



Verbrugge groep



Scan mij!



**Rijvoortshoef 260, 4941 VJ,
Raamsdonksveer**

€ 425.000,- k.k.



- | | | | |
|-------------------|--------------------------|----------------|----------|
| ● Soort woning | Eengezinswoning | ● Energielabel | A |
| ● Woonoppervlakte | 133 m² | ● Kamers | 5 |

Meer weten over deze woning?

www.rijvoortshoef260.nl

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg	Onderhoud binnen	Goed
Bouwjaar	1976	Onderhoud buiten	Goed
Soort woning	Eengezinswoning	Permanente bewoning	Ja
Soort bouw	Tussenwoning	Huidig gebruik	Woonruimte
Woonoppervlakte	133 m ²	Huidige bestemming	Woonruimte
Inhoud	475 m ³	Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Tv kabel, Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen
Aantal kamers	5 kamers	Eigendom	Volle eigendom
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers	Gemeente	Raamsdonk
Energielabel	A	Sectie	K
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas	Perceelnummer	1104
Verwarming	Cv ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk	Perceeloppervlakte	155 m ²
Warm water	Cv ketel		
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, Op eigen terrein		
Soort dak	Zadeldak		





Verbrugge groep

Omschrijving

Aan de Rijvoortshoef te Raamsdonksveer gelegen goed onderhouden zeer ruime tussenwoning met een fraaie veranda en een inpandige berging. Deze mooie woning met een inhoud van maar liefst (circa) 475m³ beschikt over een energielabel A, 15 zonnepanelen en is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met Hr++ beglazing. In 2025 zijn alle gevels voorzien van nieuwe voegen, gereinigd en geïmpregneerd. Aan de voorzijde bestaat de mogelijkheid een auto te parkeren op eigen terrein. Bij binnenkomst valt direct de heerlijk ruime woonkamer met open keuken op. Deze is gebouwd over de volle breedte van de woning, heeft een aangename lichtinval en is voorzien van een airco.

De moderne keuken aan de voorzijde staat in een U-opstelling en is voorzien van diverse ingebouwde apparatuur.

Op de eerste verdieping treft u 3 goede slaapkamers en een badkamer in eigentijdse kleurstelling. Deze is geheel betegeld en is uitgerust met een inloopdouche, een wastafelmeubel, een tweede toilet en een designradiator. Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping waar de mogelijkheid bestaat tot het realiseren van een vierde slaapkamer.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1976.
- Energielabel A.
- Inhoud ca. 475m.
- Meterkast vernieuwd in 2024.
- Airco aanwezig.
- Prachtige veranda met glazen schuifwanden aan achterzijde.
- 15 zonnepanelen.
- Parkeren op eigen terrein.
- 3-4 slaapkamers.
- Goten voor- en achterzijde vernieuwd.
- Grotendeels kunststof kozijnen met Hr++ glas.
- Woonoppervlak 133m².
- Alle gevels voorzien van nieuwe voegen.
- Moderne keuken en badkamer.
- Achtertuin onderhoudsvriendelijk op noord-westen met achterom.
- Royale woonkamer met fijne lichtinval.

**Heeft u interesse in
de woning?**

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

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.rijvoortshoef260.nl

Foto's



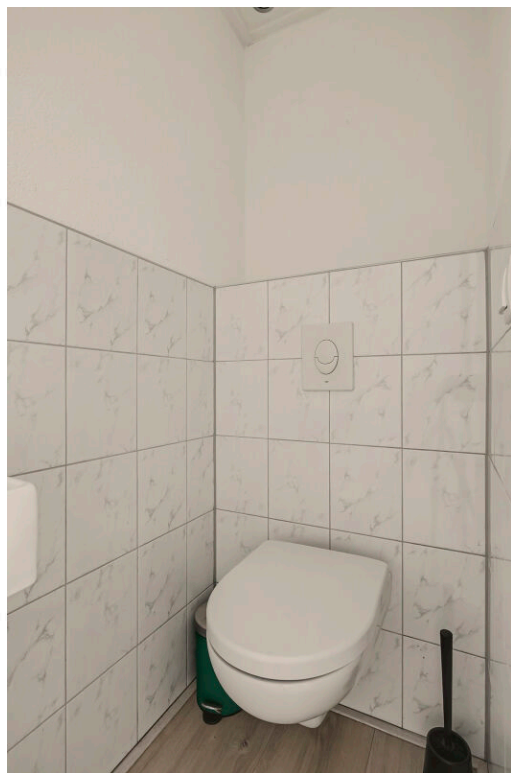






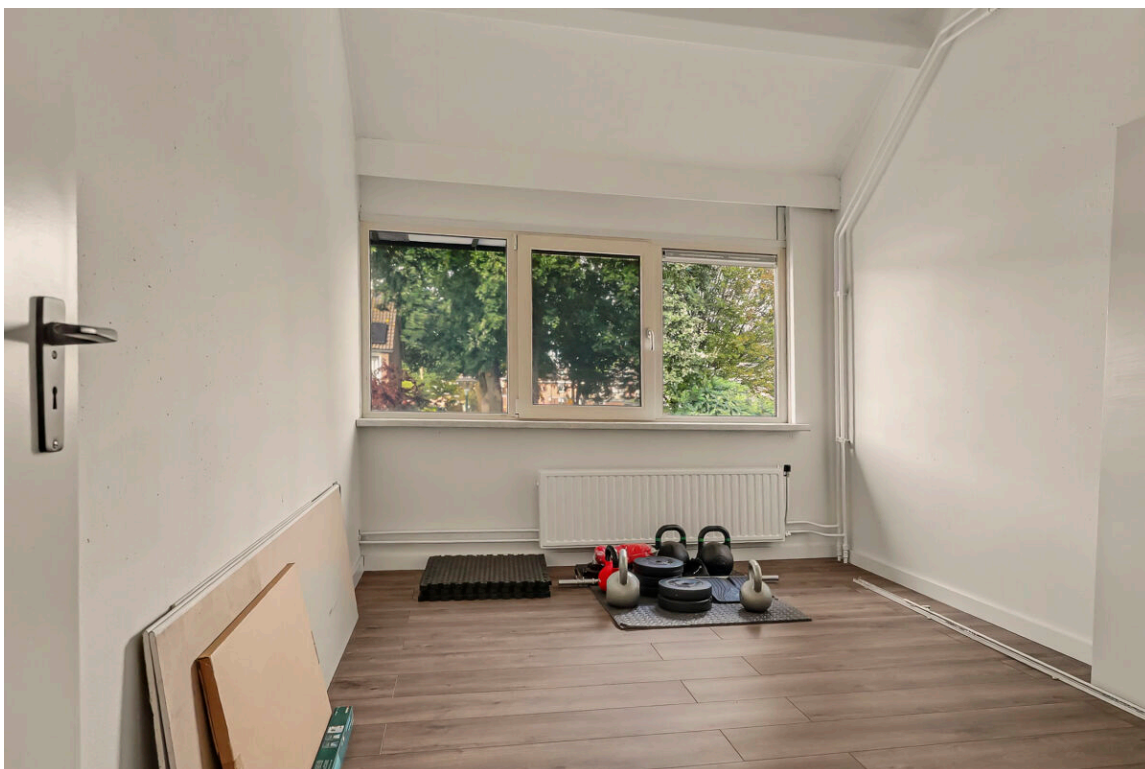


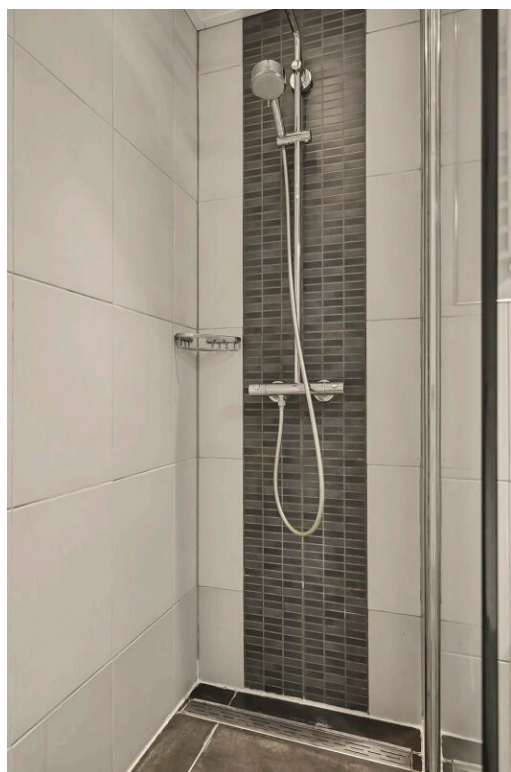






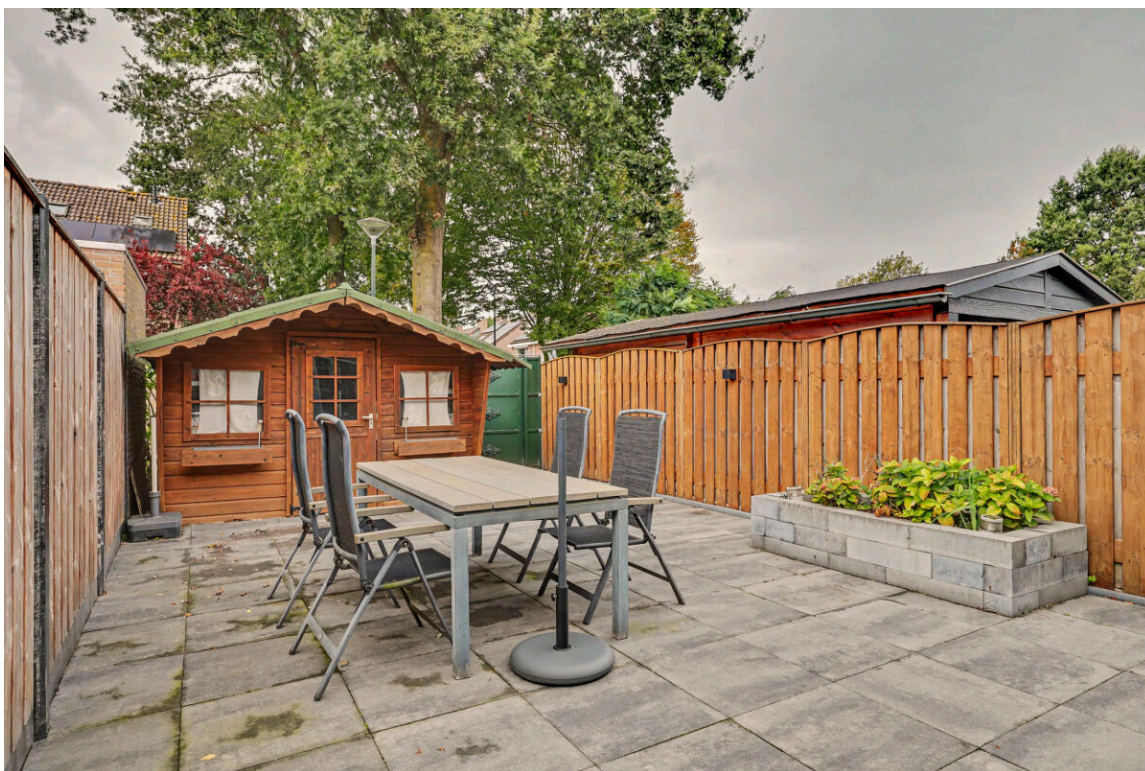














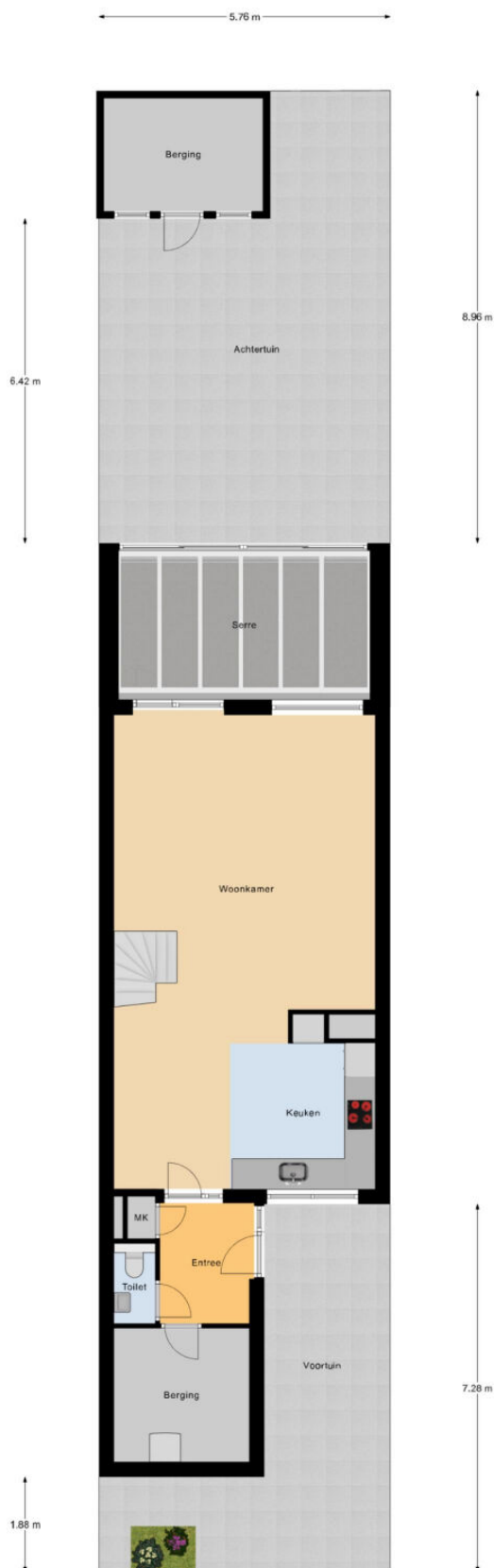




Plattegronden



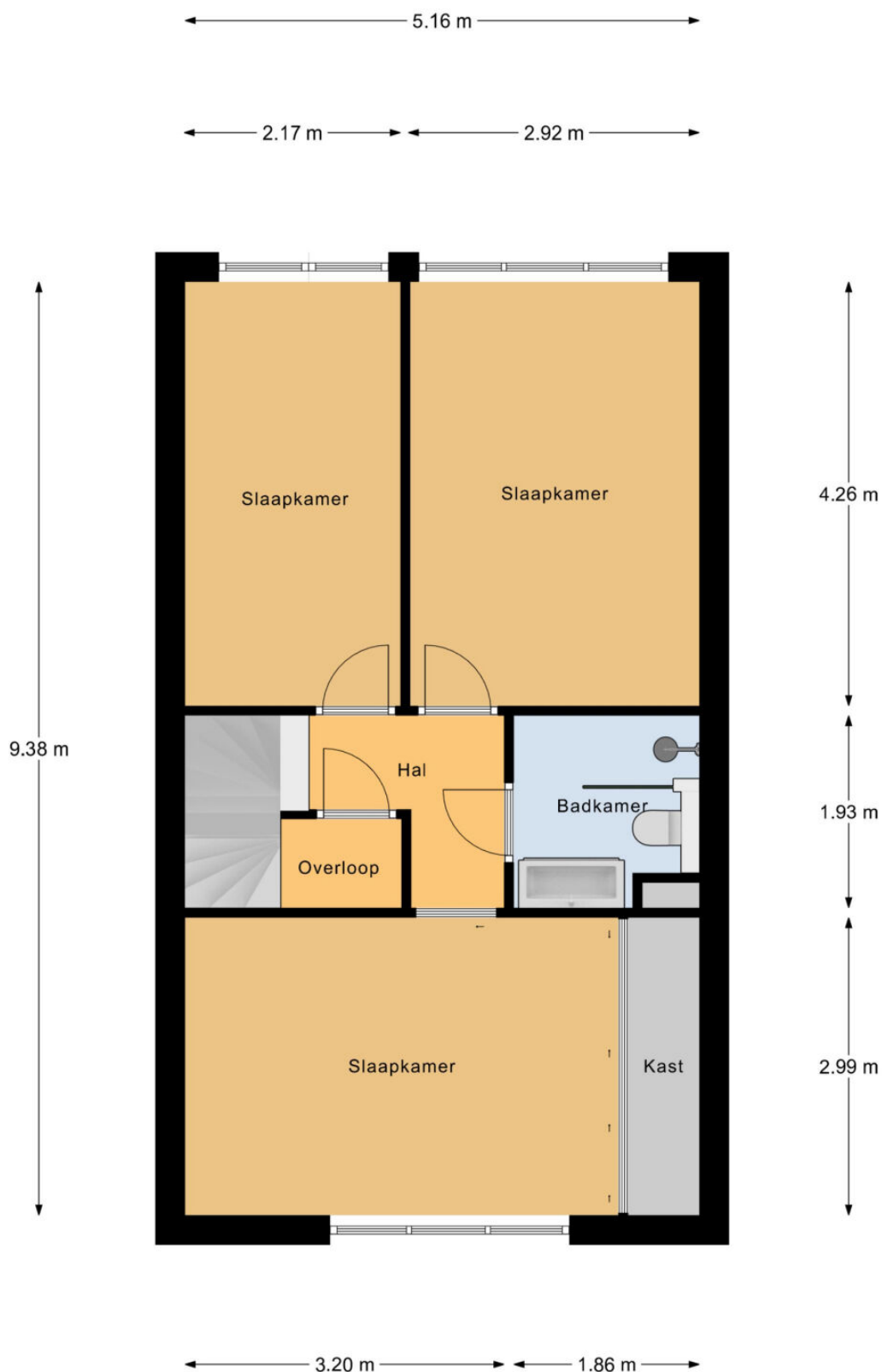
Begane Grond



Begane Grond Tuin

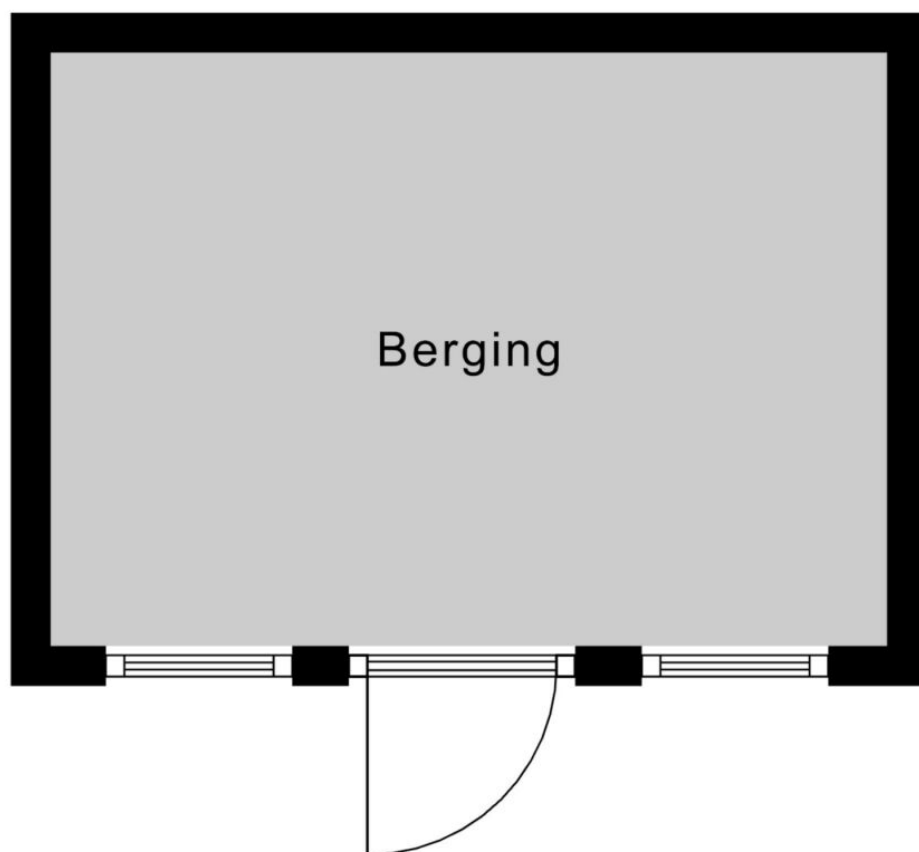


Verbrugge groep



1e Verdieping

← 3.14 m →

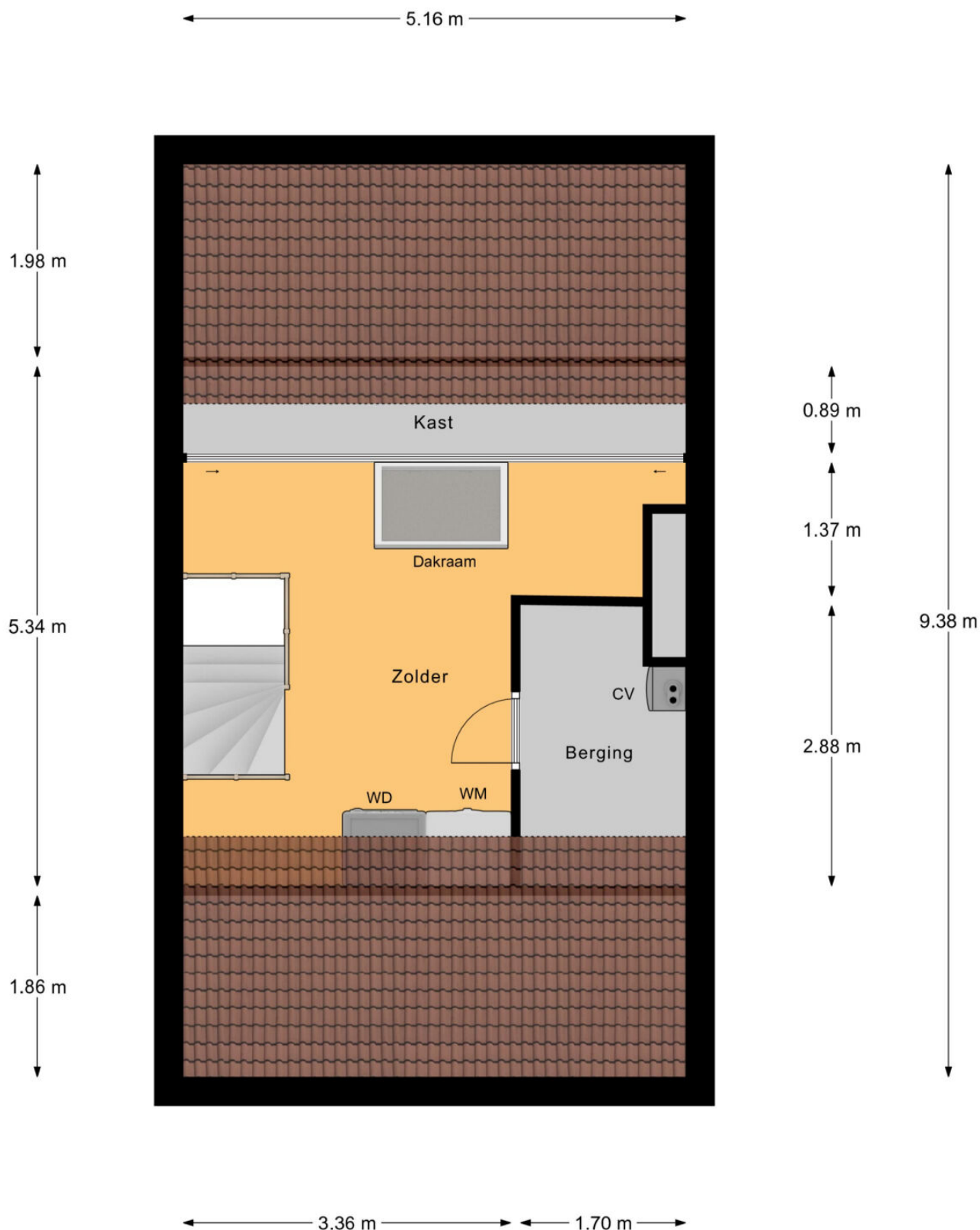


↑
2.23 m
↓

Berging



Verbrugge groep



Zolder

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:			
- Grote kledingkast grote slaapkamer	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		
-			X
-			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- Vloerbedekking			X
- Parketvloer			X
- Houten vloer(delen)			X
- Laminaat	X		

- Plavuizen		X
-		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 ophangsysteem	X	
- Meubels beneden o.a. dressoir, tv-meubel, eettafel incl. stoelen, bank, bureau, salontafels		X
- Meubels boven o.a. eenpersoonsbed, kasten		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	
-		X
-		X
Keukenaccessoires, te weten:		
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X

Sanitair/sauna

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

- Toilet	X	
- Toilethouder	X	
- Toiletborstel(houder)		X
- Wasmachine		X
- Droger		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
		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	
		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
- Terrasverwarming serre	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		X		
- Contract bijlage 2		X		

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?	Ja
Zo ja, welke zijn dat?	Schutting in de voortuin is eigendom van burens 261, schutting achtertuin is wel gedeeld
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?	Woning
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?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Gehele woning nieuwe voegen, gevelreiniging en geïmpregneerd in september 2025 door arendse gevelwerken b.v. te raamsdonksveer

Daken

Vraag	Antwoord
Hoe oud zijn de daken ongeveer? platte daken:	Dakpan dak is nooit vervangen. plat dak op de schuur/berging in 2021 volledig vervangen
Overige daken:	-
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Op het platte dak, waarvoor nieuw dak in 2021 verschoven dakpan door gevelreiniging in 2025
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?	Niet bekend
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?	-
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 kozijnen behalve de voordeurkozijn geplaatst in 2000
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Voordeur + kozijn in 2026 geschilderd
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Nee
Zo nee, toelichting:	Deur naar de tuin achter kan niet meer op kiepstand
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?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Zijraam langs de voordeur + glas in de voordeur
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?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	~2015, isolatie onbekend
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja

Fundering, kruipruimte en kelder

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Soms
Zo ja of soms, toelichting:	In de hal bij de watermeter
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 installatie airco beneden
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Merk van de installatie(s):	Cv ketel: nefit hr ketel trendline hrc30 combiketel airco: toshiba 45w, ras-b13
Type(nummer) van de installatie(s):	Cv ketel: 3290-311-000040-7746901514 airco: serienummer 42401098
Installatiedatum van de installatie(s):	Cv ketel: november 2013 (bij laatste onderhoud is gezegd dat ketel nog minstens 5 jaar mee kan vanwege minimaal verbruik door verwarming middels airco) airco: oktober 2024
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	Cv ketel; jaarlijks onderhoud, laatste onderhoud maart 2026 airco; 3 jaarsonderhoud, volgende 2027
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Meijs installatie techniek b.v.
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?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? elektrisch:	Nee
Warm water:	Ja

Overig, namelijk	-
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Woonkamer/keuken begane grond
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	-
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:	15
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	320 wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Dmegc solar all black
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Zonneplan
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? jaar:	2019
Installateur:	Zonneplan
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? jaar:	2025
Aantal kwh:	3980kwh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	3 jaar
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	N.v.t, niet in gebruik

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	N.v.t, niet in gebruik
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Meterkast 2024 2021 keuken nieuwe bedrading behalve perilex woonkamer gedeeltelijk nieuwe bedrading hal, berging, wc nieuwe bedrading grote slaapkamer nieuwe bedrading.
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?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	Niet bekend
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Niet bekend
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?	10jaar
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Nee
Zo nee, welke niet?	Als de rainshower aangezet wordt, dan kan deze maar half open: afschot van de douche is niet schuin genoeg. gewone douche kan wel volledig open, echter blijft er altijd wel water staan na het douchen.
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?	Maart 2021
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Maart 2021
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Heeft u een kokend water kraan?	Nee

Diversen

Vraag	Antwoord
Wat is het bouwjaar van de woning?	1976
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Ja

Zo ja, welke en waar?	Op zolder in stookhok bij cv ketel: twee asbestbuizen
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?	Niet bekend
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)?	Niet bekend
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Groter maken van berging 2000 serre tuin 2015
Zo ja, in welk jaartal?	In 2000 / 2015
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?	Nee
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	A

Vaste lasten

Vraag	Antwoord
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	387
Belastingjaar?	2026
Wat is de woz-waarde?	386000
Peiljaar?	2026
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	453
Belastingjaar?	2026
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	639
Belastingjaar?	2026
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? gas:	0
Elektra:	0
Water:	21
Stadsverwarming:	0
Anders:	Gas + elektra samen voorschot per mand
Te weten:	150
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? gas (m ³):	338,7
Elektriciteit hoog (kwh):	?
Elektriciteit laag (kwh):	?
Elektriciteit totaal (kwh):	3231
Water (m3):	200

Stadsverwarming (gj):	N.v.t.
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?	Ja
Zo ja, welke?	Cv-installatie onderhoudscontract

Nadere informatie

Vraag	Antwoord
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Ja
Zo ja, welke?	Cv-installatie onderhoudscontract

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