



# HERTOGSHOEF 32

## RAAMSDONKSVEER



Vraagprijs  
€ 305.000,- k.k.



# Omschrijving van de woning



Bent u op zoek naar een woning die u helemaal naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning precies wat u zoekt! De woning heeft een fijne ligging in een rustig, autoluw hofje. Met een woonoppervlakte van circa 121 m<sup>2</sup> en vier volwaardige slaapkamers, is dit een huis met enorm veel potentie.

## Aankoopargumenten:

- Een ruime gezinswoning met maar liefst 4 slaapkamers;
- Gelegen in een kindvriendelijke buurt met aan de achterzijde van de woning een groenvoorziening met speeltuin;
- De woning beschikt over een praktische inpandige berging;
- Klaar om omgetoverd te worden tot uw droomhuis.

Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met voor de deur meer dan voldoende parkeervakken. In de directe omgeving is eigenlijk alles wat u nodig heeft: winkels, scholen en sportclubs. Voor de dagelijkse boodschappen loopt of fietst u zo naar het nabijgelegen winkelcentrum. Even iets verder? Binnen een paar minuten zit u zo op de A27 of de A59.

## Indeling:

### Begane grond:

Bij binnenkomst in de woning komt u in de hal, die niet alleen een toiletruimte biedt, maar ook toegang geeft tot een praktische inpandige berging. De berging is perfect voor extra opslagruimte en heeft een deur naar buiten, ideaal voor het stallen van fietsen of tuingereedschap. Vanuit de hal loopt u door naar de open keuken, die in directe verbinding staat met de lichte woonkamer. Het eenvoudige keukenblok is gedateerd, maar deze ruimte biedt volop mogelijkheden om uw nieuwe droomkeuken te realiseren.



# Omschrijving van de woning

Via een afgesloten trapopgang in de woonkamer bereikt u de 1e verdieping.

Aan de achterzijde van de woning krijgt u toegang tot de achtertuin, welke u volledig naar eigen wens kunt inrichten. Met een diepte van circa 10,5 meter is er genoeg ruimte voor een gezellig terras of een speelplek voor de kinderen.

## 1e verdieping:

De overloop geeft u toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer. Op de overloop bevindt zich een vaste kast. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur. U dient er rekening mee te houden dat de badkamer een opknopbeurt kan gebruiken. De ruimte biedt alle mogelijkheden om een moderne en sfeervolle badkamer te creëren.

Slaapkamer I is circa 4,77 x 2,75 m en bevindt zich aan de voorzijde van de woning;

Slaapkamer II is circa 4,70 x 2,36 m en bevindt zich aan de achterzijde van de woning;

Slaapkamer III is 3,72 x 2,32 m en bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

## 2e verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de voorzolder met opstelplaats voor de cv-ketel. Aangrenzend bevindt zich hier een 4e slaapkamer van circa 3,80 x 2,88 m voorzien van een dakraam. In deze slaapkamer zijn knieschotten aanwezig, wat zorgt voor volop bergruimte.

## Bijzonderheden:

- Op enkele minuten loopafstand is een winkelcentrum, waar u terecht kunt voor al uw dagelijkse boodschappen en meer;
- Deze woning bevindt zich op een prettige locatie en biedt volop potentie om geheel naar eigen smaak te moderniseren;
- Op fietsafstand van het centrum van Raamsdonksveer.

Is uw interesse gewekt? Wacht u dan niet te lang en bel ons voor een bezichtiging! Wij helpen u graag verder.

# KENMERKEN VAN DE WONING

## Object gegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar/-periode	1972
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

## Maten object

Inhoud object	Circa 447 m <sup>3</sup>
Perceelgrootte	153 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	Circa 121 m <sup>2</sup>
Overige inpandigte ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte (berging)	-

## Details

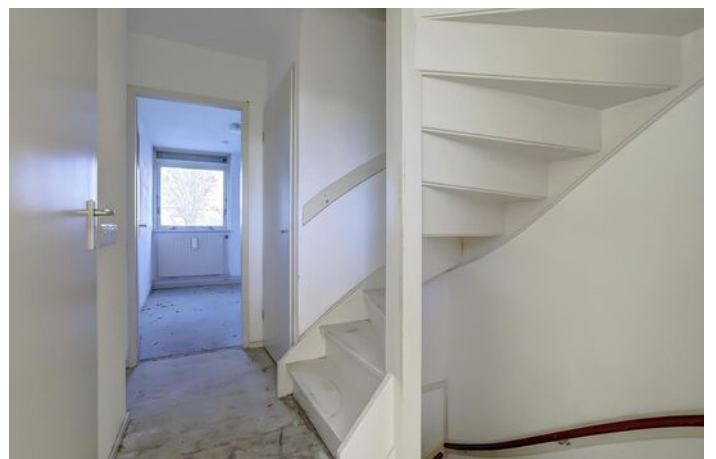
Ligging object	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
Isolatie	Grotendeels dubbel glas
Energielabel	C

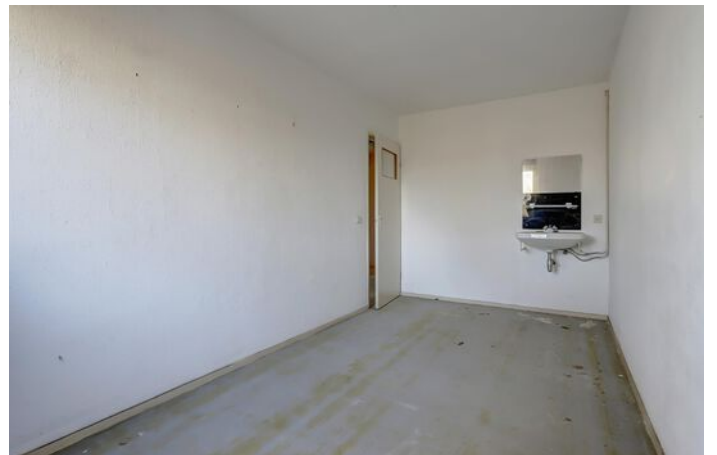
## Tuingegevens

Tuin	Achtertuint
Tuindiepte	Circa 11 meter
Tuinbreedte	Circa 5 meter
Ligging	Noordwesten







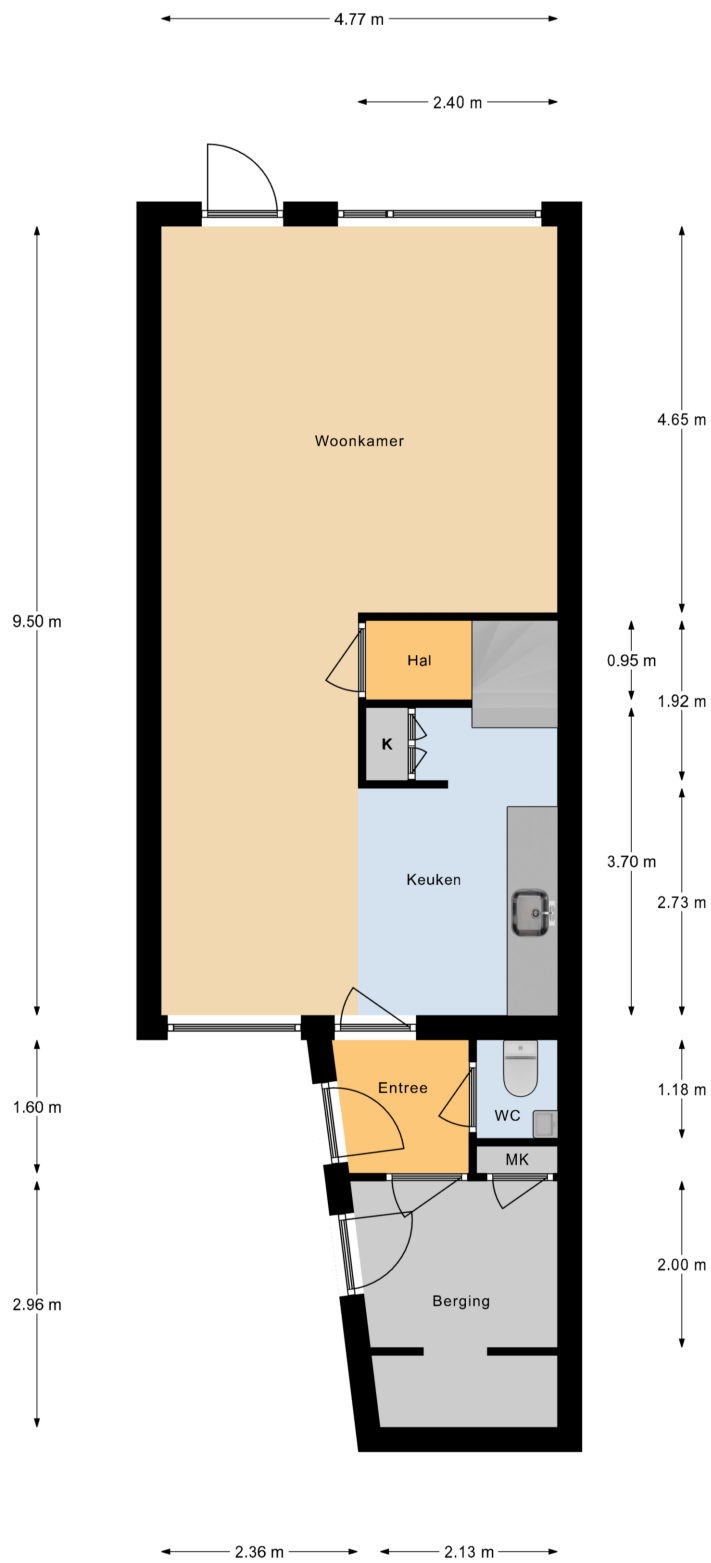






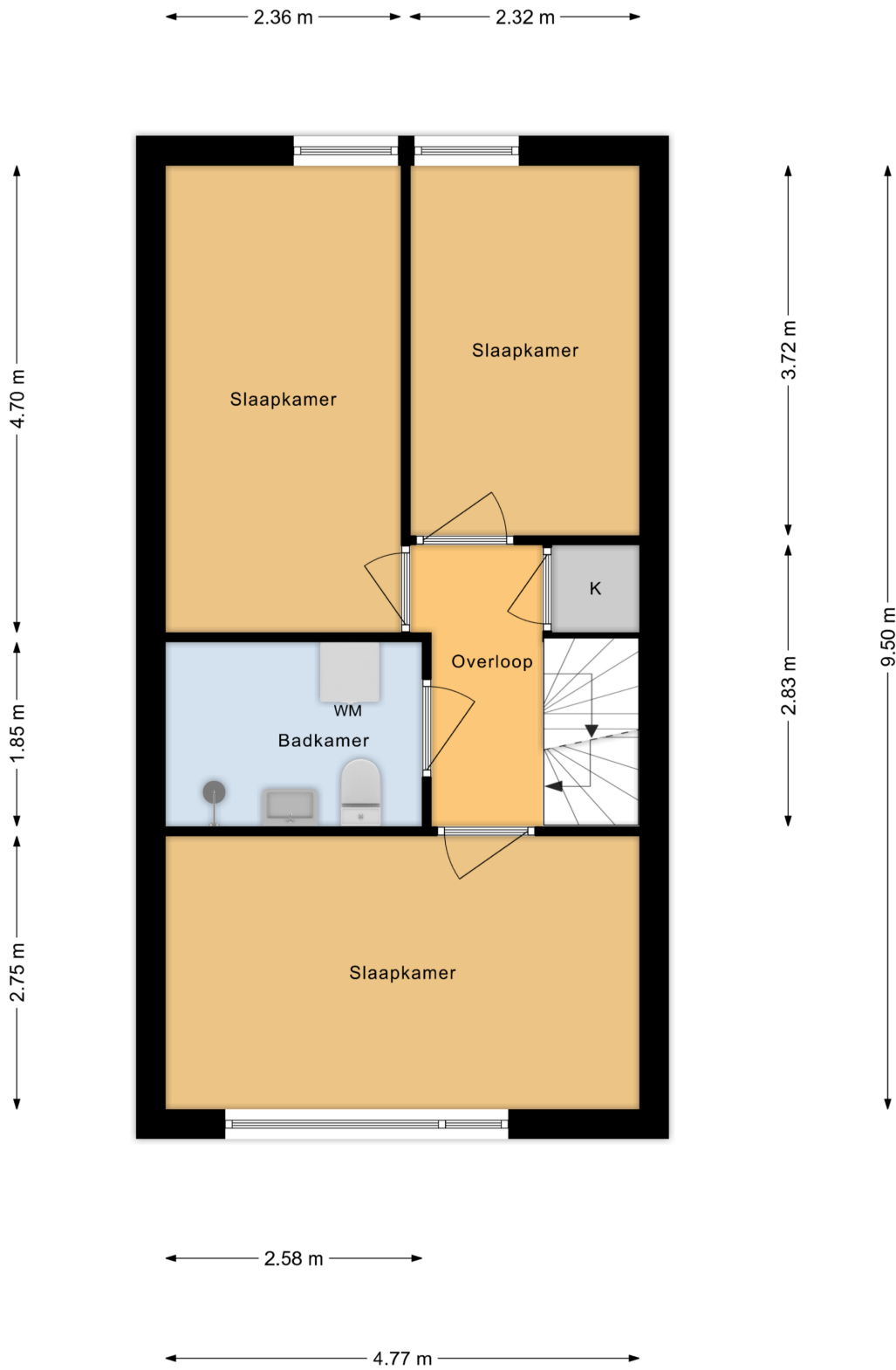


# Begane grond



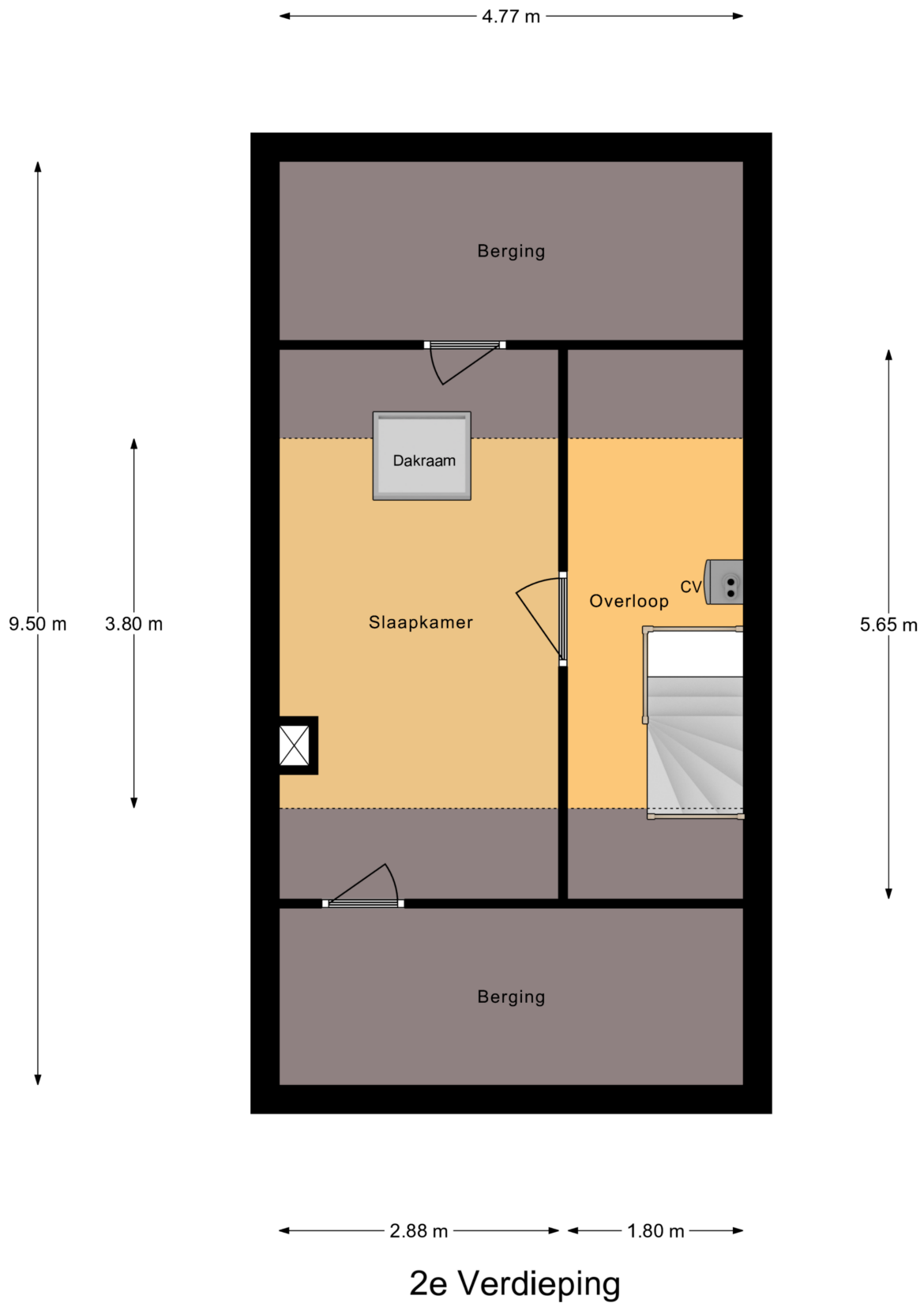
## Begane Grond

# 1e verdieping



## 1e Verdieping

# 2e verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

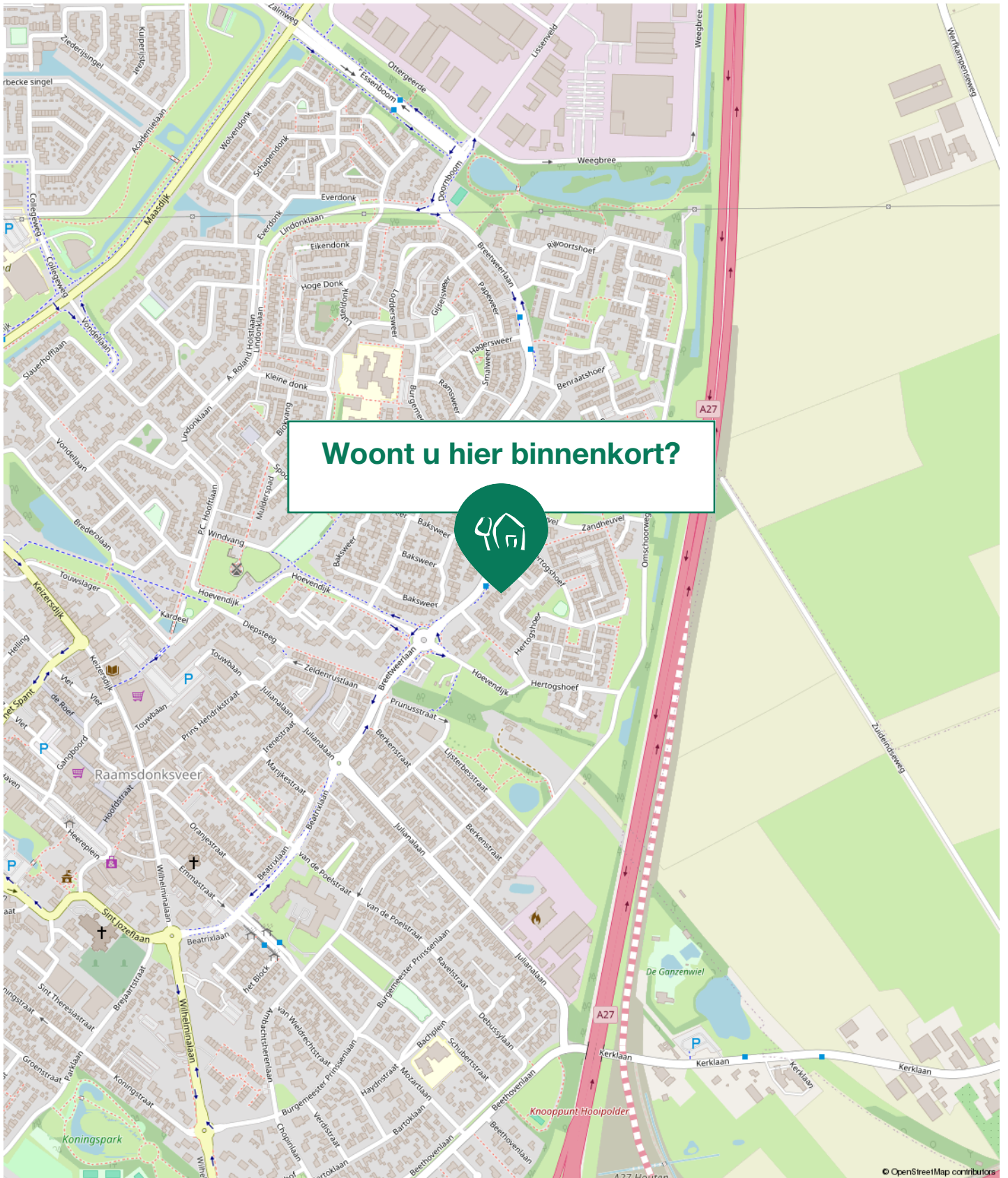
Uw referentie: Hertogshoef 32



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Raamsdonk	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3872	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			



# Locatie op de kaart



# Maak kennis met Raamsdonksveer

## Het mooie Raamsdonksveer

De grenzen van Raamsdonksveer en Raamsdonk gaan terug naar die van een middeleeuwse parochie, waarvan de naam voor het eerst in 1273 als 'Dunc'in akten voorkomt. In de loop van de eeuwen tekenden de kernen zich af. Raamsdonk ontwikkelde zich tot een voornamelijk op landbouw gericht dorp. Het 'Veer' werd een oord van schippers, vissers, polder- en groenwerkers.



In 1213 verleent Graaf Willem I van Holland 'Sint Geertruidenberg' stadsrechten. In de late middeleeuwen was de stad een belangrijk handelscentrum waar graven en edelen bijeen kwamen om hun belangen te behartigen. De Hoekse en Kabeljauwse Twisten in 1420 maakten een einde aan die welvarende handelsfunctie, maar de stad kreeg er de rol van grensvesting voor terug. Pas in 1813 wordt Geertruidenberg definitief bij Brabant gevoegd.

Het centrum van Raamsdonksveer is gezellig en intiem. Veel van de dagelijkse behoefte zijn hier te koop. Voor uitgebreid winkelen is bijvoorbeeld Oosterhout eenvoudig te bereiken.

De A59 en A27 zijn goed bereikbaar, dus u reist gemakkelijk naar steden zoals Breda, Waalwijk en Tilburg.





# VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten.  
Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar  
een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

#### Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

#### Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

**De notaris.** De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

**De hypotheek.** De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

#### Laatste inspectie.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

#### De overdracht.

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

# EEN HUIS KOPEN BLIJFT SPANNEND!

## Durf jij een huis te kopen, zonder de hulp van een eigen deskundige adviseur?

De makelaars van Kanters kennen de markt als geen ander en onderhandelen voor jou op het scherpst van de snede. Je wilt in deze woningmarkt je droomhuis niet mislopen, maar ook zeker weten dat je nooit teveel voor je nieuwe woning betaalt. Profiteer van onze kennis, ervaring, onze contacten en vind het huis dat bij je past!

## FULL-SERVICE AANKOOPMAKELAAR

Kanters Garantiemakelaars adviseert je bij aankoop van je nieuwe woning. Indien je bij ons een aankoopopdracht plaatst, begeleiden wij je van A tot Z, full-service dus! Onze dienstverlening bestaat o.a. uit:

- het inventariseren van jouw woonwensen;
- het geven van een realistisch woonadvies gebaseerd op de huidige woningmarkt;
- het zoeken naar een geschikte woning en de begeleiding van gerichte bezichtigingen;
- onderzoek en advisering over: de bouwkundige staat, de onderhoudsconditie, de marktwaarde en de reële aankoopwaarde, de buurt;
- onderzoek en advisering over de omgevingsfactoren zoals het bestemmingsplan en de milieu-/bodemgesteldheid;
- onderzoek en advisering over de juridische en financiële aspecten van de woning;
- het bespreken met jou en uitvoeren namens jou van de onderhandelingsstrategie;
- de controle op de koopakte en alle andere belangrijke documenten;
- het uitvoeren van een inspectie voorafgaand aan de overdracht;
- de overdracht (transport) van de woning bij de notaris;
- nazorg als je nog hulp of advies nodig hebt.

In deze bijzondere woningmarkt moet je er soms snel bij zijn, je wilt niet wachten en je kunt ons daarom onbepaald meenemen en raadplegen voor adviezen over je nieuwe woning. Wannéér je koopt maakt niet uit, je betaalt ons pas bij de overdracht. De kosten hiervoor bedragen 1.995 euro inclusief BTW. Koop je een woning uit ons eigen woningaanbod, dan kunnen wij niet optreden als aankoopmakelaar.



AANKOOP

Alle bedragen zijn consumentvriendelijk dus inclusief BTW en geen verborgen overige kosten.



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar

toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.

## De succesformule van Garantiemakelaars





## Tijd voor een nieuw nestje?

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

# 100% Hypotheken & Verzekeringen hebben alle ingrediënten voor een goed financieel advies.

## Wat zijn de onmisbare ingrediënten van 100% Hypotheken & Verzekeringen:

- Profiteren van de laagste rente en snelle service.
- Bemiddeling voor nagenoeg alle hypotheekaanbieders in Nederland en professioneel advies van een erkend hypotheccair planner.
- Geheel ontzorgen om jouw woning te verduurzamen.
- De advies en bemiddelingskosten zijn altijd op maat en voor iedere situatie scherp geprijsd.

## Wij maken graag een afspraak met jou, neem gerust vrijblijvend contact met ons op.

Afspraken in de avond zijn mogelijk, op locatie maar ook  
webcamadvies, aan jou de keuze!

Met onze kantoren in  
Rijen en Dongen  
is er altijd wel een  
kantoor bij jou in  
de buurt.



# Kanters Garantiemakelaars

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Kanters Garantiemakelaars, 0162 - 31 55 51

U bent welkom op kantoor:

ma t/m vr: 08.30u tot 13.00u en van 13.30u tot 17.30u.

## Contact

Wij zijn bereikbaar via:

- Tel. 0162 - 31 55 51
- info@kanters.net
- www.kanters.net

## Adresgegevens

Kanters Garantiemakelaars  
Monseigneur Poelsstraat 9, 5103 BD Dongen  
Kijketalage: Hoofdstraat 50B, 5121 JG Rijen



Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.





# Heeft u interesse in Hertogshoef 32?

**Neem contact met ons op voor meer informatie.**

Bel 0162 - 31 55 51 of mail naar [info@kanters.net](mailto:info@kanters.net)



Monseigneur Poelsstraat 9  
5103 BD Dongen  
Nederland

Tel. 0162 - 31 55 51  
[info@kanters.net](mailto:info@kanters.net)  
[www.kanters.net](http://www.kanters.net)

