





VRAAGPRIJS

€ 339.000,- K.K.

TYPE WONING

TUSSENWONING

INHOUD WONING

CIRCA 368 M<sup>3</sup>

PERCEEL OPPERVLAKTE

153 M<sup>2</sup>

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 104 M<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1972

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

C

# OMSCHRIJVING

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

Luxemburglaan 35 - Ruim wonen met veel privacy en een heerlijke tuin op het zuiden

Aan de Luxemburglaan 35 staat deze verrassend ruime woning met drie slaapkamers, een royale badkamer, een grote bergzolder en een fijne leefruimte op de begane grond. Een woning die zich onderscheidt door de praktische indeling, de extra serre en de prettige hoeveelheid privacy aan zowel de voor- als achterzijde.

De achtertuin ligt bovendien op het zonnige zuiden en vormt samen met de serre een heerlijke plek om gedurende het jaar van het buitenleven te genieten.

## BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE WONING

- Ruime woning met drie volwaardige slaapkamers;
- Zeer royale overloop en volop bergruimte;
- Grote bergzolder over vrijwel de volledige woning;
- Woonkamer met sfeervolle houtkachel in een schouw;
- Serre als volwaardig verlengstuk van de leefruimte;
- Ruime badkamer met zowel ligbad als separate douche;
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Achtertuin gelegen op het zonnige zuiden;
- Veel privacy aan zowel de voor- als achterzijde;
- Voldoende parkeer gelegenheid zowel aan de voor als achterzijde woning;
- Op korte termijn beschikbaar.

## Begane grond

Door de goed onderhouden en ruime voortuin wordt de voordeur bereikt. Via deze entree wordt de verbreedde hal betreden. Hier bevinden zich de meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars), het toilet met fonteintje en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer heeft een prettige indeling en beschikt over een sfeervolle houtkachel, geplaatst in een schouw. Een speels element is de spiltrap die vanuit de woonkamer toegang geeft tot de eerste verdieping. Over de gehele begane grond ligt een praktische korreltapijtvloer.

De keuken is uitgevoerd in een ruime U-opstelling en verkeert in nette, verzorgde staat. De keuken beschikt over diverse apparatuur, waaronder een vaatwasser, dubbele spoelbak, oven en koel-/vriescombinatie.

Een absolute meerwaarde is het tweede zitgedeelte in de serre. Deze ruimte kan middels een schuifpui van de woonkamer worden afgescheiden, maar vormt in het

dagelijks gebruik juist een heerlijk verlengstuk van de leefruimte. Een fijne plek voor een extra zithoek, leesruimte of lange eettafel, met direct contact met de achtertuin.

Dubbele deuren vanuit de serre geven toegang tot de tuin.

## Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een opvallend ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische vaste kast.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over vaste kastruimte. De slaapkamers kennen een vergelijkbare afwerking en de volledige verdieping is voorzien van een laminaatvloer. De kunststof kozijnen met dubbele beglazing en de aanwezige rolluiken dragen bij aan het wooncomfort.

Ook de badkamer is royaal van formaat. Deze is compleet ingericht met een ligbad, separate douche, toilet en wastafelmeubel. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger.

## Zolderverdieping

Middels een schuiftrap is de bergzolder bereikbaar. Deze strekt zich uit over vrijwel de volledige woning en biedt daardoor een aanzienlijke hoeveelheid praktische bergruimte.



# OMSCHRIJVING

## Buitenruimte

De achtertuin is gelegen op het zuiden en combineert een verzorgde, strakke inrichting met voldoende groen. Sierbestrating, groene borders en verschillende plekken om buiten te zitten zorgen voor een prettige tuin die bovendien veel privacy biedt.

De serre sluit mooi aan op het buitenleven en maakt de overgang tussen woning en tuin bijzonder prettig.

Achterin bevindt zich de berging, welke in 2026 is voorzien van nieuwe panelen, wat een strakke uitstraling geeft. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van de CV-ketel. Aansluitend is nog een praktische houtopslag aanwezig. Via de poort aan de achterzijde is de achtergelegen brandgang bereikbaar.

## Duurzaamheid:

- Volledig geïsoleerd;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Kunststof kozijnen in de woning;
- Cv-ketel (Remeha, 2014);
- Energielabel C.

Luxemburglaan 35 biedt vooral veel praktisch wooncomfort: drie slaapkamers, een royale badkamer, volop bergruimte en dankzij de serre nét dat beetje extra leefruimte op de begane grond. In combinatie met de zonnige tuin en de goede privacy is dit een bijzonder complete woning.

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.





























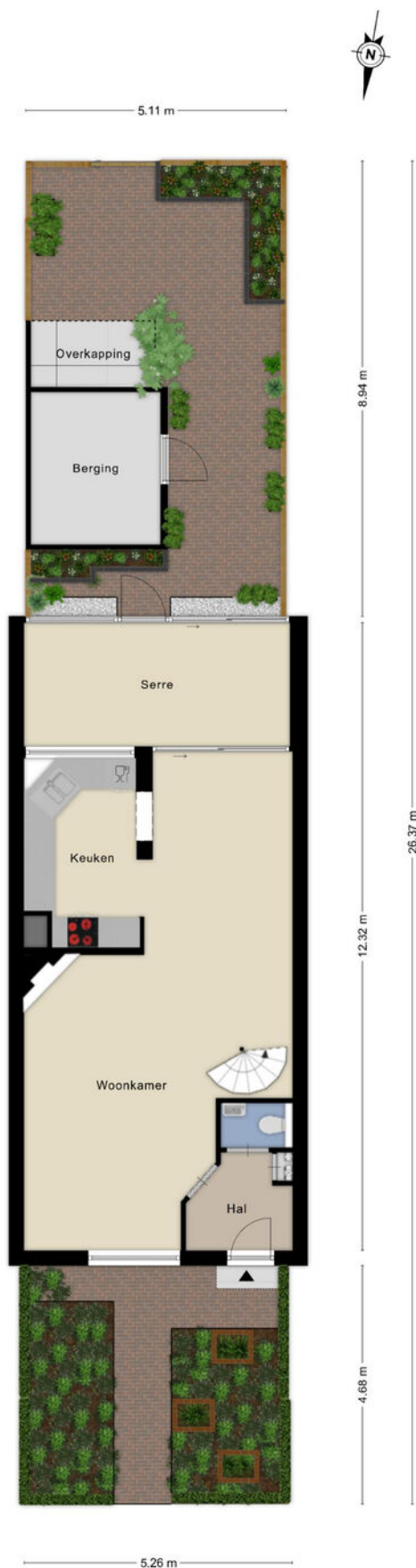




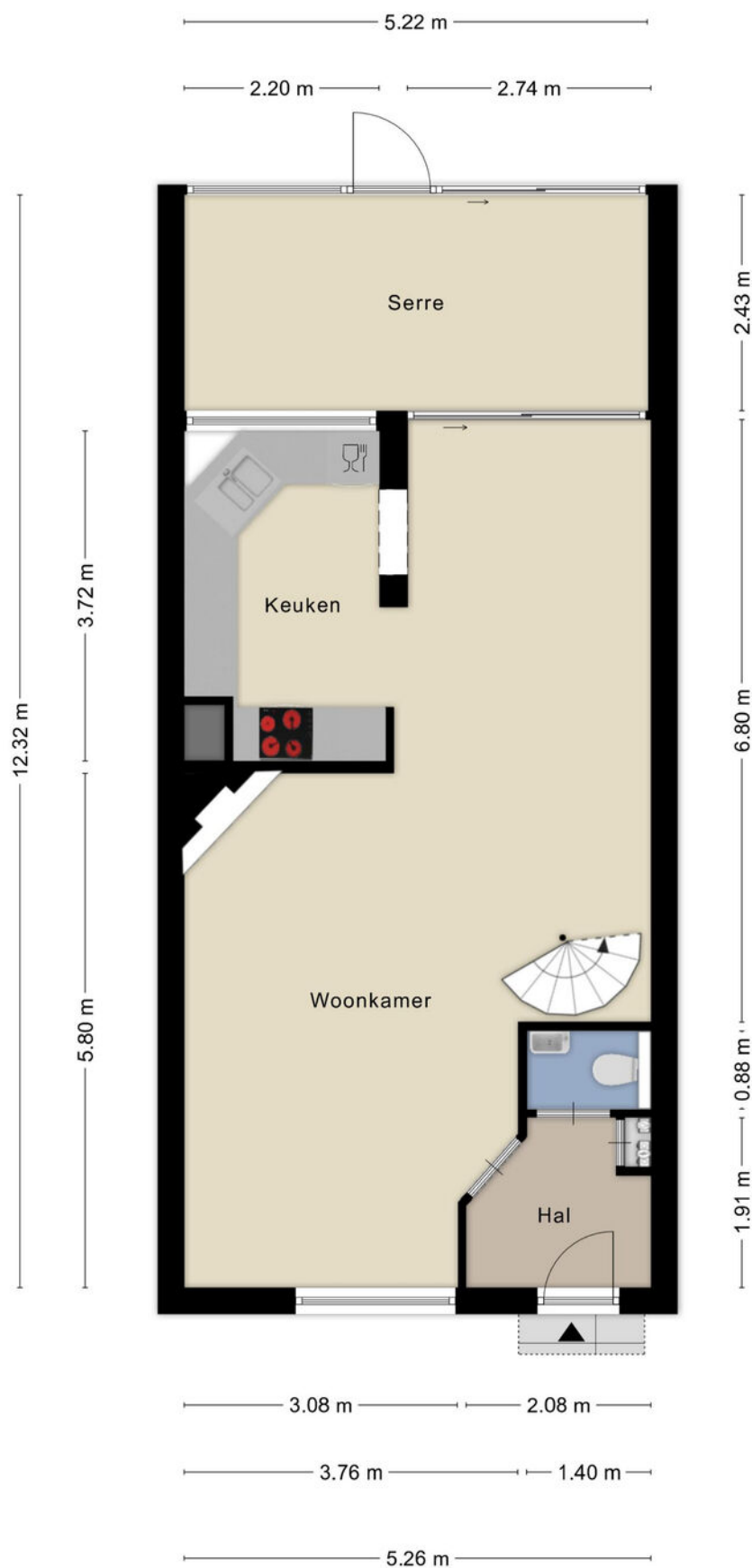




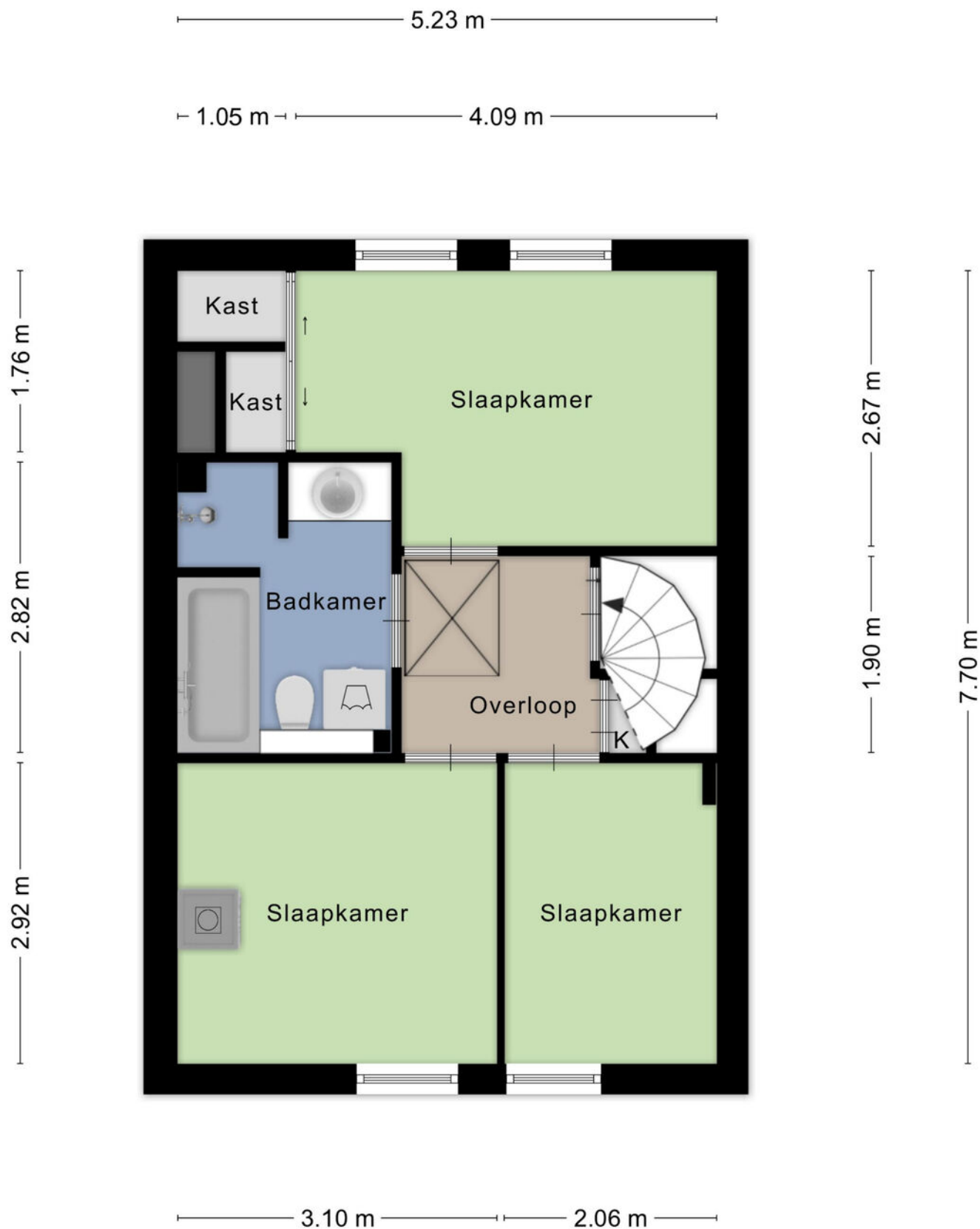
# PLATTEGROND



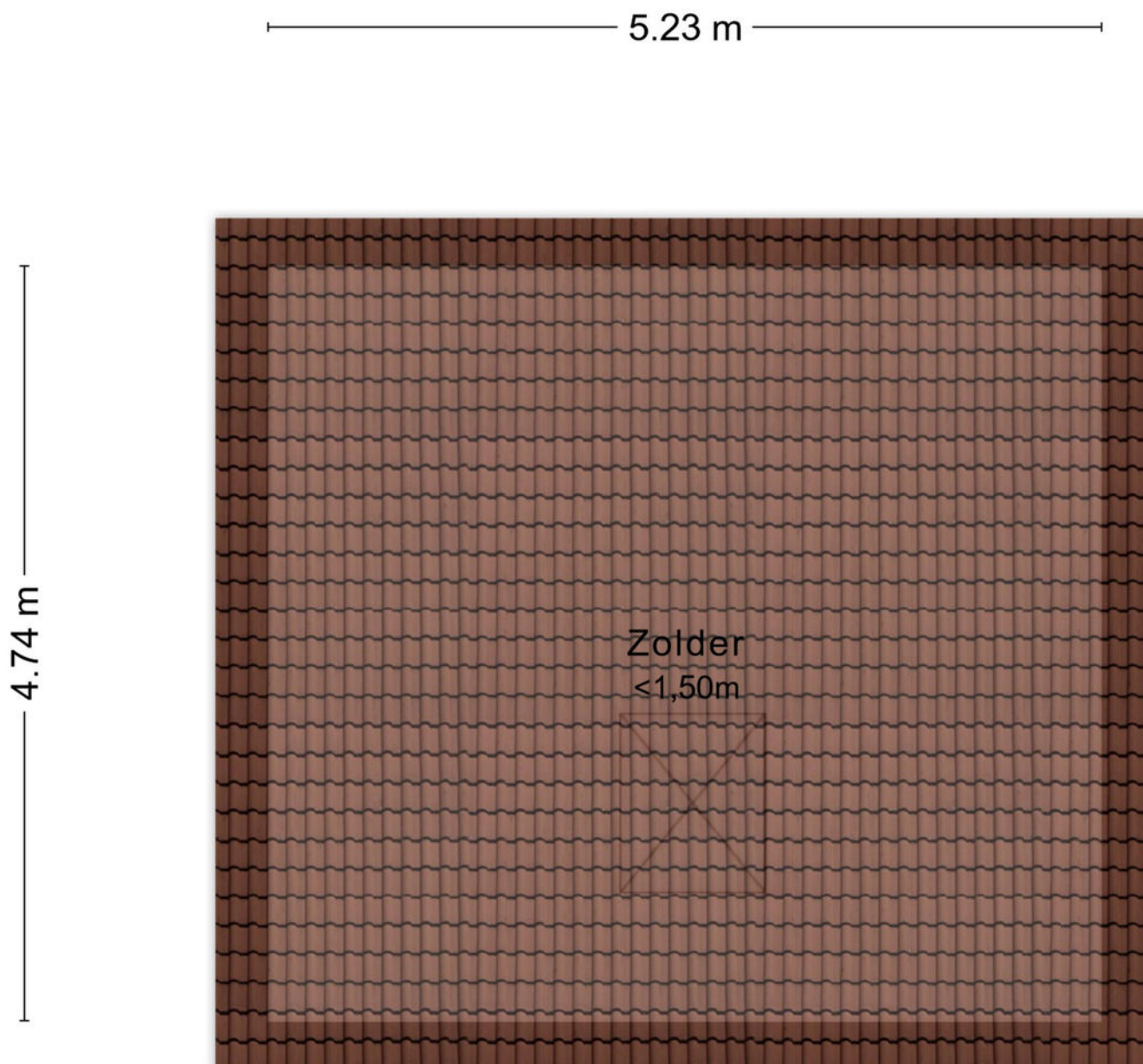
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

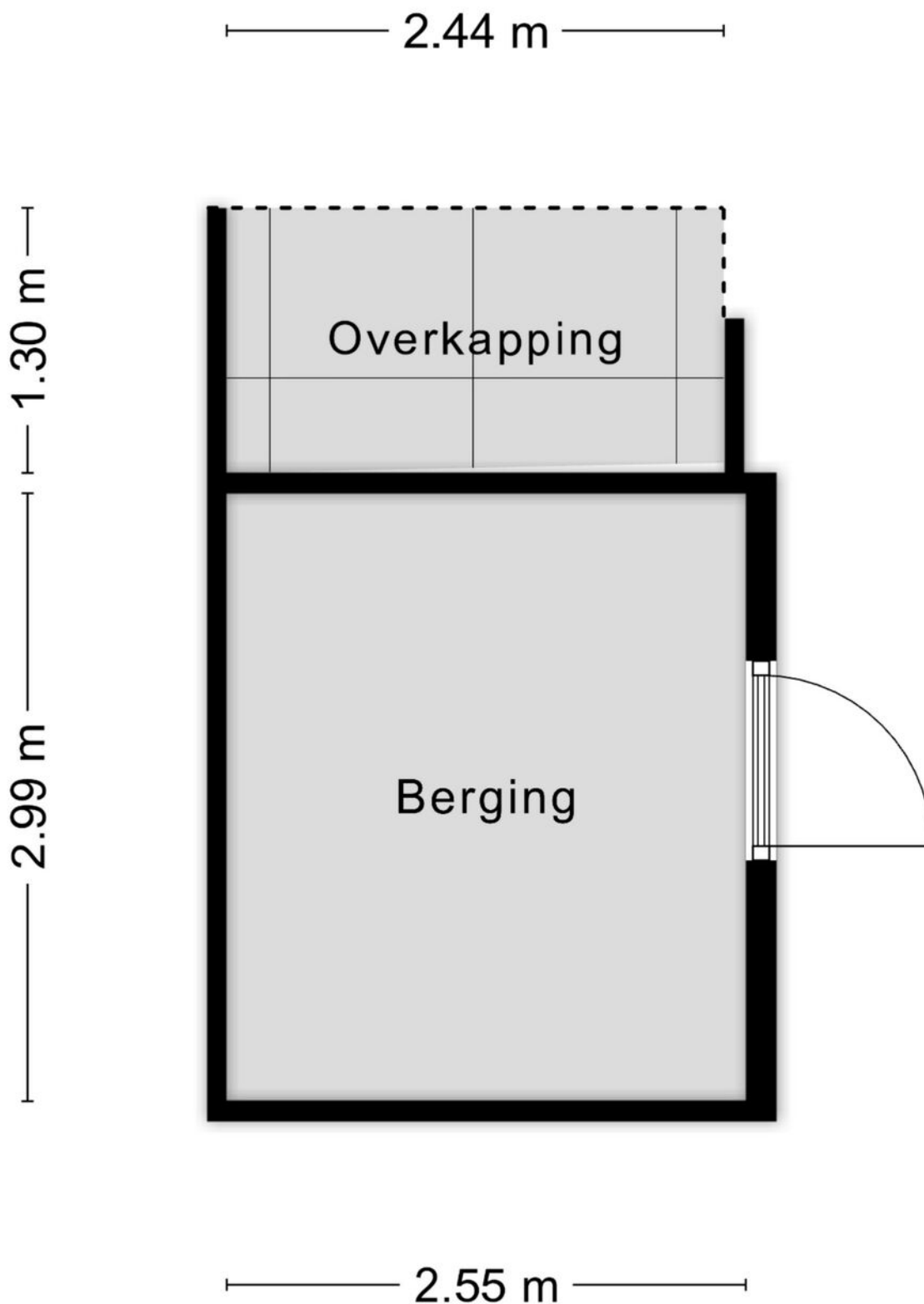


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

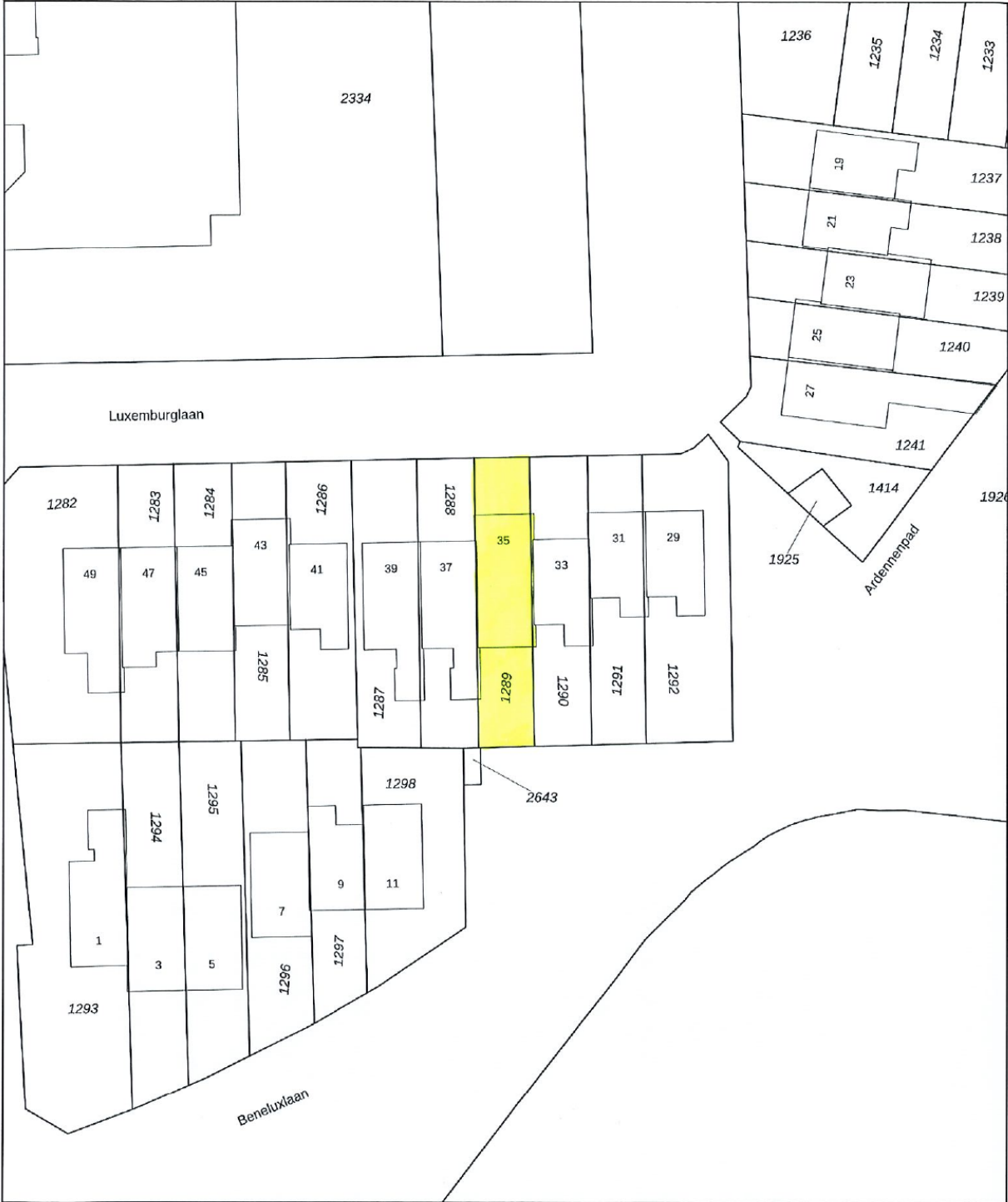


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dongen

Sectie I

Perceel 1289

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2025  
 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.

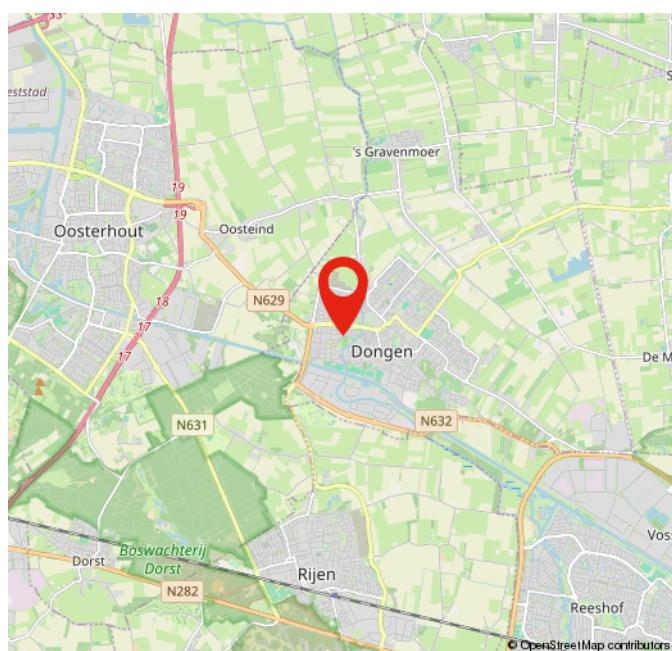
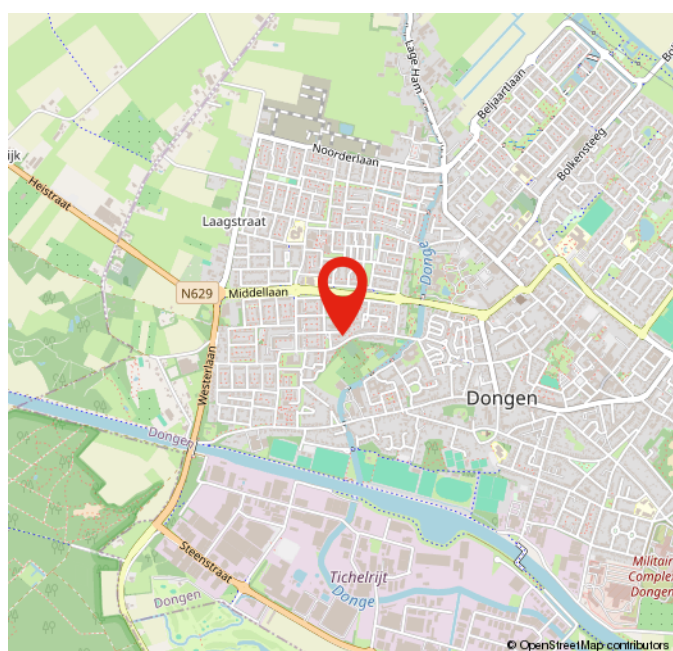
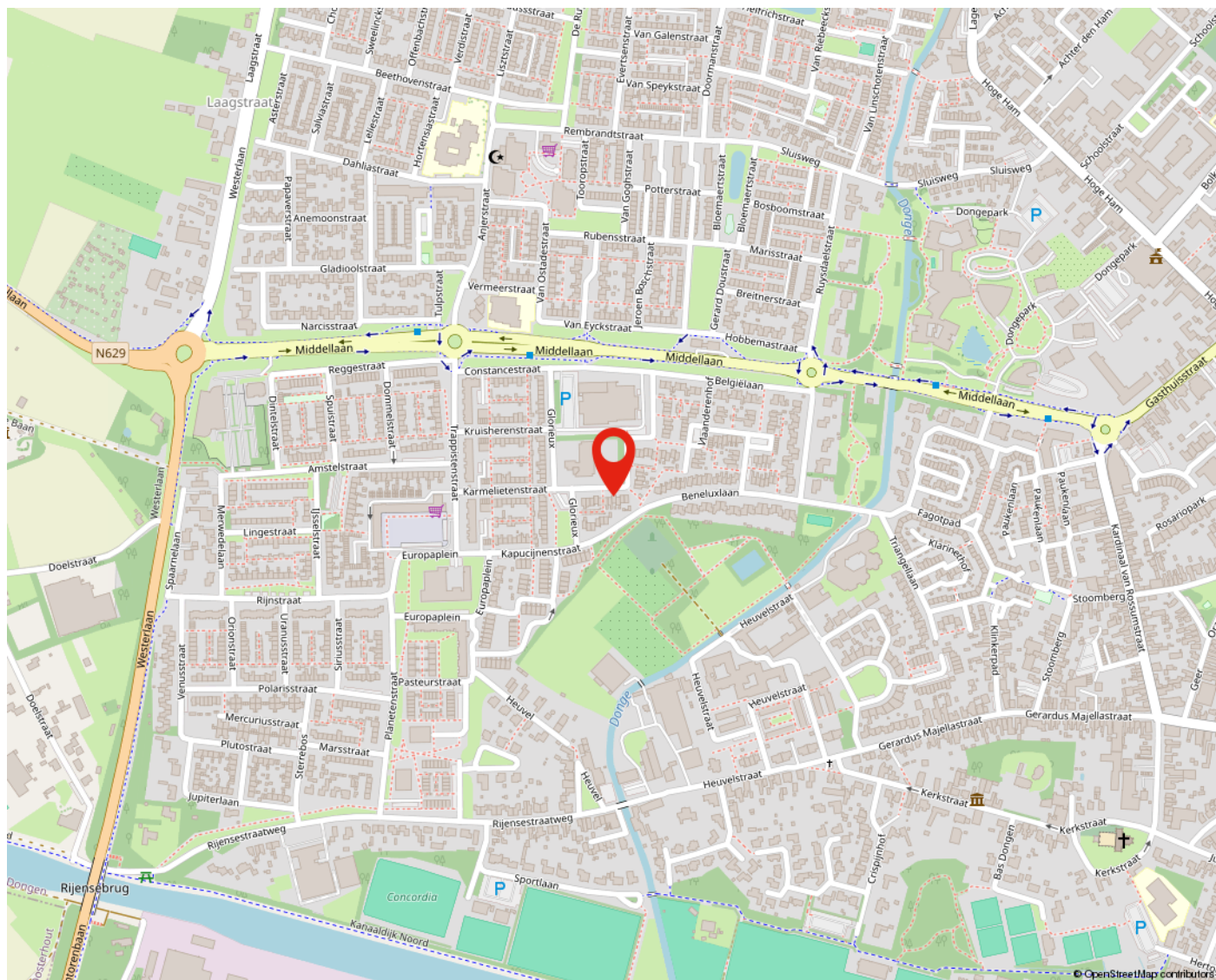
# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | 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        |              |
| - overgordijnen                          |               | X        |              |
| - vitrages                               |               | X        |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| - Korreltapijt                           | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               |               | X        |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              |               | X        |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vriezer                                | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| Woning - Sanitair/sauna                  |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     | X             |          |              |
| - fontein                                                   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - ligbad                                                    | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                    | X             |          |              |
| - planchet                                                  | X             |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     | X             |          |              |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             | X             |          |              |
| Rookmelders                                                 |               | X        |              |
| Rolluiken                                                   |               |          | X            |
| Zonwering buiten                                            |               |          | X            |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat                                       |               | X        |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Beplanting                                                  | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                  | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                      | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                         | X             |          |              |
| Tuin - Overig                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                      |               |          |              |
| - (sier)hek                                                 | X             |          |              |
| - Regenton                                                  |               | X        |              |
| - Buitenkachel                                              |               | 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](http://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](mailto:m@kelaar.com)  
Whatsapp 0162 - 32 16 16  
[www.vandenboschmakelaars.com](http://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**

