





**VRAAGPRIJS**

**€ 439.000,- K.K.**

**TYPE WONING**

**2-ONDER-1-KAP**

**INHOUD WONING**

**CIRCA 419 M<sup>3</sup>**

**PERCEEL OPPERVLAKTE**

**318 M<sup>2</sup>**

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**

**CIRCA 109 M<sup>2</sup>**

**BOUWJAAR**

**1961**

**VERWARMING**

**C.V.-KETEL**

**ENERGIELABEL**

**F**

# OMSCHRIJVING

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

Min. Ruys de Beerenbrouckstraat 27 -  
Levensloopbestendig wonen met 5 slaapkamers, een royale oprit en een praktische garage

Een twee-onder-een-kapwoning met verrassend veel ruimte, een royale oprit en volop mogelijkheden om de woning naar eigen wens in te richten. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval in de woonkamer, terwijl de aanwezigheid van maar liefst vijf slaapkamers, verdeeld over de begane grond en eerste verdieping, volop mogelijkheden biedt. Met daarnaast een praktische bergzolder, een garage met verschillende gebruiksfuncties en een achtertuin met achterom is dit een woning met een veelzijdige indeling.

## Belangrijkste kenmerken

- Twee-onder-een-kapwoning met royale oprit;
- Houten kozijnen door de gehele woning;
- Lichte woonkamer met grote raampartijen;
- Praktische inbouwkasten voor extra bergruimte;
- Keuken voorzien van een inductiekookplaat;
- Slaapkamer en separate doucheruimte op de begane grond;
- Vier ruime slaapkamers op de eerste verdieping;
- Badkamer met ligbad op de eerste verdieping;
- Balkon bereikbaar vanuit een van de slaapkamers;
- Ruime bergzolder met cv-installatie;
- Garage met elektra, opgedeeld in twee afzonderlijke ruimtes;
- Aansluitingen voor wasmachine en droger in de garage;
- Voorzien van 3x25 aansluiting, hierdoor is directe verduurzaming mogelijk;
- Achtertuin met eigen achterom.

## Indeling

### Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, waar zich het toilet en een diepe kelderkast bevinden. Deze kast biedt praktische bergruimte voor bijvoorbeeld huishoudelijke spullen en andere benodigdheden.

Vanuit de hal bereik je de woonkamer. De grote raampartijen zorgen hier voor een prettige hoeveelheid daglicht en geven de ruimte een open uitstraling. De houten vloer draagt bij aan het warme karakter van de woonkamer en de aanwezige inbouwkast biedt extra opbergmogelijkheden.

Aansluitend bevindt zich de keuken, die is afgewerkt met een betegelde vloer en beschikt over een inductiekookplaat. De keuken vormt een praktische

ruimte voor het dagelijkse koken.

Achter de keuken bevindt zich een separate doucheruimte en een slaapkamer op de begane grond. Deze kamer beschikt over een eigen wastafel en biedt verschillende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als slaapkamer, logeerkamer of werkruimte. De aanwezigheid van zowel een slaapkamer als een douche op de begane grond is een waardevolle aanvulling op de indeling van de woning.

### Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt maar liefst vier slaapkamers en een badkamer. De verschillende kamers beschikken over prettige afmetingen en bieden daarmee volop mogelijkheden voor een gezin of voor wie behoefte heeft aan extra werk- of hobbyruimte.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De slaapkamer aan de linkerzijde biedt ruimte voor een comfortabele slaapinrichting. De slaapkamer aan de rechterzijde is eveneens ruim van formaat en beschikt daarnaast over een eigen wastafel.

Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers. De slaapkamer aan de linkerzijde is voorzien van een praktische inbouwkast.

De slaapkamer aan de rechtervoorzijde beschikt over een grote raampartij, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. Ook deze kamer is ruim opgezet.



# OMSCHRIJVING

De badkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en is uitgerust met een ligbad.

## Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van seizoensgebonden spullen en andere benodigdheden die je niet dagelijks gebruikt. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie.

## Tuin

De achtertuin vormt een fijne aanvulling op de woning en biedt mogelijkheden om een prettige buitenruimte naar eigen smaak te creëren. Dankzij de aanwezige achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

Een praktisch pluspunt is de garage, die is voorzien van elektra en is opgedeeld in twee afzonderlijke ruimtes. Het voorste gedeelte wordt gebruikt als berging en biedt ruimte voor bijvoorbeeld fietsen, gereedschap en andere spullen.

In het achterste gedeelte bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hierdoor is een afzonderlijke wasruimte ontstaan, wat zorgt voor extra praktische mogelijkheden buiten de woning.

Een twee-onder-een-kapwoning met volop ruimte en mogelijkheden. De combinatie van vijf slaapkamers, waarvan één op de begane grond, een royale oprit en een praktische garage maakt deze woning bijzonder veelzijdig. Een huis met een solide basis en alle ruimte om er een thuis van te maken dat volledig aansluit bij je eigen woonwensen.

## Duurzaamheid:

- CV ketel (Nefit HR combiketel);
- Deels HR++ beglazing;
- Energielabel F.

## Bijzonderheden:

- Bouwkundige keuring is aanwezig, deze is terug te vinden in het move account onder deze woning.

Enthousiast geworden? Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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



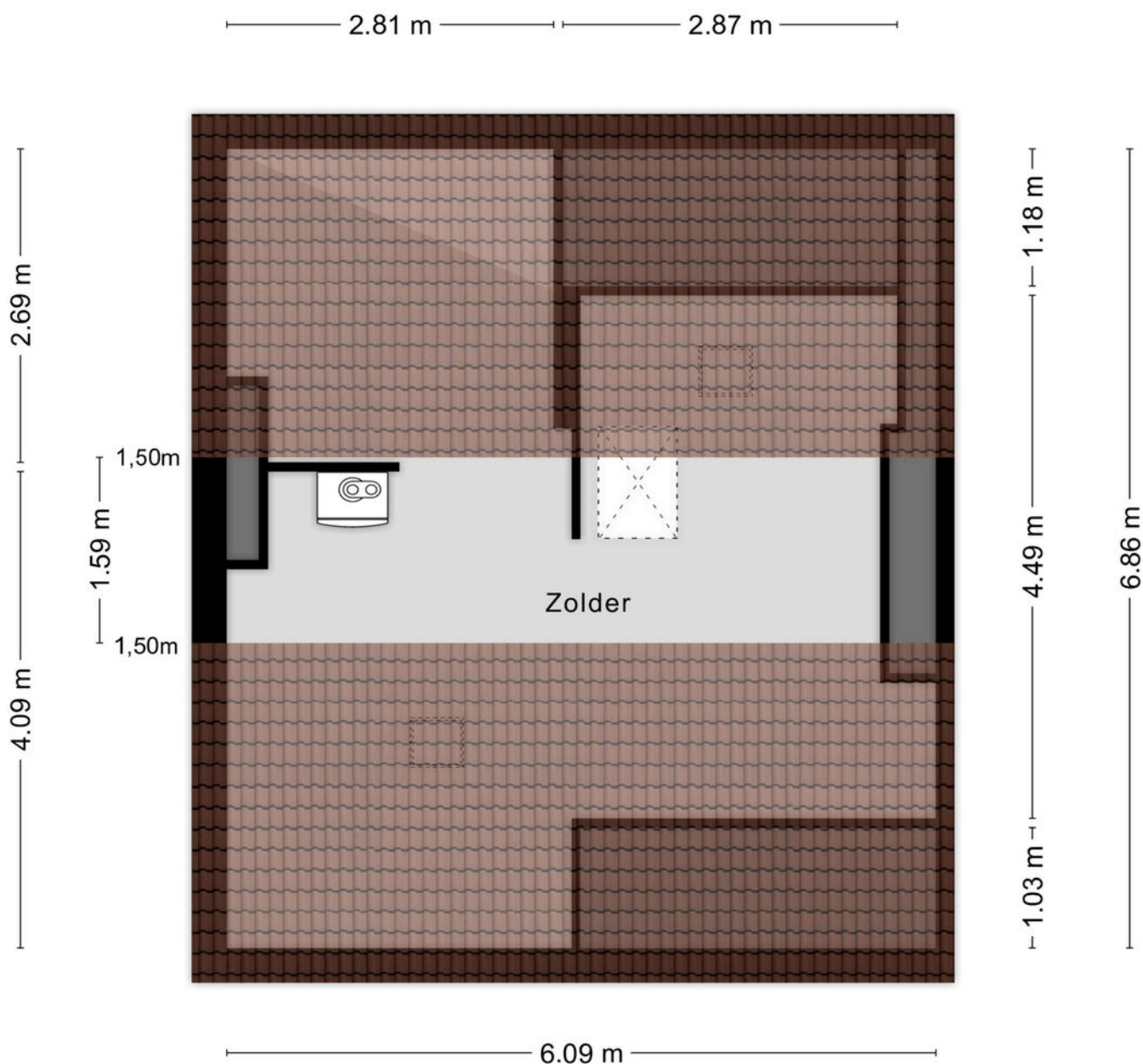
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

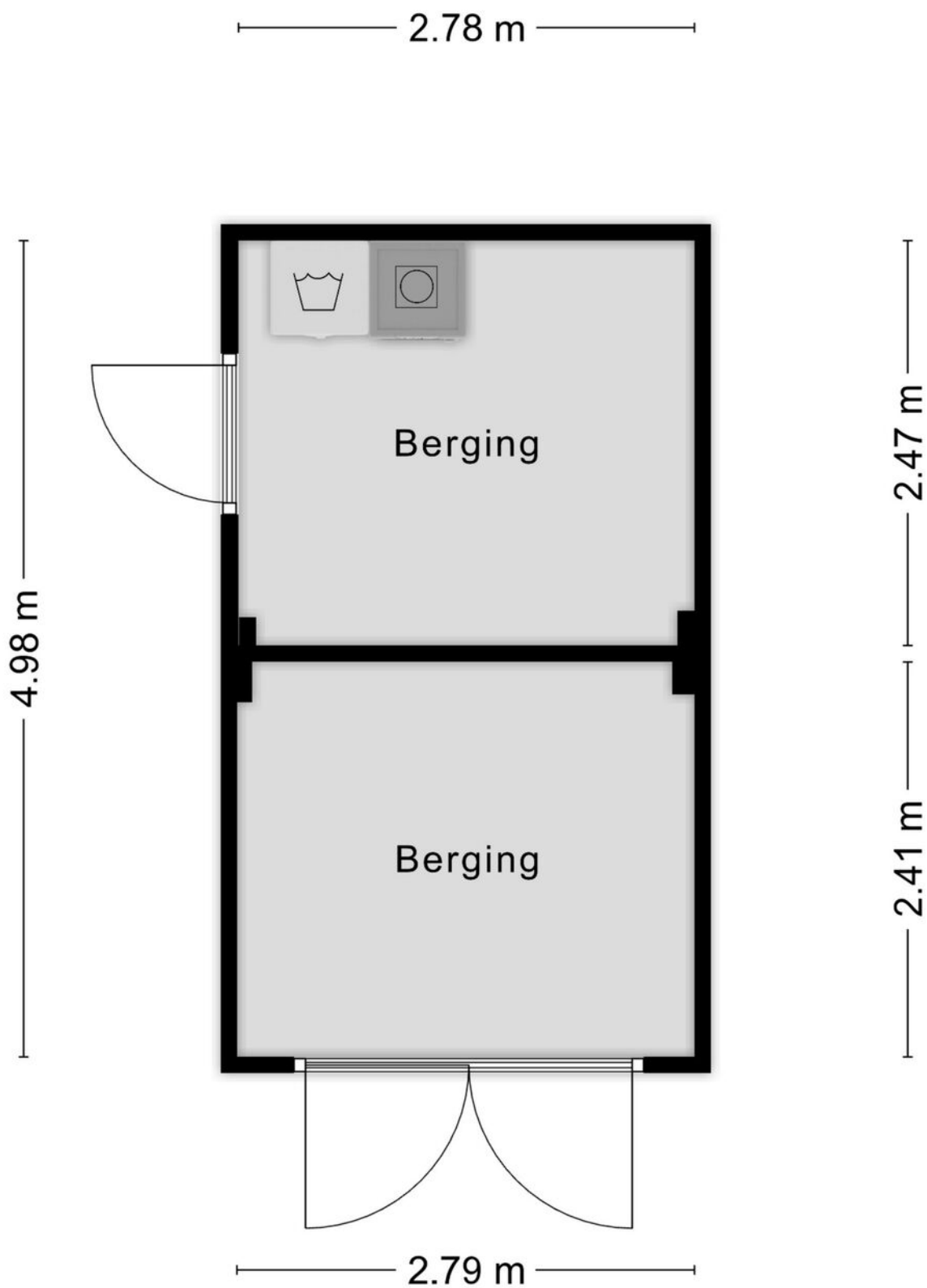


# PLATTEGROND



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

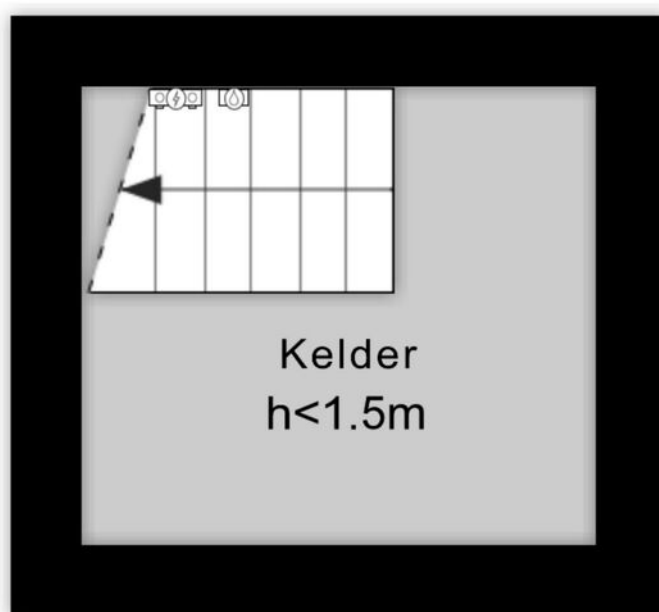
# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

2.17 m



1.94 m

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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>12345</span> <span>Deze kaart is noordgericht</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>25</span> <span>Perceelnummer</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Huisnummer</span> <span>Schaal 1: 500</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Vastgestelde kadastrale grens</span> <span>Kadastrale gemeente Dongen</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Voorlopige kadastrale grens</span> <span>Sectie C</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Administratieve kadastrale grens</span> <span>Perceel 2144</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Bebouwing</span> </div> </div> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 september 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> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

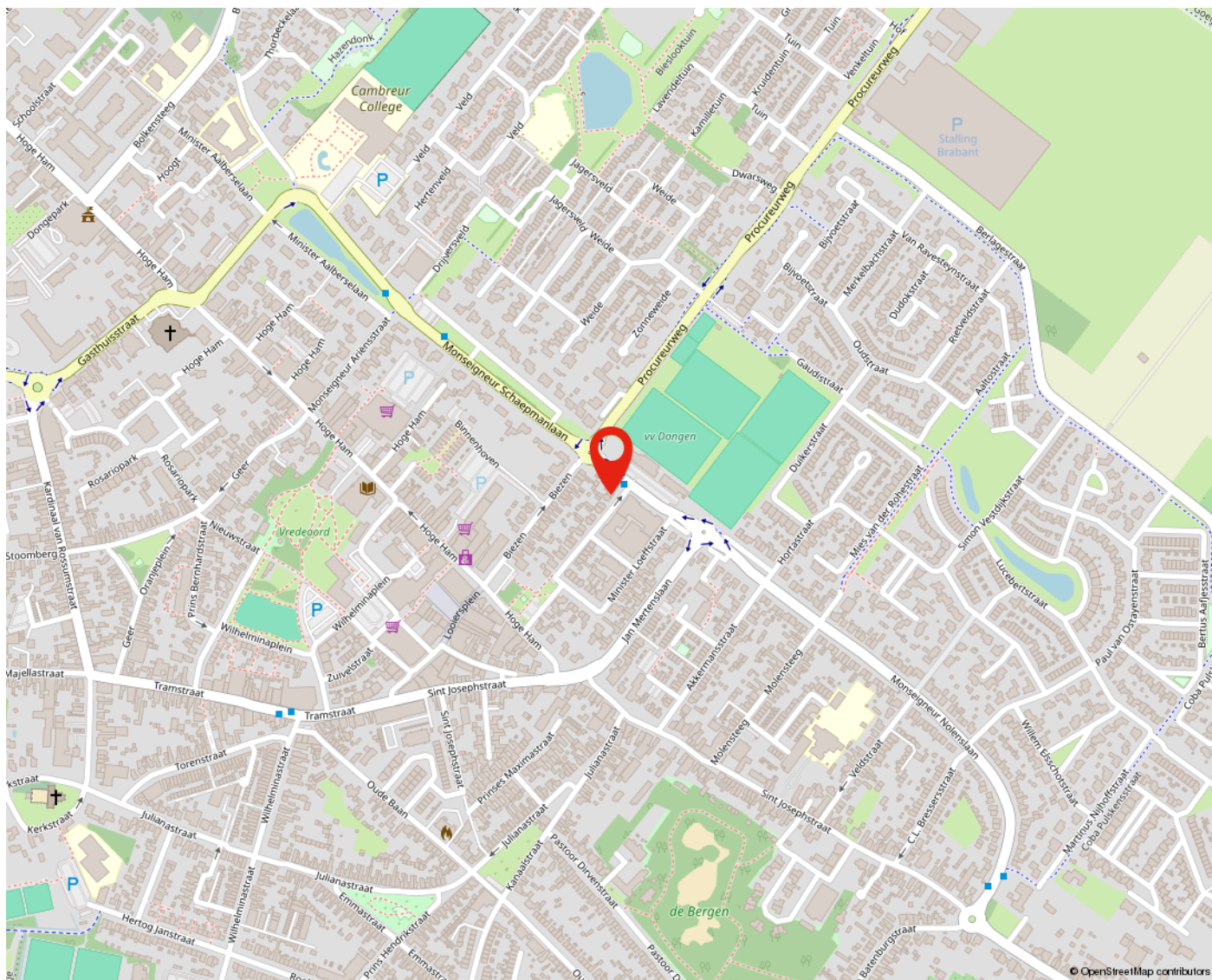
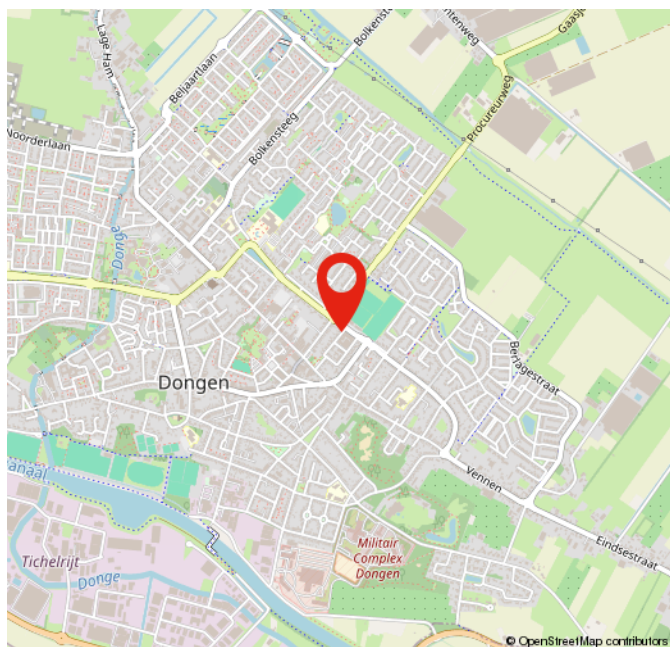
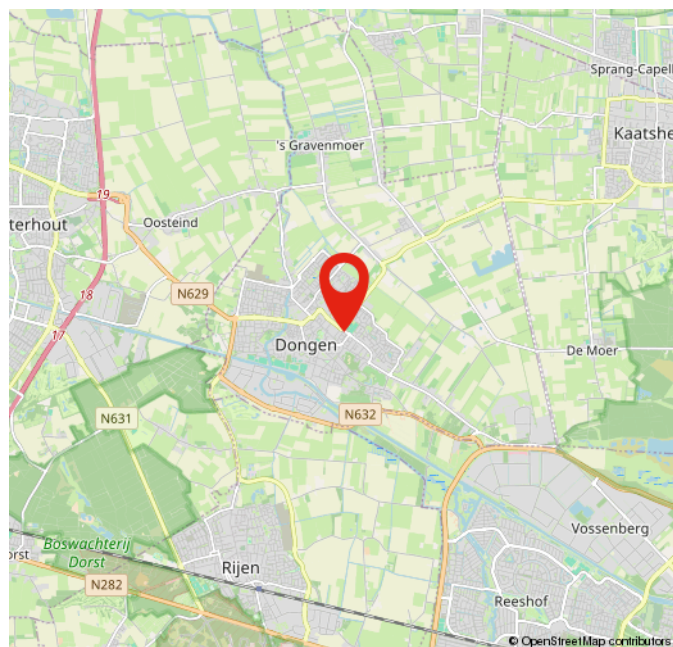
# LIJST VAN ZAKEN

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                                          |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                          | 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             |          |              |
| - vitrages                                                  | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                              | X             |          |              |
| - jaloezieën                                                | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                    |               |          |              |
| - vloerbedekking                                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                                       | X             |          |              |
| - plavuizen                                                 | X             |          |              |
| Woning - Keuken                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                         |               |          |              |
| - kookplaat                                                 | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                 | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                 | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                      | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                | X             |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                           |               |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     | X             |          |              |
| - fontein                                                   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - ligbad                                                    | X             |          |              |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                         | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| (Voordeur)bel                           | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                       | X             |          |              |
| Screens                                 | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten          |               |          |              |
| - CV-installatie                        | X             |          |              |
| - boiler                                | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                       |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                   | X             |          |              |
| Beplanting                              | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties         |               |          |              |
| Buitenverlichting                       | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                        |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                  | 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](http://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](mailto:m@kelaar.com)  
Whatsapp 0162 - 32 16 16  
[www.vandenboschmakelaars.com](http://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 / 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.



**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**

