

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Havenkade 14**

'S Gravenmoer

In het landelijke en karakteristieke 's-Gravenmoer staat deze vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 599 m<sup>2</sup>.

A full-page photograph of a middle-aged man with short, light brown hair, smiling at the camera. He is wearing a light blue button-down shirt under a dark blue blazer. He stands on a grassy area with a large, leafy tree behind him to the left and a body of water to the right. The background is bright and sunny.

**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Aad Kanters**  
staat voor je klaar

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

In het landelijke en karakteristieke 's-Gravenmoer staat deze vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 599 m<sup>2</sup>. De woning is eenvoudig uitgevoerd, echter biedt het volop mogelijkheden voor de toekomst. Zo kunt u de bestaande woning naar eigen smaak moderniseren en eventueel uitbreiden, maar het royale perceel maakt ook een verdergaande ontwikkeling of nieuwbouw het overwegen waard. Een interessante kans voor de handige koper die op zoek is naar ruimte en potentie.

Vraagprijs € 325.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

**Soort woning**

Eengezinswoning

**Type woning**

Vrijstaande woning

**Bouwjaar**

1920

**Inhoud**

245 m<sup>3</sup>

**Woonoppervlakte**

68 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

599 m<sup>2</sup>

**Tuin**

Tuin rondom

**Energie label**

G

**Aantal kamers**

4

**Aantal slaapkamers**

3

**Isolatie**

Geen muur-, vloer- en dakisolatie, gedeeltelijk dubbelglas



# Omschrijving van de woning

Welkom bij deze vrijstaande woning met karakter, ruimte en mogelijkheden! In het landelijke en karakteristieke 's-Gravenmoer staat deze woning op een royaal perceel van maar liefst 599 m<sup>2</sup>. De woning is eenvoudig uitgevoerd, echter biedt het volop mogelijkheden voor de toekomst. Zo kunt u de bestaande woning naar eigen smaak moderniseren en eventueel uitbreiden, maar het royale perceel maakt ook een verdergaande ontwikkeling of nieuwbouw het overwegen waard. Een interessante kans voor de handige koper die op zoek is naar ruimte en potentie.

## Aankoopargumenten:

- Gelegen op een royaal perceel van 599 m<sup>2</sup> in het landelijke 's-Gravenmoer, bekend om de groene omgeving;
- Deze woning is met name interessant voor kopers die ruimte en mogelijkheden belangrijker vinden dan een volledig afgewerkte woning. De huidige staat biedt de mogelijkheid om de woning grondig te moderniseren of biedt mogelijkheden voor toekomstige nieuwbouw;
- Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's en een aangebouwde garage van circa 43 m<sup>2</sup>;
- De woning is gelegen in een gemeedelijk dorp met uitstekende bereikbaarheid naar Dongen, Waalwijk, Tilburg en Breda.

's-Gravenmoer is een landelijk gelegen dorp in de gemeente Dongen. Het dorp biedt alle benodigdheden voor het dagelijkse leven, zoals scholen, supermarkt, slager, kledingwinkels en verschillende sportverenigingen. Het levendige centrum van Dongen is op fietsafstand bereikbaar. De uitvalswegen naar diverse steden en dorpen zijn eenvoudig te bereiken. 's-Gravenmoer staat bekend om haar heerlijke wandel- en fietsroutes door de natuur.

## Indeling:

### Begane grond:

Via de entree komt u binnen in het eetgedeelte, dat in open verbinding staat met de keuken. De keuken is eenvoudig uitgevoerd en beschikt over een koelkast, gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit het eetgedeelte is er toegang tot de trapopgang naar de 1e verdieping en een praktische kelderkast. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een houten vloer. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de meterkast. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het een

achterportaal met een deur naar de tuin. Vanuit hier is tevens de badkamer bereikbaar, welke is voorzien van een wastafel met meubel, een ligbad, toilet en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Rondom de woning bevindt zich een ruime, groene tuin met grotendeels gazon en diverse vaste beplanting en bomen. Aan de woning is een kleine overkapping aanwezig, die momenteel in gebruik is als opslagruimte. De royale buitenruimte biedt voldoende mogelijkheden om naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld met een terras, speelruimte of moestuin.

## 1e verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. Op de overloop bevindt zich een vaste kast met de opstelplaats van de cv-ketel (2022).

## Bijzonderheden:

- Een perceel dat zich uitstekend leent als basis voor het realiseren van uw eigen woonideeën;
- In de omgeving kunt u heerlijk wandelen en fietsen door het groene landschap en langs de mooie dijkjes;
- Vanwege de eenvoudige staat van de binnenzijde zijn er geen binnenfoto's gemaakt. Wel is extra aandacht besteed aan het perceel, de buitenzijde en de landelijke omgeving;
- Er is een bouwkundig rapport beschikbaar dat een indicatie geeft van de bouwkundige staat van de woning. Dit rapport is op aanvraag via ons kantoor in te zien;
- Op het achtergelegen agrarische gebied zijn plannen voor de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk in voorbereiding.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Bel ons gerust voor meer informatie of het maken van een afspraak. We helpen u graag verder!

















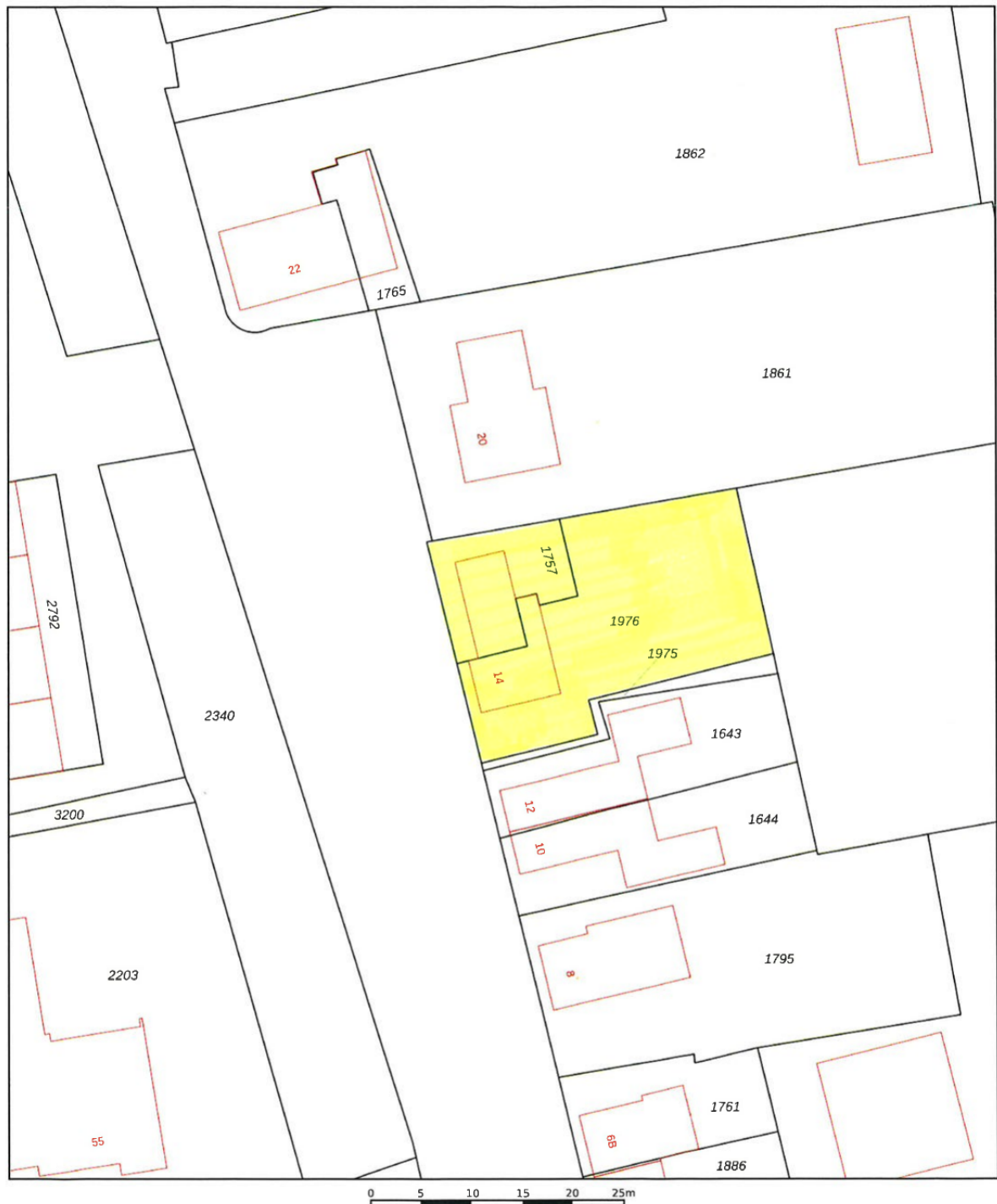




# Kadastrale kaart

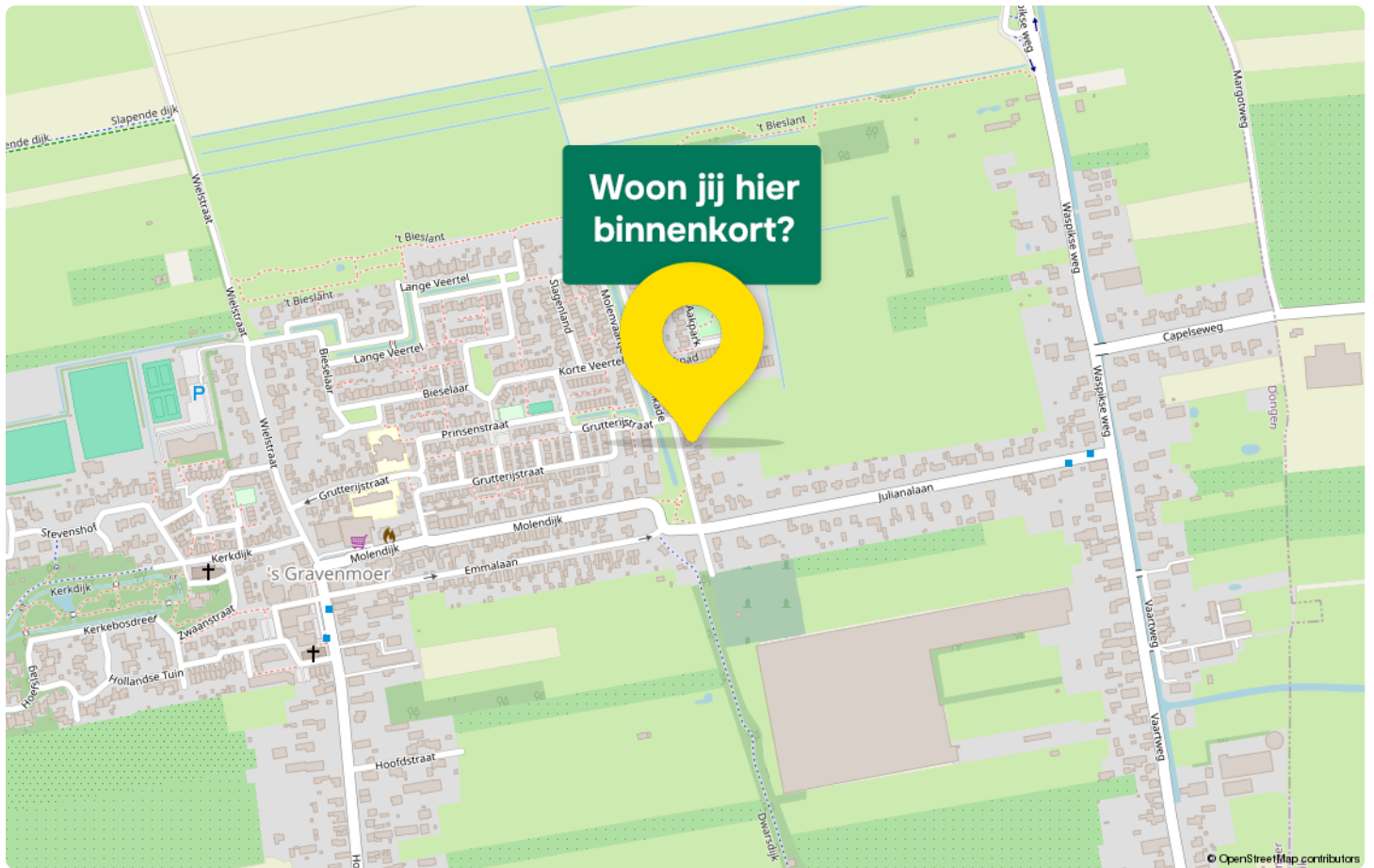
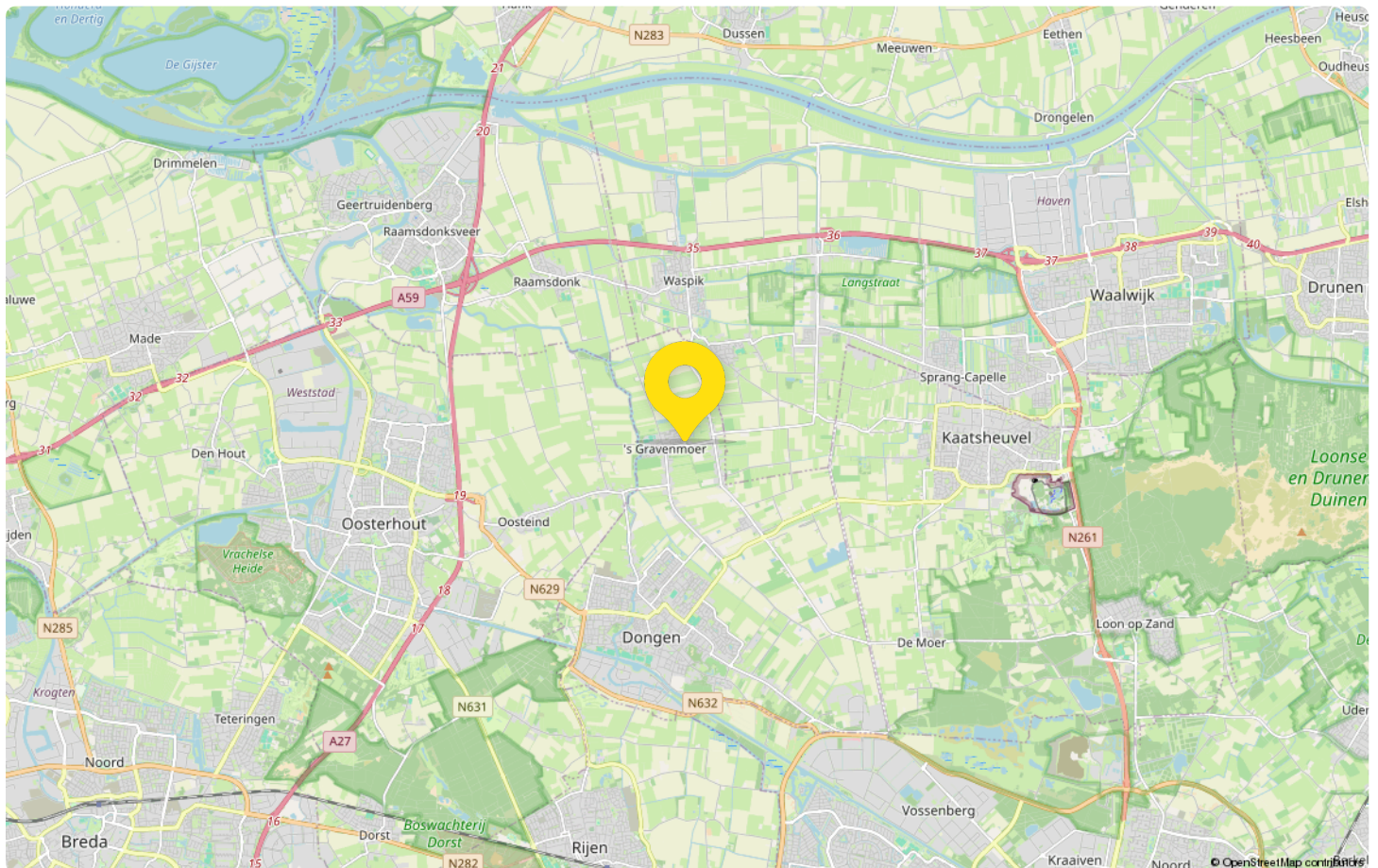
Kadastrale kaart

Uw referentie: Havenkade



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                  |                                   |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                     | <b>kadaster</b><br> |
| <b>25</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente 's-Gravenmoer |                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Huisnummer                       | Sectie A                          |                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1757                      |                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Voorlopige kadastrale grens      |                                   |                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Administratieve kadastrale grens |                                   |                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Bebouwing                        |                                   |                                                                                                          |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                                   |                                                                                                          |

# Locatie op de kaart



# Maak kennis met 's Gravenmoer

's Gravenmoer is een dorp in de gemeente Dongen, in het midden-noorden van de provincie Noord-Brabant. 's Gravenmoer heeft een rijke historie die teruggaat tot de 13e eeuw.

In 1308 is 's Gravenmoer ontstaan. Zo herinnert de naam 's Gravenmoer aan de moeren (veengebieden) die door de Graven van Holland werden uitgegeven aan de bevolking in deze omgeving.



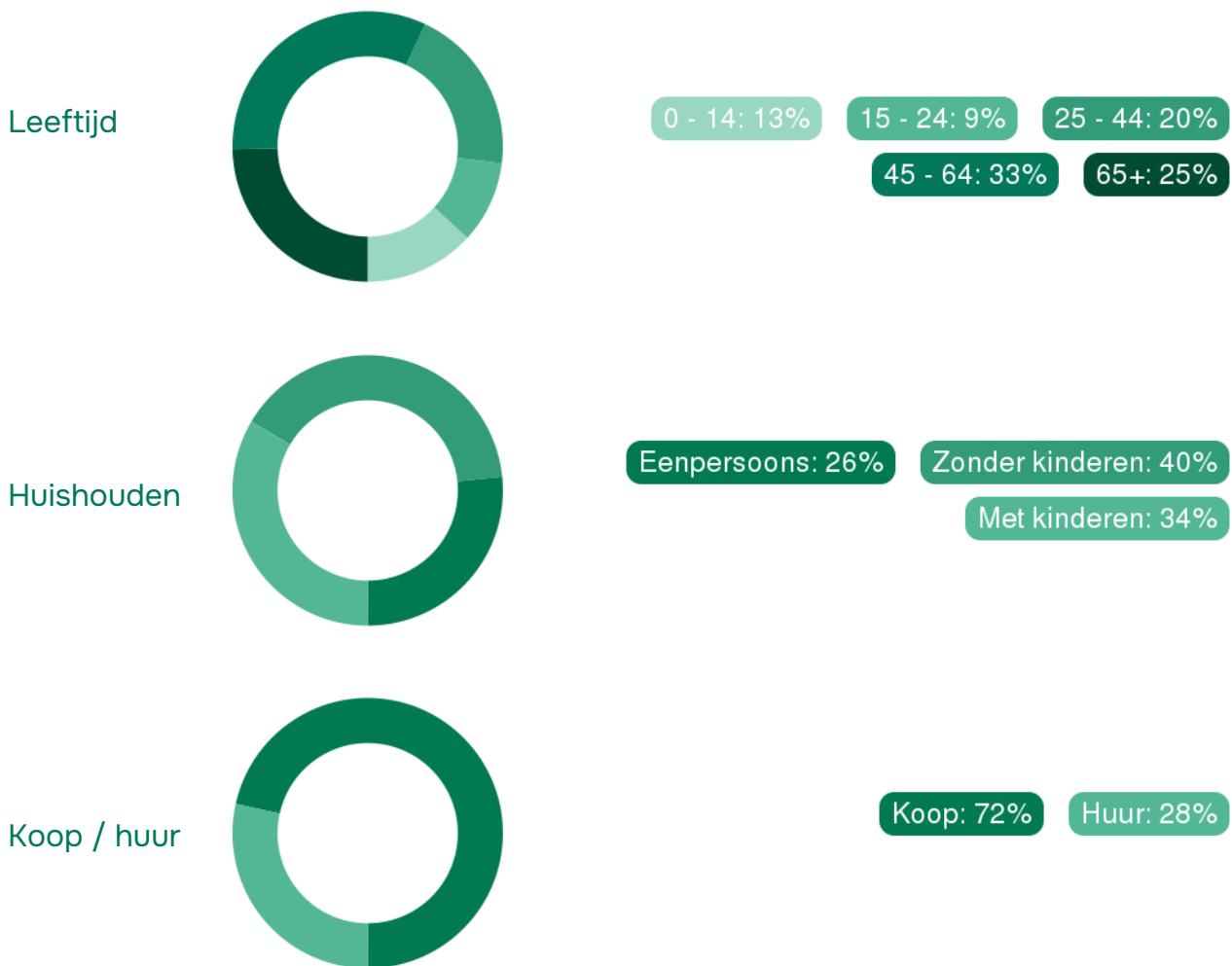
De turfhandel was lange tijd het belangrijkste bestaansmiddel. De moeren werden uitgegraven om de gedolven turven per schip te kunnen vervoeren naar Holland en Zeeland. In 1421 werd het dorp tijdens de Sint-Elisabethvloed zwaar getroffen.

's Gravenmoer is een dorp dat onder andere beschikt over twee basisscholen, supermarkt, slagerij, kledingwinkel en diverse sportverenigingen.

Eveneens beschikt 's Gravenmoer over schitterende diverse wandel- en fietsroutes door de fraaie natuur.

# Statistieken

## Buurtinformatie - Dongen / 's Gravenmoer



52%  
man

48%  
vrouw

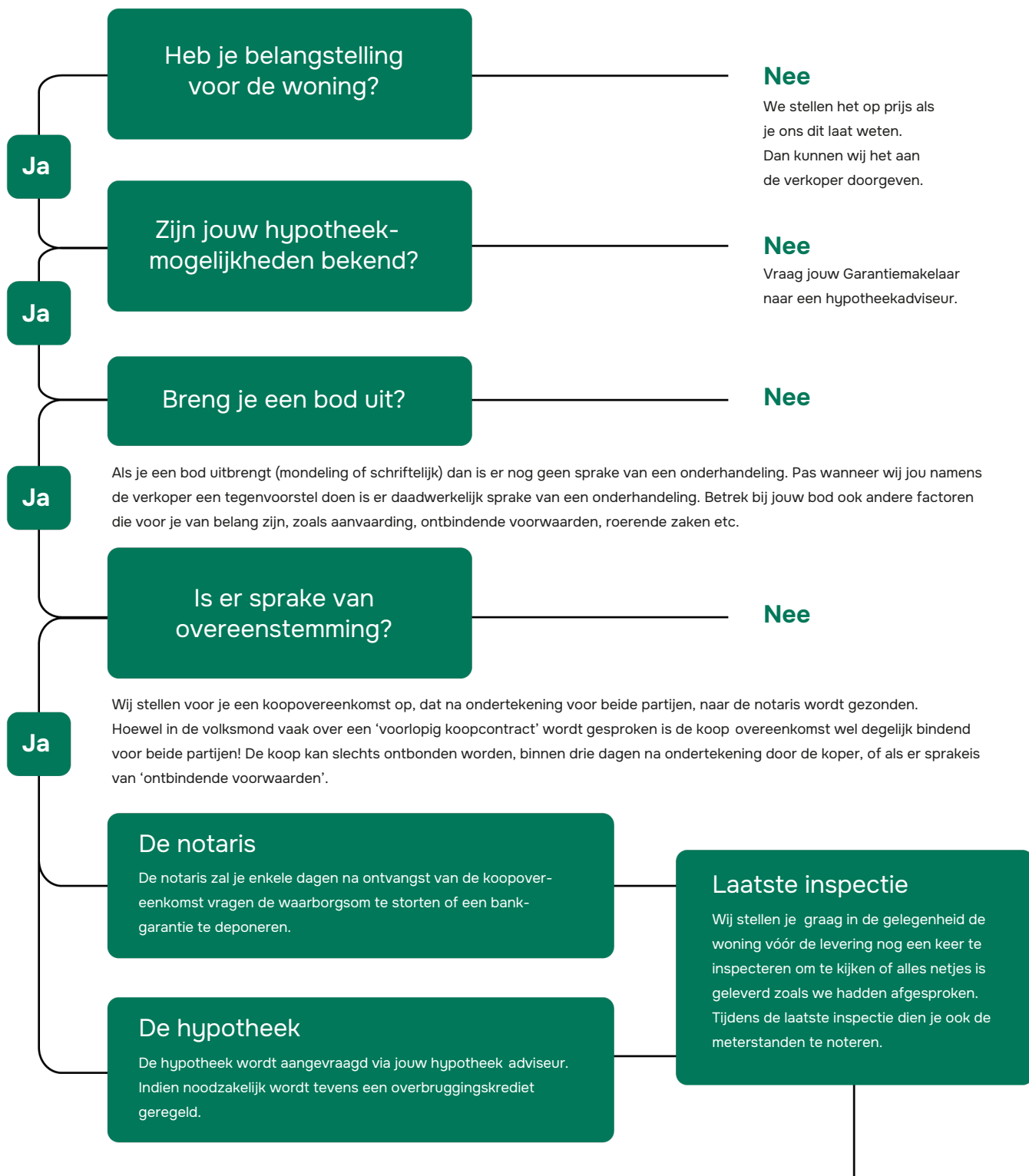


1,4 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:  
€ 426.000

# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# EEN HUIS KOPEN BLIJFT SPANNEND!

## Durf jij een huis te kopen, zonder de hulp van een eigen deskundige adviseur?

De makelaars van Kanters kennen de markt als geen ander en onderhandelen voor jou op het scherpst van de snede. Je wilt in deze woningmarkt je droomhuis niet mislopen, maar ook zeker weten dat je nooit teveel voor je nieuwe woning betaalt. Profiteer van onze kennis, ervaring, onze contacten en vind het huis dat bij je past!

### FULL-SERVICE AANKOOPMAKELAAR

Kanters Garantiemakelaars adviseert je bij aankoop van je nieuwe woning. Indien je bij ons een aankoopopdracht plaatst, begeleiden wij je van A tot Z, full-service dus! Onze dienstverlening bestaat o.a. uit:

- het inventariseren van jouw woonwensen;
- het geven van een realistisch woonadvies gebaseerd op de huidige woningmarkt;
- het zoeken naar een geschikte woning en de begeleiding van gerichte bezichtigingen;
- onderzoek en advisering over: de bouwkundige staat, de onderhoudsconditie, de marktwaarde en de reële aankoopwaarde, de buurt;
- onderzoek en advisering over de omgevingsfactoren zoals het bestemmingsplan en de milieu-/bodemgesteldheid;
- onderzoek en advisering over de juridische en financiële aspecten van de woning;
- het bespreken met jou en uitvoeren namens jou van de onderhandelingsstrategie;
- de controle op de koopakte en alle andere belangrijke documenten;
- het uitvoeren van een inspectie voorafgaand aan de overdracht;
- de overdracht (transport) van de woning bij de notaris;
- nazorg als je nog hulp of advies nodig hebt.

In deze bijzondere woningmarkt moet je er soms snel bij zijn, je wilt niet wachten en je kunt ons daarom onbeperkt meenemen en raadplegen voor adviezen over je nieuwe woning. Wannéér je koopt maakt niet uit, je betaalt ons pas bij de overdracht. De kosten hiervoor bedragen vanaf 1.995 euro inclusief BTW. Koop je een woning uit ons eigen woningaanbod, dan kunnen wij niet optreden als aankoopmakelaar.



Alle bedragen zijn consumentvriendelijk dus inclusief BTW en geen verborgen overige kosten.



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het bidingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om

een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

# 100% Hypotheken & Verzekeringen hebben alle **ingrediënten** voor een goed financieel advies.

**Wat zijn de onmisbare ingrediënten van  
100% Hypotheken & Verzekeringen:**

- Profiteren van de laagste rente en snelle service.
- Bemiddeling voor nagenoeg alle hypotheekaanbieders in Nederland en professioneel advies van een erkend hypotheccair planner.
- Geheel ontzorgen om jouw woning te verduurzamen.
- De advies en bemiddelingskosten zijn altijd op maat en voor iedere situatie scherp geprijsd.

**Wij maken graag een afspraak met jou, neem gerust vrijblijvend  
contact met ons op.**

Afspraken in de avond zijn mogelijk, op locatie maar ook  
webcamadvies, aan jou de keuze!

Met onze kantoren in  
Rijen en Dongen  
is er altijd wel een  
kantoor bij jou in  
de buurt.





# Kanters Garantiemakelaars

## jouw Garantiemakelaar

Wij zijn een dynamisch, actief en full service operend makelaarskantoor. Je bent bij ons aan het juiste adres voor aan- en verkoop, huur- en verhuur, maar ook voor taxaties.

Door onze jarenlange ervaring op de woningmarkt van Dongen en omliggende plaatsen zijn wij van vele markten thuis. Wij kennen de markt én de mensen en kunnen zo de perfecte match maken. Niet voor niets heeft Kanters Garantiemakelaars een goede naam opgebouwd in Dongen en omgeving.

Onze aanpak is eerlijk, persoonlijk en effectief, dat is waar wij voor staan en voor gaan. Als Garantiemakelaar bieden wij je ook nog eens vijf krachtige garanties! Hierdoor onderscheiden wij ons van de andere makelaarskantoren.

Wil je kennismaken of heb je verhuisplannen? Kom eens langs op ons kantoor. Je bent van harte welkom. Bellen mag natuurlijk ook 0162-31 55 51.

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Kanters Garantiemakelaars, 0162 - 31 55 51

U bent welkom op kantoor:  
ma t/m vr: 08.30u tot 13.00u en van 13.30u tot 17.30u.



### Adresgegevens

Mgr. Poelsstraat 9  
5103 BD, Dongen

### Wij zijn bereikbaar via:

0162-315551  
info@kanters.net  
**www.kanters.net**

[illegible]



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0162-315551**

[info@kanters.net](mailto:info@kanters.net)

[www.kanters.net](http://www.kanters.net)