



Scan mij!



**Kuiperspolderke 55, 4944 BZ,
Raamsdonk**

€ 539.000,- k.k.



- | | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------|----------|
| ● Soort woning | Eengezinswoning | ● Energielabel | B |
| ● Woonoppervlakte | 159 m² | ● Kamers | 5 |

Meer weten over deze woning?

www.kuiperspolderke55.nl

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg	Onderhoud binnen	Goed tot uitstekend
Bouwjaar	1987	Onderhoud buiten	Goed tot uitstekend
Soort woning	Eengezinswoning	Permanente bewoning	Ja
Soort bouw	Hoekwoning	Huidig gebruik	Woonruimte
Woonoppervlakte	159 m ²	Huidige bestemming	Woonruimte
Inhoud	554 m ³	Voorzieningen	Tv kabel, Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen
Aantal kamers	5 kamers	Eigendom	Volle eigendom
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers	Gemeente	Raamsdonk
Energielabel	B	Sectie	G
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Hr glas	Perceelnummer	2933
Verwarming	Cv ketel	Perceeloppervlakte	214 m ²
Warm water	Cv ketel	Gemeente 2	Raamsdonk
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren	Sectie 2	G
Garage	Aangebouwd steen	Perceelnummer 2	3227
Soort dak	Zadeldak	Perceeloppervlakte 2	21 m ²

Omschrijving

Luxe, ruimte en sfeer komen hier perfect samen

Op een aantrekkelijke locatie in het gezellige Raamsdonk staat deze uitzonderlijk ruime en tot in de puntjes afgewerkte fors uitgebouwde hoekwoning met royale praktijkruimte, garage/berging, stijlvolle veranda en een zonnig perceel van maar liefst 235 m².

Deze woning is de afgelopen jaren vrijwel volledig gemoderniseerd en flink uitgebouwd, waardoor een unieke combinatie van comfort, luxe en leefruimte is ontstaan. Dankzij de royale uitbouw aan zowel de zij- als achterzijde beschikt de begane grond over verrassend veel ruimte. Het hart van het huis wordt gevormd door de sfeervolle woonkamer met haard en de moderne open designkeuken, een ideale plek om te genieten met familie en vrienden.

Daarnaast biedt de woning een extra multifunctionele (praktijk)ruimte die perfect kan dienen als thuishkantoor, speelkamer, hobbyruimte of slaapkamer. Vanuit deze ruimte heeft u directe toegang tot zowel de inpandige garage/berging als de prachtige veranda.

De afwerking is van hoog niveau. Vrijwel de gehele begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van een moderne, drempelloze PVC-vloer. Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort is flink geïnvesteerd. Zo zijn er kunststof kozijnen met HR++ beglazing geplaatst, zonnepanelen geïnstalleerd en zijn alle platte daken vernieuwd en geïsoleerd.

De luxe badkamer en het sanitair zijn uitgevoerd in een eigentijdse stijl en alle wanden zijn strak afgewerkt met glad stucwerk. De indrukwekkende veranda, vervaardigd uit massief Douglas hout en voorzien van luxe glazen schuifwanden, vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte en biedt het hele jaar door een fijne plek om te ontspannen.

Kortom: een instapklare woning met een verrassende hoeveelheid ruimte, hoogwaardige afwerking en een uniek wooncomfort. Een bezichtiging is de beste manier om de sfeer, kwaliteit en het woonplezier van deze bijzondere woning zelf te ervaren.

Bijzonderheden:

- Nabij uitgebreid wandel/fietsgebied in polder.
- 4 airco's aanwezig.
- 8 zonnepanelen.
- Praktijkruimte/slaapkamer op begane grond.
- Raambekleding woonkamer en hoofdslaapkamer blijven achter.



Verbrugge
groep

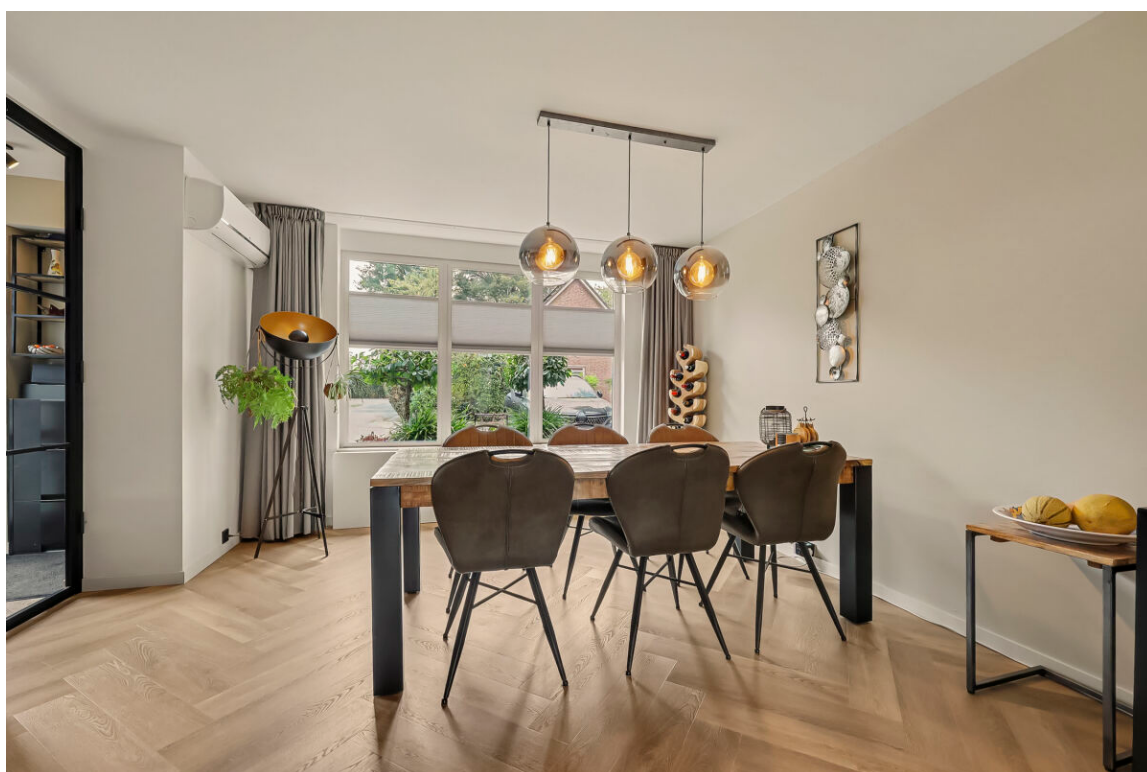
Heeft u interesse in
de woning?

Plan een **bezichtiging**, bel **0162 - 521 297**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.kuiperspolderke55.nl

Foto's









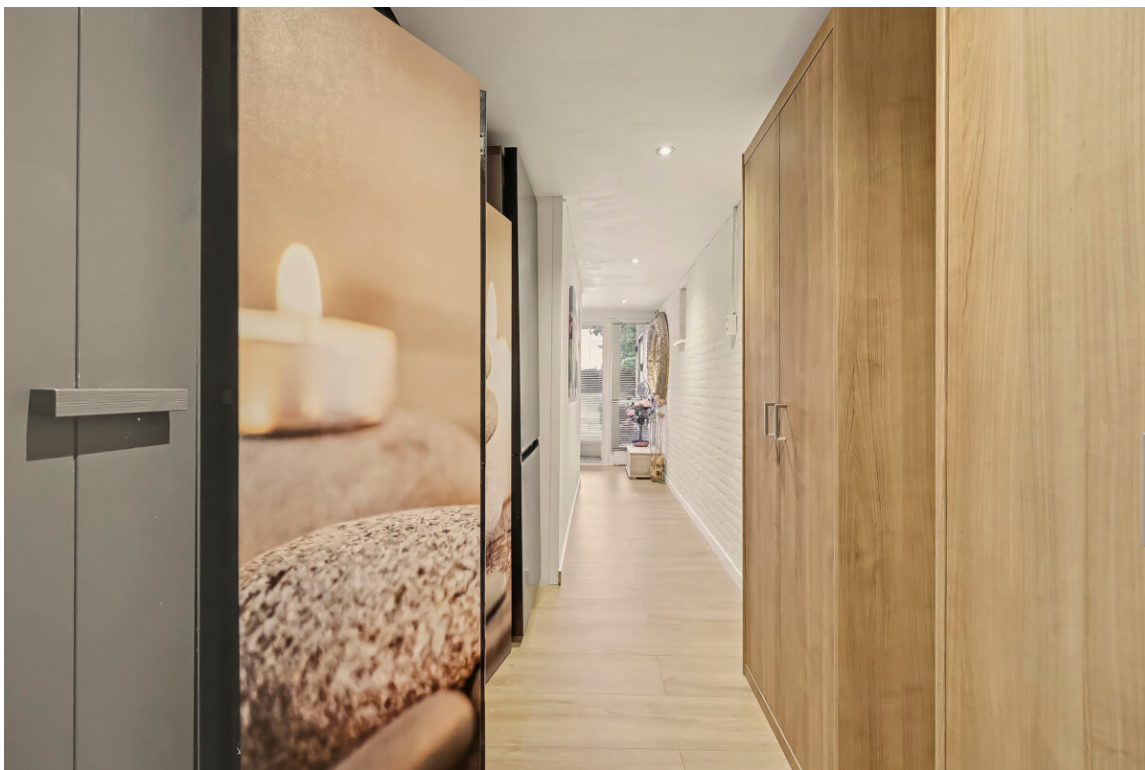




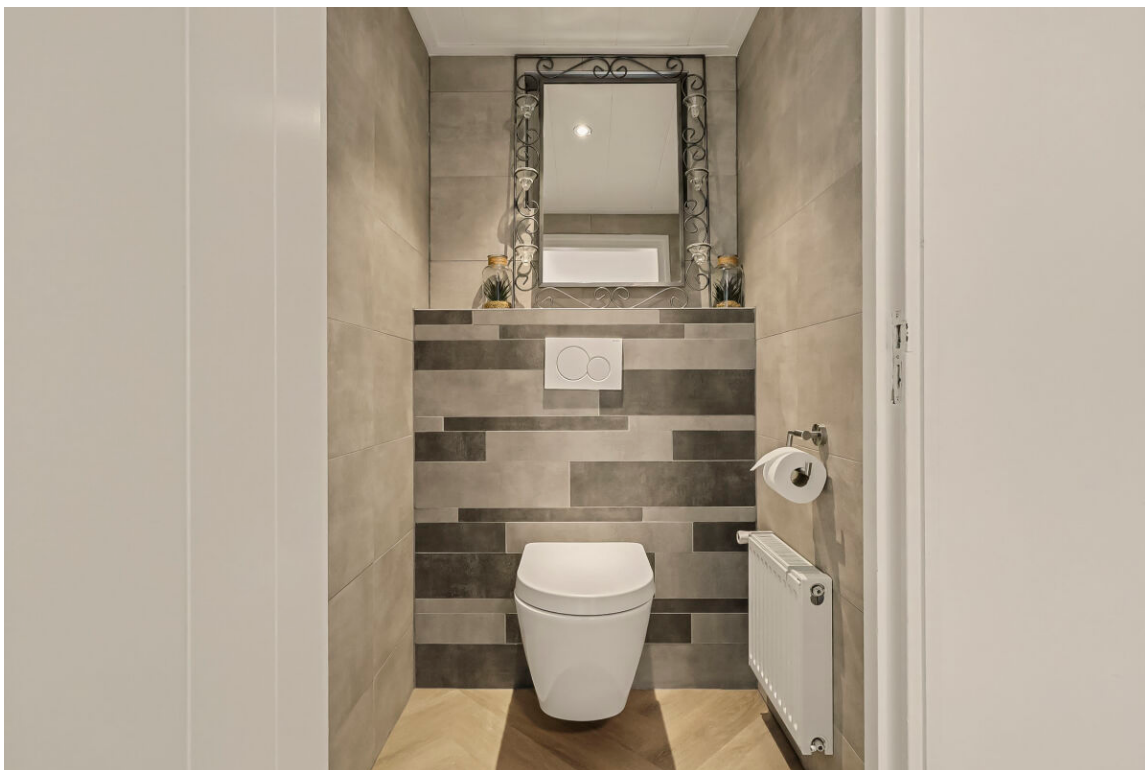




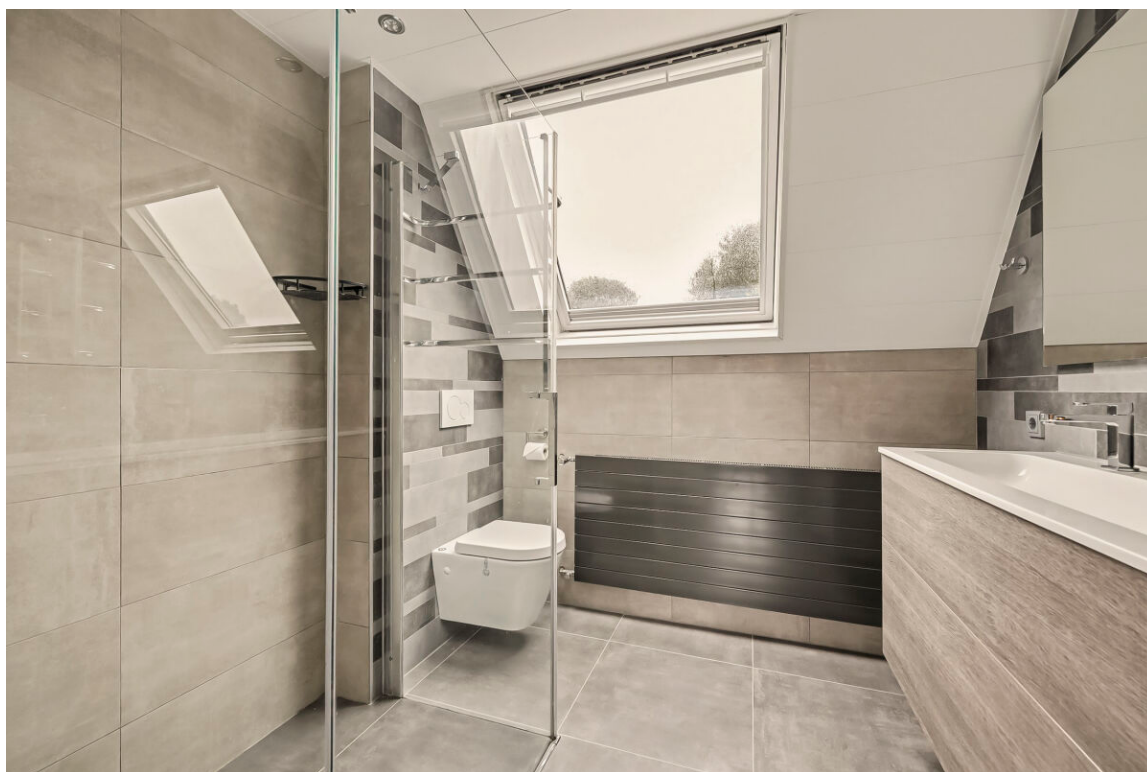


































Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

- Inbouwspots/dimmers	X	
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X
- Losse (hang)lampen		X
-		X
-		X

(losse) kasten, legplanken, te weten:

-		X
-		X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails	X	
- Gordijnen		X
- Overgordijnen		X
- Vitrages		X
- Rolgordijnen		X
- Lamellen		X
- Jaloezieen	X	
- (losse) horren/rolhorren	X	
- Plissé gordijnen, vastgeklit, merk jéwé op de kunststof kozijnen.	X	
-	X	

Vloerdecoratie, te weten:

- Vloerbedekking		X
- Parketvloer		X
- Houten vloer(delen)		X

- Laminaat	X	
- Plavuizen		X
- Pvc	X	
-		X
(voorzet) openhaard met toebehoren	X	
Allesbrander		X
Houtkachel		X
(gas)kachels		X
Designradiator(en)		X
Radiatorafwerking	X	
Overige, te weten:		
- Spiegelwanden	X	
- Schilderij ophangstels		X
-		X
-		X
-		X
-		X

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:		
- Kookplaat	X	
- (gas) fornuis		X
- Afzuigkap		X
- Magnetron		X
- Oven	X	
- Combi-oven/combimagnetron	X	
- Koelkast	X	
- Vriezer		X
- Koel-vriescombinatie		X
- Vaatwasser	X	

- Quooker	X	
- Koffiezetapparaat	X	
- Extra bovenkasten boven aanrecht (mei 2026)	X	
- Extra kast met combi magnetron aangebouwd (mei 2025)	X	
Keukenaccessoires, te weten:		
- Spiegelwand achter goorsteen in keuken	X	
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:		
- Toilet	X	
- Toiletrolhouder	X	
- Toiletborstel(houder)		X
- Fontein		X
-		X
-		X
Badkamer met de volgende toebehoren:		
- Ligbad		X
- Jacuzzi/whirlpool		X
- Douche (cabine/scherf)	X	
- Stoomdouche (cabine)		X
- Wastafel	X	
- Wastafelmeubel	X	
- Planchet		X

- Toiletkast		X
- Toilet	X	
- Toiletrolhouder	X	
- Toiletborstel(houder)		X
-		X
-		X
Sauna met toebehoren		X
		X

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne		X
Brievenbus	X	
Kluis		X
(voordeur)bel		X
Alarminstallatie		X
(veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	
Rookmelders	X	
(klok)thermostaat	X	
Airconditioning	X	

Warmwatervoorziening, te weten:

- Cv-installatie	X	
- Boiler		X
- Geiser		X
-		X
-		X
-		X
Screens		X
Rolluiken		X
Zonwering buiten		X
Aangebracht elektrische zonwering voor buiten op zonne-energie (2025)	X	

		X
		X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:		
-		X
-		X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X
Waterslot wasautomaat		X
Zonnepanelen	X	
Oplaadpunt elektrische auto		X
		X
		X

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X	
Beplanting	X	
2 planten en plantenbakken en tuinslangen		X

Verlichting/Installaties

Buitenverlichting	X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X
		X

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X
(broei)kas		X
		X



X

Overig

Overige tuin, te weten:

- (sier)hek	X
- Vlaggenmast(houder)	X
-	X
-	X

Overig

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
- Cv		X		
- Boiler		X		
- Zonnepanelen		X		
-		X		
-		X		
-		X		
-		X		

Bijlage(n) over te nemen contracten:

- Contract bijlage 1
- Contract bijlage 2

Vragenlijst

Bijzonderheden

Vraag	Antwoord
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
Is de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Is er sprake van onteigening?	Nee
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking woz?	Nee
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Hoe gebruikt u de woning nu?	Als woonhuis
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja

Gevels

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee

Daken

Vraag	Antwoord
Hoe oud zijn de daken ongeveer? platte daken:	5 jaar
Overige daken:	40 jaar
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Nee
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Onbekend
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	N.v.t.
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee

Kozijnen, ramen en deuren

Vraag	Antwoord
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Kunststof
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	N.v.t.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	Hr++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee

Vloeren, plafonds en wanden

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Is er sprake van vloerisolatie?	Niet bekend
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend

Fundering, kruipruimte en kelder

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee

Installaties

Vraag	Antwoord
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Cv ketel

Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Merk van de installatie(s):	Remeha
Type(nummer) van de installatie(s):	Avanta 28c
Installatiedatum van de installatie(s):	Onbekend.
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	9 december 2022
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Onbekend
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? elektrisch:	Nee
Warm water:	Ja
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Er is wel een vloerverwarming in huiskamer, maar men heeft aangegeven dat die niet bruikbaar meer is, vanwege ouderdom.
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? aantal:	8
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	350 wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Waarschijnlijk goodwe
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? jaar:	Onbekend
Installateur:	Onbekend
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? jaar:	Onbekend
Aantal kwh:	Onbekend
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Geen
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2026
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2025
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	5 jaar

Sanitair, riolering en keuken

Vraag	Antwoord
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	5 jaar
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2023
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2023
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Heeft u een kokend water kraan?	Ja
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Ja zelfde leeftijd

Diversen

Vraag	Antwoord
Wat is het bouwjaar van de woning?	1987
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Nee
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Is er een japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
Is de grond verontreinigd?	Nee
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Is er een kiwa-certificaat aanwezig?	Nvt
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Aanbouwen
Zo ja, in welk jaartal?	Onbekend
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Onbekend
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	B

Vaste lasten

Vraag	Antwoord
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	430
Belastingjaar?	2026

Wat is de woz-waarde?	429000
Peiljaar?	1-1-2025
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	466
Belastingjaar?	2026
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	378
Belastingjaar?	2026
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? gas:	0
Elektra:	241
Water:	0
Stadsverwarming:	0
Anders:	Voorschot is gas en electra samen.
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? gas (m ³):	550
Elektriciteit hoog (kwh):	6000
Elektriciteit laag (kwh):	0
Elektriciteit totaal (kwh):	6000
Water (m3):	90
Stadsverwarming (gj):	0
Anders:	N,v,t,
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal:	2
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	Nvt
Is de canon afgekocht?	Nvt
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee

Garanties

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee

Nadere informatie

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee

Zie jij jezelf hier al wonen?

**Is dit jouw droomwoning?
Wacht dan niet te lang om
contact op te nemen voor de
vervolgstappen.**

Scan de QR-code
voor meer
informatie!



www.verbrugge.com