



JB MAKELAARDIJ
uw (t)huis, onze passie



Wielewaalstraat 16 - Dongen

Woonoppervlakte ca. 202 m²

Overige in pandige ruimte ca. 43 m²

Externe bergruimte ca. 30 m²

Perceeloppervlakte 634 m²

Energie label A

Bouwjaar 2009

Vraagprijs € 1.075.000,-- k.k.

JB Makelaardij

Nieuwstraat 17, 4921 CT Made

0162 56 24 24



info@jbmakelaardij.nl

www.jbmakelaardij.nl





Algemeen

Uitstekend onderhouden vrijstaande woning met een garage, berging, overkapping en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, gelegen in het landelijke en pittoreske Dongen-Vaart. De woning ligt in een jonge, verzorgde woonwijk met architectuur die is geïnspireerd op de karakteristieke jaren '30-stijl. Dit is onder meer terug te zien in de steile kap, markante topgevel, rood genuanceerde bakstenen en brede witte windveren en boeiboorden. De groene weilanden in de directe omgeving, de gemoedelijke sfeer en de relatief jonge woonomgeving maken dit een aantrekkelijke plek voor wie rustig wil wonen, zonder afgelegen te zitten. Dankzij het uitstekende onderhoud vormt de woning een solide basis, terwijl de neutrale afwerking volop ruimte biedt om het geheel naar eigen smaak en woonstijl aan te passen.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over dubbele beglazing, airconditioning (begane grond en verdieping) en rolluiken aan de voorzijde. Bovendien is er een elektrische laadpaal aanwezig. De woning heeft een energielabel A (geldt tot 21-01-2028).



Het dorp

Dongen is de grootste kern van de gelijknamige gemeente en ligt centraal in het Brabantse landschap, tussen Tilburg, Oosterhout en Breda. Het dorp combineert een gezellige, dorpse sfeer met een uitgebreid aanbod aan winkels, scholen, sportvoorzieningen en een actief verenigingsleven. Ook het groene buitengebied draagt bij aan de prettige woonomgeving, met volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen. Ten zuiden van de dorpskern ligt Dongen-Vaart, een karakteristiek en landelijk gelegen buurtschap waar rust, ruimte en het Brabantse buitenleven centraal staan. Dankzij de gunstige ligging en goede verbindingen richting onder meer de A27 en A58 zijn steden als Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch bovendien goed bereikbaar.





Begane grond

Entree/ hal

Via de voordeur kom je binnen in een ruim opgezette hal, die toegang geeft tot diverse vertrekken. In de hal bevinden zich een praktische garderobenis en een toilet. De warme houten trap met open treden is een eyecatcher in deze ontvangstruimte.



Woonkamer

De royale L-vormige woonkamer is op verschillende manieren in te richten, waarbij de strak vormgegeven gashaard een vanzelfsprekend middelpunt vormt zonder de ruimte te domineren. De ruime erker aan de voorzijde trekt het daglicht diep de ruimte in en versterkt het open gevoel. Zowel aan de achterzijde van de woonkamer als in de keuken is er ruimte voor een comfortabele eethoek. De en-suite deuren zorgen voor een mooie scheiding tussen de woonkamer en de keuken, terwijl de verbinding tussen beide ruimtes behouden blijft.

Afmetingen woonkamer ca. 860 x 663 cm.

Afmetingen erker ca. 131 x 330 cm.





www.jbmakelaardij.nl





Keuken

De moderne open woonkeuken is uitgevoerd in een ruime hoekopstelling en een losse wandopstelling met daarin diverse inbouwapparatuur. Deze opstelling biedt genoeg werk- en bergruimte en is strak afgewerkt met hoogglans witte fronten en een donker granieten werkblad. De inbouwapparatuur bestaat uit een inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, een vaatwasser, een combi-oven, een koffiemachine, een koelkast en een vriezer. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken.

Afmetingen keuken ca. 414 x 662 cm.



Bijkeuken

De bijkeuken dient als was-/technische ruimte, met daarin de aansluitingen voor de wasapparatuur en de C.V.-installatie (Intergas, 2025).

Afmetingen bijkeuken ca. 185 x 216 cm.



www.jbmakelaardij.nl

Tuinkamer

De sfeervolle tuinkamer is in 2019 aangebouwd en is zonder twijfel een van de eyecatchers van deze woning. De ruimte vormt een prettig verlengstuk van de woning en maakt het mogelijk om het gehele jaar van de tuin te genieten. De tuinkamer is volledig afsluitbaar, maar kan op warme dagen juist geheel worden geopend. Overdag valt er veel natuurlijk licht binnen via de royale glazen pui en de lichtstraat. 's Avonds zorgen de inbouwspots voor een sfeervolle verlichting. De moderne kachel maakt de ruimte ook op koelere dagen comfortabel en zorgt ervoor dat de tuinkamer gedurende alle seizoenen te gebruiken is.

Afmetingen tuinkamer ca. 345 x 600 cm.



Garage

De garage bevindt zich aan de linkerkant van de woning en is bereikbaar vanaf de oprit, vanuit de tuin en via de bijkeuken. In de garage is ruimte voor één auto, maar ook voor het plaatsen van de wasapparatuur en extra opbergmogelijkheden. Verder beschikt de garage over dubbele houten deuren, verwarming, vaste kasten en een uitstortbak.

Afmetingen garage ca. 655 x 317 cm.



Eerste verdieping

Centraal op de eerste verdieping bevindt zich de ruime overloop met vide, vanwaar de drie slaapkamers, de in 2026 (deels) vernieuwde badkamer en het separate toilet bereikbaar zijn. De verdieping is verzorgd afgewerkt met een warme laminaatvloer en strak gestucte, lichte wanden.



Slaapkamer 1

De hoofdslaapkamer is bijzonder ruim opgezet en wederom neutraal afgewerkt met lichte wanden en een rustige laminaatvloer. De twee Velux-dakramen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. Daarnaast draagt de aanwezige airconditioning (verwarmen en koelen) bij aan een aangenaam binnenklimaat.

Afmetingen slaapkamer 1 ca. 655 x 523 cm.



Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer is eveneens comfortabel van formaat en fungeert nu als logeerkamer. Ook is in deze slaapkamer een infraroodcabine geïnstalleerd. Deze moderne wellness-voorziening biedt diepe warmte die zorgt voor soepele spieren, een betere doorbloeding en ontspanning. Een luxe extra die het comfort van deze woning compleet maakt.

Afmetingen slaapkamer 2 ca. 448 x 511 cm.





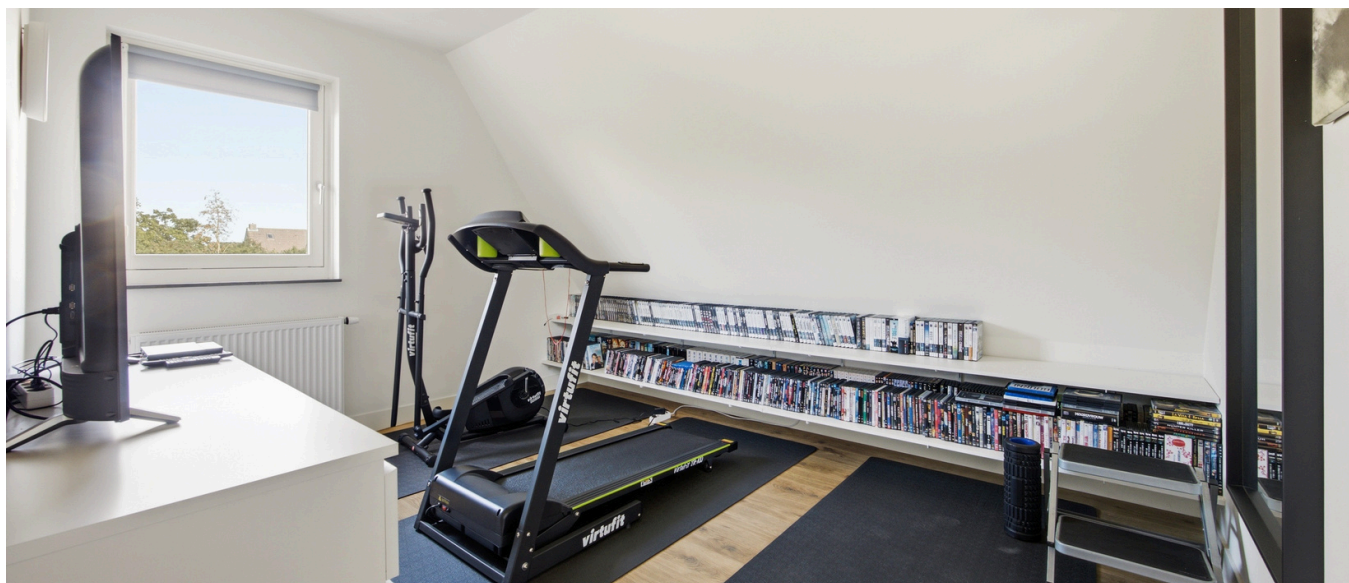
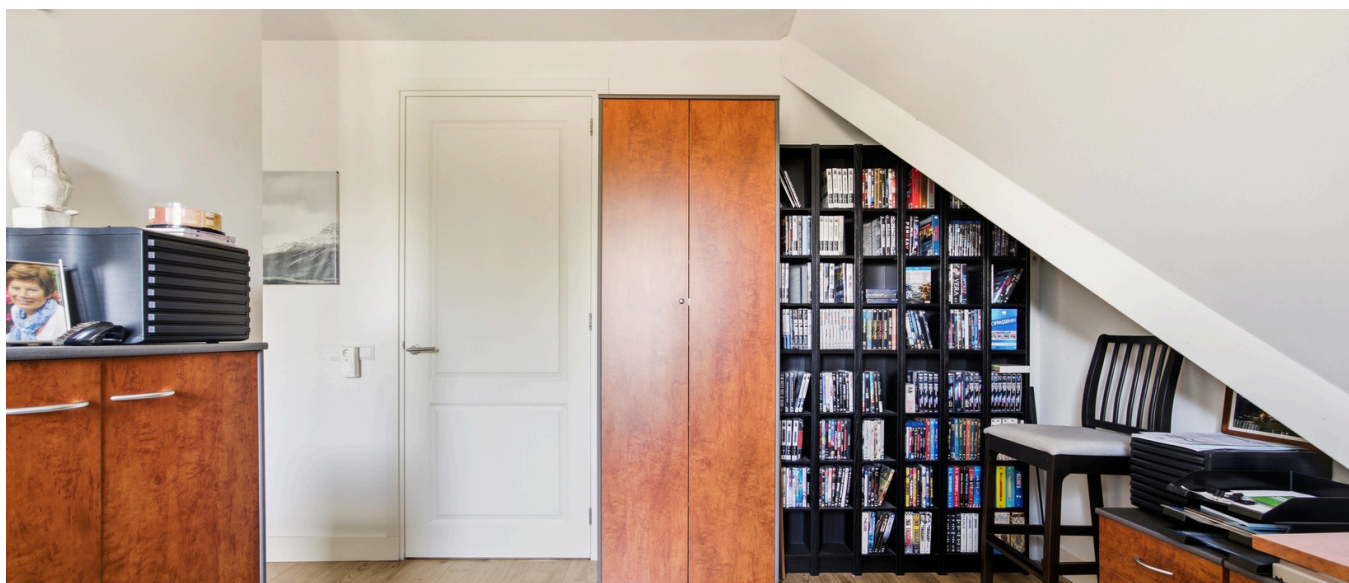
Slaapkamer 3 / Multifunctionele ruimte

De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is momenteel door middel van een halve scheidingswand opgedeeld in een werk- en sportruimte. Dankzij de ruime opzet kan deze kamer relatief eenvoudig worden gesplitst in twee volwaardige slaapkamers. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om op deze verdieping in totaal vier slaapkamers te realiseren.

Via een vlizotrap in deze slaapkamer is tevens de riante bergzolder bereikbaar.

Afmetingen slaapkamer 3 ca. 403 x 662 cm.

Afmetingen 1317/173 x 1029/329 cm.





Badkamer

De badkamer is recent gemoderniseerd en voorzien van een nieuwe inloopdouche, afgewerkt met zandkleurige tegels en een bronskleurige stort- en handdouche. Verder is de ruimte ingericht met een ligbad, een dubbel wastafelmeubel en een grote spiegel met verlichting. Ventileren kan zowel via de mechanische ventilatie als via het raam.

Afmetingen badkamer ca. 322 x 324 cm.





Tuin

De uitzonderlijk goed onderhouden achtertuin is gelegen op het noordwesten en biedt dankzij zijn ruime opzet en ontbrekende aangrenzende bebouwing meer dan genoeg zon en privacy. De tuin is fraai aangelegd met kunstgras en groene borders rondom. Achterin de tuin vind je een nette, eigentijds afgewerkte berging met openslaande deuren en een mooie overkapping, waar voldoende ruimte is voor een lounge-of eethoek en bijvoorbeeld een buitenkeuken. Een heerlijke plek om te genieten van de rust of samenzijn met familie en vrienden. Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich een achterom.

Afmetingen achtertuin ca. 20 x 16 m.

Afmetingen berging ca. 290 x 335 cm.

Afmetingen overkapping ca. 602/291 x 553 cm.





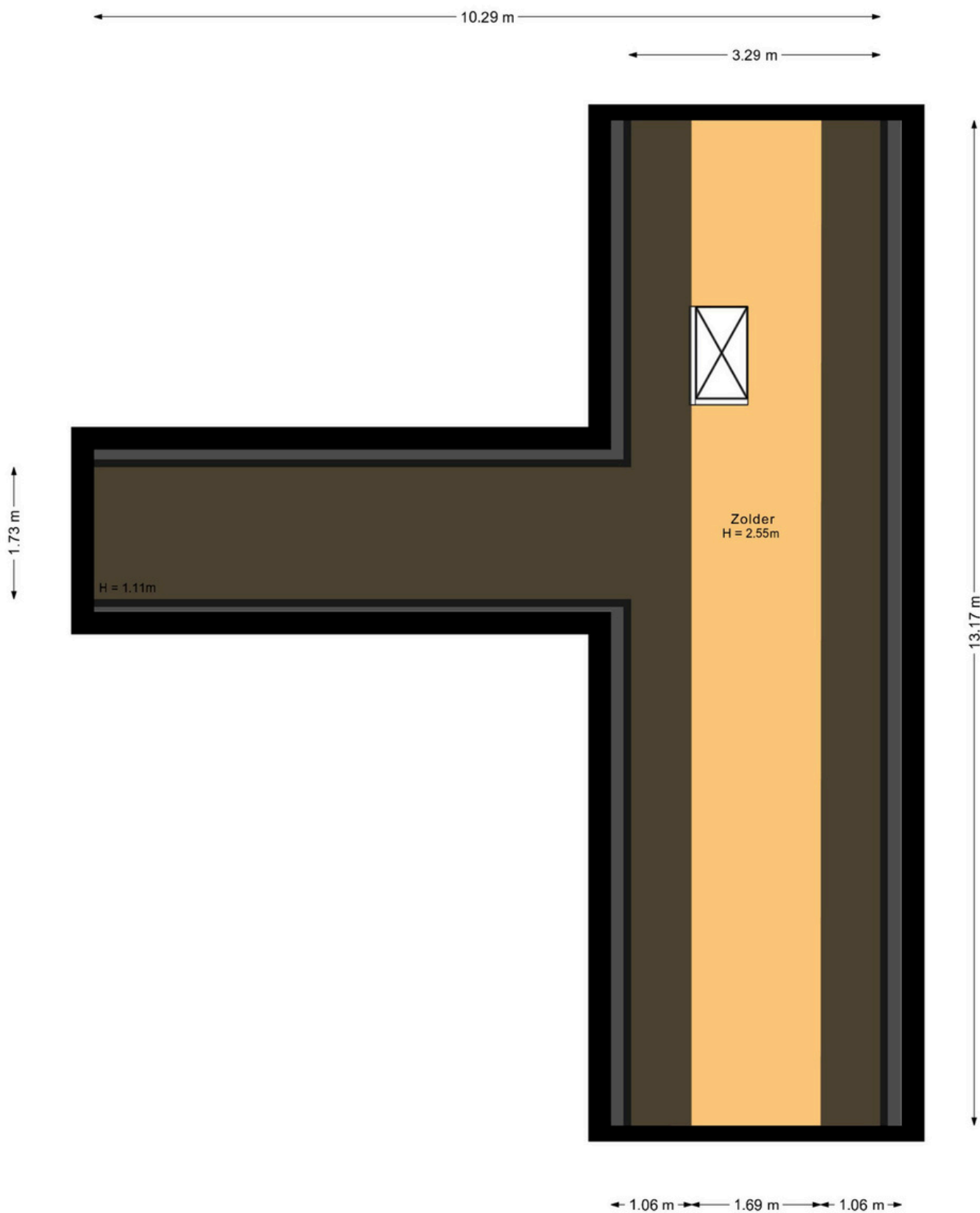
www.jbmakelaardij.nl





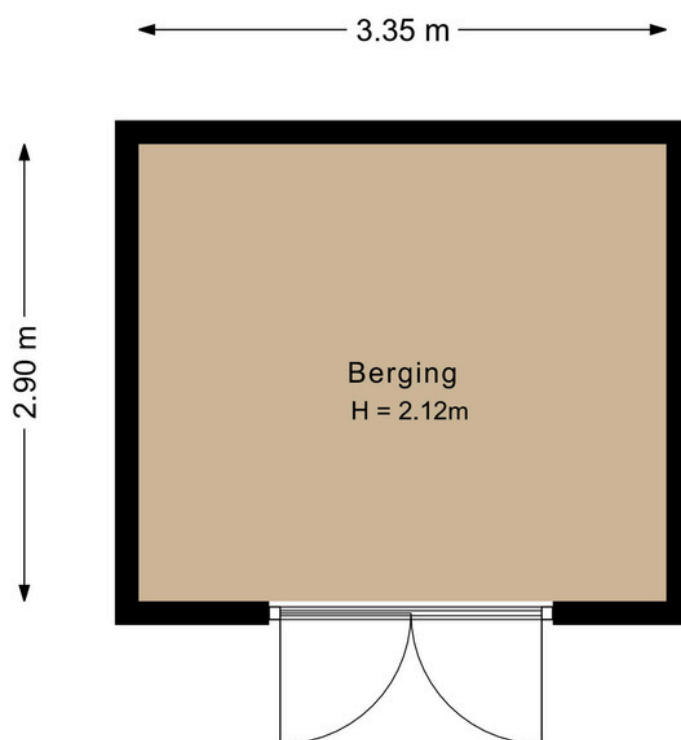
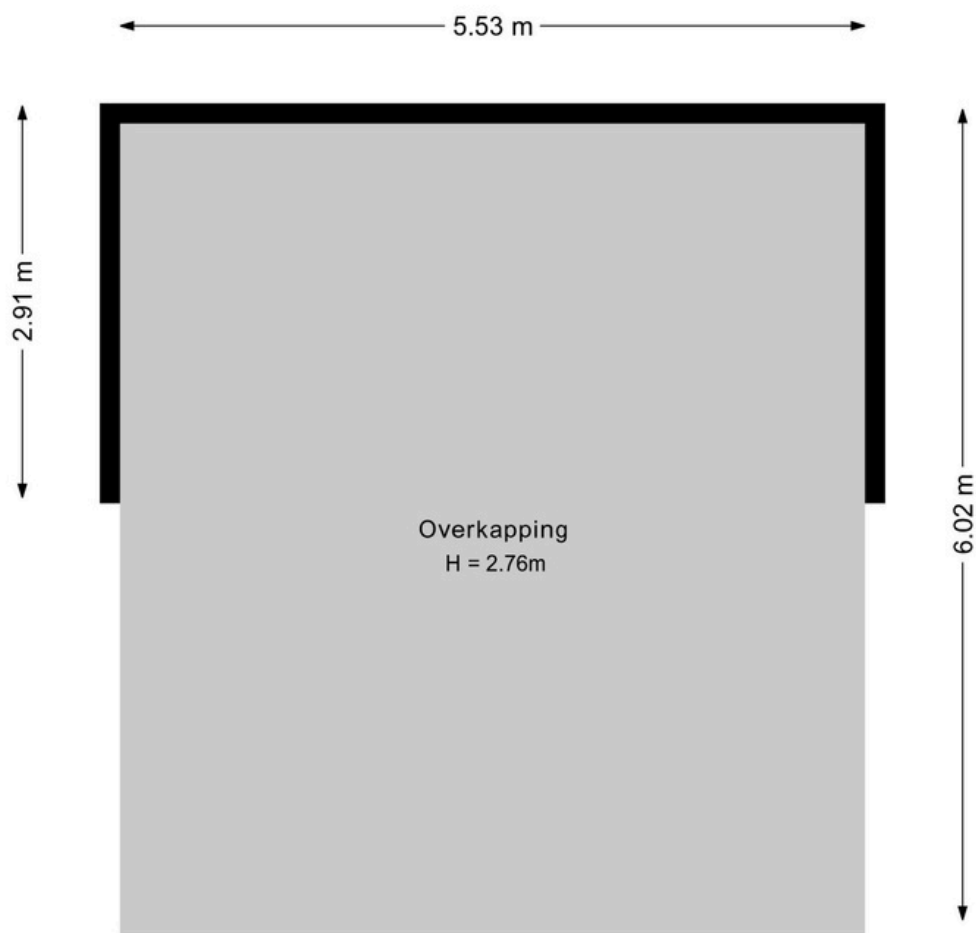


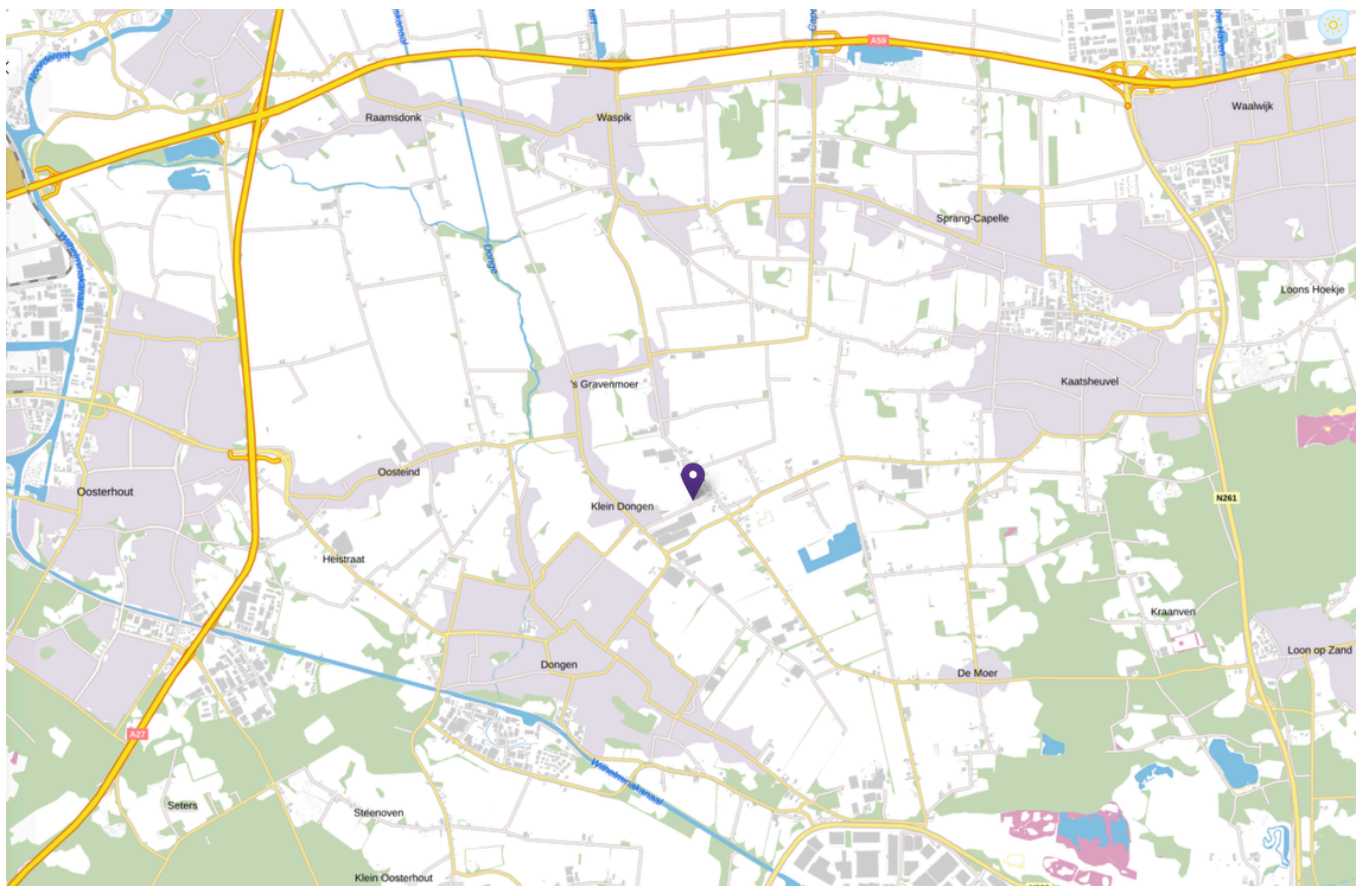
www.jbmakelaardij.nl





www.jbmakelaardij.nl







Samengevat

- **Moderne, duurzame en uitzonderlijk goed onderhouden villa met een garage, berging, overkapping, tuinkamer en een oprit voor meerdere auto's.**
- **Gelegen in een jonge woonwijk met jaren '30 kenmerken.**
- **Mogelijkheid tot 4 slaapkamers.**
- **Prachtige, onderhoudsvriendelijke tuin op het noordwesten.**
- **Energielabel A.**

Vraagprijs € 1.075.000,-- k.k.