







**VRAAGPRIJS**

**€ 349.000,- K.K.**

**TYPE WONING**

**TUSSENWONING**

**INHOUD WONING**

**CIRCA 304 M<sup>3</sup>**

**PERCEEL OPPERVLAKTE**

**110 M<sup>2</sup>**

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**

**CIRCA 80 M<sup>2</sup>**

**BOUWJAAR**

**2014**

**VERWARMING**

**C.V.-KETEL**

**ENERGIELABEL**

**A**

# OMSCHRIJVING

Sluisweg 46B, Dongen

Welkom bij Sluisweg 46B, een prachtige tussenwoning met een gezellige tuin met veranda in Dongen. Deze woning biedt een ideale mix van comfort, stijl en ruimte, perfect voor starters en jonge gezinnen en iedereen die op zoek is naar een moderne leefomgeving met een warme sfeer.

## DE BELANGRIJKSTE KENMERKEN:

- Verrassend ruime tussenwoning met gezellige tuin en veranda;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- Moderne keuken met kookeiland;
- Ruime woonkamer met strakke wanden en lichte laminaatvloer;
- Voor- en achterzijde voorzien van rolluiken;
- Vloerverwarming aanwezig in de woning;
- Eigen parkeerplaats achter de woning.

## INDELING:

### BEGANE GROND:

Bij binnenkomst in de hal vind je de meterkast (7 groepen, 1 kookgroep, 2 aardlekschakelaars, glasvezel aanwezig), een garderobenis en het toilet. Vanuit de hal heb je toegang tot de ruime woonkamer, die zich uitstrekt tot aan de tuinzijde. De woonkamer heeft strakke wanden en een lichte laminaatvloer, en is voorzien van rolluiken aan zowel de voor- als achterzijde. Het eetkamerdeel bevindt zich aan de tuinzijde, waardoor je uitkijkt over de buitenruimte. In de woonkamer bevindt zich een zeer ruime provisiekast, gelegen onder de trapopgang.

De moderne keuken is een pronkstuk, met een strak design en een kookeiland dat perfect past bij de rest van de woning. De keuken is uitgerust met een koel-vriescombinatie, inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, combi-oven en vaatwasser. Via de dubbele deuren heb je toegang tot de gezellige tuin met veranda.

### EERSTE VERDIEPING:

Op de eerste verdieping vind je een overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers en een badkamer. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van een dakkapel, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde een Velux-dakraam heeft. Alle slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren en strakke wanden.

De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en aansluitingen voor huishoudelijke apparatuur. Een dakraam zorgt voor veel natuurlijk licht.

Vanaf de overloop is de vliozolder bereikbaar, waar de CV-ketel (Itho Daalderop, bouwjaar 2014) en de

omvormer voor de zonnepanelen zijn geïnstalleerd.

## TUIN:

De tuin is deels betegeld en heeft mooie groenborders, waardoor je kunt genieten van zowel zon als schaduw. De veranda biedt een gezellige plek om buiten te zitten, ongeacht het weer. Achterin de tuin bevindt zich een berging met elektra en een achterom, wat zorgt voor extra gemak en opslagruimte. Via de achterom heb je toegang tot de parkeerplaats met eigen nummer.

## DUURZAAMHEID:

- Voorzien van dubbele beglazing;
- Voorzien van zonnepanelen;
- CV-ketel (Itho Daalderop, 2014);
- Vloerverwarming aanwezig;
- Volledig geïsoleerd;
- Energie label A.



# OMSCHRIJVING

Geïnteresseerd in deze charmante woning aan de Sluisweg 46B? Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van dit prachtige thuis.

Meer dan gemiddelde belangstelling:  
Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning, dat het moeilijk te bepalen is wie de meest geschikte koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met de makelaar – besluiten de (verkoop)procedure tussentijds te wijzigen.

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.























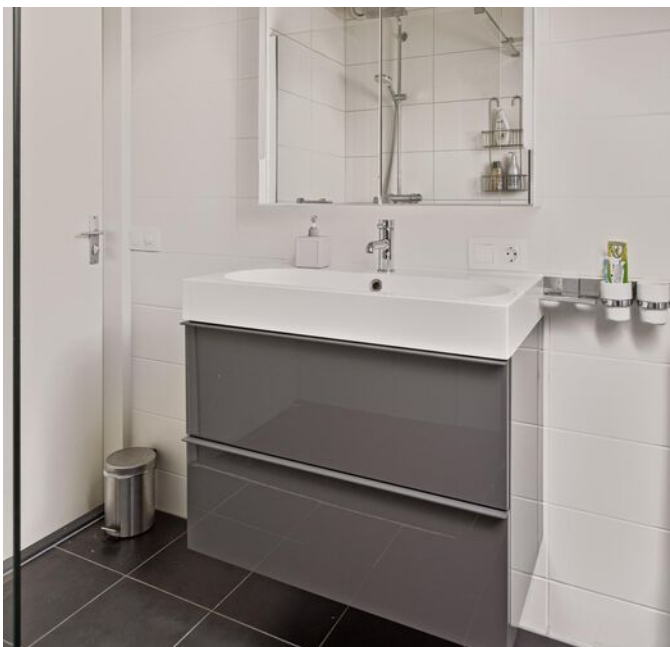


















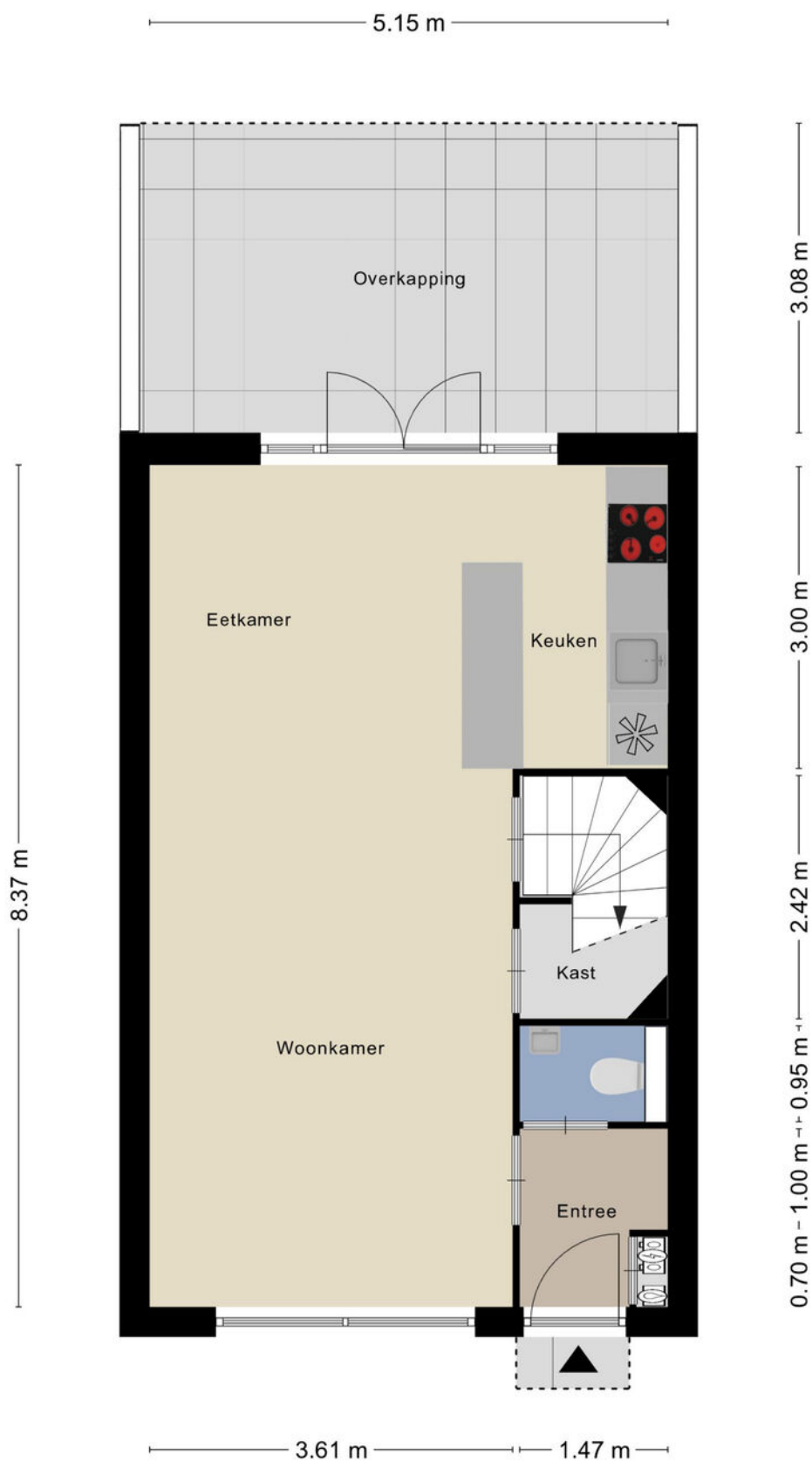






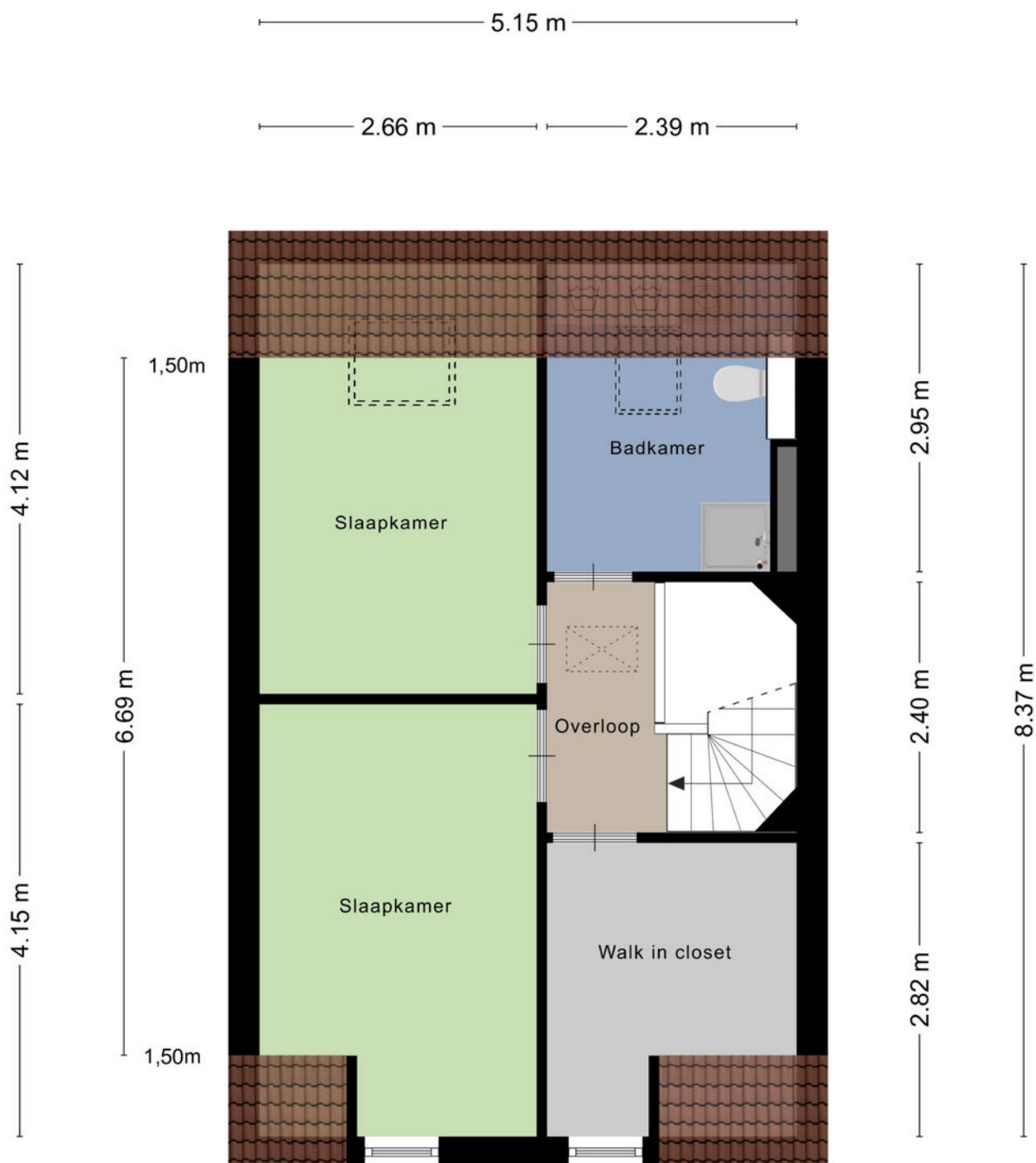


# PLATTEGROND



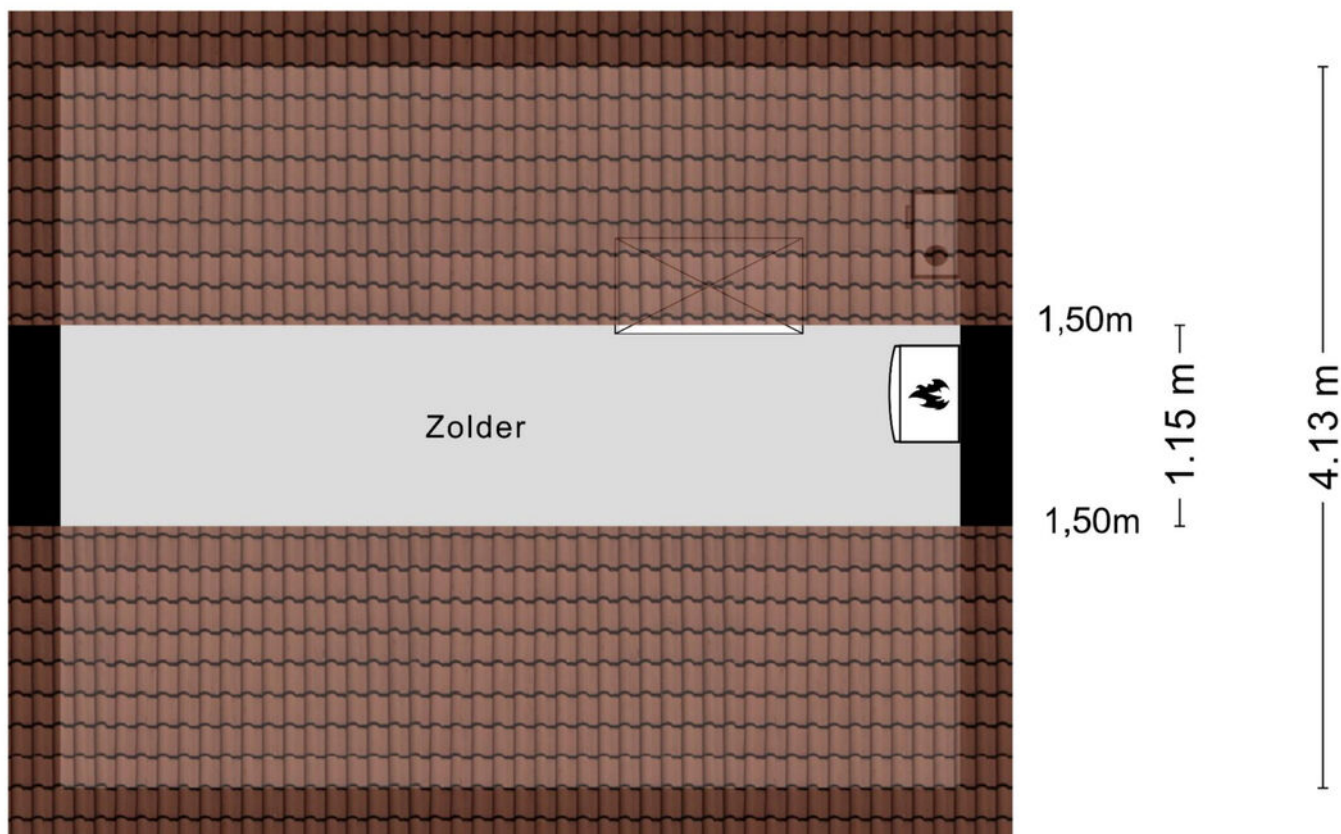


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

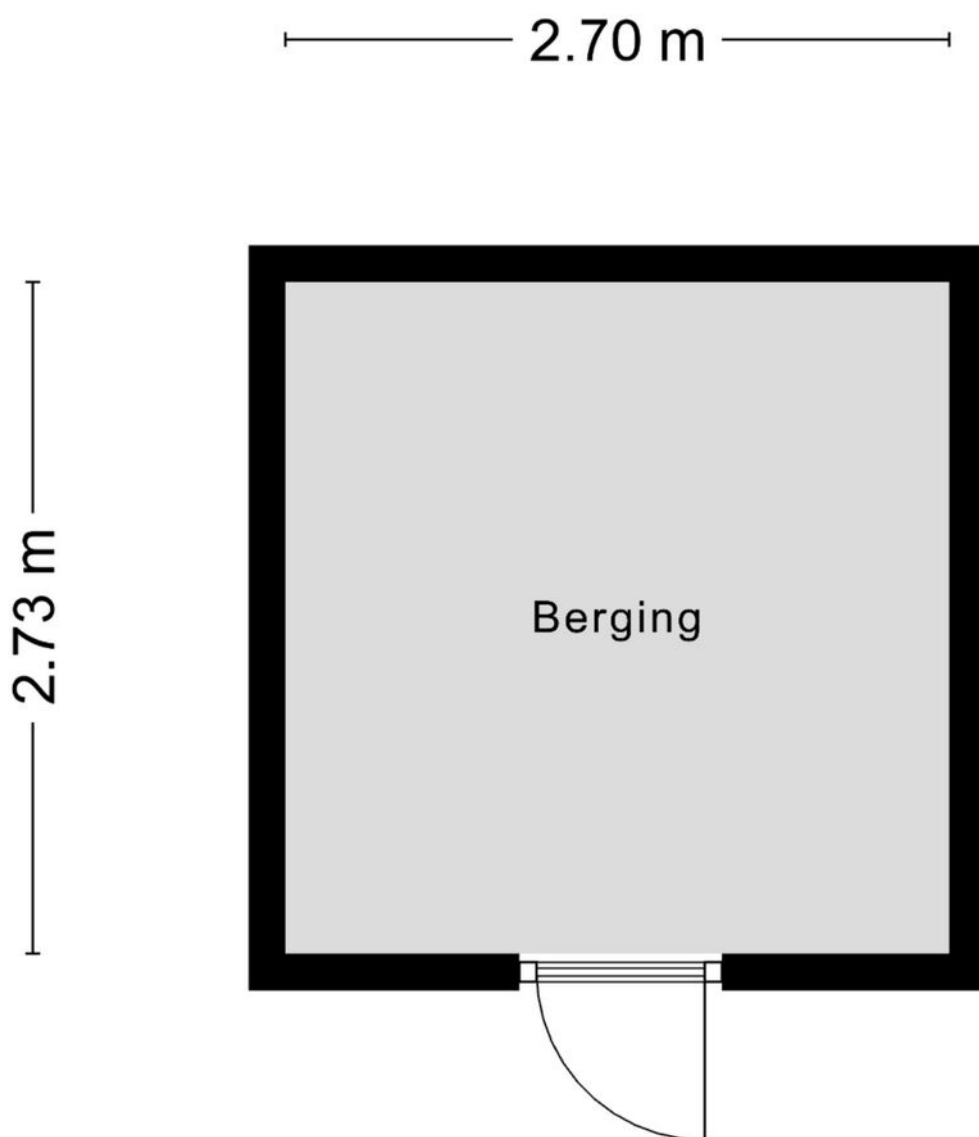
5.15 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dongen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5555</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2024  
 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.



# LIJST VAN ZAKEN

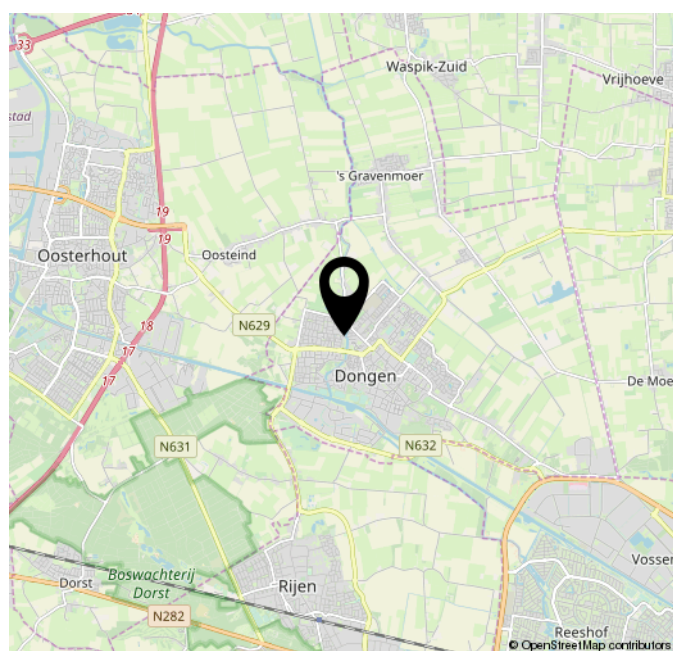
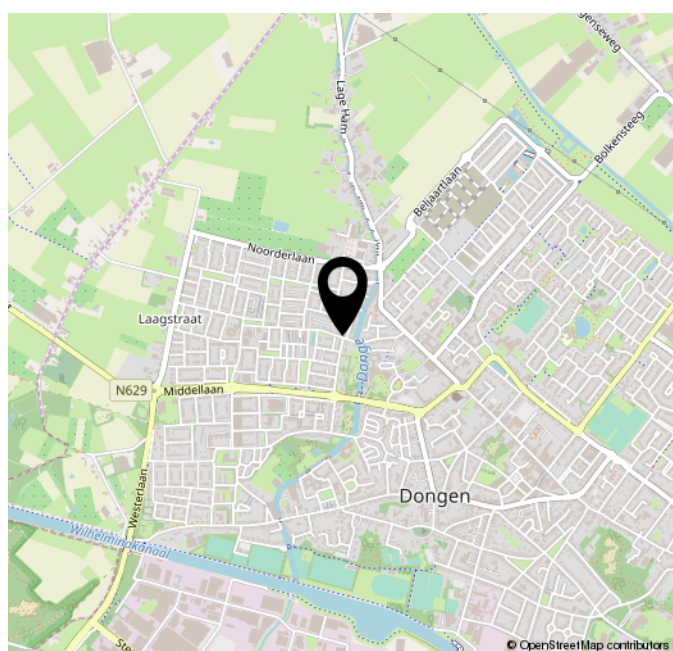
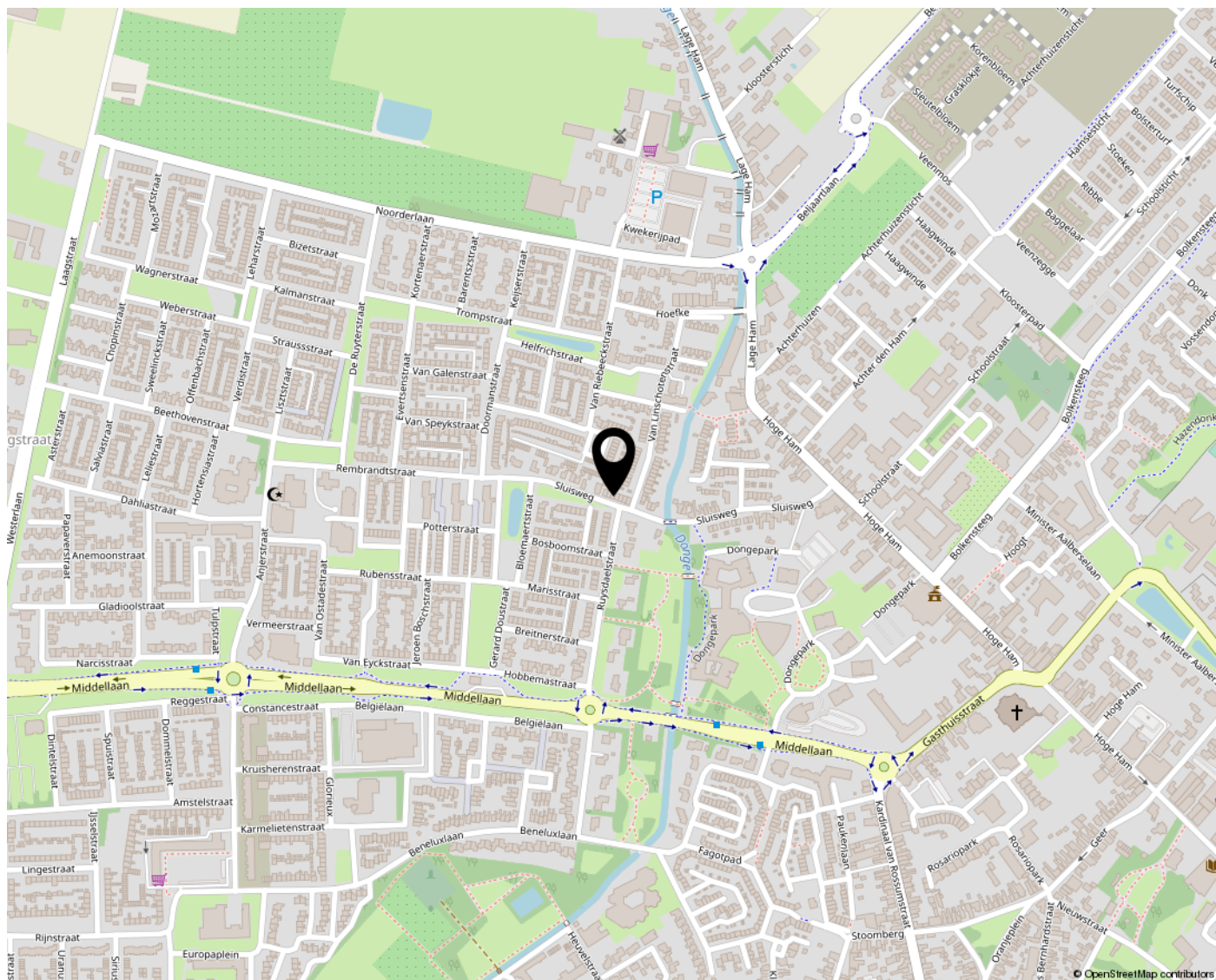
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



# LOCATIE OP DE KAART



# OVER ONS



WIE IS VAN DEN BOSCH MAKELAARS? In 1992 opende Van den Bosch makelaars zijn deuren in Dongen met het idee om het helemaal anders te doen. Met groot succes. Henk Goos en Koen Dirkse zijn de drijfveren achter Van den Bosch makelaars. Sinds 2021 is Stefan van Rijckevorsel toegevoegd aan het team. Social media is de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Wij staan midden in de maatschappij en spreken de hele dag mensen om ons heen. We horen wat er speelt en willen daaraan ook onze bijdrage leveren. Van den Bosch makelaars is vanuit Dongen uitgegroeid naar een toonaangevend kantoor met een vestiging in Dongen en Tilburg Reeshof.

Neem voor meer informatie vrijblijvend contact met ons op of bezoek onze website [www.vandenboschmakelaars.com](http://www.vandenboschmakelaars.com).

## **Vestiging Dongen**

Mgr. Poelsstraat 1 a  
5103 BD Dongen  
Telefoonnummer 0162-321616

## **Vestiging Reeshof Tilburg**

Ketelhavenstraat 93  
5045 NG Tilburg  
Telefoonnummer 013-2036614

[m@kelaar.com](mailto:m@kelaar.com)

Whatsapp 0162 - 32 16 16

[www.vandenboschmakelaars.com](http://www.vandenboschmakelaars.com)



# MEEST GESTELDE VRAGEN

## BEZICHTIGING

Je kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft je daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar je reactie, laat ons dus gerust weten wat je van de woning vindt. Ook als de woning niet aan je eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of om je verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

## DOCUMENTATIE

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## ONDERZOEKSPlicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

## PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier (per e-mail) van op de hoogte gebracht.

## VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

## VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

## OVEREENKOMST

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Als basis voor de koopovereenkomst wordt uitgegaan van een model koopovereenkomst voor een bestaande woning vastgesteld door de NVM, Vastgoedpro, VBO en Vereniging Eigen Huis.

## BANKGARANTIE / WAARBORG SOM

Een bankgarantie / waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De bankgarantie / waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je stelt de bankgarantie bij of betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

# MEEST GESTELDE VRAGEN

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

## **NIET-BEWONERSCLAUSULE**

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.





**VESTIGING DONGEN**

MGR. POELSSTRAAT 1 A

5103 BD DONGEN

TELEFOONNUMMER 0162-321616

**VESTIGING REESHOF TILBURG**

KETELHAVENSTRAAT 93

5045 NG TILBURG

TELEFOONNUMMER 013-2036614

M@KELAAR.COM

WHATSAPP 0162-321616

**WWW.VANDENBOSCHMAKELAARS.COM**

