





VRAAGPRIJS

€ 2.200.000,- K.K.

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD WONING

CIRCA 1353 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

9443 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 303 M²

BOUWJAAR

2009

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

A

OMSCHRIJVING

Luxe landhuis in boerderijstijl – meesterwerk van traditioneel vakmanschap met het comfort van nu!

Te midden van het groene Brabantse landschap, in de driehoek Breda – Tilburg – 's-Hertogenbosch, ligt dit uitzonderlijke landhuis in boerderijstijl op een royaal perceel van circa 10.000 m². Gebouwd in 2009 met gebruik van authentieke materialen en traditionele technieken zoals eikenhouten spanten, pen- en gatverbindingen en een sporenkap met rieten dakbedekking.

Een meesterwerk van ambacht en architectuur, waarin het comfort van nu harmonieus samenkomt met de sfeer van toen. Dankzij het energielabel A is dit landhuis bovendien duurzaam en toekomstbestendig.

Wat dit landhuis zo bijzonder maakt:

- * Bouwjaar 2009
- * Perceel ca. 10.000 m²
- * Energielabel A
- * Traditioneel gebouwd met eiken spanten, pen- en gatverbindingen en rieten kap
- * Zwembad met poolhouse
- * Vrijstaande dubbele garage en dubbele carport
- * Traditioneel gebouwde schuur met bedrijfsbestemming
- * Weiland geschikt voor hobbydieren
- * Tuinberegening en klinkerbestrating
- * Hoogwaardig afwerkingsniveau

Meesterwerk van traditioneel vakmanschap

Deze woning is gebouwd volgens de regels van het klassieke ambacht, met oog voor detail en liefde voor het vak. De gevels zijn opgetrokken uit oude handvorm-IJsselstenen, gemetseld in kruisverband, waarbij de daggestreken voegen het metselwerk extra diepte en karakter geven. De topgevel is voorzien van fraai boerenvlechtwerk, een subtiële verwijzing naar de authentieke Brabantse bouwstijl. Het rieten dak wordt bekroond met een traditioneel uilebord, terwijl zowel de woning als het poolhouse zijn voorzien van een makelaar: sierlijke details die de klassieke signatuur compleet maken. De constructie van de woning bestaat uit eikenhouten spanten met pen-en-gatverbindingen en een sporenkap, geheel volgens de traditionele bouwmethode. Het resultaat is een solide en tijdloos geheel dat vakmanschap en esthetiek op bijzondere wijze verenigt.

Wonen met karakter en allure

De ruime hal met stijlvolle tegelvloer, eikenhouten trap, meterkast en toilet vormt een uitnodigende entree. De woonvertrekken ademen warmte en authenticiteit: de

woonkamer en keuken zijn voorzien van een boerenplavuizen vloer. De eetkamer ensuite is voorzien van massieve eiken vloeren, ensuitedeuren naar de woonkeuken, woonkamer en je eigen bar. openslaande tuindeuren in de woonkamer geven toegang tot de overdekte veranda. Centraal in de woonkamer vormt een open haard met karakteristieke schouw het sfeervolle hart van de leefruimte. Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een bar- en biljartkamer, ideaal voor ontspanning of representatief gebruik. Aan de voorzijde nog een kantoorruimte, ideaal als studeerkamer of werkkamer. Van deze ruimte is tevens een slaapkamer met badkamer te maken voor slapen op de begane grond.

De keuken – het hart van het huis

De landelijke keuken is een toonbeeld van vakmanschap en gezelligheid. De handgemaakte houten keuken met terrazzo werkblad en boerenplavuizen met vloerverwarming vormt het warme middelpunt van het huis; hier is het echt thuiskomen. Aan de keukentafel worden verhalen gedeeld, wordt de dag doorgenomen en ontstaat dat typische gevoel van “thuis”. De keuken is uitgerust met een AGA-fornuis met 6 pitten, inbouwvaatwasser, inbouwvriezer en klassieke afzuigschouw. Via de kenmerkende “Brabantse achterom” is er toegang tot de bijkeuken met technische ruimte, WTW-installatie en extra zij-entree.



OMSCHRIJVING

Verdieping – rust, ruimte en comfort

De verdieping biedt vijf royale slaapkamers, waaronder een indrukwekkende master bedroom met aansluitend de luxe badkamer ensuite, voorzien van vrijstaand bad, dubbele hardstenen wastafel met meubel, inloopdouche, toilet en granito vloer. De handige garderobekamer biedt direct toegang tot de wasruimte met Nefit HR CV-ketel (2023, CW6).

De overige vier slaapkamers zijn ruim en praktisch ingedeeld. Daarnaast is er een tweede badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel, eveneens uitgevoerd met een stijlvolle granito vloer.

De houten verdiepingsvloer en de unieke zichtbare sporenkap benadrukken het authentieke karakter van de woning.

Buitenleven in optima forma

De tuin rondom de woning is een waar buitenverblijf: royaal, groen en met veel gevoel voor stijl aangelegd. De volwassen bomen, de klinkerbestrating en het weidse grasland creëren een rustgevende, landelijke sfeer. Dankzij de automatische beregeningsinstallatie blijft het gazon het hele jaar door friscgroen en verzorgd.

Centraal in de tuin nabij de woning ligt het verwarmde zwembad met zonnedek en sfeervol poolhouse met toilet, gaskachel en traditionele pen- en gatconstructie, de perfecte plek voor ontspanning of een zomeravond met familie en vrienden.

Daarnaast beschikt het perceel over een prachtig afgezet weiland, ideaal voor het houden van hobbydieren. De houten omheining en de natuurlijke begroeiing zorgen voor een charmant, authentiek geheel dat perfect past bij de landelijke stijl van het landgoed.

Op het erf bevinden zich een vrijstaande dubbele garage, een dubbele carport met bergzolder en technische ruimte voor het zwembad en achter op het perceel een traditioneel gebouwde schuur met bedrijfsbestemming. Deze schuur is met dezelfde ambachtelijke kwaliteit gebouwd als de woning, met houten gevels en een karakteristieke dakconstructie. De ruimte biedt talloze mogelijkheden: van hobbyruimte aan huis of atelier tot opslag of kleinschalige bedrijfsactiviteiten.

Samen vormen de tuin, het erf en de bijgebouwen een harmonieus geheel waarin wonen, werken en ontspannen naadloos samenkomen, een buitenleven van ongekende kwaliteit.

Een zeldzaam Brabants meesterwerk!

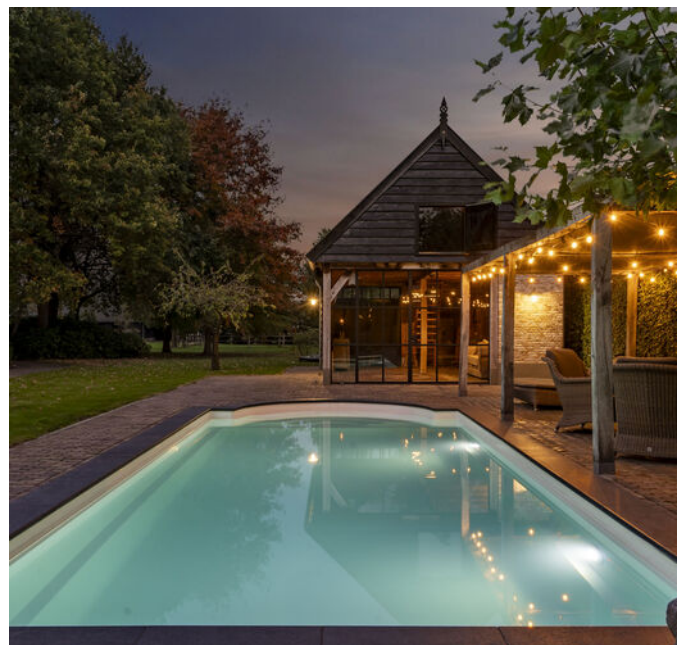
Dit landhuis is een unieke combinatie van traditioneel vakmanschap, modern comfort en warme huiselijkheid. Een plek waar kwaliteit en karakter samenkomen, een woning om te beleven, te koesteren en thuis te komen.

Deze presentatie biedt slechts een indruk van wat dit unieke landhuis te bieden heeft. Bent u enthousiast geworden? Wij nodigen u van harte uit om de sfeer, de ruimte en het vakmanschap zelf te beleven tijdens een persoonlijke bezichtiging.

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.



























































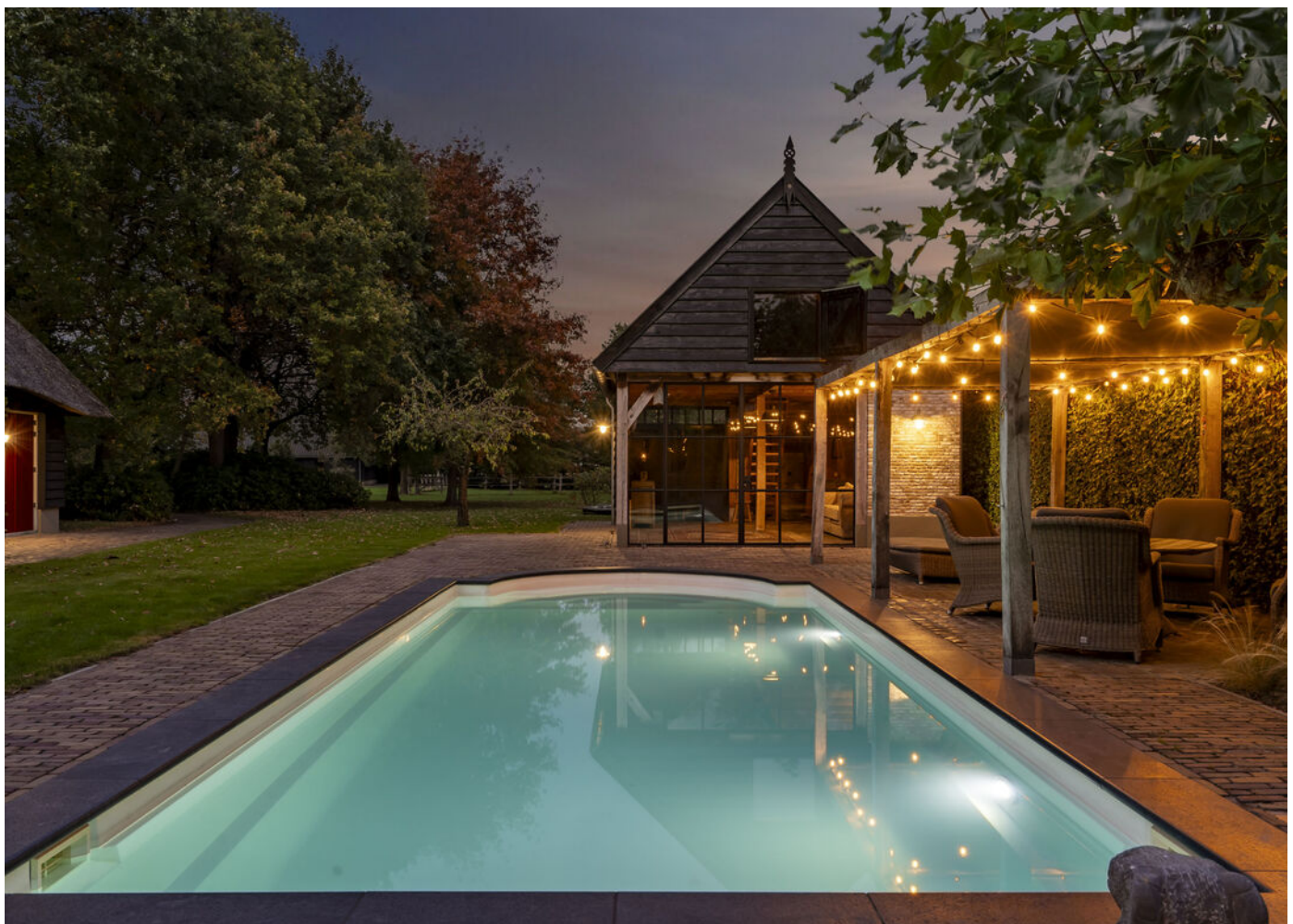
















PLATTEGROND



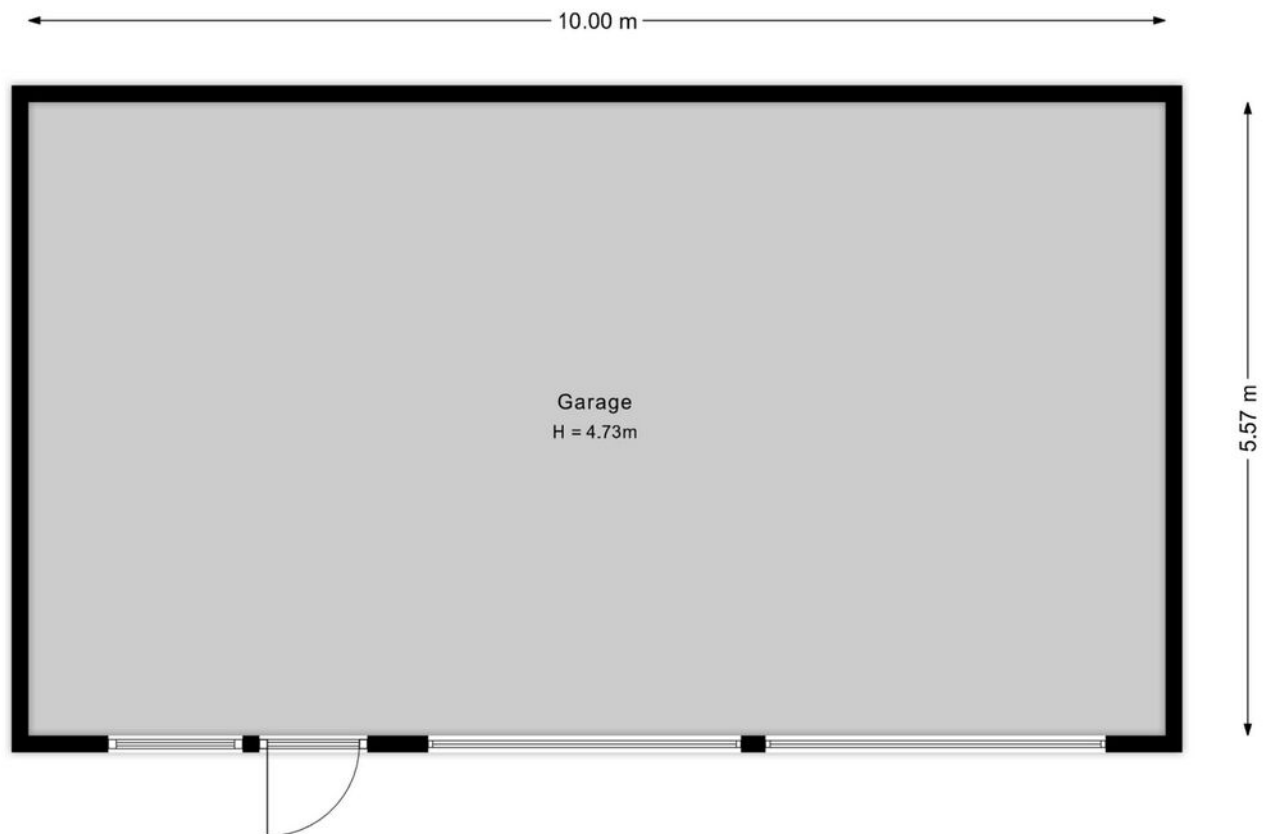
PLATTEGROND BEGANE GROND



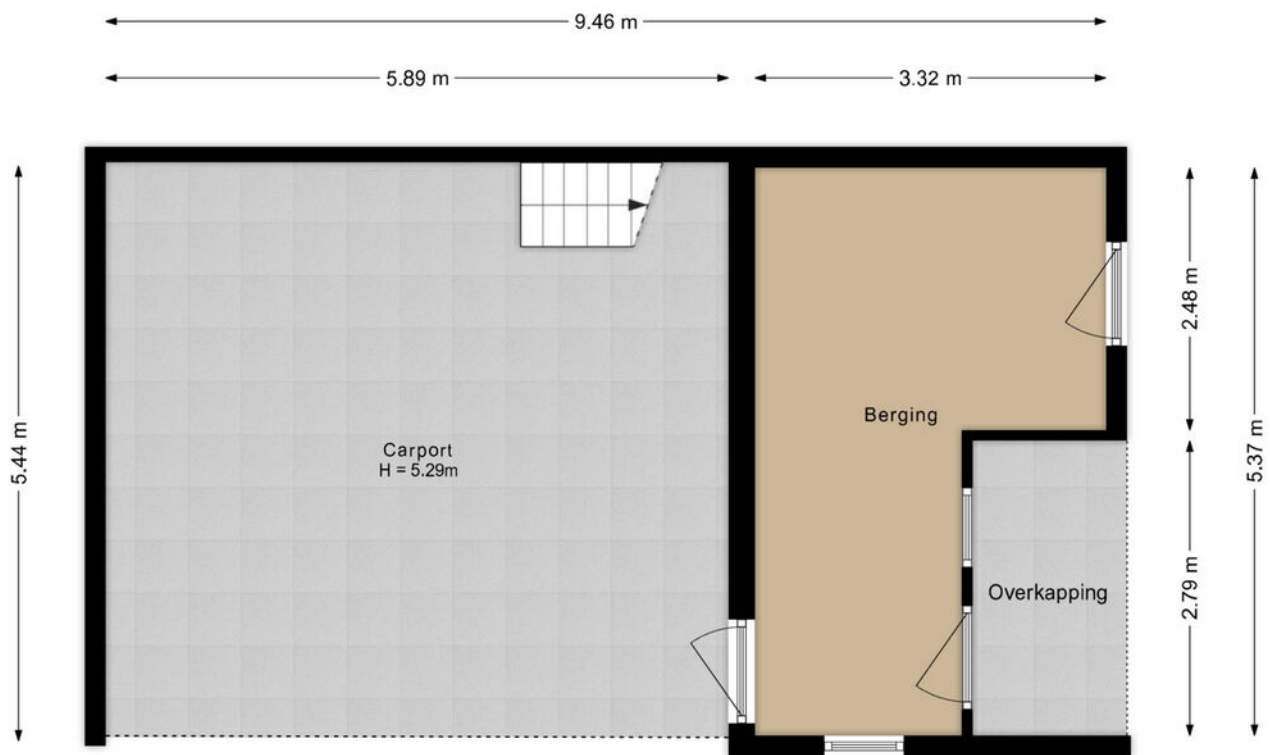
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



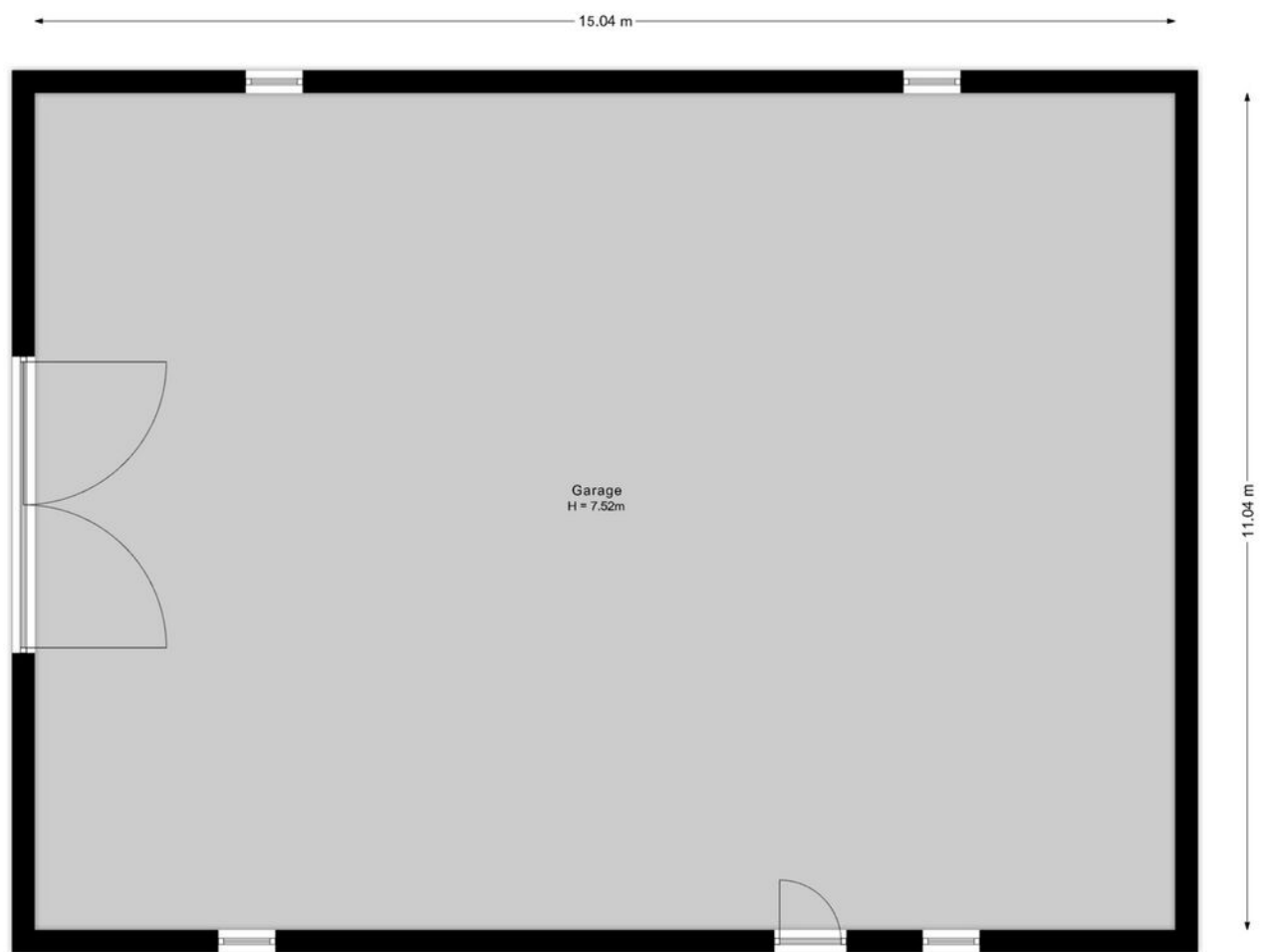
PLATTEGROND GARAGE LINKS



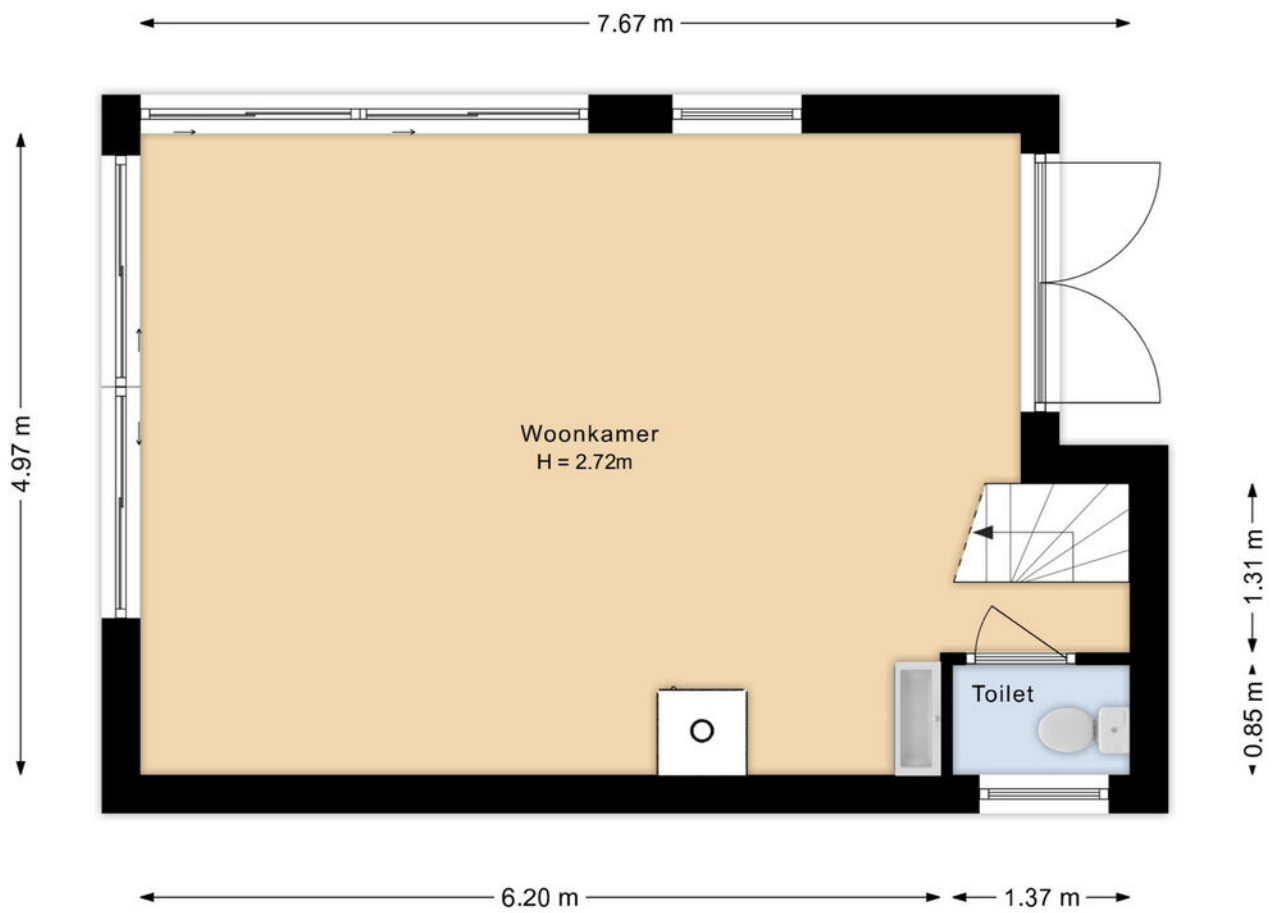
PLATTEGROND CARPORT



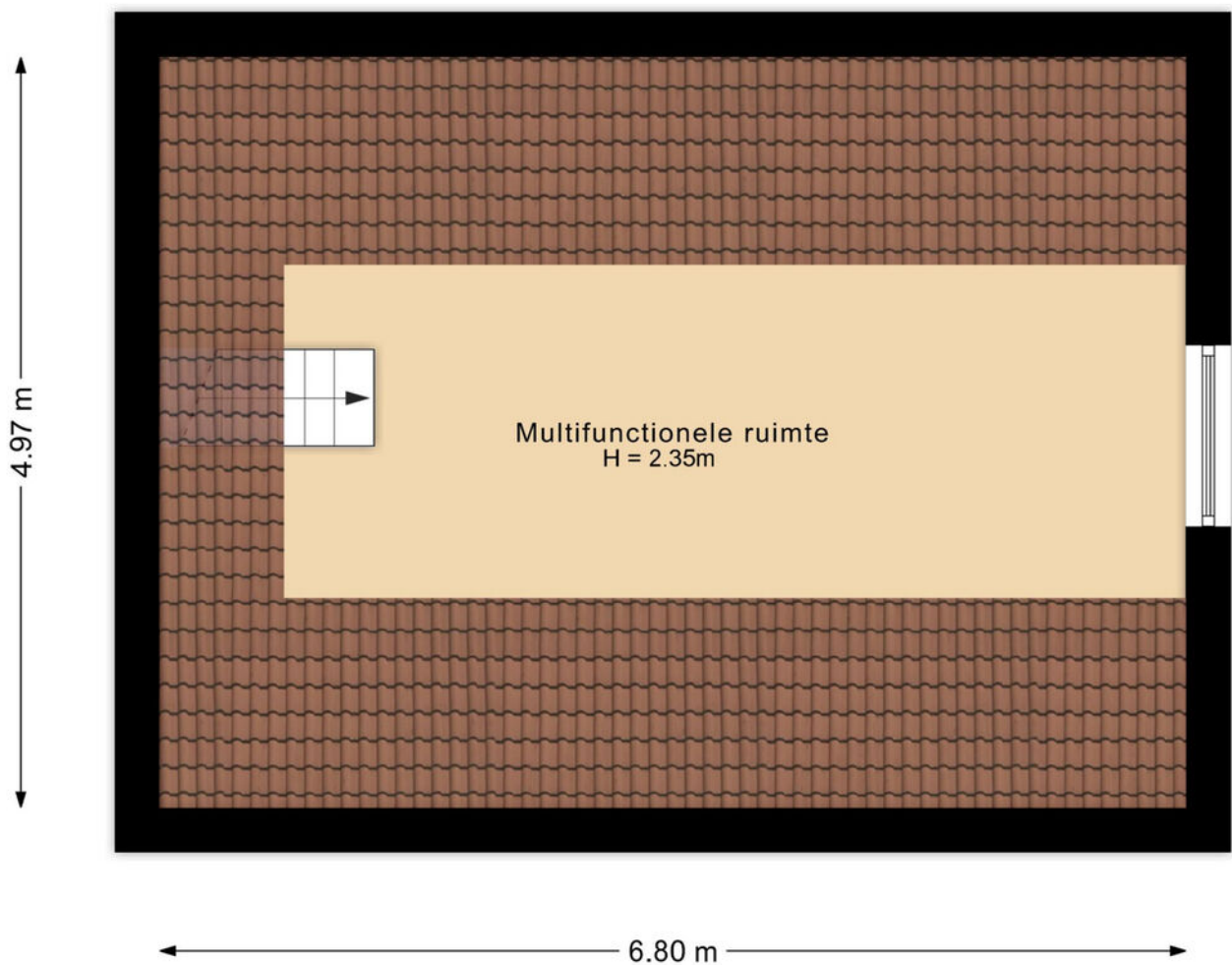
PLATTEGROND SCHUUR



PLATTEGROND POOLHOUSE



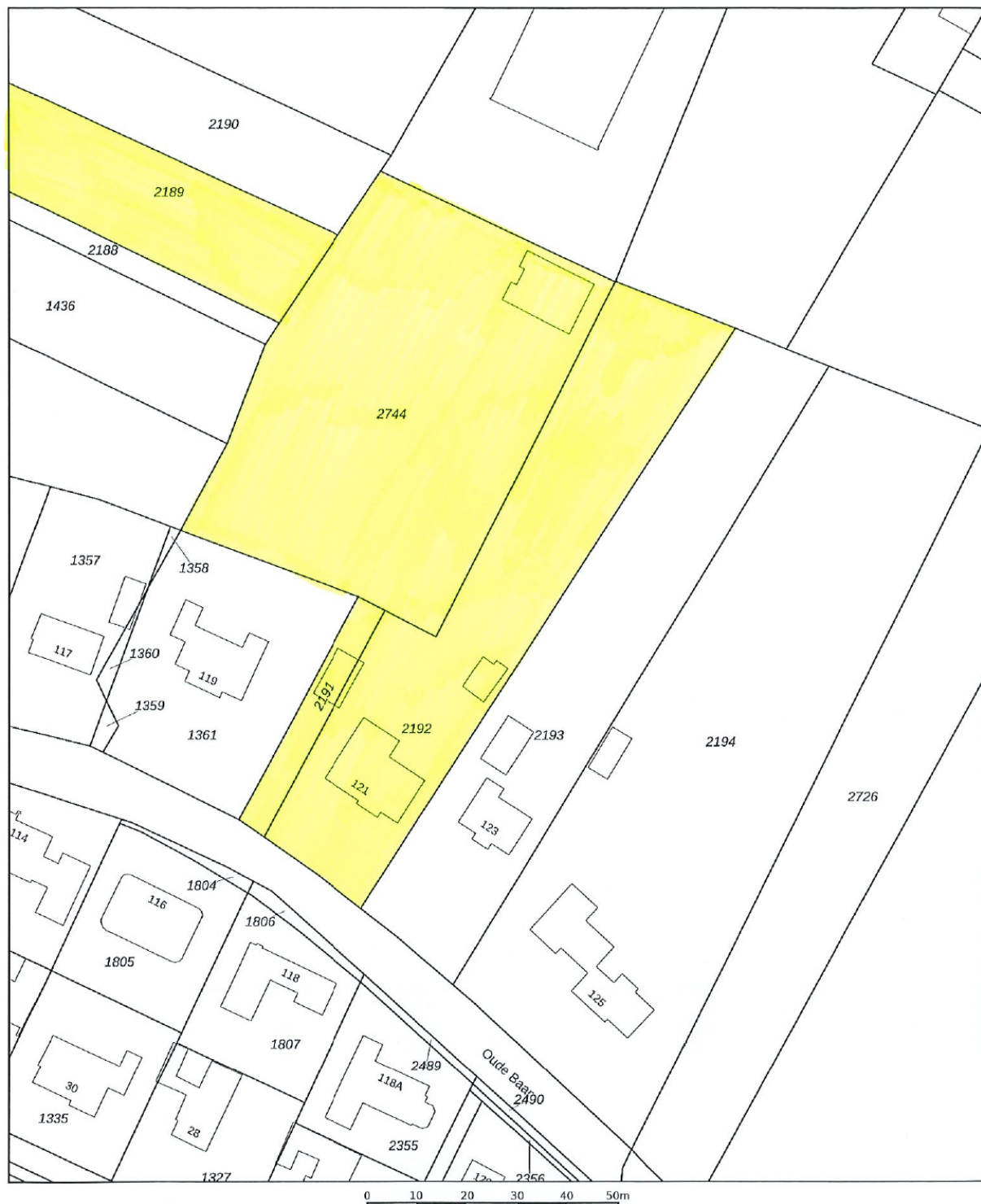
VERDIEPING POOLHOUSE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dongen
Sectie H
Perceel 2192

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 september 2025
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.

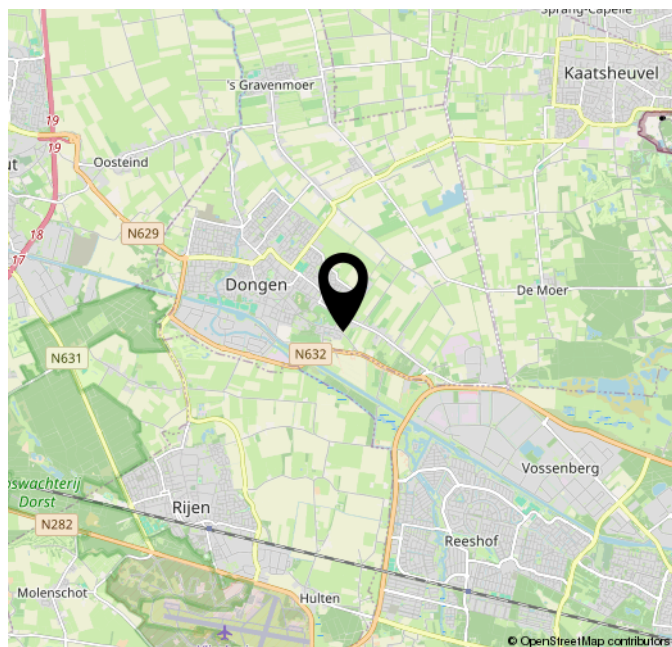
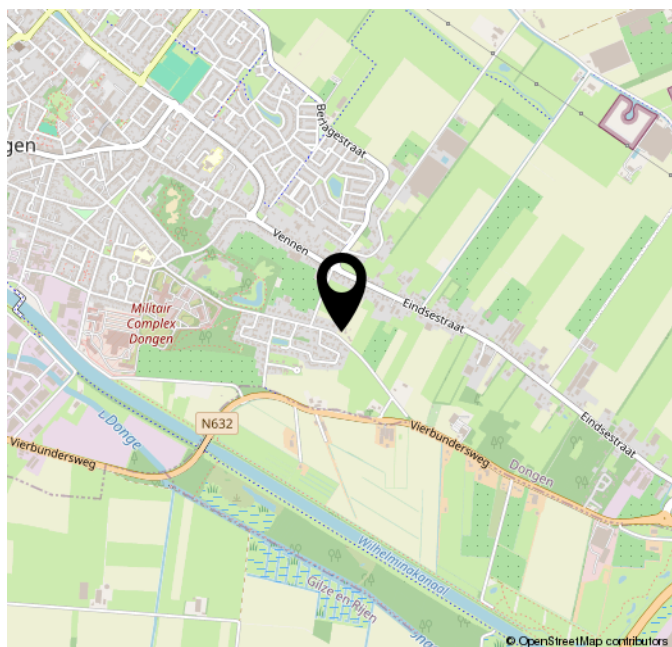
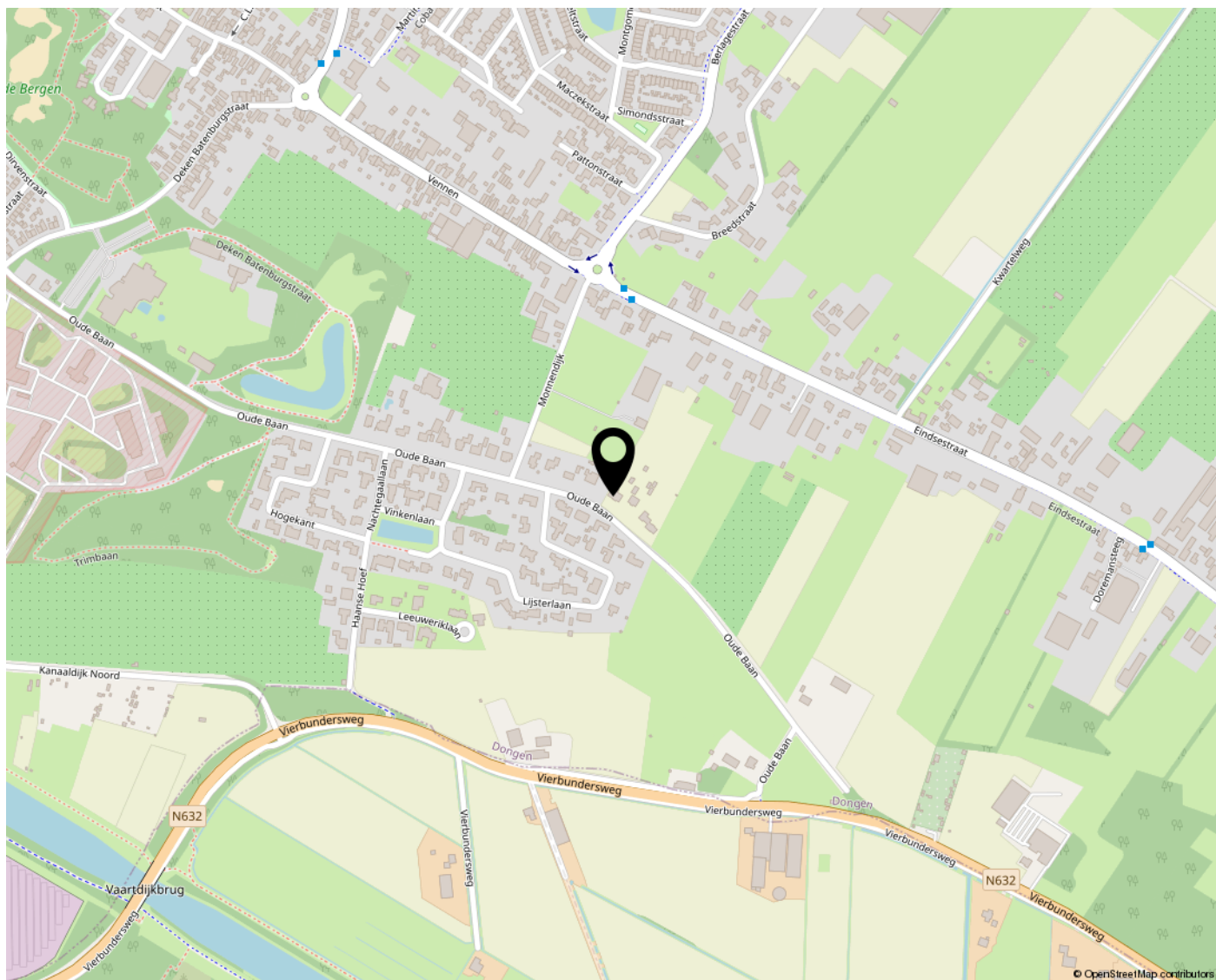
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

