

Benraatshoef 12, Raamsdonksveer



**Mol
Roubos**

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

€ 539.000,- k.k.

Uitstekend onderhouden ruime woning op een fijne plek

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
Joke Roubos

NVM MAKELAAR – TAXATEUR
06 – 54352332 | joke@molroubos.nl





Rustige, fijne ligging

De woning ligt aan een rustige, ruim opgezette straat met een prettige woonomgeving en alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand.

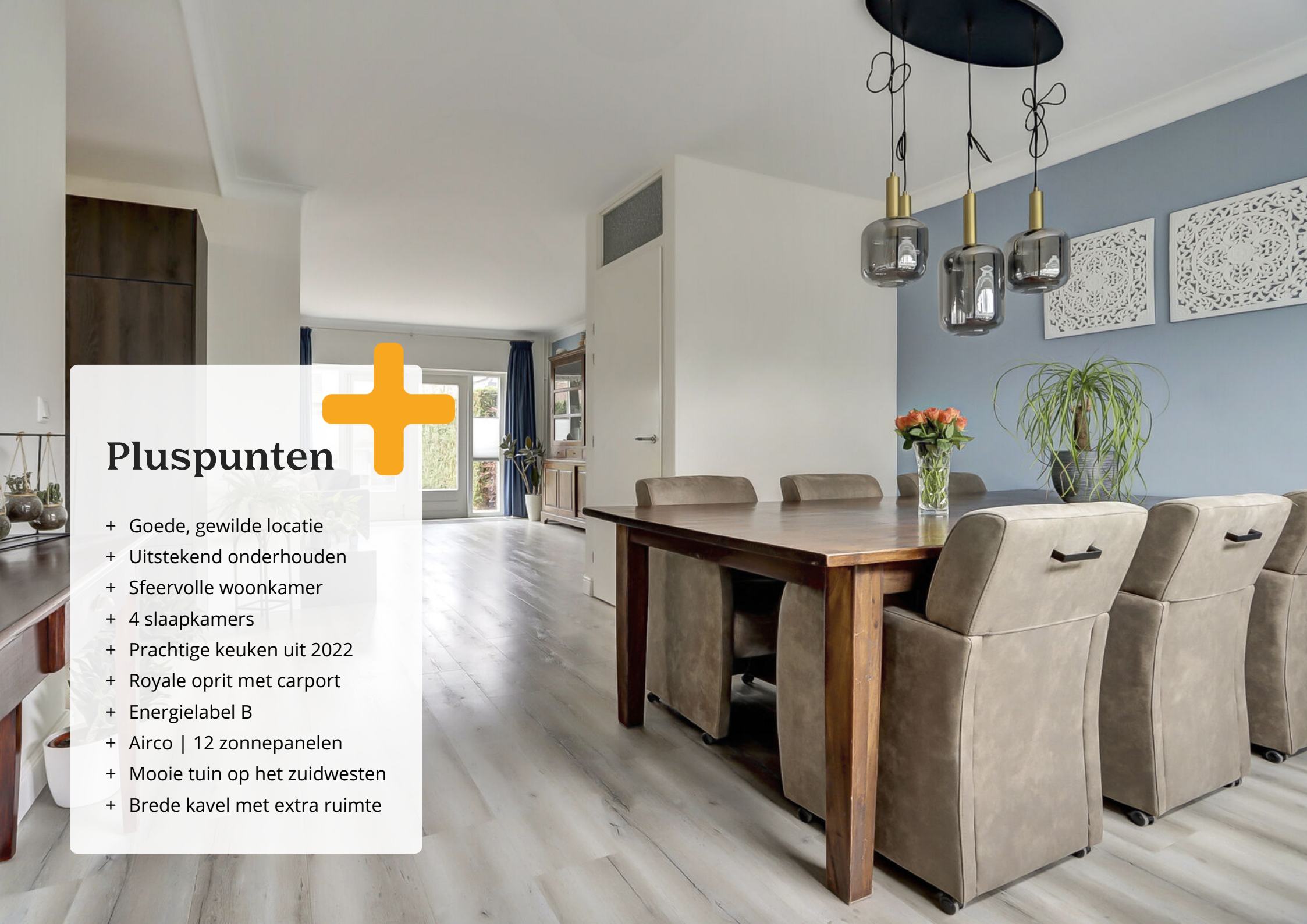
Kenmerken

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	145 m ²
Aantal slaapkamers	4
Perceeloppervlakte	391m ²
Bouwjaar	1975
Energie label	B

Op een rustige en geliefde plek in Raamsdonksveer ligt deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kap woning. Hier komen comfort, sfeer en functionaliteit moeiteloos samen. Een huis dat meteen prettig aanvoelt: verzorgd, licht en met aandacht voor detail bewoond.

De begane grond is ruim en sfeervol ingericht. De woonkamer heeft een fijne indeling met volop daglicht en een warme uitstraling, mede dankzij de open haard die zorgt voor extra sfeer en gezelligheid in de koudere maanden. Een plek waar je graag thuiskomt en waar wonen en ontspannen moeiteloos samenkomen.





Pluspunten



- + Goede, gewilde locatie
- + Uitstekend onderhouden
- + Sfeervolle woonkamer
- + 4 slaapkamers
- + Prachtige keuken uit 2022
- + Royale oprit met carport
- + Energielabel B
- + Airco | 12 zonnepanelen
- + Mooie tuin op het zuidwesten
- + Brede kavel met extra ruimte



“

Wordt dit jouw nieuwe thuis?

”



“

De ruime, sfeervolle woonkamer wordt in de koudere maanden extra aangenaam door de open haard.

”





Moderne keuken

De prachtige keuken uit 2022
is voorzien van luxe
inbouwapparatuur.



“

Beneden is een fijne indeling met een open verbinding tussen woonkamer, keuken en eetkamer.

”





Ruime bovenverdieping

Op de verdiepingen zijn een badkamer en vier volwaardige slaapkamers te vinden.













Fraai aangelegde zonnige tuin

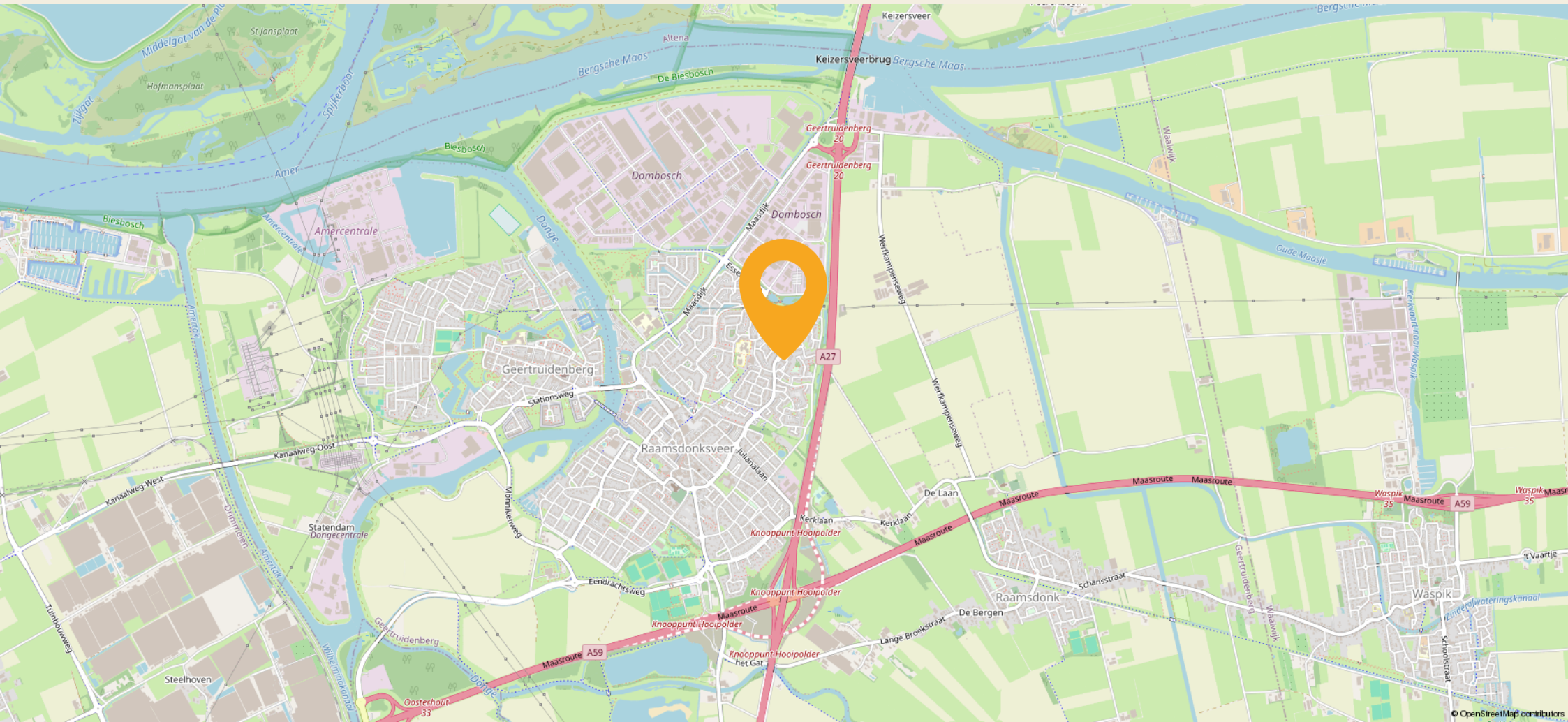
De tuin ligt gunstig op het zuidwesten en biedt volop zon en privacy, een fijne buitenruimte om in alle rust te ontspannen en lange avonden buiten te genieten.





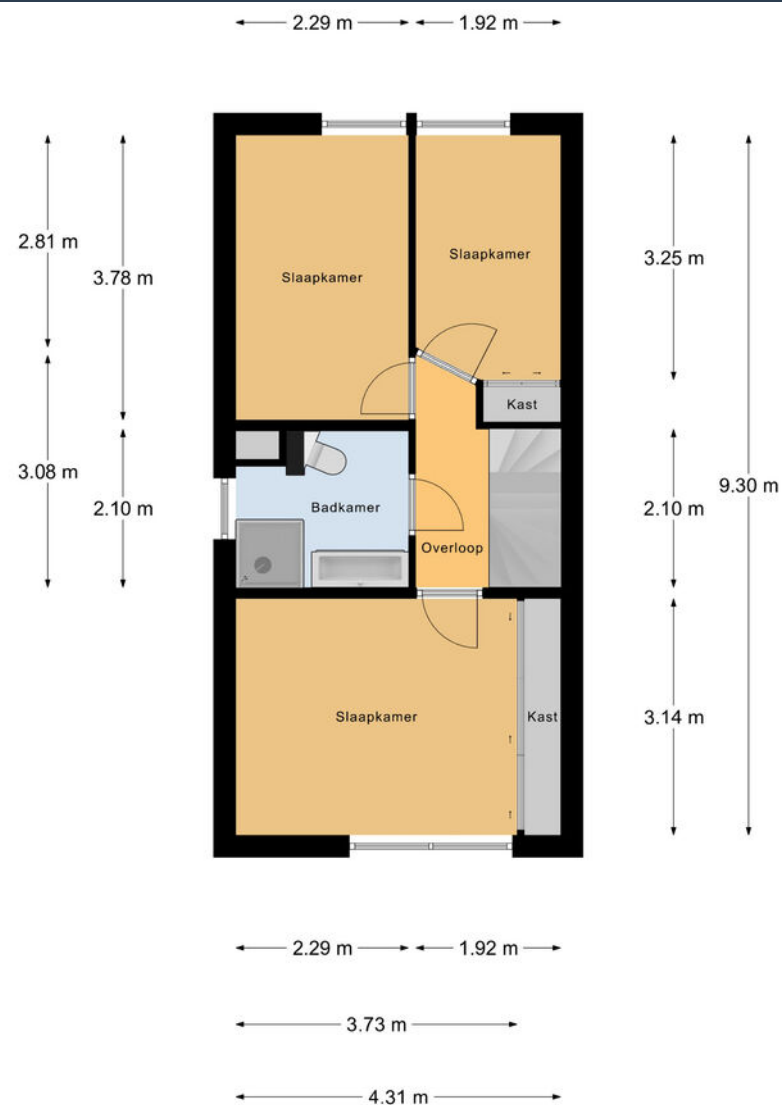
Locatie *van de woning*

Raamsdonksveer is een gezellig en levendig dorp binnen de gemeente Geertruidenberg, centraal gelegen in Noord-Brabant. Het dorp combineert de rust van het dorpsleven met de gemakken van alle dagelijkse voorzieningen.

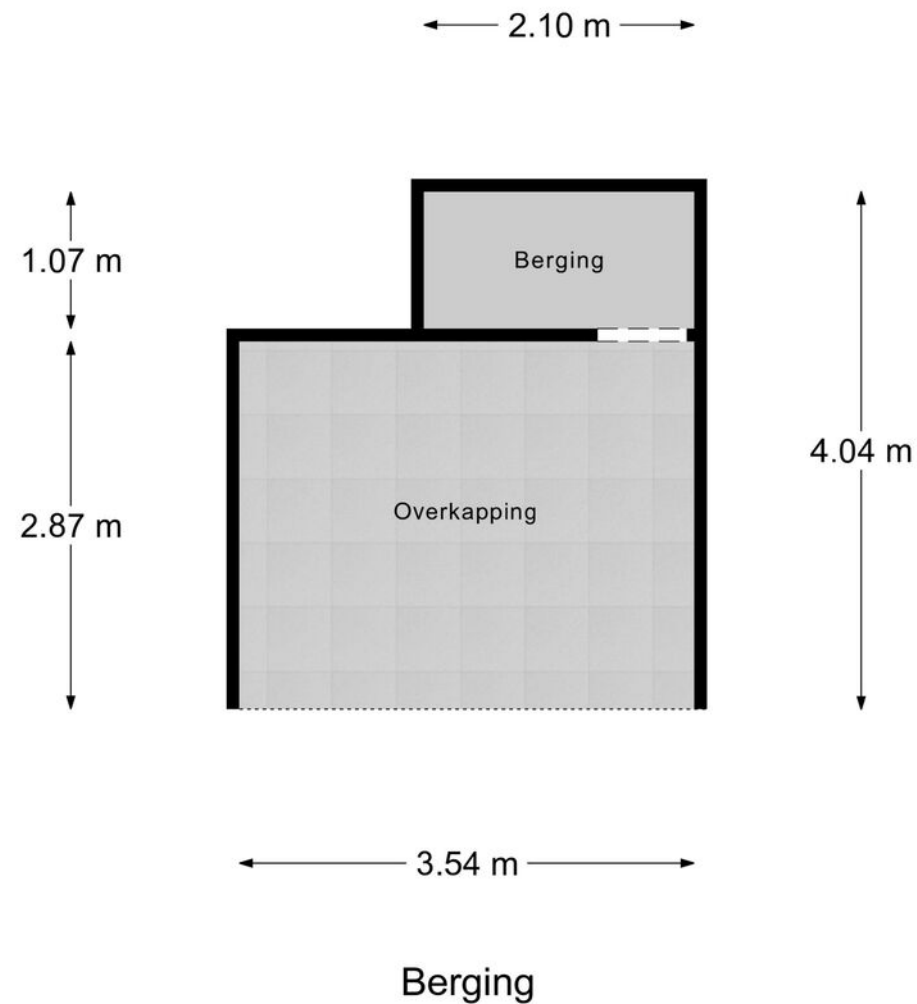
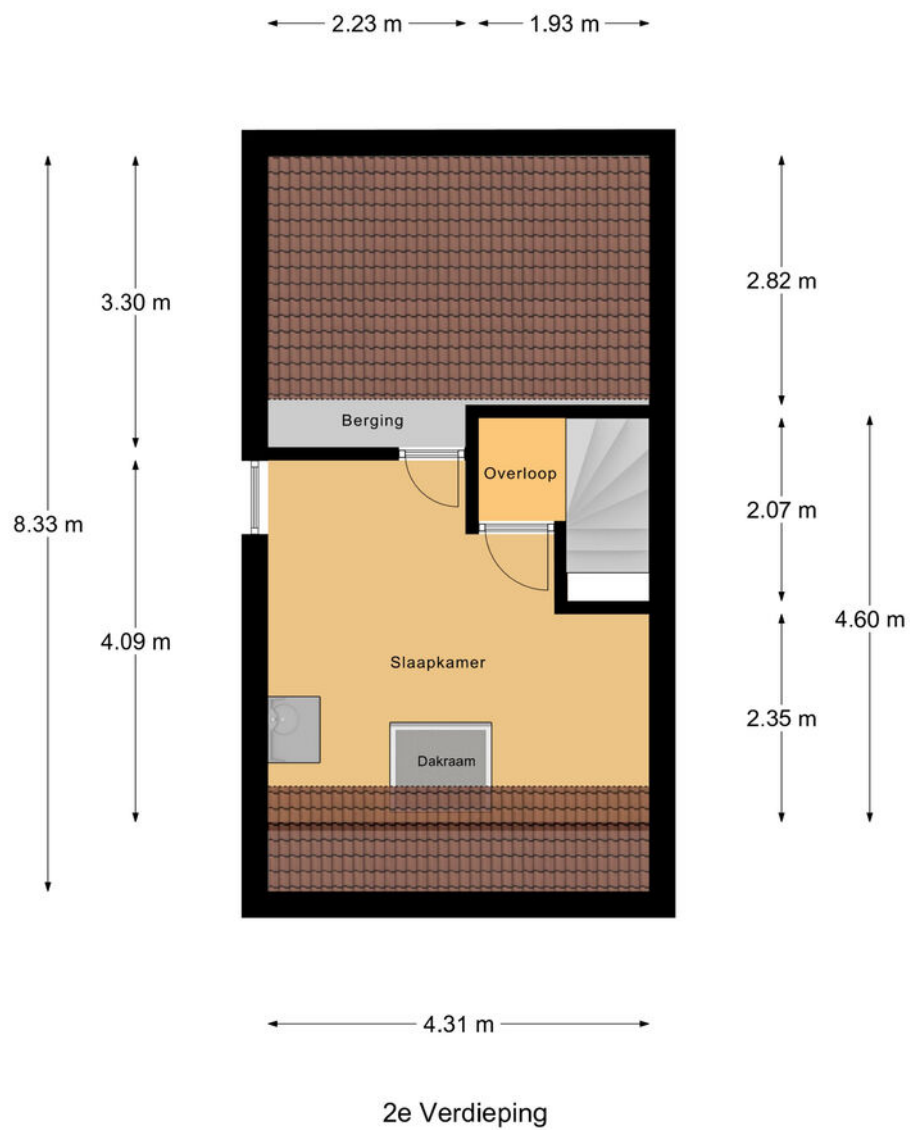




Begane Grond



1e Verdieping





Kadastrale kaart

Lijst van zaken

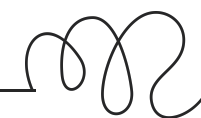
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Overgordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Plissé gordijnen beneden			x
Kunststof vloeren	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
koelkastje bijkeuken	x		
koel/vriescombinatie bijkeuken		x	
Woning - Sanitair/sauna			

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders		x	
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Zonwering buiten			x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Banken, tafeltje en lage kast onder de overkapping	x		
Buitenverlichting	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		
Diverse tuingereedschappen (kar- bladblazers-heggenscharen-kettingzaag enz.)			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.



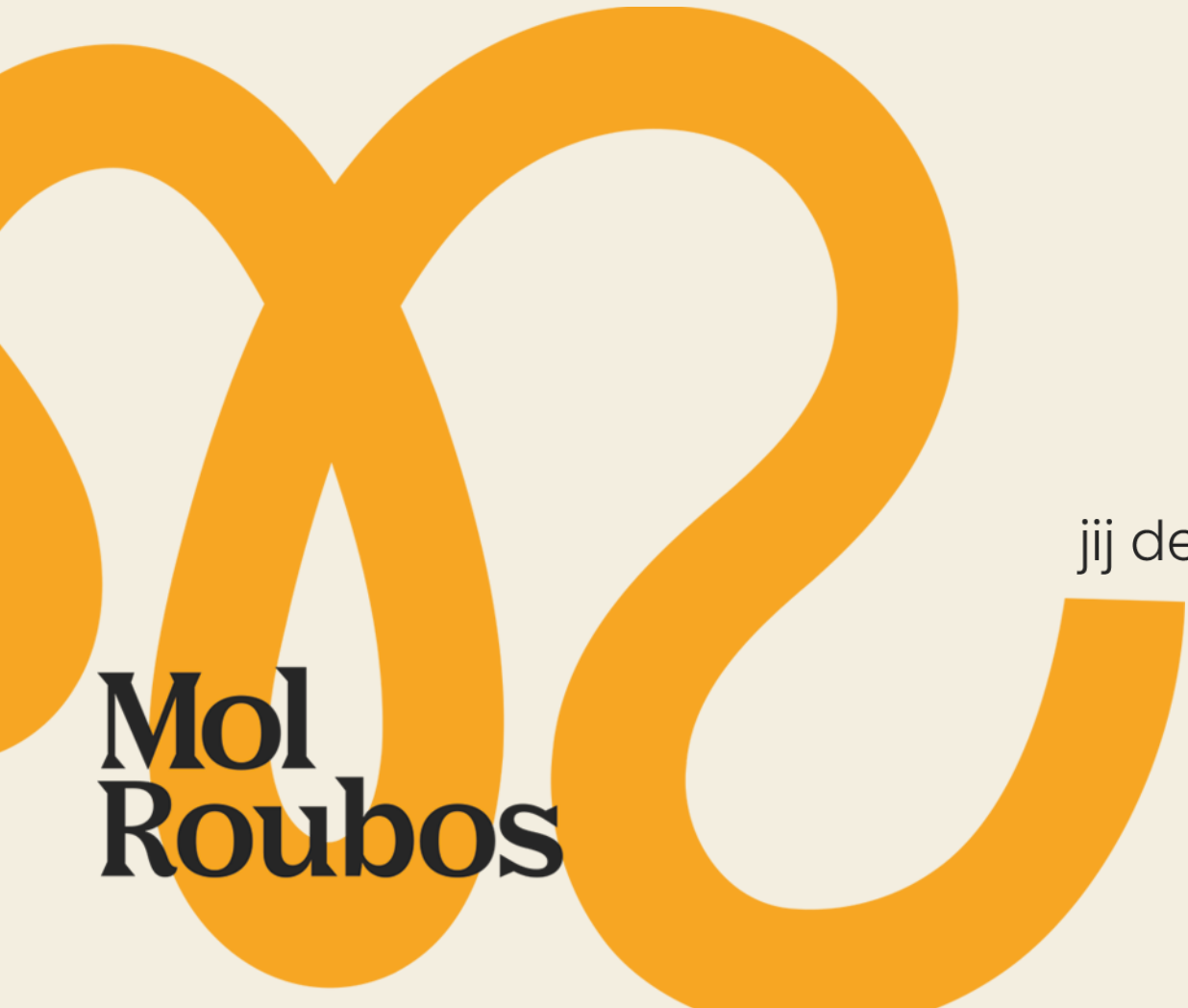
Joke
Roubos

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.



Milou
van Mook

Met ruim tien jaar ervaring in marketing, combineer ik mijn liefde voor beeld en verhaal en geniet ik van alles wat het leven kleur geeft; van festivals tot fijne etentjes.



**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