai uitzicht over de omliggende landerijen.

De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van airconditioning.

De badkamer is geheel betegeld en uitgevoerd in een tijdloze zwart-witte kleurstelling. Deze is compleet ingericht met een ligbad, separate douchecabine, wastafel en wandcloset. De brede raampartij zorgt voor prettig natuurlijk licht en ventilatiemogelijkheden.







Loods

Aansluitend aan het woongedeelte bevindt zich de royale voormalige agrarische schuur. Deze biedt veel ruimte voor hobby, opslag, werkplaats en overige gebruiksmogelijkheden passend binnen de geldende woonbestemming.

Een gedeelte is ingericht als werkplaats en zaagkamer en voorzien van een betonvloer, werkbanken en volop ruimte voor machines en opslag. De schuur beschikt over een grote overheaddeur, waardoor deze ook met voertuigen en groter materieel goed toegankelijk is.

Karakteristiek zijn de oorspronkelijke houten gebinten en gelijmde spanten, die in combinatie met de grote vrije hoogte zorgen voor een indrukwekkende en ruimtelijke uitstraling. De schuur beschikt daarnaast over een eigen cv-installatie.

Op de verdieping bevindt zich een afzonderlijke kantoor-/werkruimte, voorzien van verwarming en airconditioning. Vanuit deze ruimte is het aangrenzende dakterras bereikbaar.





Landelijk wonen met het dorp binnen handbereik







Wil je wonen op een
plek waar je elke dag
wordt omringd door
natuur, ruimte en rust –
maar toch alle
voorzieningen binnen
handbereik hebt?

Dan is dit jouw kans.





Overkapping met tuinkamer

Achter de boerderij bevindt zich een bijgebouw, bestaande uit een sfeervolle tuinkamer en een ruime overkapping. Het bijgebouw is gebouwd in 2014 en vormt, mede door de ligging direct aan het zwembad, een aantrekkelijke plek om een groot deel van het jaar van het buitenleven te genieten. Verder is de tuin voorzien van een beregeningspomp.

De tuinkamer is opgetrokken uit hout en geïsoleerd met glaswol. Ook aan de binnenzijde is het hout prominent aanwezig, wat in combinatie met de zichtbare houten kapconstructie voor een warme en landelijke uitstraling zorgt. De vloer is uitgevoerd in houten planken. Aan de tuinzijde is de ruimte vrijwel volledig geopend, waardoor een directe verbinding ontstaat met het terras en het zwembad. Vanuit de tuinkamer is bovendien sprake van een fraai uitzicht over het achtergelegen landelijke gebied.

De ruimte is royaal van opzet en beschikt over een zit- en eetgedeelte en een keukenblok, uitgerust met alle benodigde voorzieningen.

Direct voor de tuinkamer ligt het verwarmde buitenzwembad. Het zwembad is voorzien van een reinigingspomp en zwembadstofzuiger en kan handmatig worden afgedekt met een afdekzeil. In combinatie met het omliggende terras en de tuinkamer vormt dit een aantrekkelijke en beschutte plek voor ontspanning.









Erf & weide

Rondom de boerderij ligt een verzorgd aangelegd erf met groene borders en volwassen beplanting. Vanaf de brede inrit gaat het terrein over in een ruim opgezet buitenterrein met weidegrond en een vrij uitzicht over het omliggende landelijke gebied. De weide is omheind. Aan het begin van de weide is tevens een grondwaterbron aanwezig. Het geheel biedt goede mogelijkheden voor het houden van (klein) vee.

Het ruime, grotendeels verharde achtererf biedt volop manoeuvreer-, parkeer- en stallingsruimte. Hier bevinden zich tevens meerdere open overkappingen voor het stallen van materieel, aanhangwagens en overige zaken.

Landelijk wonen
met het dorp binnen
handbereik









Plattegronden

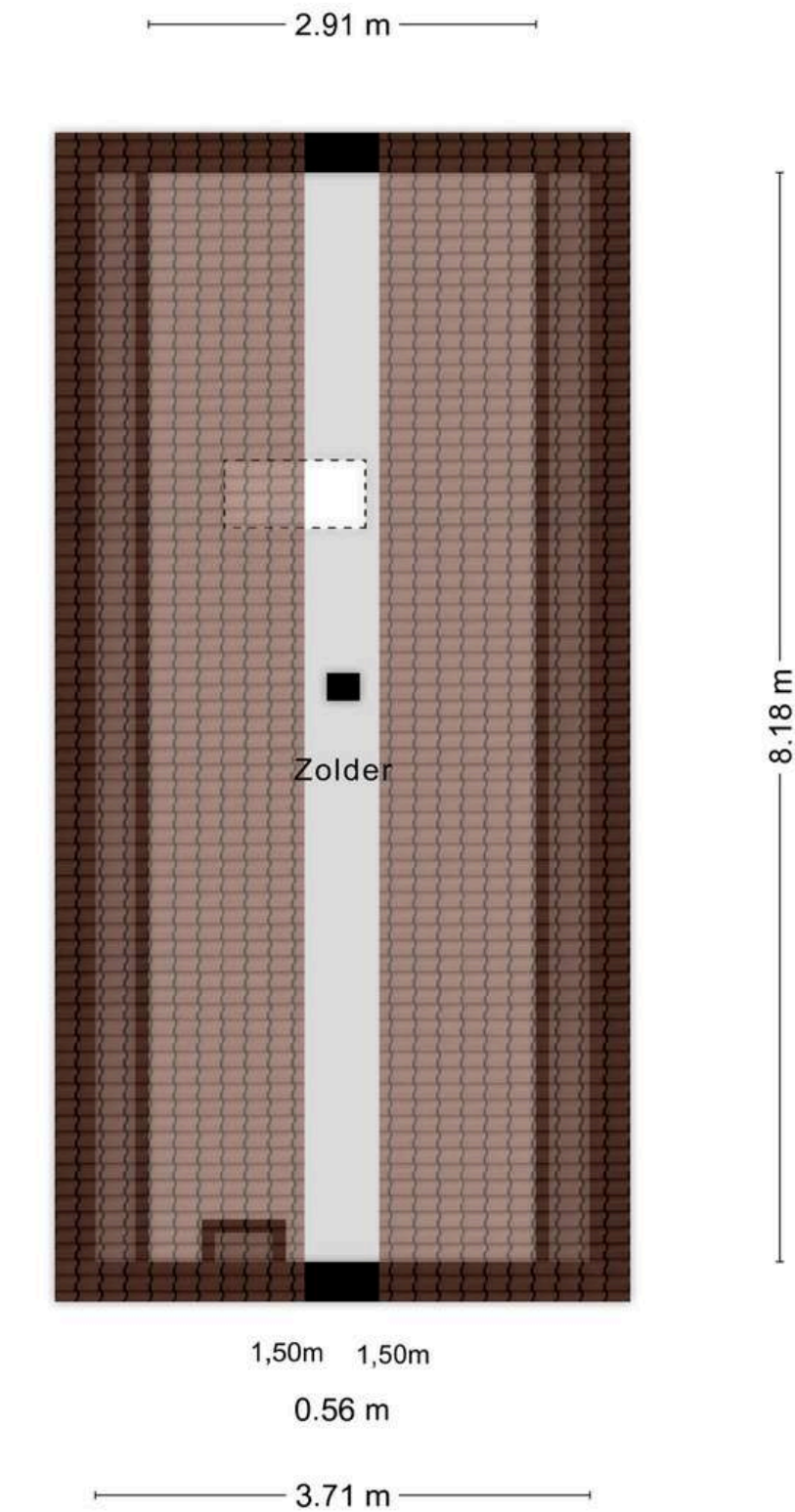
Begane grond



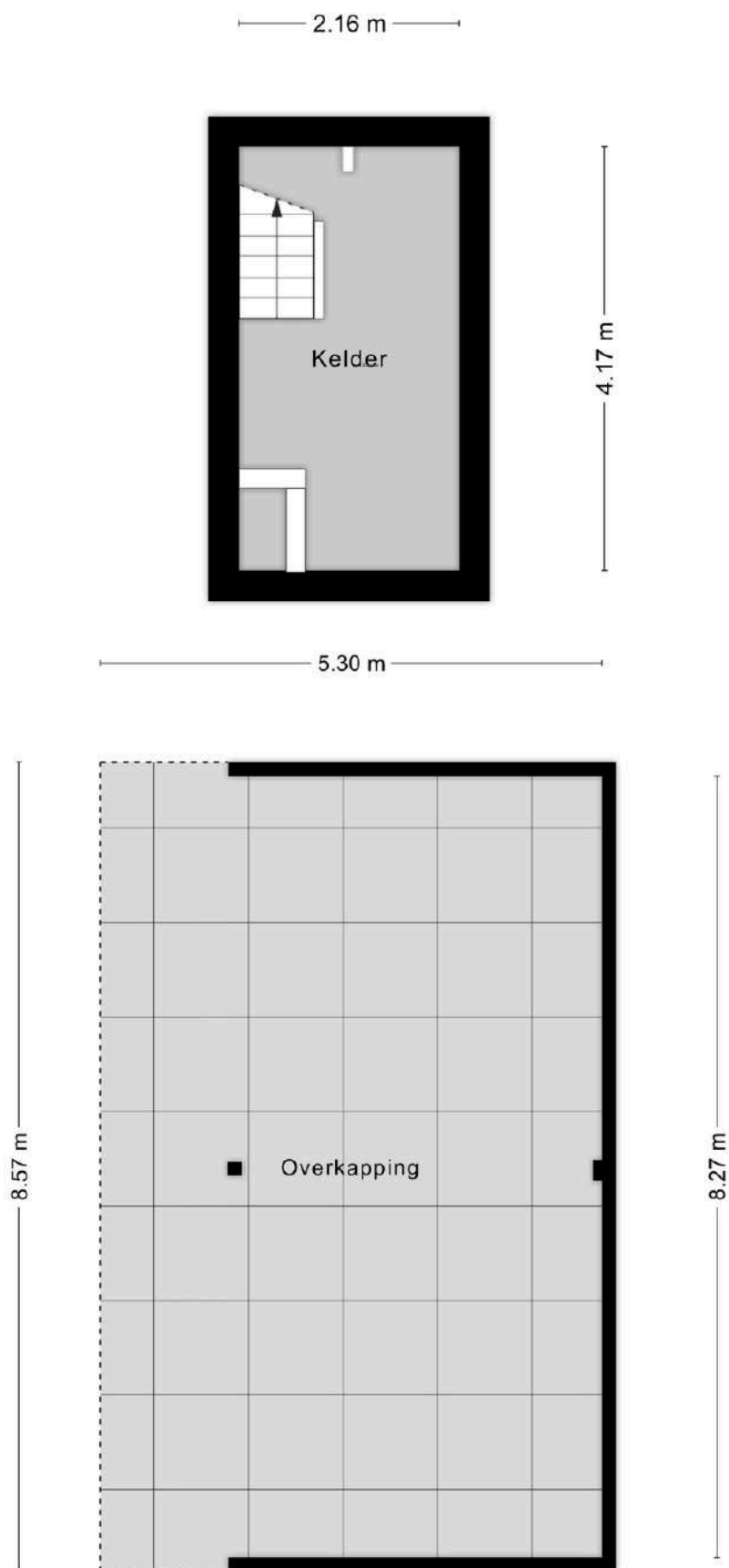
Eerste verdieping



Zolder



Kelder & overkapping



Tuinhuis



Omgevingsplan

Buitengebied Geertruidenberg



Ter plaatse gelden binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan onder meer de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Geertruidenberg', vastgesteld door de gemeente Geertruidenberg op 28 april 2011.

Op het object zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch met waarden' en 'Agrarisch - 2' van toepassing. Daarnaast gelden onder meer de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen', alsmede diverse wro-zones.

Op grond van het 'Parapluplan Archeologie', vastgesteld op 11 februari 2021, gelden voor delen van het object tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'.

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

Bergenstraat 3a



Staal Makelaars

Sterk in vastgoed

Vastgoed met karakter en kwaliteit

Bij Staal Makelaars draait alles om vastgoed — de plek waar wonen, ondernemen en investeren samenkomen. Wij begeleiden de aan- en verkoop van uiteenlopende objecten: van woningen in stad en dorp tot agrarische bedrijven, landbouwgronden, landhuizen, bedrijfs-onroerend goed en nieuwbouwprojecten.

Onze kracht ligt in de combinatie van vakkennis, ervaring en een nuchtere, resultaatgerichte aanpak. Of het nu gaat om een gezinswoning, een bedrijfspand of een object in het buitengebied, wij staan klaar om u professioneel te begeleiden van eerste kennismaking tot overdracht.

Deskundige aanpak voor uiteenlopende objecten

Vastgoed vraagt om kennis van zaken. Regelgeving, bestemmingsplannen, financiering en marktontwikkelingen spelen een belangrijke rol. Met jarenlange ervaring in zowel de woningmarkt, het buitengebied als het commercieel vastgoed en een breed netwerk van kopers, investeerders en ontwikkelaars weet Staal Makelaars 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, een agrarisch bedrijf, bedrijfspand of nieuwbouwproject — 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

Bergenstraat 3a

Raamsdonk



Vraagprijs € 1.295.000,- 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

Deze informatie wordt geheel vrijblijvend verstrekt en is onder voorbehoud van tussentijdse verkoop en/of wijzigingen.

Aan eventuele onvolkomenheden in de vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.