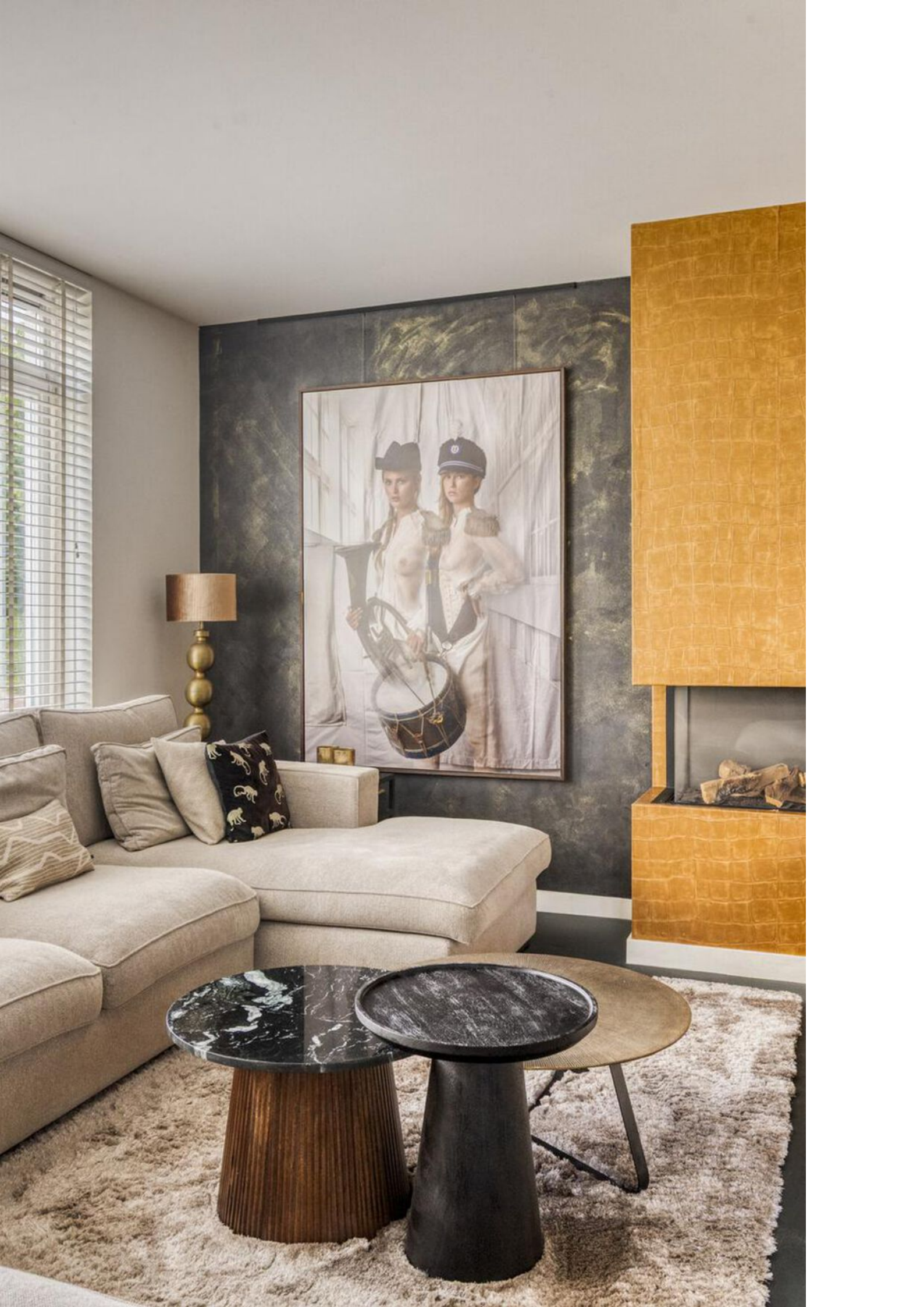






VRAAGPRIJS

€ 695.000,- K.K.

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD WONING

CIRCA 812 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

276 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 202 M²

BOUWJAAR

2012

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

B

OMSCHRIJVING

Molenvaartje 33, 's Gravenmoer – Moderne luxe met karakter en comfort | Een exclusieve woning op een unieke plek.

Aan het einde van een rustige straat, tegenover uitgestrekte landerijen met een prachtige vrijstaande ligging, staat deze uitzonderlijke woning aan het Molenvaartje 33. Een woning die in werkelijk elk opzicht voldoet aan de wensen van de moderne levensgenieter. Met onder meer vier slaapkamers, twee badkamers, een schitterende woonkeuken, meerdere zithkamers, garage, stijlvolle tuin én hoogwaardige afwerkingen. Deze woning is ontworpen en ingericht met oog voor stijl, functionaliteit en comfort.

De belangrijkste kenmerken op een rij:

- Vrijstaande woning met chique uitstraling en hoogwaardige afwerking;
- Royale tuinkamer met schuifpuien en een extra zithkamer;
- Keuken met kookeiland, wijnklimaatkast en koffiecorner;
- Vier volwaardige slaapkamers, waarvan één met badkamer en suite op de tweede verdieping;
- Meerdere airco-installaties voor koeling én verwarming;
- Garage met dubbele deuren, keukenblok en witgoedaansluitingen;
- Dubbele oprit met mogelijkheid tot opladen van een elektrische auto;
- Onder architectuur aangelegde tuin op het zonnige zuidwesten;
- Gunstig gelegen nabij uitvalswegen;
- Meerdere basisscholen op loopafstand.

Begane grond – Leven in luxe

De voorgevel verradt het al; dit is een unieke woning. U betreedt de entree van deze woning langs de dubbele oprit. De entree is ruim en verzorgd en biedt toegang tot de moderne toiletruimte, meterkast (11 groepen, 2 aardlekschakelaars, glasvezel), de trapopgang en de royale living.

Aan de voorzijde van de living is het zitgedeelte gesitueerd met een sfeervolle gashaard en een grote raampartij die uitkijkt over de voorgelegen landerijen. Wat direct opvalt zijn de bijzondere materiaalkeuzes: donker geschilderde wanden met gouden accenten, een robuuste houten wandafwerking en een strakke troffelvloer met vloerverwarming zorgen voor een bijzonder warme en luxe sfeer.

In de zijaanbouw is het eetgedeelte geplaatst, grenzend aan de woonkeuken: het hart van het huis. Hier staat het kookeiland centraal – uitgevoerd met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser,

wijnklimaatkast en een stijlvol werkblad. De bar maakt het de perfecte plek voor het gehele gezin.

De kastenwand bevat een koffiecorner, opbergruimte en een koel-vriescombinatie. De airco-installatie zorgt hier voor een perfect binnenklimaat, zomer en winter.

Achter de keuken ligt de riante tuinkamer, met een tegelvloer die doorloopt vanuit de tuin. Schuifpuien over de volle breedte creëren een naadloze overgang tussen binnen en buiten. Door de vloerverwarming en airco is deze ruimte het hele jaar te gebruiken.

Grenzend aan de tuinkamer ligt de extra zithkamer – een intieme ruimte, voorzien van gashaard en dezelfde hoogwaardige afwerkingen als de tuinkamer. Perfect voor kinderen of een plek om thuis te werken.



OMSCHRIJVING

De garage is binnendoor bereikbaar, uitgerust met dubbele deuren, waardoor de auto binnen kan, een keukenblok met dubbele wasbak, witgoedaansluitingen, de airco-installatie van de begane grond en de omvormer van de zonnepanelen.

Eerste verdieping – Stijl en ruimte

De overloop biedt toegang tot drie royale slaapkamers en de luxe badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een donkere laminaatvloer, lichte hoge plinten, houten kozijnen met HR++ beglazing en rolluiken.

De badkamer is een ware designruimte met een troffelvloer, deels betegelde wanden in marmerlook, toilet, urinoir, dubbele wastafel met houten meubel en waskommen, en een inloepdouche met regendouche. Vloerverwarming en een designradiator maken het geheel compleet.

Tweede verdieping – Een droom van een master suite
Deze verdieping ademt stijl en rust. De master bedroom is royaal van opzet en voorzien van prachtige hoogte, zichtbare houten spanten en een stijlvolle houten vloer. De vaste kastenwand zorgt voor veel opbergruimte.

De badkamer en suite voorzien van een losstaand bad en een strak wastafelmeubel met een subtiële luxe uitstraling maakt deze ruimte uniek. Het daglicht stroomt binnen via een verschillende ramen en een dakraam, voorzien van houten raamdecoratie op maat.

Op de overloop bevinden zich twee kastenwanden waarachter witgoedaansluitingen zijn weggewerkt, evenals extra bergruimte. Een airco-installatie regelt het klimaat op deze verdieping.

Tuin – Privacy en comfort

De onder architectuur aangelegde tuin ligt op het zonnige zuidwesten. De tuin is voorzien van gelijke betegeling als de tuinkamer. De hottub staat geplaatst in de hoek van de tuin, hier is tevens ruimte voor een terras. Langs de zijkant is een achterom bereikbaar.

Duurzaamheid

- Hoofdbouw energieklassen A;
- De woning, inclusief uitbouw, is beoordeeld met een energielabel B;
- Volledig geïsoleerd: vloer, dak en gevel;
- HR++ beglazing in de gehele hoofdbouw;
- 18 zonnepanelen;
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer;
- Tuinkamer voorzien van vloerverwarming én airco;
- 2 airco-installaties (verwarmen en koelen).

Molenvaartje 33 is een woning met karakter, luxe en

comfort. Interesse in een bezichtiging? Neem contact met ons op – wij laten u dit bijzondere object graag persoonlijk ervaren.

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.

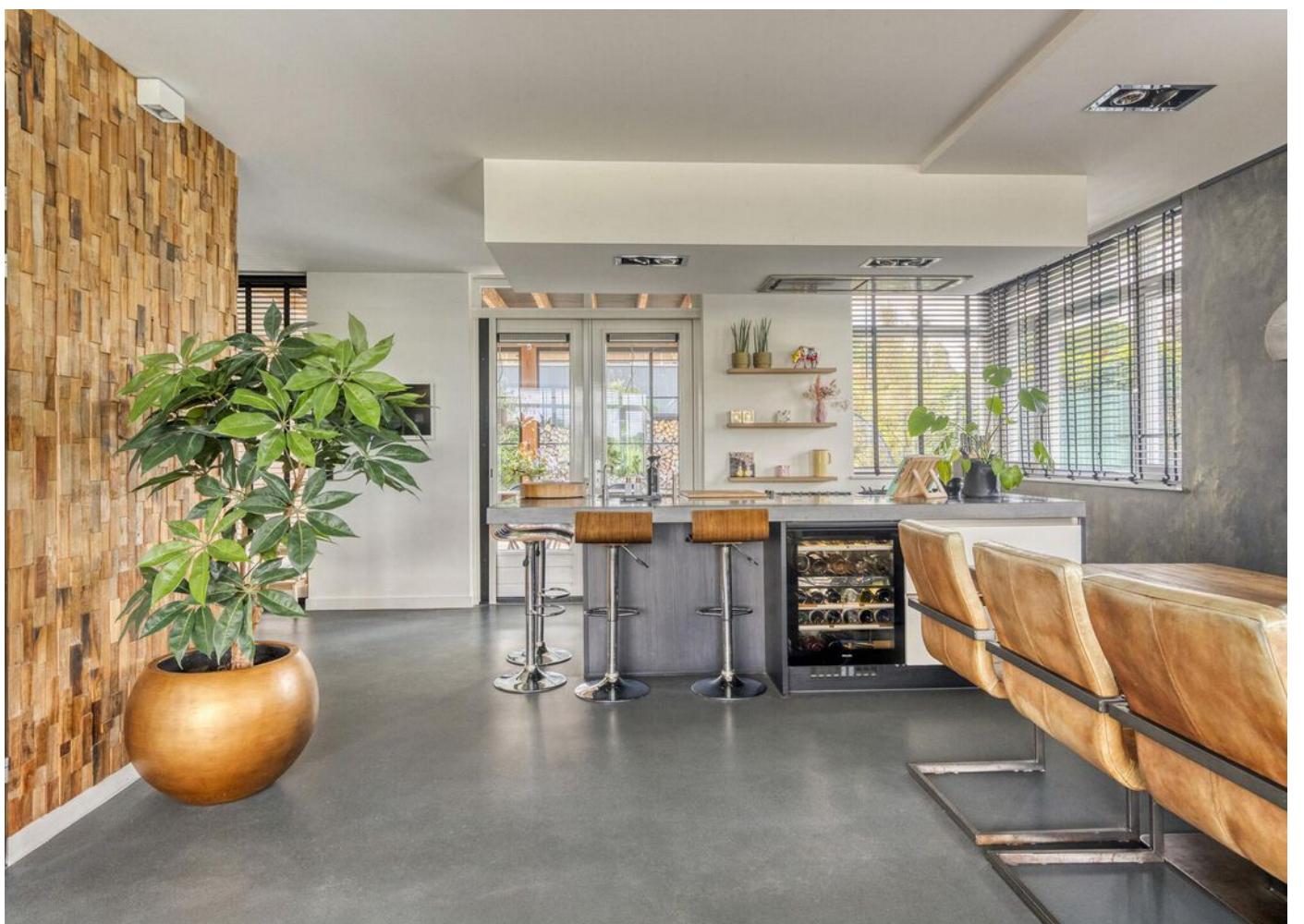










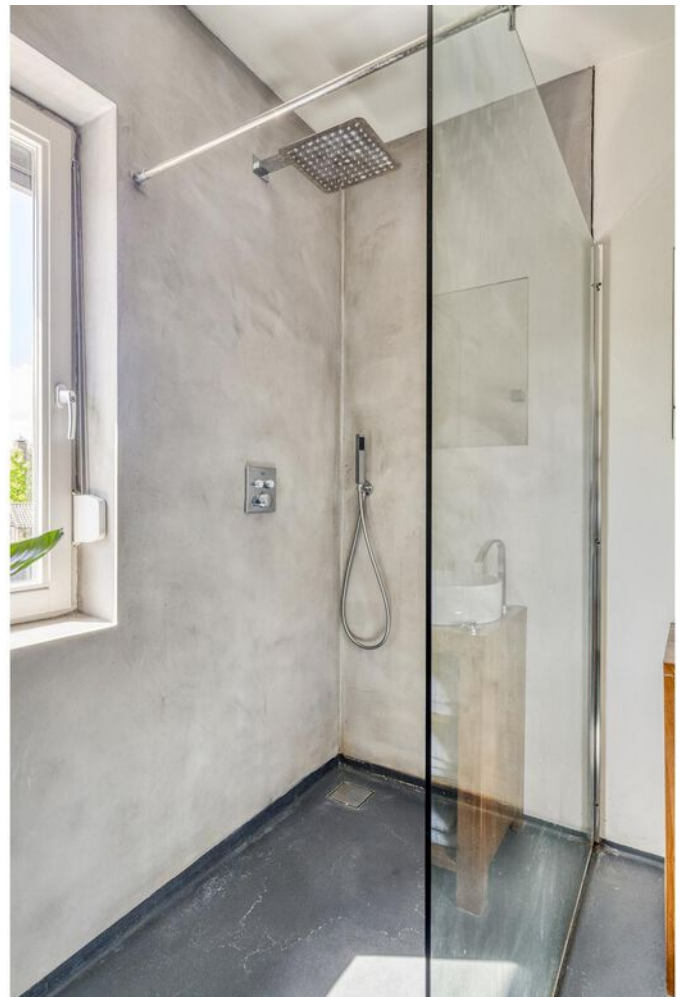




































PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenmoer

Sectie B

Perceel 3233

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	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		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

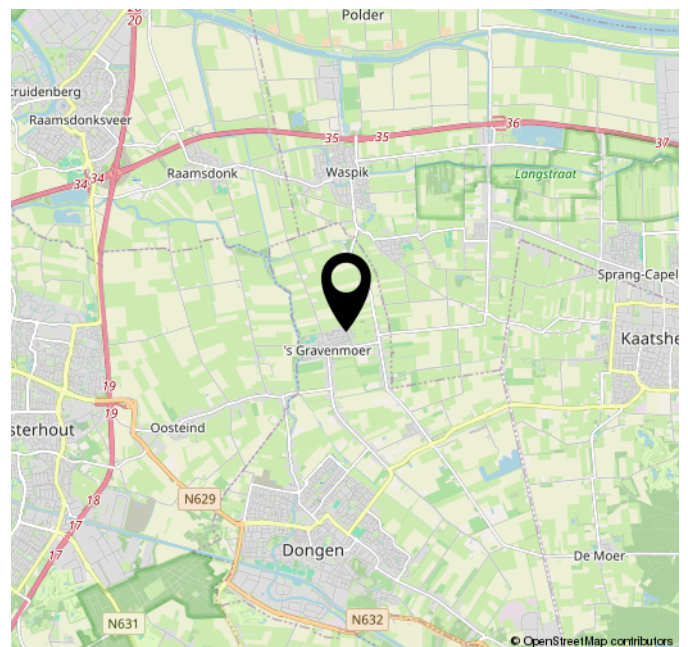
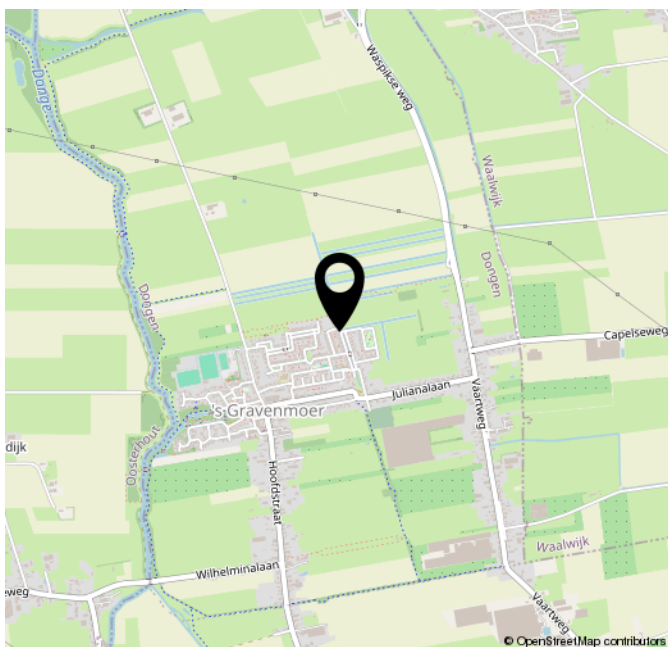
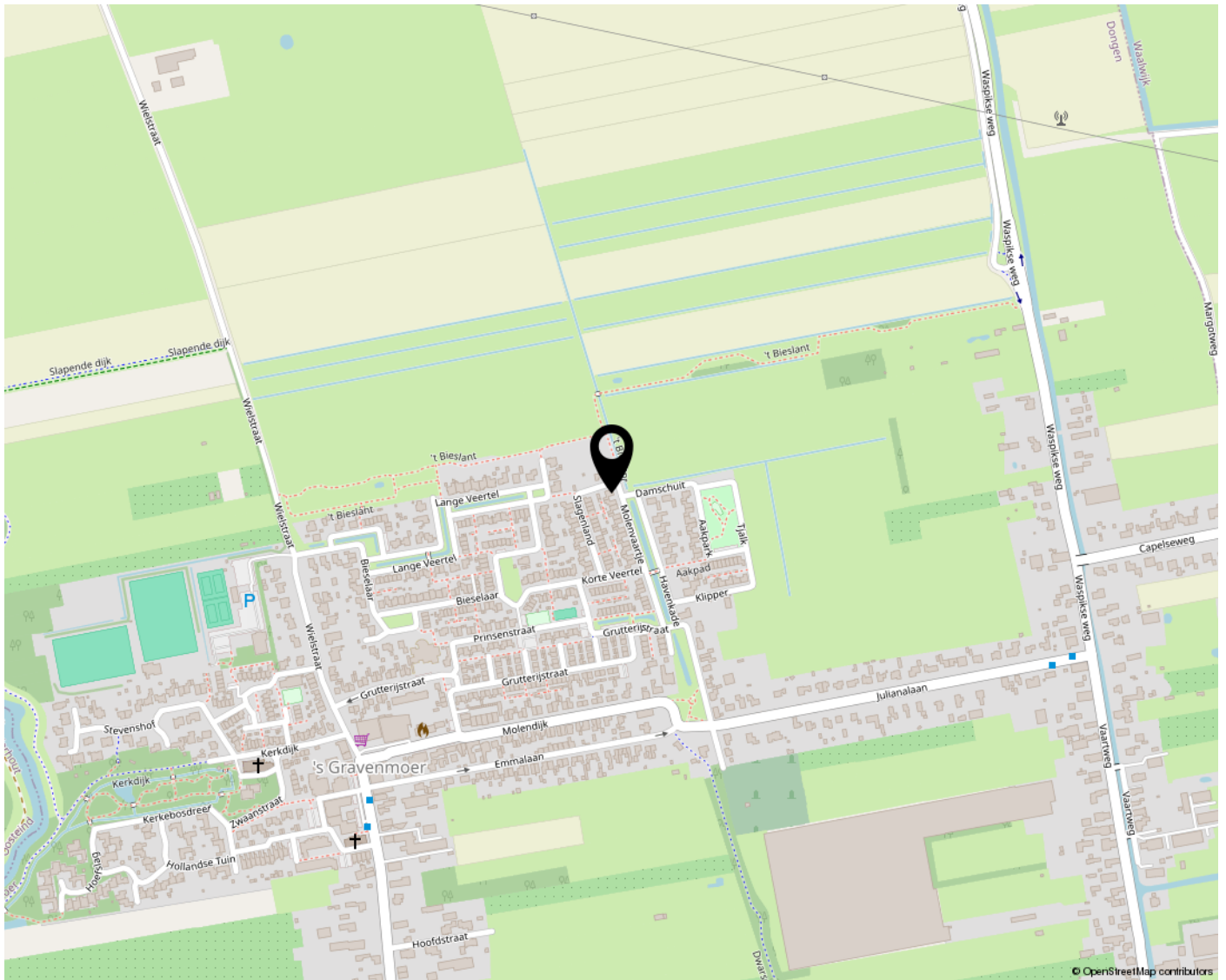
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 woning vastgesteld door de NVM, Vastgoedpro, VBO 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

