





VRAAGPRIJS

€ 1.975.000,- K.K.

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD WONING

CIRCA 2981 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

6544 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 640 M²

BOUWJAAR

1952

VERWARMING

**WARMTEPOMP,
DEELS VLOER-
VERWARMING**

ENERGIELABEL

A

OMSCHRIJVING

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

Eindsestraat 11 – Unieke en exclusieve villa waar luxe, ruimte en comfort samenkomen

Aan de Eindsestraat 11 bevindt zich deze werkelijk unieke vrijstaande villa, gelegen op een royaal perceel en afgewerkt met een uitzonderlijk hoog kwaliteitsniveau. Deze woning biedt alles wat u zich kunt wensen: meerdere woonvleugels, royale leefruimtes, diverse luxe badkamers, een wellnessruimte, sportruimte, buitenkeuken, garage én een prachtig aangelegde tuin met optimale privacy.

De woning is met oog voor detail ontworpen en voorzien van alle denkbare luxe en comfort. Dankzij de veelzijdige indeling biedt deze villa niet alleen een fantastische woonbeleving, maar ook volop mogelijkheden voor werken aan huis, dubbele bewoning of het combineren van wonen en ontspanning op topniveau.

Belangrijke kenmerken

- Prachtige vrijstaande villa op royaal perceel;
- Hoogwaardige afwerking door de gehele woning;
- Wellnessruimte met zwembad, jacuzzi en sauna;
- Sportruimte aanwezig;
- Meerdere woon- en werkruimtes;
- Luxe woonkeuken met AGA-fornuis;
- Airconditioning en vloerkoeling aanwezig;
- Shutters aanwezig;
- Centraal stofzuigersysteem;
- Beregeningssysteem;
- Zonnepanelen aanwezig;
- Garage met dubbele elektrische deuren;
- Parkeergelegenheid voor circa 9 auto's;
- Volledig voorzien van luxe en comfort;
- Energielabel A;
- Nabij uitvalswegen.

Indeling

RECHTER VOORVLEUGEL

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met meterkast, trapopgang en praktische kelder. De aangrenzende zitkamer beschikt over een sfeervolle gashaard. Aansluitend bevindt zich een kantoorruimte die middels schuifdeuren afsluitbaar is, ideaal voor werken aan huis.

Vanuit de zitkamer bereikt u de indrukwekkende woonkeuken. Deze royale leefkeuken vormt het hart van de woning en is voorzien van een exclusief AGA-fornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, combimagnetron en stoomoven. De keuken biedt volop

ruimte voor uitgebreid tafelen en gezellige avonden met familie en vrienden.

Het aangrenzende zitgedeelte beschikt over een sfeervolle gashaard en vormt een prachtige plek om samen te komen. Vanuit de woonkeuken heeft u toegang tot meerdere vertrekken binnen de woning.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van vaste kasten.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich nog een praktische bergzolder, welke middels een vaste trap te bereiken is.

LINKER VOORVLEUGEL

Begane grond

Deze vleugel is momenteel ingericht met twee ruime kantoorruimtes en biedt daardoor perfecte mogelijkheden voor werken aan huis of een praktijkruimte. Dankzij de aparte entree is deze vleugel ook uitstekend zelfstandig te gebruiken.

Daarnaast bevinden zich hier een hal met trapopgang, een kelder en een vaste kast met de cv-installatie.

Eerste verdieping

Hier bevindt zich een royale slaapkamer met maatwerk inbouwkast en een luxe badkamer en-suite, voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.



OMSCHRIJVING

RECHTER ACHTERVLEUGEL

Begane grond

De royale woonkamer in deze vleugel straalt warmte en luxe uit. Dankzij de vele openslaande deuren naar de tuin geniet u hier van een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. De ruimte is heerlijk licht en voorzien van een sfeervolle openhaard en een stijlvolle bar.

Vanuit de woonkamer bereikt u de volledig ingerichte buitenkeuken, voorzien van een gaskookplaat, friteuse, grillplaat, afzuigkap en vaste kasten. Vanuit hier loopt u direct door naar de overkapping.

Daarnaast beschikt deze vleugel over een praktische berging met aansluitingen voor wasmachine en droger, vaste kasten, een keukenblok met spoelbak en een extra toiletruimte.

Eerste verdieping

De master suite op deze verdieping is indrukwekkend ruim opgezet. Via de overloop met twee vaste inloopkasten bereikt u de luxe badkamer, voorzien van een dubbele wastafel, ligbad, toilet en ruime inloopdouche.

LINKER ACHTERVLEUGEL

Begane grond

Hier bevindt zich de exclusieve wellnessruimte van de woning, een absolute eyecatcher. Deze ruimte is volledig ingericht voor ontspanning en luxe en beschikt over een zwembad, jacuzzi, sauna, infrarood lampen, dubbele douche, bar, separaat toilet en technische ruimte.

Eerste verdieping

Op de verdieping bevinden zich nog een extra slaapkamer en een sportruimte.

TUIN

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt een oase van rust, ruimte en privacy. Dankzij de royale opzet is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden.

De tuin beschikt over meerdere terrassen, sierbeplanting, gazon en bestrating en is voorzien van een automatisch beregeningssysteem en robotmaaier.

Onder de overkapping met haard kunt u vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een tuinhuis met keukenblok, meerdere schuren en volop praktische bergingruimte.

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich de ruime garage met twee elektrische deuren. De garage is voorzien van elektra, water, verwarming,

vloerverwarming en een verdieping voor extra opslagruimte.

Daarnaast beschikt het perceel over een carport en parkeergelegenheid voor maar liefst circa negen auto's op eigen terrein.

Endsestraat 11 is een woning die zich nauwelijks laat vergelijken. Een villa van uitzonderlijk niveau waar luxe, ruimte, wellness en comfort volledig samenkomen. Een unieke kans voor wie op zoek is naar exclusief wonen op topniveau.

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.













































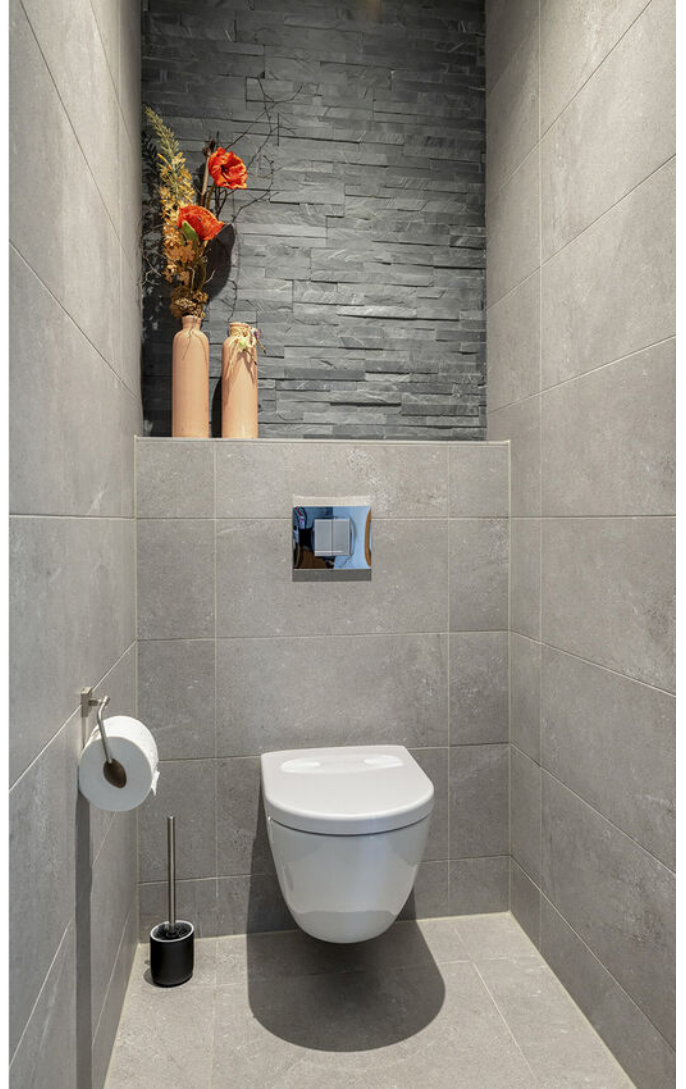






















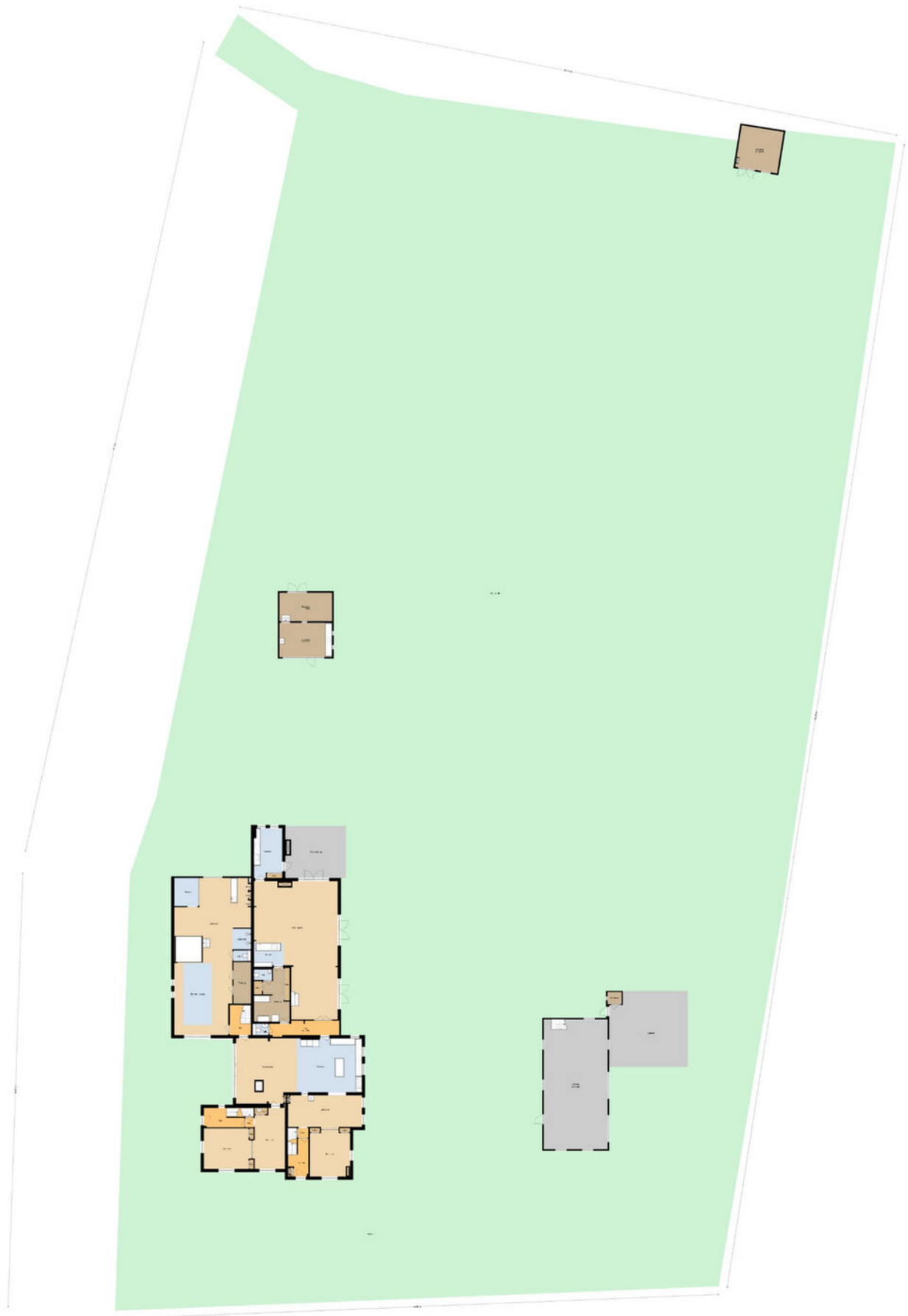








PLATTEGROND



PLATTEGROND



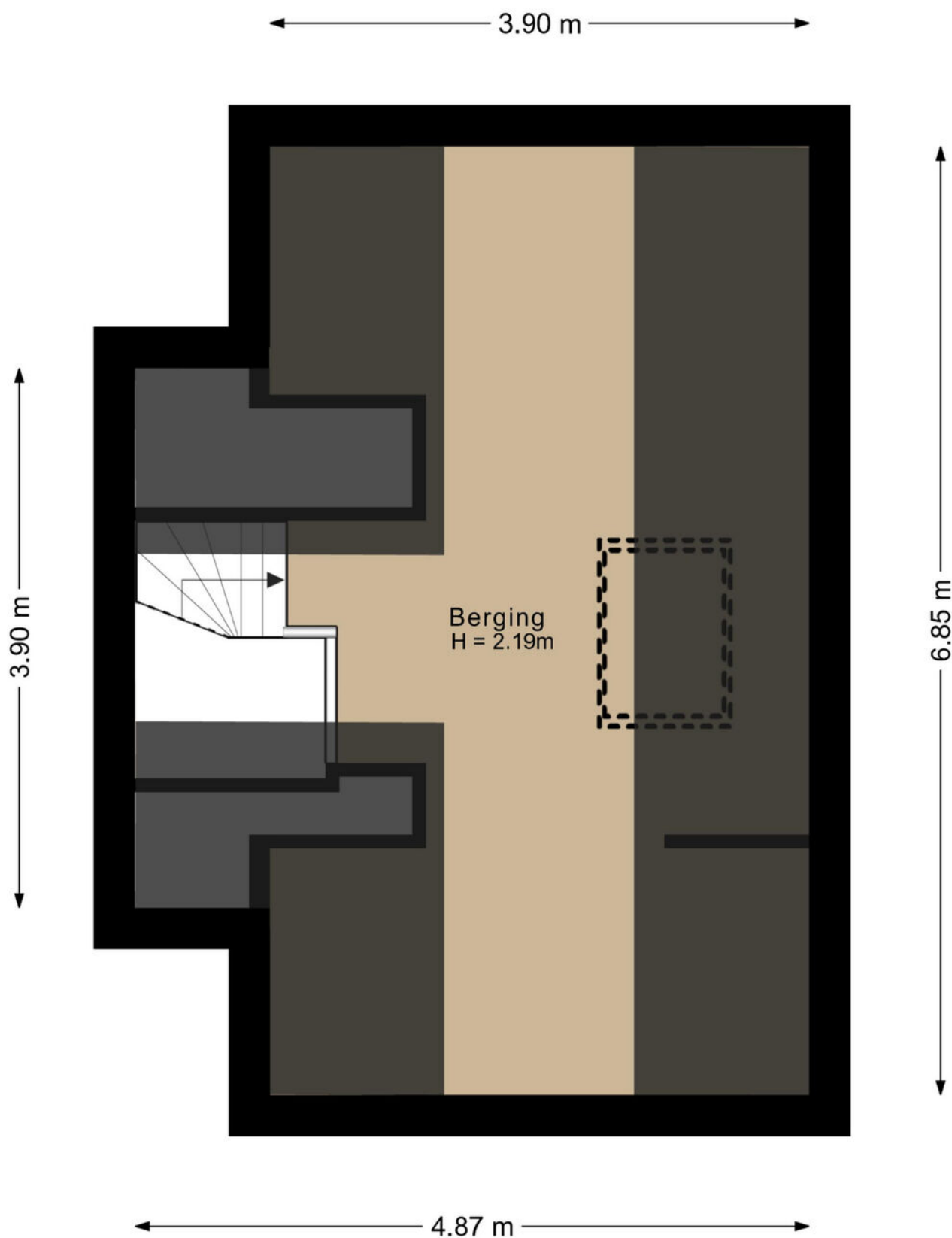
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



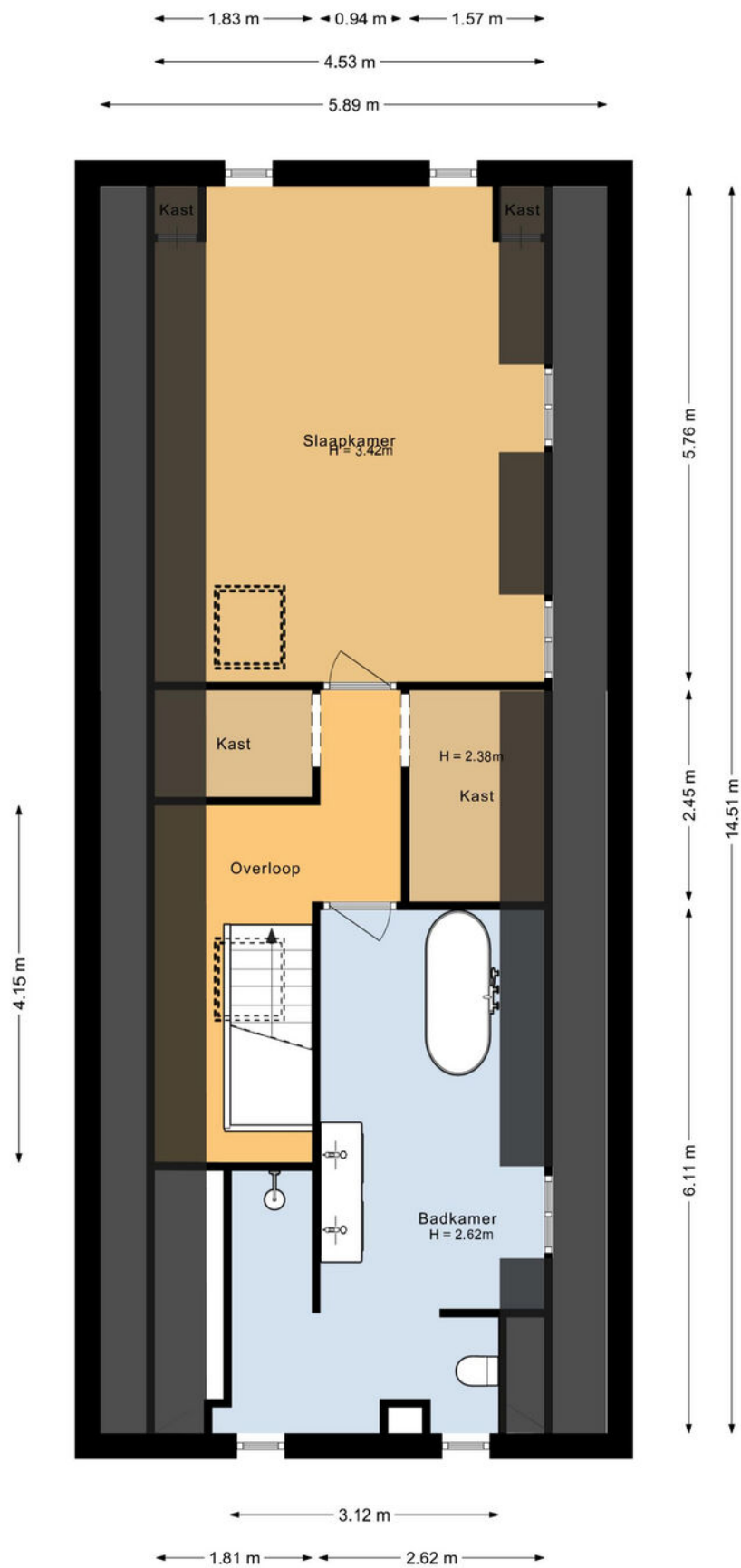
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



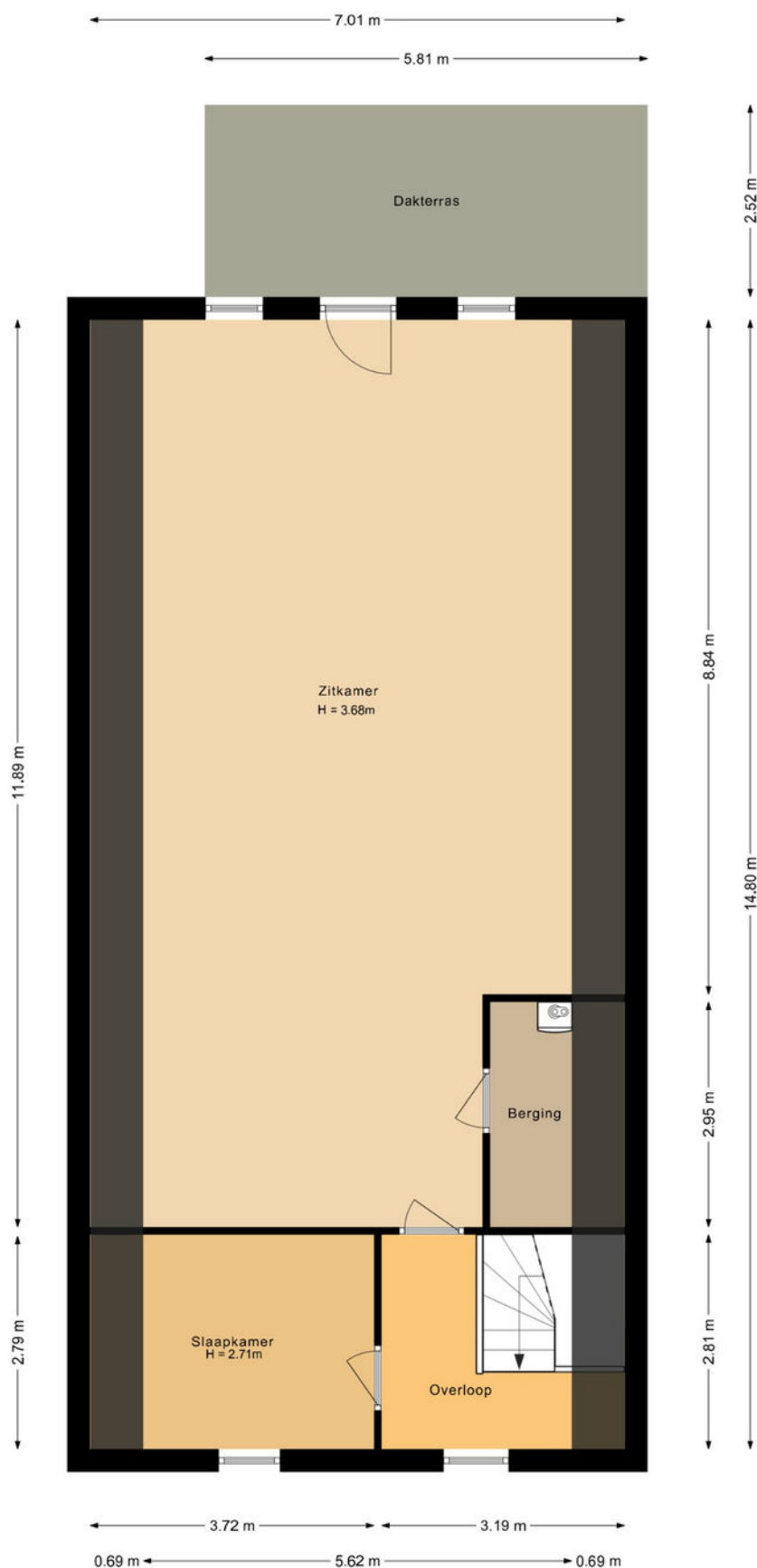
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



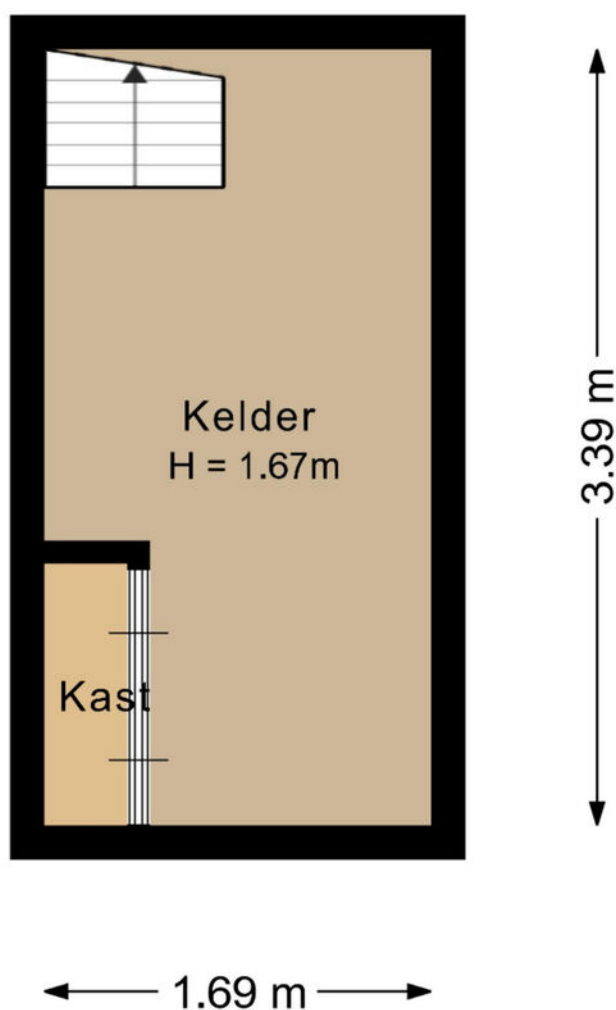
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



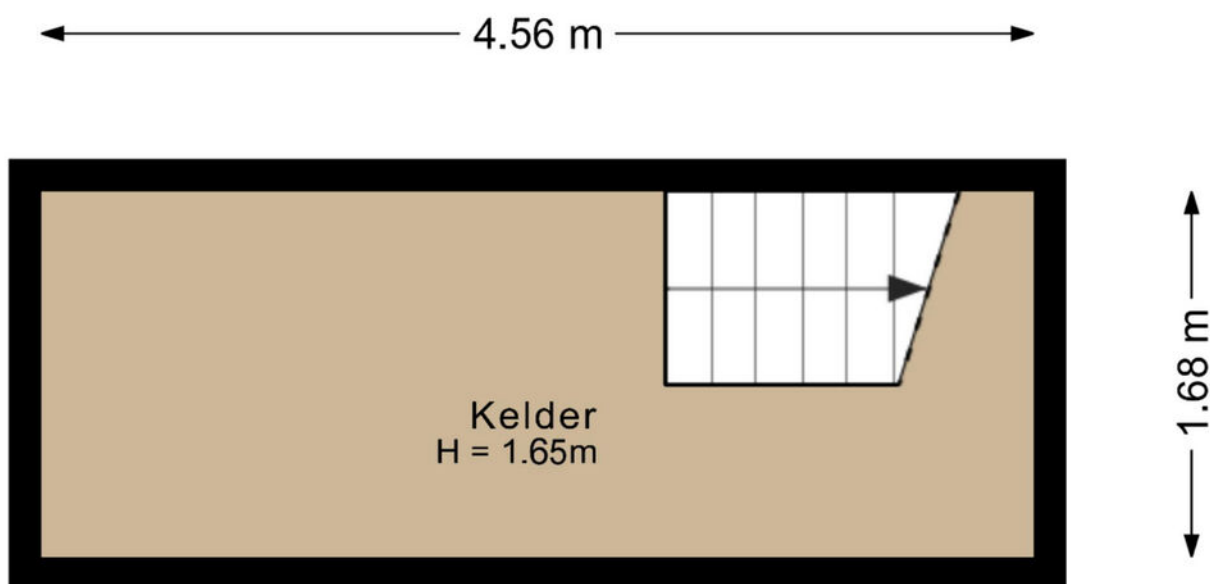
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



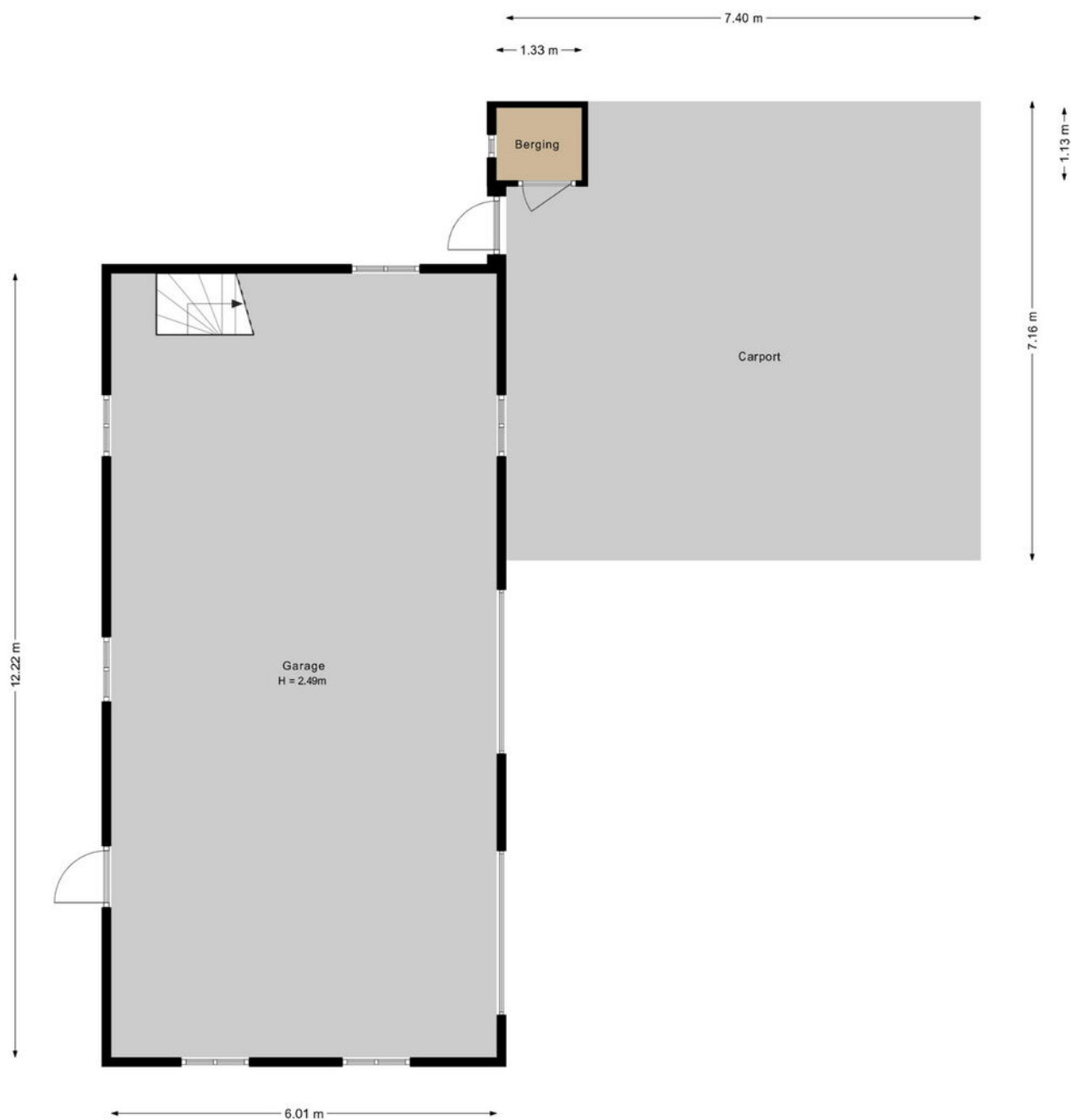
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



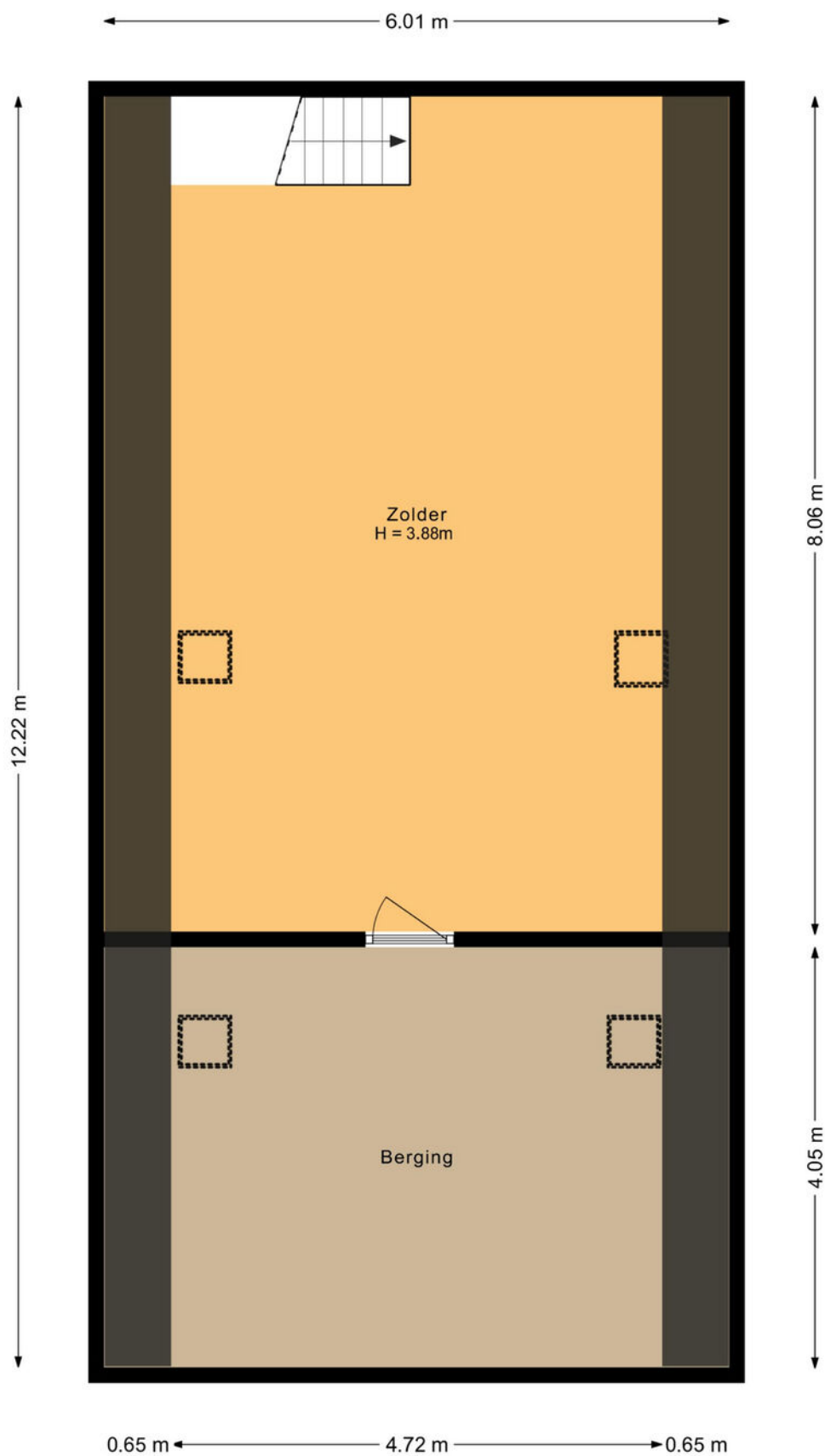
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

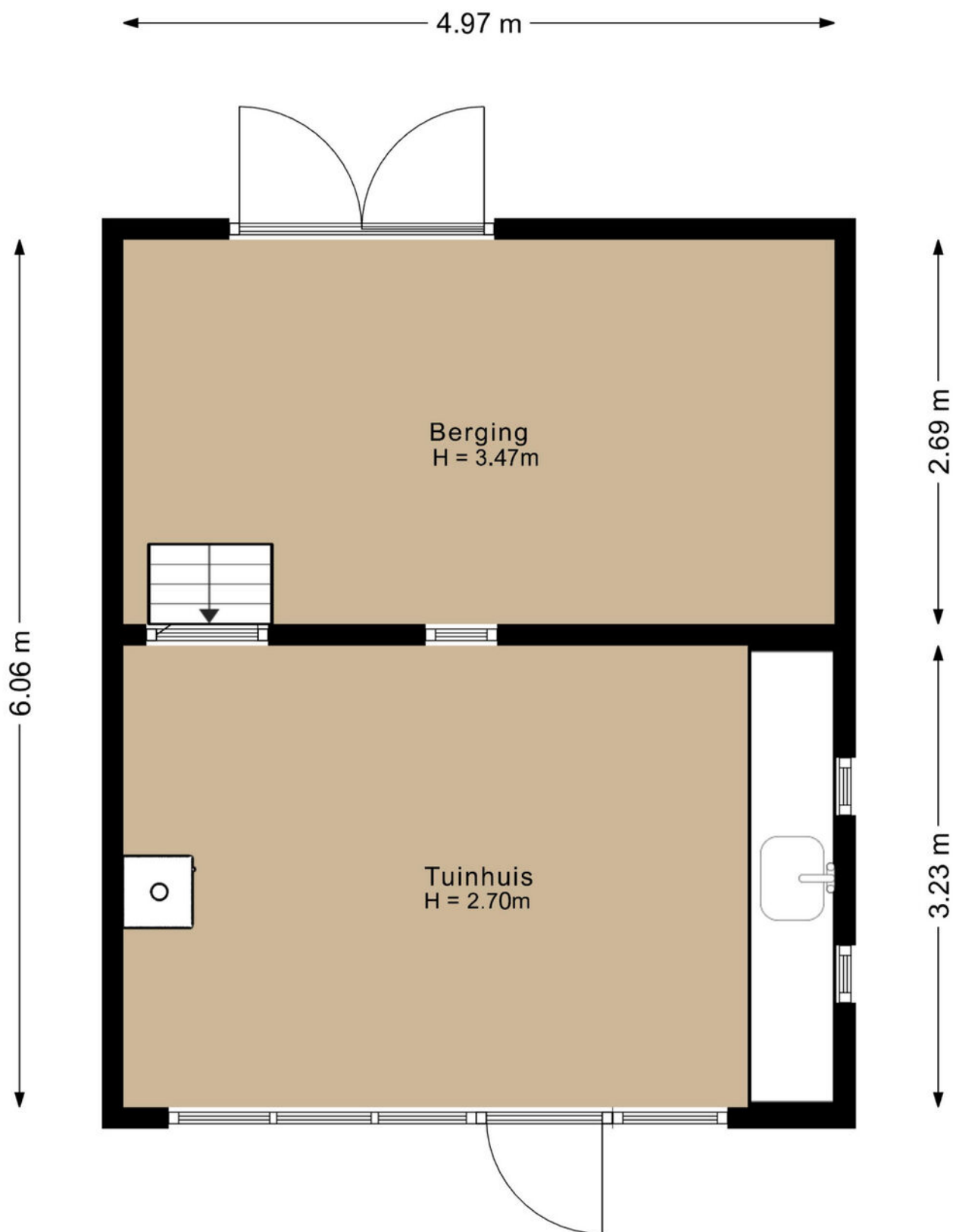
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

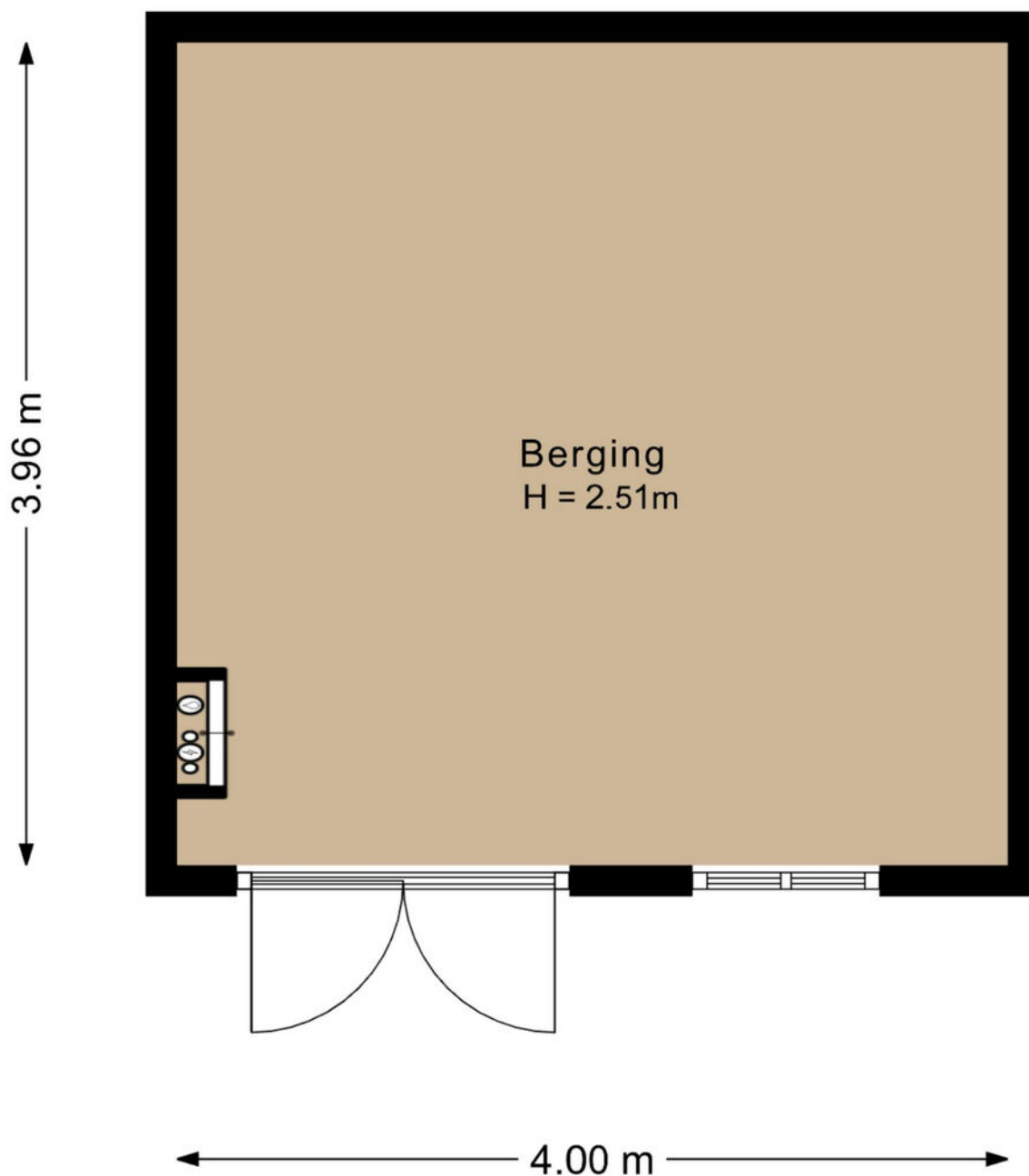
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

PLATTEGROND

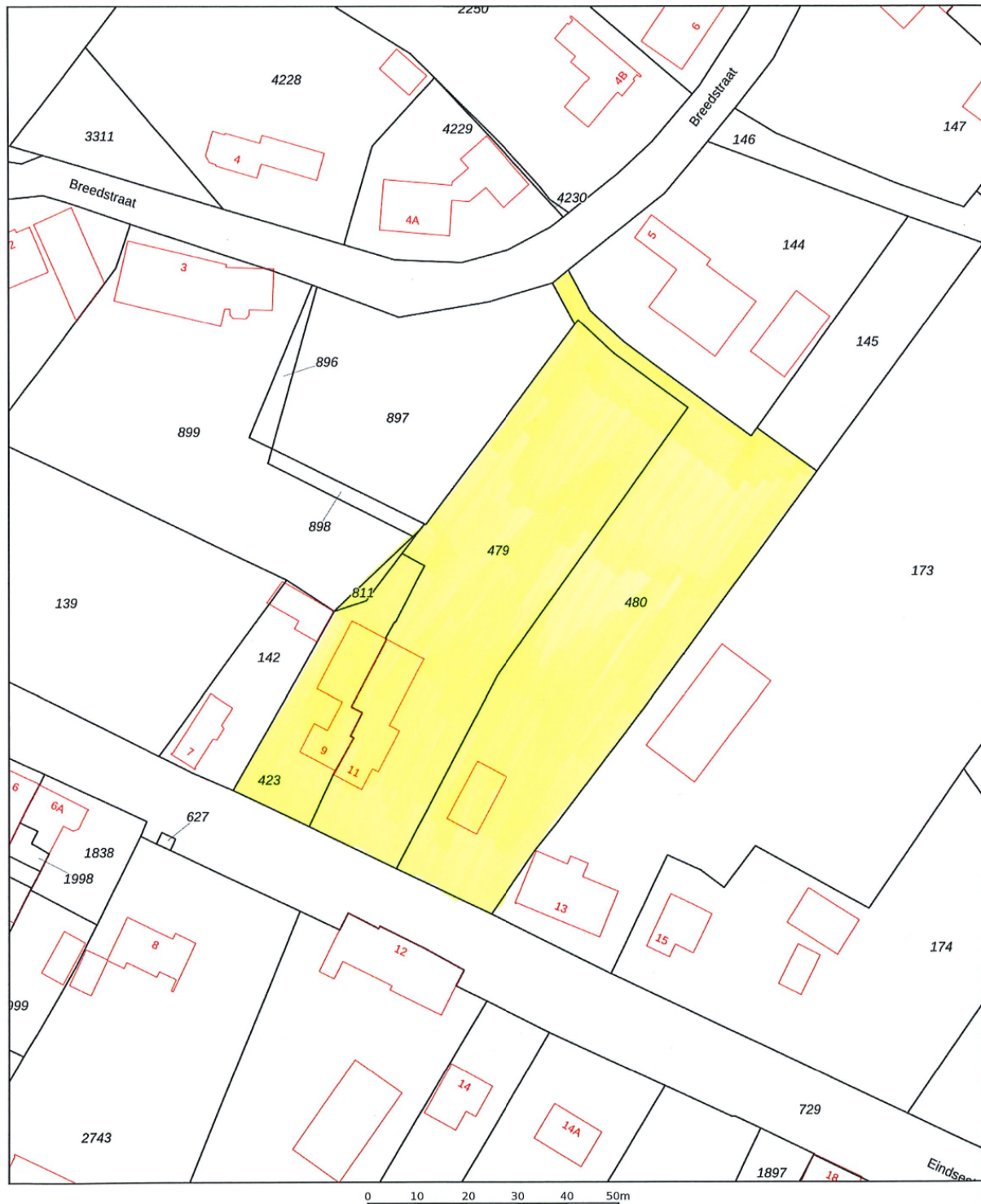


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Dongen
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	M
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	479
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hanglampen tuinhuis		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

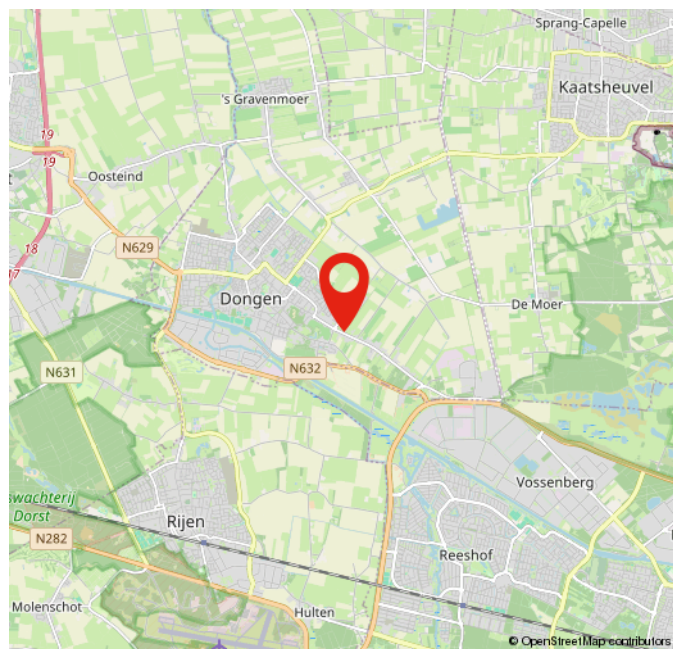
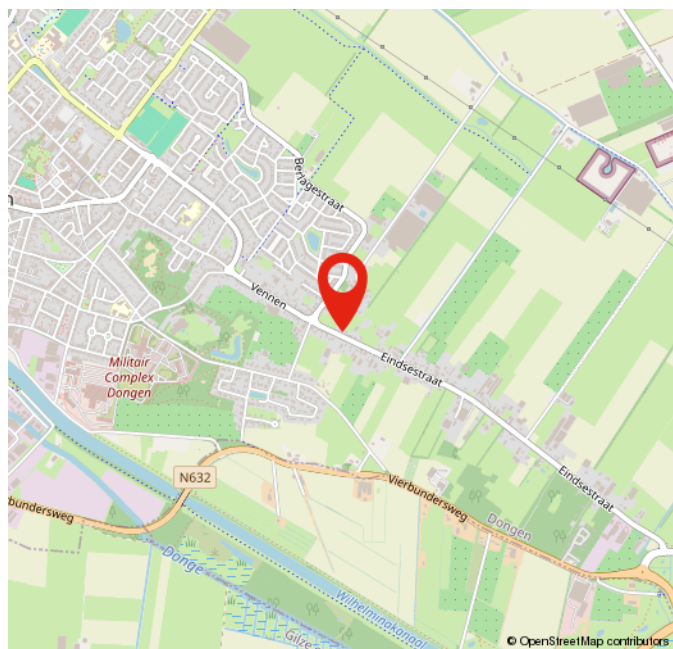
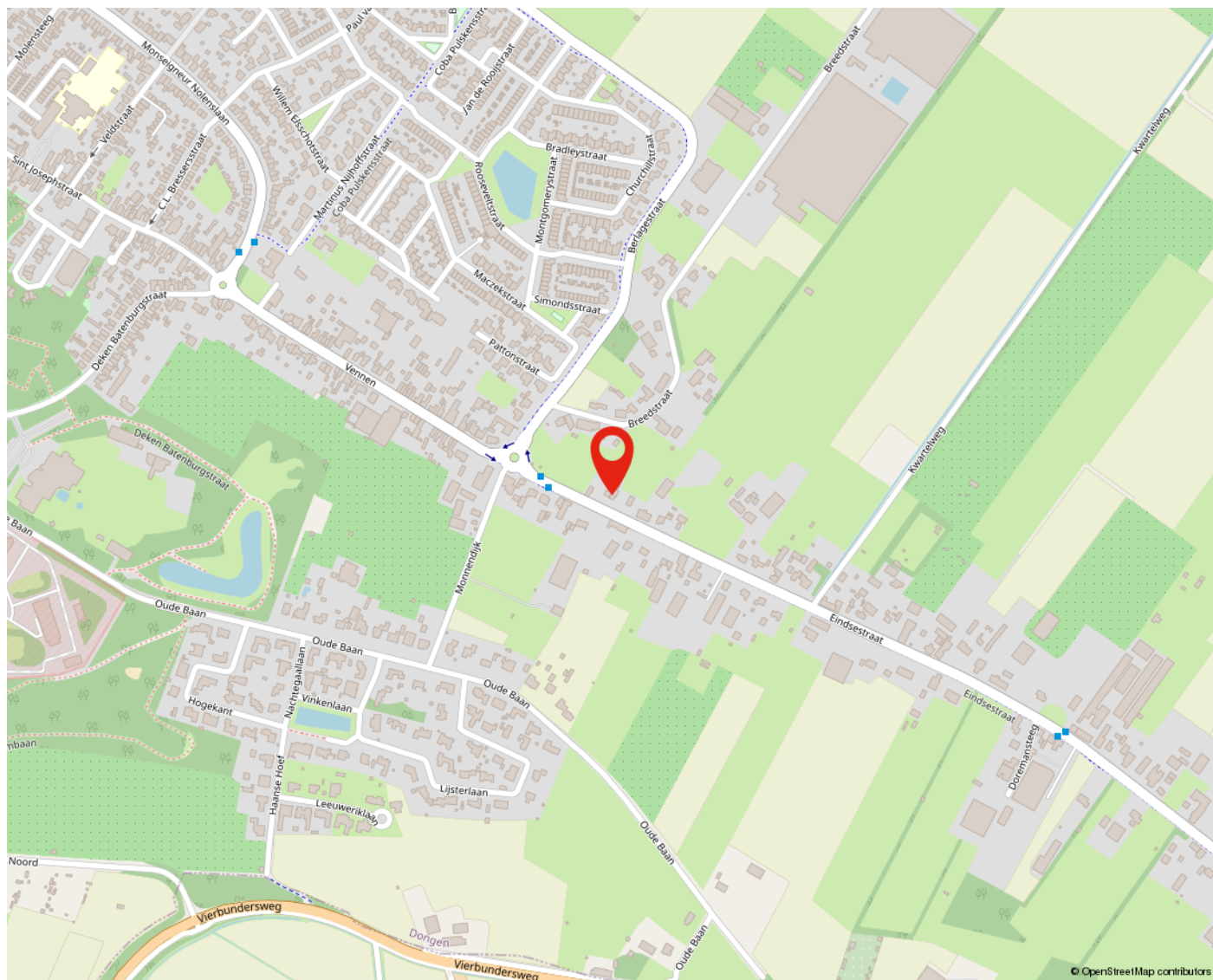
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Stofzuigsysteem	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beregening installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
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. 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

