

Te Koop Aangeboden



**Stevenshof 21
's Gravenmoer**

**Vraagprijs
€ 595.000,- k.k.**

Over Garantiemakelaars

Makelaar met drie unieke garanties

Garantiemakelaar is uniek. Want als enige makelaar in Nederland geeft Garantiemakelaars garantie op de dienstverlening. Wij zeggen wat wij doen en doen wat is afgesproken. Daardoor bent u gegarandeerd tevreden over garantiemakelaars. Wij bieden u drie garanties:

Gegarandeerd (ver)kopen.

Huis kopen of verkopen? Met Garantiemakelaars bent u er zeker van. Wij garanderen dat Garantiemakelaars de woning vindt die u zoekt tegen de juiste prijs. U wilt uw huis verkopen? Met Garantiemakelaars is de woning gegarandeerd verkocht. In vergelijking met de gemiddelde makelaar weet Garantiemakelaars een hogere verkoopprijs te behalen. Uw huis staat bovendien minder lang te koop.

Gegarandeerd kwaliteit.

Met Garantiemakelaars bent u zeker van kwaliteit. Voordat wij uw huis te koop aanbieden of voordat wij gaan onderhandelen over de aankoop van een huis zijn indien nodig, het bestemmingsplan, de kadastrale gegevens en de bodem onderzocht.

Gegarandeerd goed wonen.

Garantiemakelaars zorgt ervoor dat u prettig en vooral zeker woont. Met praktische verzekeringen zoals de Garantieverzekering tegen verborgen gebreken en de Woonverzekering, een opstal-/inboedelverzekering die de herbouwwaarde garandeert. Met de waardemonitor van Garantiemakelaars blijft u na de koop op de hoogte van de waarde van uw huis.

Geachte Geïnteresseerde,

Met deze brochure willen wij, Kanters Garantiemakelaars, proberen u zo goed mogelijk voor te lichten over de mogelijkheden die deze woning biedt. U vindt een omschrijving met een aantal foto's en u wordt door ons op de hoogte gebracht over de omgeving en ligging van de woning. Daarnaast zijn ook plattegronden en een kadastrale kaart van de woning opgenomen in deze brochure.

Mocht u na het lezen van deze brochure vragen hebben, dan zijn onze medewerkers u graag van dienst.

Wanneer de woning niet aansluit bij uw woonwensen willen wij u graag inschrijven als woningzoekende.

U kunt ons kantoor bellen of u inschrijven via onze website, www.kanters.net. U ontvangt dan kosteloos, één jaar lang, niet alleen de woningen van Kanters Garantiemakelaars, maar ook die van alle NVM-makelaars. U ontvangt de woningen die aan uw zoekcriteria voldoen per e-mail en u bent als eerste op de hoogte.

Het kopen van een woning gaat vrijwel altijd samen met het afsluiten van een hypotheek. Het afsluiten van een juiste hypotheek is afhankelijk van uw persoonlijke wensen. De deskundige financieel adviseurs van "100% Hypotheken" zijn u graag van dienst voor een onafhankelijk advies. Ga langs of bel voor een afspraak met een ervaren specialist.

Telefoon 0162 31 68 48.

Graag willen wij u, ook namens de huidige eigenaar van deze woning, hartelijk danken voor de door u getoonde interesse. Indien u na het lezen van deze brochure nieuwsgierig bent geworden, maken wij met alle plezier een afspraak met u om de woning van binnen te bekijken.

Tot ziens!



Mgr. Poelsstraat 9
5103 BD Dongen
Telefoon: 0162 31 55 51
www.kanters.net

Stevenshof 21 's Gravenmoer

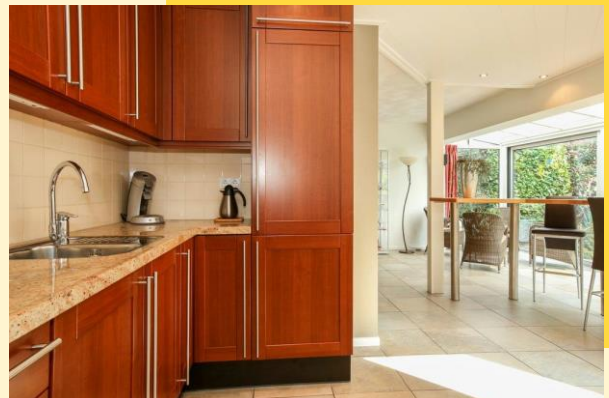


Prachtig gesitueerde vrijstaande woning met garage, carport en grote tuin.

De achtertuin van het pand gaat naadloos over in het direct daarachter gelegen 'Kerkebos', een wandelbos met o.a. een groot ven en talloze prachtige, eeuwenoude eiken- en beukenbomen.

Ook de mooie wandel- en fietspaden langs de karakteristiek slingerende rivier 'De Donge' liggen op een steenworp afstand van de woning.

Vraagprijs
€ 595.000,- k.k.



Over de omgeving

De woning is gelegen op een schitterende locatie. De achtertuin van het pand gaat naadloos over in het direct daarachter gelegen 'Kerkebos', een wandelbos met o.a. een groot ven en talloze prachtige, eeuwenoude eiken- en beukenbomen. Ook de mooie wandel- en fietspaden langs de karakteristiek slingerende rivier 'De Donge' liggen op een steenworp afstand van de woning.

Vanwege deze unieke ligging direct aan het bos en de rivier is de natuur hier altijd nabij. Zo kunt u met enige regelmaat genieten van eekhoorns die spelen in de hoge bomen net achter de tuin. Verder zijn vele vogelsoorten vaste gast in de mooie tuin. Naast 'gewone' tuinvogels als mussen, mezen, merels en slijzen komen ook de grote bonte specht, vlaamse gaaien en zelfs de ijsvogel regelmatig op bezoek!



BOUWKWALITEIT

De woning is traditioneel gebouwd en goed onderhouden.

De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en nagenoeg overal voorzien van dubbele beglazing. Dak en muren geïsoleerd. 1e Verdiepingsvloer van beton, wat de geluidsisolatie ten goede komt. 2e Verdiepingsvloer van hout. Verwarming d.m.v. Remeha HR+ Combiketel (november 2017, model Avanta 35 C/CW5). Warmwatervoorziening via c.v.-installatie en een Hotfill boiler in de keuken.

Entree:

Via de carport en overdekte entree komt u in de hal.

De hal is voorzien van een leistenen vloer (geen vloerverwarming), garderobe, toilet, meterkast en trapopgang.

Via de hal is de woonkamer te bereiken.

Keuken:

Open keuken voorzien van een mooie inbouwkeuken waarin 4-pits keramische kookplaat, hete-lucht-oven, koelkast, vrieskast en Hotfill boiler.

De keuken is ook voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

Bijkeuken:

Aangrenzende praktische bijkeuken van ca. 3.76 x 2.97 m met tegelvloer, wasmachine-aansluiting en een pantry met afwasmachine.

Garage:

Ruime garage van 7.50 x 3.02 m, inpandig te bereiken via de bijkeuken. De garage is voorzien van verwarming, een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en een loopdeur naar de tuin.





Woonkamer:

De sfeervolle zeer royale L-vormige woon-/eetkamer van ca. 12.30 x 6.09/4.17 m is voorzien van een tegelvloer (met vloerverwarming), houtkachel, vaste bartafel, stucplafond, schuurwerkwallen en airco.

Vanuit de woonkamer is de natuur via de geïntegreerde aluminium serre het hele jaar door aanwezig. De serre is voorzien van elektrisch bedienbare dakzonwering en -screens.

De naadloos in het achtergelegen park overgaande tuin biedt in alle seizoenen een prachtig uitzicht.

1^e Verdieping

De ruime overloop met laminaatvloer is voorzien van een vaste kast en biedt toegang tot 3 slaapkamers en één van de twee badkamers.

Slaapkamer 1: ca. 6.44/4.14 x 4.53 m voorzien van laminaatvloer, stucplafond, vier vaste kasten en airco.

Deze slaapkamer biedt toegang tot de grote badkamer (en suite) en tevens een toegang tot het dakterras (loggia).

Slaapkamer 2: ca. 2.80 x 2.95/2.02 m voorzien van laminaatvloer, dakkapel en toegang tot het dakterras (loggia).

Foto slaapkamer 2



Foto slaapkamer 3 (thans kantoor)





Foto masterbedroom (slaapkamer 1)

Slaapkamer 3: ca. 9.00 x 4.57/2.95/2.02 m, voorzien van laminaatvloer, airco en twee dakkapellen (één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning).

Deze grote slaapkamer van ca. 32 m² is momenteel in gebruik als kantoor. Vanwege de grote oppervlakte van deze kamer en de aanwezigheid van twee dakkapellen én twee gevelramen in het midden, zijn van deze ruimte eenvoudig 2 of zelfs 3 kamers te realiseren (aan de voor-, midden- en achterzijde).

Badkamer 1: Vanuit de masterbedroom (slaapkamer 1) bereikbare badkamer, voorzien van een ligbad, afzonderlijke douche, badkamermeubel met twee wastafels, toilet en elektrische vloerverwarming.

Badkamer 2: Deze badkamer is bereikbaar vanaf de overloop en is voorzien van een douche, wastafel, 2e toilet en sauna.

2e VERDIEPING

Vanaf de overloop is via een vlizotrap een grote beplante zolder bereikbaar, waarop de c.v.-combiketel geplaatst is.





TUIN:

De prachtige tuin op het zuiden, met vijver, terras en diverse plantenborders is in 2013 onder architectuur nieuw aangelegd door Florissant Oosterhout.

In de tuin vindt u een heerlijke overkapping, waarin u tot in de late uurtjes heerlijk van de tuin kunt genieten.

Tevens is er een tuinhuis aanwezig met (extra) opbergruimte voor (tuin-)gereedschap, tuinmeubelen, hobbymaterialen als rijwielen en/of motorfiets(en) etc.

BIJZONDERHEDEN:

- De woning is in de afgelopen 10 jaar nagenoeg geheel gerenoveerd, zowel van binnen als van buiten!
In 2011 is o.a. het gehele dak vernieuwd met o.a. nieuwe dakpannen, -ramen, -goten en -kapellen).
- Laatste schildersbeurt buitenkozijnen en lambrisering: voorjaar 2017.
- Nagenoeg alle deur- en raamkozijnen zijn voorzien van (deels elektrisch bedienbare) zonwering en horren.
- De woonkamer en twee slaapkamers zijn voorzien van airco (split units).
- De woning is voorzien van een kruipruimte.
- Deze woning is bij uitstek geschikt voor eenieder die houdt van rust, ruimte en natuur, hetzij passief (vanuit de woonkamer, het terras of het tuinhuis) danwel actief wandelen of fietsen over de vele paden en dijken die nagenoeg direct vanaf de woning bereikbaar zijn.
- Meer informatie over het mooie dorp 's Gravenmoer vindt u hier:

<https://s-gravenmoer-een-pareltje.jouwweb.nl/de-schoonheid-van-het-dorp>



Kenmerken van de woning

Straatnaam	Stevenshof 21
Plaats	's Gravenmoer
Postcode	5109 TX
Vraagprijs	€ 595.000,= k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1980
Inhoud	Ca. 895 m ³
Perceeloppervlakte	652 m ²
Ligging woning	Rustig gelegen op een schitterende locatie aan de rivier De Donge Zuid
Ligging tuin	Ca. 16 x 20 m
Achtertuint	Gasgestookte c.v.-installatie (Remeha HR+ Combiketel (november 2017, model Avanta 35 C/CW5)
Verwarming	Via c.v.-installatie en een Hotfillboiler in de keuken
Warmwater	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Nagenoeg overal dubbel glas
Isolatie	



Begane grond



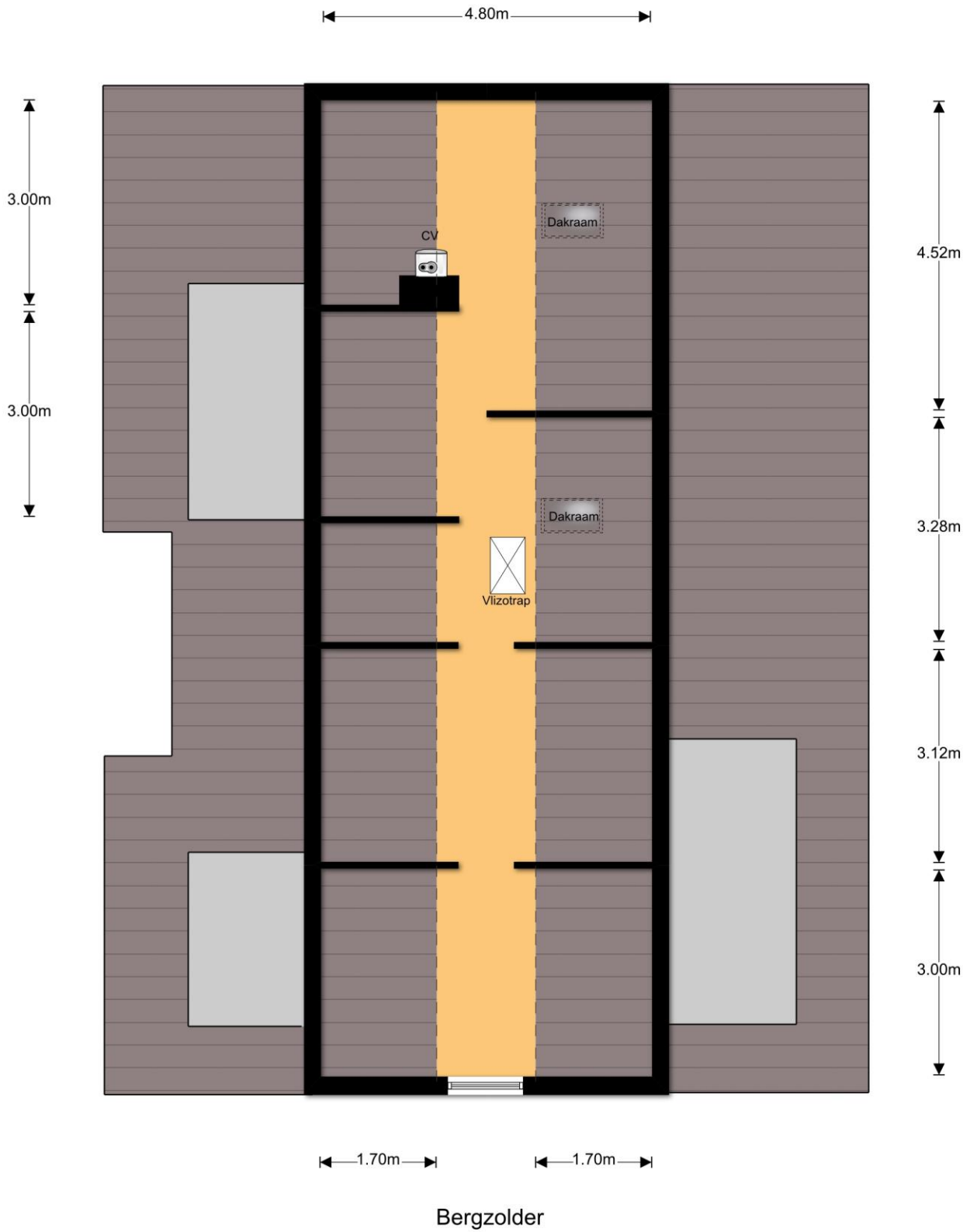
Begane Grond

1e Verdieping

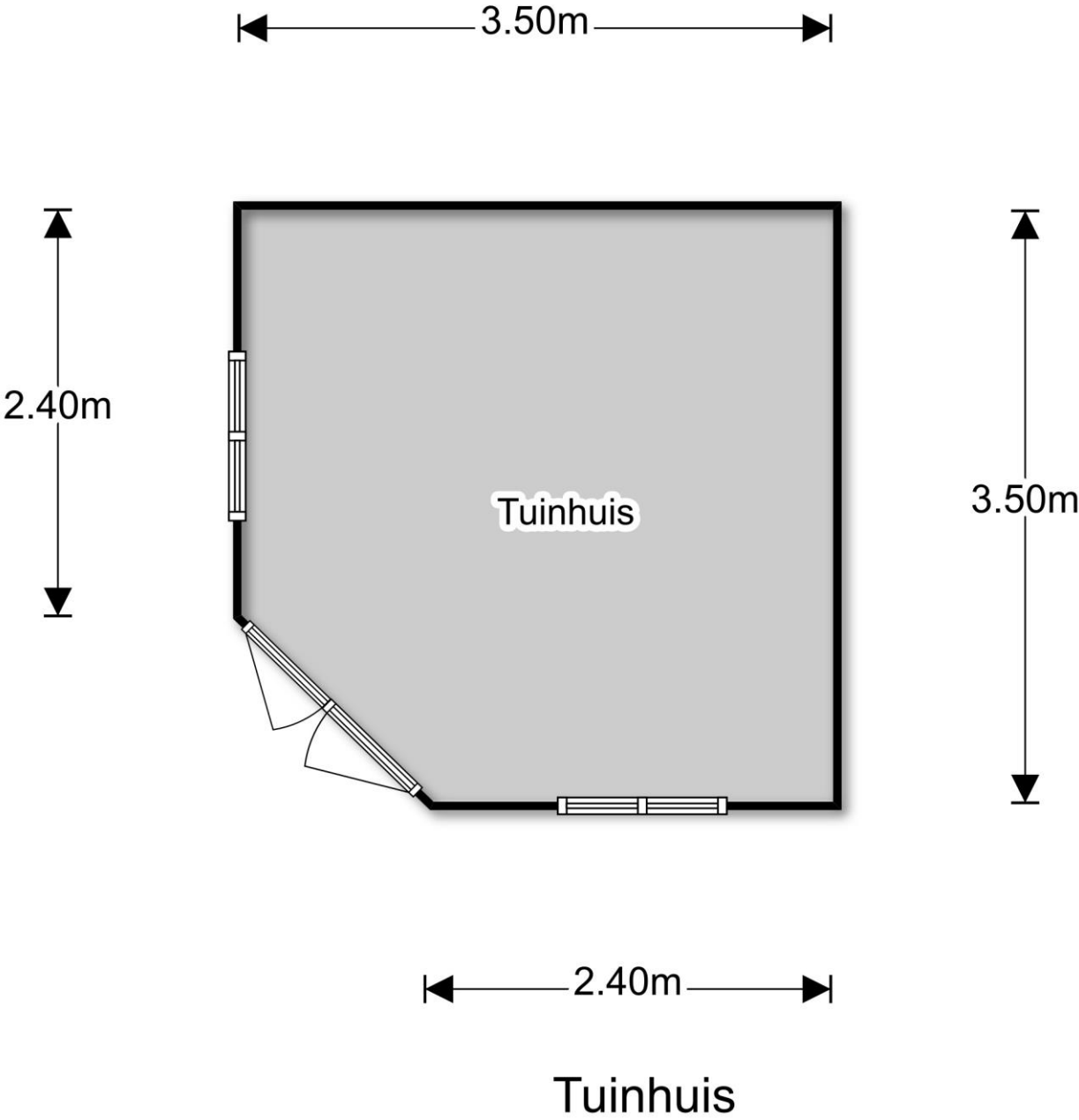


1e Etage

2e Verdieping



Tuinhuis



Wat Is de lokatie?

's Gravenmoer is een dorp in de gemeente Dongen, in het midden-noorden van de provincie Noord-Brabant.

's Gravenmoer heeft een rijke historie die teruggaat tot de 13e eeuw. In 1308 is 's Gravenmoer ontstaan. Zo herinnert de naam 's Gravenmoer aan de moeren (veengebieden) die door de Graven van Holland werden uitgegeven aan de bevolking in deze omgeving.

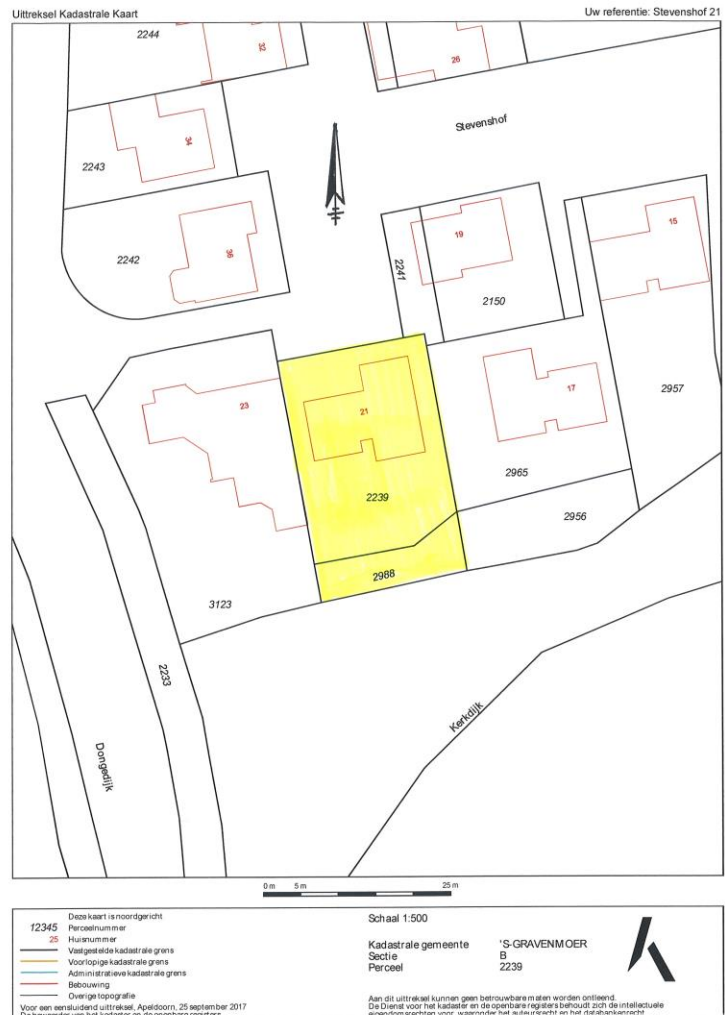
De turfhandel was lange tijd het belangrijkste bestaansmiddel. De moeren werden uitgegraven om de gedolven turven per schip te kunnen vervoeren naar Holland en Zeeland. In 1421 werd het dorp tijdens de Sint-Elisabethsvloed zwaar getroffen.

Gedurende de Tachtigjarige Oorlog probeerde het dorp aansluiting te vinden bij Brabant, maar het werd in 1734 bij Holland gevoegd. In de loop van de 17e eeuw raakten de turfgronden nagenoeg uitgeput en begonnen de inwoners met de hooihandel. De andere bestaansvorm was nog steeds de scheepsvaart. Er woonden daardoor ook veel schippers in het dorp. De werf heette "Geubels", naar de kleine platbodemschepen die turf en hooi vervoerden genoemd. Het dorpshuis in 's Gravenmoer herinnert aan deze werf en draagt de naam "De Geubel". In 1814 na de Franse tijd werd het dorp definitief bij de nieuw gevormde provincie Noord-Brabant gevoegd. Tot 1997 vormde

's Gravenmoer een zelfstandige gemeente.

's Gravenmoer is een dorp dat onder andere beschikt over twee basisscholen, supermarkt, slagerij, restaurant, kledingwinkel, pinautomaat en diverse sportverenigingen. Eveneens zijn er diverse wandel- en fietsroutes door de fraaie natuur van 's Gravenmoer.

Kadastrale informatie



Kadastrale gemeente:

's Gravenmoer

Sectie:

B

Perceel:

2239 en 2988, samen groot 652 m²

Soort grond:

Geheel perceel

Algemene informatie

Droomhuis gevonden, en dan?



100% hypotheken

Verzekeringen, hypotheken en pensioenen

Heeft u een mooi huis op het oog? Dan is het natuurlijk heel fijn om te weten hoeveel u kunt lenen.

Omdat het kopen van een eigen woning waarschijnlijk de grootste aankoop van uw leven is, vindt 100% Hypotheken het belangrijk u te voorzien van een onafhankelijk advies dat past bij uw persoonlijke situatie en wensen.

Loop gerust eens binnen of neem contact op voor het maken van een afspraak met een adviseur, afspraken in de avonden zijn in overleg altijd mogelijk.

100% Hypotheken

Mgr. Poelsstraat 7

5103 BD Dongen

Telefoon 0162 – 31 68 48

info@100procenthypotheken.nl

www.100procenthypotheken.nl

100% Hypotheken

Hoofdstraat 50 B

5121 JG Rijen

Telefoon 0161 - 85 13 90

info@100procenthypotheken.nl

www.100procenthypotheken.nl

Ook kunt u hier terecht voor een gedegen advies met betrekking tot uw verzekeringen en pensioenen.

Zo bent u **verzekerd** van een uitstekend en helder advies en een zorgeloze financiële toekomst.

Tot ziens in één van onze vestigingen

Koopovereenkomst/Bankgarantie

Tenzij anders vermeld, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Kanters Garantiemakelaars. Dit volgens een modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoedadviseurs (NVM), consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst zal ten laste van de koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen.

Algemeen

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met de grootste zorg verzameld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch (aan) de verkoper, enige aansprakelijkheid. Aan de informatie en de in deze brochure genoemde maten kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft, dan kunt u zich wenden tot één van onze medewerkers.

Tot ziens



Waar
Vindt u ons?

Mgr. Poelsstraat 9
5103 BD Dongen
Telefoon: (0162) 31 55 51
Fax : (0162) 31 55 99
E-mail : info@kanters.net
Internet : www.kanters.net

