



VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.

**WESTGROENEWEG 39**  
DINTELOORD



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte	99 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	170 m <sup>2</sup>
Inhoud	350 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1990
Aantal kamers	5
Energielabel	C



# OMSCHRIJVING

**Huisje, boompje, feestje! Ben je op zoek naar een nieuwe stek waar je direct kunt gaan genieten? Dan is dit sfeervolle hoekhuis in Dinteloord zeker een bezichtiging waard. Met een open keuken, een instapklaare badkamer & toiletruimte en 4 slaapkamers is er voldoende ruimte om fijn te wonen en eventueel te werken. Ook heeft het een mooi-aangelegde tuin met een grote berging en overkapping! Tel daarbij op dat het huis op loopafstand ligt van het kinderdagverblijf, 2 basisscholen en de winkels en je hebt hoogst waarschijnlijk de plek gevonden waar jij nieuwe woongeluk gaat vinden!**

## Begane grond

Via de entree kom je in de hal, waar je toegang hebt tot de toiletruimte, de meterkast, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De toiletruimte is in 2024 vernieuwd en voorzien van een zwevend toilet, een fonteintje en vloerverwarming en ook nog eens stijlvol afgewerkt

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt de mooie eikenhouten vloer direct op. Deze mat gelakte vloer loopt door over de gehele begane grond en geeft de woning veel sfeer en warmte. De strak afgewerkte wanden en plafonds zorgen daarbij voor een rustige en verzorgde uitstraling. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde. De karakteristieke markiezen dragen niet alleen bij aan de uitstraling van de woning, maar houden op warme dagen ook de zon buiten.

Aan de achterzijde van het huis bevinden zich de open keuken en de eethoek. De dubbele tuindeuren zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Op een zonnige dag zet je de deuren open en geniet je optimaal van het buitenleven. Daarnaast is er nog een aparte loopdeur naar de tuin aanwezig.

De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, combi-oven, gasfornuis met afzuigkap en een vaatwasser. De vele lades en kastjes zorgen bovendien voor verrassend veel opbergruimte. Net als de trapkast in de woonkamer. Een fijne plek voor de stofzuiger, voorraad, of ander zaken die je liever niet in het zicht hebt.

Deze begane grond biedt een fijne combinatie van sfeer, comfort en praktische leefruimte, waardoor het een plek is waar je direct thuis voelt.

## Eerste verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer, wat zorgt voor een verzorgde en rustige uitstraling.

De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over een dakkapel met kunststof kozijnen. Hierdoor is er volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Ook de tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en profiteert van de extra ruimte en lichtinval van de dakkapel. Deze kamer is ideaal als kinder-, werk- of hobbykamer.

De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is met 10 m<sup>2</sup> ook van een prettig formaat en dit jaar nog voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

De badkamer is een echte blikvanger. Deze is in 2024 volledig vernieuwd en modern afgewerkt. Dankzij de slimme indeling beschikt de ruimte over een royale inloopdouche, een wandcloset en een stijlvol dubbel wastafelmeubel met spiegelkast. Daarnaast is er een praktische bergkast aanwezig, waardoor er volop ruimte is voor handdoeken en toiletartikelen.

Kortom een comfortabele verdieping met drie fijne slaapkamers en een moderne badkamer waar je iedere dag met plezier gebruik van maakt.

# OMSCHRIJVING

## **Tweede verdieping**

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de cv-ketel (2014,) de aansluitingen voor de wasmachine en droger en een extra wastafel. Een praktische ruimte die uitstekend dienstdoet als was- en bergruimte.

De voorzolder staat in verbinding met de ruime zolderkamer. Dankzij de hoge nok voelt deze verdieping verrassend ruim aan en zorgen de dakramen, geplaatst in 2024, voor een prettige hoeveelheid daglicht. Deze veelzijdige ruimte biedt tal van mogelijkheden. Gebruik je hem als slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of misschien wel een combinatie daarvan? Je kunt de ruimte uiteraard helemaal naar eigen wens invullen. Achter de knieschotten is ook volop bergruimte aanwezig en daarnaast is er in de nok boven de wasruimte nog een extra bergzolder.

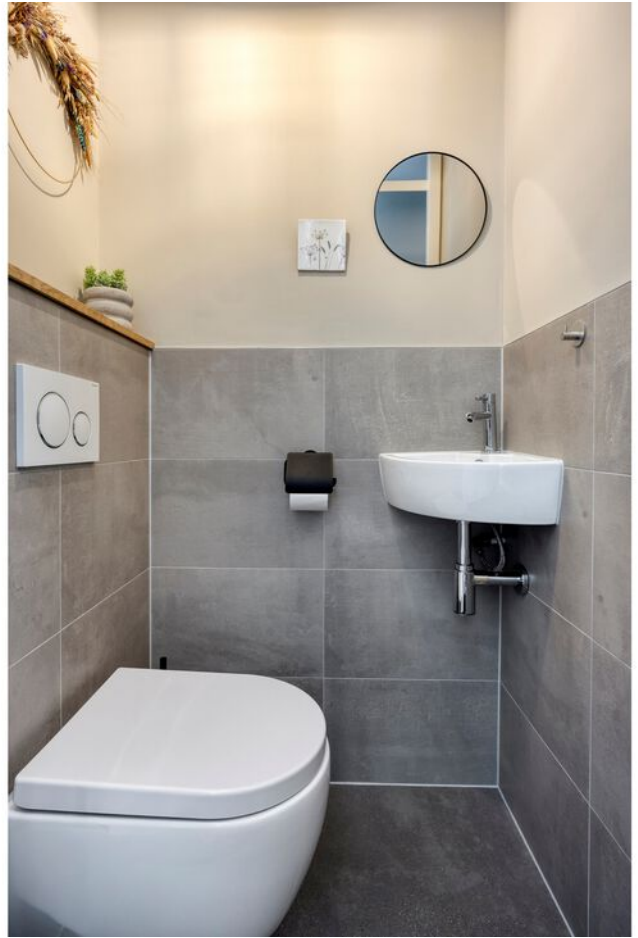
## **Tuin**

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van groen en gemak. Met een groot gazon, kleurrijke beplanting en een ruim terras is er altijd wel een plekje te vinden om van de zon of juist de schaduw te genieten.

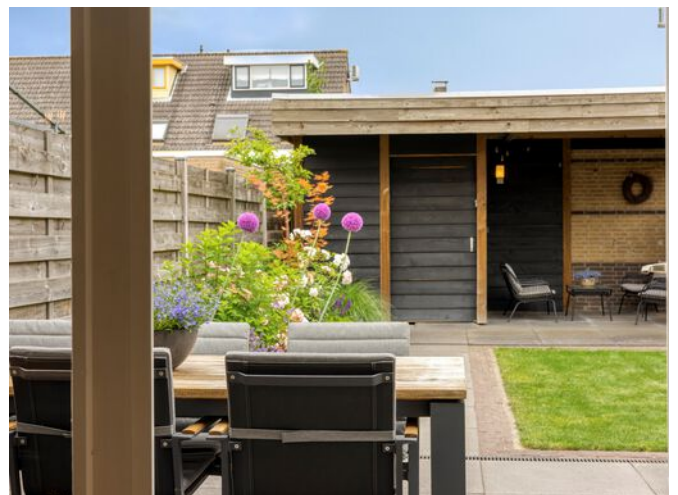
Ook aan het praktische comfort is gedacht. Zo beschikt de tuin over een buitenkraan, een groot zonnenscherm en goede afwatering. De tuin is volledig omringd door schuttingen en daardoor een fijne plek voor kinderen en huisdieren om veilig buiten te spelen.

Achter in de tuin staat een ruime berging met aangrenzende overkapping. De berging is voorzien van elektra en biedt genoeg mogelijkheden voor het opbergen van fietsen, gereedschap of hobbyspullen. Mocht je grotere plannen hebben met de berging, dan is het misschien handig om te weten dat er al een waterleiding richting de berging loopt.

Een heerlijke tuin waar je kunt ontspannen, tuinieren en genieten van het buitenleven.

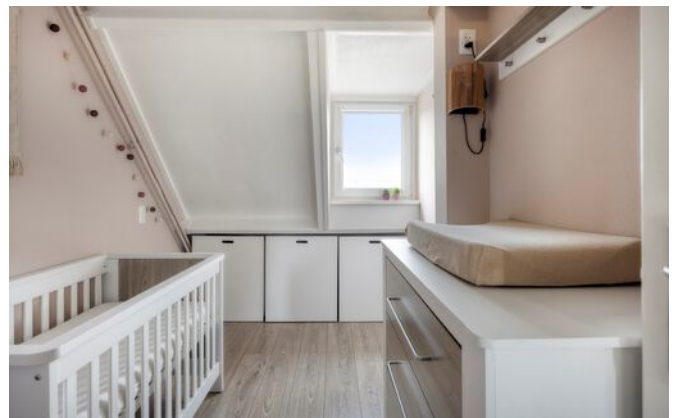




















# PLATTEGROND



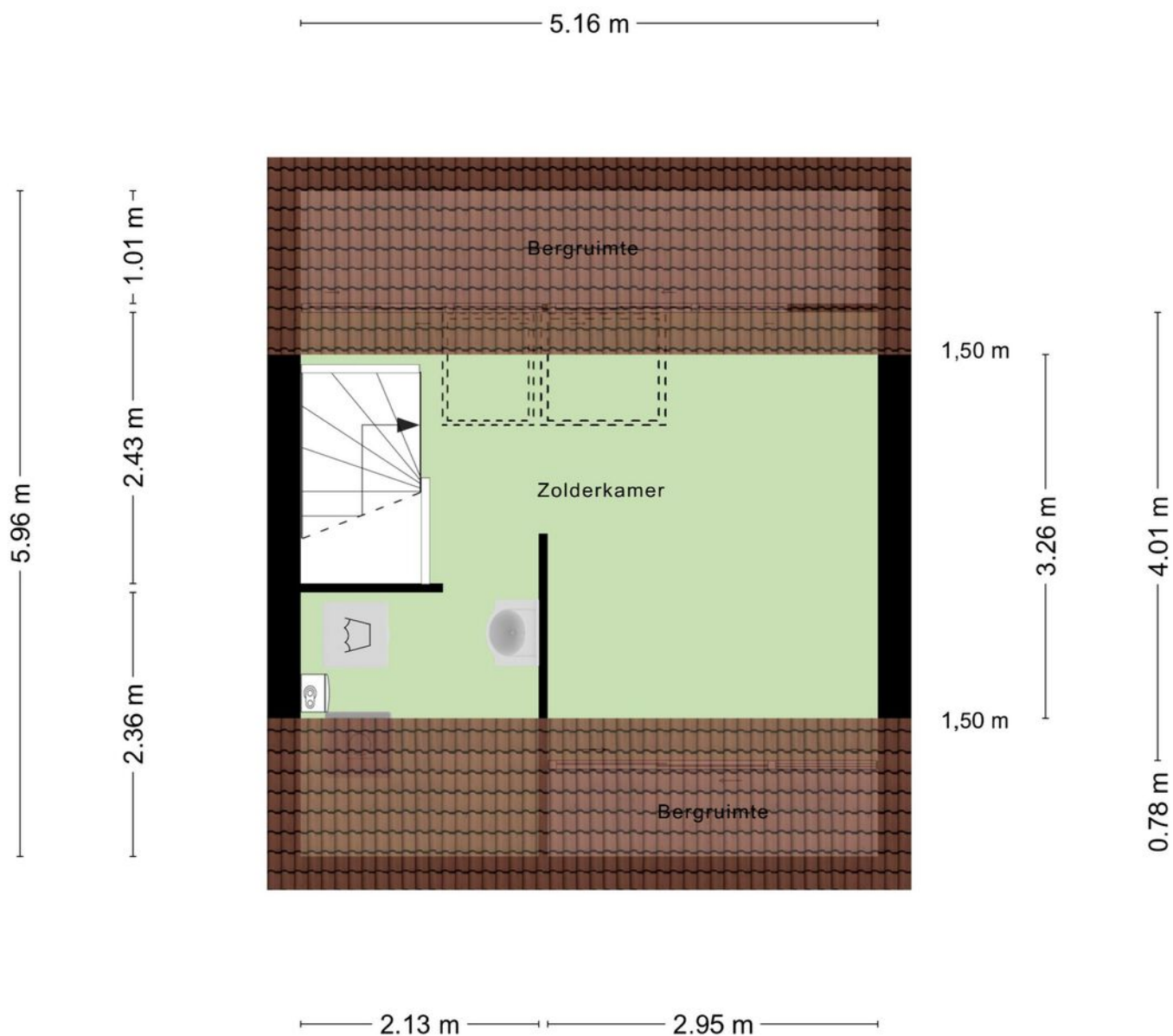
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



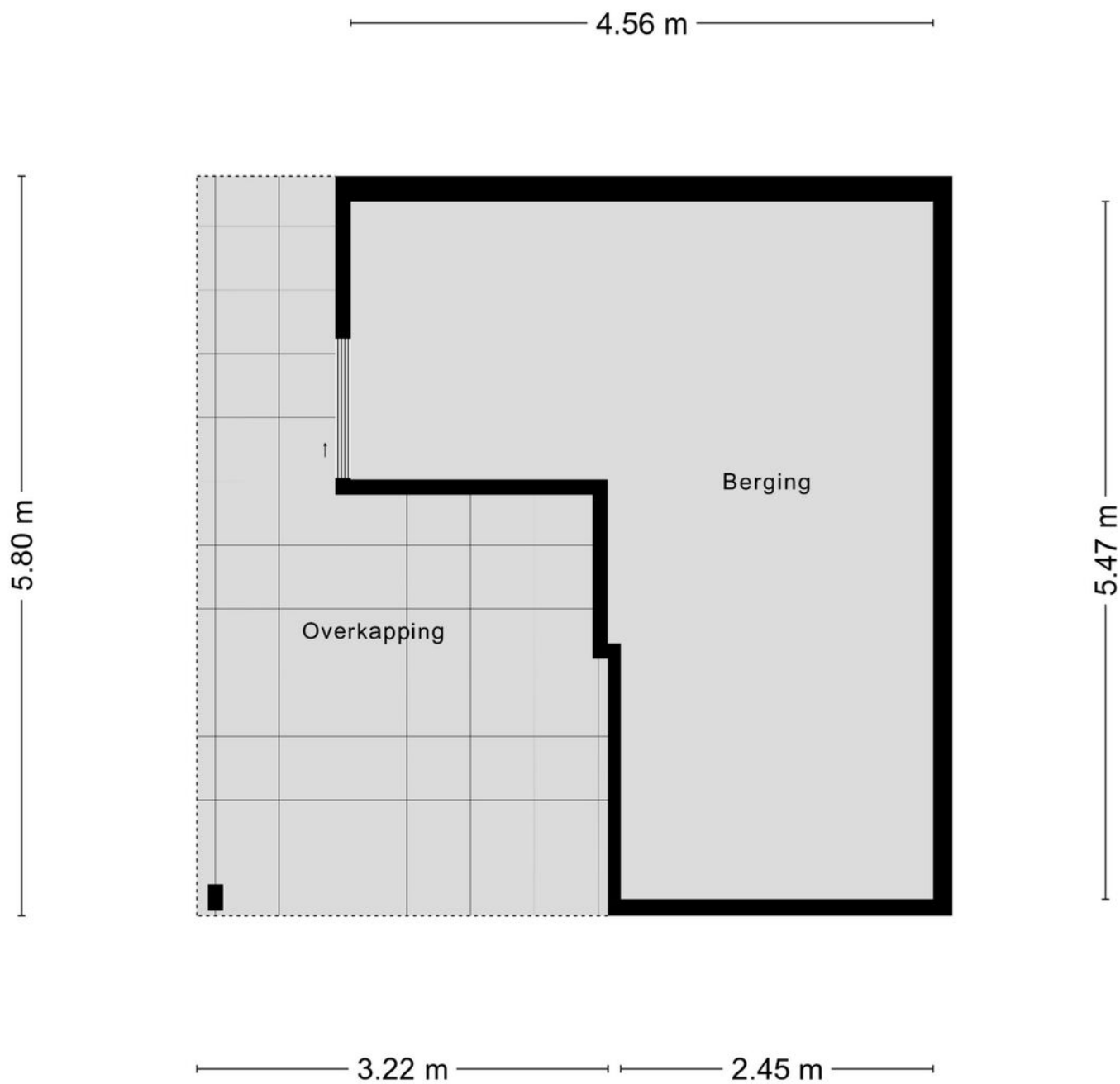
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Westgroeneweg 39



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dinteloord	
	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3725	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juni 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

Deze lijst van zaken is bedoeld om aan te geven welke zaken er al dan niet in de woning achterblijven. Bij onduidelijkheid, of wanneer hier geen afspraken over gemaakt kunnen worden, dan houdt dat in dat de betreffende zaak niet in de woning achterblijft en door verkoper mee wordt genomen.

### Wat is het adres van de te verkopen woning?

Westgroeneweg 39, 4671CL Dinteloord

### Roerende zaken - Buiten:

Tuinaanleg/bestrating/beplanting	Blijft achter
Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	N.v.t.
Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Vijver	N.v.t.
Broeikas	N.v.t.
Vlaggenmast	N.v.t.
Zonnepanelen	N.v.t.

### Buiten overig:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Zonnescherm aan de achtergevel	Blijft achter
Markiezen aan de voorgevel	Blijft achter

### Roerende zaken - Woning:

Alarminstallatie	N.v.t.
Schotel/antenne	N.v.t.
Brievenbus	N.v.t.
(Voordeur)bel	Blijft achter
Rookmelders	Gaat mee
Veiligheidssloten	Blijft achter
Vliegenhorren	Blijft achter
Schilderijophangstelsysteem	N.v.t.

## Zonwering:

Type	Locatie	Etage	Keuze
Rolluiken/zonwering	achter	1	Blijft achter

## Raamdecoraties, te weten:

Type	Etage	Keuze
Vitrages	0	Gaat mee
Gordijnen	0	Gaat mee
Rolgordijnen	1	Blijft achter
Rolgordijnen	2	Blijft achter

## Vloerdecoratie, te weten:

Type	Etage	Keuze
Parketvloer/laminaat	0	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	1	Blijft achter
Parketvloer/laminaat	2	Blijft achter

## Warmwatervoorziening/ CV:

CV met toebehoren	Blijft achter
Close-in boiler	N.v.t.
Geiser	N.v.t.
Thermostaat	Gaat mee
Mechanische ventilatie	Blijft achter
Air conditioning	N.v.t.
Kokend waterkraan	N.v.t.

## Open haard, houtkachel:

(Voorzet) open haard	N.v.t.
Allesbrander	N.v.t.
Kachels	N.v.t.

## Keuken/ (inbouw)apparatuur, te weten:

Keukenmeubel	Blijft achter
(Combi)magnetron	Blijft achter
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	Blijft achter

Oven	Blijft achter
Vaatwasser	Blijft achter
Afzuigkap/schouw	Blijft achter
Koelkast/vrieskast	Blijft achter
Wasmachine	Gaat mee
Wasdroger	Gaat mee

### Keuken/ (inbouw)apparatuur overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Koelkast en vriezer in schuur	Gaat mee

### Verlichting, te weten:

Inbouwverlichting/dimmers	Blijft achter
Opbouwverlichting	Gaat mee

### Losse kasten, legplanken, te weten:

Losse kast(en)	Gaat mee
Boeken/legplanken	Gaat mee
Werkbank in schuur/garage	Blijft achter
Vast bureau	N.v.t.
Spiegelwanden	N.v.t.

### Losse kasten, legplanken overige:

Vul e.v.t. andere zaken in	Keuze
Vaste kast in schuur	Blijft achter
Opbergbakken onder schuin dak eerste etage	Gaat mee

### Sanitaire voorzieningen:

Badkameraccessoires	Blijft achter
Wastafel(s)	Blijft achter
Toiletaccessoires	Gaat mee
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	N.v.t.
Sauna	N.v.t.

### Telefoontoestel/-installatie:

Telefoontoestellen	N.v.t.
Telefooninstallatie	N.v.t.

### Voorzetramen/radiatorfolie etc., te weten:

Radiatorafwerking	N.v.t.
Voorzetramen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen	N.v.t.

**Een huis is meer dan een hoop stenen en beton. Dat weten jij en wij maar al te goed. Het zijn kansen, herinneringen en geluk binnen muren, een plafond en vloer. Zeker bij ons, in de omgeving West-Brabant. Want laten we wel wezen: je vindt er de mooiste plekjes die je maar kunt wensen. Van de gezellige, historische dorpscharten tot de weidse vergezichten.**

**Toch ontbreekt er iets. Je zoekt nog naar de juiste voordeur in deze omgeving. Een plek waar je je levensverhaal verder kunt schrijven.**

De boerderij van onze ouders was het decor van een fijne jeugd en tegenwoordig is een karakteristiek oud pand in het centrum van Dinteloord ons kantoor. Laagdrempelig, net zoals vroeger bij ons thuis. Nog altijd voelen we ons in het groene buitengebied net zo thuis als in het gezellige dorpschart. Wij trekken geen grens, want we zijn maar wat blij dat we ze allebei als ons werkgebied mogen zien; de dorpen en steden in de regio en de omliggende polders en buitengebieden. Een ideale mix van historie, nieuwbouw, natuurschoon, weidse vergezichten, goede voorzieningen, ruimte voor ondernemers etc. Dinteloord en omgeving heeft voor elk wat wils en daar mogen wij makelen.

### **Een sterke schakel in een sterk netwerk**

Breure & Breure is al sinds 1993 actief maatschappelijk betrokken bij de bewoners, de bedrijven, de verenigingen, de evenementen en de groene omgeving van Dinteloord. We ondersteunen duurzame initiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid en dat verhoogt het woongenot en vergroot de kansen voor ondernemers. De regio heeft veel te bieden en wij maken zelf ook gebruik van het brede dienstenaanbod dat hier voorhanden is. Door de jaren heen hebben we met veel zorg een betrouwbaar netwerk opgebouwd van creatieve fotografen, ervaren financieel adviseurs, aannemers en andere vakmensen met wie wij graag samenwerken om droomwensen waar te maken. Ook voor jou? Maak eens vrijblijvend een afspraak, want als we elkaar kennen dan kunnen we zorgen voor de ideale match.

