

## Vincent van Goghstraat 5, Raamsdonksveer



**Mol**  
**Roubos**

jij denkt aan **thuis** | wij aan de rest

€ 400.000,- k.k.

*Een heerlijk thuis met licht, warmte en een zonnige tuin.*

# Welkom

Je koopt en verkoopt van alles online. Een fiets, tuintafel of gereedschap. Maar als het gaat om een huis? Dan wil je iemand spreken die luistert naar jouw dromen en wensen en die je verwachtingen begrijpt. Deskundig, goed en transparant.

Een huis kopen of verkopen is altijd een spannend proces. Dat lukt het best met een makelaar die bekend is in de regio. Daar zijn er genoeg van. Maar zoek je een no-nonsense makelaar met een berg ervaring en een groot netwerk? Een sparringpartner die luistert, meedenkt, de tijd voor je neemt en goed bereikbaar is? Of eigenlijk, die jou helpt zoals hij of zij zelf ook graag geholpen wil worden? Kies dan voor Mol & Roubos. Ons team bestaat uit mensen van verschillende generaties die zich goed kunnen inleven in elke levensfase, en dus ook in jouw situatie.

**Jouw makelaar**  
**Daphne van Maanen**

NVM Makelaar - Taxateur  
06-57463651 | [daphne@molroubos.nl](mailto:daphne@molroubos.nl)





## Warmte en sfeer in huis

---

De gashaard vormt het hart van de woonkamer. Met één klik geniet je van een warme, knusse sfeer op koelere dagen.

# Kenmerken

Type woning **2-onder-1-kapwoning**

Woonoppervlakte **93 m<sup>2</sup>**

Aantal slaapkamers **3**

Perceeloppervlakte **146**

Bouwjaar **1955**

Energie label **B**

Deze keurig afgewerkte en instapklare twee-onder-een-kapwoning heeft alles wat je zoekt: een eigen oprit, een zonnige tuin op het zuiden met ruime schuur en een uitbouw met moderne keuken en bijkeuken. De woonkamer is sfeervol ingericht en beschikt over een gezellige gashaard. Aan de achterzijde is op de begane grond een zonnesherm geplaatst en op de verdieping zijn rolluiken aanwezig. Boven vind je drie ruime slaapkamers, een nette badkamer en extra bergruimte op de vliering. De woning is vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, muur- en dakisolatie en heeft energielabel B. En dat alles op een heerlijke locatie, dicht bij alle voorzieningen!

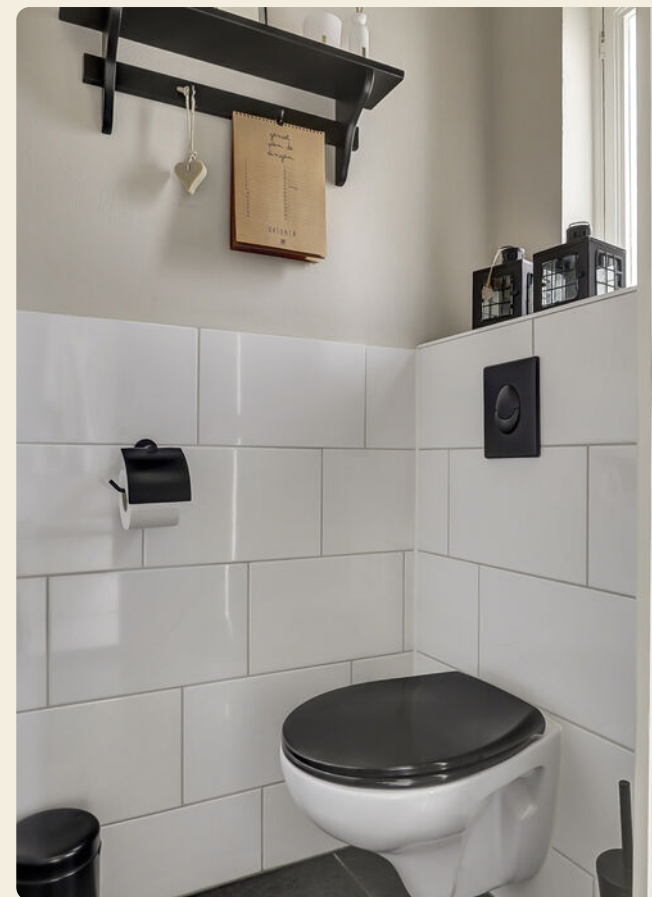




## Pluspunten

- + goed onderhouden
- + uitbouw aan de achterzijde
- + parkeren op eigen erf
- + praktische indeling met bijkeuken
- + grotendeels kunststof kozijnen
- + energielabel B
- + zonnige tuin op het zuiden
- + ruime schuur
- + geliefde ligging





“

De woning is met zorg  
afgewerkt en perfect  
onderhouden.

”

“

Strakke wanden en een nette vloer  
zorgen voor een fijne, verzorgde  
uitstraling waar je direct kunt wonen.

”





## Gezellig samen aan tafel

De eethoek ligt centraal in de  
woning en vormt de perfecte plek  
om samen te komen.













## Ruimte en rust

Dankzij de rustige sfeer is dit een heerlijke plek om de dag te beginnen én te eindigen.

“

De drie slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping zijn keurig afgewerkt en praktisch ingedeeld.

”









geluk  
zit in het  
zonnetje  
v

## Buiten genieten

De achtertuin ligt op het zuiden en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. De perfecte plek om te ontspannen of gezellig te borrelen.









## Wordt dit jouw nieuwe thuis?

---

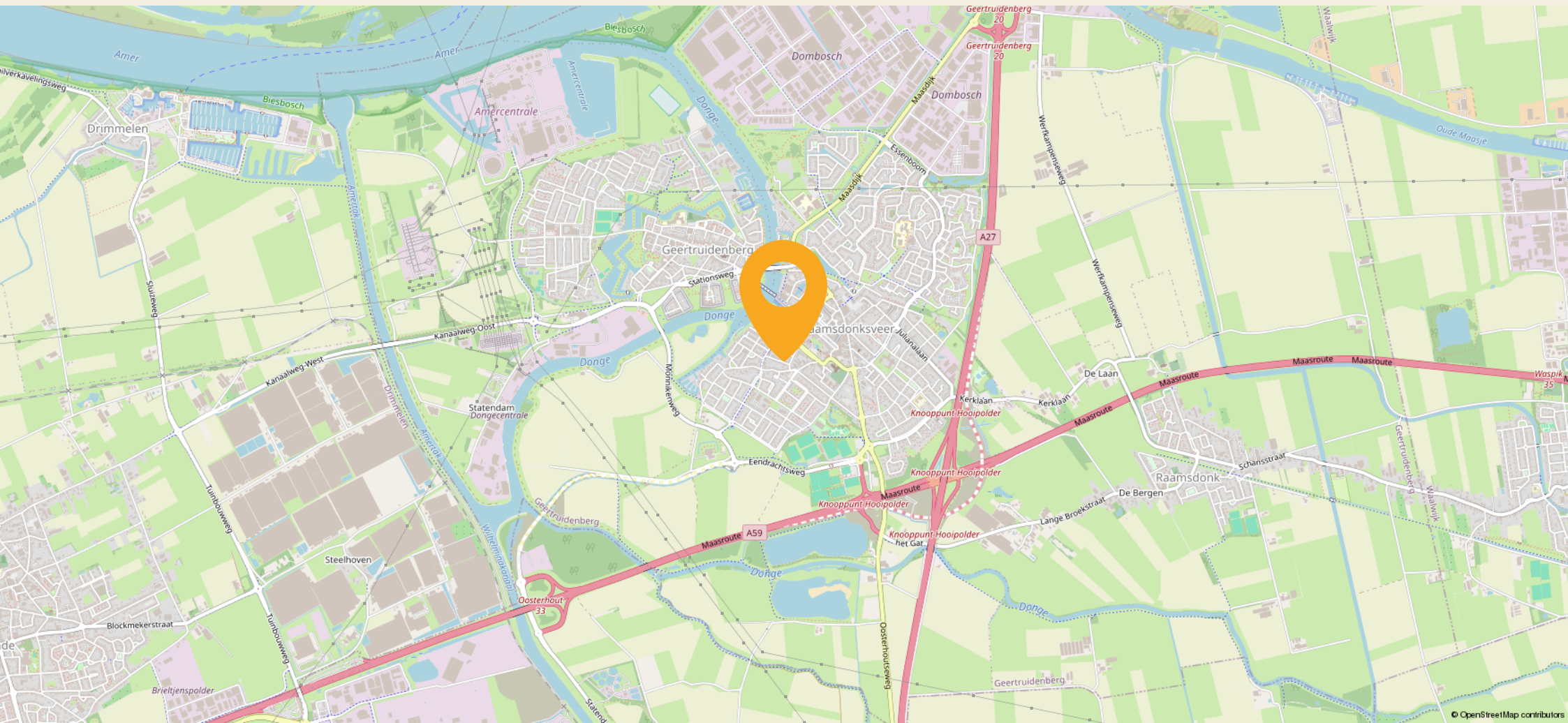
De verzorgde buitenkant en eigen oprit geven de woning een uitnodigende uitstraling. Het geheel oogt warm en vertrouwd.



# Locatie *van de woning*

Raamsdonksveer biedt het beste van twee werelden: de rust van een dorp en het gemak van alle voorzieningen dichtbij. Met de Biesbosch om de hoek en steden als Breda en Den Bosch op korte afstand, woon je hier heerlijk centraal en groen.

---





## Kadastrale kaart



## Lijst van zaken

| Beschrijving                         | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                   |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                  | x             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | x             |          |              |
| Losse (hang)lampen                   |               | x        |              |
| Legplanker kelder                    | x             |          |              |
| Kast kleine slaapkamer               | x             |          |              |
| Gordijnrails                         | x             |          |              |
| Overgordijnen                        |               | x        |              |
| Rolgordijnen                         | x             |          |              |
| Vloerbedekking                       | x             |          |              |
| Laminaat                             | x             |          |              |
| Plavuizen                            | x             |          |              |
| (Gas)kachels                         | x             |          |              |
| Radiatorafwerking                    | x             |          |              |
| Woning - Keuken                      |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | x             |          |              |
| Kookplaat                            | x             |          |              |
| Afzuigkap                            | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron            | x             |          |              |
| Koelkast                             | x             |          |              |
| Vaatwasser                           | x             |          |              |
| Koffiezetapparaat                    |               | x        |              |
| Vriezer bijkeuken                    |               | x        |              |
| Koel vriescombinatie schuur          |               | x        |              |
| Woning - Sanitair/sauna              |               |          |              |
| Toilet                               | x             |          |              |

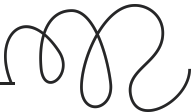
| Beschrijving                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Toiletrolhouder                                                 | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                                           | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherf)                                          | x             |          |              |
| Wastafel                                                        | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                                                  | x             |          |              |
| Badkamer Toilet                                                 | x             |          |              |
| Badkamer Toiletrolhouder                                        | x             |          |              |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br>energiebesparing |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                   | x             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie              | x             |          |              |
| Rookmelders                                                     | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                               | x             |          |              |
| CV-installatie                                                  | x             |          |              |
| Rolluiken                                                       | x             |          |              |
| Zonwering buiten                                                |               |          | x            |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                         | x             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                           |               | x        |              |
| Tuin                                                            |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                           | x             |          |              |
| Bloembakken naast de voordeur & losse<br>bakken in de tuin      |               | x        |              |
| Buitenverlichting                                               | x             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                             |               | x        |              |
| Alle kasten schuur. Alleen werkbak blijft<br>achter             |               | x        |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------|---------------|----------|--------------|
|--------------|---------------|----------|--------------|

Vlaggenmast(houder) x

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------|---------------|----------|--------------|
|--------------|---------------|----------|--------------|



# Mol Roubos

jij denkt aan **thuis** | wij aan de rest

Bij Mol & Roubos Makelaardij benaderen we elke klant met een persoonlijke touch. Wij luisteren naar wat jij belangrijk vindt. Veiligheid, scholen, winkels, natuur, wat jouw prioriteiten ook zijn, wij houden er rekening mee. We bieden niet alleen een breed aanbod aan woningen, maar ook deskundig advies over de lokale vastgoedmarkt.

Bij Mol & Roubos staan jouw wensen centraal. We streven ernaar het aankopen en verkopen van een huis zo soepel en stressvrij mogelijk te maken. Met onze lokale kennis en ervaring weet je zeker dat je de beste keuze maakt.



# Wat je van ons mag verwachten

**Eerlijk en helder advies**, altijd afgestemd op jouw situatie

**Persoonlijke begeleiding** van de eerste bezichtiging tot de laatste handtekening

**Rust en overzicht**, ook als het spannend wordt

**Kennis van zaken**, ondersteund door het NVM-keurmerk en voortdurende bijscholing

**Geen haast, geen ruis**, alleen de juiste informatie, op het juiste moment

1 mei 2025

★ 9,5 / 10

## Wilhelminastraat 9

Contact met Tanja verliep goed, werden goed op de hoogte gehouden bij de verkoop. Hebben bij haar ook ons nieuwe huis aangekocht en werden goed geholpen. Niet op dringerig en werd de tijd voor je genomen. Daardoor hebben we ook besloten om ons huis via haar te verkopen.



Share

2 april 2025

★ 9 / 10

## Waterlinie 130

superfijne ervaring met deze makelaar, goede begeleiding en vooral duidelijkheid wat betreft het hoe en wat bij de verkoop van onze woning. Koen bedankt



Share

18 februari 2025

★ 10 / 10

## Wilhelminasluis 3

Het contact met de makelaar was prima. We zijn bij het hele proces van verkoop heel goed geholpen. Het presenteren van ons huis op de website van de makelaar en op Funda was erg goed. Het heeft zeker bij gedragen aan de vele bezichtigingen van ons huis.



Share

# Onze mensen



**Koen**  
*Mol*

Ik hou van klimmen en schaken. Twee sporten die inzicht, creativiteit en doorzettingsvermogen vragen, precies de eigenschappen die ik ook in mijn werk inzet.



**Daphne**  
*van Maanen*

Ik ben een mensenmens dat luistert naar wat er echt toe doet. Juist het persoonlijke verhaal maakt iedere aan- of verkoop uniek.



**Machiel**  
*Mol*

Sinds 1997 werk ik met plezier als makelaar, de afwisseling in het vak en het contact met mensen zorgen ervoor dat ik nog steeds van mijn werk geniet.



**Rowan**  
*Pak*

Samen met mijn partner en twee zoons woon ik in Geertruidenberg. Thuis is het gezellig druk, net als op mijn werk, waar ik energie haal uit de afwisseling en het contact met mensen.



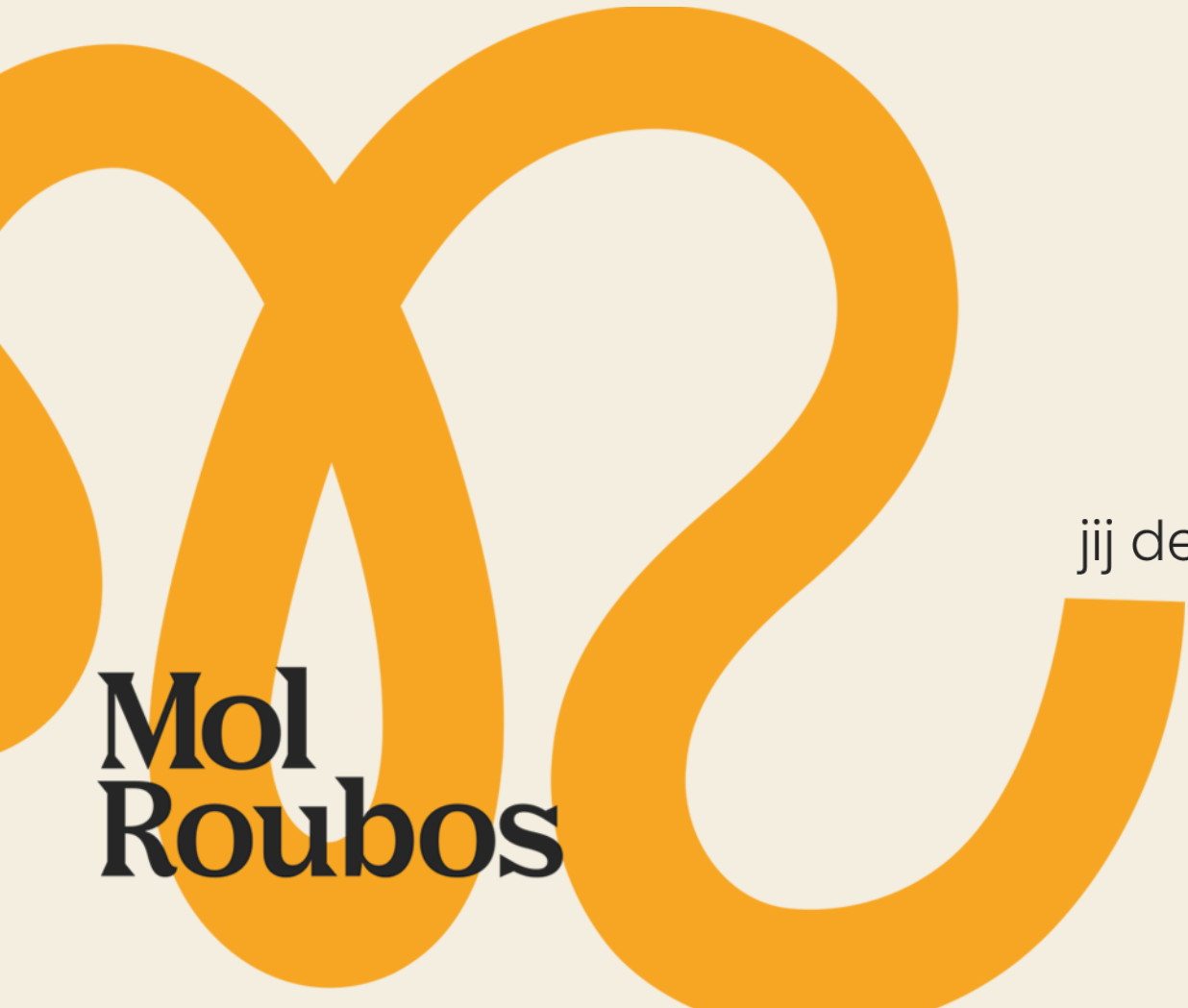
**Joke**  
*Roubos*

Een ochtendwandeling met mijn hond geeft me frisse energie, zodat ik daarna samen met mijn collega's kan werken aan het beste resultaat voor onze opdrachtgevers.



**Willem**  
*Bel*

Ik ben de vliegende keep van het kantoor! Ik houd van sociale en energieke bezigheden. Ben ik niet aan het rennen voor de makelaardij, dan vind je mij op de tennisbaan, met vrienden in de kroeg of in de keuken.



**Mol  
Roubos**

jij denkt aan **thuis** | wij aan de rest

**Adres**

T Rond 14  
4285 DE Woudrichem

**Contact**

0183-304689  
0162-571630

**Web**

info@molroubos.nl  
www.molroubos.nl