

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



IJSVOGELSTRAAT 9, DONGEN

€ 1.150.000 k.k.



WELKOM BIJ IJSVOGELSTRAAT 9



Ik ben Willem Snoeren

NVM Register Makelaar

Welkom bij **IJsvogelstraat 9** ik neem je graag mee door deze exclusieve woning in Dongen-Vaart..

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ willem.snoeren@vanhuyse.nl

☎ 0162-241152



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	2009
Soort woning	Villa
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Vrijstaande woning
Inhoud	1070 m ³
Overige inpandige ruimte	28 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²
Energie label	A++
Verwarming	Vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd



Woonoppervlakte
264 m²



Perceeloppervlakte
622 m²



Kamers
6



Slaapkamers
5



OMSCHRIJVING

Exclusieve en onder architectuur gebouwde villa met gelijkvloerse voorzieningen, volledig souterrain, zwembad en energielabel A++ in Dongen-Vaart

In het geliefde en landelijke Dongen-Vaart staat deze bijzonder vormgegeven, vrijstaande woning met luxe voorzieningen, waaronder een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een compleet souterrain met wellness, thuisbioscoop én een recent schitterend aangelegde tuin met zwembad en royale overkapping. De woning is gebouwd met oog voor kwaliteit, duurzaamheid en comfort, beschikt over een inpandig bereikbare (dubbele) garage, ruime carport en ruimte voor meerdere auto's op eigen perceel en is volledig gasloos dankzij de maar liefst 44 zonnepanelen en een recente (bodem)warmtepompinstallatie.

Duurzaamheid en comfort

Deze woning is een voorbeeld van toekomstbestendig wonen. De 44 zonnepanelen en de recent vernieuwde bodemwarmtepomp (met drie boringen) zorgen voor een energieneutraal verbruik, zowel voor verwarming, koeling als warm water. E.e.a. is natuurlijk wel mede afhankelijk van verbruik en aantal zonuren. Het systeem werkt volledig elektrisch en is fluisterstil. De woning beschikt tevens over fraaie aluminium kozijnen, vloerverwarming (en -koeling), een uitgebreide alarminstallatie én HR++-beglazing.

Ligging

De woning ligt aan een groenstrook met voetpad in het gemoedelijke Dongen-Vaart, op korte afstand rijden van zowel Tilburg, Oosterhout als Waalwijk. In het nabijgelegen dorp Dongen (3 km) zijn uitgebreide voorzieningen aanwezig, waaronder scholen en winkels. In Dongen-Vaart zelf zijn speelvoorzieningen, een Integraal Kindcentrum (op ca. 5 minuten lopen) en een actief verenigingsleven. Het aangelegde kanaaltje de Vaart, waar het dorp zijn naam aan dankt, geeft het geheel een charmant karakter.

Indeling

Begane grond

Oprit & entree

Ruime oprit met meerdere parkeerplaatsen en een carport voorzien van een laadpaal (blijft achter). Binnenkomst in de hal met moderne meterkast, toilet met wandcloset en fonteintje, en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De royale woonkamer van circa 45 m² is tuingericht en voorzien van een schuifpui naar de achtertuin. Een vide zorgt voor een speelse, ruimtelijke verbinding met de eerste verdieping. De afwerking is hoogwaardig: schuurwerk plafonds met inbouwverlichting en gemetselde accenten aan de binnenzijde geven de ruimte warmte en karakter. Vanuit de woonkamer leidt een stille betonnen draaitrap naar zowel de verdieping als het souterrain.

OMSCHRIJVING

Keuken & bijkeuken

De luxe woonkeuken in hoekopstelling is uitgerust met een granieten werkblad, hoogwaardige inbouwapparatuur (inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, grote koel-/vriescombinatie, Quooker) en veel kastruimte. Vanuit hier is toegang tot de achtertuin en de bijkeuken, waar zich de aansluitingen voor witgoed bevinden en installaties zoals de mechanische ventilatie en vloerverwarmingspomp.

Garage

Inpandig te bereiken, brede garage met sectionaaldeur, uitstortgootsteen en de opstelling van de warmtepompinstallatie die recent volledig is vernieuwd. Het dak van de garage (en keuken) is eveneens recent volledig vernieuwd.

Slaapkamer en badkamer begane grond

Royale hoofdslaapkamer met zicht op de tuin, voorzien van een ruime inloopkast en directe toegang tot een luxe badkamer met vrijstaand ligbad, dubbele wastafels, inloopdouche en toilet. De betonstuc wanden en hoogwaardige afwerking geven het geheel een wellness-uitstraling.

Tuin & buitenvoorzieningen

De achtertuin (circa 19,5 x 9 meter) is gericht op het zonnige zuidwesten. Het geheel is recent nieuw aangelegd met o.a. een luxe zwembad met ingebouwde trap en roldek, perfect geïntegreerd in de tuin, en een grote houten overkapping met sfeervolle zitruimte én berging, waarin o.a. de zwembadtechniek is geplaatst. De tuin is een oase van rust en luxe.

Eerste verdieping

Via de vide bereikt u een multifunctionele entresol van circa 26 m² met daglichttoetreding, momenteel in gebruik als werkruimte. Ideaal als kantoor aan huis, hobbyruimte, game-/tv-kamer of zelfs als slaapkamer.

Souterrain

Het souterrain bestaat uit drie royale vertrekken met daglichttoetreding via een patiotuin:

- Slaapkamer van circa 4,60 x 5.24 m met toegang tot de patio
- Wellnessruimte van circa 6,93 x 4,04 m met sauna
- Bioscoopruimte van circa 9,00 x 4,82 m, ook met toegang tot de patio

Deze vertrekken zijn multifunctioneel inzetbaar: voor logés, werk, ontspanning of extra slaapkamers.

Bijzonderheden

- Onder architectuur gebouwde semi-bungalow met luxe afwerking
- Nul-op-de-meter: 44 zonnepanelen en recente warmtepomp
- Gasloos, met koeling én vloerverwarming
- Inpandige garage, carport en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Zwembad met bijbehorende installaties
- Souterrain met wellness, thuisbioscoop en slaapkamer
- Hoogwaardige materialen, aluminium kozijnen, onderhoudsvriendelijk
- Rustige ligging aan een groenstrook in kindvriendelijke omgeving



Exclusief wonen in een kindvriendelijke omgeving





Vrije ligging aan de voorzijde, parkeren op eigen terrein











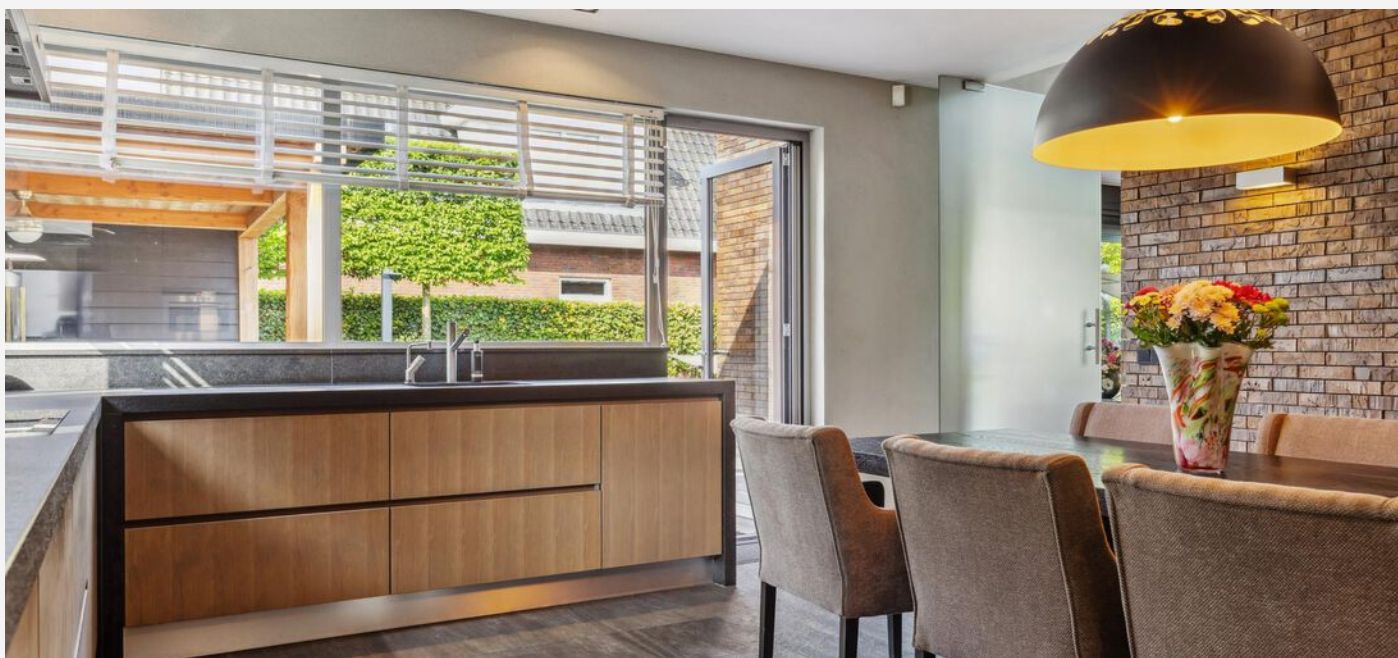
Centrale woonkamer met imposante vide en raampartijen









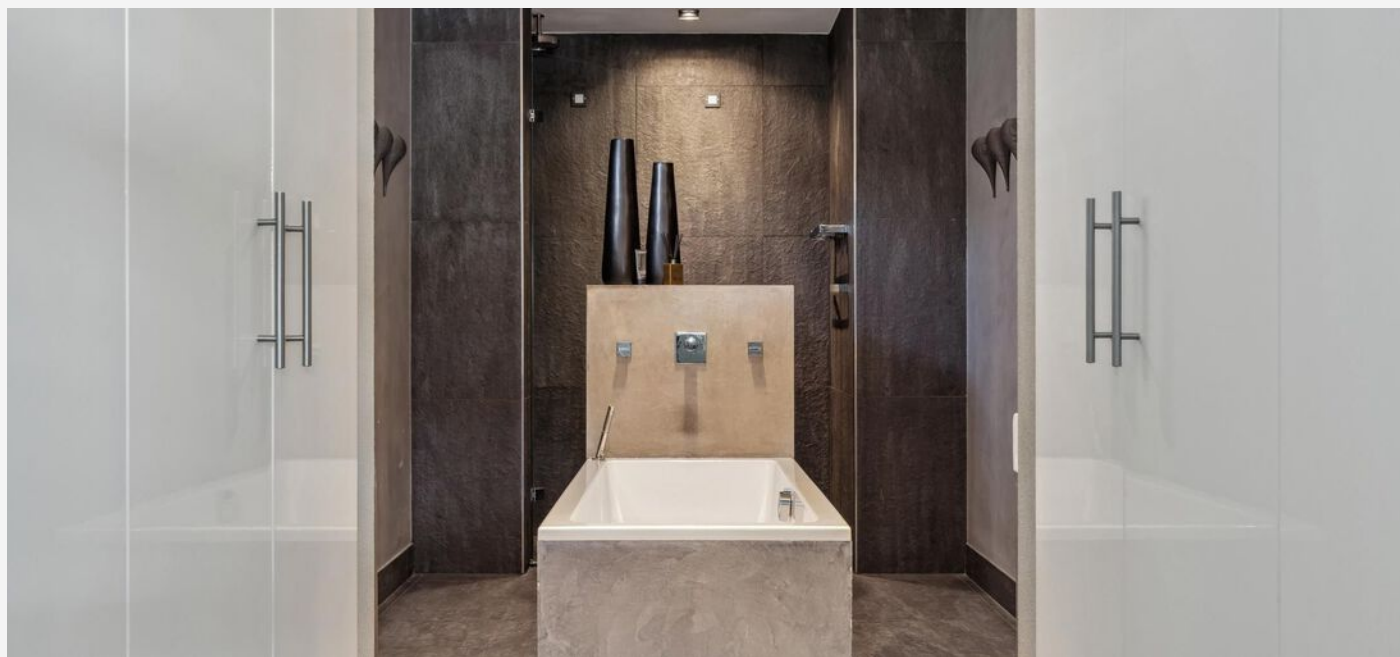




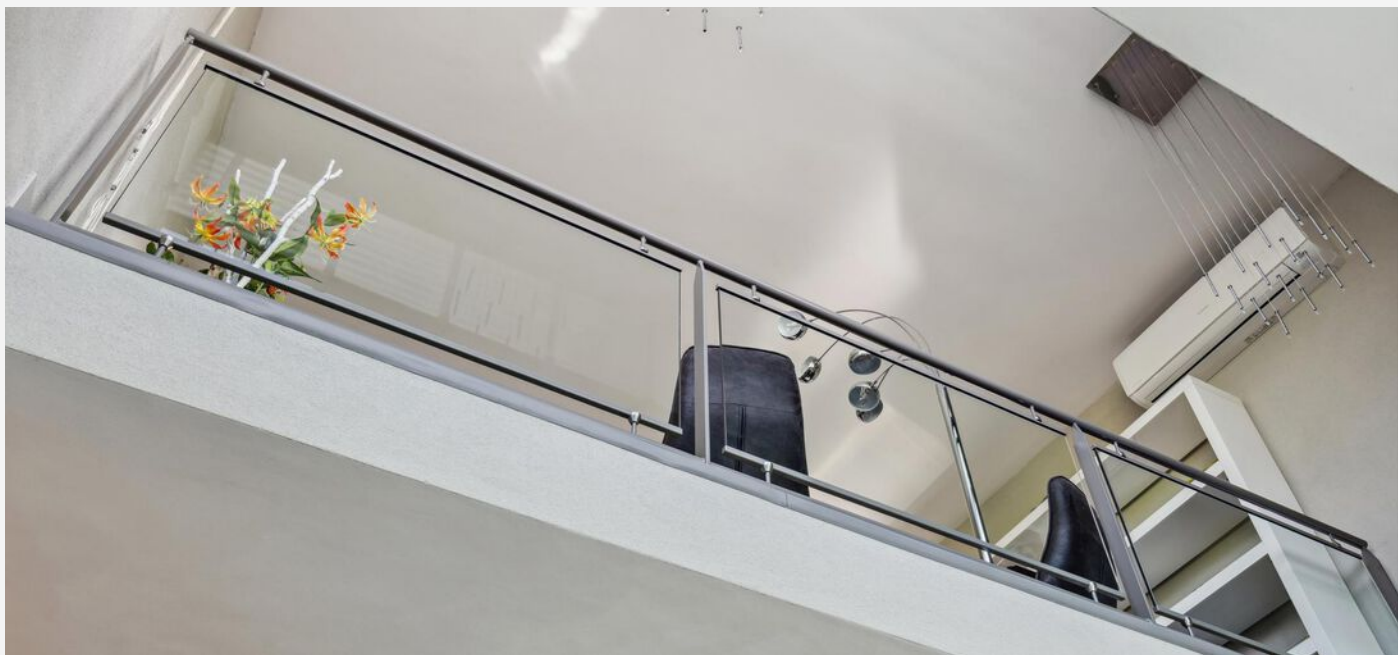








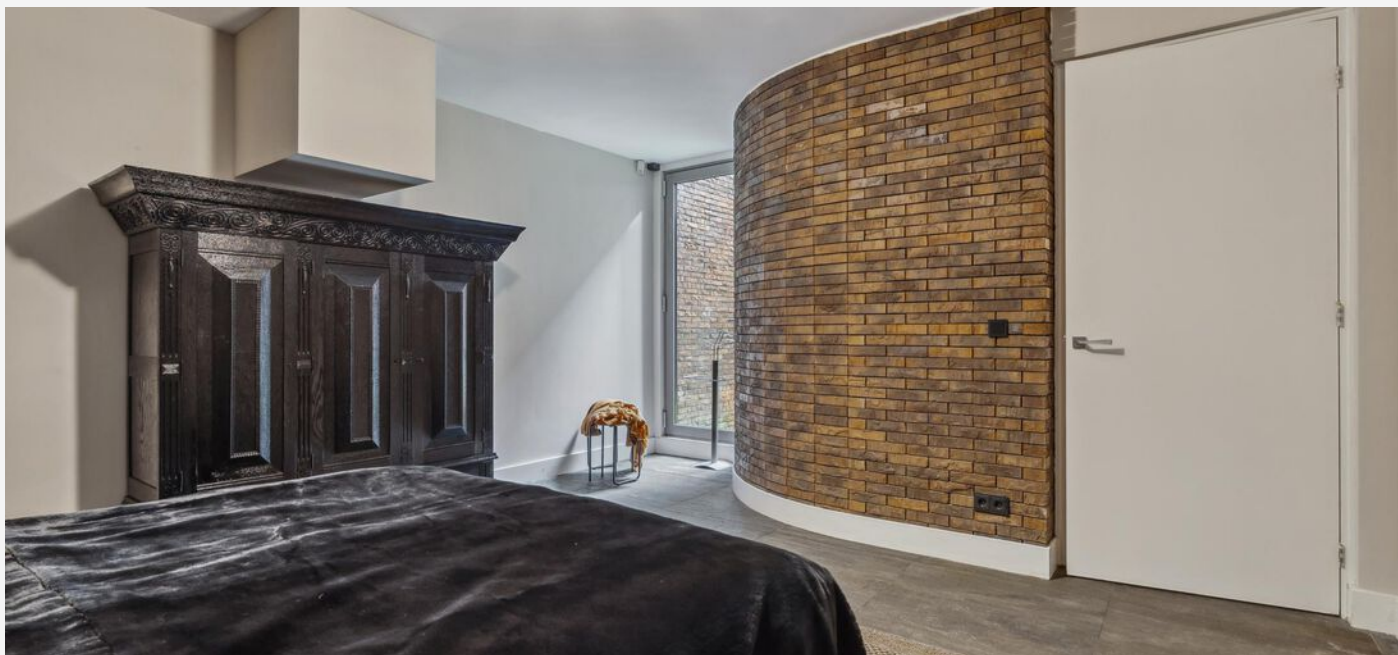




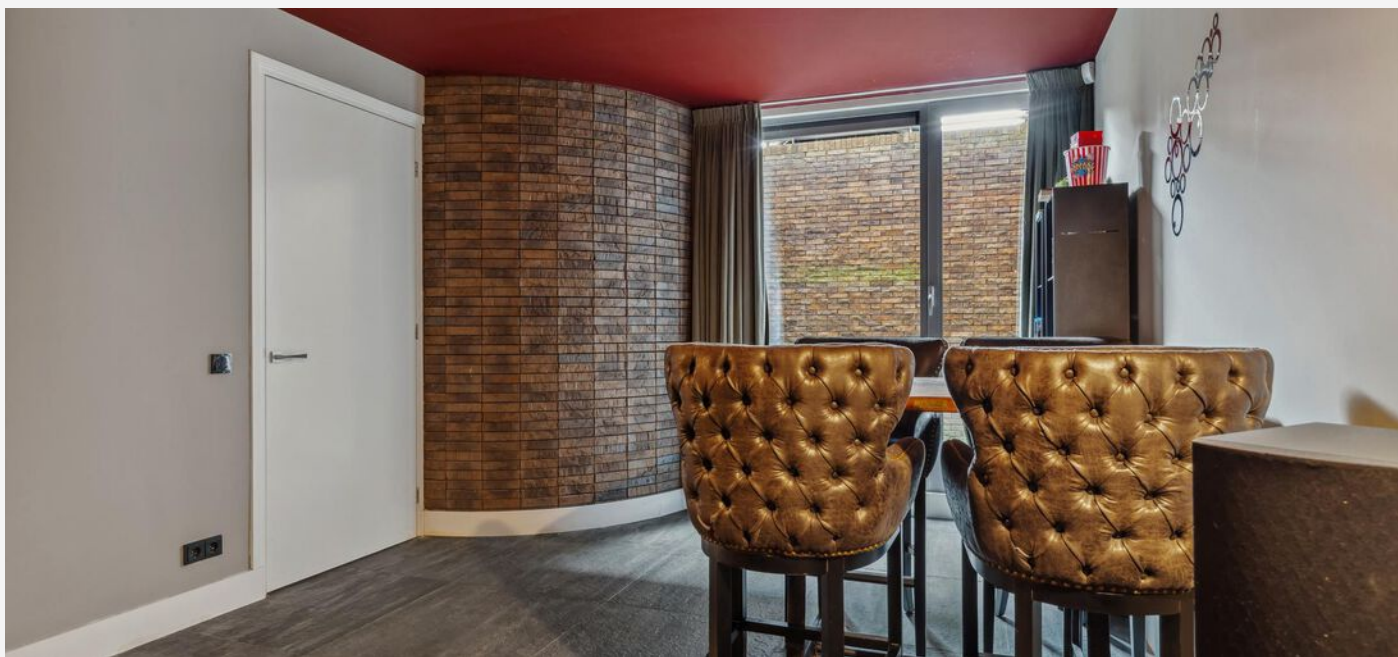














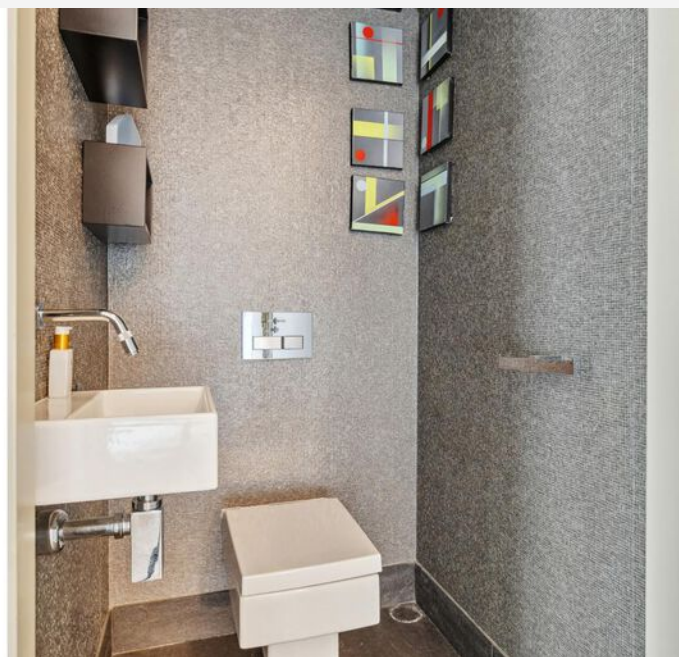
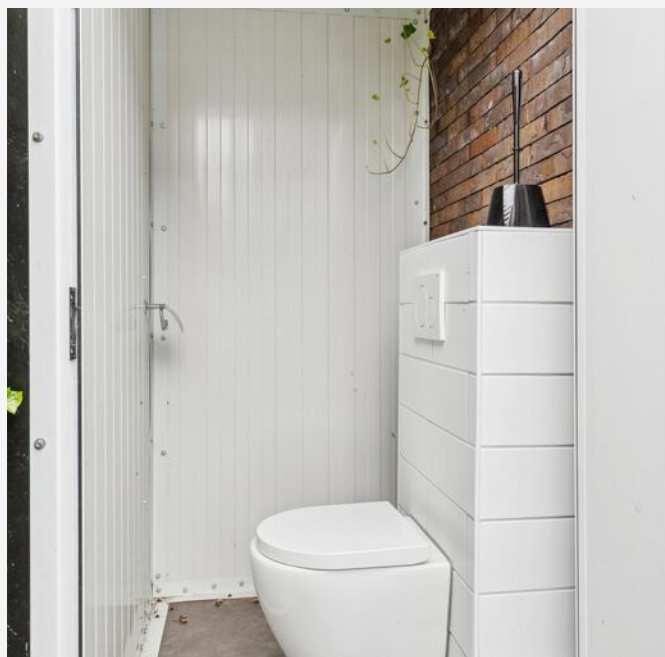
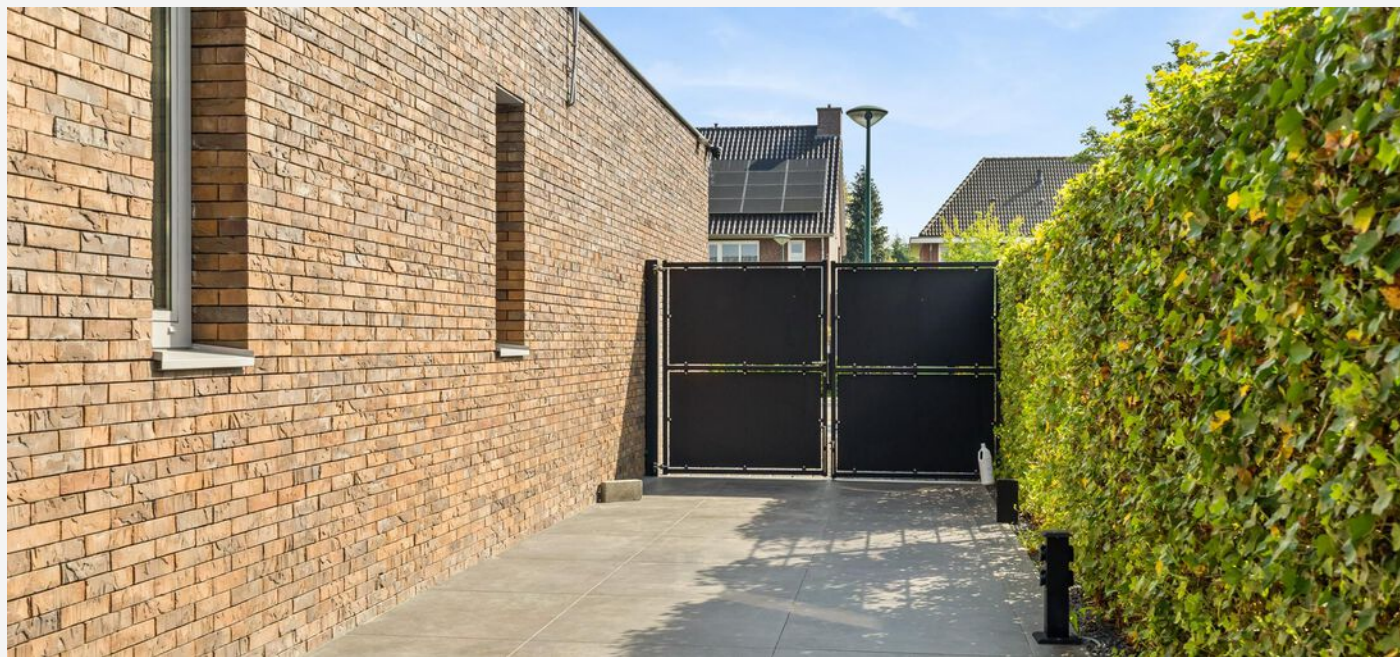


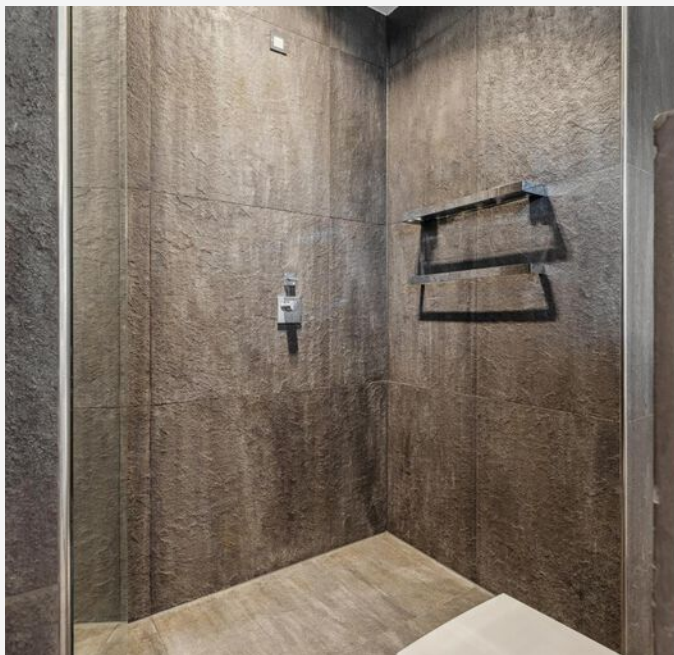


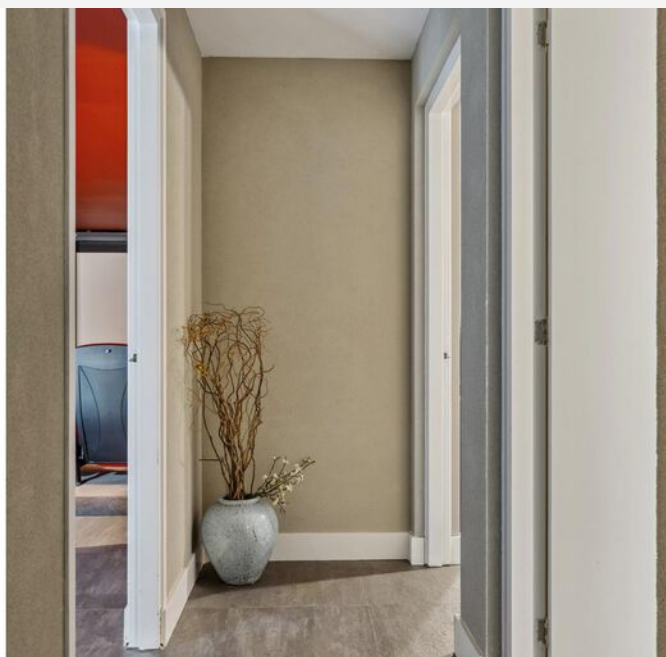
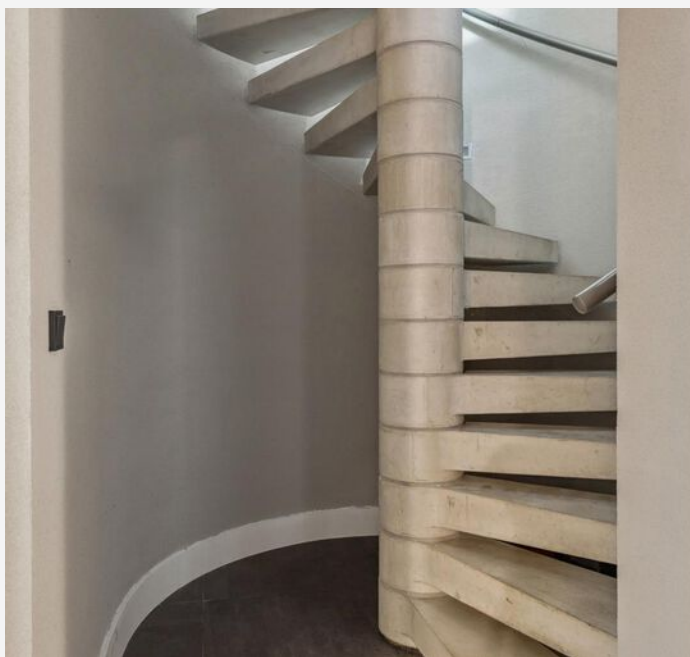
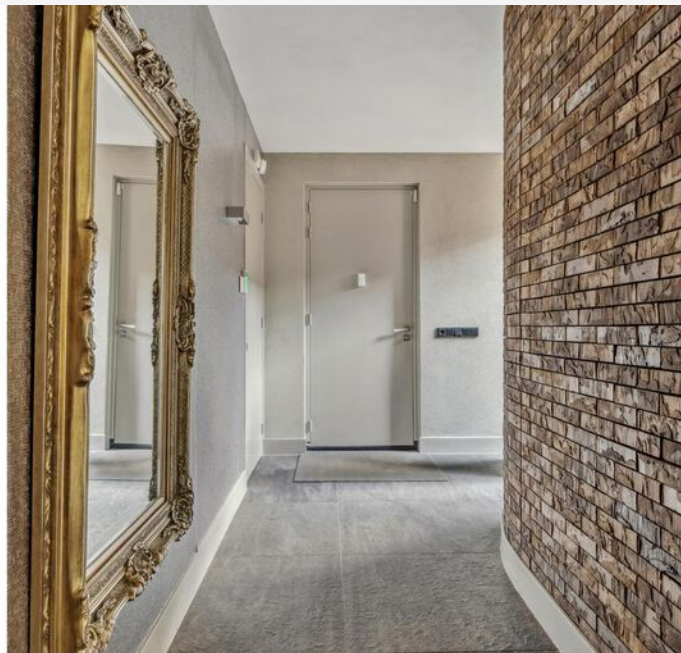










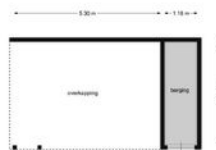




PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Dongen, 230

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

997

KADASTRALE SECTIE

N

GEMEENTE

Dongen

PERCEELOPPERVLAKTE

622 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voortopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

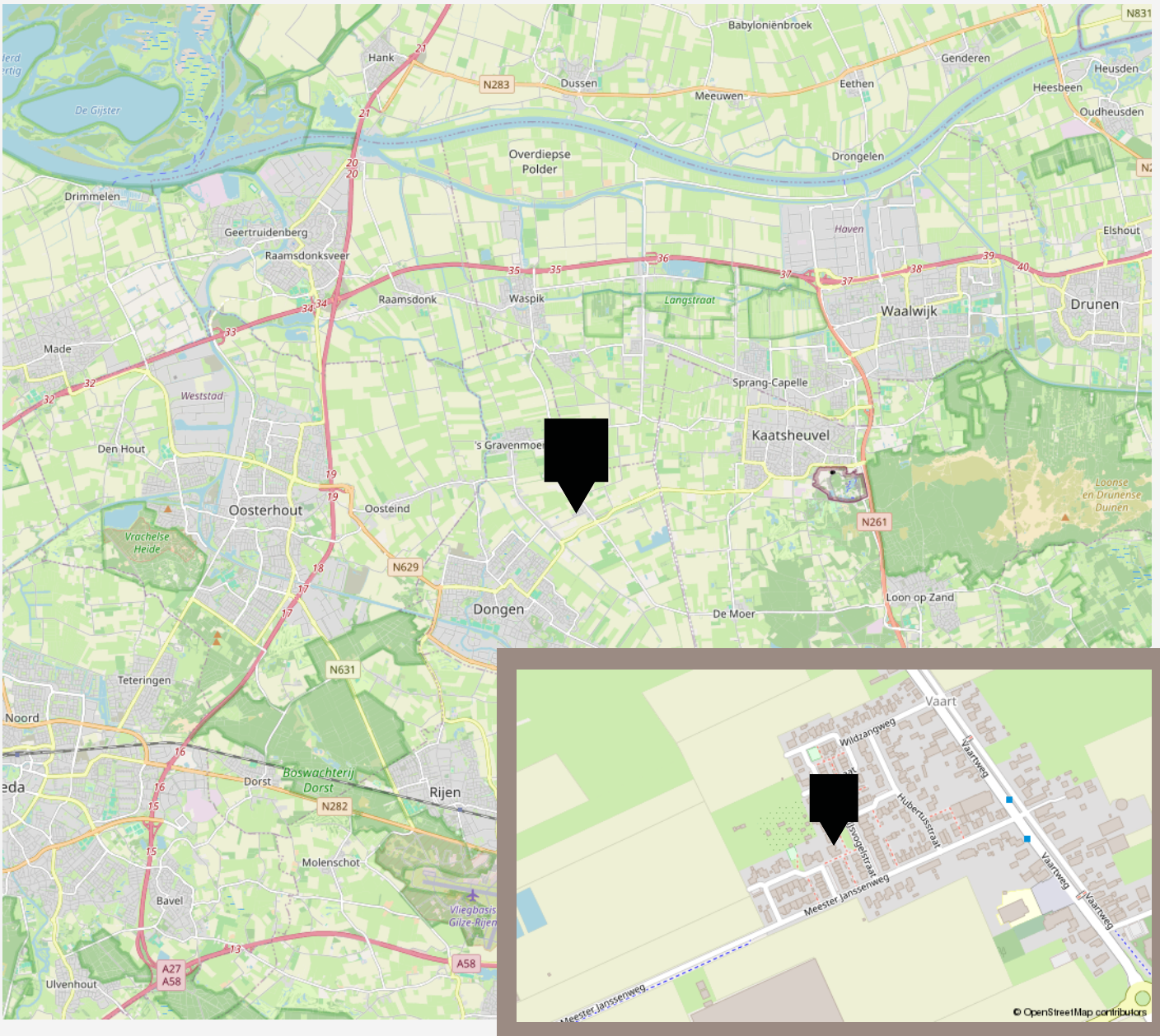
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Dongen
Sectie N
Perceel 997

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 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.



LOCATIE OP KAART



VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl



PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl