Van den Bosch
MAKELAARS

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER



17

VENNEN DONGEN



VRAAGPRIJS	€ 429.000,- K.K.
TYPE WONING	EINDWONING
INHOUD WONING	CIRCA 346 M^3
PERCEEL OPPERVLAKTE	295 M^2
GEBRUIKSOPPERVLAKTE	CIRCA 89 M^2
BOUWJAAR	1925
VERWARMING	WARMTEPOMP
ENERGIELABEL	A

OMSCHRIJVING

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

Vennen 17 – Karaktervol, gasloos en energiezuinig wonen met verrassend veel ruimte!

Een sfeervolle woning met karakter, drie slaapkamers, een uitzonderlijk diepe achtertuin én een verrassend compleet multifunctioneel bijgebouw. En dat alles met het comfort van gasloos wonen en energielabel A!

Sommige woningen verrassen je pas echt wanneer je binnenstapt. Vennen 17 is er zo één! Achter de gevel schuilt een sfeervol huis met karakteristieke details, een gezellige woonkamer met houtkachel, speels ingedeelde slaapkamers en volop mogelijkheden om wonen, werken en ontspannen te combineren.

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden. Dankzij de warmtepomp, vloerverwarming, volledige isolatie en 10 zonnepanelen woon je hier gasloos en energiezuinig. Met energielabel A ben je bovendien helemaal klaar voor comfortabel wonen.

En dan is er nog de tuin! Een uitzonderlijk diepe, groene buitenruimte met volop mogelijkheden en achterin een verrassend ruim multifunctioneel bijgebouw, compleet met keukenblok, airconditioning en een eigen toilet. Een heerlijke plek voor wie graag thuiswerkt, een hobby heeft of gewoon behoefte heeft aan extra ruimte.

Een woning waar karakter, duurzaamheid en verrassend veel mogelijkheden samenkomen!

Dit maakt Vennen 17 zo bijzonder:
- Karaktervolle woning met sfeervolle, authentieke details;
- Volledig gasloos en voorzien van energielabel A;
- Warmtepomp, vloerverwarming en 10 zonnepanelen;
- Volledig geïsoleerd;
- Gezellige woonkamer met glas-in-lood, houtkachel en openslaande tuindeuren;
- Nette keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Drie slaapkamers, waarvan twee met een speelse vide;
- Uitzonderlijk diepe achtertuin met volop mogelijkheden;
- Multifunctioneel bijgebouw met keukenblok, airconditioning, toilet en extra verdieping;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid;
- Bijzondere steen van de voormalige Sint Josephkerk in de voortuin;
- Gunstige ligging nabij uitvalswegen.

Indeling

Begane grond
Via de entree met meterkast kom je in de ruime woonkamer, waar je direct de warme sfeer van de woning ervaart. Het karakteristieke glas-in-lood geeft de ruimte een authentieke uitstraling, terwijl de houtkachel uitnodigt tot gezellige avonden. De openslaande deuren zorgen voor een fijne verbinding met de diepe achtertuin en halen het buitenleven als het ware naar binnen. Een praktische vaste kast biedt extra bergruimte en geeft bovendien toegang tot de kelder.

De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een vaatwasser, koelkast, oven en inductiekookplaat.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de badkamer, uitgerust met een wastafel en douche/ badcombinatie. Hier zijn tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. Het toilet is separaat gesitueerd.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, ieder met een eigen karakter. Aan de achterzijde ligt de ruime hoofdslaapkamer, een fijne plek met volop mogelijkheden voor een comfortabele inrichting. Daarnaast bevindt zich hier de technische ruimte, die ook mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld een werkplek. Aan de voorzijde liggen twee verrassend ingedeelde slaapkamers, beide voorzien van een vide. Deze speelse indeling zorgt voor extra gebruiksmogelijkheden. Denk aan een slaapgedeelte boven, met beneden ruimte voor een bureau, een gezellige zithoek of een speelplek.



OMSCHRIJVING

Beide slaapkamers aan de voorzijde zijn bovendien voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.

Buitenleven met verrassend veel mogelijkheden!
De uitzonderlijk diepe achtertuin is zonder twijfel een van de blikvangers van Vennen 17. Een heerlijke groene buitenruimte met volop mogelijkheden om te ontspannen, te tuinieren of gezellig met vrienden en familie samen te komen. De bijzondere vijver in een boot geeft de tuin bovendien een speels en eigenzinnig karakter.

Zoals dat bij sommige Brabantse woningen hoort, vind je hier ook een ouderwets "Brabants achterommetje". Via een "pad" door de tuin hebben de buren van huisnummer 19 toegang tot hun perceel.

De royale diepte van de tuin biedt bovendien een interessante mogelijkheid: wie graag een extra beschutte plek creëert, kan ervoor kiezen om de tuin op een natuurlijke manier in twee gedeelten in te richten. Bijvoorbeeld met groene beplanting, waardoor achter het achterommetje een heerlijke privéplek rondom het multifunctionele bijgebouw kan ontstaan.

Zo geniet je van één royale tuin met privacy en de mogelijkheid om een afzonderlijk, sfeervol gedeelte te creëren. Een fijne plek om te ontspannen, thuis te werken of gewoon even helemaal tot rust te komen.

Een multifunctioneel bijgebouw met volop mogelijkheden
Achter in de tuin staat een verrassend ruim en compleet bijgebouw. Een heerlijke plek voor wie graag thuiswerkt, een creatieve hobby heeft of simpelweg behoefte heeft aan extra ruimte. Het bijgebouw beschikt over een keukenblok, airconditioning en een eigen toilet. Daarnaast is er een extra verdieping met bergruimte, die naar eigen wens kan worden ingericht.

Of je nu droomt van een eigen werkplek, een hobbyruimte, een plek om vrienden en familie te ontvangen of gewoon een fijne ruimte om je even terug te trekken: hier kun je alle kanten op.

In combinatie met de diepe tuin biedt het bijgebouw volop mogelijkheden om een bijzondere plek te creëren, helemaal passend bij jouw woonwensen.

Comfortabel, duurzaam en gasloos wonen
Bij Vennen 17 gaan de charme van een karaktervolle woning en het comfort van moderne, duurzame voorzieningen hand in hand. De woning is volledig gasloos en beschikt over een warmtepomp, vloerverwarming op de begane grond, volledige isolatie en maar liefst 10 zonnepanelen. Ook de airconditioning in de slaapkamers aan de voorzijde draagt bij aan een prettig binnenklimaat, zowel op warme zomerdagen als tijdens andere momenten waarop extra comfort gewenst is.

Met energielabel A biedt deze woning een mooie combinatie van sfeer, wooncomfort en energiezuinigheid.

Goed om te weten:
- De woning is volledig gasloos;
- Energielabel A;
- Voorzien van een warmtepomp en 10 zonnepanelen;
- Multifunctioneel bijgebouw met diverse gebruiksmogelijkheden;
- Op het perceel rust een erfdienstbaarheid van overpad ten behoeve van huisnummer 19.

Vennen 17 is geen doorsnee woning. Het is een huis met karakter, een speelse indeling en verrassend veel mogelijkheden. Van de sfeervolle woonkamer en de drie slaapkamers tot de uitzonderlijk diepe tuin en het multifunctionele bijgebouw.

Tel daar het gasloze karakter, de duurzame voorzieningen en energielabel A bij op en je hebt een woning met een aantrekkelijke combinatie van sfeer, ruimte en wooncomfort.

Maar juist de indeling en de mogelijkheden van deze woning laten zich het beste ter plekke ontdekken.



OMSCHRIJVING

Benieuwd hoe jij hier zou kunnen wonen en genieten? Kom de sfeer, de ruimte en de bijzondere tuin zelf ervaren tijdens een bezichtiging!

Van den Bosch makelaars laat je graag zien wat Vennen 17 allemaal te bieden heeft.

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.































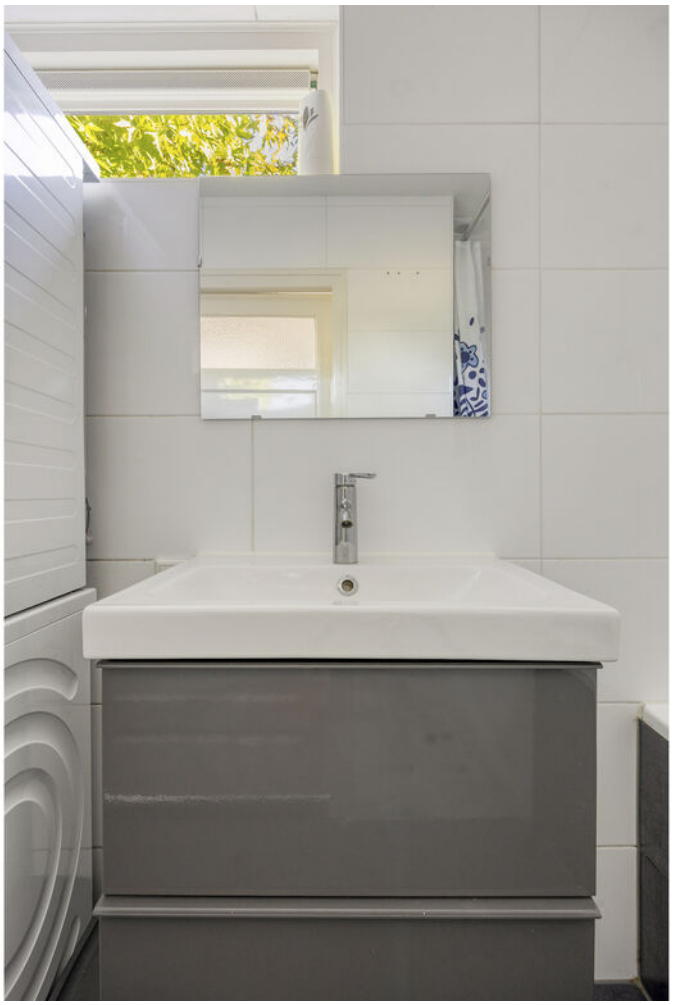

















OSO








Panasonic






















17





PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND: MOGELIJKE SITUATIE



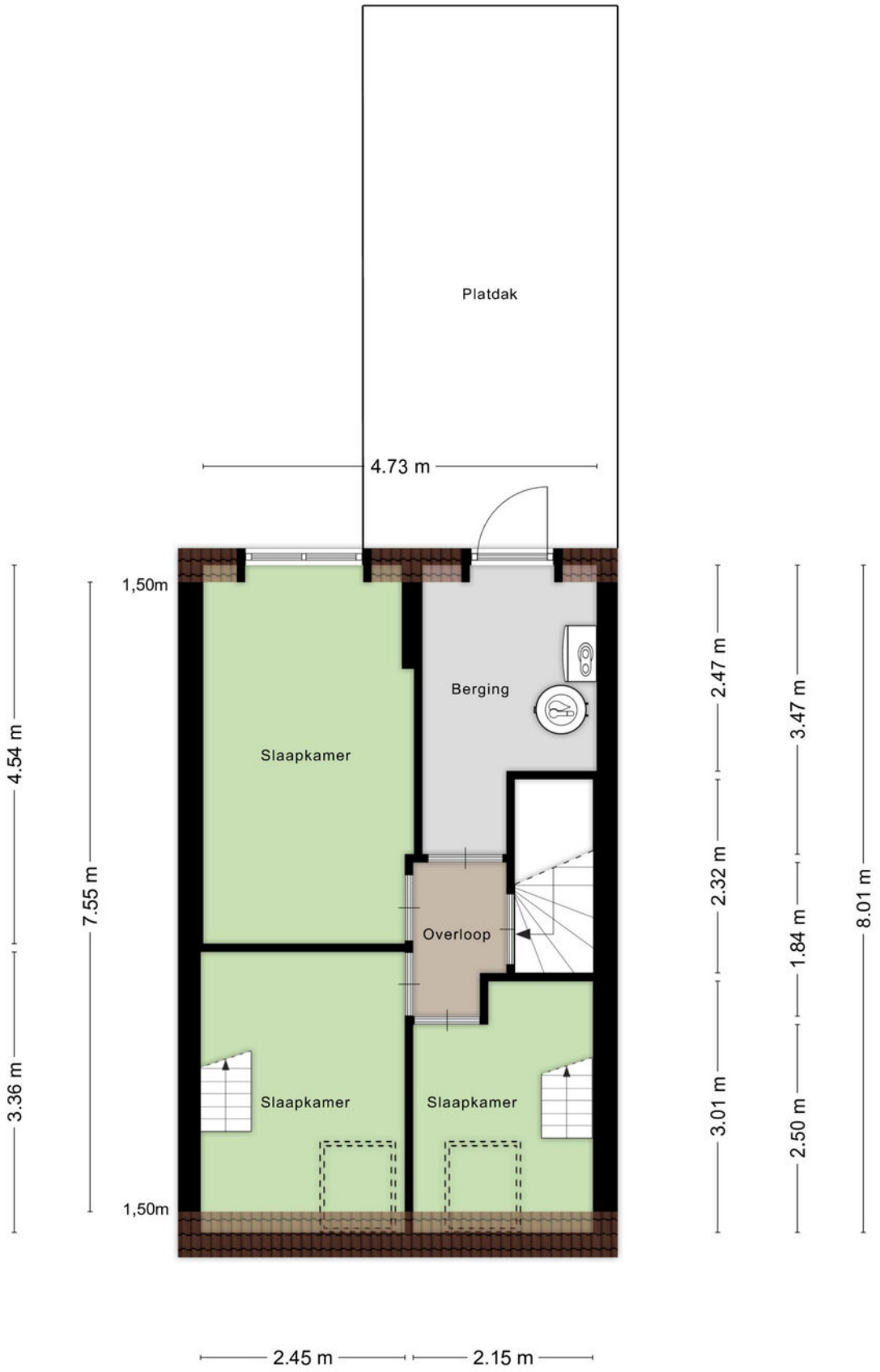
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



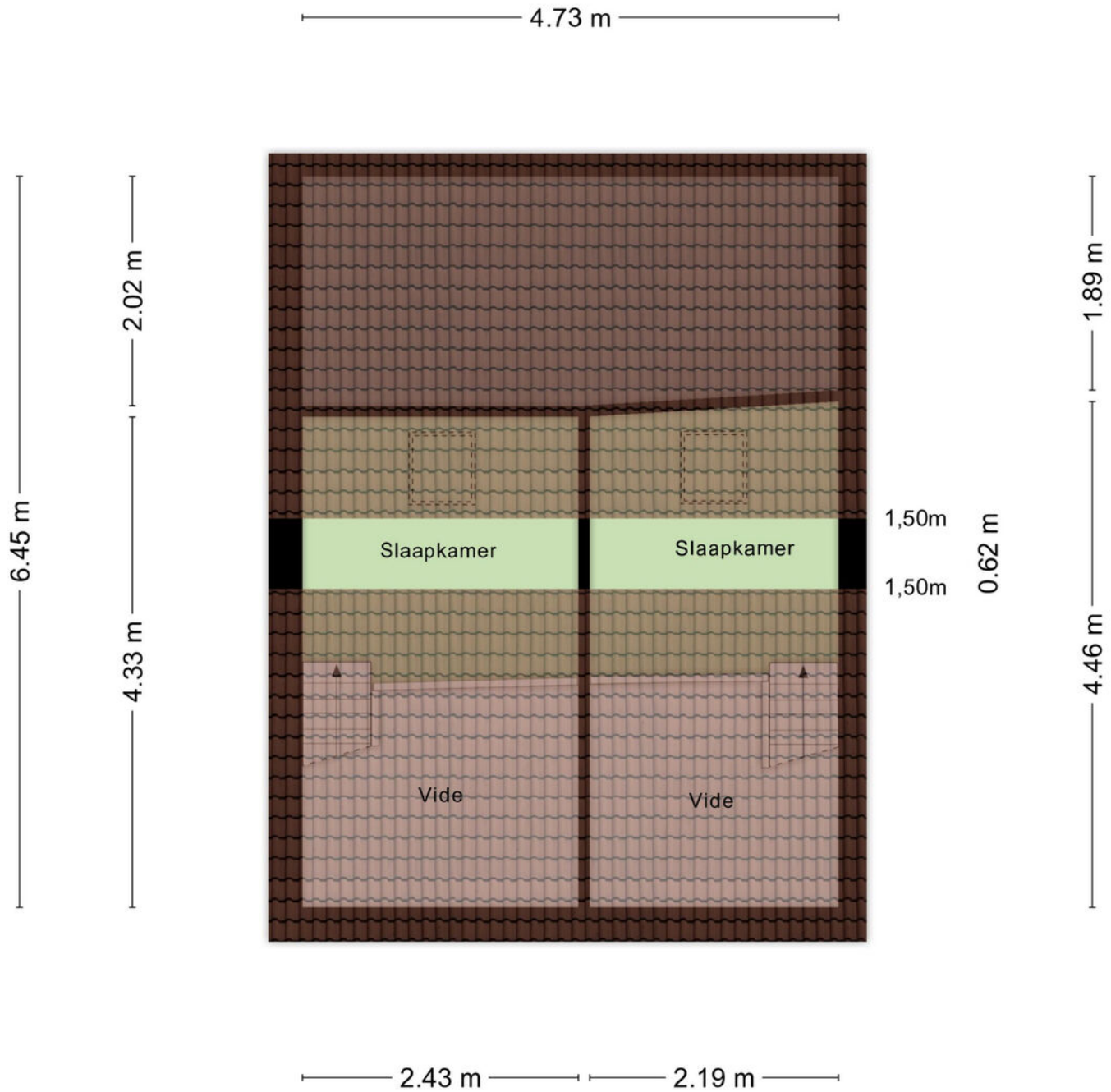
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

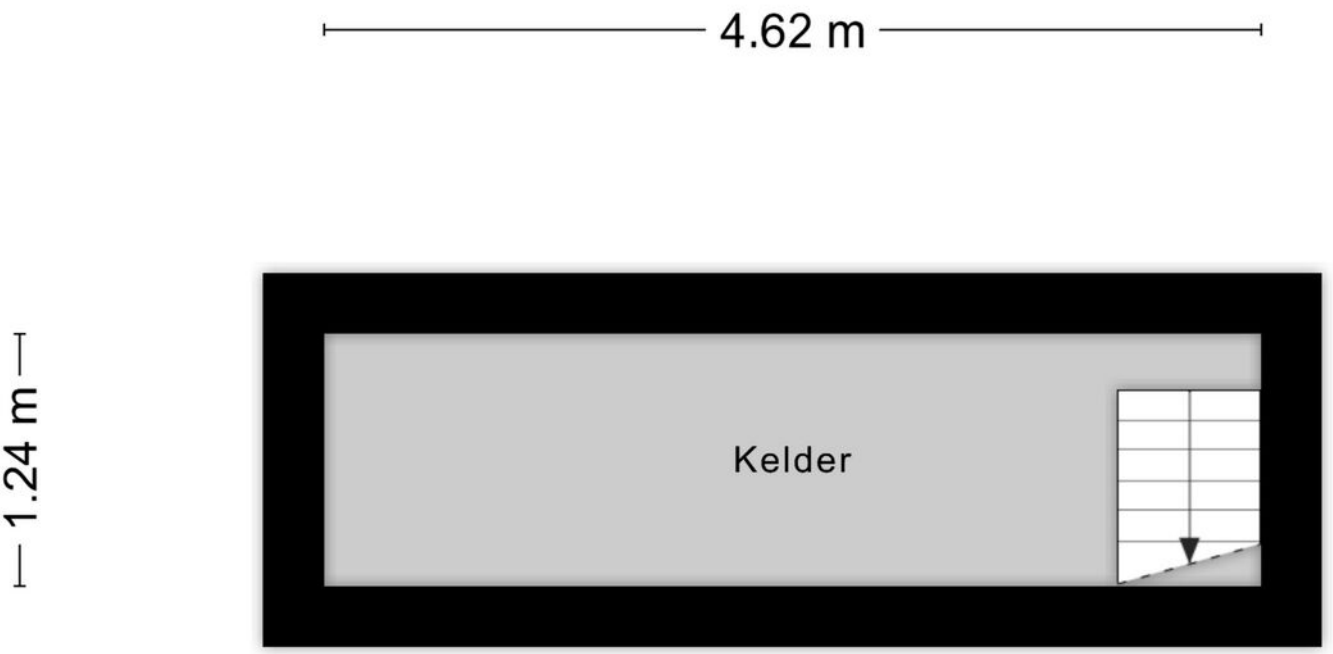
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

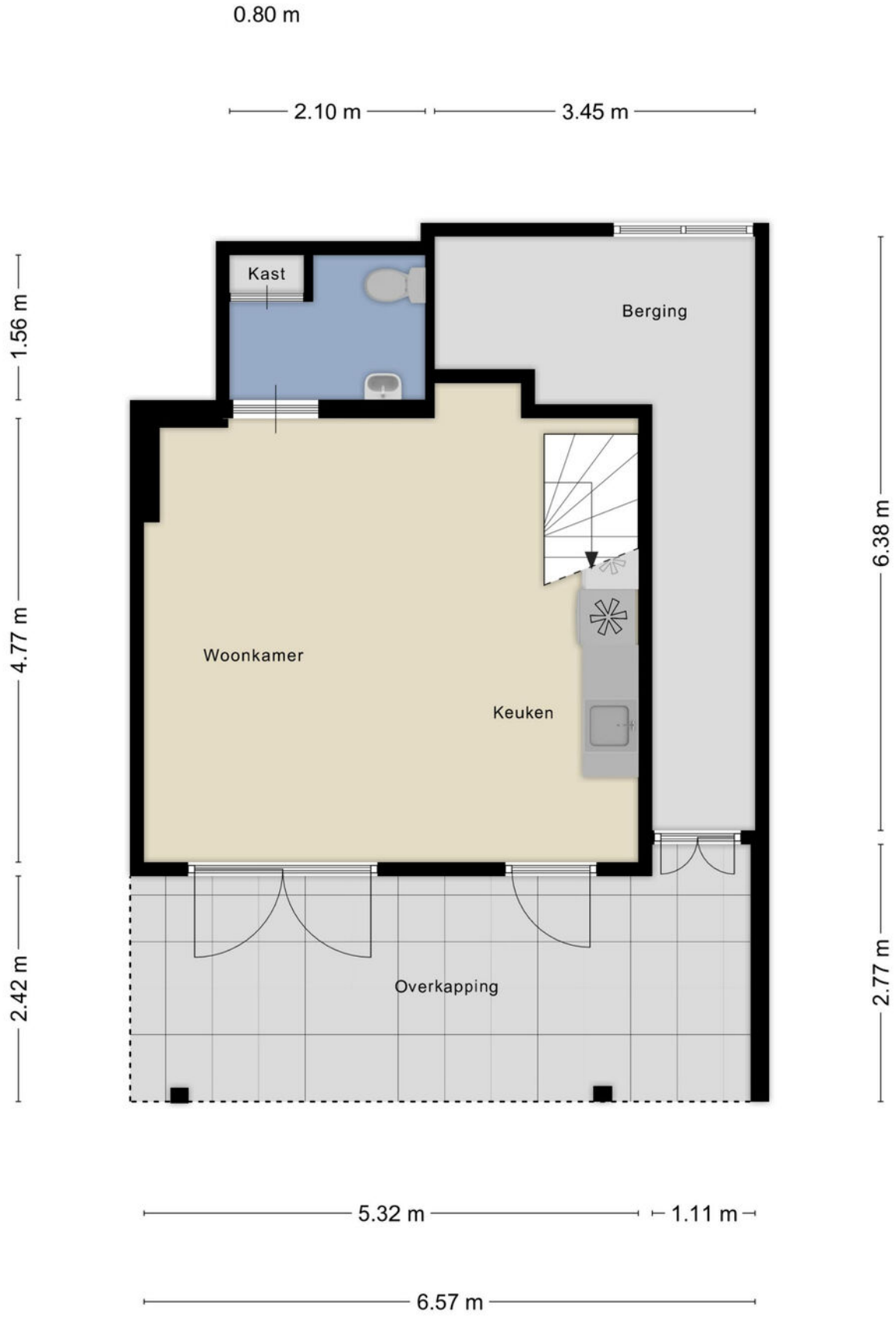
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

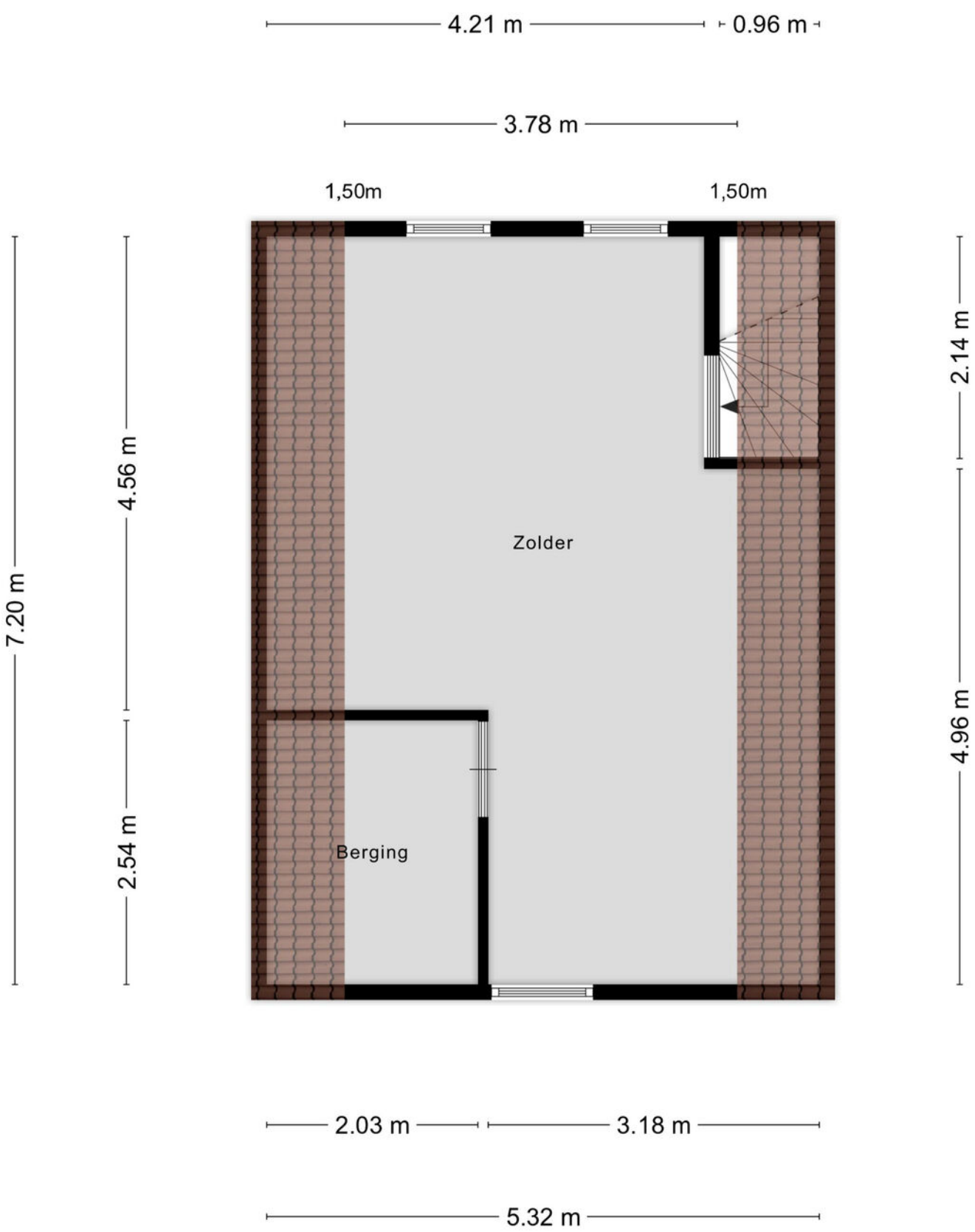
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

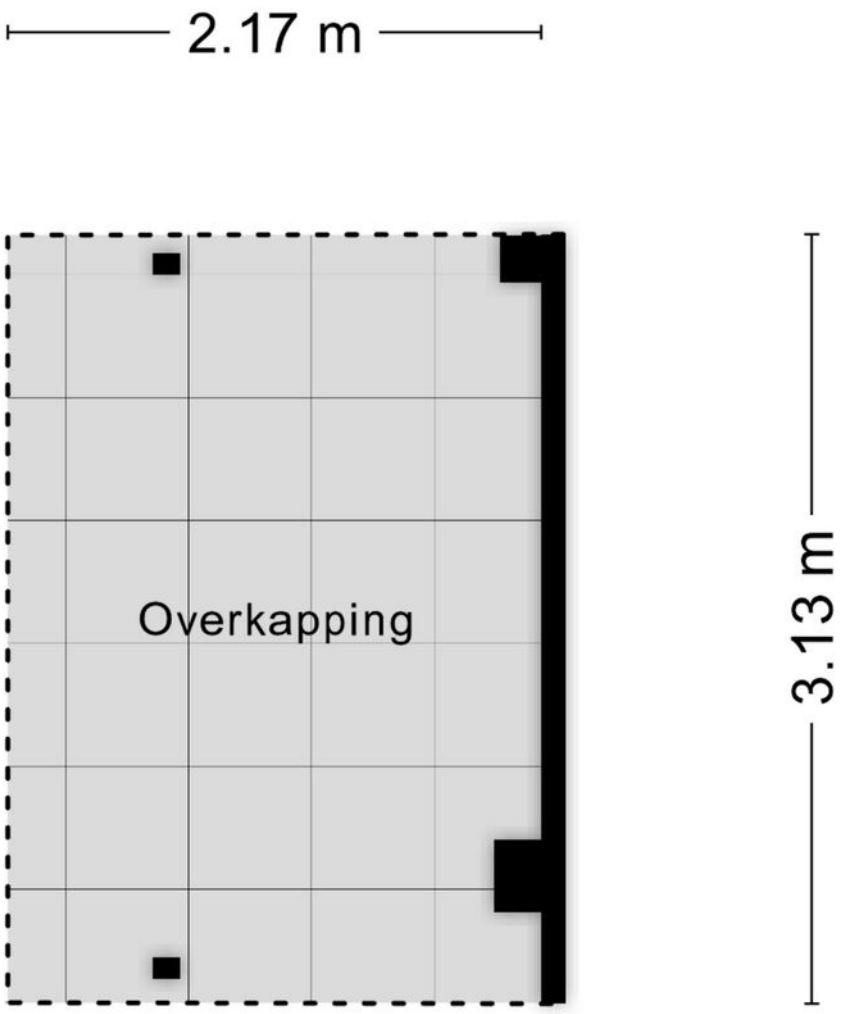
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dongen
Sectie	C
Perceel	2393

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 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.

kadaster

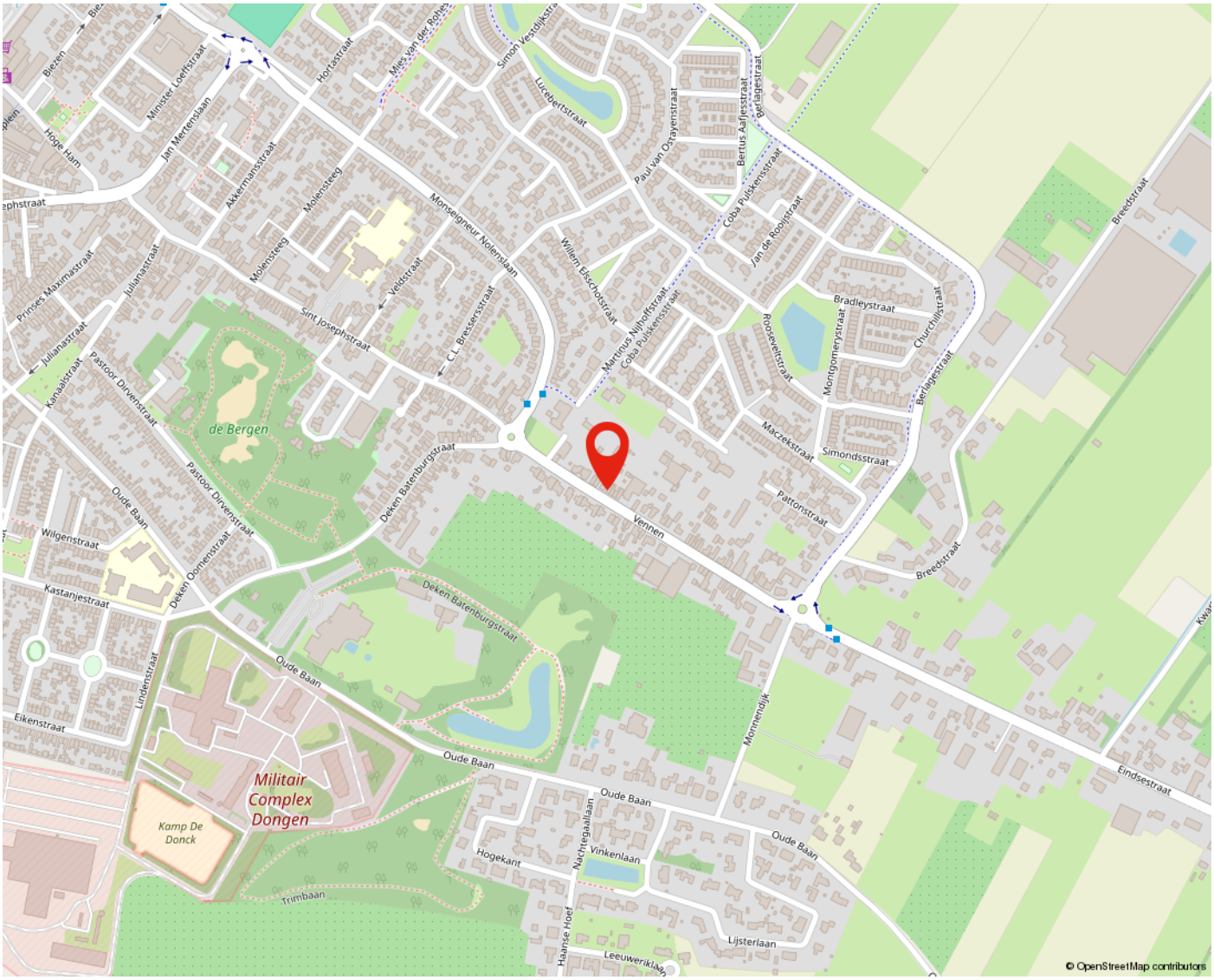
LIJST VAN ZAKEN

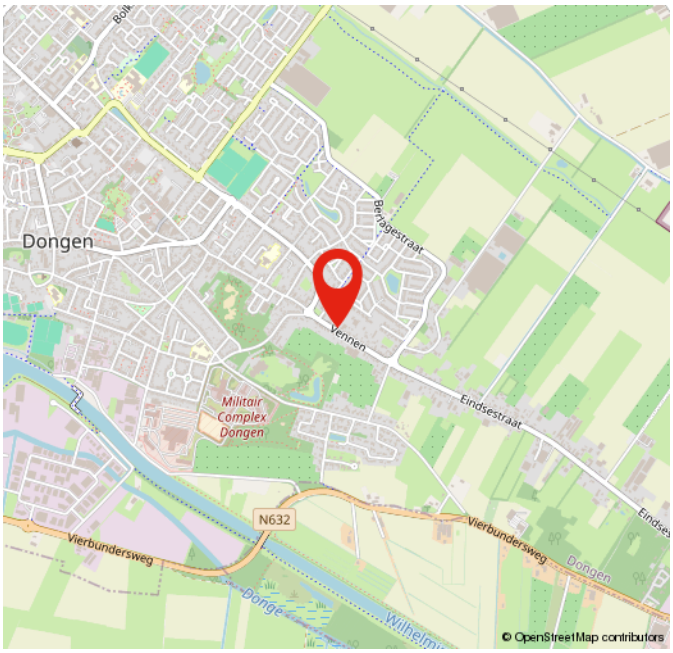
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

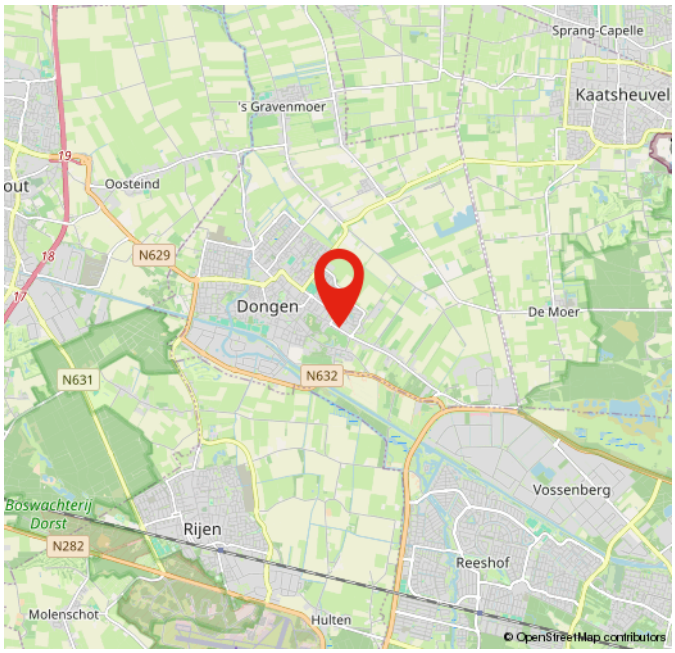
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	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.

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

