

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



ACHTER DE BERGEN 30, DONGEN

€ 369.500 k.k.



# WELKOM BIJ ACHTER DE BERGEN 30



Ik ben Willem Snoeren

NVM Register Makelaar

---

Welkom bij **Achter de Bergen 30** ik neem je graag mee door deze leuke loftstudio.

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

✉ [willem.snoeren@vanhuysen.nl](mailto:willem.snoeren@vanhuysen.nl)

☎ 0162-241152



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

# KENMERKEN

<b>Bouwjaar</b>	1927 (volledig gerenoveerd in 2024)		Woonoppervlakte 74 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	Benedenwoning		
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw		
<b>Type woning</b>	Appartement		
<b>Inhoud</b>	343 m <sup>3</sup>		Terras oppervlakte 29 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	28 m <sup>2</sup>		
<b>Energie label</b>	A+++		
<b>Verwarming</b>	Vloerverwarming geheel, warmtepomp		Kamers 2
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas		Slaapkamers 1



# OMSCHRIJVING

Unieke industriële loftstudio in rijksmonumentale JAL-fabriek – Achter de Bergen 30, Dongen

Verscholen achter de doorgaande weg, omringd door het glooiende groen en stuifzand van natuurgebied De Bergen, vindt u deze karakteristieke loftstudio in de voormalige JAL-schoenfabriek. Dit rijksmonument, een icoon van vroege 20e-eeuwse industriële architectuur, is met veel zorg getransformeerd tot 18 unieke loftwoningen. Hier is het verleden tastbaar: originele betonnen kolommen, balken, kozijnen en vloeren zijn behouden, terwijl moderne elementen zoals zichtbare kabelgoten en luchtkanalen de industriële sfeer versterken. Naast de rust op deze locatie bevindt u tevens op loopafstand van het centrum van Dongen met al haar voorzieningen en op steenworp afstand van sportcomplex 'De Vennen'. Uitvalswegen richting o.a. Tilburg en Breda zijn met de auto vlot bereikbaar.

## Indeling

Deze ruime loftstudio biedt indrukwekkend hoge plafonds en grote ramen, die voor een lichte en open uitstraling zorgen. De woonkamer is het hart van de woning en biedt toegang tot een groot eigen terras op het zuidoosten aan de voorzijde (ca. 30 m<sup>2</sup> waarvan een gedeelte overdekt is) en middels een trap omhoog en omlaag (split level) het slaapgedeelte, keuken en overige voorzieningen aan de achterzijde. Het woongedeelte is voorzien van een fraaie houtlook PVC-vloer, en het gehele appartement beschikt over vloerverwarming en -koeling voor optimaal comfort.

Via een trap naar beneden bereikt u vanuit de woonkamer de moderne hoekkeuken, voorzien van

ingebouwde apparatuur: een inductiekookplaat met afzuigkap, combi-oven, vaatwasmachine en koel-vriescombinatie. De keuken biedt voldoende ruimte voor een eettafel of, zoals nu ingedeeld, een praktische werkplek.

Vanuit de keuken heeft u toegang tot het toilet, de badkamer en de technische ruimte. De badkamer is fraai afgewerkt met betegeling tot aan het plafond, een inloopdouche met glazen scherm, een handdoekenradiator en een wastafel met meubel. In de technische ruimte zijn de warmtepomp en boiler (250L) opgesteld en hier zijn tevens de aansluitingen voor wasapparatuur aanwezig. De toiletruimte beschikt over een hangcloset en fonteintje. Onder de trapopgang is extra bergruimte gerealiseerd.

Het slaapgedeelte bevindt zich op de entresol, bereikbaar via een trapopgang vanaf de woonkamer.

Aan de achterzijde van het gebouw zijn de bergingen gerealiseerd waarvan er 1 bij dit appartement hoort.

## Duurzaamheid en laag energieverbruik

Dankzij de grondige transformatie van de voormalige fabriek naar appartementen in 2024 is deze loft volledig geïsoleerd (wanden, vloeren en daken) en voorzien van dun dubbel HR glas (monumentenglas).

# OMSCHRIJVING

De oning is gasloos, uitgerust met een warmtepomp en WTW-installatie (warmte-terugwin), en heeft een A+++ energielabel. Het resultaat? Uitzonderlijk lage maandelijks energiekosten - vraag de makelaar gerust naar de details!

Overige bijzonderheden:

- Energielabel A+++!
- Naast lage energiekosten, ook lage servicekosten van ca. € 81,- per maand.
- Betreft een rijksmonument in prachtige Art Deco stijl.
- Directe verbinding middels (deels) nieuw aangelegde wandelpaden met het natuurgebied De Bergen.
- Eigen berging.
- Groot terras van maar liefst ca. 30 vierkante meter.
- Veel industriële details!

Kortom: een unieke combinatie van industriële uitstraling, moderne luxe en duurzaamheid, op een van de meest bijzondere locaties van Dongen. Benieuwd? Plan een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer van deze bijzondere loft!

# DESCRIPTION

Unique industrial loft studio in a national monument JAL factory – Achter de Bergen 30, Dongen

Tucked away behind the main road, surrounded by the rolling greenery and drifting sand of the De Bergen nature reserve, you'll find this characterful loft studio in the former JAL shoe factory. This national monument, an icon of early 20th-century industrial architecture, has been meticulously transformed into 18 unique loft homes. Here, the past is tangible: original concrete columns, beams, window frames, and floors have been preserved, while modern elements like exposed cable trays and air ducts enhance the industrial atmosphere. In addition to the tranquility of this location, you're within walking distance of Dongen's town center with all its amenities, and just a stone's throw from the 'De Vennen' sports complex. Major roads to cities like Tilburg and Breda are easily accessible by car.

## Layout

This spacious loft studio boasts impressively high ceilings and large windows, creating a bright and open feel. The living room is the heart of the home, offering access to a large private terrace on the southeast side at the front (approx. 30 m<sup>2</sup>, partly covered) and, via a staircase up and down (split-level), to the sleeping area, kitchen, and other facilities at the rear. The living area features a beautiful wood-look PVC floor, and the entire apartment is equipped with underfloor heating and cooling for optimal comfort.

From the living room, a staircase leads down to the modern corner kitchen, equipped with built-in appliances:

an induction cooktop with extractor hood, combination oven, dishwasher, and fridge-freezer. The kitchen offers ample space for a dining table or, as currently arranged, a practical workspace.

From the kitchen, you have access to the toilet, bathroom, and utility room. The bathroom is elegantly finished with floor-to-ceiling tiles, a walk-in shower with a glass screen, a towel radiator, and a vanity unit with a sink. The utility room houses the heat pump and a 250L boiler, and also includes connections for laundry appliances. The toilet room features a wall-mounted toilet and a small sink. Additional storage space has been created under the staircase.

The sleeping area is located on the mezzanine, accessible via a staircase from the living room.

At the rear of the building, storage units are available, with one belonging to this apartment.

## Sustainability and Low Energy Consumption

Thanks to the thorough transformation of the former factory into apartments in 2024, this loft is fully insulated (walls, floors, and roofs) and fitted with thin double HR glazing (monument glass). The home is gas-free, equipped with a heat pump and a heat recovery ventilation system (WTW), and boasts an A+++ energy label. The result? Exceptionally low monthly energy costs —feel free to ask the real estate agent for details!

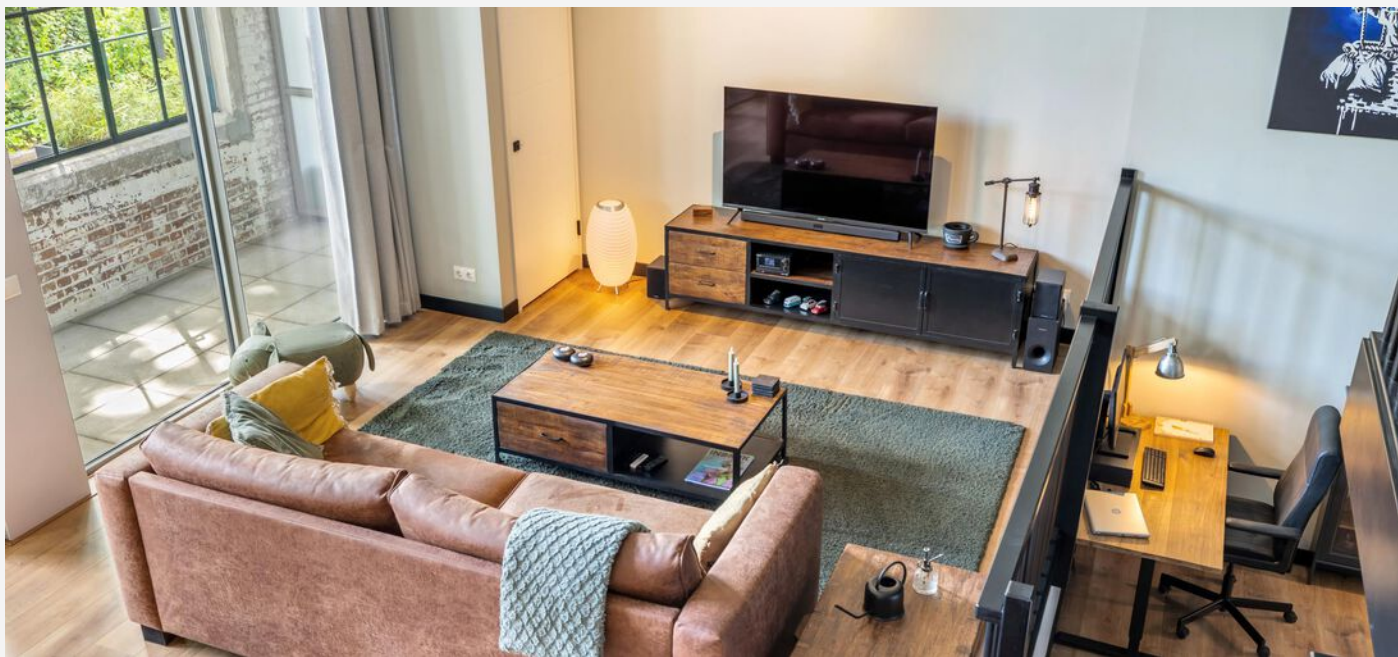
# DESCRIPTION

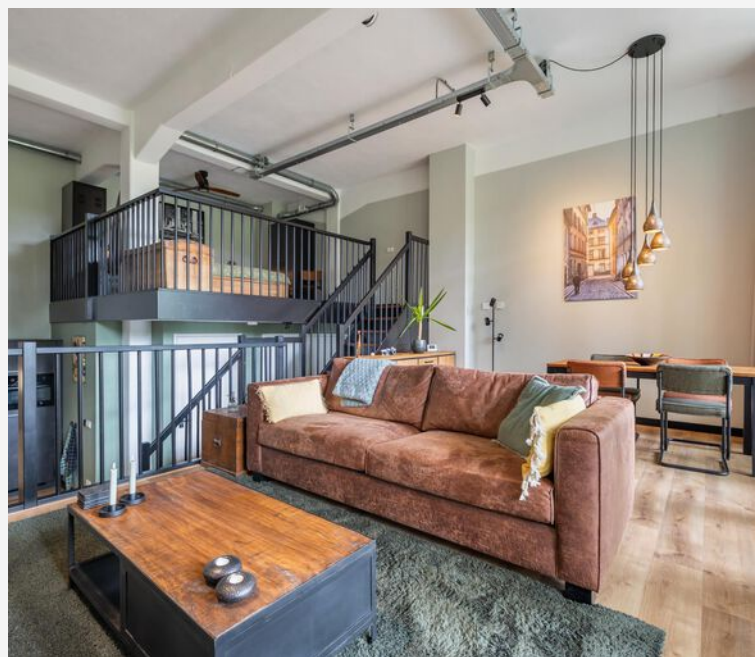
## Additional Features:

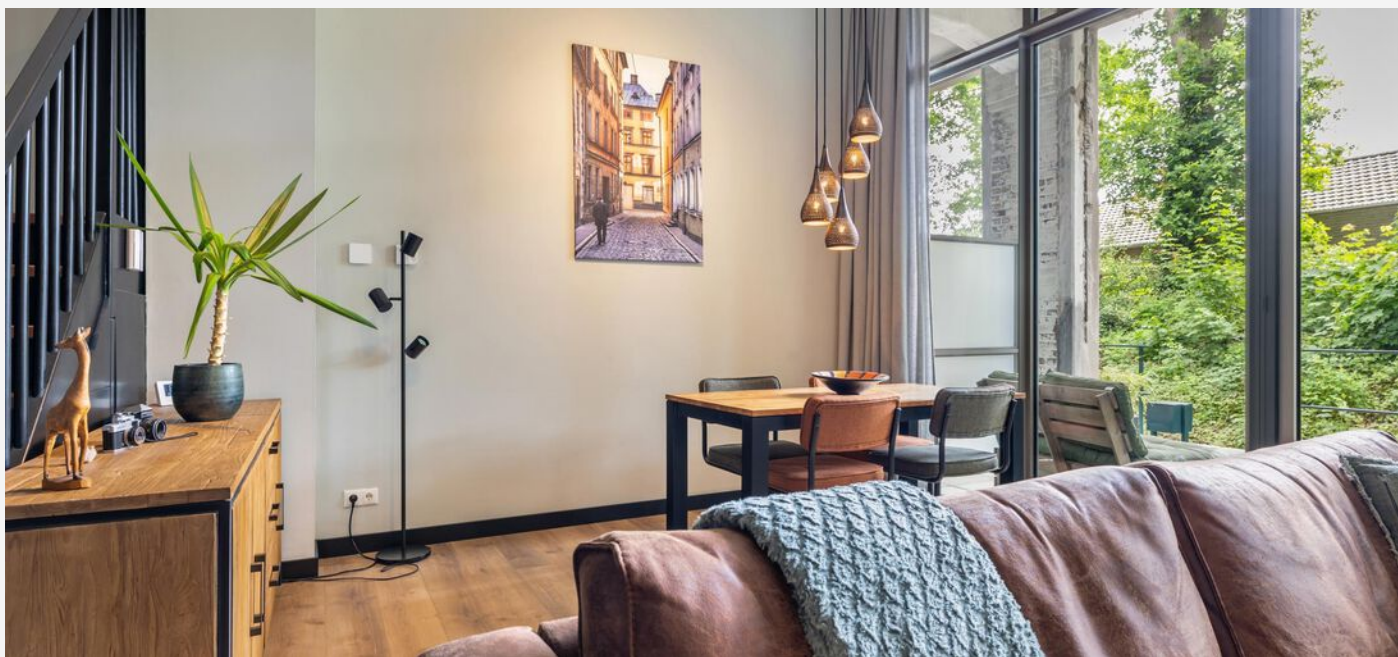
- A+++ energy label!
- Low service costs of approximately €81 per month.
- A national monument in stunning Art Deco style.
- Direct access via (partially) newly laid walking paths to the De Bergen nature reserve.
- Private storage unit.
- A large terrace of no less than approx. 30 square meters.
- Many industrial details!

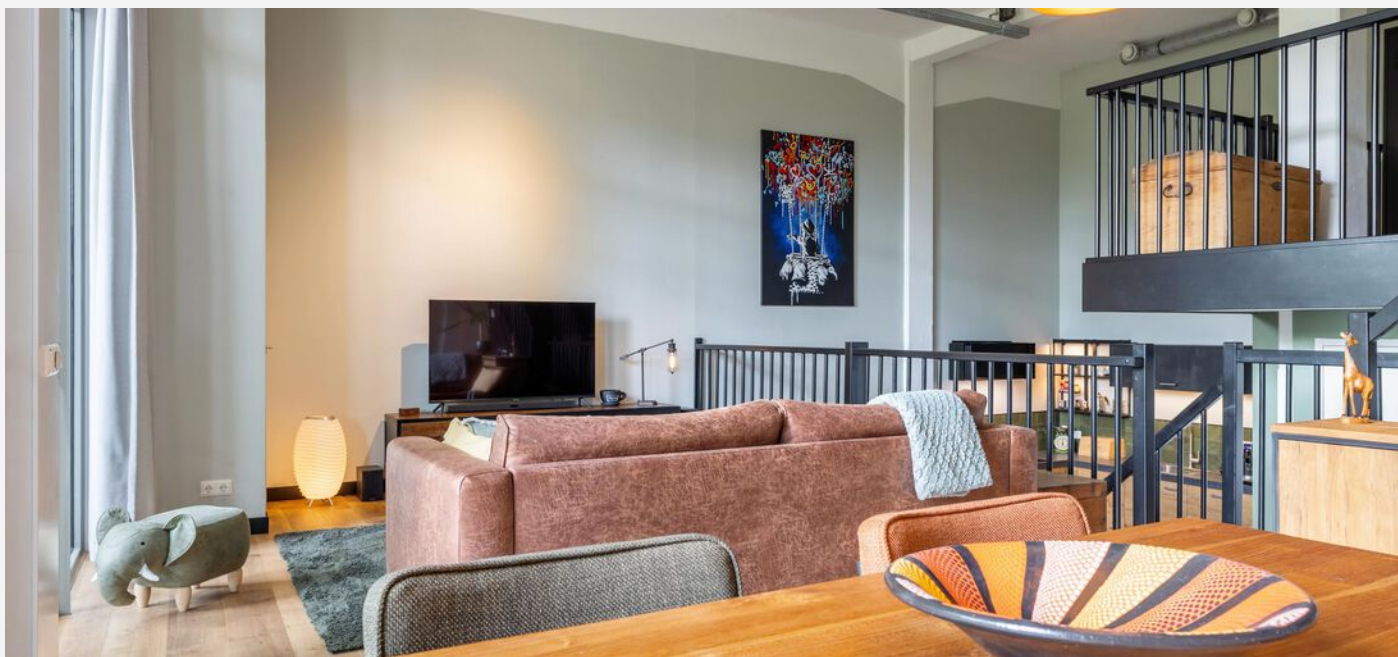
In short: a unique combination of industrial charm, modern luxury, and sustainability, in one of Dongen's most remarkable locations. Curious? Schedule a viewing and experience the atmosphere of this special loft for yourself!



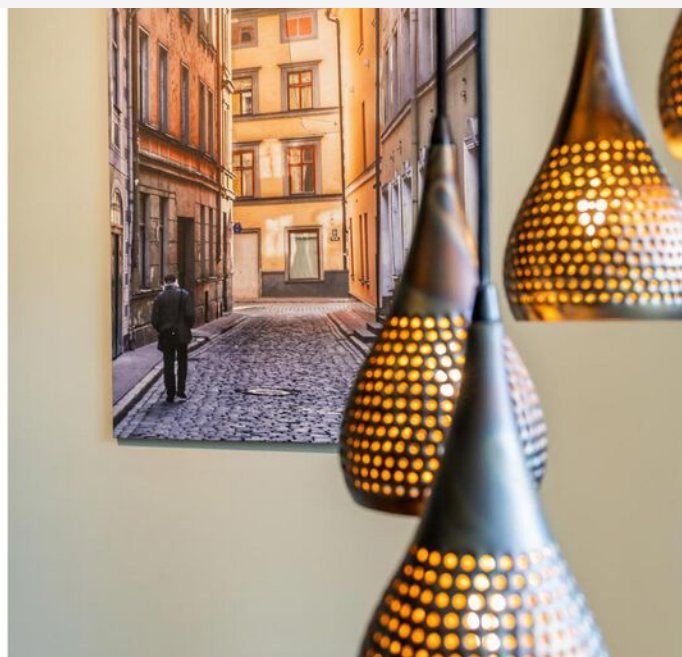






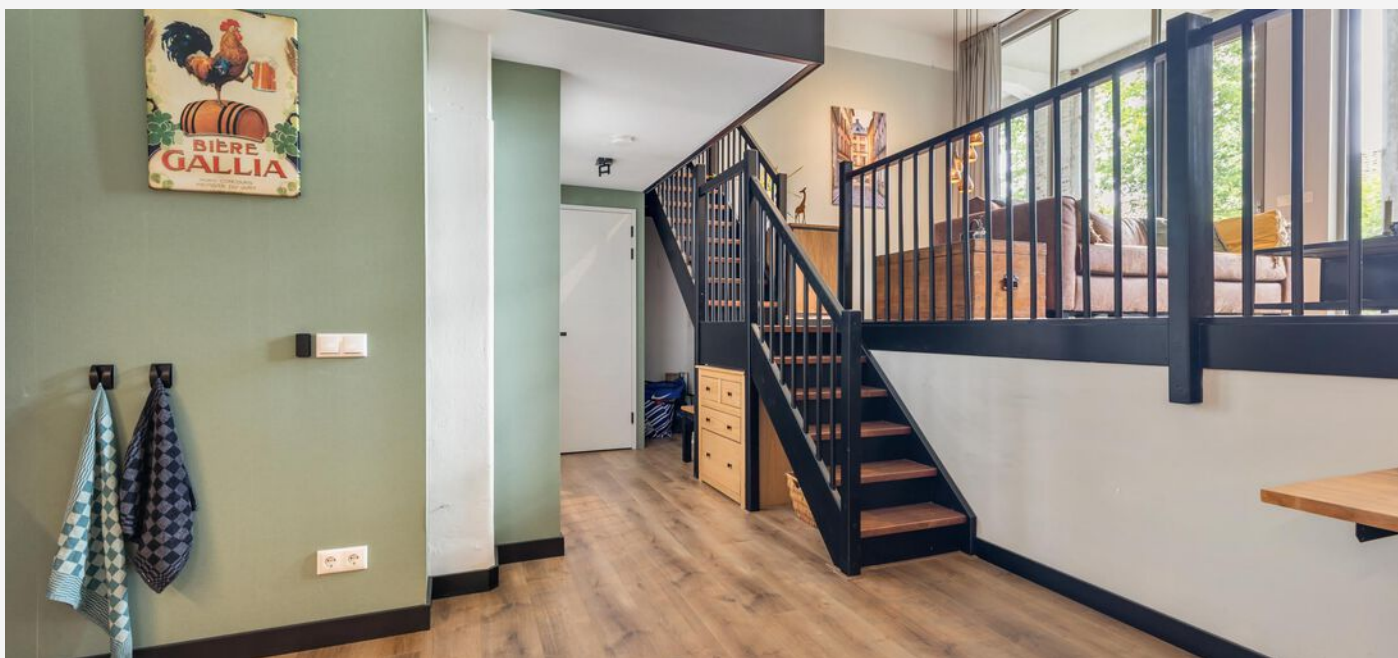


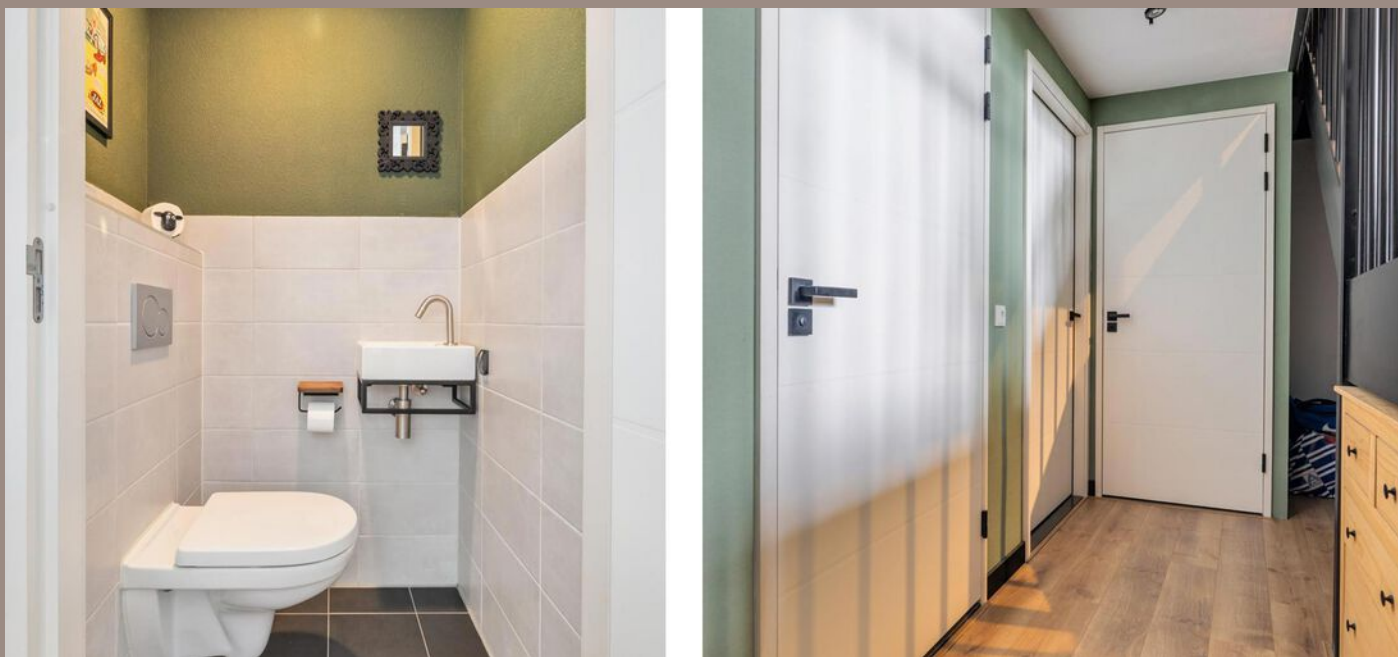


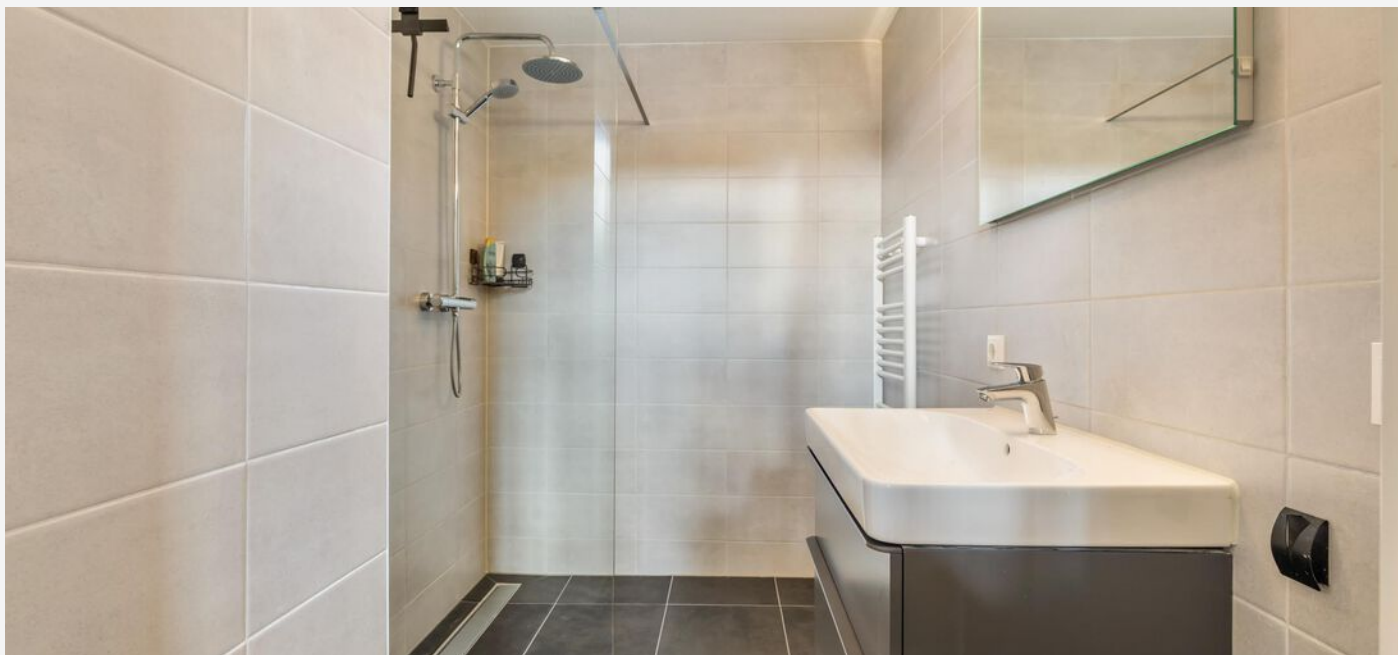


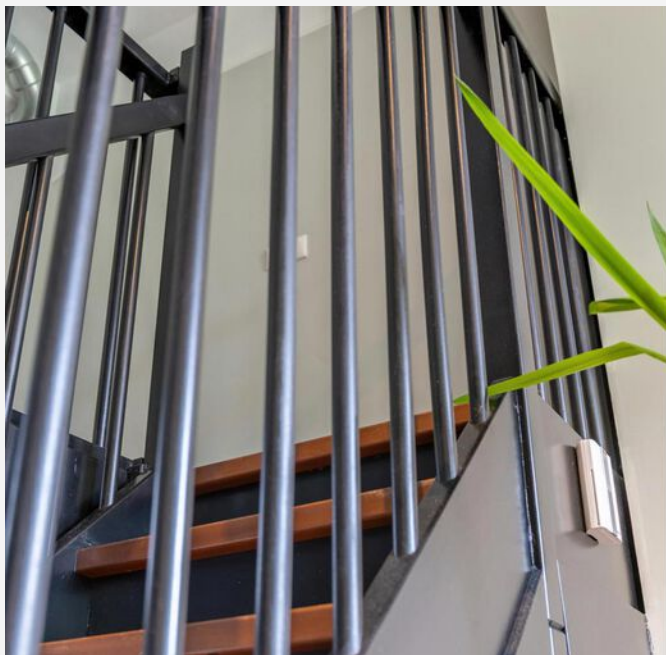
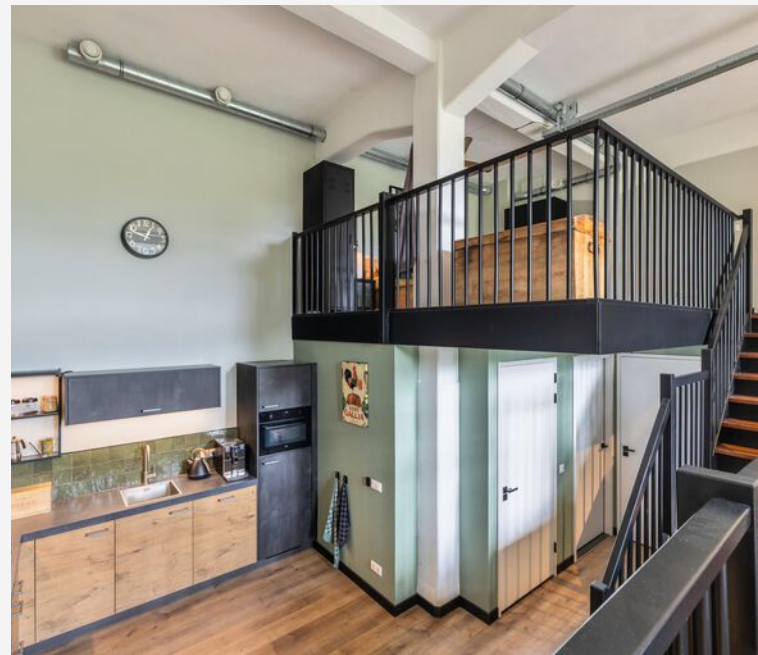


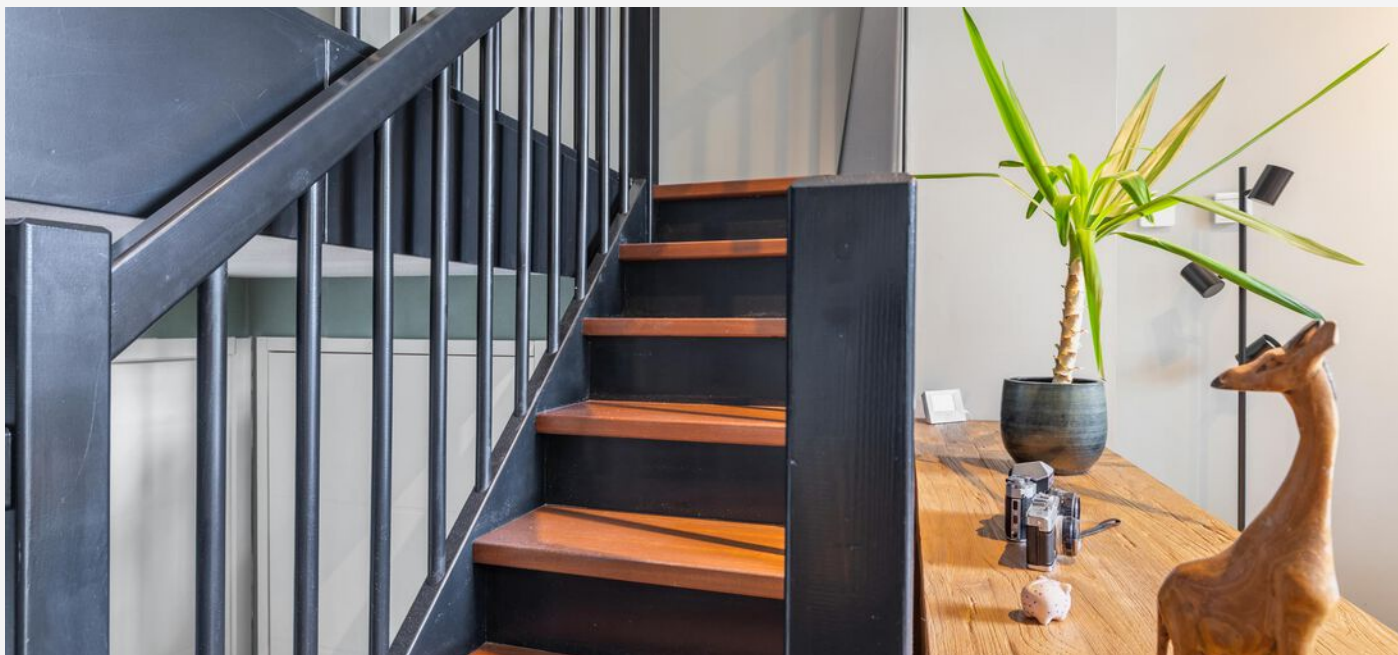
















Prachtig terras en directe toegang tot de natuur



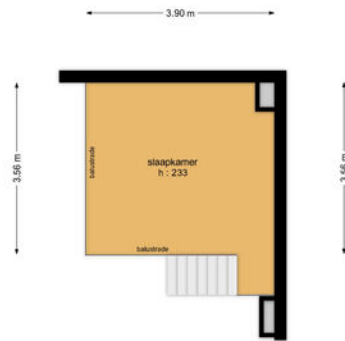




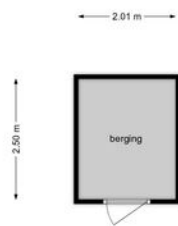
# PLATTEGROND -



# PLATTEGROND -



# PLATTEGROND -



# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Dongen, 230

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

2842

## KADASTRALE SECTIE

H

## GEMEENTE

Dongen



12345  
25  
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

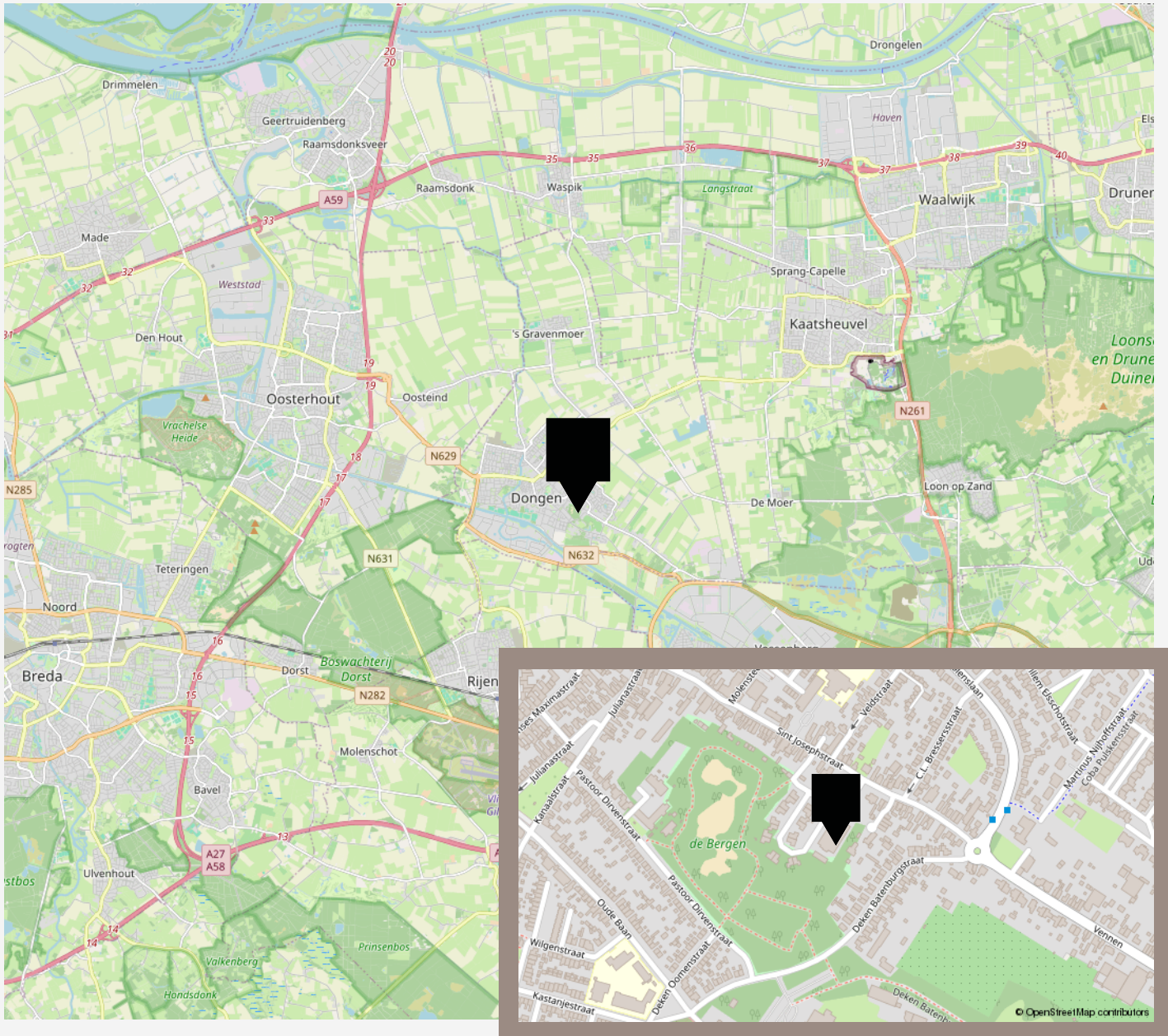
Kadastrale gemeente Dongen  
Sectie H  
Perceel 2840

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.

# 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 thuishoer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check [www.vanhuyseplanten.nl](http://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.







vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)