





VRAAGPRIJS

€ 469.000,- K.K.

TYPE WONING

TUSSENWONING

INHOUD WONING

CIRCA 464 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

101 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 131 M²

BOUWJAAR

2008

ENERGIELABEL

A

VERWARMING

**C.V.-KETEL, VLOER
VERWARMING
GEDEELTELIJK**

OMSCHRIJVING

Deze woning wordt te koop aangeboden via Van den Bosch makelaars.

Spoordijk 7 – Karaktervolle dijkwoning met speelse indeling, ruimte en comfort

Aan de Spoordijk 7 bevindt zich deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden dijkwoning uit 2009. Dit type woning onderscheidt zich door de speelse indeling met meerdere niveaus, waardoor wonen, koken en slapen ieder hun eigen plek hebben. De woonkamer bevindt zich op dijkniveau bij de entree, terwijl de keuken een verdieping lager ligt en direct grenst aan de tuin.

Met drie volwaardige slaapkamers, een complete badkamer, vloerverwarming op zowel de woonkamer verdieping als de keuken verdieping, een eigen overdekte parkeerplaats en een stenen berging met elektra biedt deze woning een ideale combinatie van comfort, functionaliteit en karakter.

Belangrijke kenmerken

- Bijzondere dijkwoning met speelse niveauverschillen
- Voorzien van drie slaapkamers
- Keuken op tuinniveau met directe tuinverbinding
- Vloerverwarming in de keuken en woonkamer
- Bijkeuken met vaste kast
- Stenen berging met elektra
- Eigen overdekte parkeerplaats
- Gelegen nabij de centra van Raamsdonksveer en Geertruidenberg

Indeling

Begane grond – Dijkniveau

Via de entree komt u in de hal met toegang tot het moderne toilet en de meterkast (voorzien van 8 groepen en 2 aardlekschakelaars).

De woonkamer bevindt zich aan de straatzijde en profiteert van een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen. Door de ligging op dijkniveau heeft deze ruimte een open en vrij uitzicht. De vloerverwarming zorgt voor een aangenaam wooncomfort en een strakke afwerking zonder radiatoren in het zicht.

Souterrain – Tuinniveau

Een verdieping lager bevindt zich de woonkeuken. Deze ruimte staat in directe verbinding met de achtertuin, wat zorgt voor een natuurlijke overgang tussen binnen en buiten. Dit maakt het een heerlijke plek om te koken, tafelen en in de zomer de deuren open te zetten naar de tuin.

De keuken is uitgerust met een oven, koel-vriescombinatie, inductiekookplaat met afzuigkap en een vaatwasser. Dankzij de praktische opstelling is er voldoende werk- en bergruimte.

Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken. Hier vindt u een vaste opbergkast en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een aan de voorzijde en een aan de achterzijde van de woning.

De badkamer is compleet uitgevoerd en biedt alles wat een gezin nodig heeft. U treft hier een douche, een ligbad, een toilet en een dubbele wastafel. De ruimte is praktisch ingedeeld en verzorgd afgewerkt.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier is de derde slaapkamer gerealiseerd, een fijne en volwaardige ruimte die geschikt is als slaap-, werk- of hobbykamer.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de installaties van de CV-ketel en de mechanische ventilatie. Ook is er extra bergruimte aanwezig, waaronder een vaste kast.



OMSCHRIJVING

Tuin

De achtertuin is bereikbaar vanuit de keuken en biedt een fijne buitenruimte met voldoende privacy. Het aanwezige zonnescherm zorgt voor schaduw op zonnige dagen. Via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar.

Achterin de tuin staat een stenen berging voorzien van elektra, ideaal voor extra bergruimte. De woning beschikt bovendien over een eigen overdekte parkeerplaats gelegen direct naast de woning/tuin.

Duurzaamheid

- Mechanische ventilatie;
- Dak, muur, vloerisolatie;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- C.V. Ketel;
- Energielabel A.

De woning is gelegen in een speels opgezette kindvriendelijke wijk aan de voormalige spoordijk van de Halvezolenlijn. Aan het eind van de straat is rivier De Donge gelegen. Het centrum van Raamsdonksveer met veel winkelvoorzieningen en de sfeervolle historische markt van Geertruidenberg zijn beiden op loopafstand.

Enthousiast geworden? Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

Meer dan gemiddelde belangstelling: Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning, dat het moeilijk te bepalen is wie de meest geschikte koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met de makelaar – besluiten de (verkoop)procedure tussentijds te wijzigen.

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

































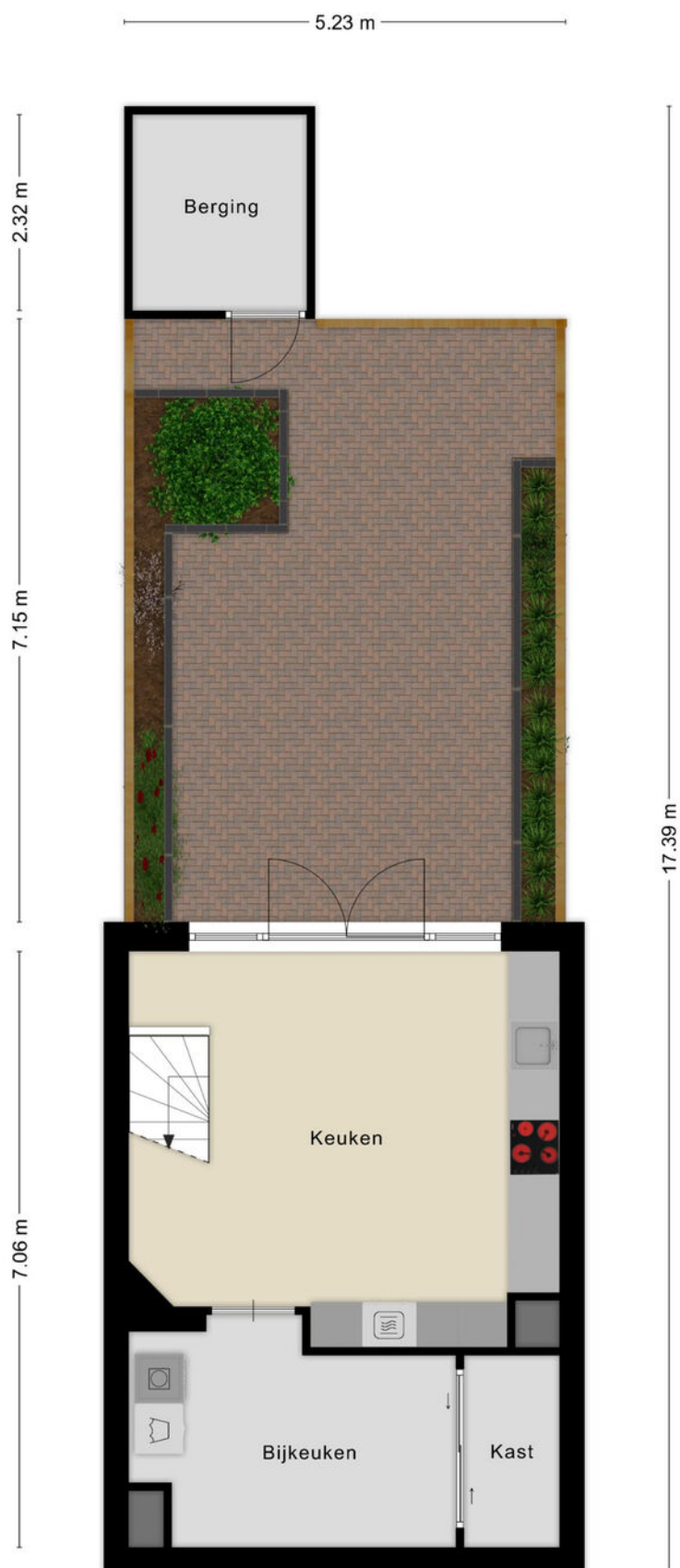




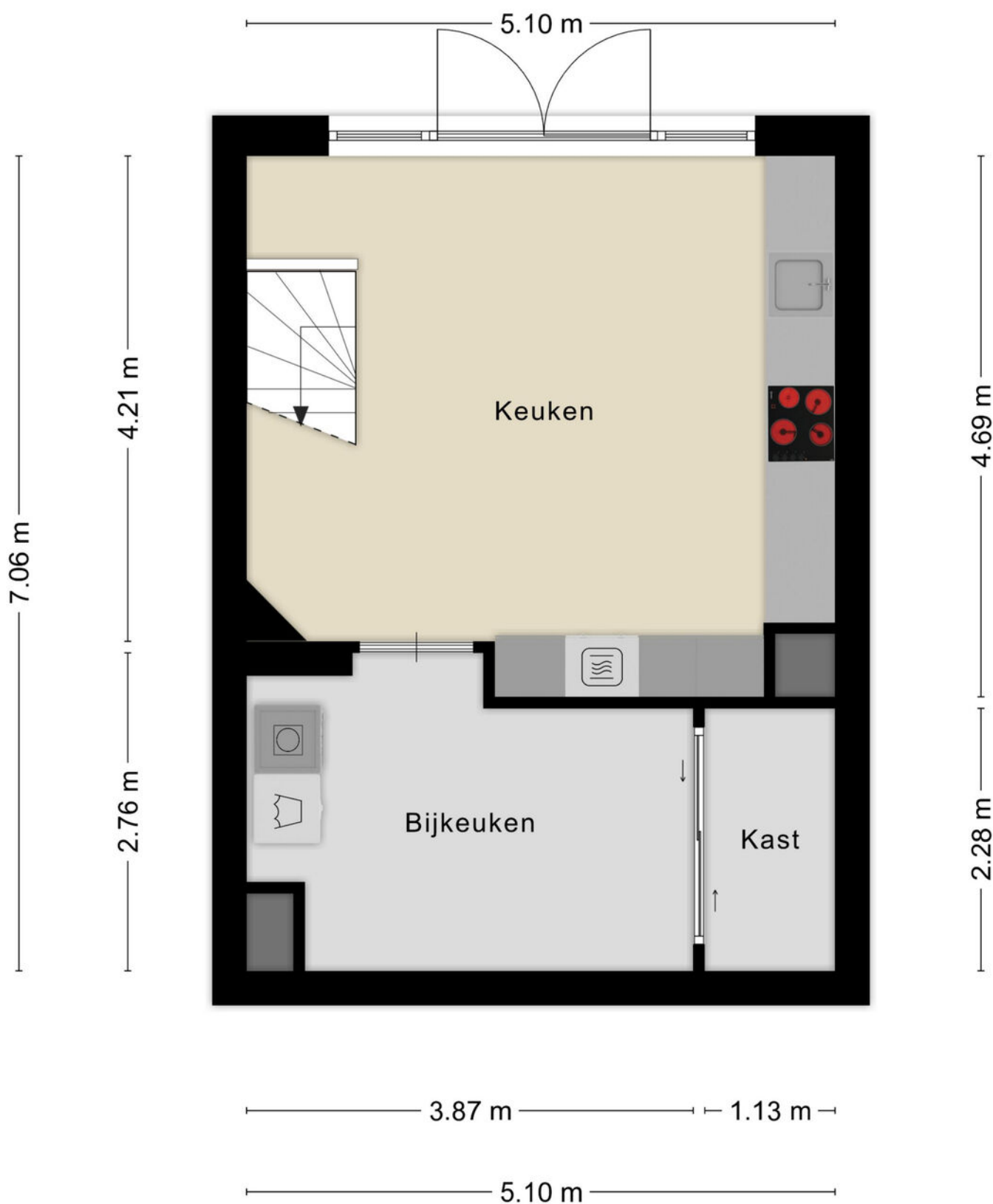




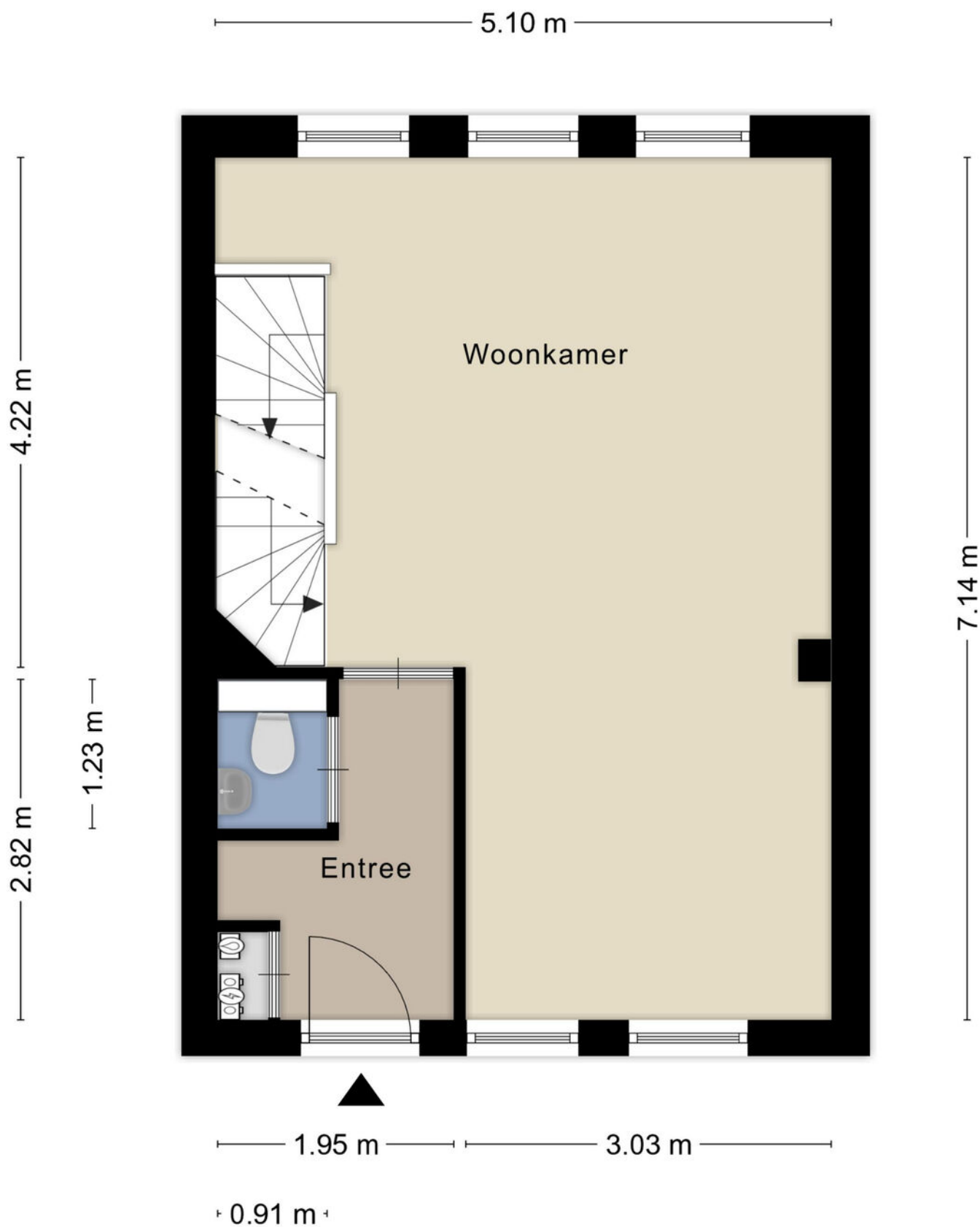
PLATTEGROND



PLATTEGROND

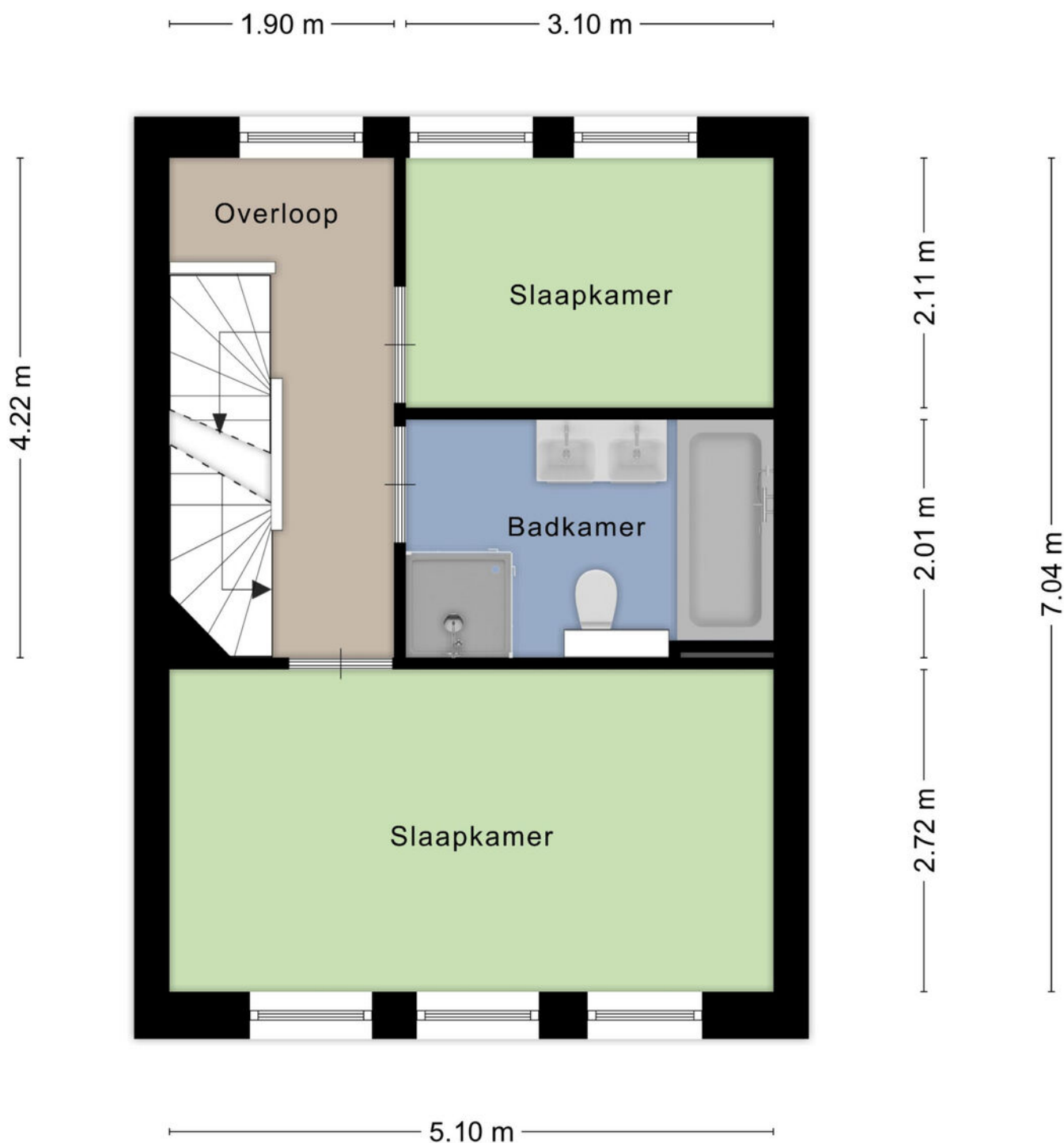


PLATTEGROND



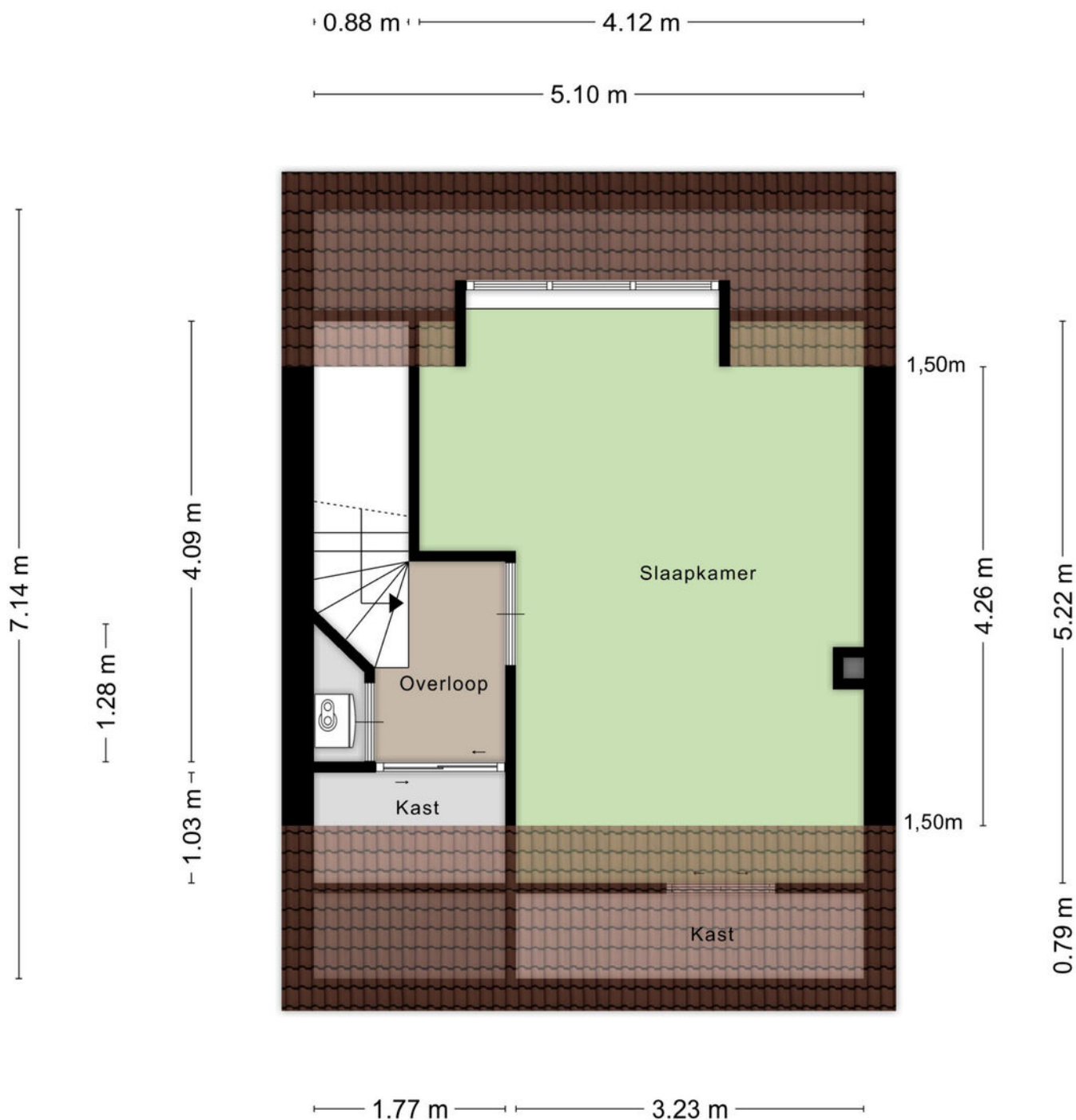
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



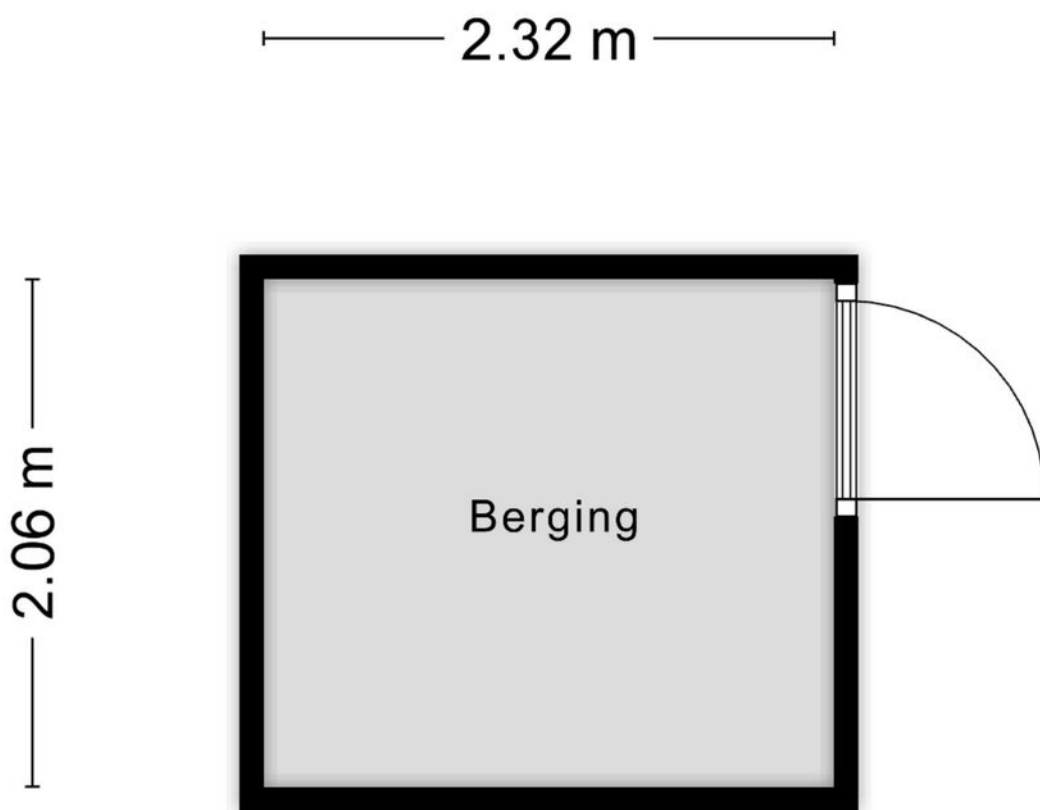
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



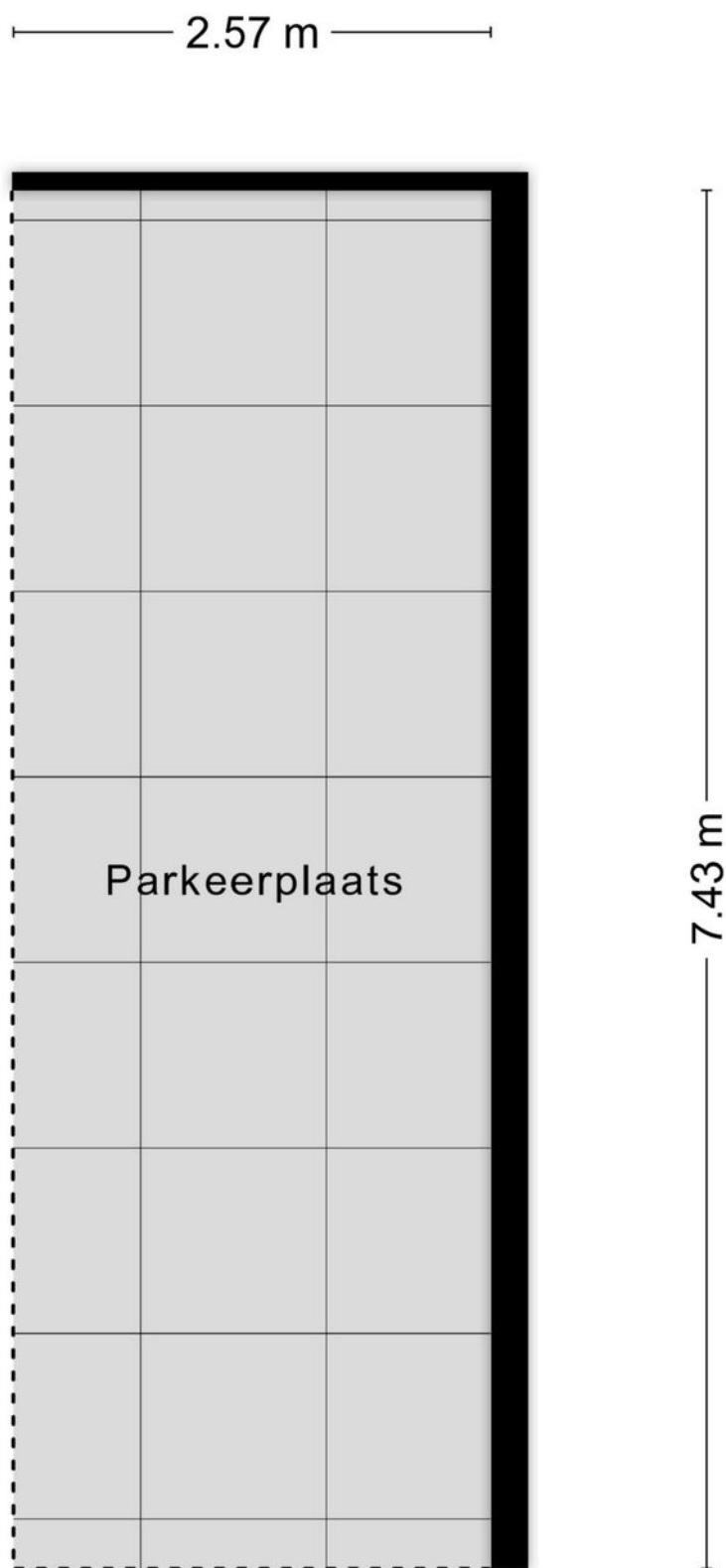
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Raamsdonk Sectie H Perceel 7288	Schaal 1: 500 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.	kadaster 
---	---	--	---

Voer een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

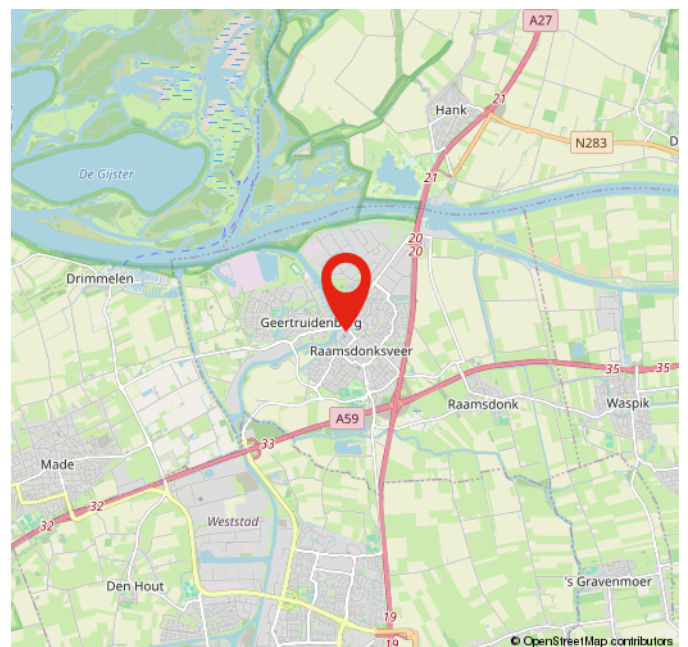
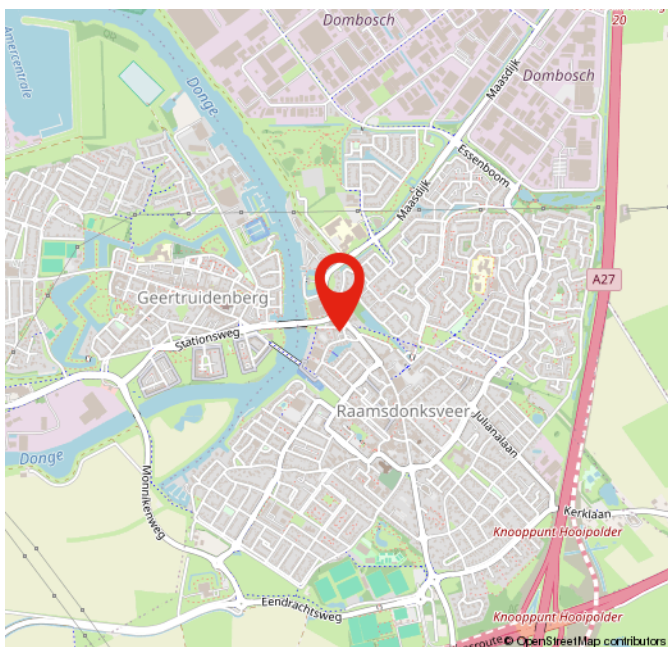
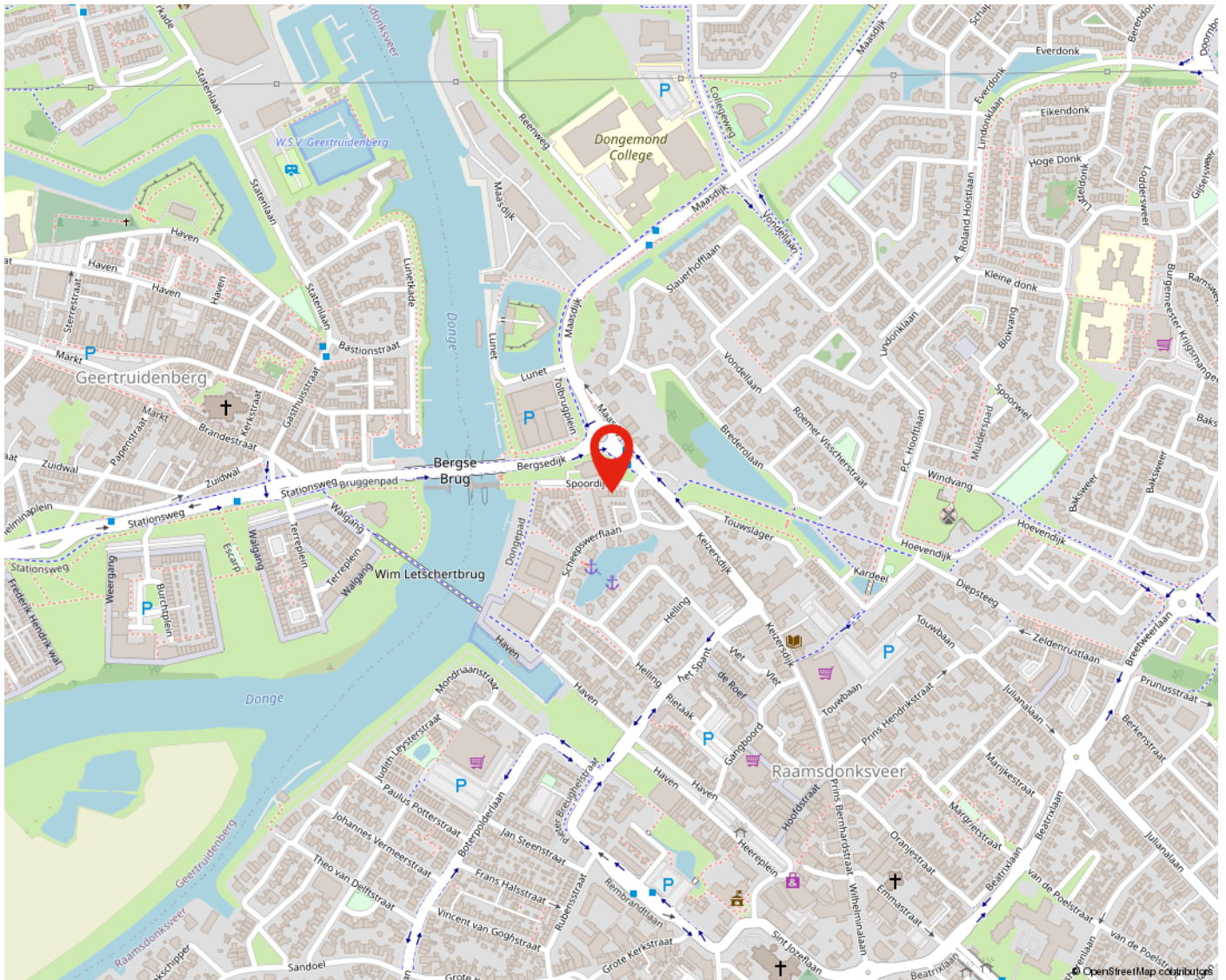
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kast bijkeuken: vast rek met planken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

LOCATIE OP DE KAART



OVER ONS



WIE IS VAN DEN BOSCH MAKELAARS? In 1992 opende Van den Bosch makelaars zijn deuren in Dongen met het idee om het helemaal anders te doen. Met groot succes. Henk Goos en Koen Dirkse zijn de drijfveren achter Van den Bosch makelaars. Sinds 2021 is Stefan van Rijckevorsel toegevoegd aan het team. Social media is de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Wij staan midden in de maatschappij en spreken de hele dag mensen om ons heen. We horen wat er speelt en willen daaraan ook onze bijdrage leveren. Van den Bosch makelaars is vanuit Dongen uitgegroeid naar een toonaangevend kantoor met een vestiging in Dongen en Tilburg Reeshof.

Neem voor meer informatie vrijblijvend contact met ons op of bezoek onze website www.vandenboschmakelaars.com.

Vestiging Dongen

Mgr. Poelsstraat 1 a
5103 BD Dongen
Telefoonnummer 0162-321616

Vestiging Reeshof Tilburg

Ketelhavenstraat 93
5045 NG Tilburg
Telefoonnummer 013-2036614

m@kelaar.com
Whatsapp 0162 - 32 16 16
www.vandenboschmakelaars.com

MEEST GESTELDE VRAGEN

BEZICHTIGING

Je kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft je daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar je reactie, laat ons dus gerust weten wat je van de woning vindt. Ook als de woning niet aan je eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of om je verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

DOCUMENTATIE

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier (per e-mail) van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

OVEREENKOMST

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Als basis voor de koopovereenkomst wordt uitgegaan van een model koopovereenkomst voor een bestaande woning vastgesteld door de NVM, Vastgoedpro, VBO en Vereniging Eigen Huis.

BANKGARANTIE / WAARBORG SOM

Een bankgarantie / waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De bankgarantie / waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je stelt de bankgarantie bij of betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

MEEST GESTELDE VRAGEN

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.



VESTIGING DONGEN

MGR. POELSSTRAAT 1 A

5103 BD DONGEN

TELEFOONNUMMER 0162-321616

VESTIGING REESHOF TILBURG

KETELHAVENSTRAAT 93

5045 NG TILBURG

TELEFOONNUMMER 013-2036614

M@KELAAR.COM

WHATSAPP 0162-321616

WWW.VANDENBOSCHMAKELAARS.COM

