



15



VRAAGPRIJS

€ 1.485.000,- K.K.

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD WONING

CIRCA 1419 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

3190 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 383 M²

BOUWJAAR

1990

VERWARMING

**C.V.-KETEL,
DEELS VLOER-
VERWARMING**

ENERGIELABEL

B

OMSCHRIJVING

Deze woning wordt te koop aangeboden via Van den Bosch makelaars.

Groenstraat 15 – Exclusieve villa op een uitzonderlijk bosrijk perceel

Sommige woningen zijn niet te vergelijken met andere woningen. Groenstraat 15 is zo'n woning. Deze indrukwekkende vrijstaande designvilla combineert exclusieve architectuur, hoogwaardige afwerking, luxe wellnessvoorzieningen en een ongeëvenaarde woonbeleving op een prachtig groen perceel.

De villa is uitgevoerd in een tijdloze Scandinavische architectuur, waarbij warme houtaccenten, royale kapvormen en grote gevelopeningen zorgen voor een exclusieve Scandinavische lodge-uitstraling. Binnen wordt dit gevoel moeiteloos doorgetrokken. Luxe maatwerk, hoogwaardige materialen, wellnessfaciliteiten, een thuisbioscoop, gastenverblijf, zwembad en een schitterend aangelegde tuin maken deze woning tot een absolute buitenkans voor liefhebbers van exclusief wonen.

Belangrijkste kenmerken

- Exclusieve vrijstaande designvilla in Scandinavische stijl;
- Gelegen op een uitzonderlijk groen en bosrijk perceel;
- Volledig afgewerkt met hoogwaardige materialen;
- Luxe keuken met inbouwapparatuur;
- Meerdere slaapkamers met eigen badkamerfaciliteiten;
- Wellnessruimte met sauna, ligbad en dubbele douche;
- Thuisbioscoop met bar;
- Zwembad met buitendouche;
- Poolhouse met buitenkeuken;
- Airconditioning aanwezig in de master bedroom;
- Vloerverwarming op de begane grond en kelder;
- Beregeningssysteem aanwezig;
- Nabij uitvalswegen.

Indeling

Begane grond

Al bij binnenkomst wordt duidelijk dat deze villa tot in detail is ontworpen. De royale ontvangsthall beschikt over een vaste kast, een luxe toiletruimte en biedt toegang tot de verschillende leefruimtes.

De leefruimte wordt gekenmerkt door een prachtige balans tussen warmte, luxe en comfort. De sfeervolle woonkamer en eetkamer worden op elegante wijze van elkaar gescheiden door een stijlvolle gashaard, die vanuit beide ruimtes zichtbaar is.

De royale eetkamer vormt een heerlijke plek om samen te komen en beschikt over openslaande deuren én een schuifpui naar de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De woonkeuken is een droom voor iedere kookliefhebber. Hier vindt u onder andere een inductiekookplaat met geïntegreerde grillplaat, stoomoven, warmhoud lades, koelkast, vriezer, vaatwasser, afzuiging, wijnklimaatkast en een Quooker. De hoogwaardige afwerking en royale opzet maken deze ruimte tot het hart van de woning.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met extra kookvoorzieningen, waaronder een afzuigkap, grillplaat en friteuse. Daarnaast zijn hier vaste kasten aanwezig waarin de wasmachine, droger en de in 2023 vernieuwde cv-installatie stijlvol zijn weggewerkt.

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer met een badkamer en-suite voorzien van douche en wastafel. Ideaal voor gelijkvloers wonen of als kantoorruimte. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

De ruime overloop biedt toegang tot meerdere royale slaapkamers en een separate toiletruimte. De eerste slaapkamer beschikt over een open badkamer met douche en dubbele wastafel, vaste kasten, shutters en directe toegang tot het balkon.

Een tweede slaapkamer beschikt eveneens over vaste kasten, een eigen badkamer met douche en toegang tot hetzelfde balkon.



OMSCHRIJVING

De master suite vormt een waar privéverblijf. Deze royale ruimte beschikt over maatwerk kasten, een luxe inloopkast, airconditioning en directe toegang tot het balkon. Daarnaast zijn een dubbele wastafel, ligbad en vaste meubelopstellingen geïntegreerd in het ontwerp, wat zorgt voor een exclusieve hotelsfeer.

Kelder

De volledig afgewerkte kelder beschikt over een eigen entree en biedt een indrukwekkend scala aan luxe voorzieningen.

Hier bevindt zich een sfeervolle thuisbioscoop met vaste kastenwand en bar, dé plek voor ontspannen avonden met familie en vrienden.

Daarnaast beschikt de kelder over een uitgebreide wellness- en sportruimte. De wellness is voorzien van een sauna, ligbad, dubbele douche en een luxe wastafelmeubel met dubbele wastafel. Ook beschikt deze verdieping over vloerverwarming.

Verder vindt u hier een hal met trapkast, toiletruimte en extra bergruimte.

Tuin

De tuin rondom de woning vormt een verlengstuk van de luxe binnenruimtes en is met veel zorg aangelegd. Hier geniet u van optimale privacy, volwassen beplanting en een prachtig samenspel van groen, water en ontspanning.

Centraal in de tuin ligt het zwembad met buitendouche, omringd door diverse terrassen en sfeervolle zitplekken. Het stijlvolle poolhouse beschikt over schuifpuien, een overdekt terras, koelkast, vaatwasser en 4-pits kookplaat. Hierdoor is het de perfecte plek om lange zomeravonden door te brengen. Achter het poolhouse bevindt zich een aparte technische ruimte.

Daarnaast beschikt het perceel over een volledig uitgerust gastenverblijf met keukenblok, koelkast, tweepits inductiekookplaat, badkamer met douche, toilet en wastafel, vaste kast en een praktische vloering.

Verder zijn er een houten schuur, speelvoorzieningen en een volledig automatisch beregeningssysteem aanwezig.

Groenstraat 15 is geen standaard villa, maar een exclusieve woonbeleving waar architectuur, luxe, wellness en natuur op unieke wijze samenkomen. Een woning die tot in de kleinste details is afgewerkt en die een niveau van comfort biedt dat zelden wordt aangeboden.

Een unieke kans voor wie op zoek is naar een exclusieve villa op een uitzonderlijke locatie.

Duurzaamheid:

- Duurzaam gebouwd;
- Volledig geïsoleerd;
- Dubbele beglazing;
- Cv-ketel (Nefit, 2023);
- Vloerverwarming op de begane grond en kelder;
- Energielabel B.

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.

































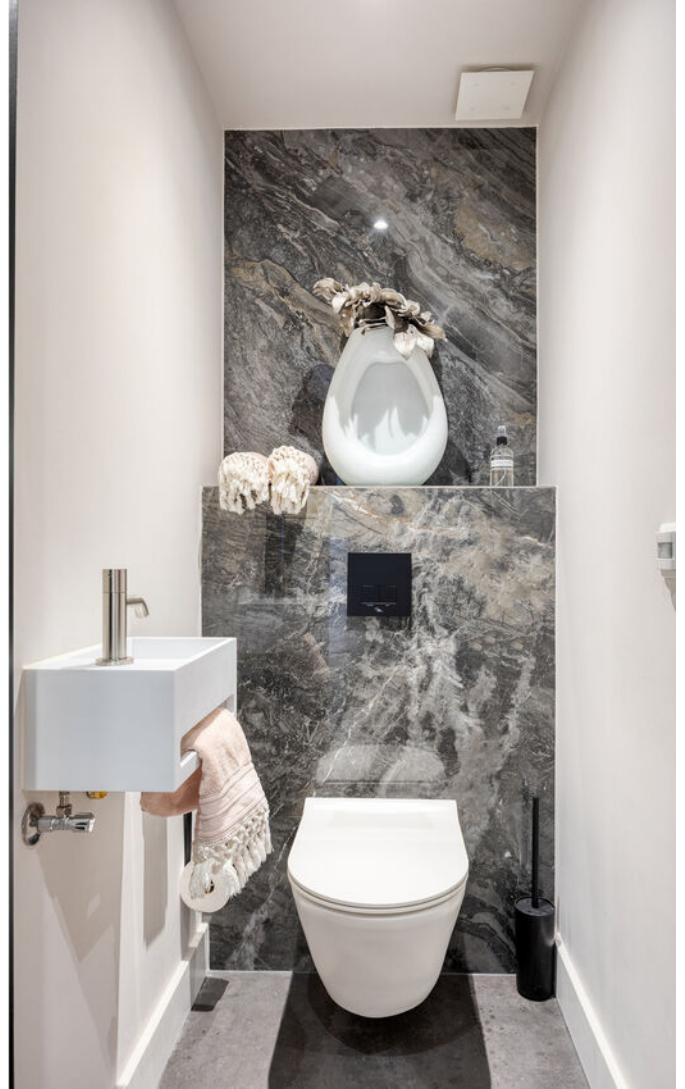
































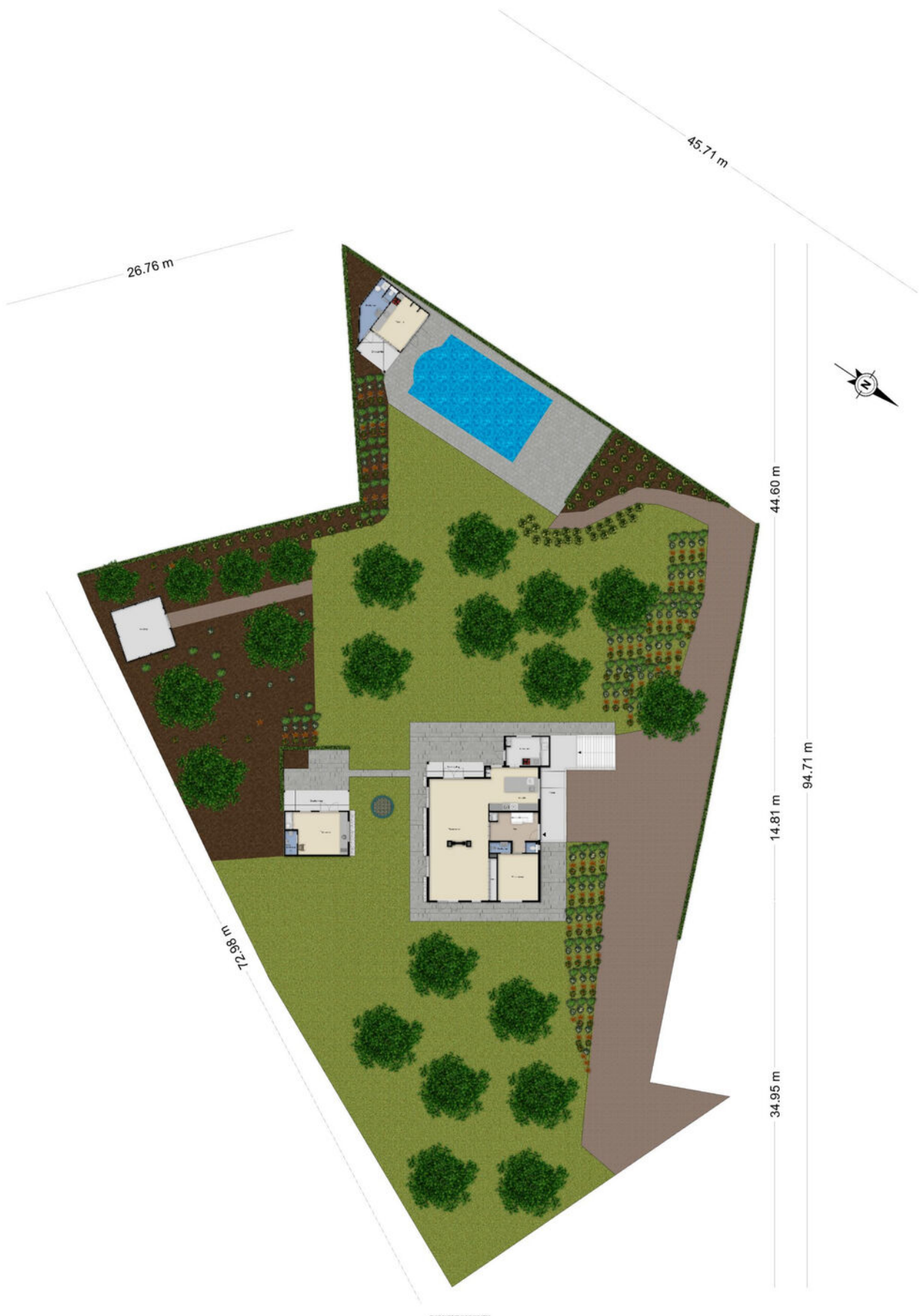








PLATTEGROND



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

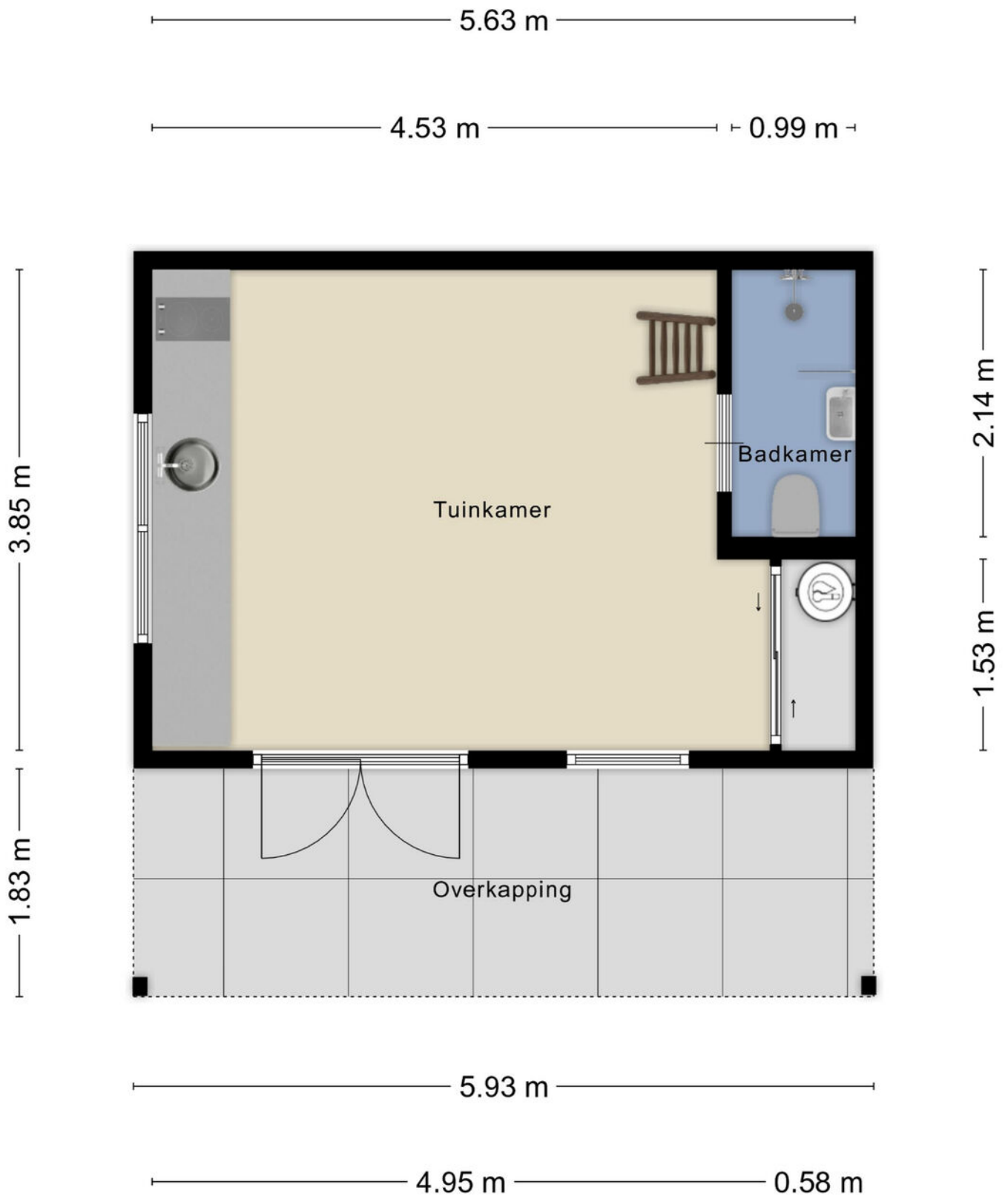


PLATTEGROND



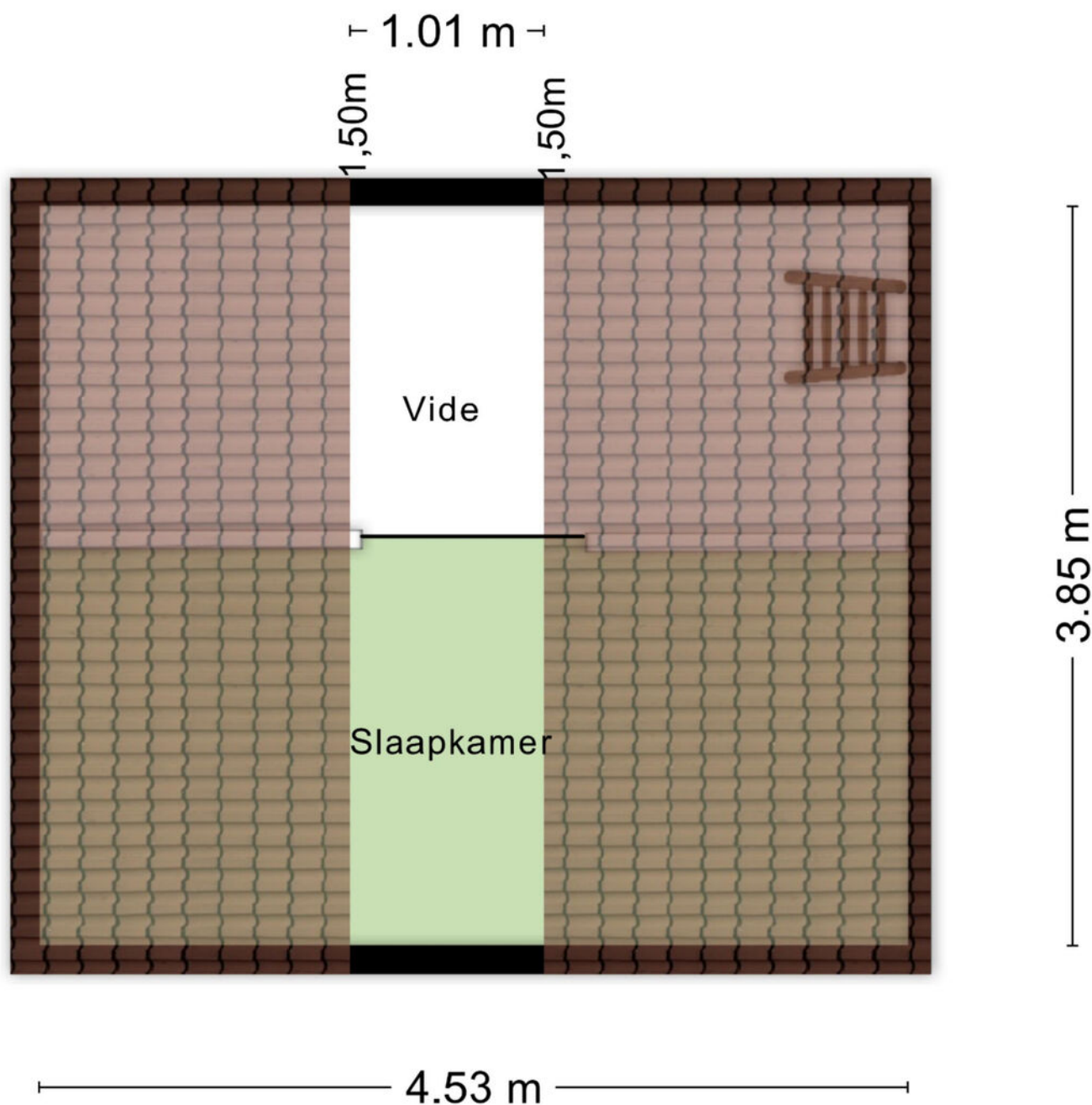
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



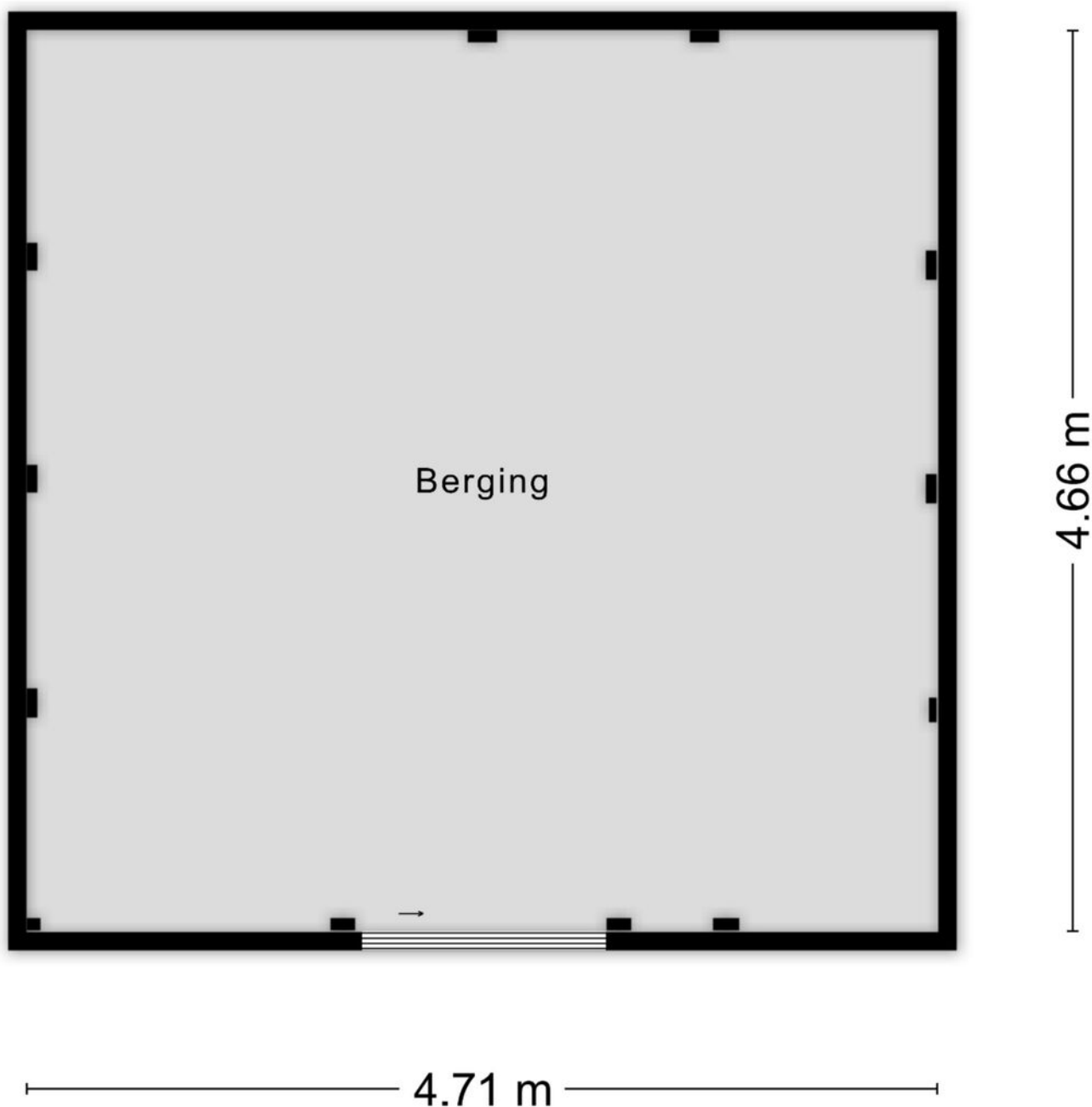
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



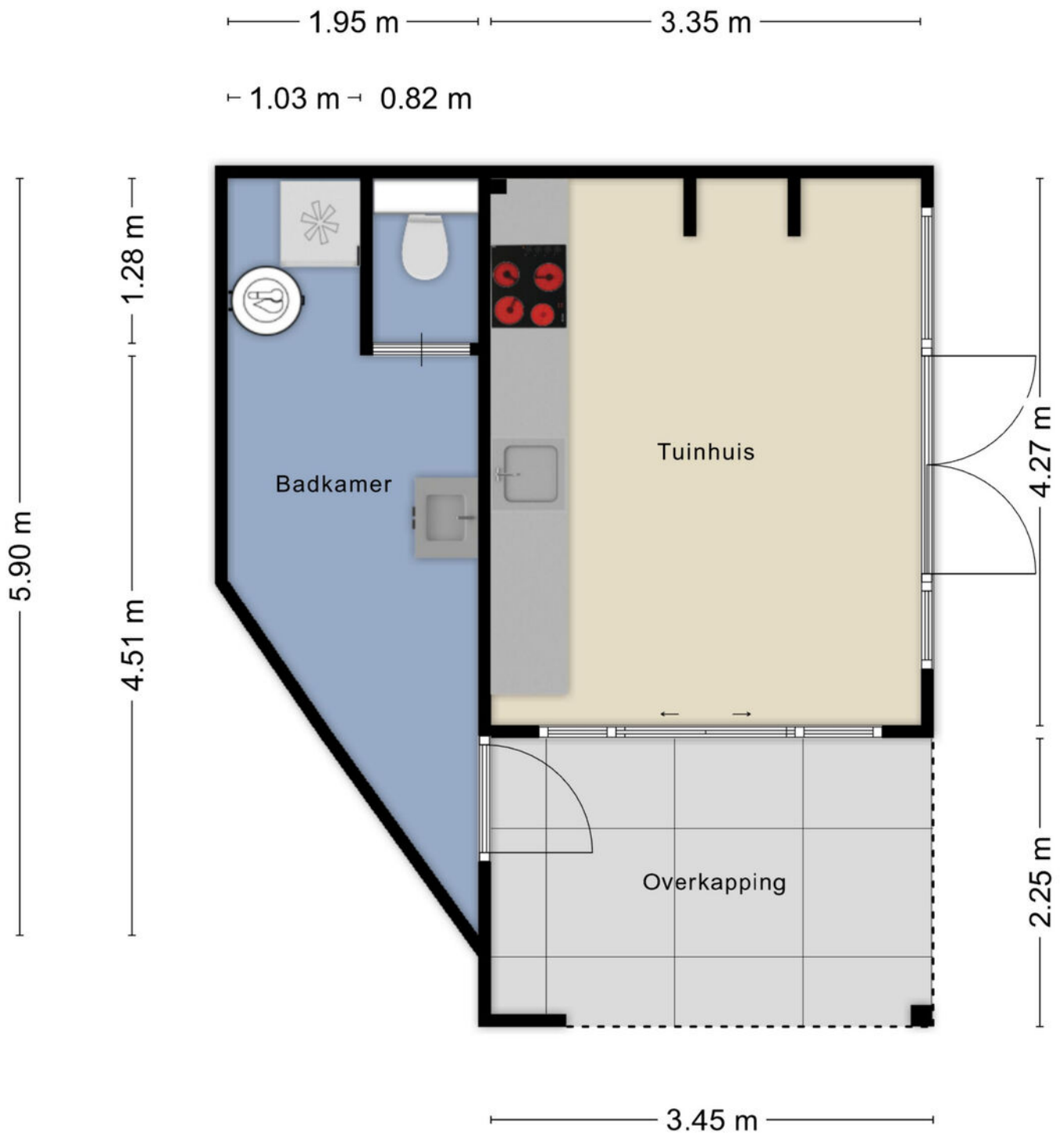
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

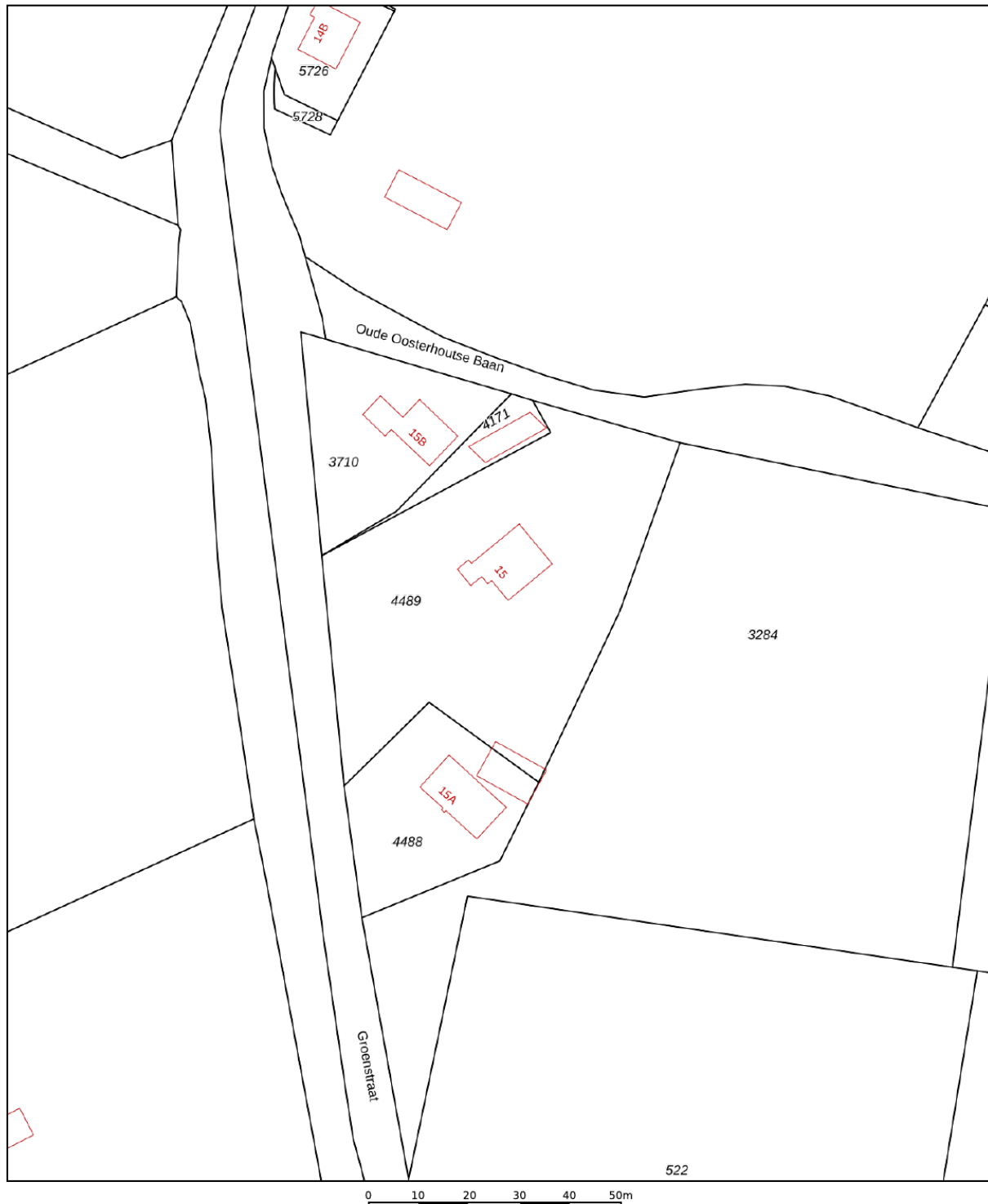



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dongen	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4489	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026
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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	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		
- jaloezieën	X		
- Shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Grill	X		
- Frituur	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Warmtelade	X		
- Stoomoven	X		

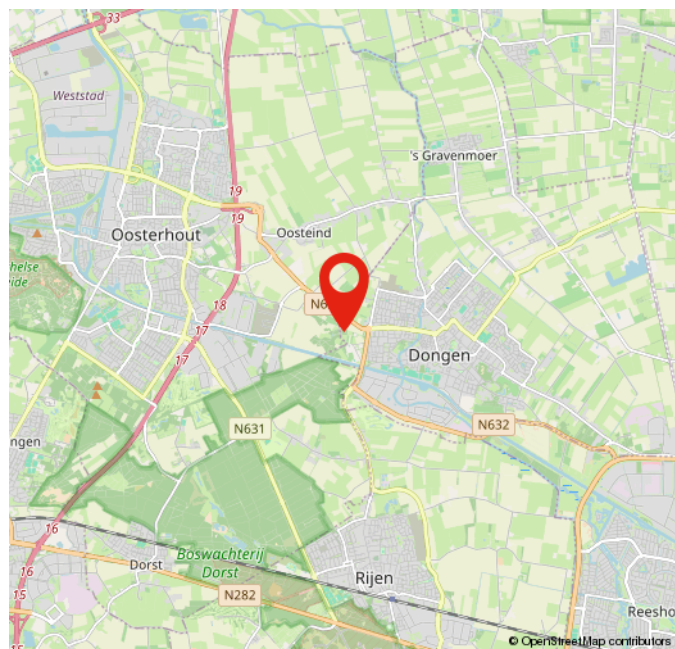
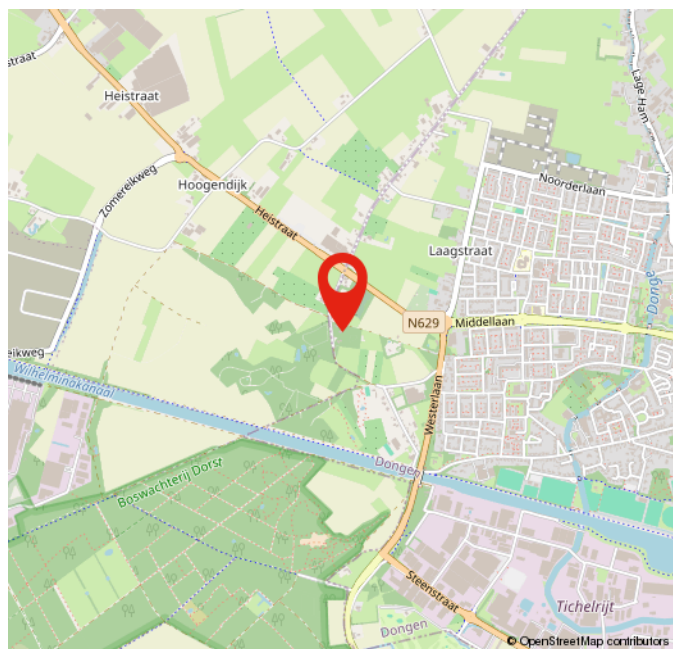
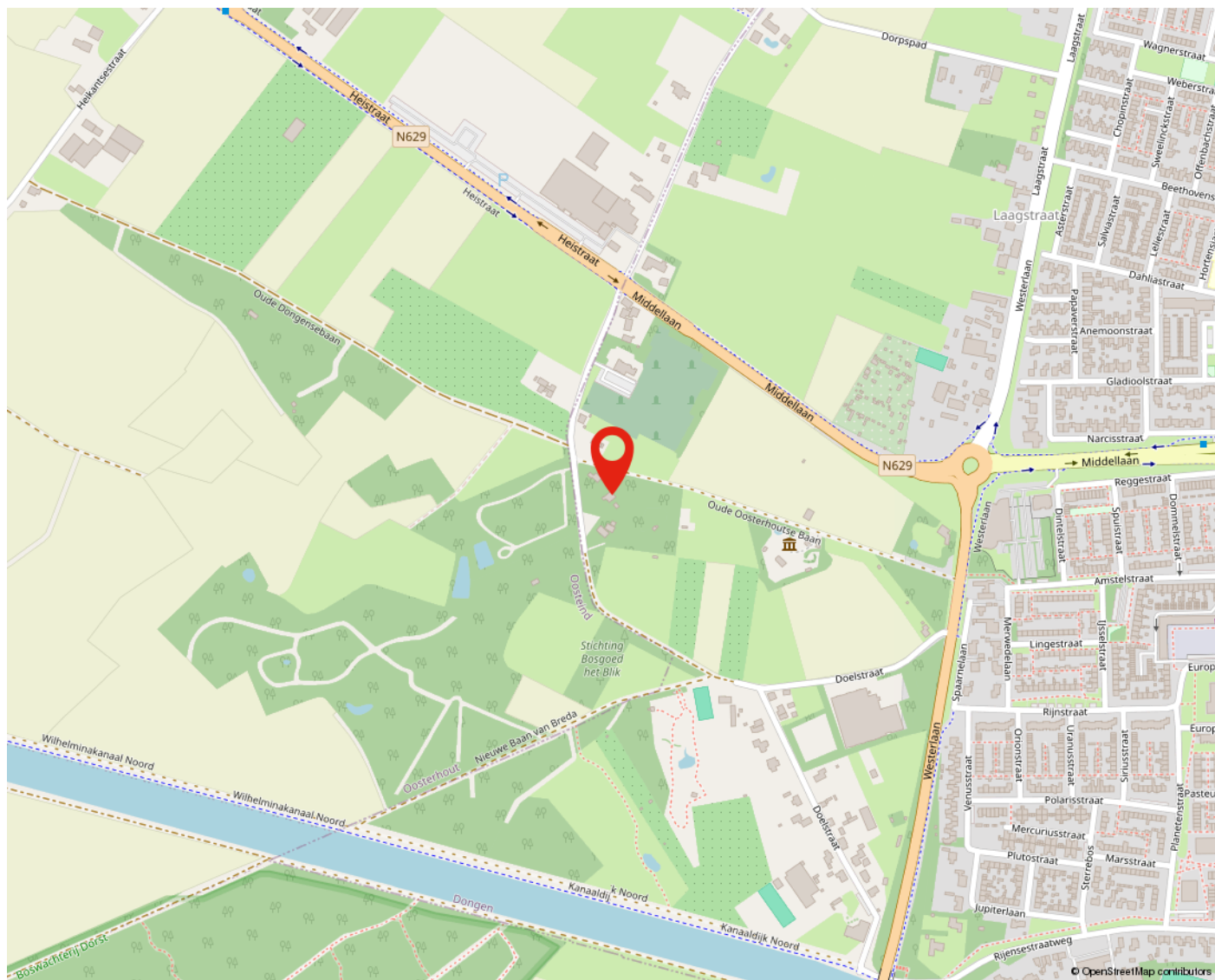
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 eengezinswoning (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs 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

