Van den Bosch
MAKELAARS

WOONT U BINNENKORT OP NUMMER

HEUVELSTRAAT DONGEN

VRAAGPRIJS	€ 1.135.000,- K.K.
TYPE WONING	VRIJSTAAND
INHOUD WONING	CIRCA 1576 M^3
PERCEEL OPPERVLAKTE	1610 M^2
GEBRUIKSOPPERVLAKTE	CIRCA 284 M^2
BOUWJAAR	1890
VERWARMING	C.V.-KETEL
ENERGIELABEL	A

OMSCHRIJVING

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

Heuvelstraat 7 – Karakteristieke woning met uitgezwenkte halsgevel, rijke historie en hedendaags comfort

Hier woont u in het hart van bruisend Dongen, een dorp dat bekend staat om zijn sterke gemeenschap en levendige verenigingsleven. Jaarlijks terugkerende evenementen zoals de Zomerspelen, DongenIce en het Oranjeparkfestival zorgen voor sfeer en saamhorigheid. Daarnaast vindt u op korte fietsafstand zowel de middelbare school als diverse basisscholen, én talloze sportverenigingen van voetbal en hockey tot handbal en meer. De nabijheid van bosgebied De Duyventoren biedt bovendien volop mogelijkheden voor ontspanning in de natuur.
De woning ligt direct aan het fraaie Broederpark, dat achter het huis is gelegen. Dicht aan het centrum van Dongen met alle winkels en voorzieningen. Op korte afstand stroomt de rivier de Donge, wat de omgeving een groen en waterrijk karakter geeft. De woning is gesitueerd op het Heuvelpark, een monumentale en historisch interessante omgeving met een herkenbare dorpse en industriële sfeer en een rijke geschiedenis voor Dongen en omgeving.

Aan de fraaie Heuvelstraat staat deze markante, karaktervolle woning met een prachtige uitgezwenkte halsgevel, zadeldak met wolfseinde, kroonlijst en sierlijk fries. Een huis dat de sfeer van historische architectuur ademt, maar dankzij een grondige renovatie en modernisering tevens het comfort van vandaag biedt. In recente jaren zijn dakconstructie, schoorstenen, vloerconstructie, installaties, elektra, isolatie, riolering en tuin aangepakt en verbeterd. Hierdoor heeft de woning nu energielabel A (2025), terwijl deze in 2022 nog was voorzien van energielabel F, wat bijzonder is voor een woning van dit kaliber.

Met behoud van authentieke elementen zoals glas-in-lood, ornamentenplafonds, lambrisering en gewelfde kelderplafonds vormt dit een unieke woonervaring. De royale oprit, diepe tuin met mogelijkheden voor zwembad en poolhouse én de ligging nabij natuurgebied De Duyventoren maken het geheel compleet. Hier woont u met historie, ruimte, kwaliteit én toekomstwaarde.

De belangrijkste kenmerken op een rij:
- Monumentale uitstraling met uitgezwenkte halsgevel, kroonlijst en fries;
- Prachtig gerestaureerd met behoud van originele details;
- Nu energielabel A (2025), voorheen label F (2022);
- Dakrenovatie 2023, schoorstenen vernieuwd en in stijl hersteld;
- Royale oprit en garage, diverse leefruimtes en grote tuin;
- Gehele woning behandeld tegen houtworm en boktor;
- Beregeningsinstallatie voor, zij en achtertuin;
- Nabij bosgebied De Duyventoren en gelegen in bruisend Dongen;
- Prachtige leefkeuken, grote woonkamer met zones en vloerverwarming;
- Kelder met gewelfde plafonds

Indeling
Begane grond
De royale entree ademt direct de sfeer van een karakterwoning: lambrisering, marmeren vloerplaten en een fraai ornamentenplafond geven deze hal grandeur. Aan de voorzijde bevindt zich een stijlvolle kantoorruimte met houten vloer met bies, glas-in-loodramen, lambrisering en rolluiken.

OMSCHRIJVING

De leefkeuken is smaakvol vernieuwd, voorzien van een betoncire vloer, strak gestucte wanden en plafonds, natuurstenen aanrechtblad, een Boretti-oven, stoomoven, combi-oven/magnetron, gaskookplaat en vaatwasser. In een nis bevindt zich de opstelplaats voor de wasmachine, de droger en opslag.
De kelder onder de woning straalt karakter uit met gewelfde plafonds en boerenplavuizen, ideaal als wijnkelder of voorraadruimte.
De woonkamer bestaat uit meerdere sfeervolle zones met vloerverwarming, strak gestucte wanden en een PVC-vloer in Versailles-patroon. De voorkamer en tussenkamer beschikken beide over een haard, en glas-in-lood en openslaande deuren brengen prachtig licht binnen. De tuinkamer is momenteel in gebruik als speelkamer de openslaande deuren bieden toegang tot een groot terras.
Vanuit de woonkamer bereikt u de technische ruimte waarin de elektra, water en warmte installatie ruim en goed bereikbaar voor onderhoud is opgesteld, dit is tevens de doorgang naar de garage.
De nieuw gerealiseerde badkamer op de begane grond is met hoogstaande materialen en luxe uitgevoerd met marmerlook wandtegels, strak gestuct plafond, royaal douchegedeelte, toilet en wastafelmeubel.

Eerste verdieping
Deze verdieping is volledig aangepakt: PVC-vloeren (na complete verdiepingsvloer egalisatie), strak stucwerk en geïsoleerde vloer, plafonds en tussenwanden.
De hoofdslaapkamer aan de voorzijde heeft originele plafonds en een ruime inloopkast met opslag en inbouwkast.
De overige slaapkamers beschikken eveneens over PVC-vloeren, strak afgewerkte wanden en plafonds, en glasvezelplaten in de geïsoleerde tussenwanden. Het toilet op de verdieping is uitgevoerd in een luxe marmerlook.

Tweede verdieping
Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. Deze is volledig beplaat en geëgaliseerd daardoor uitstekend beloopbaar. De dakconstructie is in 2024 nagezien en hersteld; tevens is de zolder behandeld tegen boktor en houtworm.
Een unieke toevoeging is de schuilplaats uit de Tweede Wereldoorlog, die historisch besef geeft aan deze bijzondere woning.

Tuin
Rondom de woning is de tuin fraai aangelegd met recent vernieuwde klinkerbestrating aan de voorzijde en oprit. Een mooie magnoliaboom siert het voorterrein.
De achtertuin biedt volop mogelijkheden en is voorbereid op de aanleg van een zwembad en poolhouse. Een unieke kans voor wie buitenruimte wil combineren met luxe en privacy.

Duurzaamheid
- Elektrische installatie, waterleidingen en verwarmingsinstallatie compleet vernieuwd;
- Thermostaten via app regelbaar;
- Luchtwarmtepomp (2024);
- Buffervat 300 liter;
- Dak-, vloer- en wandisolatie aangebracht;
- Vloerverwarming in woonkamerzones;
- Van energielabel F (2022) naar energielabel A (2025).

Enthousiast geworden?
Bel voor een vrijblijvende afspraak. We vertellen u graag meer over deze karakteristieke en volledig gemoderniseerde woning op een prachtige locatie aan de Heuvelstraat!

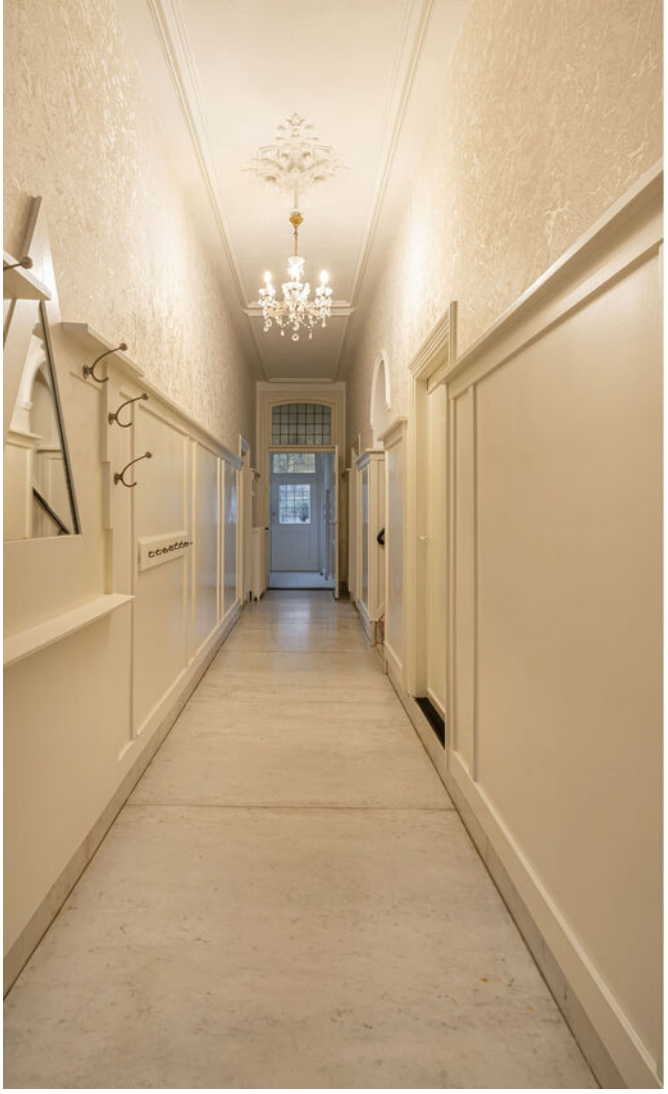
Meer dan gemiddelde belangstelling
Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning, dat het moeilijk te bepalen is wie de meest geschikte koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met de makelaar – besluiten de (verkoop)procedure tussentijds te wijzigen.

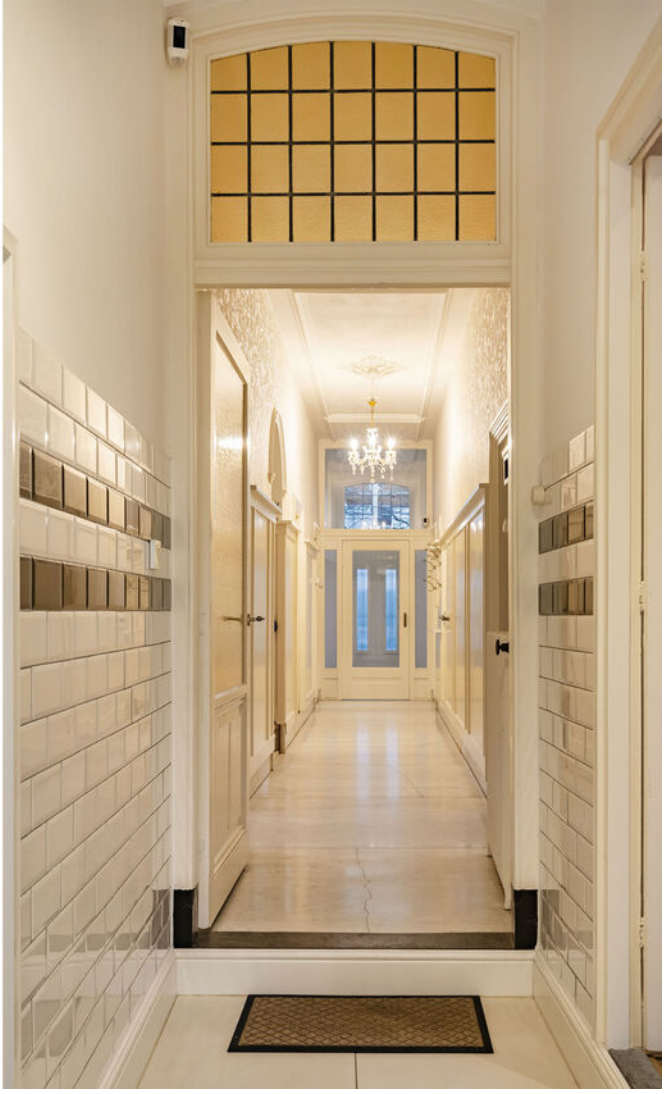
Disclaimer
De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
Er is een meetrapport conform NEN2580 beschikbaar.

7

Vaillant

Berkenhuwel



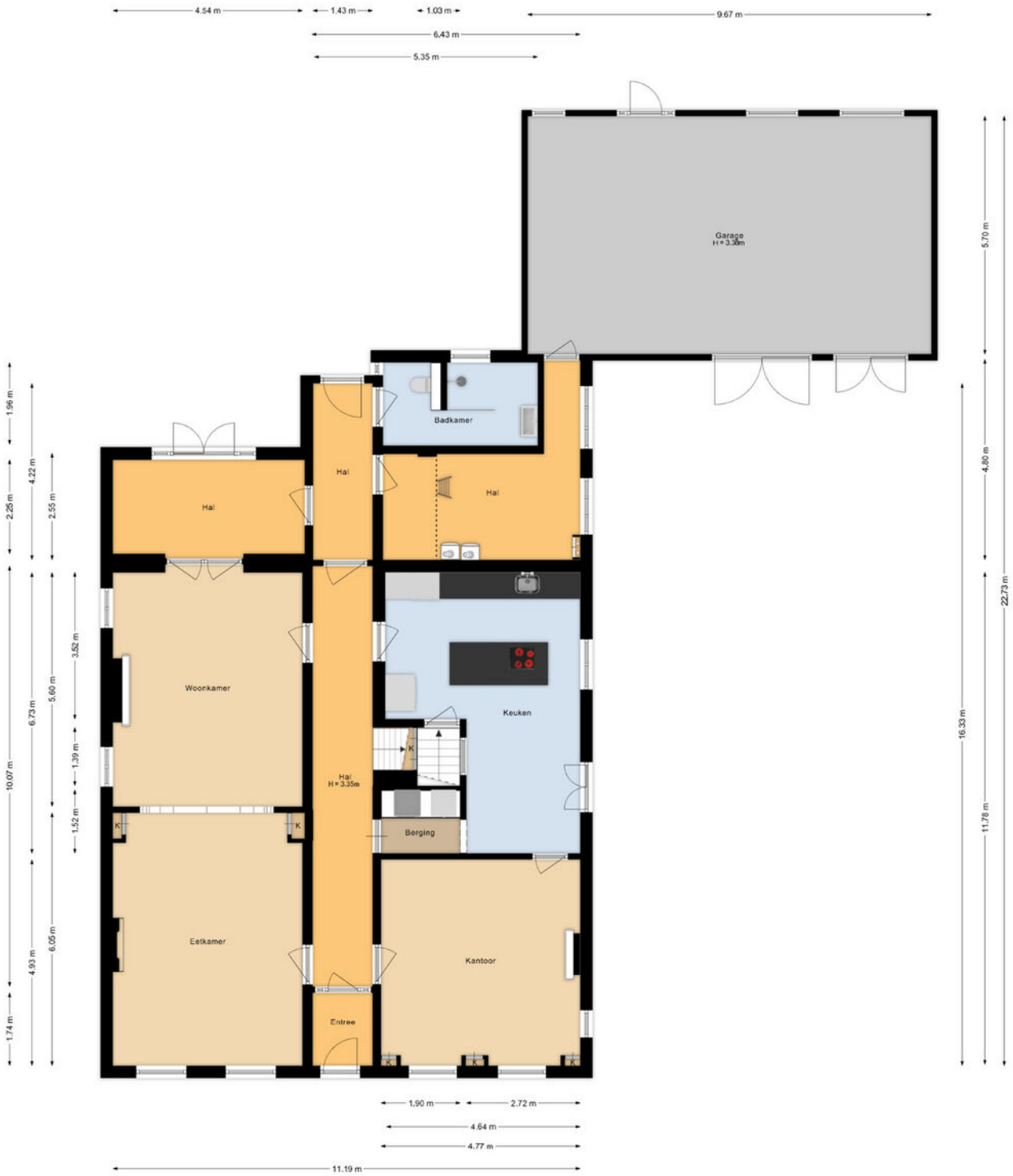


brood

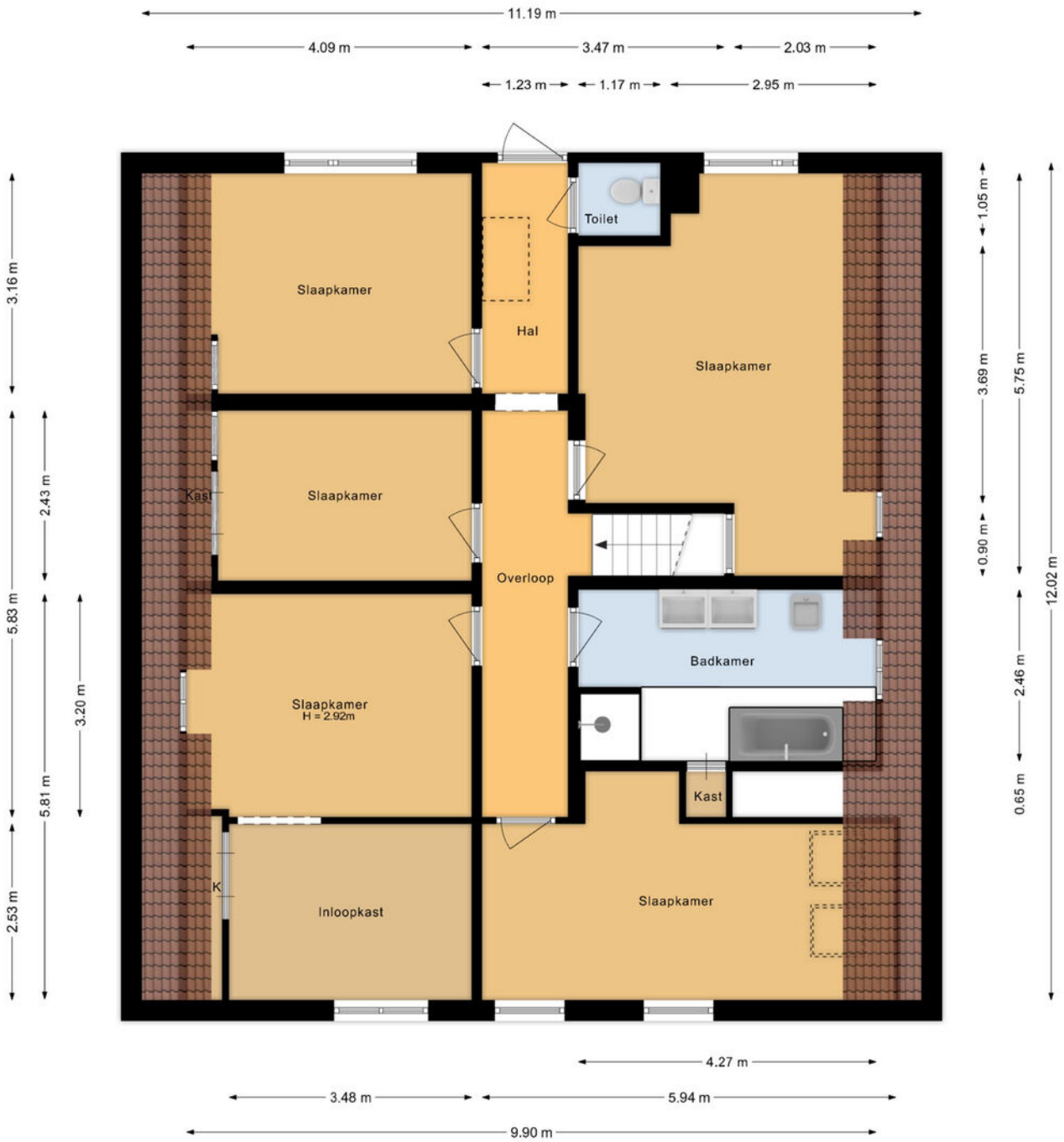
brood

SAMSUNG
brood

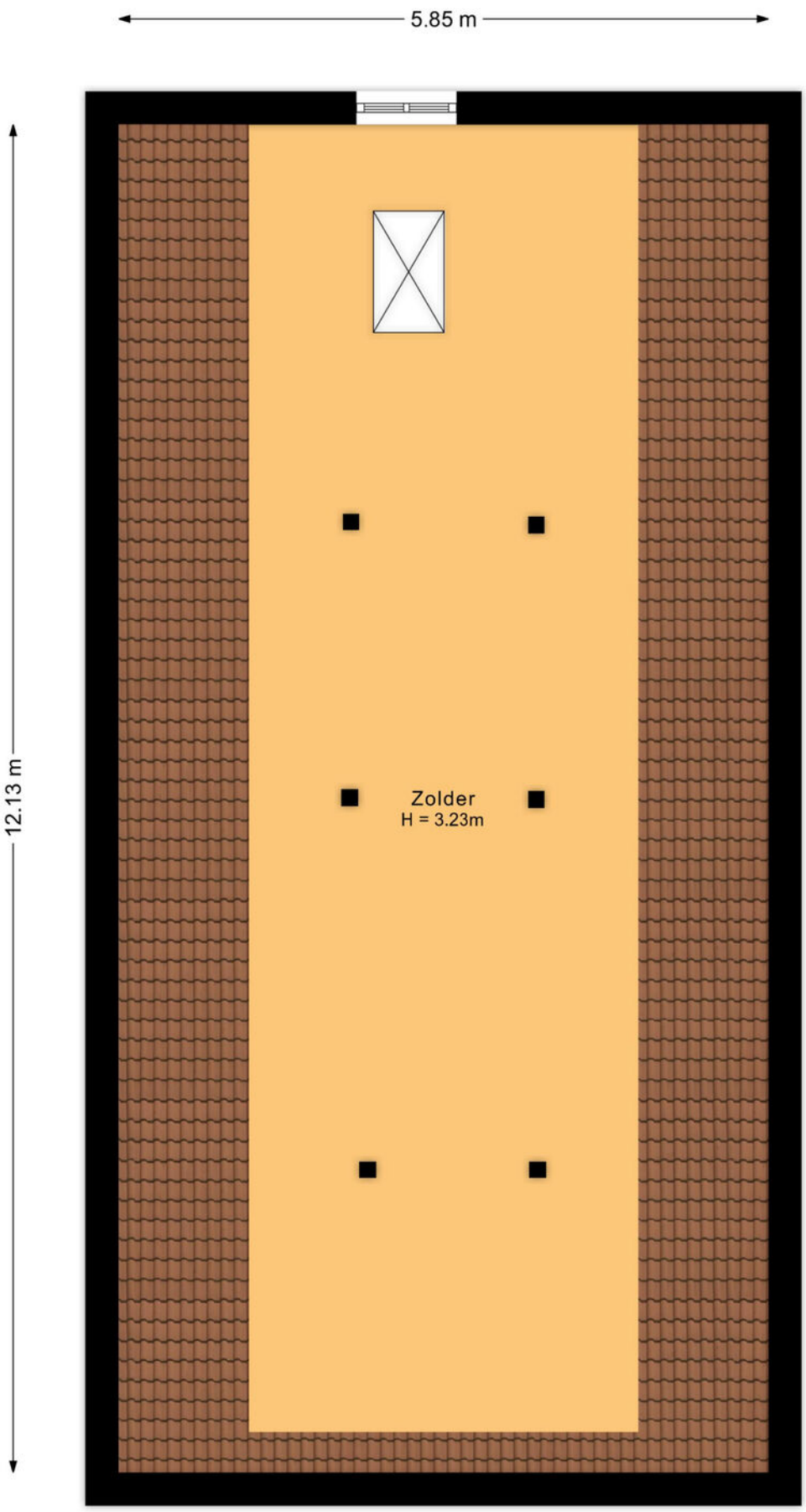
PLATTEGROND



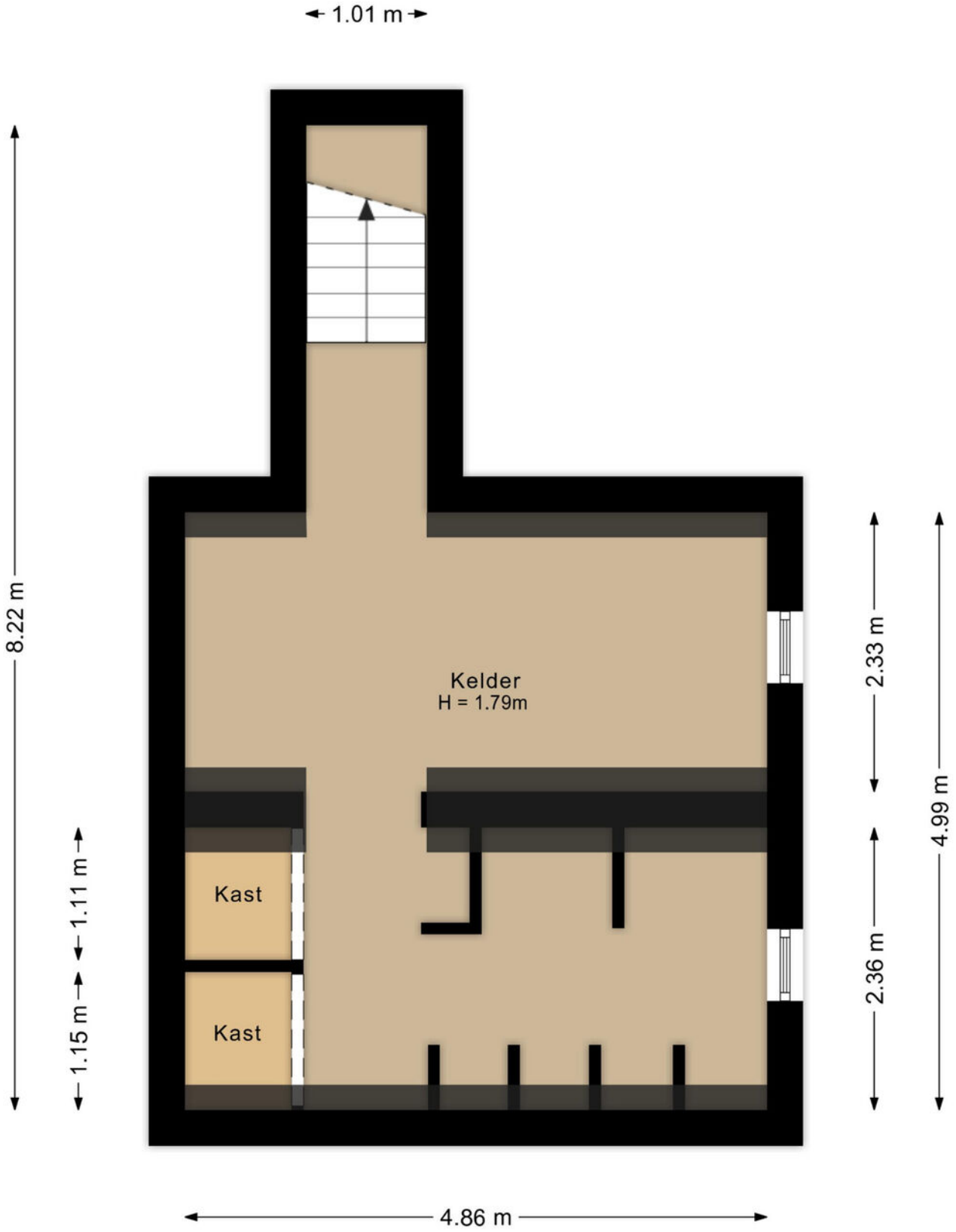
PLATTEGROND



PLATTEGROND



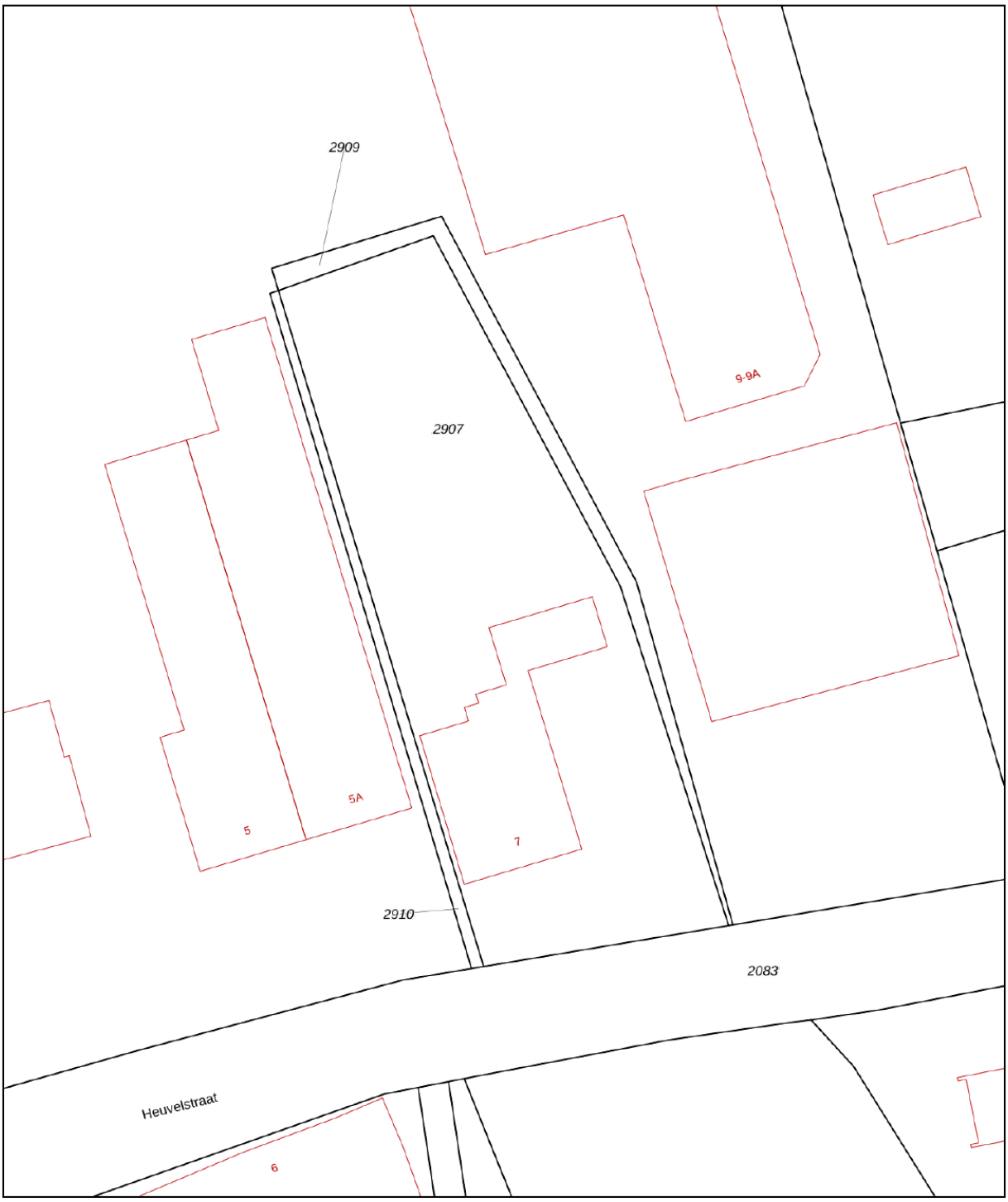
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dongen
Sectie	I
Perceel	2907

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.

kadaster

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			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
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	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		
- koffiezetapparaat		X	
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

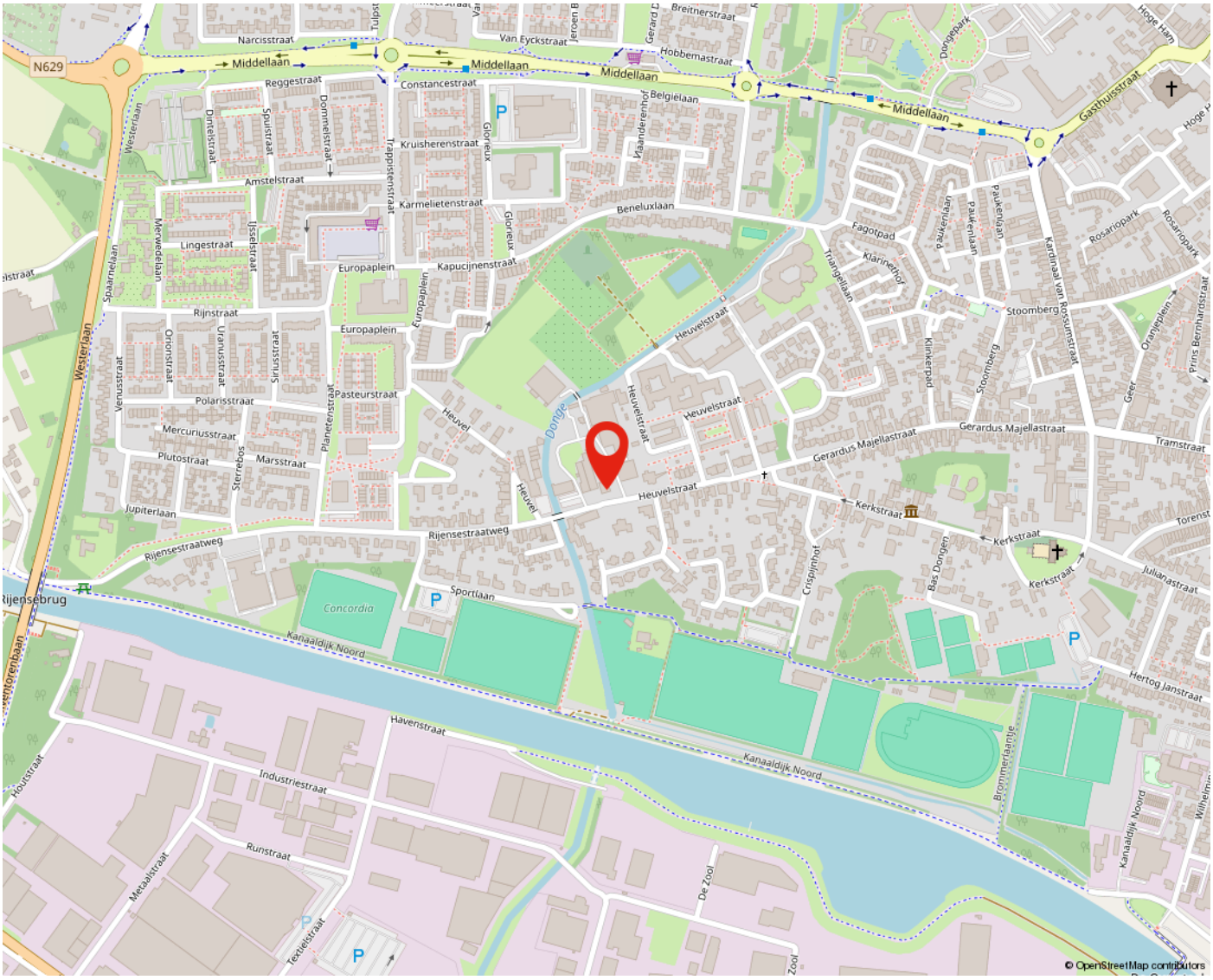
LIJST VAN ZAKEN

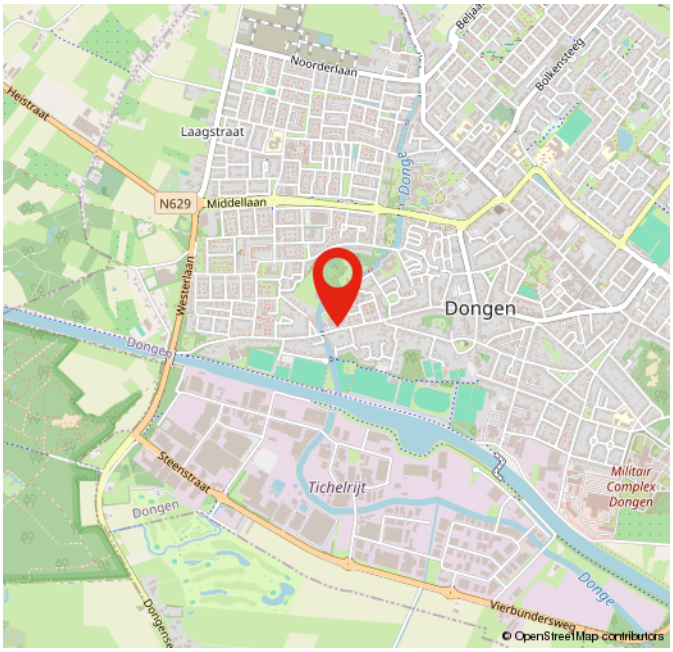
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

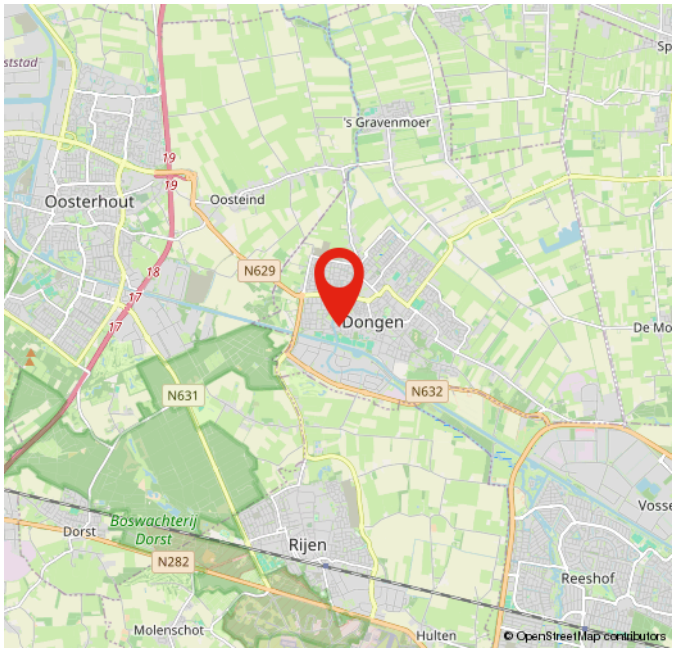
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

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 anderzins, 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 / WAARBORGSOM
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.

Van den Bosch
MAKELAARS

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