





VRAAGPRIJS

€ 1.295.000,- K.K.

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD WONING

CIRCA 1403 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

2668 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 304 M²

BOUWJAAR

1658

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

A+

OMSCHRIJVING

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

Vaartweg 34 te 's Gravenmoer

Exclusief wonen met luxe poolhouse én een unieke kans om jouw droomwoning te realiseren.

Aan de geliefde Vaartweg in 's Gravenmoer ligt een bijzonder object waar luxe, ruimte en mogelijkheden op een unieke manier samenkomen. Op een royaal perceel bevindt zich een hoogwaardig afgewerkt poolhouse dat momenteel dienstdoet als volwaardige hoofdwoning, gecombineerd met een karakteristieke voorwoning die zich in casco staat bevindt en volledig naar eigen smaak en woonwensen kan worden afgewerkt.

Hier koop je niet alleen een woning, maar een levensstijl. Terwijl je direct comfortabel woont in het stijlvolle poolhouse, krijg je alle vrijheid om de authentieke voorwoning om te vormen tot jouw ultieme droomhuis.

Belangrijkste kenmerken:

- Exclusief object op een royaal perceel van 2.668 m² aan de Vaartweg;
- Luxe afgewerkt poolhouse dat momenteel als volwaardige hoofdwoning fungeert;
- Karakteristieke voorwoning uit 1658 in casco staat, volledig naar eigen wens af te bouwen;
- Constructieve renovatie van de voorwoning grotendeels uitgevoerd;
- Royale parkachtige tuin met veel privacy en uitstekende zonligging;
- Riant verwarmd zwembad, luxe buitenkeuken en diverse royale terrassen;
- Poolhouse voorzien van sunshower, sauna, Technogym Kinesis en een loopband;
- Veranda voorzien van warmtestralers en ventilatoren;
- In het atelier in de tuin is er volop ruimte om creatief bezig te zijn;
- Zeer geschikt voor grote gezinnen, mantelzorg, gastenverblijf of wonen en werken;
- Ruime garage met smeerput en vliering;
- Parkeergelegenheid op de oprit voor meerdere auto's en 2 extra parkeerplaatsen aan de andere zijde;
- Landelijke ligging met uitstekende bereikbaarheid richting Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch.

Poolhouse

Het prachtig uitgevoerde poolhouse is ontworpen met oog voor comfort, kwaliteit en ontspanning. Dankzij de hoogwaardige afwerking, royale leefruimtes en directe verbinding met het buitenleven vormt dit een volwaardige en sfeervolle woning waarin het heerlijk wonen is. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht

en een prachtig uitzicht over de tuin. De huidige fitnessruimte is eenvoudig te transformeren tot een comfortabele tweede slaapkamer, waardoor het poolhouse beschikt over twee volwaardige slaapkamers, twee badkamers en een en-suite badkamer beneden. Op de eerste etage is een kantoorruimte/ sfeervolle leeshoek gecreëerd.

Tuin

Het royale perceel biedt volop privacy en ruimte om te genieten van het buitenleven. Of je nu wilt ontspannen bij het zwembad, gasten wilt ontvangen of juist op zoek bent naar rust en natuur, hier is alles aanwezig voor een heerlijke buitenbeleving. Tevens is er een afzonderlijke zijtuin naast de woning, welke direct toegang geeft tot de keuken en woonkamer.

Vanuit de veranda stap je zo het fraaie zwembad van circa 4x10m en een diepte van 1,5m in. Het zwembad is compleet te noemen door de jet stream, een geïntegreerd zwembaddek, verwarming via een eigen zwembadwarmtepomp en de fraaie LED verlichting.

In het verlengde van het zwembad is het atelier gesitueerd met naastliggende berging. Het atelier is een plek waar je kunt ontdekken, creëren en vooral lekker je fantasie de vrije loop kunt laten. Het atelier heeft diverse gebruiksmogelijkheden zoals, een workshopruimte, fotostudio, keramiekatelier of een kunststudio.

Op ongeveer het midden van het totale perceel is een zogenaamd "bakhuisje" gesitueerd. Daarnaast is er een open opslag achter in de tuin welke ideaal is voor het stallen van tuingereedschap.



OMSCHRIJVING

De tuin loopt aan de achterzijde door tot een waar park, op deze plek begeef je je middenin de natuur. Tussen de volwassen bomen volledig in rust is het hier heerlijk vertoeven bij de vuurplaats. Een Victoriaanse tuinkas en diverse teeltbakken geven op dit moment de mogelijkheid tot het verbouwen van eigen groenten. De mogelijkheden met dit stuk grond zijn eindeloos!

Woning voorzijde

Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich de oorspronkelijke woning, die momenteel volledig casco is. De constructieve werkzaamheden zijn reeds uitgevoerd, waardoor een uitstekende basis is gelegd voor de volgende eigenaar.

Hier ligt een unieke kans om een woning volledig naar eigen inzicht af te bouwen. Denk aan een royale leefkeuken, meerdere slaapkamers, een luxe master suite, kantoor aan huis of zelfs een combinatie van wonen en werken. De karakteristieke elementen van de woning vormen een prachtig uitgangspunt voor een eigentijdse afwerking waarin authentieke charme en modern wooncomfort perfect samenkomen.

De foto's laten zien dat de woning zich in een vergevorderd stadium van de ruwbouw bevindt, met nieuwe draagconstructies, vloeren en voorbereidingen voor installaties. Hierdoor kan de nieuwe eigenaar zich volledig richten op de afbouw en inrichting.

Via een sfeervolle trap daal je af naar een exclusieve wijnkelder waar authentieke materialen en een tijdloze uitstraling samenkomen. De gemetselde wijnrekken, warme terracotta vloer en subtiele verlichting creëren de perfecte ambiance voor het bewaren én presenteren van een bijzondere wijncollectie.

Een unieke kans

Waar vindt je een woning waar je direct luxe kunt wonen én tegelijkertijd alle vrijheid hebt om jouw eigen droomhuis te realiseren? Deze bijzondere combinatie maakt de Vaartweg 34 tot een object dat zelden op de markt verschijnt.

Hier woon je vandaag al comfortabel in het stijlvolle poolhouse, terwijl je stap voor stap werkt aan een exclusieve hoofdwoning die volledig aansluit op jouw persoonlijke woonwensen. Een investering in woonplezier, kwaliteit én toekomstbestendigheid.

Duurzaamheid:

- CV ketel Nefit Trendline CW6 (2017);
- Warmtepomp woonhuis LG Therma (2022);
- Warmtepomp tuinpaviljoen LG Therma (2022);
- Deels dak, vloer en gevelisolatie;
- HR / HR++ beglazing;

- Energielabel A+;
- 42 Zonnepanelen (2022).

(De volledige keuken uit het voorhuis staat in de opslag en blijft achter bij verkoop)

Woondromen beginnen met een bezichtiging!

Ervaar zelf de unieke combinatie van direct luxe wonen en de vrijheid om jouw eigen droomwoning te realiseren. Neem contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak. Wij vertellen je graag alles over de mogelijkheden voor deze woning.

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



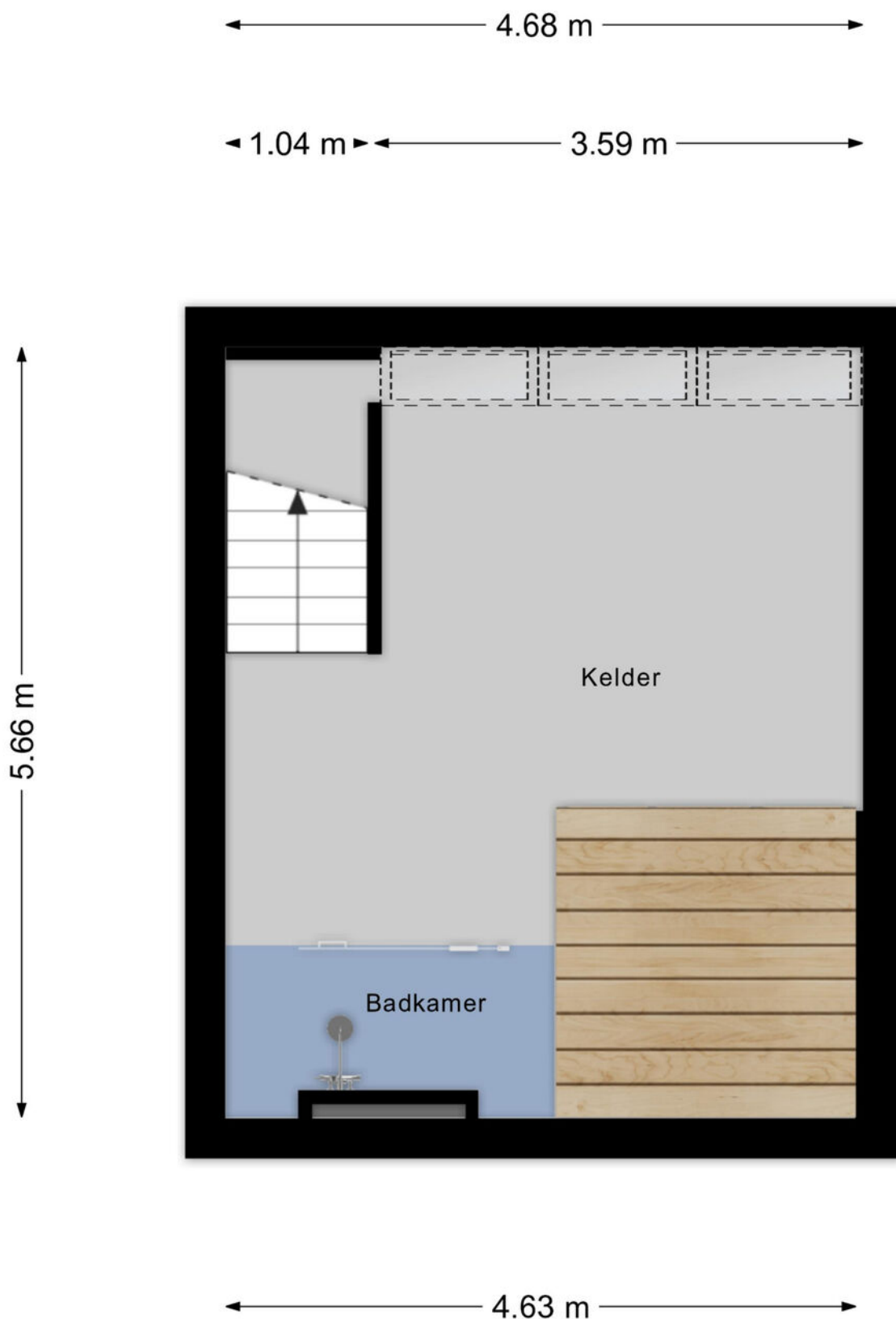
PLATTEGROND



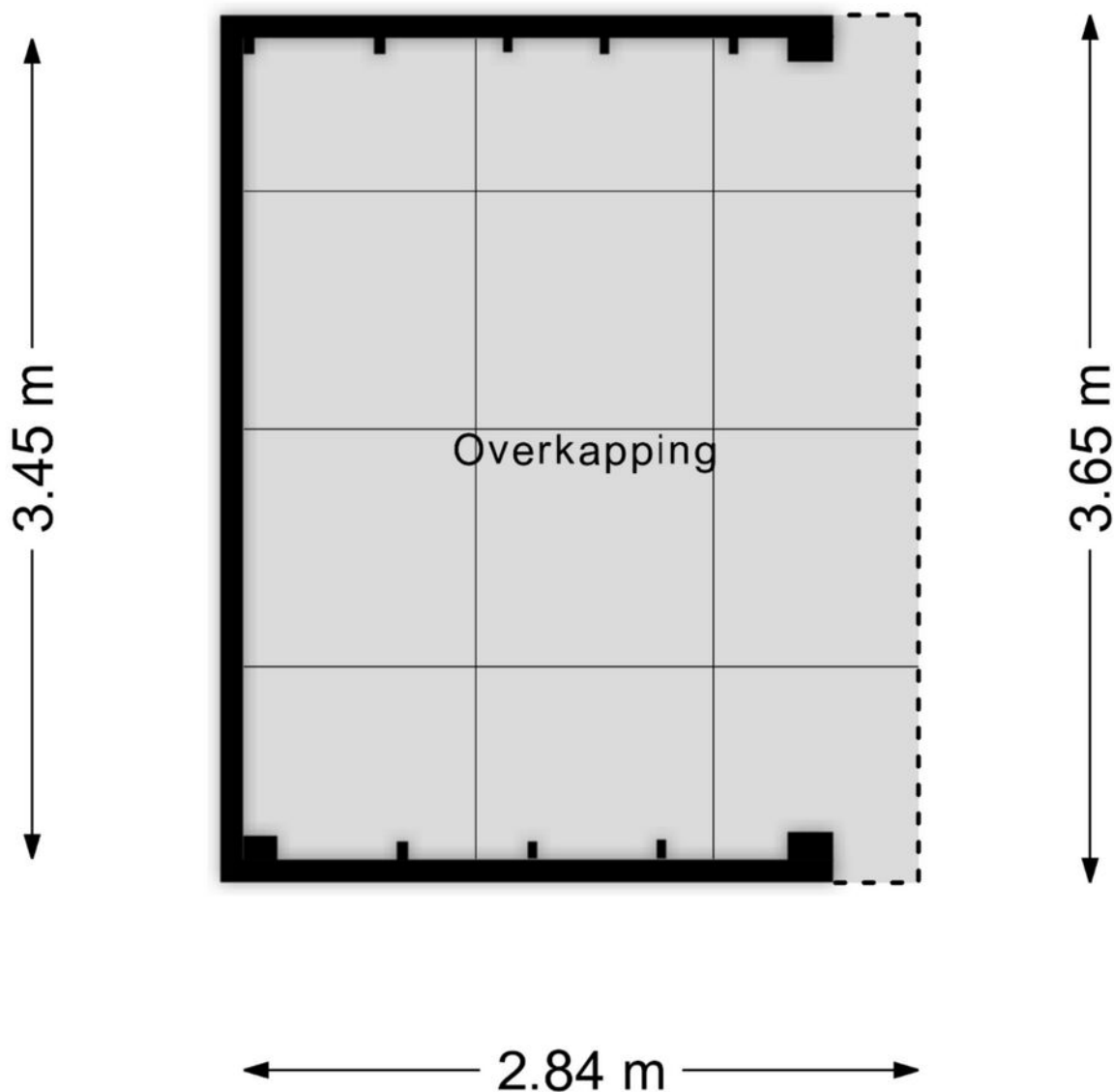
PLATTEGROND



PLATTEGROND

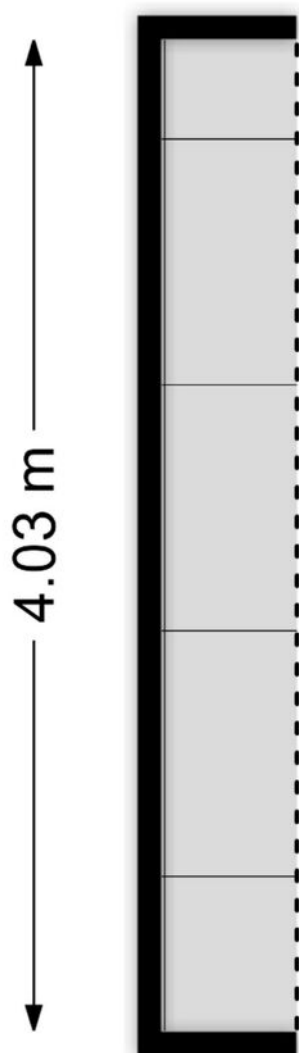


PLATTEGROND



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

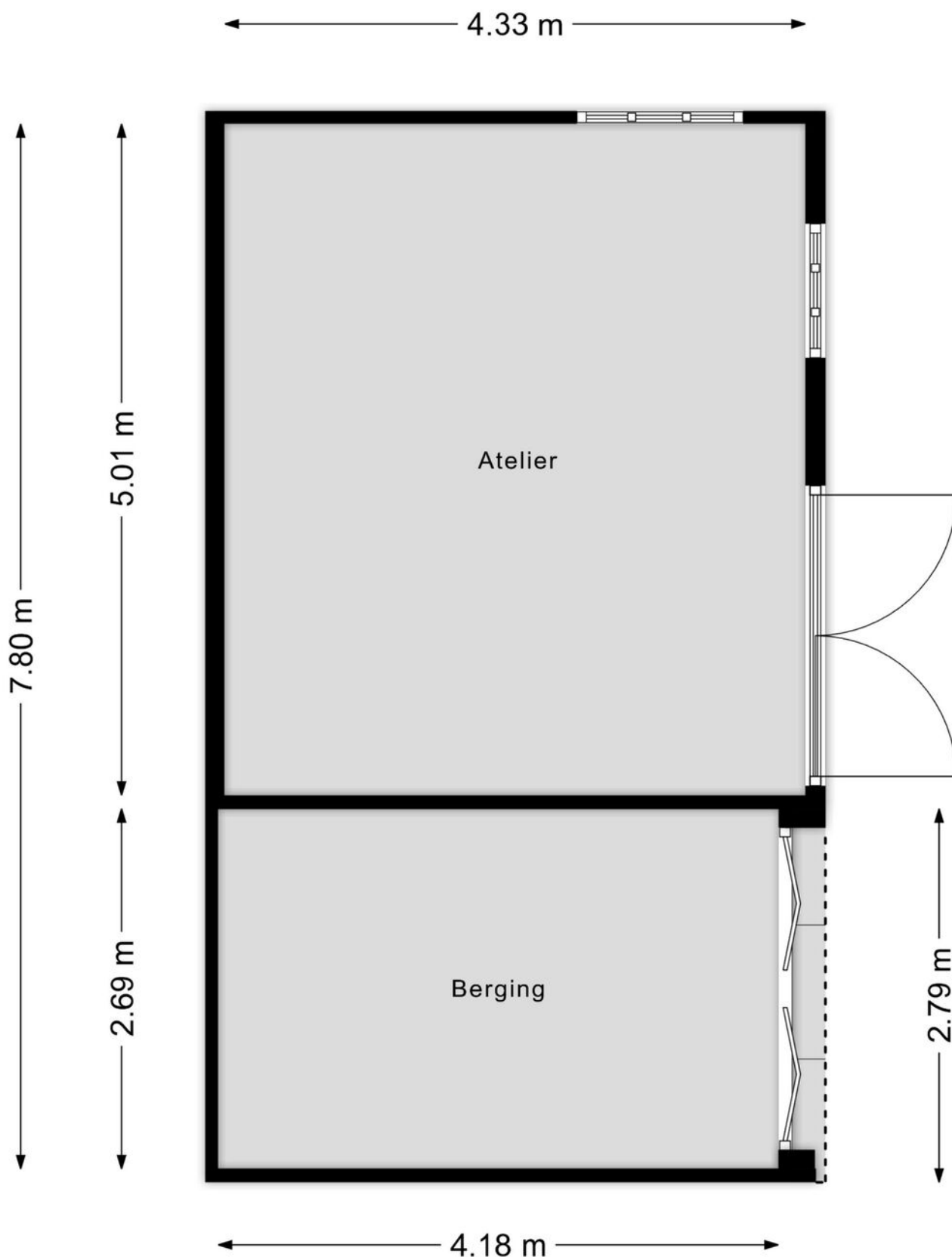
PLATTEGROND



0.55 m

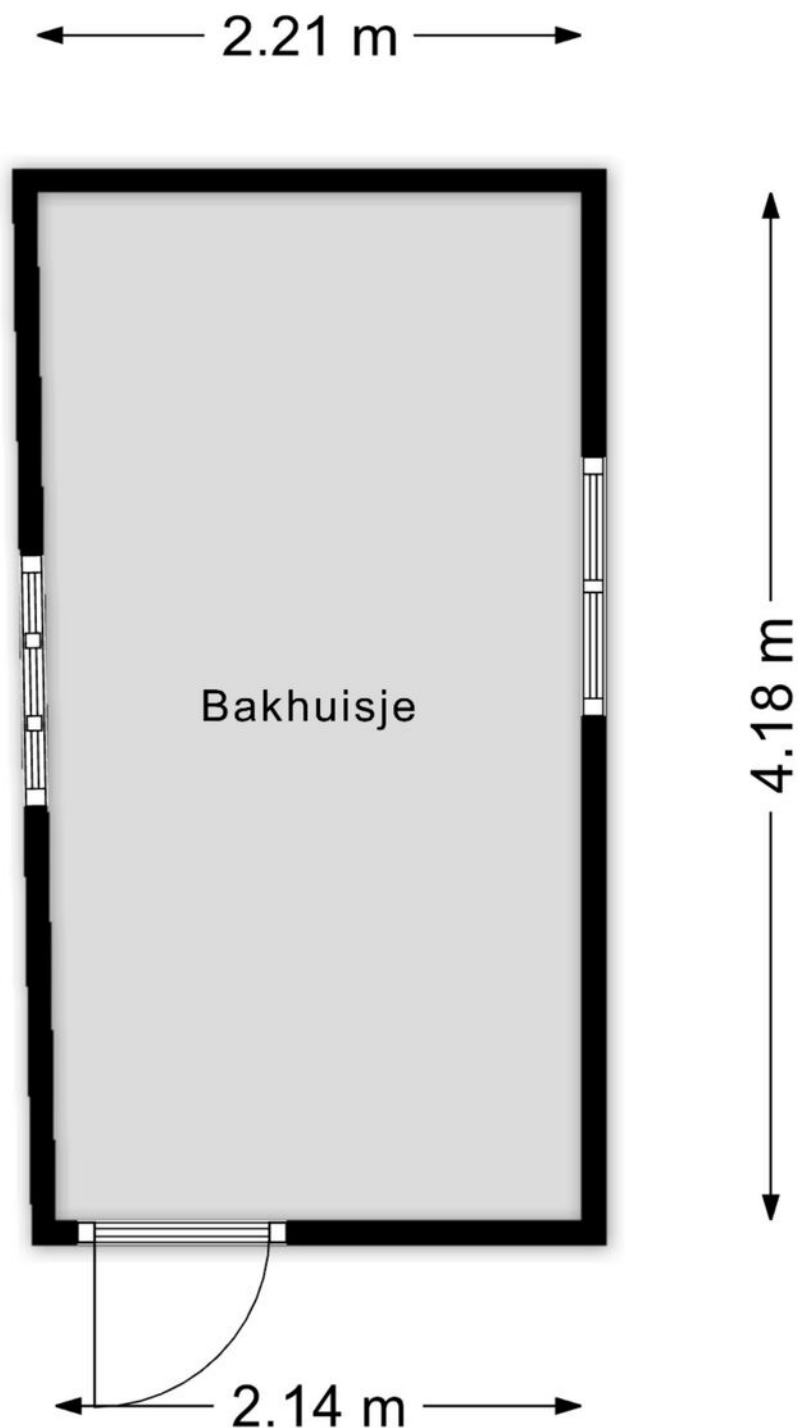
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



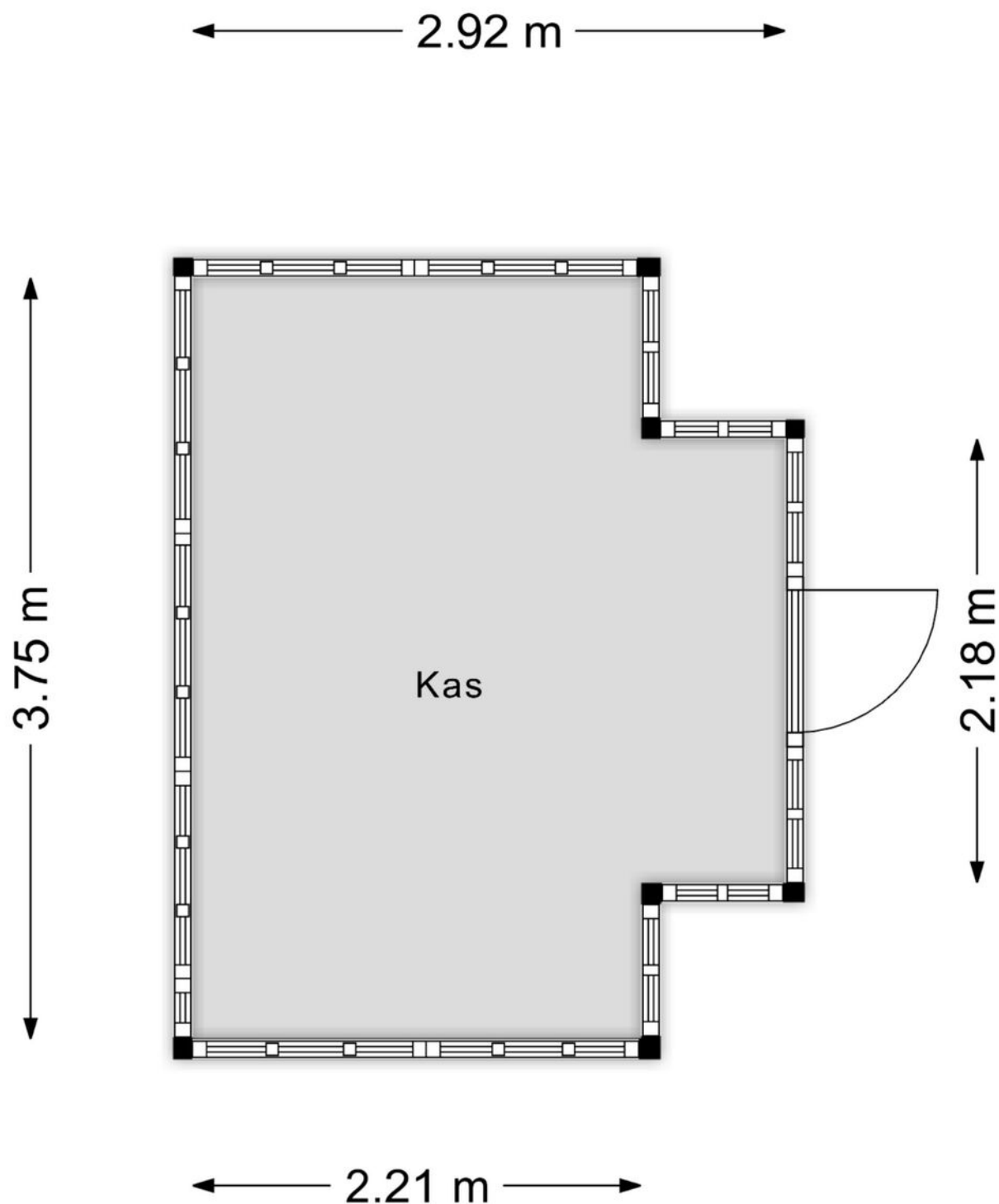
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

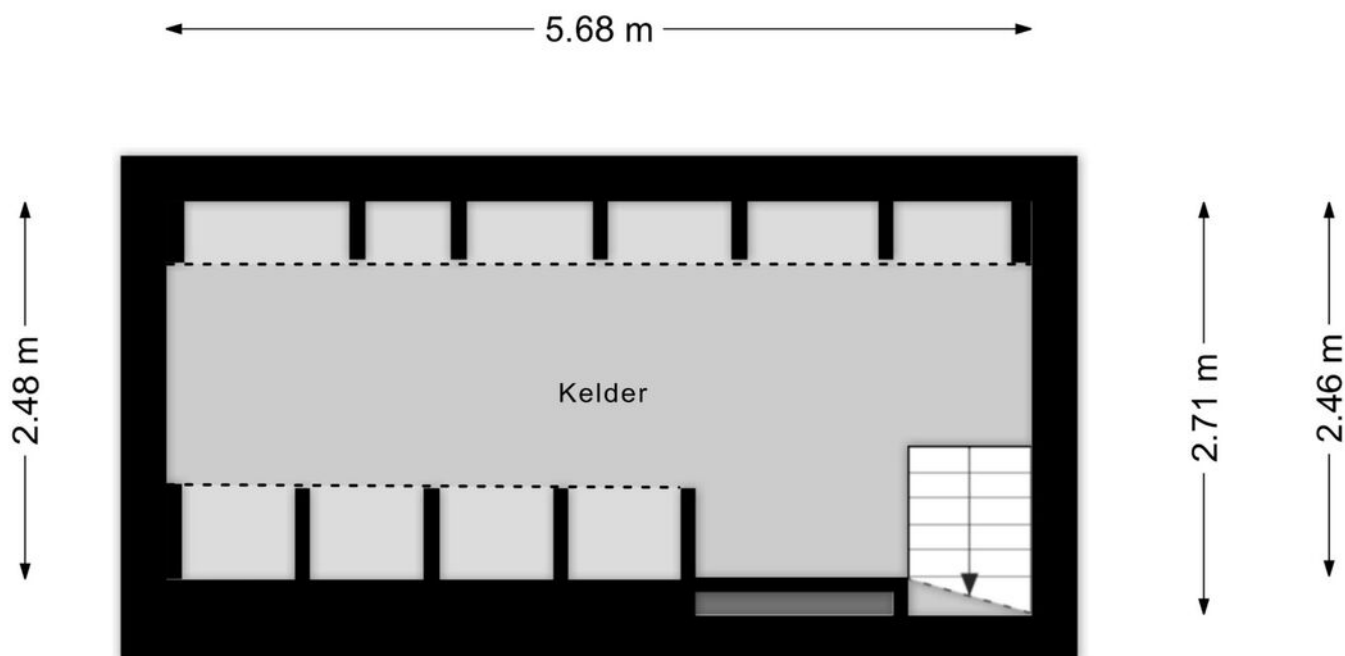
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

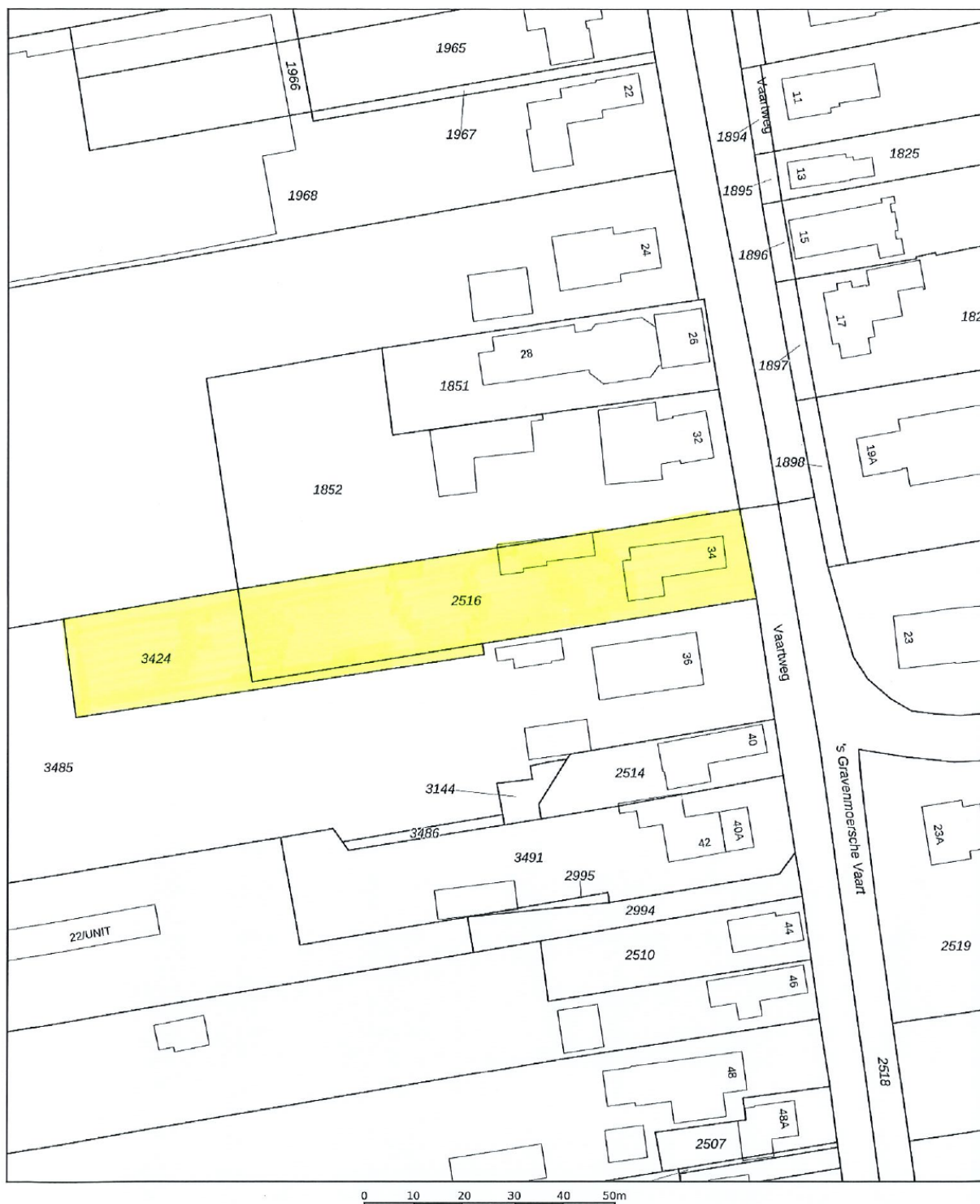


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente 's-Gravenmoer Sectie B Perceel 2516	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast in schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			X
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

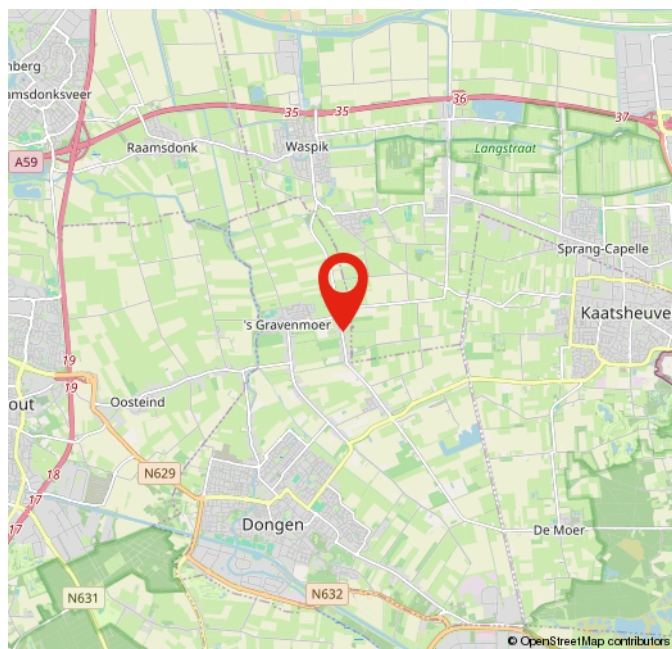
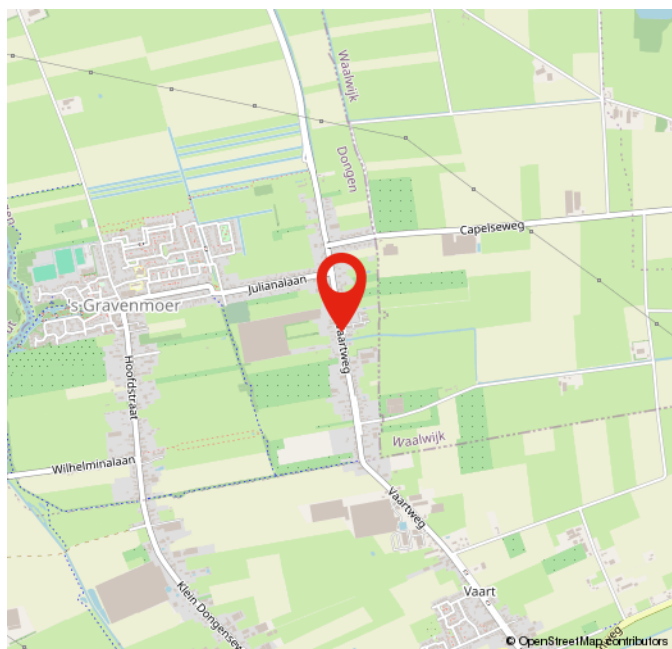
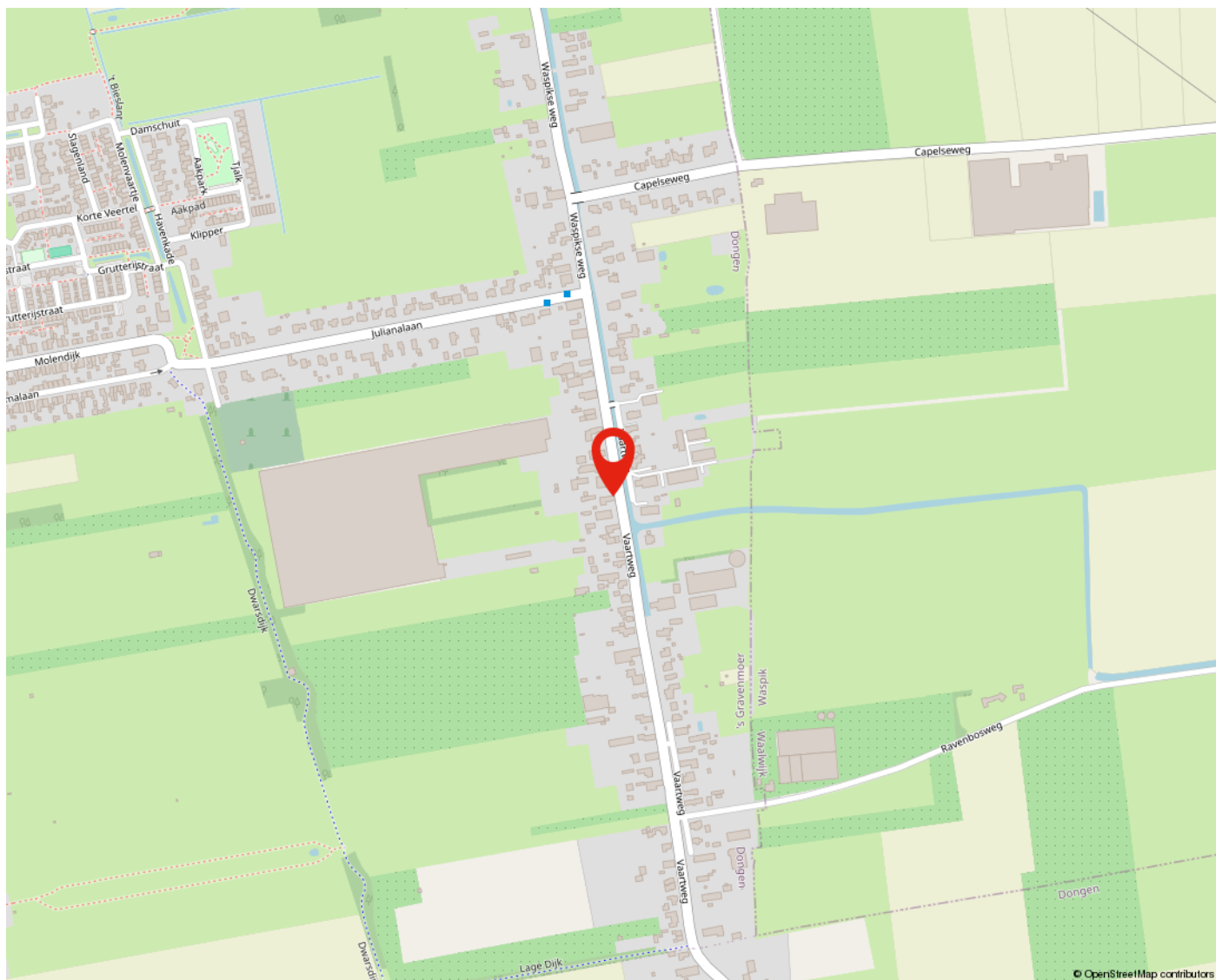
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
lampen boven de tuin tafel			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
robot maaier			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- diverse machines tuin onderhoud			X
- ligbedden & tafeltjes & ligbedden Bean bags & parasols			X

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname

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 / WAARBORG SOM

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

