



DETAILS

Adres: Dongen, Heuvelstraat 8

Type: Woning

Prijs: verkocht

Inhoud totaal: 2122 m³

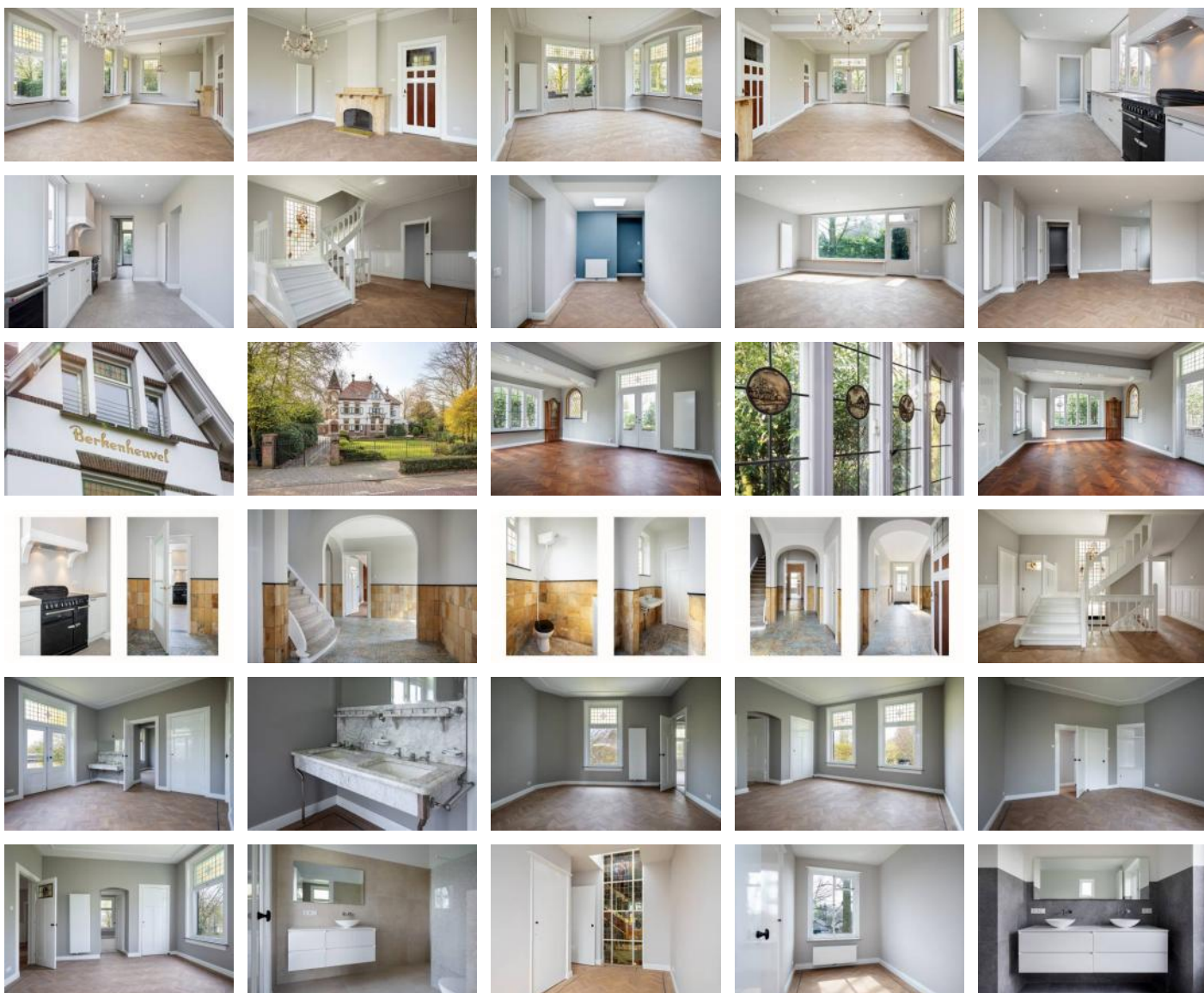
Woonoppervlakte: 592 m²

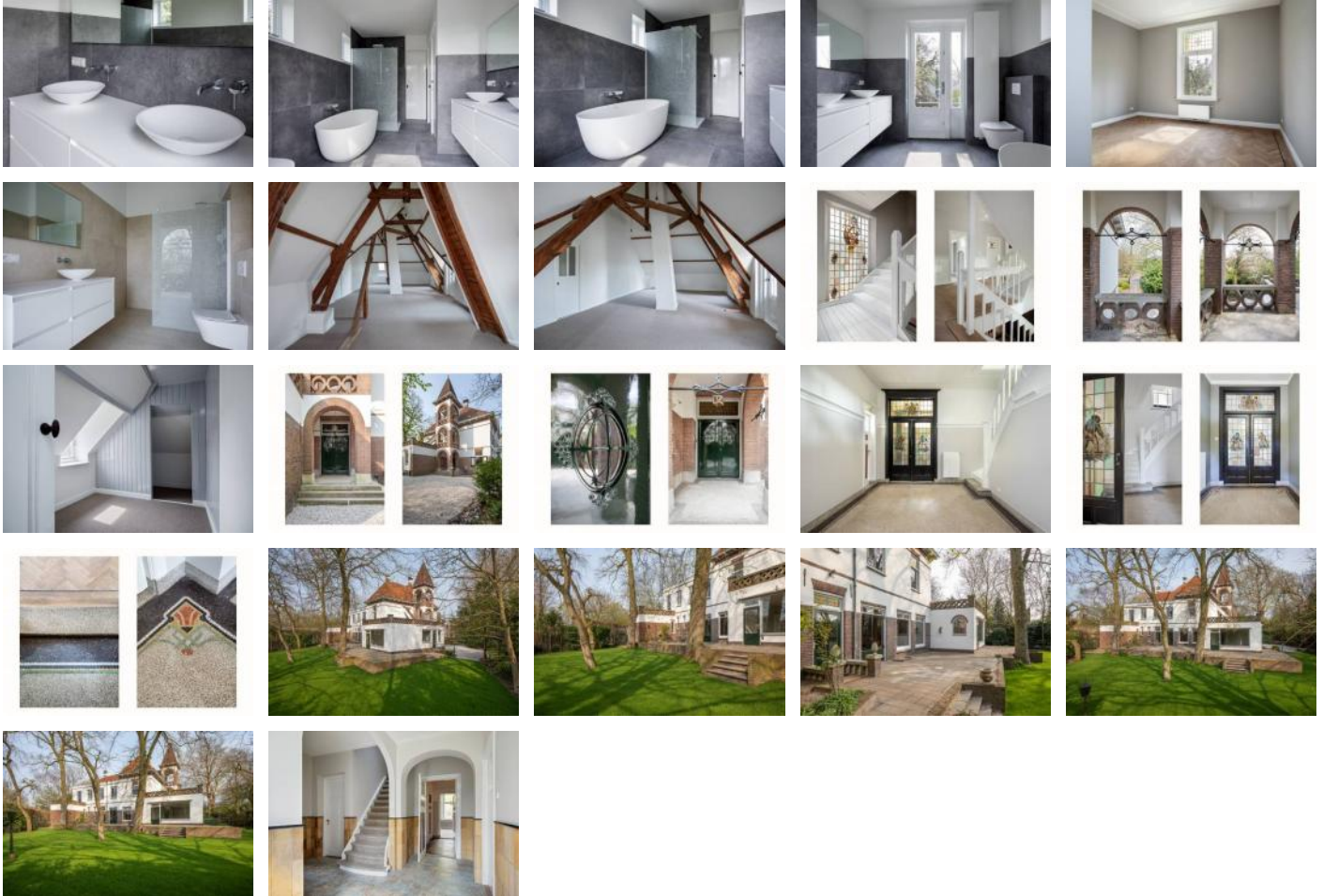
Perceelsgrootte: 2240 m²

Bouwjaar: 1918

Datum van aanvaarding: in overleg

VERKOCHT





HEUVELSTRAAT 8 DONGEN

"Villa Berkenheuvel" is een Rijksmonument uit 1918 gelegen in het hart van Bourgondisch Brabant, op loopafstand van het centrum van Dongen. Dit gemoedelijke dorp met circa 25.000 inwoners en een hoog voorzieningenniveau bevindt zich in bosrijk gebied, op 15 minuten van het centrum van zowel Oosterhout, Tilburg als Breda ("beste binnenstad van Nederland"). In minder dan 10 minuten bent u op de snelweg A27. Binnen 45 minuten bent u daarmee in grotere steden zoals Utrecht, Eindhoven, Rotterdam en Antwerpen en binnen het uur staat u op de Zuidas!

In de directe omgeving van Dongen liggen diverse grote recreatieparken (o.a. Efteling, Loonse en Drunense Duinen, Beekse Bergen) en verschillende golfbanen. Ook zijn er veel mogelijkheden om te wandelen en te fietsen.

Villa Berkenheuvel zelf is in meerdere opzichten een zeer bijzondere woning. In de eerste plaats uitzonderlijk ruim – bijna 600 m2 woonoppervlak - maar toch intiem. De sfeer is warm, onder andere door het gebruik van veel hout, en het glas-in-lood dat in bijna iedere kamer aanwezig is. Het torentje bij de entree, de imposante entreehal en het statige trappenhuis geven de woning een karakteristieke uitstraling.

Belangrijk is tenslotte dat de woning in 2019 speciaal voor u als koper van binnen en van buiten totaal gerenoveerd is. Hierbij zijn klassieke elementen zoals visgraatparket, houtsnijwerk en sierplafonds gecombineerd met een moderne kleurstelling en afwerking. U kunt er dus direct in, zonder verbouwen!

De vrijstaande woning beschikt over een ruime deels opnieuw aangelegde tuin rondom die niet heel intensief onderhoud vraagt. De villa ligt op ruime afstand van de straat waardoor er sprake is van optimale privacy.

Historie

Villa Berkenheuvel is in 1918 gebouwd voor een industrieel – eigenaar van een nabijgelegen leerlooierij. In de Tweede Wereldoorlog confisqueerden de Duitsers de villa als regionaal hoofdkwartier. In de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw behoorde de woning toe aan een ondernemer, die er ook zijn kantoor had. Aan het begin van jaren 1990 werd de woning gekocht door een echtpaar – gegrepen door de bijzondere sfeer – dat er haar kinderen opvoedde en na 25 jaar koos voor een kleinere woning. Met name vanuit de bouwperiode is de villa nauw verbonden met de historie van de streek, waarin de leerindustrie een hoofdrol speelt.

Renovatie

Zonder hier uitputtend te kunnen zijn is bij de grondige renovatie onder andere het volgende gerealiseerd:

- Woonkamer voorzien van nieuwe betonnen vloer met vloerverwarming
- Kantoor/woonkamer achterzijde eveneens voorzien van nieuwe betonnen vloer
- Alle vloeren op begane grond en eerste verdieping afgewerkt met massief visgraatparket
- Alle wanden opnieuw gestukt en geschilderd
- Volledig nieuwe CV-installatie inclusief leidingen en radiatoren in twee delen (boven en beneden)
- Nieuwe keuken uiteraard met A-merk apparatuur
- Twee nieuwe badkamers waarvan één met ligbad, beide met grote inloofdouche
- Overal dubbel glas inclusief met behoud van bestaande glas-in-lood ramen
- Na-isolatie en afwerking dakconstructie (binnenzijde)
- Al het houtwerk binnen en buiten opnieuw geschilderd

Indeling

Berkenheuvel verwelkomt u met een imposante ontvangsthall met bordestrap en de originele granito vloer. Op de begane grond zijn van hieruit vier grote leef- en werkruimten te bereiken. Om te beginnen een royale dubbele woonkamer aan de voorzijde. Deze is voorzien van de originele open haard en een dubbele schuifdeur naar een eigen terras. Aan de achterzijde is er een bibliotheek, voorzien van vaste (boeken)kasten en ruim zicht op de tuin. Daarnaast is er aan de achterzijde een tweede grote woon- of werkkamer, die door de eigen zijingang, wachtruimte/garderobe en eigen toilet ook zeer goed bruikbaar is als (zelfstandig) kantoor.

Tenslotte is er het samenstel van keuken, bijkeuken en klassieke eetkamer, met ruime eigen hal, toilet en eigen trap naar de eerste verdieping. De keuken is volledig uitgerust met A-merk apparatuur en beschikt onder andere over een vaatwasser, wijnkoelkast en een AGA-fornuis (AGA Masterchef XL).

Op de eerste verdieping zijn er rondom de grote centrale traphal met lambrisering in totaal acht slaapkamers en twee badkamers. Vijf slaapkamers beschikken over monumentale uitstraling met onder andere visgraat parketvloeren, hoge plafonds met sierlijsten, glas-in-lood en originele ingebouwde kasten. Drie kleinere kamers – ook met parket - zijn uitstekend bruikbaar als kinderkamer, logeerkamer of "dressing". De "master bedroom" aan de voorzijde beschikt over een eigen badkamer met douche, wastafelmeubel, toilet en balkon (!). Daarnaast is er een algemene badkamer met aparte douche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en toilet. Uiteraard zijn alle kamers bij de renovatie geheel opnieuw afgewerkt. De twee badkamers zijn volledig nieuw.

Op de tweede verdieping bevindt zich als onverwacht pronkstuk van de woning een grote multifunctionele ruimte, met de (geïsoleerde) kap in het zicht (flinke hoogte) en helemaal gebruiksklaar afgewerkt met verwarming, elektra, vloerbedekking en een naastgelegen eigen toilet. Verder zijn er op deze verdieping twee kleinere kamers (voormalig dienstbodekamers), twee grote ingebouwde kasten en een sfeervolle ruime slaapkamer, voorzien van een prachtige dakkapel met glas-in-lood. Ook deze kamers zijn voorzien van een stoere maar stijlvolle vloerbedekking.

Tenslotte beschikt de woning over twee (droge) kelders op stahoogte, een vrijstaande overdekte carport en een stenen bijgebouw (schuur) in de tuin dat naar keuze gerenoveerd of gesloopt kan worden.

Locatie

Dongen is een typisch Brabantse zelfstandige gemeente met ca. 25.000 inwoners en onder andere relatief veel winkels, een middelbare school voor MAVO/HAVO/VWO en een gloednieuw cultureel centrum. De geschiedenis van het dorp in de leerlooierindustrie is nog duidelijk zichtbaar. De Vaartweg in kerkdorp 's Gravenmoer wordt ook wel het "Giethoorn van het Zuiden" genoemd. Zoals gezegd biedt de direct omgeving volop mogelijkheden voor recreatie waaronder golfen, wandelen en fietsen.

Afsluiting

Samengevat is villa "Berkenheuvel" wellicht nog het best te omschrijven als een ruim familiehuis met klasse, dat in totaal gerenoveerde vorm uitkijkt naar u als nieuwe bewoner(s)! Maak daarom snel een afspraak, wij leiden u graag rond.

English:

"Villa Berkenheuvel" is a listed heritage property built in 1918, situated in the heart of Brabant within walking distance of the centre of Dongen. This friendly village, home to some 25,000 inhabitants and with excellent amenities, is located in a forested area, 15 minutes from the centre of Oosterhout, Tilburg and Breda ("the best city centre in the Netherlands"). The A27 motorway is less than 10 minutes away, which within 45 minutes will take you to larger cities such as Utrecht, Eindhoven, Rotterdam and Antwerp. Within the hour you are in Amsterdam!

In close proximity to Dongen are various large recreational attractions (including the Efteling, Loonse & Drunense Duinen and Beekse Bergen) and a number of golf courses. There are also diverse options for walking and cycling. Villa Berkenheuvel itself is a truly exceptional property, in many respects. First, it is extremely spacious – almost 600 m2 of living space – but still cosy. It has a warm ambience, partly due to the abundance of wood in the interior, and the stained glass found in almost every room. The turret by the entrance, the imposing entrance hall and the magnificent staircase give the property an elegant and characterful appearance.

In 2019, the property was completely renovated, both internally and externally. Classic features such as herringbone parquet floors, wood carvings and ornamental ceilings have been combined with a modern colour scheme and finish. This means that you can move straight in, no refurbishment necessary!

The detached house is surrounded by a large garden, part of which has been newly landscaped and which does not require intensive maintenance. The villa is set well back from the street, ensuring maximum privacy.

History

Villa Berkenheuvel was built in 1918 for the owner of a nearby tannery. In the Second World War the Germans confiscated the villa and used it as their regional headquarters. In the 1970s and 80s the house was owned by an entrepreneur, who also based his business there. Then, in the early 1990s it was bought by a couple who completely fell in love with the unique atmosphere of the place; they went on to raise their children there and after

25 years decided to move into a smaller property. Given the era in which it was constructed, the villa has close links with the history of the region, in which the leather industry played a key role.

Renovation

Below is just a selection the work carried out during the extensive and meticulous renovation:

- New concrete floor in main living room with underfloor heating
- New concrete floor in office/rear living room
- Solid herringbone parquet flooring fitted throughout the ground floor and first floor
- All walls replastered and painted
- Brand new central heating system installed, including pipes and radiators
- New kitchen, naturally with A-brand appliances, wine cooler, AGA oven
- Two new bathrooms, one with bath, both with large walk-in shower
- Double-glazing throughout the property, while retaining the original stained-glass windows
- Post-insulation and lining of the roof
- All interior and exterior woodwork repainted

Layout

Berkenheuvel welcomes you with an imposing entrance hall with elegant staircase and the original granite floor. The ground floor has four large living and work areas. First, a stunning double living room at the front of the house, with original fire place and sliding doors to an outside terrace. At the rear of the house is a library with fitted bookcases and a lovely view across the garden, as well as a second large living room or study, which with its own side entrance, waiting room/cloakroom and wc would make an ideal (independent) office/ work space. Finally on the ground floor is the kitchen, utility room and traditional dining room with own spacious hall, wc and staircase to the first floor. The kitchen is fully equipped with A-brand appliances including dishwasher, wine cooler and an AGA oven (AGA Masterchef XL).

On the first floor, situated around the large central, wood-paneled staircase, are eight bedrooms and two bathrooms. Five of the bedrooms emanate classic authenticity with, among others, herringbone parquet floors, high ceilings with decorative cornicing, stained-glass windows and original built-in cupboards. The three smaller rooms – also with parquet floors – would be ideal for use as a nursery, guest room or dressing room. The master bedroom at the front of the house has its own en-suite with shower, wash basin, wc and balcony (!). There is also a family bathroom with separate shower, bath, double wash basin and wc. Naturally, during the renovation all the rooms were entirely redecorated and meticulously finished. The two bathrooms are completely new.

On the second floor, as the unexpected showpiece of the property, is a huge multifunctional room with exposed (insulated) roof structure which is completely ready-to-use with heating, electrics, carpet and en-suite wc. The second floor also has two further smaller rooms (formerly servants' quarters), two large built-in cupboards and a characterful spacious bedroom with stunning stained-glass dormer window. These rooms, likewise, are fitted with a robust but stylish carpet.

Finally, the property has two (dry) basements with sufficient headroom to stand, a detached carport and a stone outbuilding in the garden which could either be renovated or demolished, as desired.

Location

Dongen is a typical Brabantian independent municipality with some 25,000 inhabitants and excellent amenities including plenty of shops, a secondary school for MAVO/HAVO/VWO and a brand new cultural centre. The town's history in the leather industry is still clearly visible. The Vaartweg in the nearby village of 's Gravenmoer is also known as the “Giethoorn of the South”. As already mentioned, the area offers a multitude of recreational options including golf, walking and cycling.

Conclusion

To conclude, Villa Berkenheuvel is perhaps best described as a large family home with class, which since its extensive renovation is looking forward to meeting its new owner(s)! So, make an appointment soon, we would be

delighted to show you around.

Uw contactpersoon:
Mr Gijs D. den Hollander
T.: 073 657 34 44
E: contact@denhollander.com
NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	592 m ²
	Overige inpandige ruimte	25 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



DEN HOLLANDER
VASTGOED WONEN

f Verdieping, Heuvelstraat 8 te Dongen

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. topnl ©

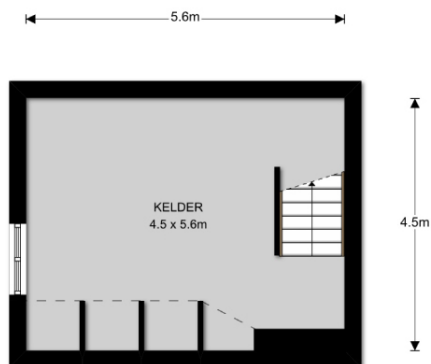
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	592 m ²
	Overige inpandige ruimte	25 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



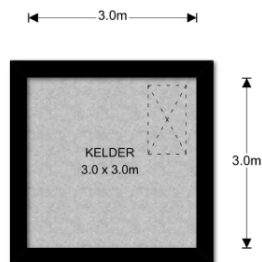
Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	592 m ²
	Overige inpandige ruimte	25 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	592 m ²
	Overige inpandige ruimte	25 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	592 m ²
	Overige inpandige ruimte	25 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²

Veelgestelde vragen met betrekking tot het schriftelijkheidsvereiste en de situatie wanneer verschillende partijen een bieding uitbrengen op een woning.

In een koopproces hebben gegadigden soms vragen hoe er met bepaalde situaties wordt omgegaan. Graag willen wij hierin duidelijkheid verschaffen zodat kopers weten welke situaties zich kunnen voordoen.

Bij de aankoop van een woning wordt voorafgaand aan de schriftelijke koopovereenkomst door partijen onderhandeld over de koopprijs en de voorwaarden. Als partijen zijn uit onderhandeld en overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de voorwaarden is er sprake van mondelinge overeenstemming.

Wat is deze mondelinge overeenstemming waard als er een nieuwe bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan? En wat gebeurt er als er diverse geïnteresseerden allemaal een bieding op het huis doen?

In onderstaande vragen en antwoorden wordt hierop ingegaan.

1. Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?

Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. De wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. M.a.w. er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

2. Den Hollander Vastgoed Wonen kan als makelaar de koop bevestigd hebben via e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

3. Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?

Nee. Zie ook het antwoord op vraag 1.

4. Den Hollander Vastgoed Wonen heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

5. Wat moeten wij als NVM-makelaar doen als er sprake is van mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper en er een nieuwe bieding wordt gedaan door één of meerdere nieuwe gegadigden?

Wij moeten dan onze opdrachtgever op de hoogte te stellen van het nieuwe bod van de nieuwe gegadigde. Daarnaast wijzen wij de verkoper op het schriftelijkheidsvereiste en bespreken wij met de verkoper de mogelijkheden op welke wijze op het bod van de nieuwe gegadigde wordt gereageerd. Wij informeren de nieuwe gegadigde (n) dat er al een mondelinge overeenstemming is met een andere partij en dat wij de verkoper de volgende keuzes zullen voorleggen;

- a. De particuliere verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met de eerste particuliere koper en gaat niet in op het bod van de nieuwe gegadigde (n).
- b. Wij stellen de eerste particuliere koper op de hoogte van het feit dat er een nieuwe gegadigde is die een bieding heeft uitgebracht. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van de nieuwe gegadigde (n) worden aan de eerste particuliere koper geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper de eerste koper en de nieuwe gegadigde(n) de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Wij noemen dat een besloten inschrijving. Indien daartoe aanleiding bestaat, heeft de

verkoper de vrijheid de gegadigden voor een tweede of derde besloten inschrijving uit te nodigen. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt. Mocht daarna toch een andere bieding weer uitgebracht worden door een andere partij, dan heeft de verkoper wederom de keuze tussen a,b of c.

- c. Verkoper neemt afscheid van de eerste koper. Vervolgens treedt verkoper in onderhandeling met de nieuwe gegadigde dan wel accepteert het bod van de nieuwe gegadigde.
- d. De opdrachtgever besluit anders dan a,b of c.

De opdrachtgever beslist zelf welke keuze hij maakt. Wij maken aan alle partijen mondeling of schriftelijke kenbaar voor welke optie de verkoper kiest.

Overig

Alle mogelijke genoemde suggesties in de brochure en door de makelaar eventueel nader mondeling toegelicht ter verbetering van de woning zijn slechts suggesties en zijn niet onderzocht op juridische, bouwtechnische of andere mogelijkheden en beperkingen. De koper zal zelf dit onderzoek dienen te verrichten.

De koopovereenkomst zal door de gekozen notaris samengesteld worden. De kosten hiervan worden door de koper betaald.

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt de volgende clause opgenomen in de koopovereenkomst; Het gekochte is thans in gebruik als woning. Het gekochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Het gekochte betreft een oudere woning die is gebouwd dan wel verbouwd met de destijds gebruikelijke materialen; verkoper staat niet in voor de staat van het gebouw, in het bijzonder wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen ook voor zover die een belemmering zouden zijn voor het normaal gebruik van het gekochte. De zich in het gekochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren vandaag naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.

Voor woningen met een bouwjaar voor 2005 wordt de volgende bepaling in de koopovereenkomst opgenomen indien de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest; het is verkoper niet bekend dat zich in het gekochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Gezien de leeftijd van het gekochte kunnen in het gekochte wel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeien.

Ten aanzien van erfdienstbaarheden worden de volgende bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen;

Aan deze overeenkomst is een kopie van de laatste akten van levering gehecht waaruit erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken. Verkoper heeft koper erop gewezen dat erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen voortvloeien uit eerdere akten dan hiervoor vermeld. Verkoper verklaart dat hem geen andere erfdienstbaarheden bekend zijn dan vermeld in de laatste akte van levering.

Koper is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

De particuliere koper heeft na ontvangstneming van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst van een woning het recht gedurende drie dagen de koop te ontbinden. Deze ontbinding dient te geschieden door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan de in de koopovereenkomst vermelde notaris.

Ter bescherming van zijn rechten heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers van het kadaster. Eventuele kosten die hierbij gemaakt dienen te worden, zijn voor rekening van koper.

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op een door de verkoper te bepalen datum bij de notaris, waar de notarie le akte tot levering zal worden verleden, als waarborgsom/ bankgarantie een bedrag zijnde 10 % van de koopprijs te storten. Bij niet nakoming is de koper na acht dagen na een ingebrekestelling in verzuim en zal voor elke dag na de in de ingebrekestelling genoemde datum tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Er wordt echter geen enkele

aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle maten zijn circa maten en zijn niet gemeten conform de meetinstructie. Mocht er wel gemeten zijn conform de meetinstructie, dan gelden de volgende bepalingen: de meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, en er kunnen derhalve geen rechten aan worden verleend.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Op alle aan ons verleende opdrachten en door ons verrichte diensten zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Den Hollander Vastgoed Wonen b.v, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op eerste verzoek worden deze kosteloos verstrekt.

Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.