





**VRAAGPRIJS**

**€ 1.250.000,-**

**TYPE WONING**

**VRIJSTAAND**

**INHOUD WONING**

**CIRCA 1.479 M<sup>3</sup>**

**PERCEEL OPPERVLAKTE**

**1.020 M<sup>2</sup>**

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**

**CIRCA 370 M<sup>2</sup>**

**BOUWJAAR**

**2006**

**VERWARMING**

**WARMTEPOMP**

**ENERGIELABEL**

**A+++**

# OMSCHRIJVING

## BERLAGESTRAAT 6

Stap binnen in een villa die de perfecte balans vindt tussen luxe en praktisch wonen. Deze royale woning combineert moeiteloos comfort met modern design. Daarnaast is de woning goed gelegen nabij de voorzieningen die het centrum van Dongen te bieden heeft en diverse uitvalswegen.

De architectuur van de villa is strak en functioneel, met ruime kamers die doordacht zijn ingericht voor een comfortabele leefomgeving. Hoge plafonds en grote ramenpartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en geven een gevoel van ruimtelijkheid in de gehele woning. Praktische details en hoogwaardige afwerking zijn de kenmerken die deze woning onderscheiden.

Voor deze unieke, goed onderhouden woning met onder andere een moderne woonkamer, luxe keuken met bijbehorende installaties, thuiswerk-plek, inpandige garage, vrijstaande berging, 3 ruime slaapkamers en twee badkamers zijn wij op zoek naar een koper die van dit huis, voorzien van een energielabel A+++, zijn thuis gaat maken.

## DE BELANGRIJKSTE KENMERKEN OP EEN RIJ

- De woning is geschikt voor levensbestendige bewoning;
- Voorzien van een beveiligingssysteem;
- Voorzien van woningautomatisering voor comfort en bedieningsgemak;
- Volledig voorzien van vloerverwarming;
- Een praktisch stofzuigsysteem in de woning;
- Ultieme ontspanning met een jacuzzi en sauna;
- Woonoppervlakte van ruim 370m<sup>2</sup>
- Gunstige ligging tov uitvalswegen en voorzieningen;
- 2 badkamers;
- Werkplek op de begane grond;
- Tuinhuis welke multifunctioneel kan worden ingezet.

## INDELING

### BEGANE GROND

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's. Bij binnenkomst langs de overdekte entree begroet het strakke karakter van de woning u meteen in de hal. Welke, net als de gehele begane grond, is afgewerkt met gladde wanden en plafonds en een gietvloer die de ruimtes naadloos verbindt. De hal geeft toegang tot een garderobe nis en een moderne toiletruimte. Via de hal zijn de woonkamer en de garage te bereiken.

De woonkamer staat op speelse wijze in contact met de eetkamer doormiddel van een roomdivider met daarin een gashaard, welke voor sfeer en een aangename temperatuur in huis zorgt. De twee ruimtes staan in fijn contact met de tuin en door de grote raampartijen wordt binnen verbonden met buiten. De charmante

patiotuin is aan deze zijde van de woning toegankelijk middels een schuifpui.

Op de gehele begane grond verdieping ligt een gietvloer met vloerverwarming, welke zorgt voor comfort.

De moderne keuken heeft een open verbinding met de woon- en eetkamer. De keuken voorziet in ultiem kookgemak met twee inductie kookplaten, een wok-brander en een tipan voor veelzijdige bereidingen. Met een stoomoven en een combi-oven kunt uw culinaire grenzen verleggen. De ingebouwde Quooker biedt direct kokend water, terwijl de slim ontworpen koelkast efficiënt koelt. Het strakke ontwerp en gebruik van hoogwaardige materialen geeft deze keuken een uitstraling die perfect past binnen deze unieke woning. Naast de keuken bevindt zich een extra ruimte welke wordt gebruikt als kantoor, dit is een ruimte waar de keuken eventueel uitgebreid kan worden.



# OMSCHRIJVING

Ontdek wonen op de begane grond met de praktische slaapkamer bereikbaar via de centrale hal. Een ruime walk-in-closet biedt handige opbergruimte voor kledij. De aangrenzende badkamer is stijlvol en functioneel met een dubbel wastafelmeubel met twee waskommen, een ligbad, een inloopdouche en toilet.

Achter de badkamer bevindt zich een extra ruimte met een sauna (met saunakachel en infrarood-stralers), ideaal om te ontspannen. Extra kastruimte zorgt voor praktische opslag en een afgesloten toiletruimte. Deze begane grond suite biedt een gebalanceerde mix van comfort en eenvoud, perfect om thuis te genieten. Geniet van de gemakken van deze relaxte en doordachte woonruimte.

Aan het einde van de centrale hal bevindt zich een toilet en de tuinkamer. Deze stijlvolle ruimte biedt een gezellige bar, een warme gashaard en dezelfde strakke afwerking als de rest van de woning. Met de harmonica-pui haal je moeiteloos buiten naar binnen. Ervaar het ultieme comfort en geniet het hele jaar door van deze uitnodigende plek voor ontspanning. Achter de tuinkamer bevindt zich nog een praktische bergruimte.

De garage aan de voorzijde van de woning is toegankelijk via de elektrische sectionaal garagedeur. De garage is daarnaast te bereiken langs de hal en biedt toegang tot de bijkeuken. In de garage vind je de wasmachine en de wasdroger, omvormer voor de zonnepanelen en in de technische ruimte een lucht/water-warmtepomp met bijbehorend boiler vat, de warmteverdelers, de waterontkalker voor de waterinstallatie en de warmte terugwin-installatie. De warmtepomp is geplaatst tegen de zijgevel in de parkeerzone van de zijtuin. De installatie voor het stofzuigsysteem wat zich in de gehele woning bevindt is ook geplaatst in de garage. In de garage is plaats voor het parkeren van één auto. De praktische bijkeuken achter de garage is uitgerust met een handig keukenblok en kastruimte.

## EERSTE VERDIEPING

Een natuurstenen trap met spotverlichting leidt naar de overloop met vide-zicht in de woonkamer en met een toilet, vervolgens twee comfortabele slaapkamers en de badkamer op de eerste verdieping. Elke kamer heeft zijn eigen inloopkast en een handige wasbak. De betegelde badkamer is modern afgewerkt met een dubbele wastafel met twee kommen en een inloopdouche. De strakke afwerking op deze bovenverdieping is gelijk aan de rest van de woning. Geniet van het praktische en stijlvolle design op deze bovenverdieping, waar functionaliteit en comfort hand

in hand gaan.

## PATIOTUIN

Geniet van de buitenruimte met een fraai aangelegde patio tuin voorzien van sfeervolle beplanting en tegelbestrating. In de tuin is ruimte gecreëerd voor verschillende terrassen, elk met een eigen charme. Onder de overkapping met lichtstraat ontstaat een uitnodigende plek, perfect voor ontspanning en om te genieten van natuurlijk licht. De beschutte ligging zorgt dat de tuin veel privacy kent. Geniet in de jacuzzi van de ultieme ontspanning welke voor een luxe geheel zorgt.

## ZIJTUIN

De zijtuin met oprit is toegankelijk via een elektrisch bedienbare dubbele poort en via de bijkeuken. De tuin is voorzien van grind, tegelbestrating en kunstgras. Deze tweede buitenruimte geeft mogelijkheid tot ontspanning onder de veranda. Het tuinhuis heeft voorzieningen voor een keukenblok en/of bar en beschikt over een pellet kachel, welke voorziet in een fijne warmte. De grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval.



# OMSCHRIJVING

## DUURZAAMHEID

- Energie label A+++;
- 66 Zonnepanelen;
- Warmte terugwin installatie;
- Aluminium gevelkozijnen
- HR++ dubbele beglazing;
- Lucht/water-warmtepomp;
- Vloerverwarming in de gehele woning;
- Volledig geïsoleerd.

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.















































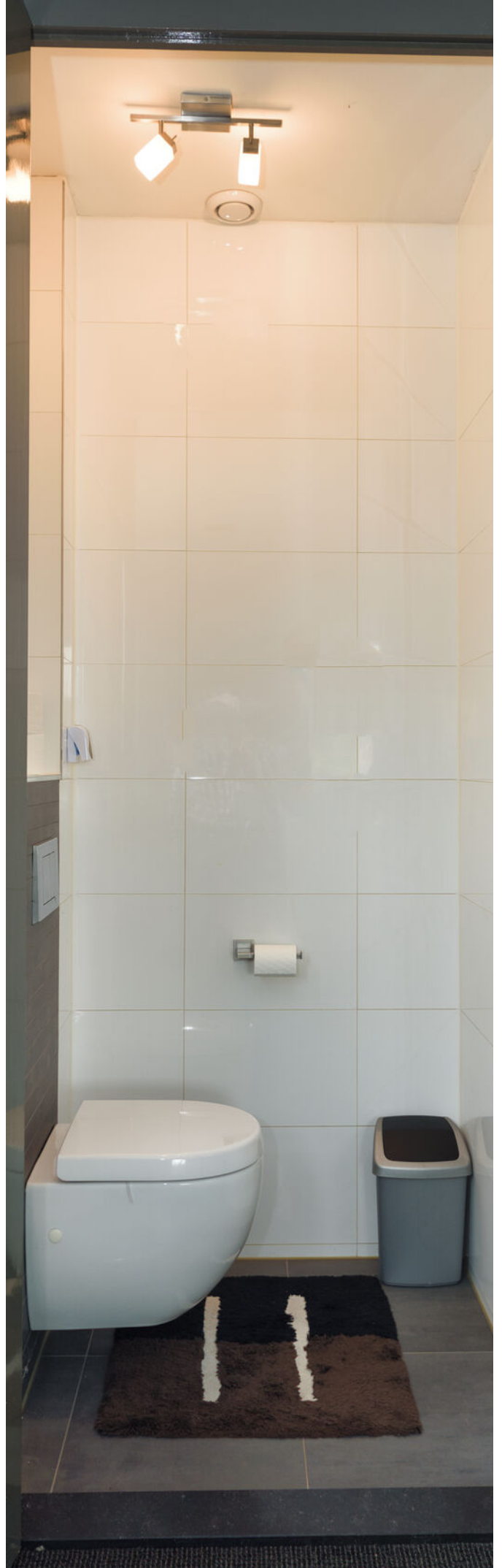




























































# PLATTEGROND

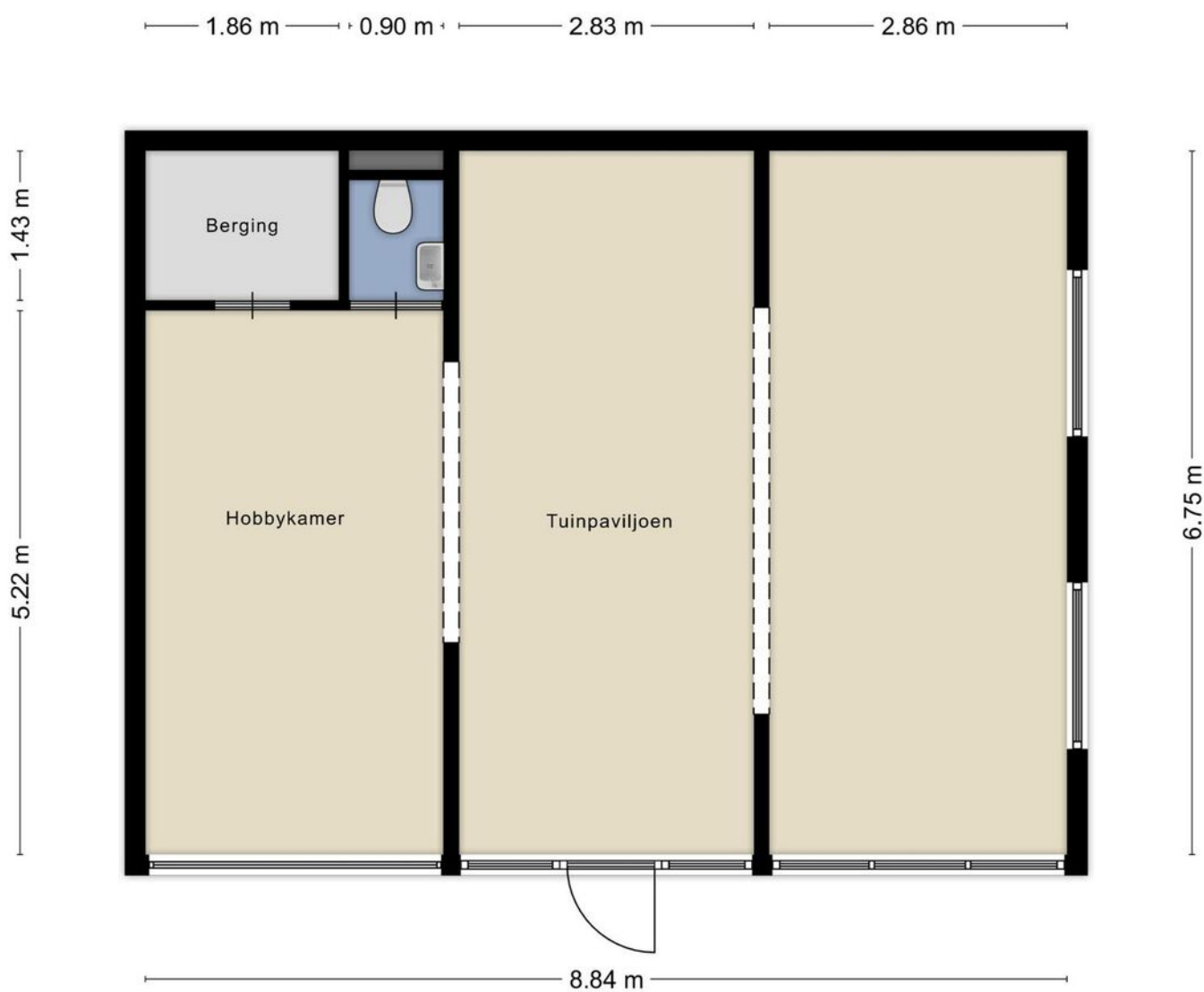


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

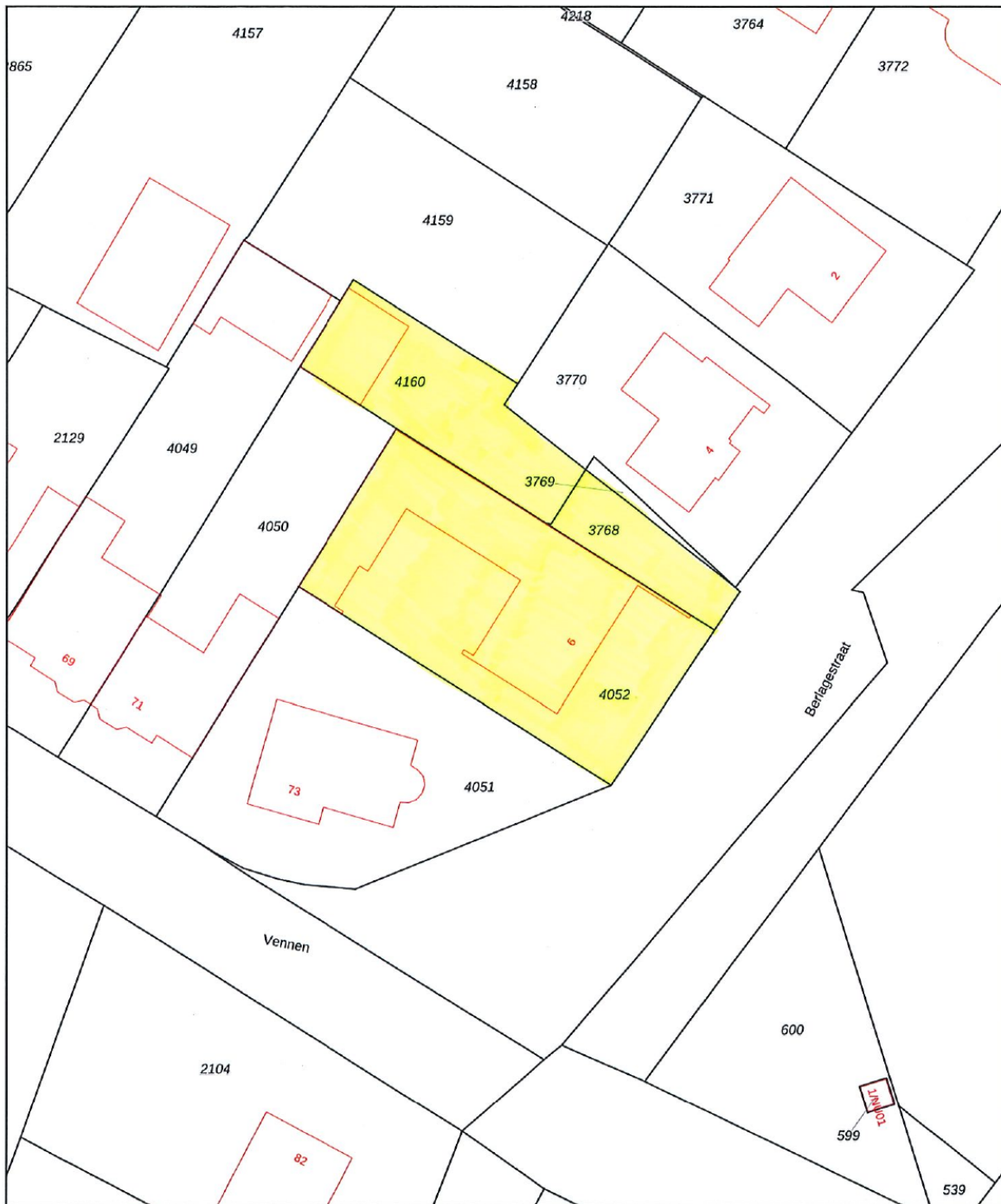


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dongen	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4052	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebauwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- hanglampen boven bar tuinkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kleedruimte	X		
- berging naast sauna kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- Shutters slaap/badkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Amerikaanse combi in tuinkamer	X		
Woning - Sanitair/sauna			

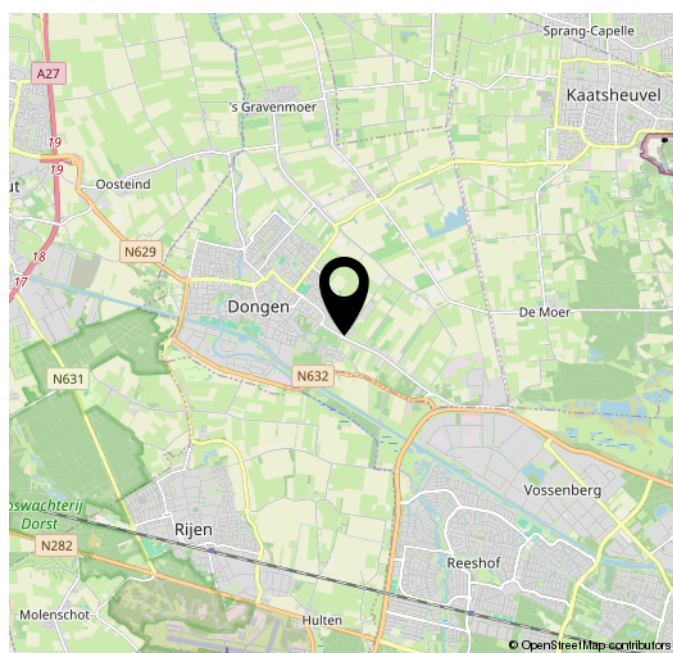
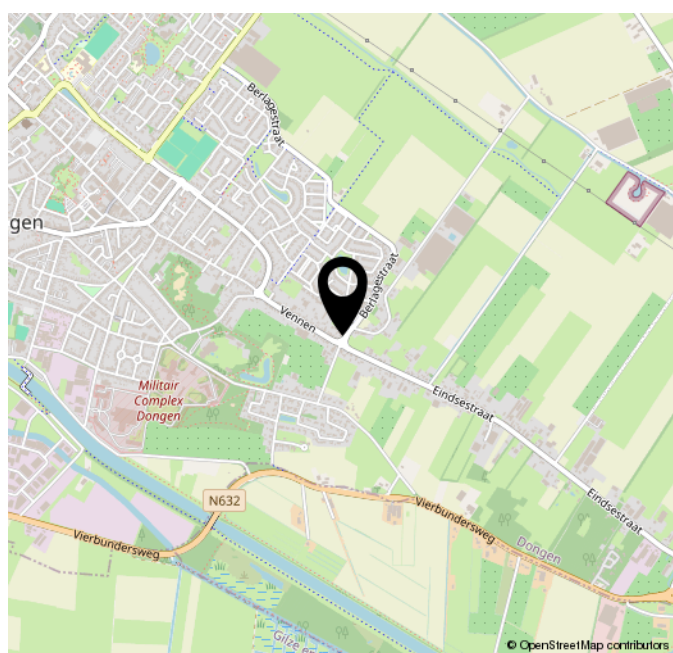
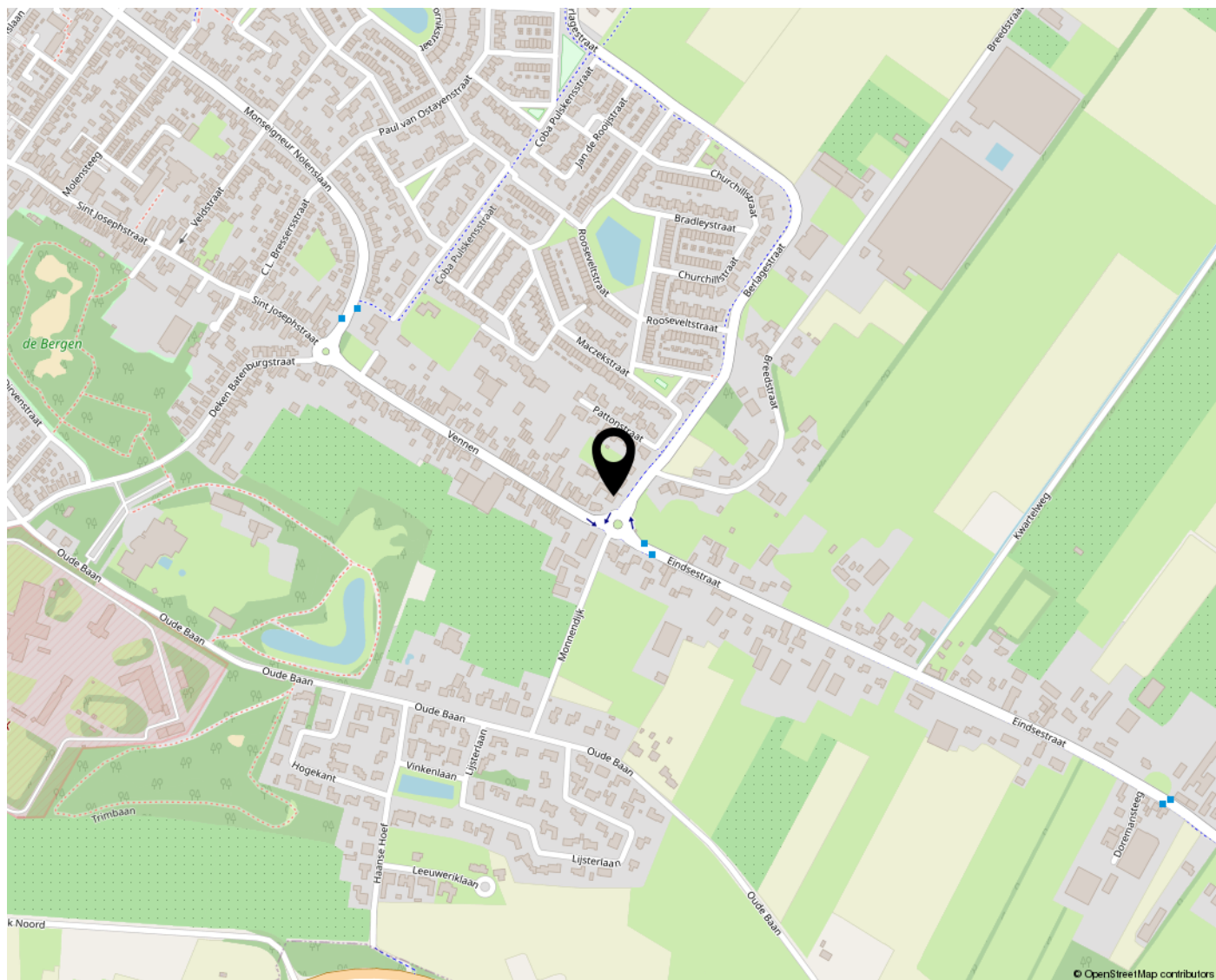
# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- vast gemonteerde toiletbropstelhouder op 1 toile	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
krachtaansluiting tbv oplaadpunt in garage	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
banken voor opbergbakken in berging tuinpaviljoen	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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. 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](http://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](mailto:m@kelaar.com)

Whatsapp 0162 - 32 16 16

[www.vandenboschmakelaars.com](http://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 hypotheekverstrekker 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**

