



9



VRAAGPRIJS

€ 1.100.000,- K.K.

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD WONING

CIRCA 1364 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

2080 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 300 M²

BOUWJAAR

1977

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

B

OMSCHRIJVING

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

Capelseweg 9

Vrijstaand wonen met volop ruimte, groen, privacy, het landelijke uitzicht en het complete woonprogramma op de begane grond.

Landelijk wonen, met verrassend veel ruimte en een woning die enkele jaren geleden volledig is gemoderniseerd. Capelseweg 9 is een vrijstaande woning met een fijne combinatie van comfort, ruimte en rust. Vanuit de woonkamer, eetkamer en keuken kijk je heerlijk vrij weg over de omgeving, terwijl de royale achtertuin volop privacy biedt. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning bovendien geschikt voor gelijkvloers wonen. Op de eerste verdieping zijn nog eens vier ruime slaapkamers, een tweede badkamer en een separaat toilet aanwezig. Een bijzonder complete woning voor wie landelijk en vrij wil wonen, met alle ruimte om het dagelijks leven comfortabel in te richten.

Belangrijkste kenmerken

- Vrijstaande woning op een landelijke locatie;
- Enkele jaren geleden volledig gemoderniseerd;
- Veel privacy en vrij uitzicht;
- Royale woonkamer met houtkachel en schuifpui naar de tuin;
- Eetkamer aan de voorzijde met grote raampartijen;
- Keuken met diverse inbouwapparatuur en kokend watersysteem;
- Het complete woonprogramma op de begane grond.
- Vijf ruime slaapkamers;
- Moderne badkamers en keuken;
- Inpandig te bereiken garage;
- Ruime achtertuin met meerdere zitplekken en vrij uitzicht.

Indeling

Begane grond

Via de hal, voorzien van een garderobenis, meterkast en toilet, bereik je de verschillende vertrekken van de begane grond. De woonkamer is een sfeervolle leefruimte met een houtkachel, grote ramen en een schuifpui naar de achtertuin. Hierdoor valt er veel natuurlijk licht naar binnen en staat de woonkamer mooi in verbinding met buiten.

Aan de voorzijde bevindt zich de eetkamer. Ook hier zorgen de grote ramen voor een prettige lichtinval en een vrij uitzicht.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, gaskookplaat, combioven, magnetron, koelkast, afzuigkap en kokend watersysteem. Het raam boven het werkblad biedt een fijn zicht op de tuin. Daarnaast is er voldoende kastruimte voor servies, voorraad en keukenspullen.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de garage, die beschikt over openslaande deuren, vaste kasten en een bergzolder. De garage is voorzien van verwarming, elektra en water.

Ook op de begane grond bevindt zich een slaapkamer met vaste kasten. Deze slaapkamer staat in directe verbinding met de badkamer en-suite. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche en toilet.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt ruimte aan vier slaapkamers, verdeeld over de voor- en achterzijde van de woning. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een vaste kast en de andere beschikt over praktische knieschotten. Aan de achterzijde liggen de overige twee slaapkamers. Eén daarvan heeft toegang tot het balkon. Een fijne plek om even naar buiten te stappen en van het vrije uitzicht te genieten. De andere slaapkamer is voorzien van een vaste kast.



OMSCHRIJVING

Daarnaast beschikt de verdieping over een separaat toilet. Vanaf de overloop is via een kleine gang de praktische bergruimte en moderne badkamer bereikbaar. Deze badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een inloopdouche en een wastafel.

Zolder

Via een vlizotrap op de overloop bereik je de zolderverdieping. De ruime overloop is dankzij de dakkapel opvallend licht en biedt volop bergruimte.

Een tuin waar ruimte nog écht ruimte is
Rondom de woning ligt een uitzonderlijk royale en groene tuin. Brede gazons, hagen, volwassen bomen en verschillende borders zorgen voor een prettige combinatie van openheid en beschutting. Direct aan de woning zijn meerdere terrassen aangelegd, waardoor er volop gelegenheid is om buiten te eten, te ontspannen of juist een plekje in de zon of schaduw op te zoeken.

Achter in de tuin staat een sfeervolle houten overkapping. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, maar net zo goed geschikt als speelplek of beschutte loungehoek. Ook voor kinderen is er meer dan genoeg ruimte om te spelen. Door de omvang van het perceel voelt de tuin nergens vol aan en blijven er volop mogelijkheden om deze naar eigen wens te gebruiken.

Aan de achterzijde zorgt het zicht richting het omliggende landschap voor een gevoel van vrijheid dat je niet snel beu wordt. Tegelijkertijd bieden de hagen en volwassen begroeiing rondom het perceel veel privacy. De woning beschikt over een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Een huis voor wie royaal wil wonen, graag buiten is en waarde hecht aan groen en vrijheid. Niet alleen de woning zelf, maar vooral de combinatie met het grote perceel maakt dit tot een plek waar binnen en buiten vanzelf in elkaar overlopen.

Duurzaamheid:

- Muurisolatie en dakisolatie;
- Grotendeels HR++ beglazing;
- Cv-ketel (Intergas, 2026);
- Mechanische ventilatie;
- 13 zonnepanelen;
- Energielabel B.

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

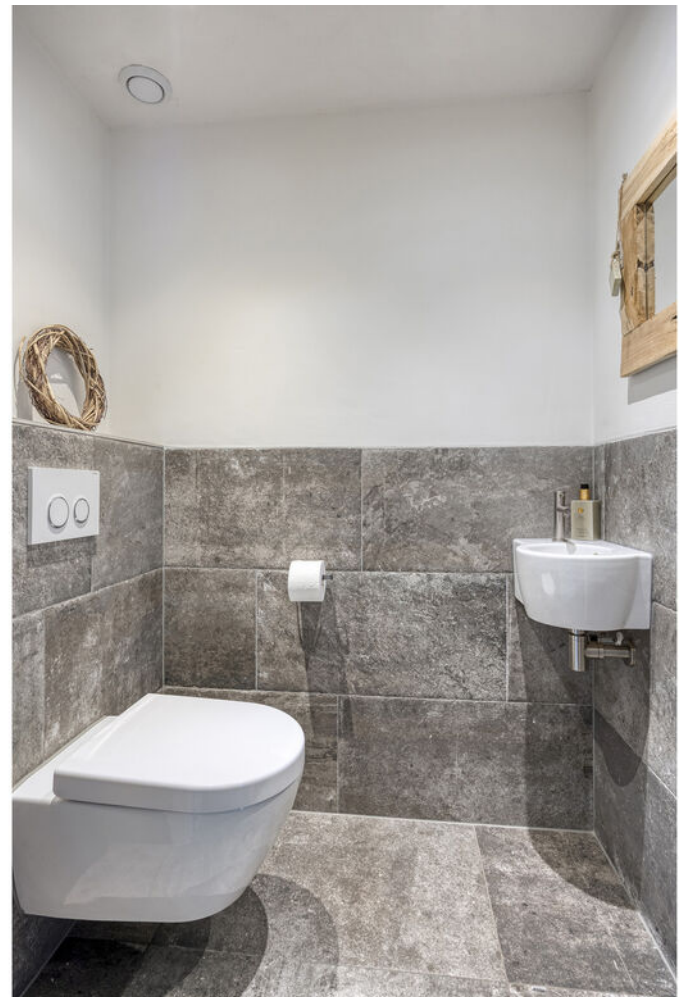
Meer dan gemiddelde belangstelling: Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning, dat het moeilijk te bepalen is wie de meest geschikte koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met de makelaar – besluiten de (verkoop)procedure tussentijds te wijzigen.

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



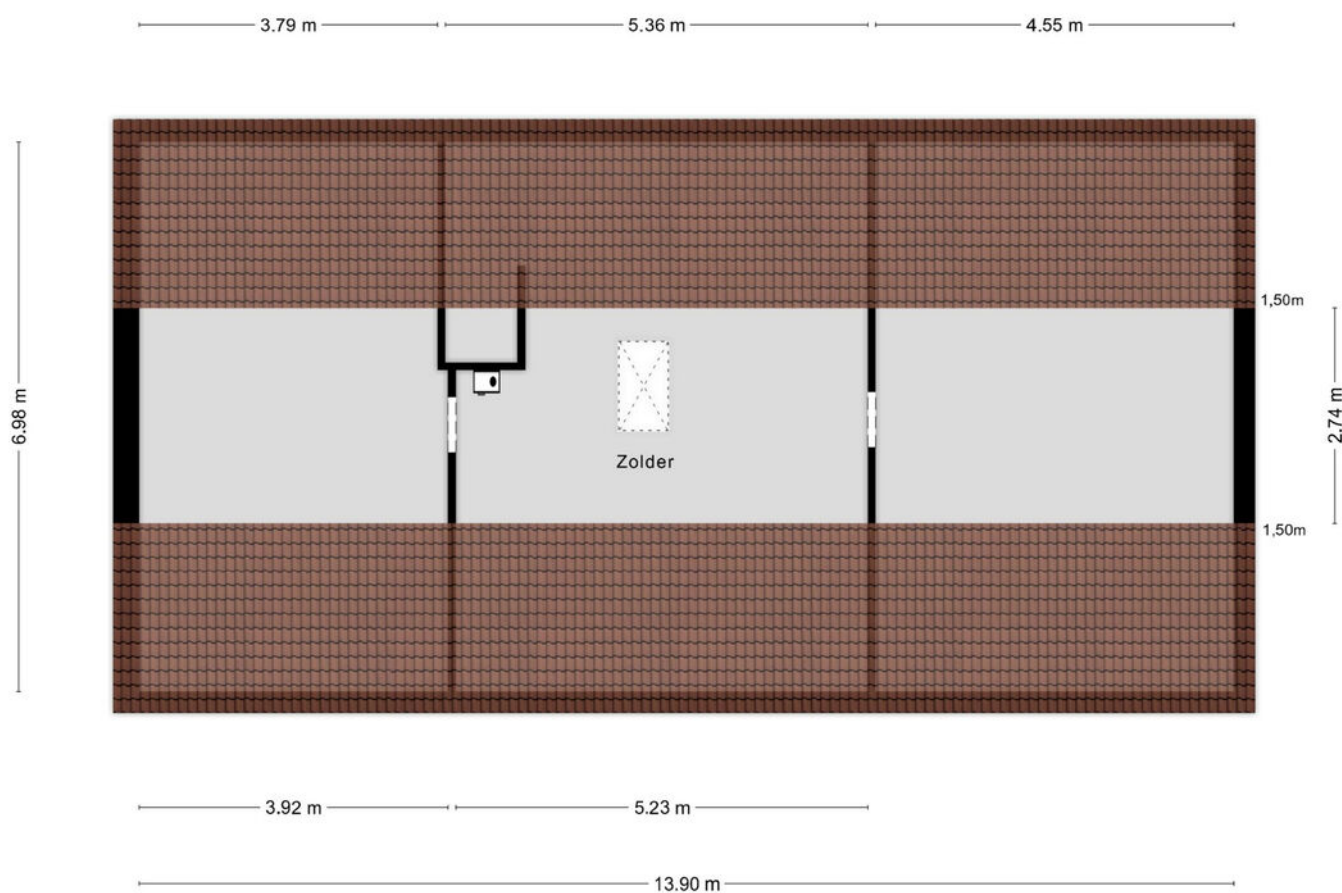
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



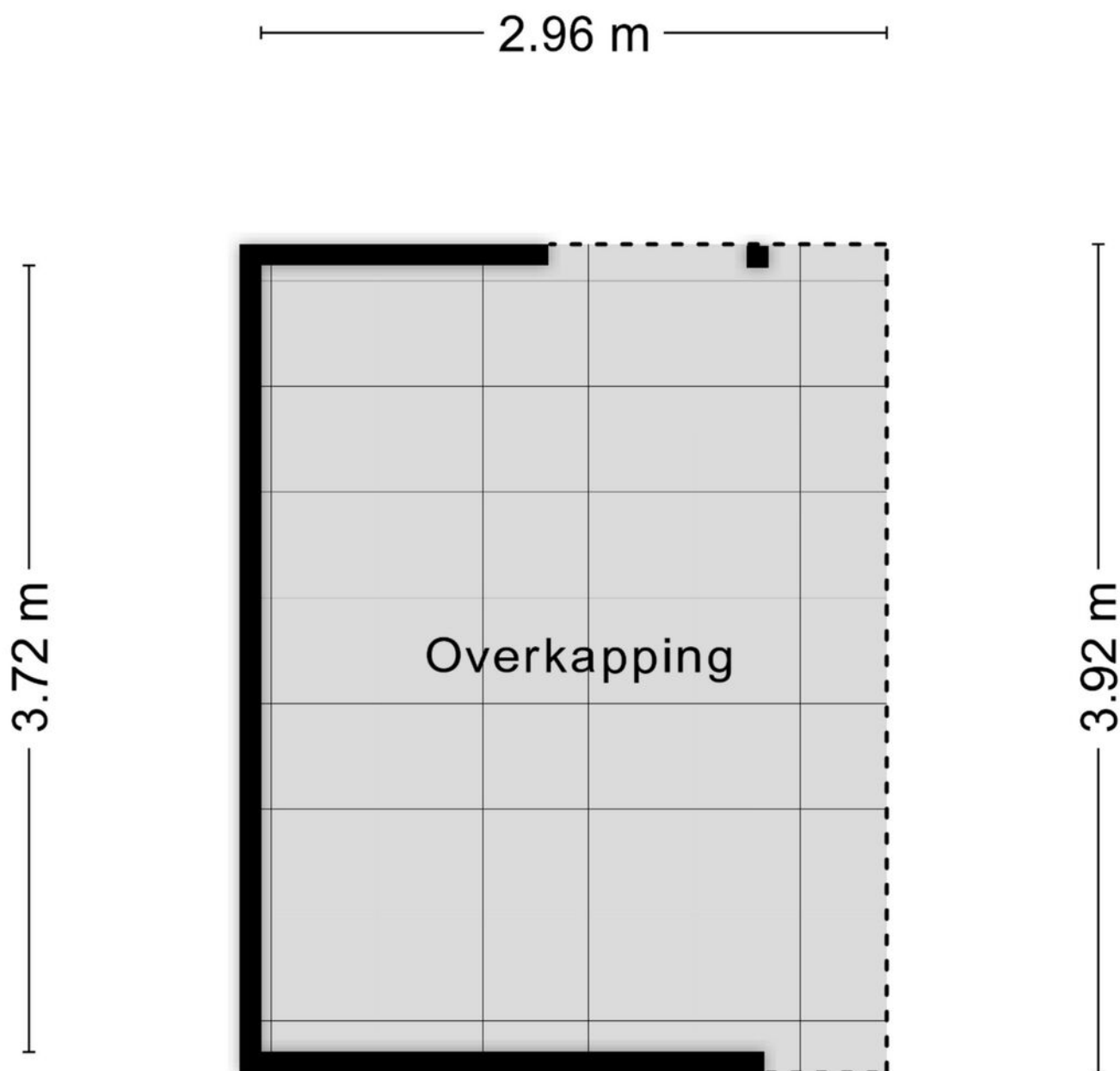
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

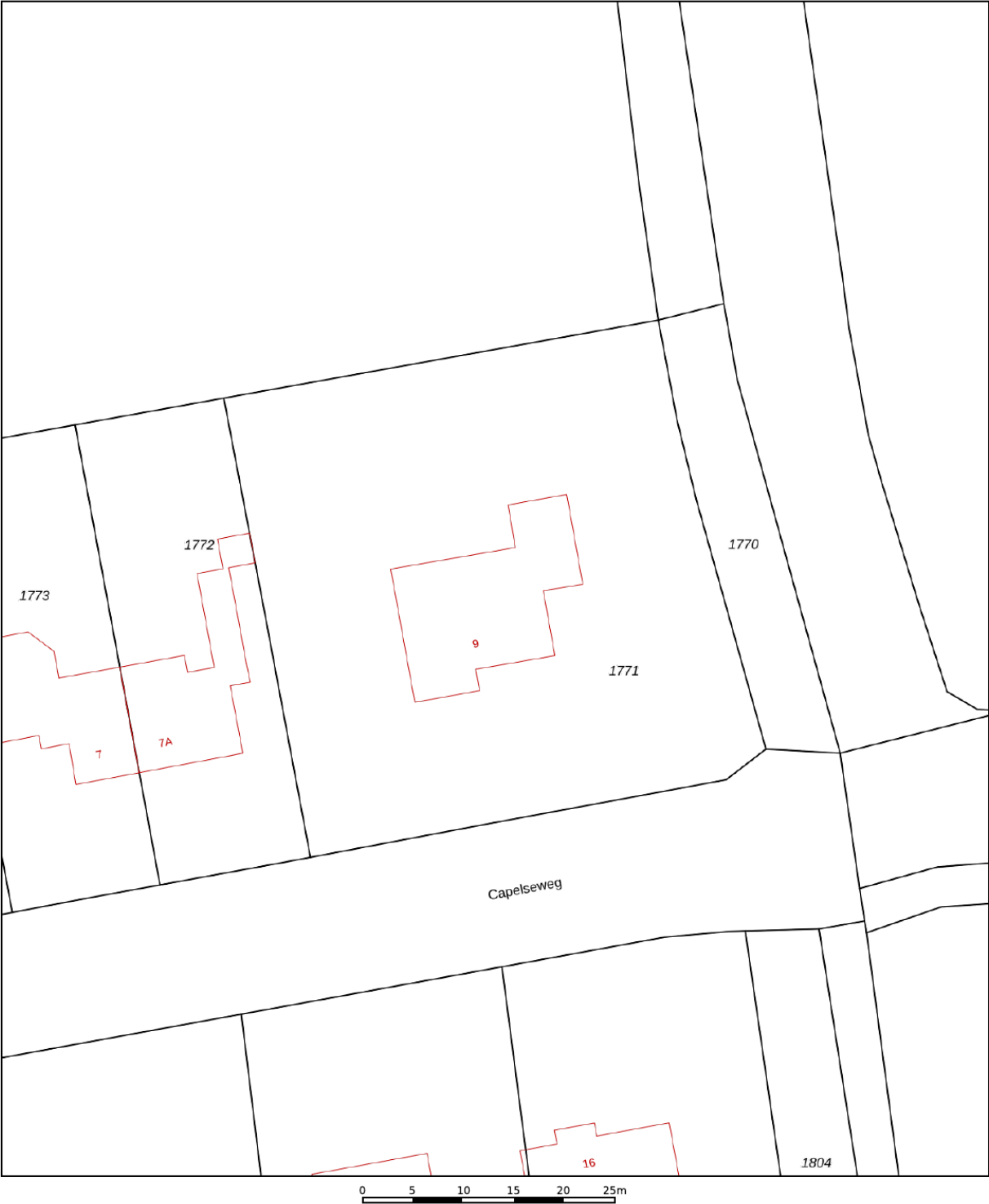


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenmoer

Sectie A

Perceel 1771

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 september 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.

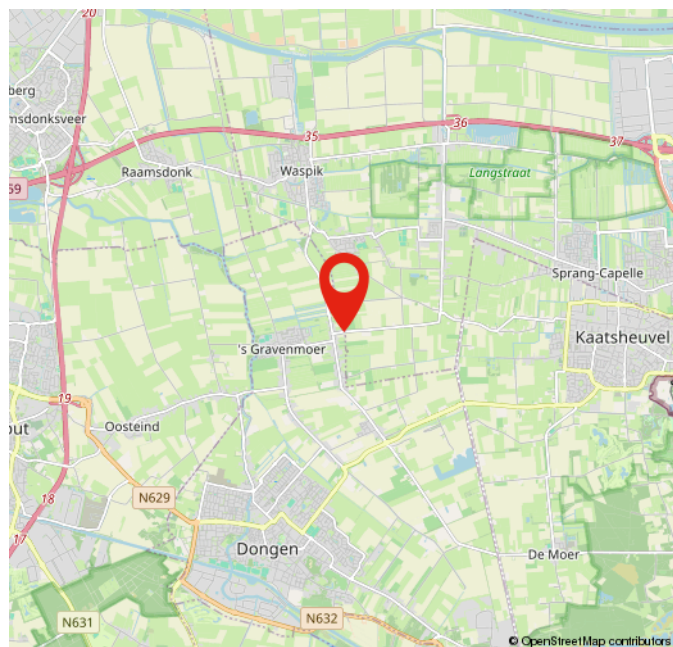
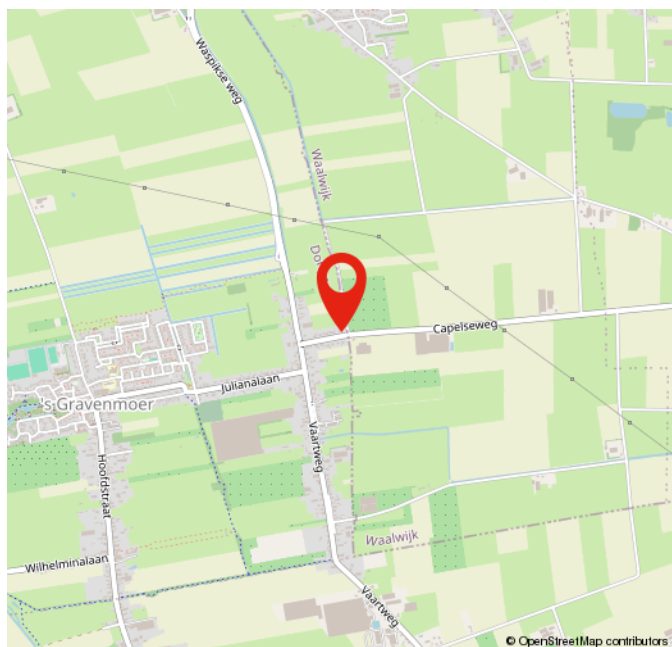
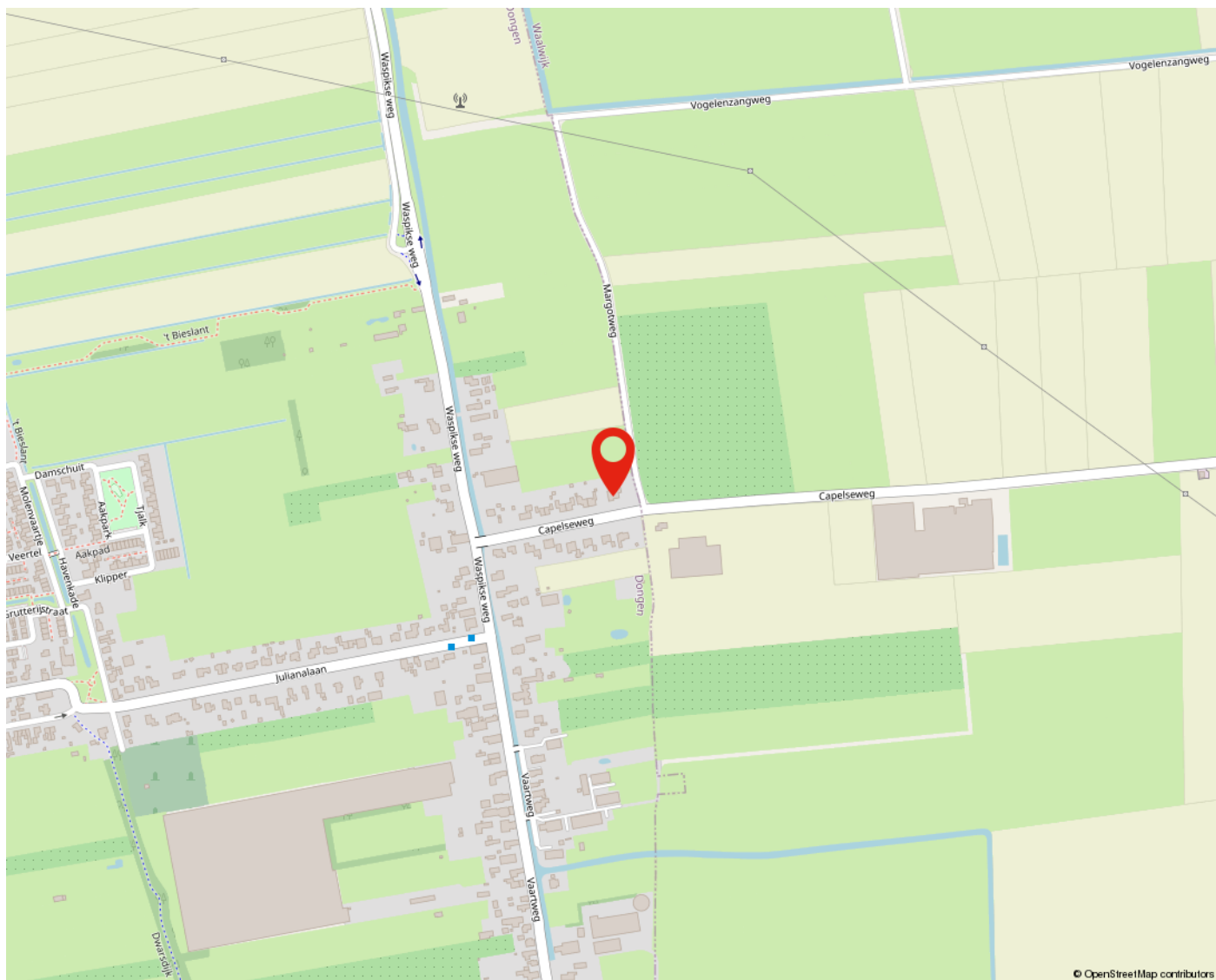
LIJST VAN ZAKEN

	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
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- warmwaterkraan met boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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 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

