



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Dongen

# BERKENHEUVELSTRAAT 11



Vraagprijs  
€ 675.000 K.K.

# OMSCHRIJVING

Deze ruime vrijstaande woning ligt op één van de mooiste locaties in Dongen en heeft o.a. werkkamer op de begane grond, inpandige te bereiken garage en een zonnige tuin met veel privacy gelegen op het zuiden. De woning is gelegen in een niet doorgaande straat, vanuit één van de oudste straten van Dongen. De Berkenheuvelstraat is aangelegd in 1999 met enkel vrijstaande woningen met eenzelfde architectonische uitstraling. Het is er rustig met niet doorgaand verkeer welke aan het einde overloopt in een fietspad, richting het groene achterland. Hier vind je is een tal van fiets- en wandelpaden, welke gelegen zijn langs de sportvelden langs het Wilhelminakanaal. Het gebied staat bekend om het vele groen, water en de rust. De woning ligt tevens op loopafstand ten opzichte van het centrum van Dongen, waar je veel voorzieningen vindt zoals winkels, scholen en sportvoorzieningen. De gemeente Dongen kenmerkt zich door de gunstige ligging nabij de diverse hoofdwegen naar de verschillende groten steden van Nederland en België.

## BEGANE GROND:

**Entree:** Je kom deze bijzondere woning binnen via de overdekte voordeur, welke toegang geeft tot de hal. De hal geeft toegang tot de woonkamer, toilet, meterkast en werkkamer. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een vrij hangend closet en fonteintje. De vloer van de hal is afgewerkt met een tegelvloer.

**Woonkamer** De ruime en sfeervolle woonkamer is georiënteerd op de vrij gelegen achtertuin met veel lichtinval door de vele ramen. Er is voldoende ruimte voor een royale en aparte zithoek en een eetgedeelte. Via de tuindeur heeft u toegang tot het grote terras, waar u al vroeg in het jaar van de zon en de vogels kunt genieten. Op de koude en donkere winterdagen geniet je van de

sfeer en warmte van de gashaard. De woonkamer is afgewerkt met een warme eikenhouten vloer.

**Werkkamer:** Vanuit de entree is aan de linkerzijde van de woning een werkkamer bereikbaar. Deze fraaie hoge werkruimte is afgewerkt met eiken houten vloerdelen, screens en een air-conditioning. Je hebt hier de mogelijkheid om van de werkkamer een slaapkamer te maken. Vanuit de werkkamer is de ruimte boven de kast en het toilet bereikbaar. Hier is extra bergruimte gemaakt.

**Keuken:** De half open keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft uitzicht op de straat. De keuken is voorzien van een hoek inbouw keuken met koelkast, een combi oven-/magnetron, keramische kookplaat, oven, vaatwasmachine en 1 1/4 spoelbak. Tevens is er veel bergruimte. En als verrassing vind je aan de overzijde een bartafel met grill en afzuigkap! De vloer in de keuken is voorzien van een tegelvloer.

**Portaal:** Vanuit de woonkamer is er een deur naar een portaal met trapopgang naar de 1e verdieping, bijkeuken en garage.

**Bijkeuken:** Hier vind je de wasmachine- en wasdrogeraansluiting, alsmede een uitstort gootsteen met warm en koud waterkraan. Op de vloer ligt een tegelvloer.

**Garage/berging;** Vanuit het portaal bereik je de inpandige garage welke momenteel in gebruik is als berging. De garage beschikt over een sectional garagedeur met geïntegreerd loopdeur. Aan de achterzijde is er een deur naar de hobbykamer/ strijkkamer. Voor de garage ligt een oprit waar plek is voor een auto.



Het achterste gedeelte van de garage is omgebouwd naar een verwarmde kamer. De kamer is voorzien van een deur naar de tuin en een grote schuifwandkast.

#### EERSTE VERDIEPING

een vaste trap kom je op de eerste verdieping waar 3 slaapkamers en de badkamer zijn gesitueerd. Daarnaast vind je er een afzonderlijk toilet, een vaste kast en een afzonderlijk stook- en bergruimte. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning oftewel de 'masterbedroom' is ruim opgezet en uitgevoerd met een grote inbouwkast. Door de hoog oplopende kap krijg je een lekker ruimtelijk gevoel. De tweede slaapkamer ligt in het midden naast de badkamer en is voorzien van een luik naar de vliering. Slaapkamer 3 is aan de achterzijde gelegen en ook van ruim formaat. Hier krijg je ook dat ruimtelijke gevoel door de hoog oplopende kap. De badkamer is geheel betegeld en is voorzien van een douche met cabine, ligbad en een badmeubel met dubbele wastafels.

#### TUIN

Aan de voorzijde is er plaats voor totaal 3 auto's om op eigen terrein te parkeren. Voor de garage is er plaats voor één auto. Aan de linkerzijde is er ruimte voor twee auto's. Vanuit hier kan je via een ijzeren afsluitbaar hek "achterom", naar de achtertuin. De achtertuin is modern aangelegd met grote tegels en onderhoudsvriendelijk hard stenen split. Aan de achterzijde grenst de tuin aan openbaar groen. De achtertuin met veel privacy is gelegen op het zuiden, waarmee bij de bouw van de woning rekening is gehouden. De gehele dag tot 's avonds laat, draait de zon om de woning. Voor optimaal comfort zijn op de begane grond diverse zonnescreefs aanwezig.

- Woonoppervlak 169 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 698 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Op een toplocatie in Dongen;
- In rustige woonwijk gelegen met veel groen;
- Modern aangelegde ruime tuin;
- De woning beschikt over een garage;
- Werkkamer en hobbykamer op de begane grond;
- Vele winkelvoorzieningen in de directe omgeving;
- Diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?

Dat begrijpen wij goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: [info@viapaulmakelaardij.nl](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)

Via Wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

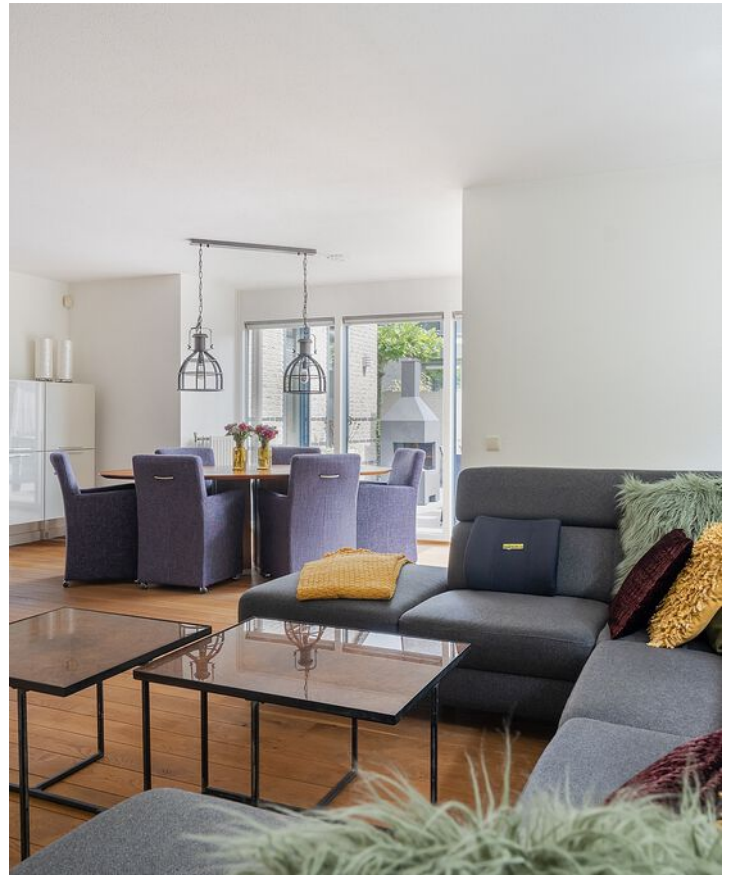
Via Wie anders?

\* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.



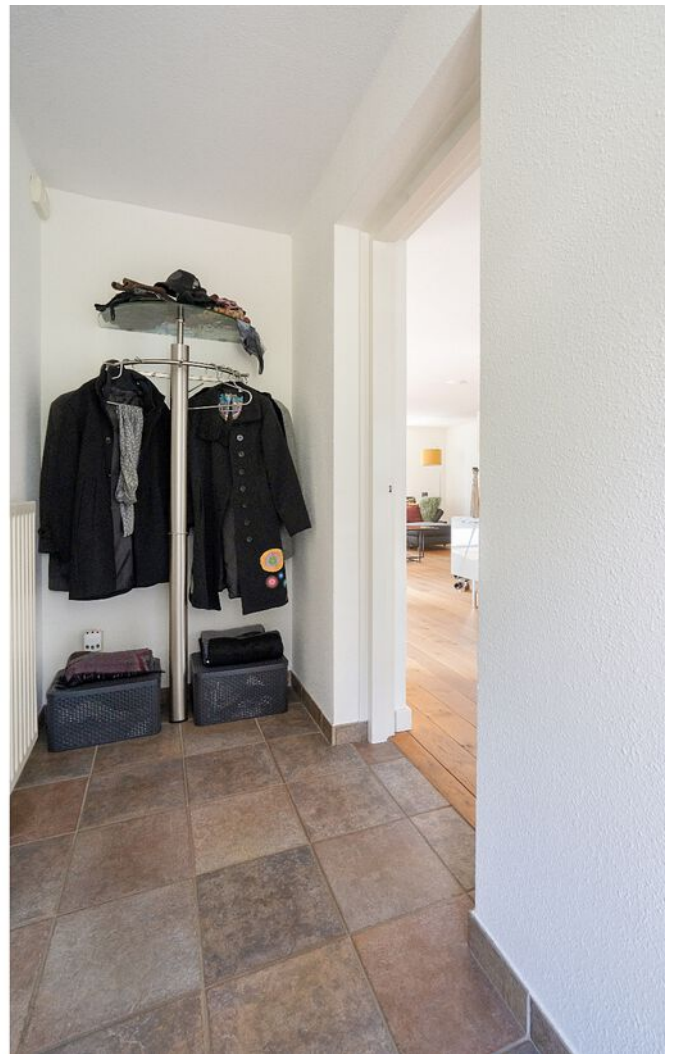
# KENMERKEN

Woonoppervlakte	169m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	446m <sup>2</sup>
Inhoud	698m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1998















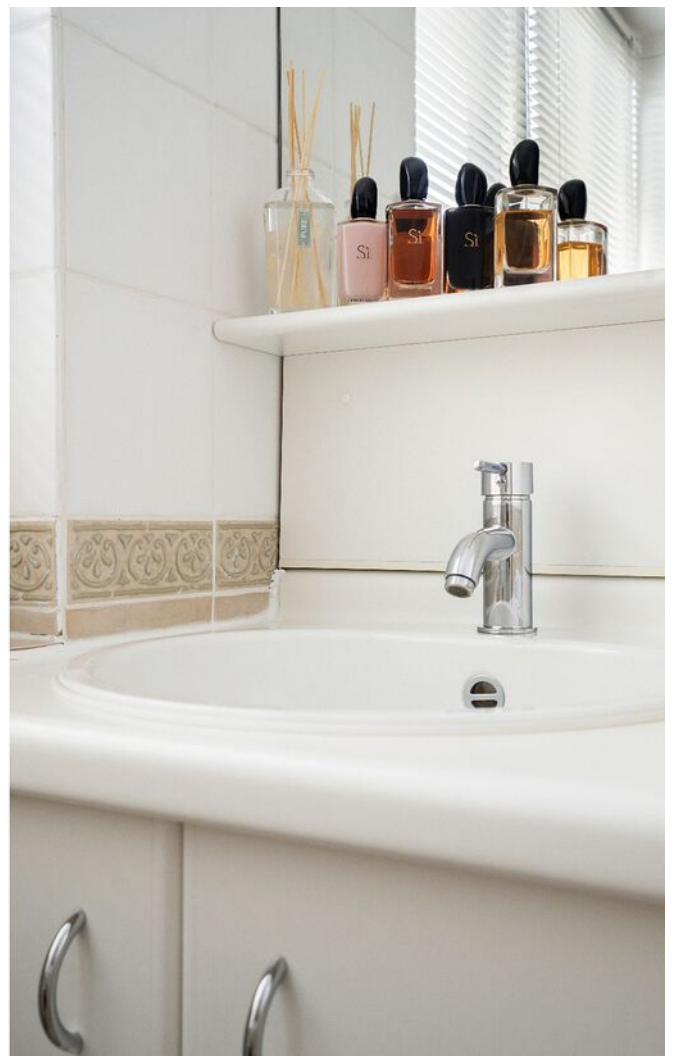


































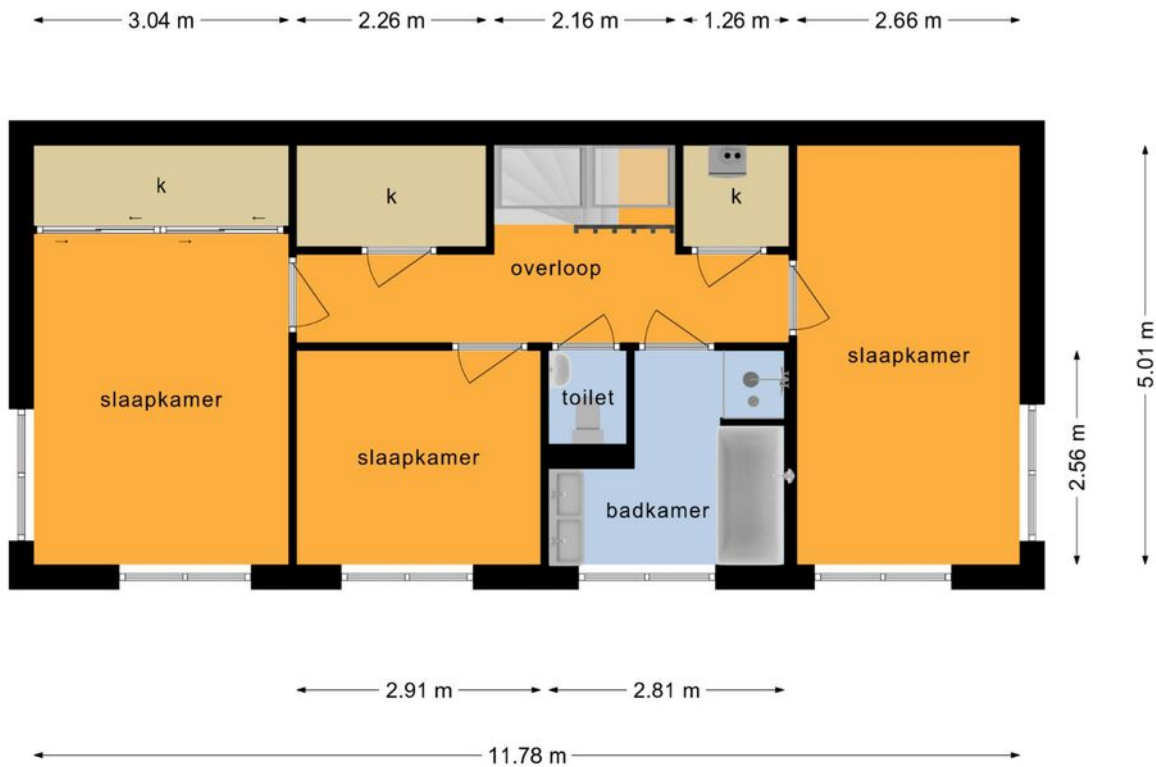


# PLATTEGROND



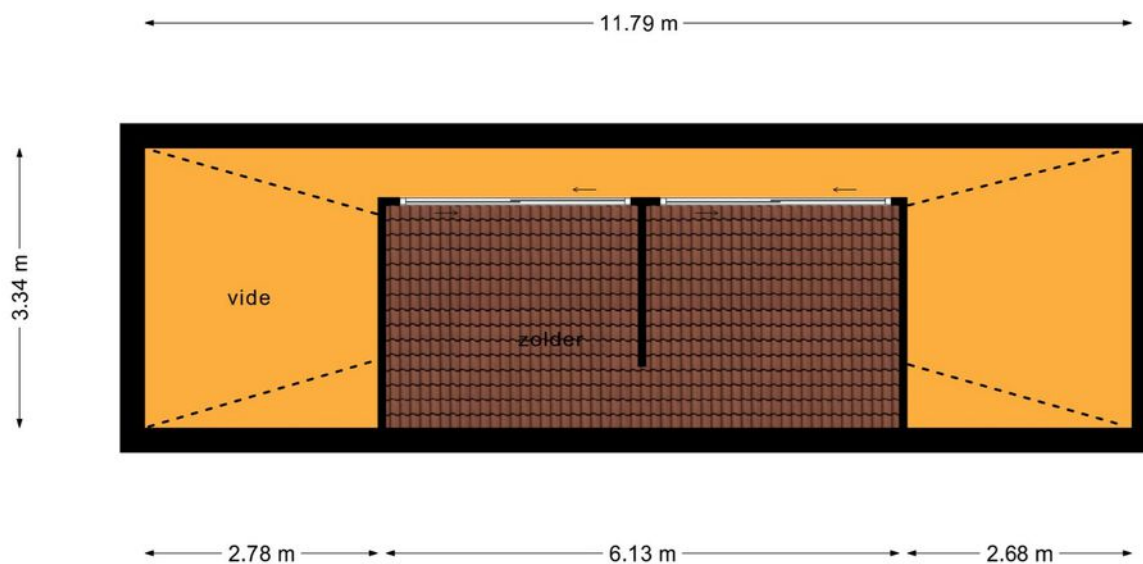
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND

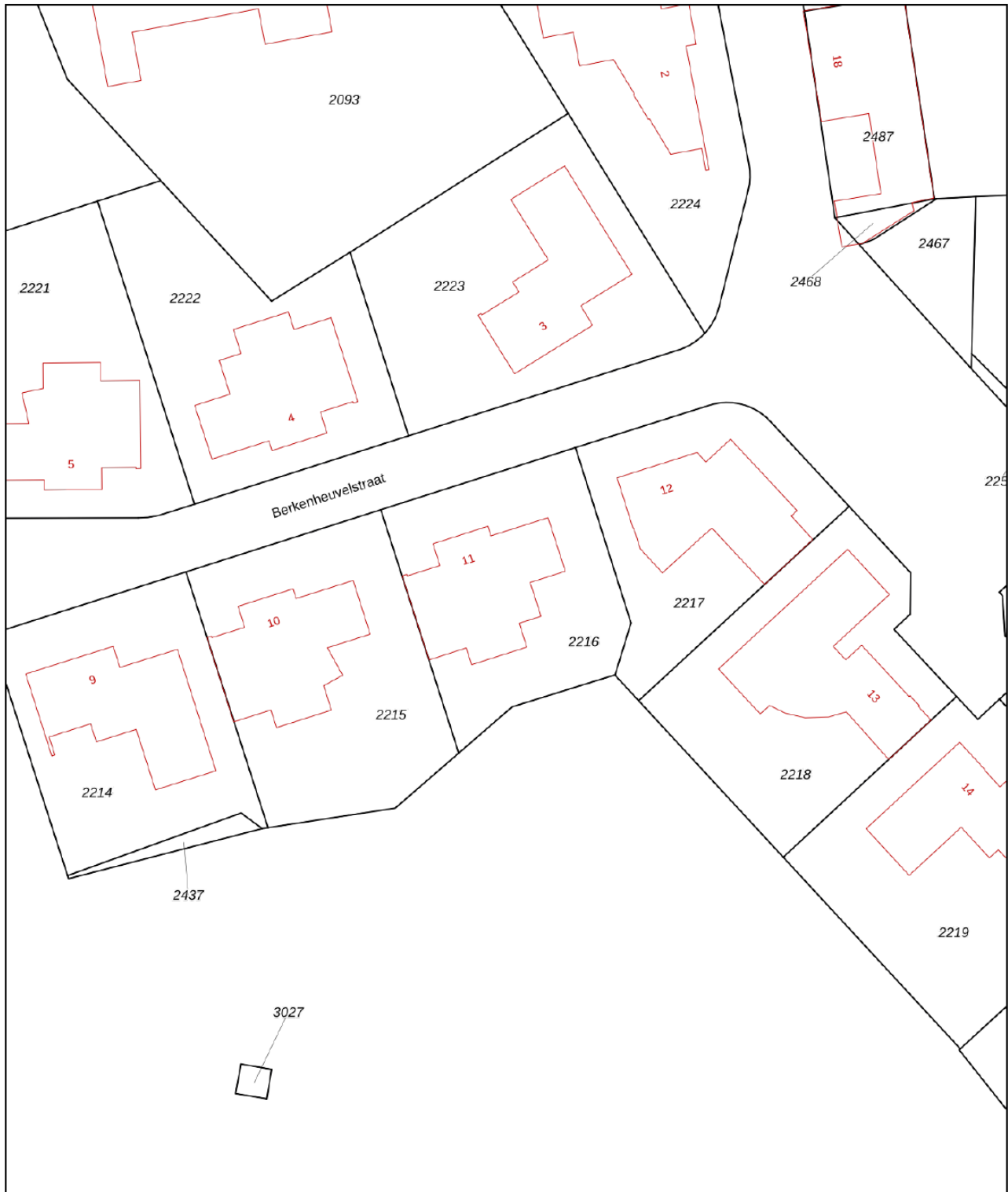


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij



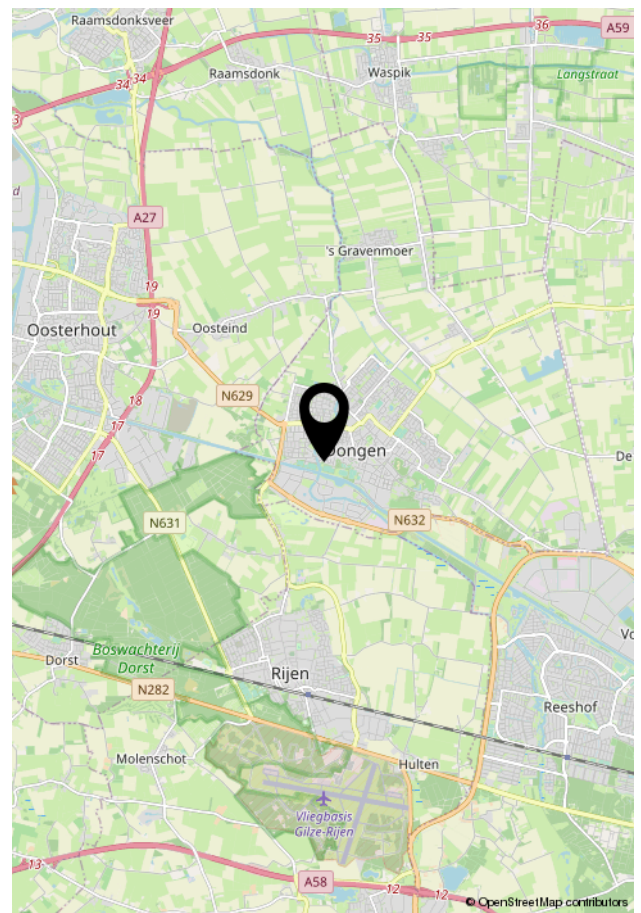
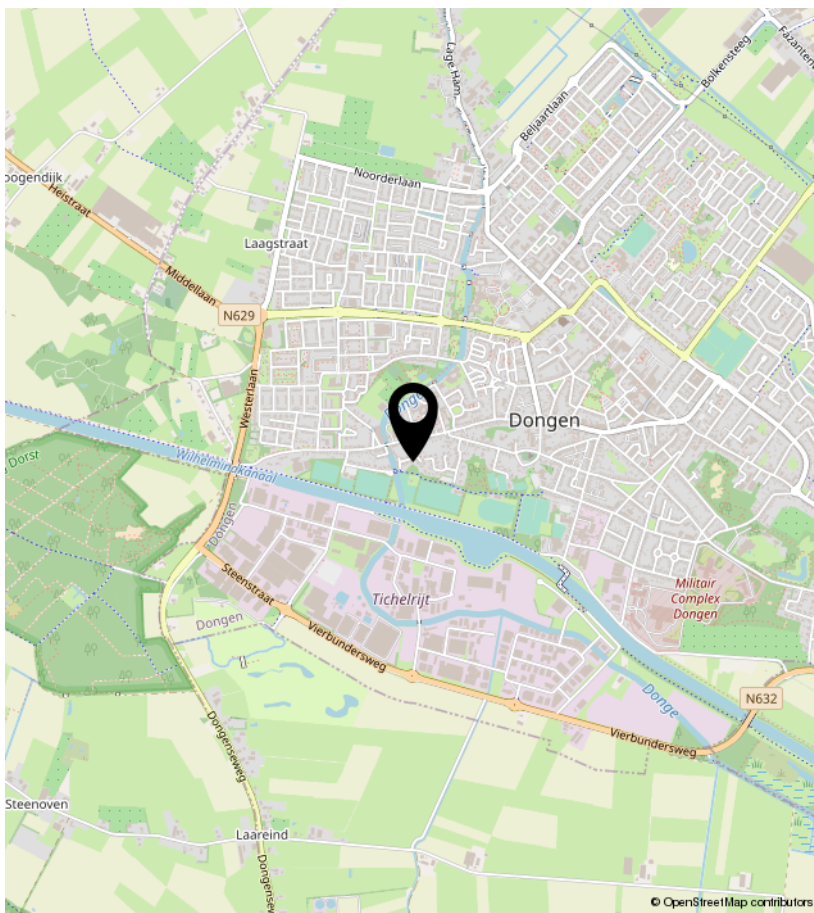
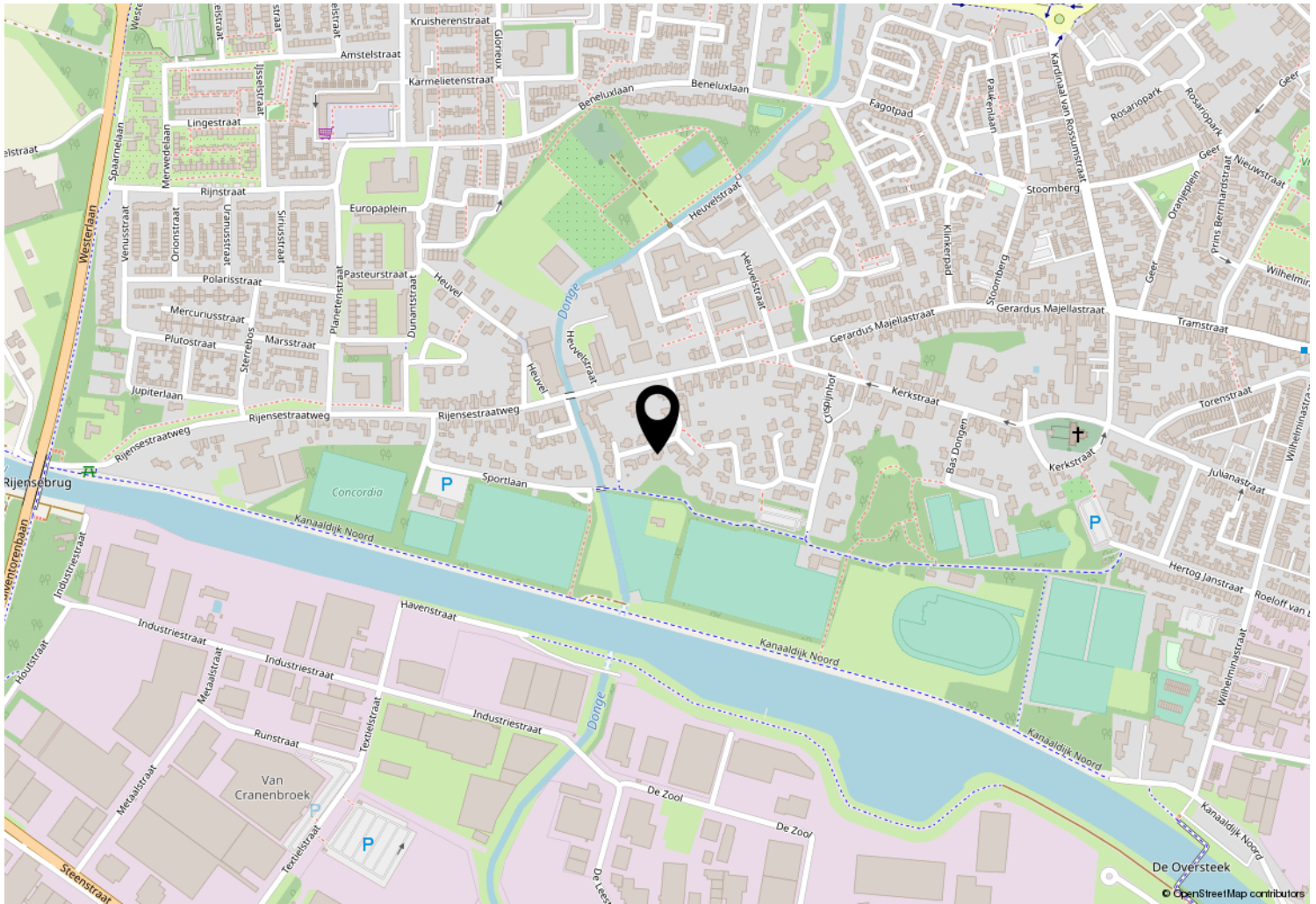
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente Dongen	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie I	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 2216	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 juni 2023  
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.

# LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8  
5017 DX Tilburg

013-30 33 195  
info@viapaulmakelaardij.nl  
www.viapaulmakelaardij.nl

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

