TE KOOP

Paulus Potterstraat 11

Raamsdonksveer



Vraagprijs

€ 445.000

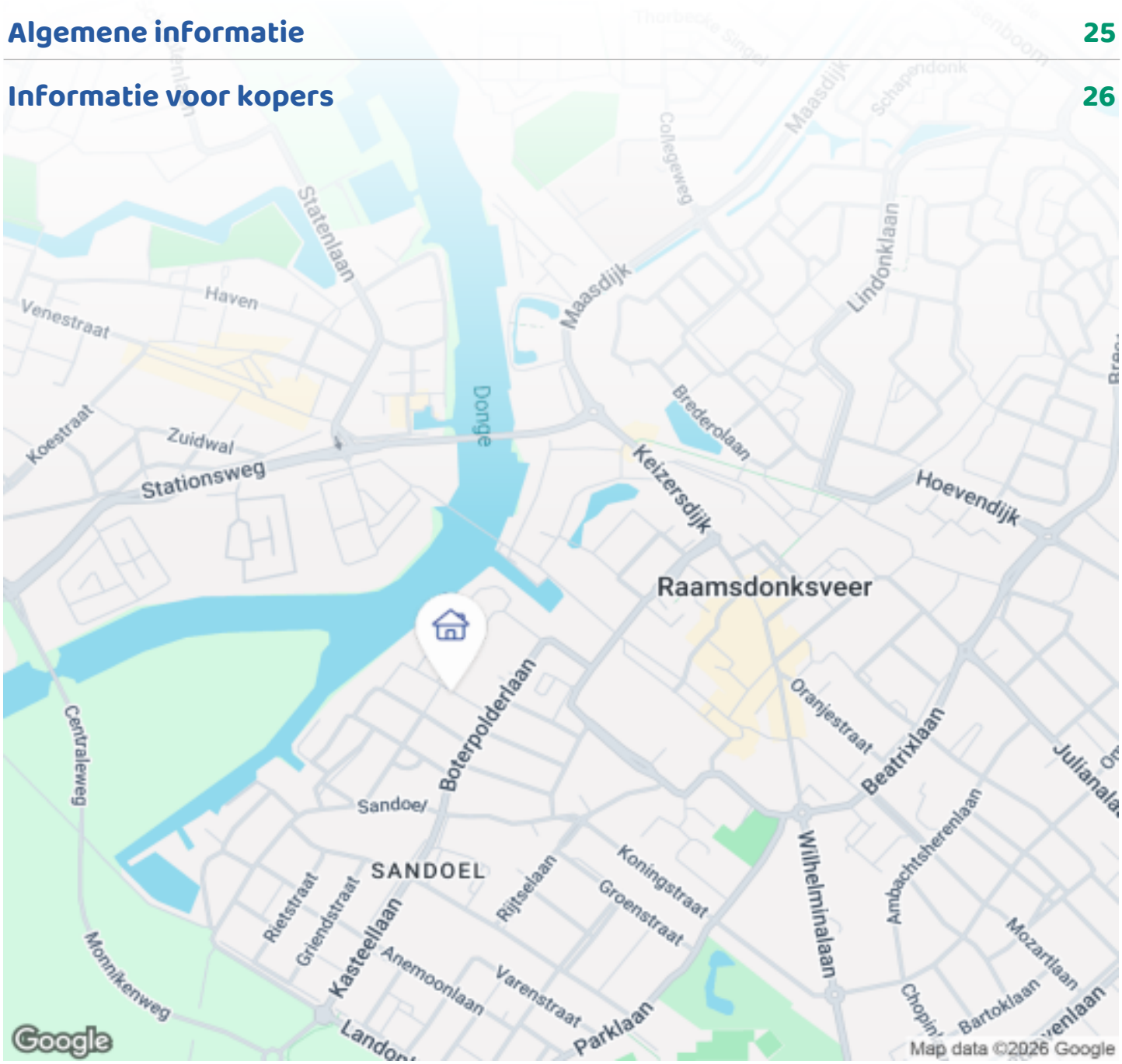
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Informatie voor kopers	26



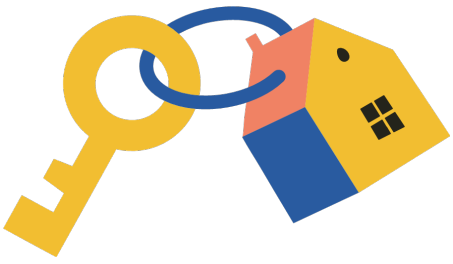
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op zoek naar een woning waar u eigenlijk zo in kunt? Deze moderne tussenwoning in Raamsdonksveer combineert een prettige woonruimte met een zonnige tuin, een moderne afwerking en volop mogelijkheden om de woning verder naar eigen wens in te delen.

De woning ligt in een jonge en rustige woonwijk die ruim is opgezet en een sfeervolle uitstraling heeft. De combinatie van de karakteristieke architectuur en het comfort van moderne bouw zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving. De wijk is kindvriendelijk en deels autoluw en voor de kinderen is er een speeltuin in de buurt. Ook het centrum, winkels en diverse dagelijkse voorzieningen zijn gemakkelijk te bereiken.

Met circa 106 m² woonoppervlakte, een inhoud van ongeveer 399 m³ en een perceel van 118 m²biedt de woning verrassend veel ruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een moderne badkamer. De ruime zolderverdieping



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

biedt bovendien de mogelijkheid om een derde slaapkamer te realiseren.

Wat maakt deze woning bijzonder?
* Moderne en verzorgde tussenwoning
* Twee ruime slaapkamers
* Ruime zolder met mogelijkheden voor een 3e slaapkamer
* 13 zonnepanelen
* Volledig geïsoleerd
* Begane grond met vloerverwarming
* Moderne keuken en badkamer
* Zonnige tuin op het zuidwesten
* Onderhoudsvriendelijke en kindvriendelijke achtertuin
* Achterom aanwezig
* Geïsoleerde houten berging met betonvloer en elektra
* Winkels en centrum op korte afstand
* Nabij water en natuurgebied de Biesbosch
* Goede bereikbaarheid via de A59 en A27 richting onder andere Breda, Rotterdam en Utrecht

Begane grond
Via de ruime entree komt u binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast en een modern toilet met wandcloset en fonteintje.
De woonkamer is ruim en licht dankzij de grote raampartijen. De prettige lichtinval geeft de ruimte een aangename sfeer. Op de vloer ligt een tegelvloer die is voorzien van vloerverwarming. Een ruime trapkast zorgt voor extra praktische bergruimte.
Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Deze is modern uitgevoerd en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en vriezer, combi-oven en vaatwasser. Door de open verbinding met de woonkamer blijft het contact met het woongedeelte behouden.
Via de tuindeur loopt u vanuit de woonkamer direct de achtertuin in.
De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier volop van de zon kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en beschikt over een achterom. Achter in de tuin staat een geïsoleerde houten berging met betonvloer en elektra, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, de badkamer en de overloop met vaste trap naar de zolder.
De slaapkamers zijn praktisch van formaat en bieden voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een tweepersoonsbed, kast en bureau.
De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel. De ruimte is strak en verzorgd afgewerkt.
De gehele eerste verdieping is voorzien van een fraaie laminaatvloer.

Tweede verdieping
De tweede verdieping is momenteel ingericht als open zolderruimte en biedt verrassend veel mogelijkheden. Naast de aanwezige bergruimte kunt u deze verdieping naar eigen inzicht benutten.
Zo kan hier een derde slaapkamer worden gerealiseerd. Daarnaast is deze verdieping natuurlijk geschikt als thuiswerkplek, hobbyruimte, wasruimte of extra bergruimte.
Hiermee biedt de woning volop mogelijkheden om mee te groeien met uw gezin en veranderende woonwensen.

Fijne ligging
De woning bevindt zich in een prettige woonomgeving met veel voorzieningen binnen handbereik. Het centrum van Raamsdonksveer en de winkels zijn op loopafstand gelegen. Ook natuur en water zijn dichtbij, waaronder het prachtige gebied rondom de Biesbosch.
Voor wie regelmatig met de auto onderweg is, zijn de A59 en A27 goed bereikbaar. Hierdoor zijn onder andere Breda, Rotterdam en Utrecht relatief eenvoudig aan te rijden.

Wilt u zelf ervaren hoeveel ruimte en mogelijkheden deze woning te bieden heeft? Dan nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging.

FOTO'S





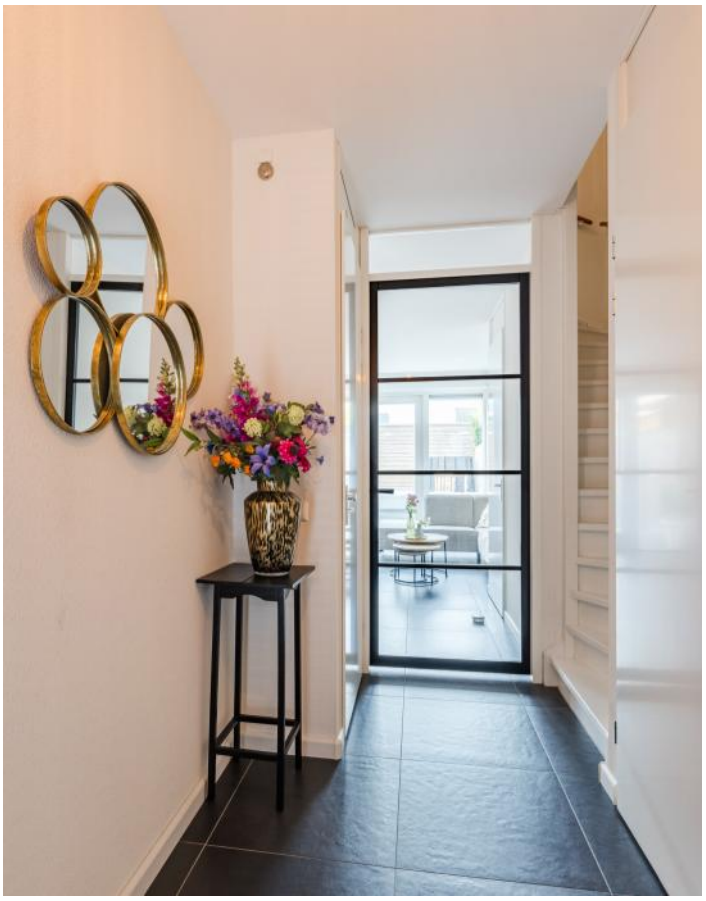


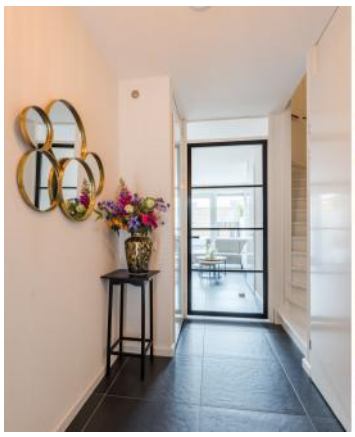




FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S







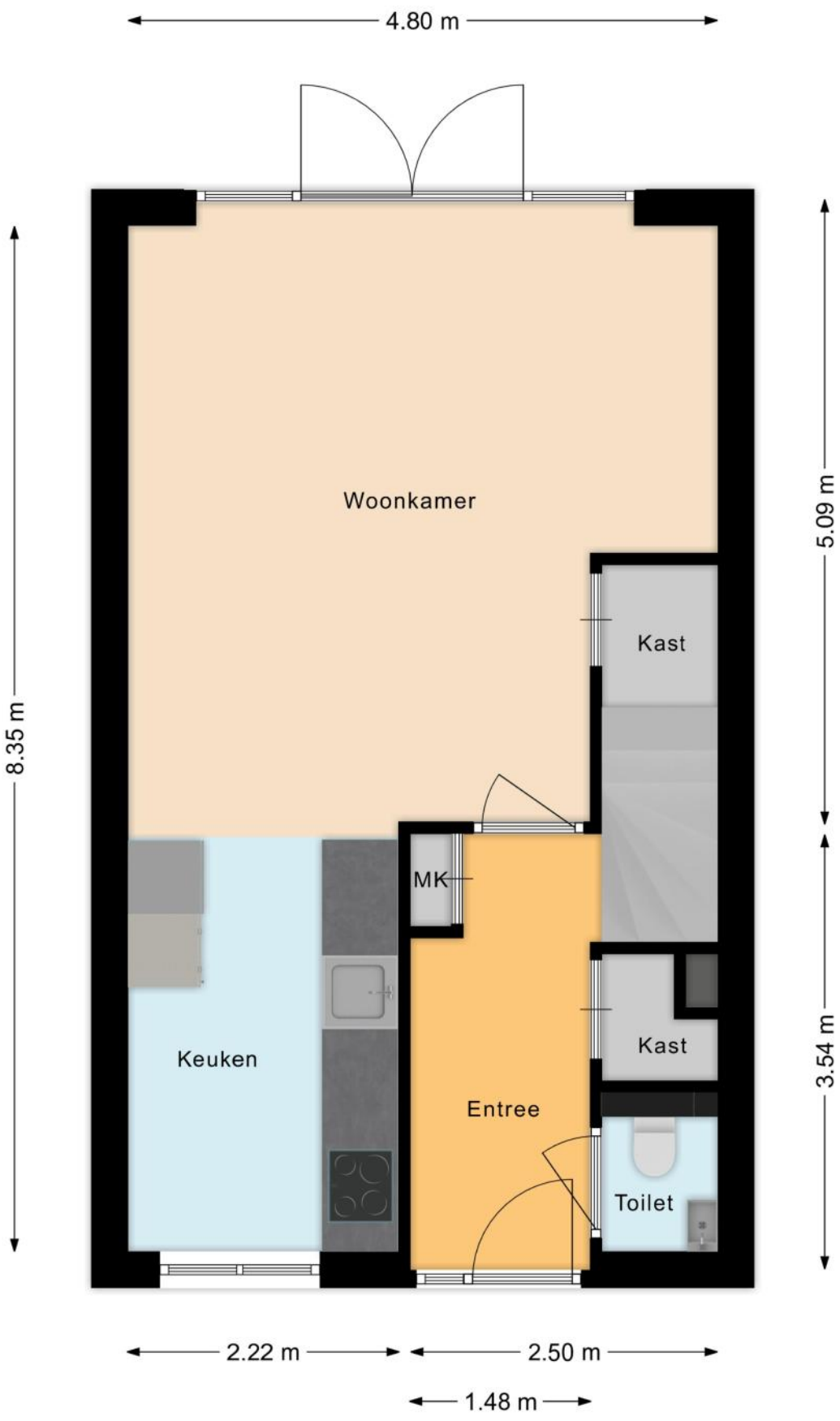




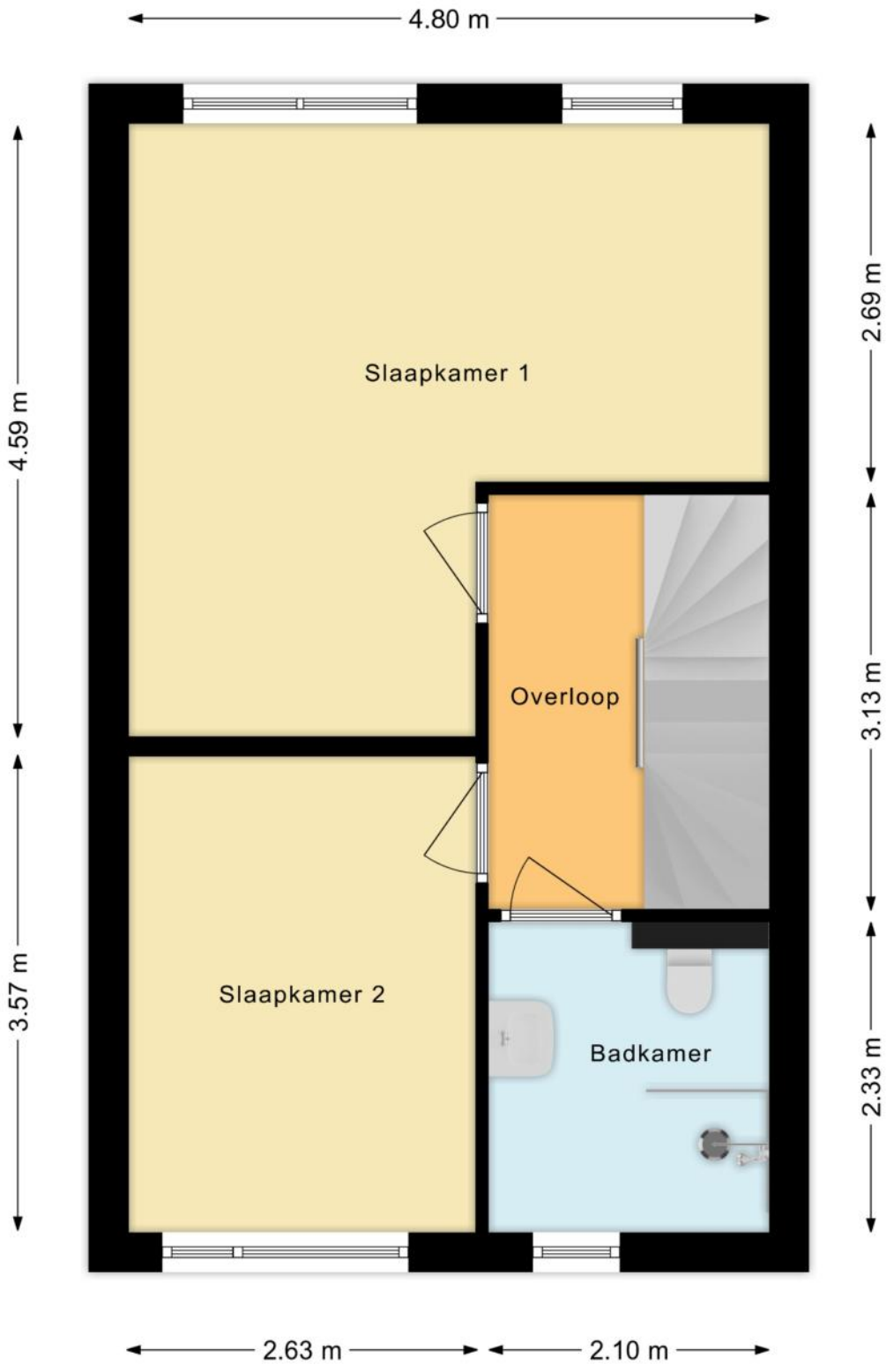
FOTO'S



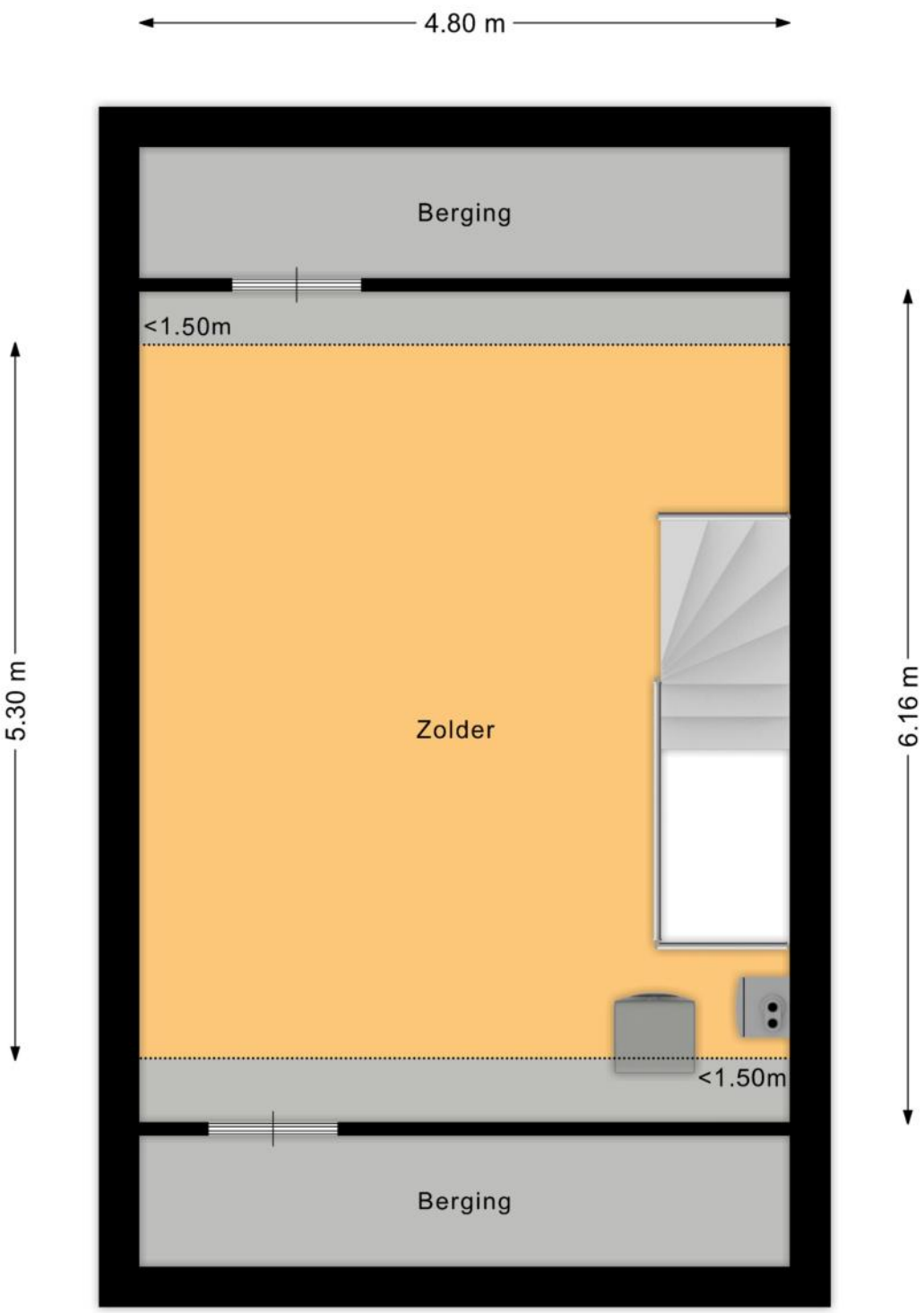
PLATTEGRONDEN



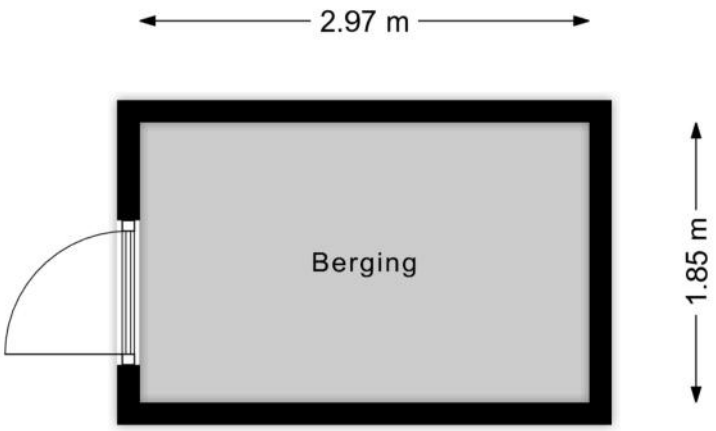
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2020**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**118 m²**
Inhoud	**399 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**81 m²**
Overige inpandige ruimte	**25 m²**
Externe bergruimte	**6 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen en een zolder**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas**
Bouwjaar cv-ketel	**2020**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**53 m² (10,5m diep en 5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Raamsdonk H 7632

Oppervlakte	**118 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder		●	
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter		●	
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Raamsdonk
Sectie	H
Perceel	7632

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button ‘doe een bod’ bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

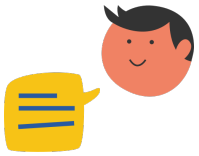
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.