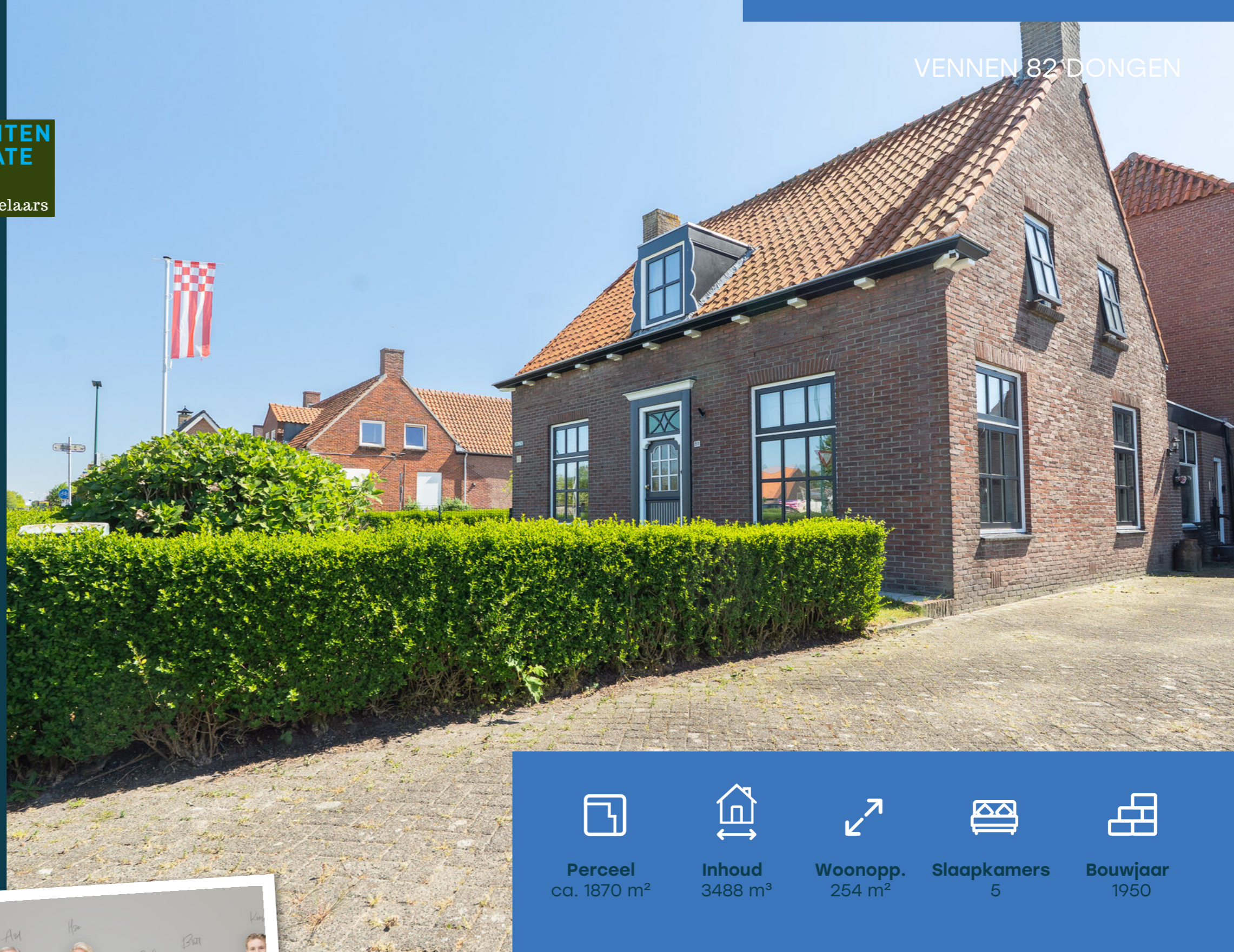


Welkom.

Met een sterk team van zes specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Wij vinden dat iedereen zijn woon dromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.



**Klijsen Makelaars
& Adviseurs**
Team Klijsen

Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!



Perceel
ca. 1870 m²



Inhoud
3488 m³



Woonopp.
254 m²



Slaapkamers
5



Bouwjaar
1950

Vraagprijs € 925.000,- k.k.

Energie label

E

Vrijstaand wonen

Uniek vrijstaand object met extra woongedeelte, royale berg/klusruimtes met talloze mogelijkheden.

Aan de rand van Dongen, op een ruim perceel, ligt deze bijzondere vrijstaande woning met een hoofdwooning aan de voorzijde én een inpanidige extra woonruimte met eigen entree.

Daarnaast beschikt het object over diverse multifunctionele ruimtes, ideaal voor werken aan huis, opslag, hobby's of bedrijfsmatige activiteiten.

Highlights

- Extra inpanidige woonruimte begane grond
- Zeer ruime multifunctionele ruimtes, waaronder werkplaats en geluidsdichte ruimte
- Grote inpanidige garage(s) met krachtstroom
- 4 ruime slaapkamers in de hoofdwooning
- Moderne keuken (2023) en woonkamer
- Veel bergruimte, inclusief kelder en 2 zolders
- Oprijlaan aan twee kanten
- Perceel met volop privacy en mogelijkheden



Begane grond

Hoofdwoning

Entree en hal

Via de verzorgde hal met hardhouten duo-voor deur betreed je de woning. Hier bevinden zich de meterkast (met krachtstroom), de cv-installatie en toegang tot de waterput. Vanuit een tussenhall is er toegang tot zowel de kelder als de woonkamer.

De kelder is ruim, droog, heeft stahoogte en daglichttoetreding – ideaal als provisieruimte.

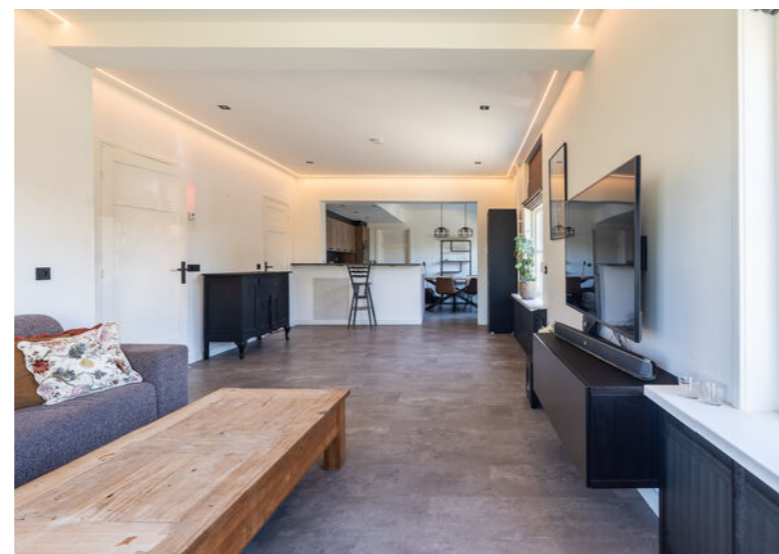
Woonkamer

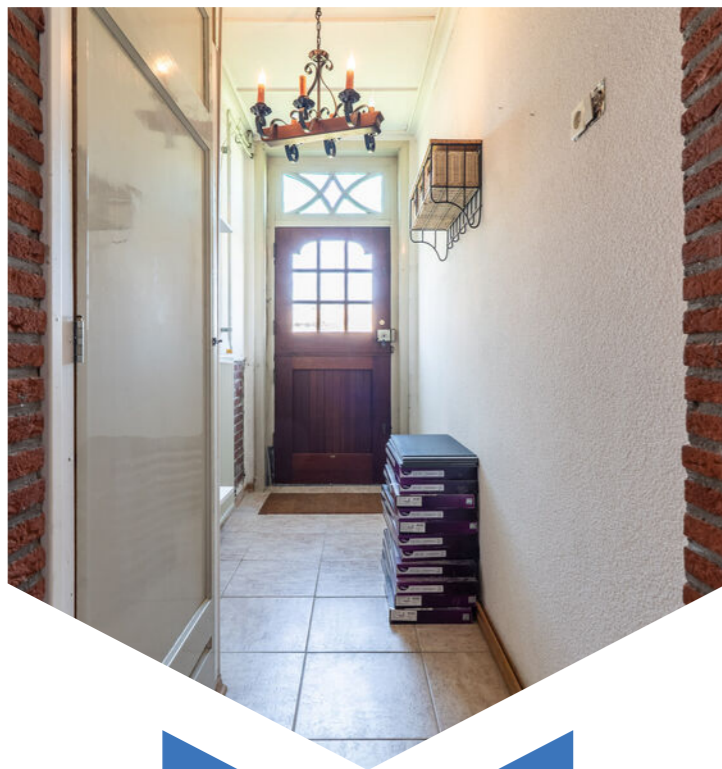
De strak afgewerkte, rechthoekige woonkamer is heerlijk licht dankzij drie grote ramen. De ruimte is voorzien van vloerverwarming (onder de originele tegelvloer), een moderne pvc-vloer en een strak gestuct plafond met inbouwspots en dimbare ledverlichting.

Keuken

De open keuken (2023) in warme houttint is ruim opgezet en voorzien van een gezellige bar. De keuken beschikt over een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en diverse inbouwapparatuur zoals een combi-magnetron, vaatwasser en koelkast. Een groot raam biedt uitzicht op het erf.

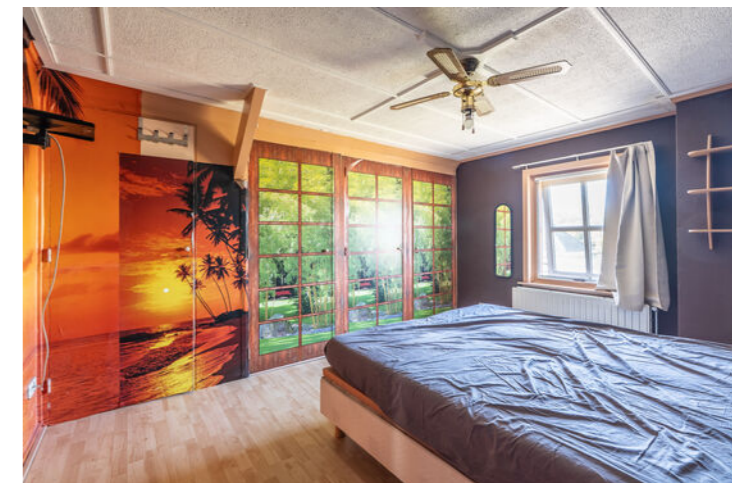
Via een tweede hal, direct vanaf buiten bereikbaar, is de keuken toegankelijk. In deze hal bevindt zich tevens een toiletruimte.





"De strakke keuken en woonkamer zijn in 2023 gemoderniseerd"

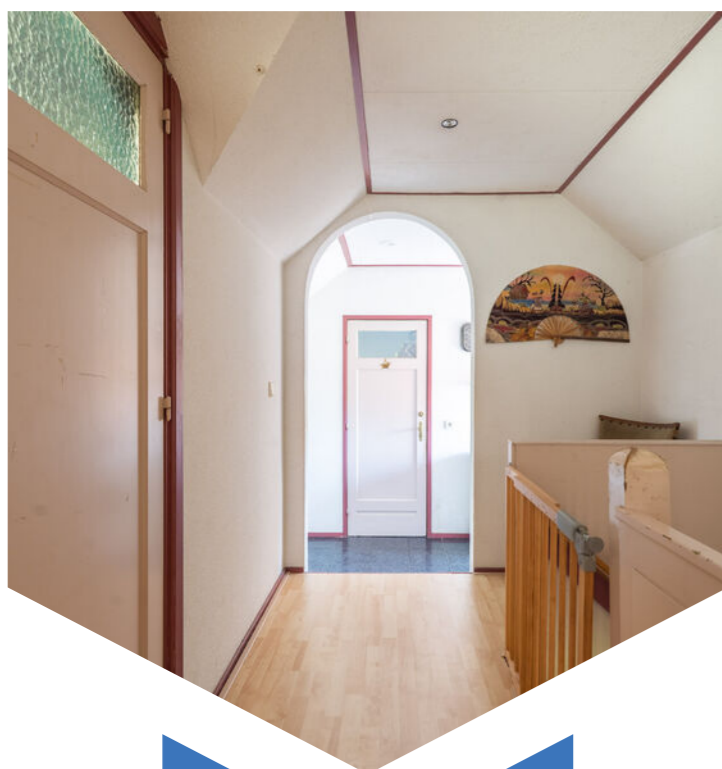




Eerste verdieping (hoofdwoning)

Op de verdieping bevinden zich maar liefst **vier ruime slaapkamers**, allen voorzien van goede isolatie, dubbel glas en praktische berguimte/inbouwkasten. Via de overloop bereik je een **open ruimte met wasopstelling** en de cv-ketel (2021), evenals een **extra berging** met aansluitingen.

De compleet betegelde **badkamer** is ruim en licht en voorzien van een ligbad, douchecabine, wandcloset, wastafelmeubelset met verlichte spiegel & designradiator.



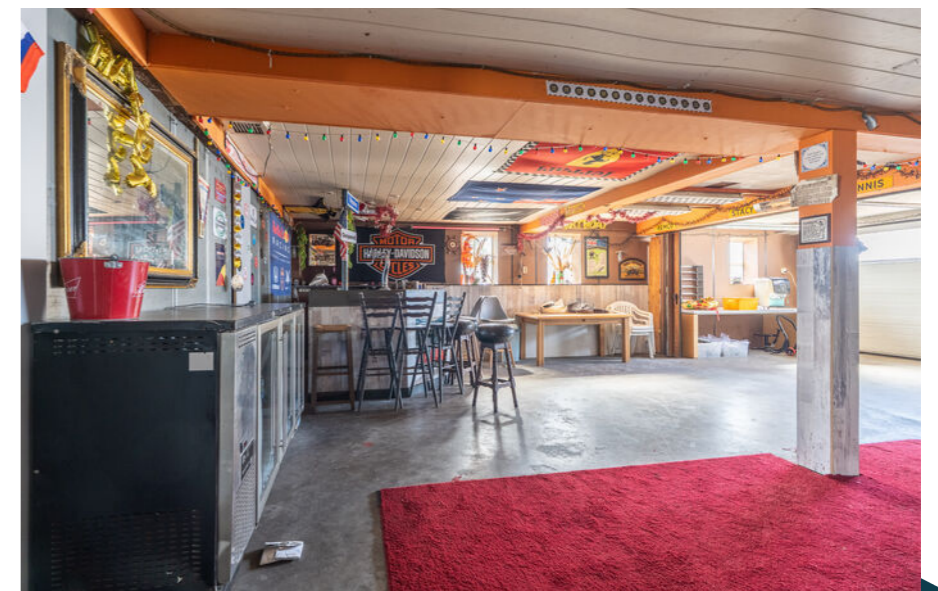
Extra opslagruimte op de zolder. Deze is voorzien van een houten vloer, isolatie, cv en heeft twee dakramen.



Functionele ruimtes

Op de begane grond en de verdieping zijn diverse multifunctionele ruimtes.

Via de zijhal kom je in een lange gang die toegang geeft tot de inpandige **garage**. Deze beschikt over daglicht, een toiletruimte en een kanteldeur. Aansluitend vind je een grote **multifunctionele ruimte** met baropstelling, die middels een schuifwand verbonden is met een **tweede garageruimte**. Hier is tevens een keukenblok met koud water aanwezig. Daarnaast is er een **ruime werkplaats** met krachtstroom, perfect voor de autoliefhebber of ondernemer. Een voormalige melkkamer doet dienst als **extra berging** met water- en stroomaansluiting.





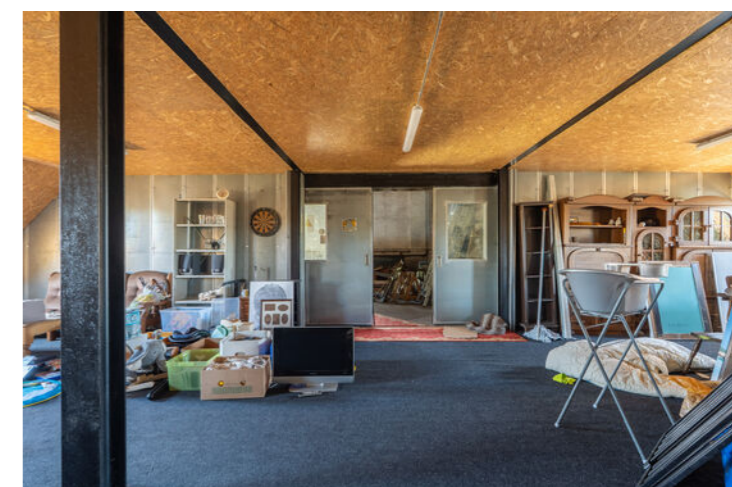
Verdieping boven de werkplaats

Via een trap in de werkplaats bereik je een indrukwekkende bovenruimte met vide en een grote, recent (2024) **afgewerkte ruimte** met maar liefst 6 Velux dakramen.

Hier bevindt zich ook een **geluidsdichte cabine** met keukenblok, toiletruimte en daglicht – ideaal als studio, kantoor of praktijkruimte.

Daarnaast is er nog een **extra zolderruimte** voor opslag.

"Door de multifunctionele ruimtes, is het ideaal voor werken aan huis, opslag, hobby's of bedrijfsmatige activiteiten."



2e woonruimte

Inpandig extra woongedeelte

Aan de andere zijde van de woning bevindt zich een volledig extra woongedeelte met eigen entree via een terras met overkapping.

Indeling

- **Hal** met toiletruimte
- Dichte **keuken** met inbouwapparatuur en vloerverwarming
- **Woonkamer** aan de voorzijde met veel lichtinval
- **Slaapkamer** met **badkamer** en suite
- **Bijkeuken** met wasopstelling, vriezer en tweede cv-installatie

De moderne **badkamer** (2023) is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming.

Via de **bijkeuken** is er optioneel toegang tot de hoofdwooning en/of garage, waardoor flexibel gebruik mogelijk is.





Volledig ingerichte &
gelijkvloerse 2e
woongedeelte





Het buitenleven

Via de karaktervolle stenen oprijlaan met sierlijk smeedijzeren toegangshek betreed je het royale erf van deze bijzondere woning.

Naast de woning bevindt zich een sfeervol overdekt **winterterras** met staalconstructie, houten afwerking en tentdoek, voorzien van water en elektra. – een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door van het buitenleven te genieten.

Een fraaie pergola met volwassen klimop zorgt voor een groen doorkijkje naar de ruime voortuin met groot gazon, speelweide en groene hagen die volop privacy bieden.

"Het hele jaar door heerlijk genieten in het overdekte winterterras"

Veelzijdige woning

Op eigen terrein is er meer dan voldoende parkeergelegenheid, waaronder een dubbele parkeerplaats.

Daarnaast beschikt het erf over een zonnig betegeld **terras** met glazen windschermen en een **houten tuinhuis** voor het opbergen van tuingereedschap.

De 2e woongedeelte, met eigen betegeld terras en overkapping, biedt volop privacy en heeft zicht op het gazon (gedeeltelijk kunstgras) en de volwassen beplanting met groene haag.

Dankzij de royale opzet van het perceel is het mogelijk om met een voertuig rondom de woning te rijden. Aan de zijde van de Monnendijk bevindt zich bovendien een extra (gedeelde) toegang/uitrit tot het erf.

Let op: de loods, het aangrenzende stenen opslaghuisje en de helft van de toegangsweg achter de woning maken geen onderdeel uit van de verkoop.

Kortom: ben je op zoek naar een uiterst veelzijdig object met ongekeende mogelijkheden voor wonen, werken en combineren?

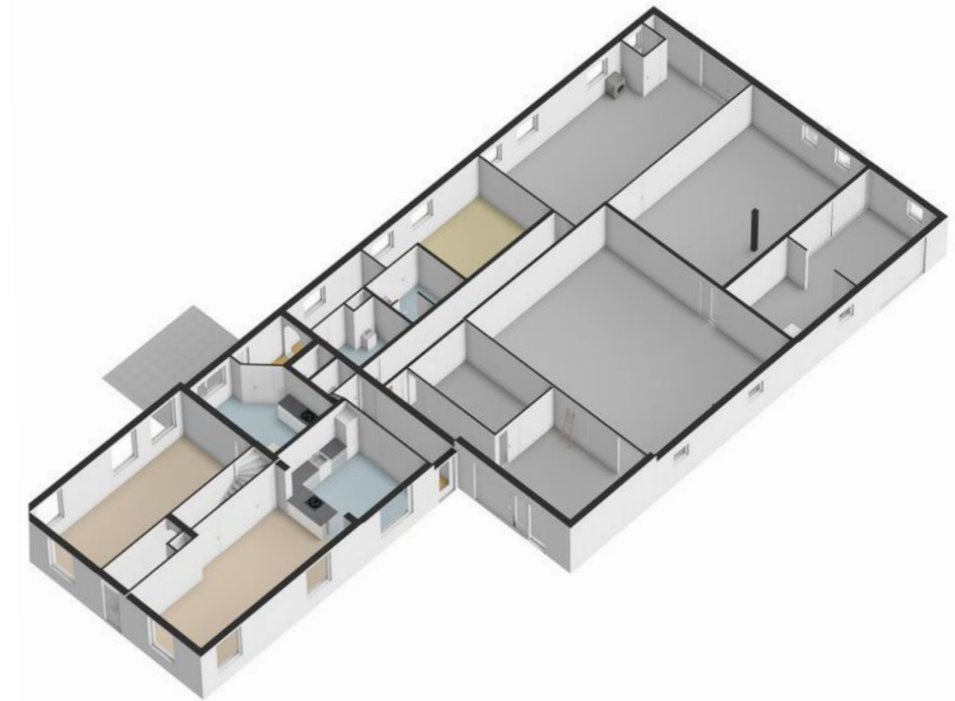
Dan is een bezichtiging zeker de moeite waard!



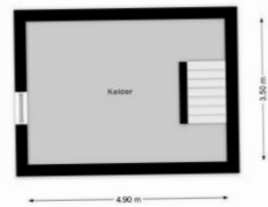
Begane grond



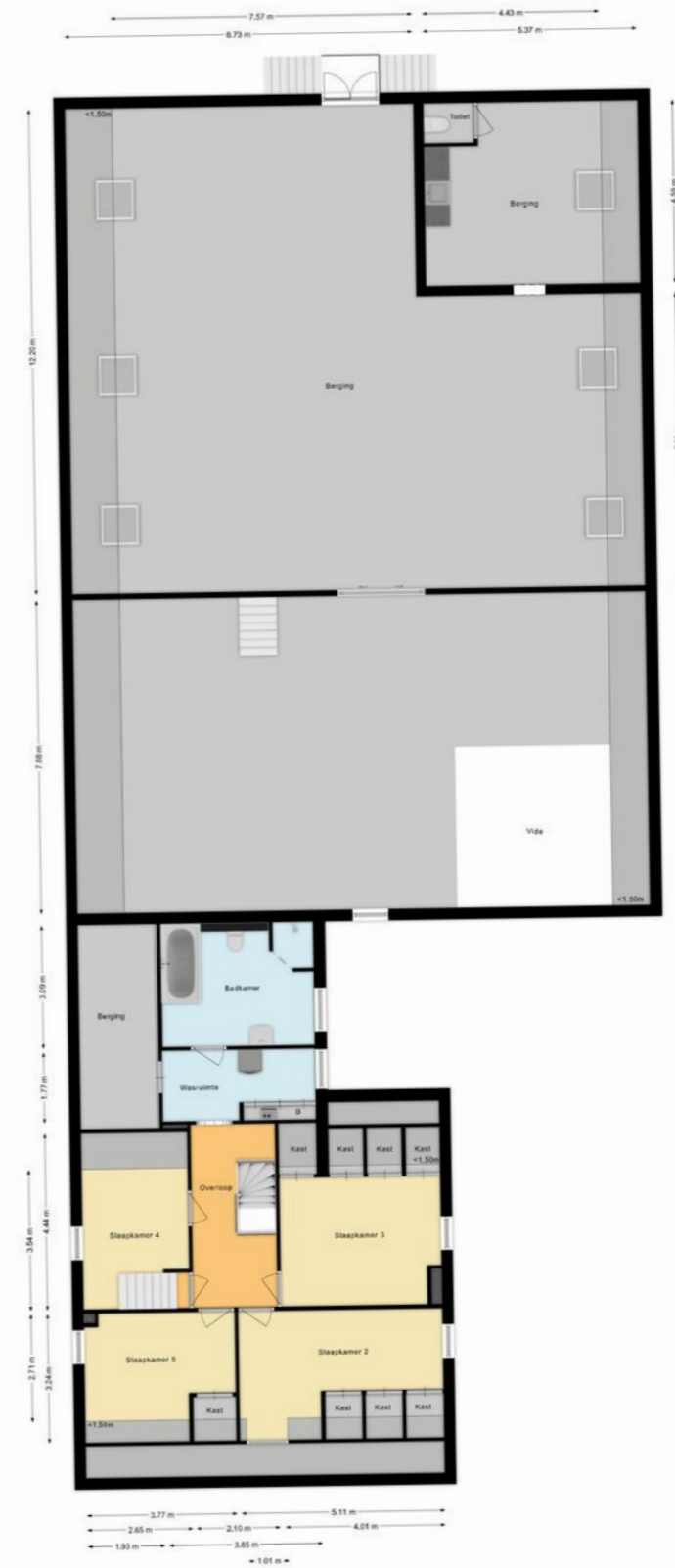
Begane grond 3D



Kelder

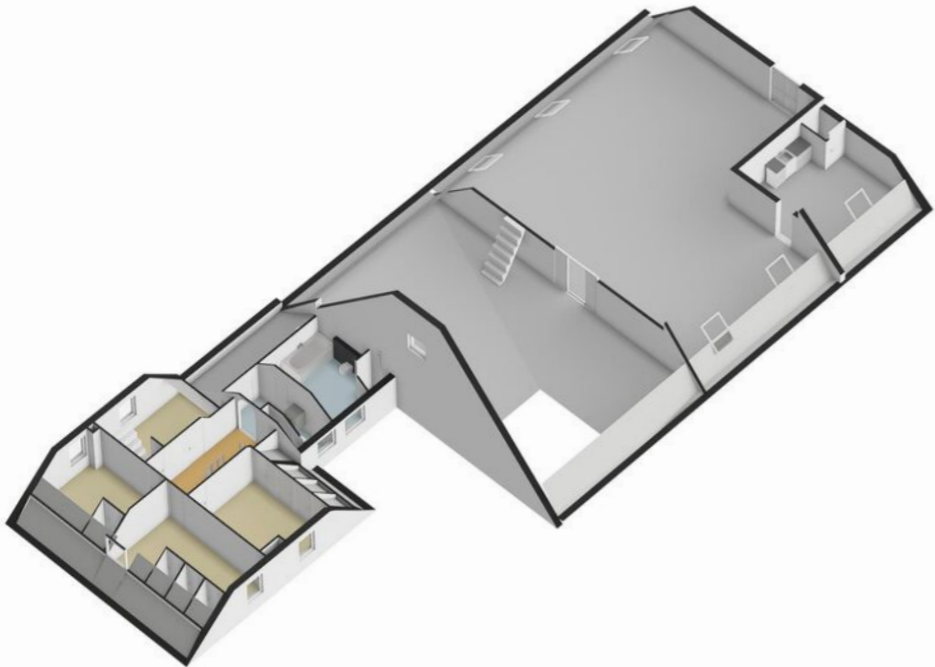


Eerste verdieping

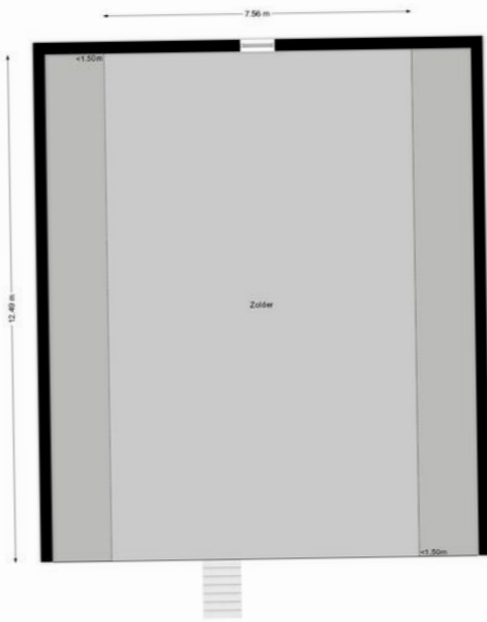


Eerste verdieping

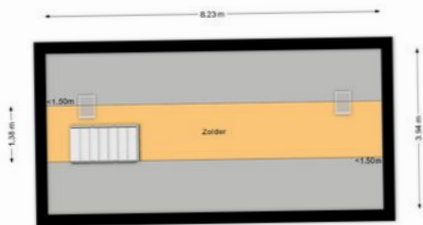
3D



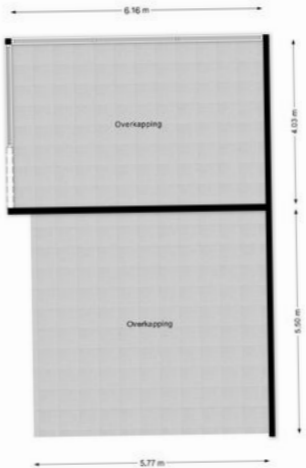
Grote zolder



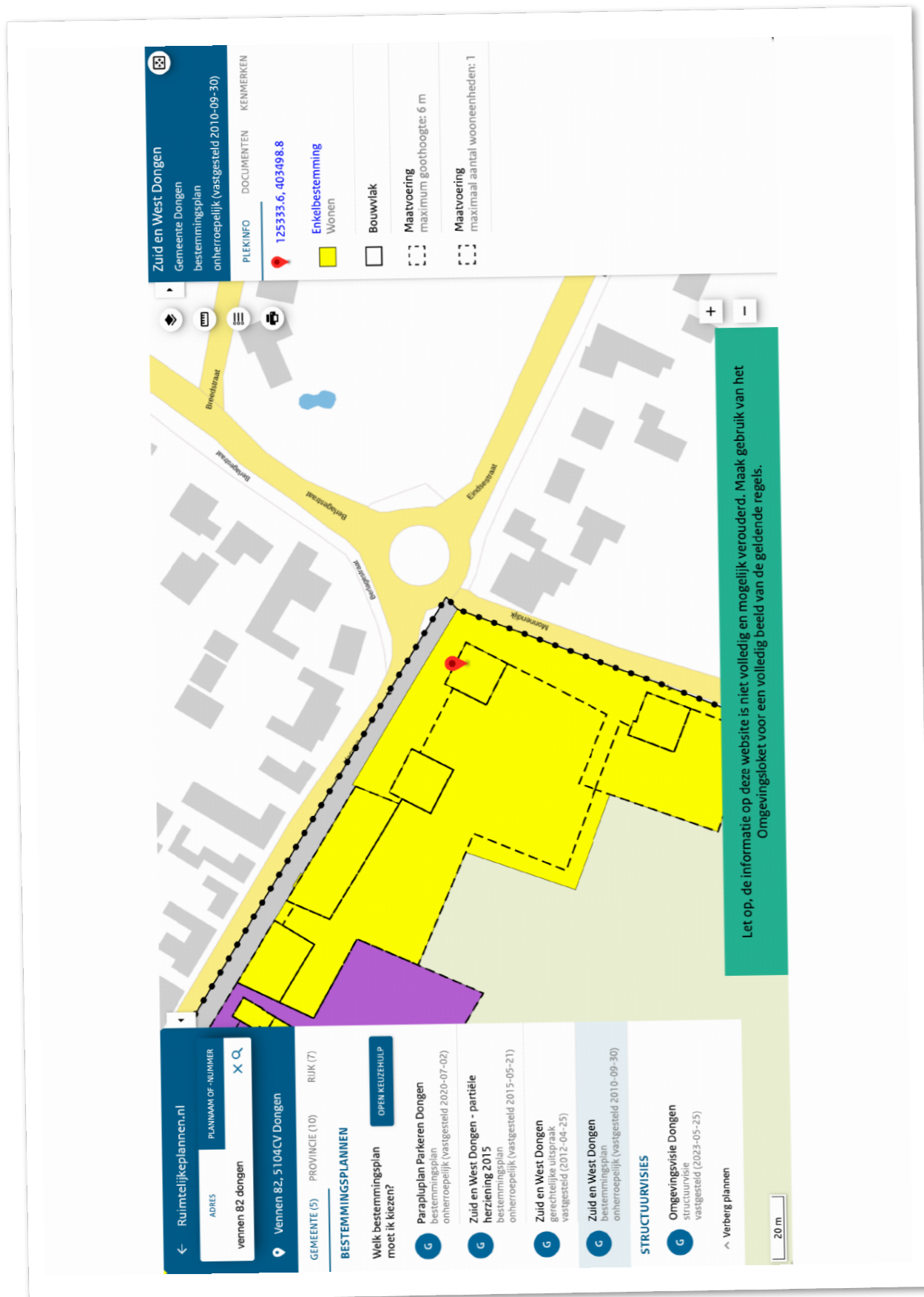
Zolder



Overkapping



Bestemmingsplan

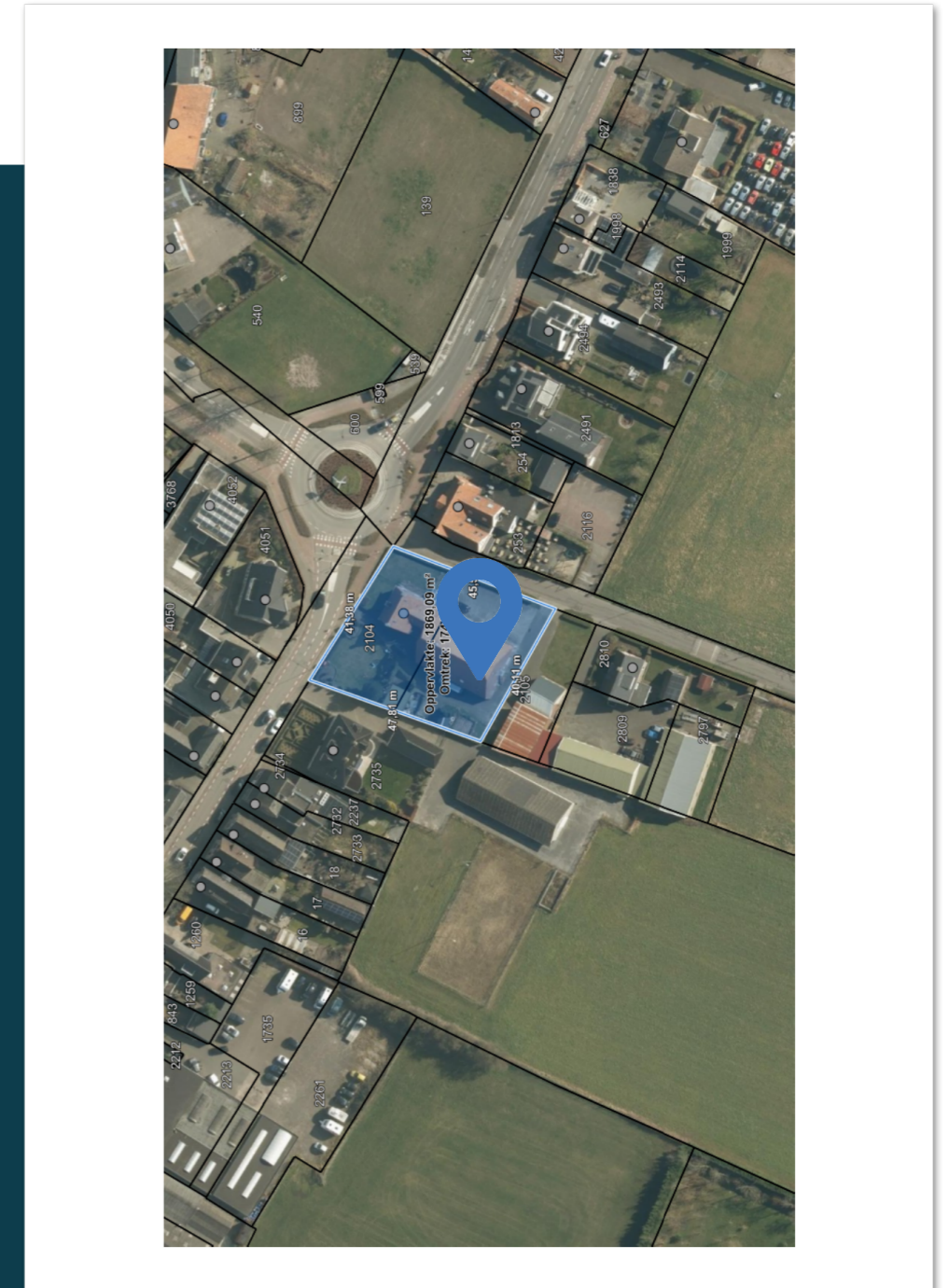


Kadastrale kaart

Kadastraal nummer

Dongen
H - 2104, 2105

Eigendom
Volle eigendom



Maak kennis met ons team

Team Klijsen Makelaars & Adviseurs

Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Profiteer van ons brede pakket

Wij vinden dat iedereen zijn woondromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

Ons werkgebied

In Midden- en West-Brabant vind je prachtige woningen. Appartementen middenin de stad, tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen op bijzondere locaties, monumentale woningen in een dorp. Maar ook in het buitengebied staat veel moois. En wij weten precies waar. We brengen de markt goed in beeld en weten zo altijd de kandidaat koper te bereiken. Laat je verrassen door onze woningspecialisten met jaren - lange praktijkervaring op het gebied van wonen. Klijsen Makelaars & Adviseurs is jouw specialist en staat voor je klaar.



Ard Klijsen.

Directeur & NVM-register makelaar / register taxateur o.g. / Onteigeningsdeskundige



Barbara van Beijnum.

Commercieel binnendienst-medewerkster



Ilse Klijsen.

Commercieel binnendienstmedewerkster / marketing



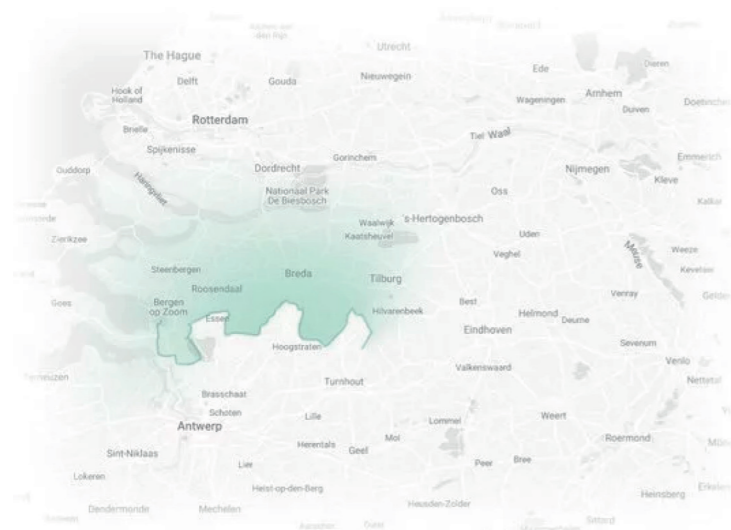
Britt Galle.

Commercieel binnendienst-medewerkster



Floris Bloemscheer.

Vastgoed adviseur



**BUITEN
STATE**

Makelaars

Buitenstate

Het label 'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied met ruimte en rust als kernwoorden en is tevens de naam van een samenwerkingsverband van geselecteerde NVM-makelaars. Naast dat deze makelaars gespecialiseerd zijn in agrarisch en landelijk vastgoed, richten zij zich ook op de bemiddeling bij de aan- en verkoop van huizen in het buitengebied. Klijsen Makelaars & Adviseurs is vanaf het prille begin bij 'Buitenstate' betrokken.

Vier kenmerken

'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied, met ruimte en rust als kernwoorden. Een potentiële 'Buitenstate' herken je aan vier kenmerken. Is aan drie van deze vier kenmerken voldaan, dan mag het pand als 'Buitenstate' worden aangemerkt:

1. Ligging buiten de bebouwde kom;
2. Aan alle zijden vrijstaand;
3. Meer dan 1.000 m2 perceelsoppervlakte;
4. Beleving van rust en ruimte.

Bij een 'Buitenstate' gaat het dus vooral om de woonbeleving en minder om de uitstraling van het pand. Het type object kan variëren van een luxe landhuis tot een eenvoudige eengezinswoning.

Jouw voordelen als opdrachtgever

Door scholing en specialisatie worden de kennis en ervaring van de 'Buitenstate'- makelaars goed op peil gehouden. Naast verplichte scholing door de NVM, verzorgt het centrale kantoor van Buitenstate BV specifieke kennis en informatie via workshops en digitale communicatie. Door segmentering in het buitengebied (op kleine schaal) is het mogelijk om actief met andere makelaars samen te werken.

Zo wordt de deskundigheid verder vergroot, weet men hoe de markt zich beweegt en leert men van elkaar. En daar pluk je als opdrachtgever de vruchten van.

Unieke dienstverlening

Bij een uniek pand hoort een unieke dienstverlening. Daarom worden opdrachtgevers als individu benaderd en hanteert 'Buitenstate' geen standaard dienstverleningspakket. Alles is maatwerk. Tijdens een persoonlijk gesprek vertellen wij je graag meer, waarbij ook de digitale nieuwsbrief, de 'Buitenstate'-website en het 'Buitenstate'- jaarboek aan bod komen. Vanzelfsprekend kun je bij ons terecht voor zowel bemiddeling bij de aankoop van een 'Buitenstate' als bij de verkoop daarvan.

 **klijsen.**
landelijk
wonen



Interesse in deze mooie woning?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



Heb je verkoopplannen
en ben je benieuwd naar
de waarde van jouw
Buitenstate woning.
Plan vrijblijvend een
afspraak met ons in!

 **klijsen.**
landelijk
wonen

**BUITEN
STATE**
Makelaars

Klijsen Makelaars & Adviseurs
Europark 11, 4904 SX Oosterhout NB
☎️ 📧 0162-426348 | info@klijsen.nl | [klijsen.nl](https://www.klijsen.nl)

Volg ons op social media!

