klijsen. landelijk wonen

BUITEN STATE Makelaars

0162-426348
klijsen.nl

NVM







Oude Baan 107

DONGEN

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 59 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

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.



Klijsen Makelaars & Adviseurs
Team Klijsen

Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!

Perceel	Inhoud	Woonopp.	Slaapkamers	Bouwjaar
2080 m²	1237 m³	280 m²	5	2015

Vraagprijs: € 1.695.000,- k.k.

Energielabel

A++++

Exclusief wonen

Een moderne vrijstaande woning waar luxe, ruimte, duurzaamheid en optimaal wooncomfort op bijzondere wijze samenkomen!

Deze prachtige, vrijstaande villa, gebouwd in 2015, beschikt over maar liefst circa 280 m² woonoppervlakte en is gelegen op een royaal perceel van 2.080 m². Met een indrukwekkende woonkamer, vijf slaapkamers, een royale masterbedroom met badkamer ensuite op de begane grond en een fraai aangelegde tuin met paardenvoorzieningen heeft deze villa werkelijk ontzettend veel te bieden.

De villa kenmerkt zich door haar moderne architectuur, hoogwaardige afwerking en bijzonder doordachte indeling. De enorme raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en bieden een schitterend uitzicht op het omliggende groen. Zowel binnen als buiten is volop aandacht besteed aan luxe en een stijlvolle uitstraling. Bovendien is de woning uitstekend geïsoleerd en voorzien van energielabel A++, vloerverwarming op de gehele begane grond, een warmtepomp, 40 zonnepanelen en een modern domoticasysteem uit 2026.

Ook buiten is het volop genieten! De fraai aangelegde, op het zuiden gelegen achtertuin biedt alle ruimte om in alle rust van het buitenleven te genieten. Het volledig omheinde perceel beschikt over twee afzonderlijke opritten met elektrisch bedienbare toegangspoorten, een bijzonder royale garage, een sfeervol houten prieel en een ruime vrijstaande schuur met twee paardenstallen, een zadelkamer en een aangrenzende paardenweide.

Een bijzonder compleet en exclusief geheel voor wie op zoek is naar luxe wonen, rust, privacy en ruimte, met de unieke mogelijkheid om paarden aan huis te houden!

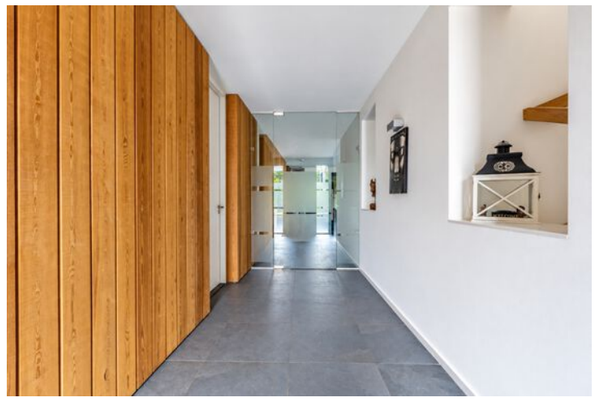


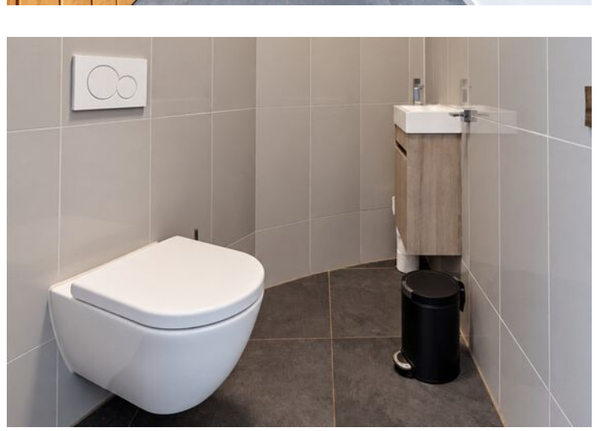












Een verrassend welkom!

Via de entree betreedt u de ruime ontvangsthal, die direct een verzorgde en stijlvolle indruk geeft. Vanuit de hal zijn de verschillende leefruimtes op de begane grond bereikbaar, waaronder de royale woonkamer, zitkamer en kantoorruimte. Tevens bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de linkerzijde bevindt zich de geheel betegelde toiletruimte, voorzien van een hangcloset, fonteintje en mechanische ventilatie. Daarnaast is de meterkast met aansluitingen voor gas, water en elektra aanwezig. De villa beschikt tevens over een alarmsysteem en een modern domoticasysteem waarmee diverse voorzieningen in en rondom de villa kunnen worden aangestuurd.

Lichte woonkamer met prachtig uitzicht

Bij binnenkomst in de woonkamer wordt u direct verrast door de indrukwekkende ruimte en prachtige lichtinval. De bijzonder royale woonkamer vormt zonder twijfel één van de absolute blikvangers van deze villa.

De royale afmetingen bieden alle ruimte voor het creëren van verschillende zit- en leefgedeelten, terwijl de grote raampartijen zorgen voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten. De sfeervolle gashaard vormt een stijlvol middelpunt van de ruimte en nodigt uit tot gezellige avonden bij het haardvuur. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer en voorzien van vloerverwarming en moderne designschakelaars. De combinatie van de hoogwaardige afwerking, indrukwekkende ruimte en overvloedige lichtinval zorgt voor een bijzonder aangename woonbeleving. Dankzij de open verbinding met de keuken ontstaat een prachtig geheel, waarin koken, dineren en











Moderne open keuken

De moderne open keuken uit 2017 sluit prachtig aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een tijdloze, rustige kleurstelling. De greeploze kasten en laden, deurfronten met een fraaie glasafwerking en het natuurstenen werkblad zorgen voor een strakke en stijlvolle uitstraling.

De keuken beschikt over een uitgebreide uitrusting met hoogwaardige Siemens-inbouwapparatuur uit 2016, waaronder een vijfpits gasfornuis met afzuigkap, een grill-/heteluchtoven, combimagnetron en ingebouwde koffiemachine. Daarnaast zijn een separate koelkast en vriezer, vaatwasser en roestvrijstalen spoelbak aanwezig.













Multifunctioneel

Aan de achterzijde van de villa bevindt zich de sfeervolle **zitkamer**, die dankzij haar ligging een prachtig uitzicht biedt op de achtertuin. Deze lichte en royale ruimte vormt een waardevolle aanvulling op de woonkamer en leent zich uitstekend als tweede woonkamer, ontspanningsruimte of multifunctionele leefruimte.

De zitkamer is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en biedt toegang tot onder andere de bijkeuken, de masterbedroom en de aangrenzende tuinkamer. De rustige ligging aan de tuinzijde maakt dit een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het omliggende groen.

Vanuit de zitkamer bereikt u de sfeervolle **tuinkamer**, die momenteel in gebruik is als wellnessruimte met jacuzzi. Een heerlijke plek om volledig tot rust te komen, terwijl u geniet van de verbinding met de tuin. De tuinkamer is voorzien van twee design heaters, waardoor deze ruimte ook gedurende de koudere maanden bijzonder aangenaam is. Stelt u zich eens voor: op een winterse dag heerlijk ontspannen in deze ruimte, terwijl u uitkijkt op de tuin!

Dankzij de veelzijdige indeling is de tuinkamer uiteraard ook uitstekend te gebruiken als extra zitruimte, lounge of heerlijke plek om gedurende alle seizoenen van het buitenleven te genieten. Tussen de zitkamer en tuinkamer is een hor aanwezig.

Vanuit de zitkamer is tevens de praktische **bijkeuken** bereikbaar. Deze ruimte is momenteel ingericht als wasruimte, waarbij de aansluitingen voor de wasmachine netjes zijn weggewerkt in een vaste kast. Daarnaast bevindt zich hier een afzonderlijke technische kast met onder andere de cv-ketel, warmtepomp en boilervoorzieningen.















"Een prachtige aanvulling op het woongenot van deze exclusieve villa"



Een heerlijke privésuite op de begane grond!

Een absoluut pluspunt van deze exclusieve villa is de aanwezigheid van de royale masterbedroom op de begane grond. Vanuit de zitkamer is deze comfortabele slaapkamer bereikbaar, die beschikt over een eigen badkamer en suite en aan beide zijden over praktische inloopkastruimte.

De slaapkamer is voorzien van elektrisch bedienbare gordijnrails en twee draai-kiepramen, waarvan één voorzien is van een hor. Bovendien beschikt de slaapkamer over een directe toegang tot de achtertuin, waardoor u 's ochtends zo naar buiten kunt stappen om van het buitenleven te genieten.























Met badkamer ensuite

De aangrenzende, geheel betegelde badkamer is royaal en comfortabel ingericht en beschikt over een dubbele wastafel, hangcloset, ruime inloopdouche en een heerlijk whirlpoolligbad. Daarnaast zijn een designradiator en mechanische ventilatie aanwezig.

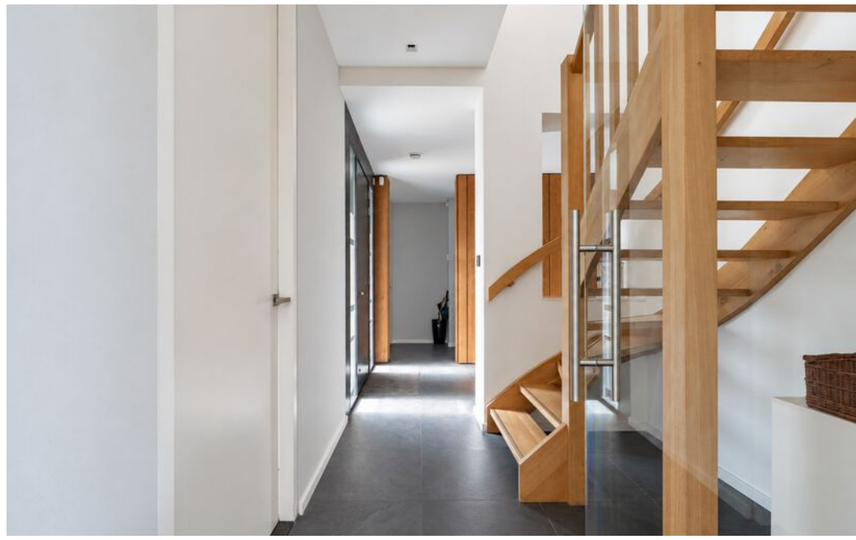
De combinatie van de royale slaapkamer, inloopkastruimte en eigen badkamer zorgt voor een bijzonder luxe privésuite. Bovendien biedt deze indeling uitstekende mogelijkheden om volledig gelijkvloers en levensloopbestendig te wonen.

Ideale thuiswerkplek!

Vanuit de ontvangsthal is de separate kantoorruimte bereikbaar. Een ideale voorziening voor wie vanuit huis werkt of behoefte heeft aan een rustige plek om te studeren of administratieve werkzaamheden uit te voeren.

De kantoorruimte beschikt over draai-kiepramen die zorgen voor natuurlijke lichtinval, een eikenhouten vloer en praktische ingebouwde kasten die extra opbergruimte bieden.







Inpandige garage

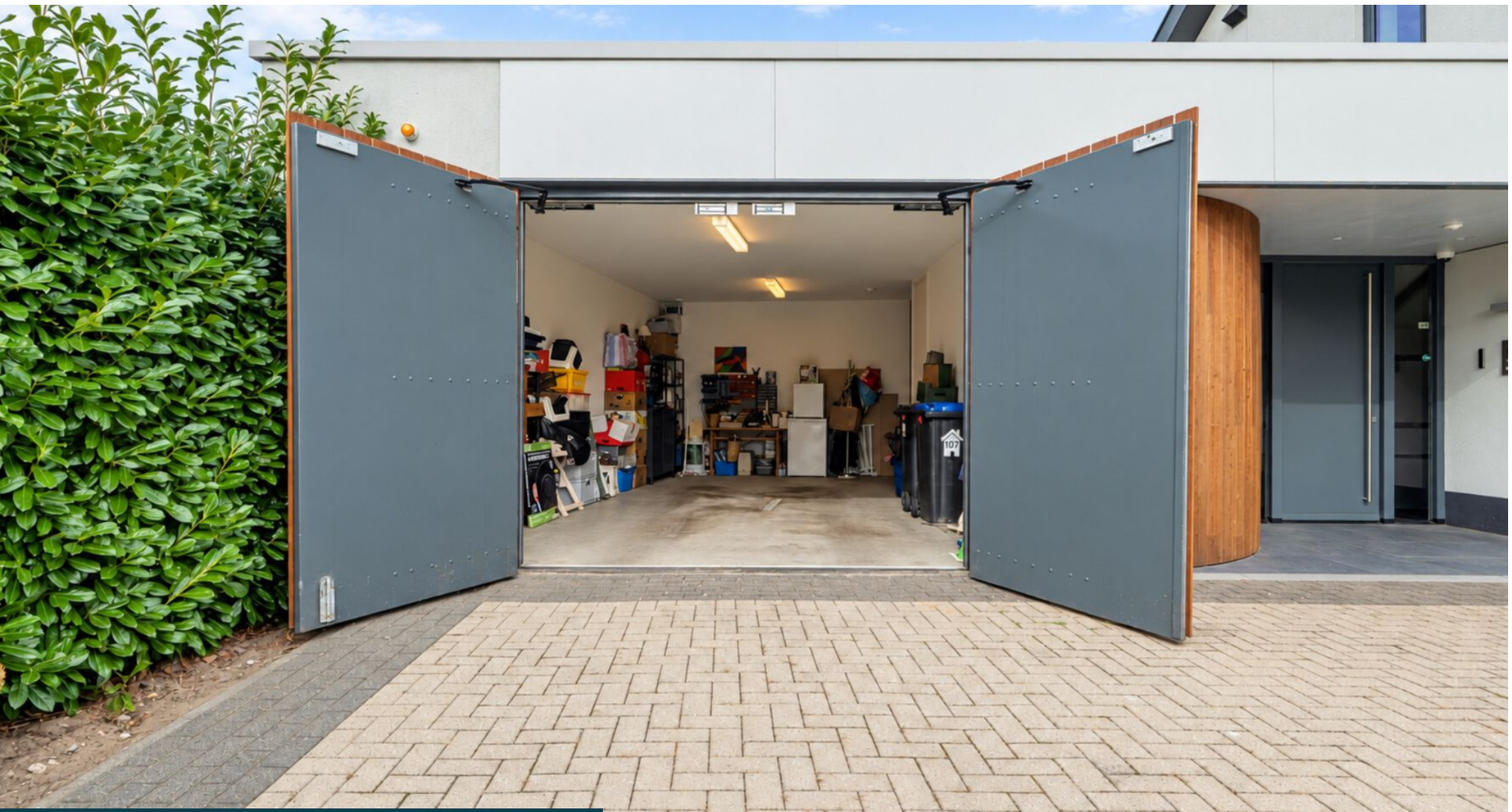
De villa beschikt daarnaast over een bijzonder royale garage, die via een eigen oprit met elektrisch bedienbare toegangspoort bereikbaar is. De garage biedt volop ruimte voor het stallen van voertuigen, het opbergen van materialen en diverse hobby- of opslagdoeleinden.

De garage is onder meer voorzien van een betonvloer met afvoerputje, een spoelbak met warm en koud water en een elektrisch bedienbare deur met verzwaarde armen.

















Eerste verdieping

Via de trap in de ontvangsthal bereikt u de eerste verdieping. Hier bevindt zich een royale overloop die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers en een vierde vertrek, dat momenteel als technische ruimte wordt gebruikt. De eerste verdieping kenmerkt zich door de fijne hoogte, waardoor ook hier een bijzonder aangenaam gevoel van ruimte ontstaat. De gehele verdieping is afgewerkt met een houten vloer en glad gestucte wanden. Daarnaast zijn alle vertrekken voorzien van radiatoren en zijn er brandvertragende deuren aanwezig.

Vijf ruime slaapkamers, voor ieder een eigen plek

Slaapkamer 2, deze royale slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de villa en beschikt over een draai-kiepraam met veiligheidsglas. Dankzij de prettige afmetingen en natuurlijke lichtinval is dit een comfortabele slaapkamer met verschillende inrichtingsmogelijkheden. Ook de derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de villa. Deze kamer is voorzien van een dakkapel, die zorgt voor extra lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De kamer leent zich uitstekend als slaap-, kinder- of logeerkamer.De vierde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de villa en beschikt over draai-kiepramen met veiligheidsglas. Ook deze kamer biedt volop ruimte en kan naar eigen wens worden ingericht.
Het vijfde vertrek is momenteel ingericht als technische ruimte, waarin het mechanische ventilatiesysteem is ondergebracht. Afhankelijk van de gewenste indeling en het behoud van de technische voorzieningen kan deze ruimte ook worden benut als extra slaapkamer, kantoor of hobbyruimte.









Buitenleven

Een prachtige tuin met volop privacy, rust en ruimte!

Ook rondom de villa is het werkelijk genieten. Het royale perceel van maar liefst 2.080 m² is fraai aangelegd en vormt een prachtige groene omgeving rondom de villa. De verzorgde tuinaanleg, de sfeervolle vijver met pompsysteem en het houten prieel zorgen voor een bijzonder aangename sfeer. Het prieel vormt een heerlijke beschutte plek waar u al vroeg in het voorjaar kunt genieten van een kop koffie, een goed boek of het uitzicht op de tuin.

De tuin beschikt over een uitgebreid beregeningssysteem, waardoor ook het onderhoud van de groenvoorzieningen praktisch is ingericht. Daarnaast zijn zowel aan de voor- als achterzijde van de villa buitenkranen aanwezig. De buitenverlichting wordt automatisch aangestuurd via het domoticasysteem.

Het volledige perceel is omheind en via twee afzonderlijke opritten bereikbaar. Beide opritten zijn voorzien van elektrisch bedienbare toegangspoorten. Eén oprit leidt naar de garage, terwijl de tweede toegang biedt tot het achtergelegen terrein. Deze indeling is niet alleen bijzonder praktisch, maar onderstreept ook het royale en exclusieve karakter van het geheel.







Vrijstaande schuur met paardenvoorzieningen

Op het perceel bevindt zich een ruime, vrijstaande schuur uit 2017, die een bijzonder waardevolle aanvulling vormt op het geheel. De schuur is geïsoleerd en beschikt over een geïsoleerde betonvloer, water- en elektriciteitsvoorzieningen en een alarmsysteem met camerabewaking. In de schuur zijn twee paardenstallen en een separate zadelkamer met watervoorziening gerealiseerd. In combinatie met de aangrenzende paardenweide biedt dit uitstekende mogelijkheden voor paardenliefhebbers die hun dieren graag aan huis willen houden.

De paardenweide is voorzien van een houten omheining en een eigen beregeningsvoorziening. Ook is aan de schuur een overkapping gerealiseerd, die uitstekend geschikt is voor aanvullende opslag. Bijzonder fraai is de architectonische samenhang tussen de villa en de schuur. De schuur is rondom afgewerkt met Warrix-hout, waarvan de bekleding in 2022 is vernieuwd. Deze stijlvolle houten gevelbekleding











Wooncomfort

Bij de bouw en inrichting van deze moderne villa is veel aandacht besteed aan duurzaamheid en wooncomfort. De villa uit 2015 beschikt over energielabel A++, volledige isolatie, HR++ beglazing en vloerverwarming op de gehele begane grond. Op de eerste verdieping zijn radiatoren aanwezig. De verwarmingsinstallatie bestaat onder andere uit een Nefit cv-ketel, een warmtepomp uit 2017 en een Stiebel Eltron boilervat van 120 liter.
Daarnaast beschikt de villa over maar liefst 40 zonnepanelen uit 2019, waarvan 24 op de vrijstaande schuur. Het moderne domoticasysteem uit 2026, de elektrisch bedienbare gordijnrails op de begane grond, automatische buitenverlichting en uitgebreide beveiligingsvoorzieningen maken het wooncomfort compleet.

















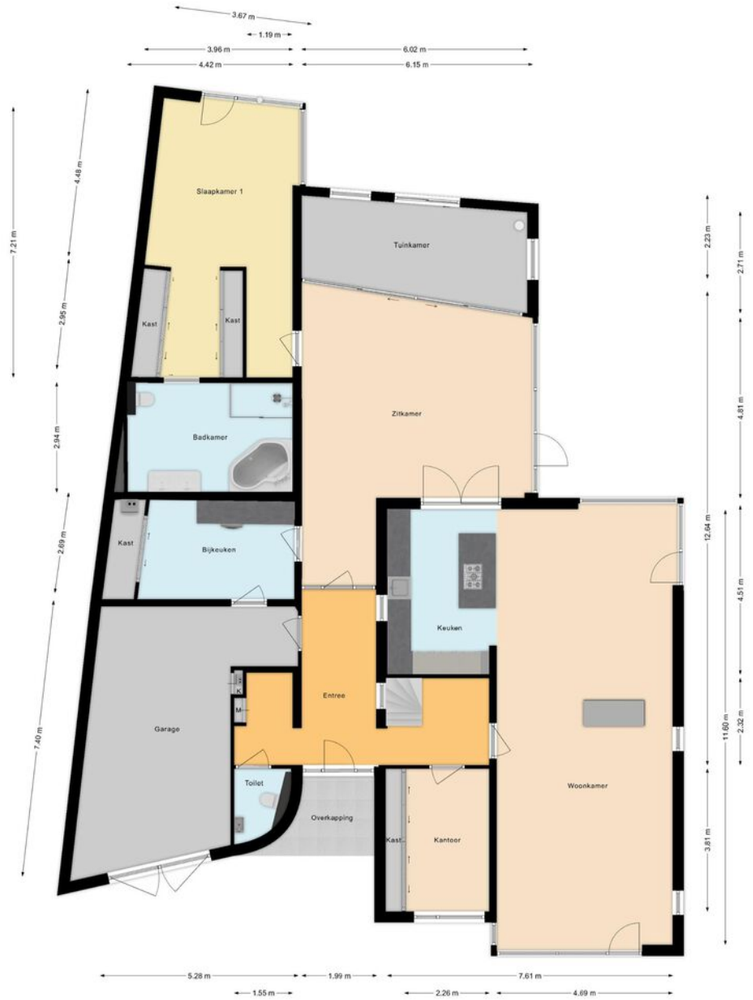


Ervaar exclusief wonen!

Een villa die werkelijk alles in zich heeft! De indrukwekkende leefruimtes, hoogwaardige afwerking, moderne voorzieningen en het prachtige perceel maken dit tot een uitzonderlijk compleet geheel. Of u nu op zoek bent naar een exclusief familiehuis, de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen of een prachtige plek waar u paarden aan huis kunt houden: deze villa biedt het allemaal.
Een bijzondere plek waar u iedere dag kunt genieten van rust, privacy en het buitenleven. Wij nodigen u graag uit om de sfeer en mogelijkheden van deze prachtige villa zelf te ervaren tijdens een bezichtiging!

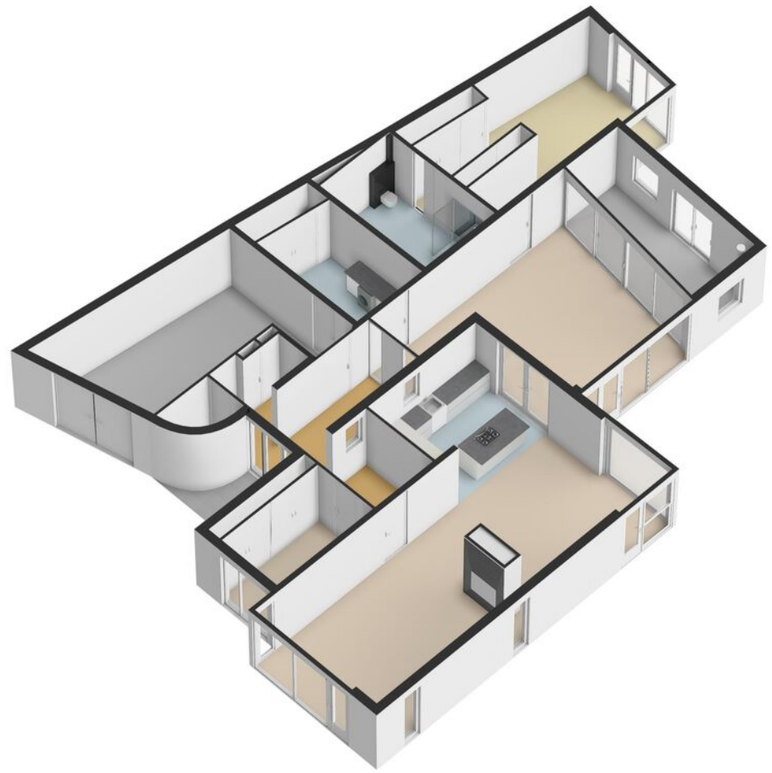
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Begane grond 3D



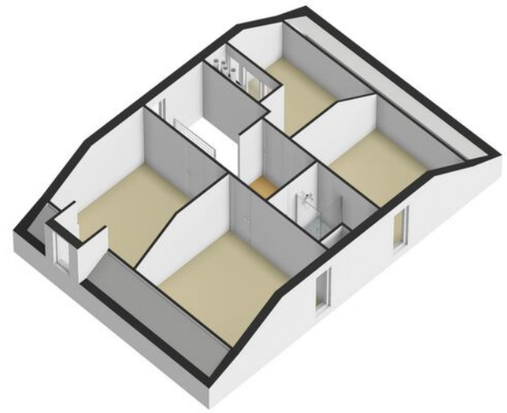
Plattegrond

Eerste verdieping



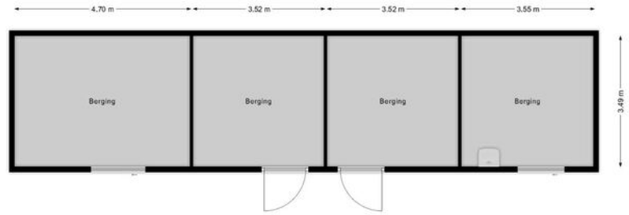
Plattegrond

Eerste verdieping 3D



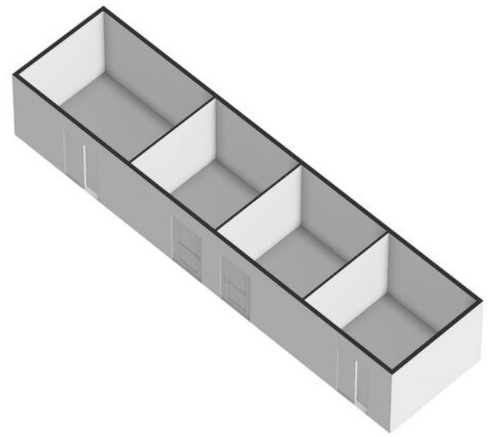
Plattegrond

Schuur



Plattegrond

Schuur 3D



Kadastrale kaart

Kadastraal nummer
Dongen H 2405

Tuinligging
Noord

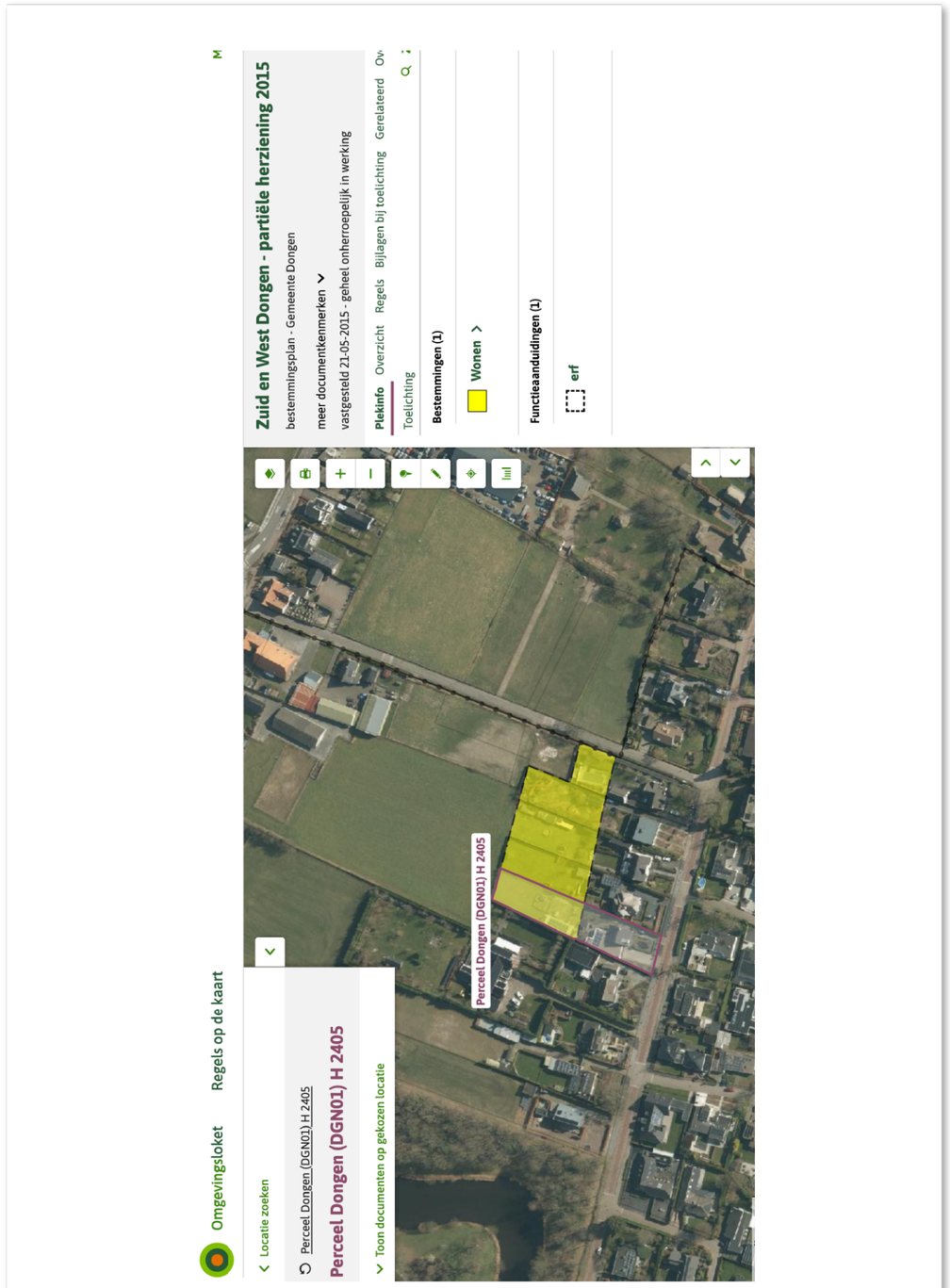
Eigendom
Volle eigendom



Locatie op de kaart



Bestemmingsplan



Aantekeningen

Het bezichtigingen van een object is ook voor onze opdrachtgevers een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij u om eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen. Na een eventuele bezichtiging stellen zowel onze opdrachtgevers als wij het op prijs als u binnen enkele dagen een reactie geeft.

Disclaimer
De eigenaar van dit onroerend goed heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons uiteraard geen financiële consequenties heeft. Geheel vrijblijvend informeren wij u over de mogelijkheden voor de verkoop van uw eigen woning en/of bedrijf, het bestemmingsplan, bepalingen e.d. Uiteraard is het aan te bevelen om te zien of deskundige bijstand door bijvoorbeeld een NVM makelaar gewenst is. Voor vrijblijvende informatie kunt u contact opnemen.

Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijving zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Deze informatie dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, ongeacht of u handelt als natuurlijk persoon of in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terug trekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook.

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 59 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



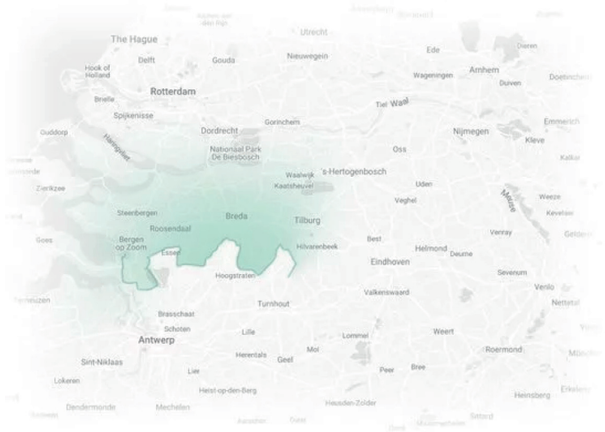
Ilse Klijsen.

Commercieel binnen-dienstmedewerkster / marketing / vastgoed fotograaf



Britt Galle.

Vastgoed adviseur





Floris Bloemscheer.

Vastgoed adviseur



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 samen-werkingsverband 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 5, 4904 SX Oosterhout NB
0162-426348 | info@klijsen.nl | klijsen.nl

Volg ons op social media!

NVM