





**VRAAGPRIJS**

**€ 399.000,- K.K.**

**TYPE WONING**

**HOEKWONING**

**INHOUD WONING**

**CIRCA 445 M<sup>3</sup>**

**PERCEEL OPPERVLAKTE**

**226 M<sup>2</sup>**

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**

**CIRCA 125 M<sup>2</sup>**

**BOUWJAAR**

**1978**

**VERWARMING**

**C.V.-KETEL**

**ENERGIELABEL**

**C**

# OMSCHRIJVING

Marterdonk 18 te Dongen

Rustig gelegen ruime moderne hoekwoning in de kindvriendelijke woonwijk 'de Biezen'. De woning is voorzien van een ruime living, moderne luxe keuken (2021), drie slaapkamers, mogelijkheid tot vierde slaapkamer op de zolderverdieping, een moderne badkamer badkamer en toilet, nieuw aangelegde tuin met prachtige veranda en een royale zolder. Parkeren doet u hier op de eigen oprit of op een van de openbare plaatsen in de straat.

## DE BELANGRIJKSTE KENMERKEN OP EEN RIJ:

- \* Uitbouw mogelijkheid op de zolderverdieping;
- \* Begane grond en de eerste verdieping voorzien van strak stucwerk op wanden en plafond;
- \* Moderne luxe keuken met eiland uit 2021;
- \* Badkamer in 2020 gerenoveerd, toilet in 2016;
- \* Kozijnen vernieuwd en voorzien van dubbelglas (2021);
- \* Achtertuin vernieuwd in 2023 met ook achterin de tuin een prachtige overkapping voor de avondzon;
- \* Groot zonnescherm aan de achtergevel;
- \* Basisschool op loopafstand van de woning.

## Begane grond:

In de entree bevindt zich de meterkast en het moderne toilet met fonteintje. Vanuit de entree is de woonkamer te bereiken.

## Woonkamer:

De ruime woonkamer met open keuken biedt voldoende ruimte aan een riante eettafel en een living aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer is de achtertuin middels tuindeuren te bereiken. De woonkamer is afgewerkt met een visgraad PVC vloer, de lichte wanden en het lichte plafond zijn voorzien van strak stucwerk. De trapopgang naar de eerste verdieping is eveneens in de woonkamer gesitueerd.

## Keuken:

De open keuken (2021) is aan de tuinzijde van de woning gesitueerd. De keuken is uitgevoerd in hoogglans wit met een antraciet blad. De keuken heeft een wandopstelling met een eiland en is voorzien van een inductie kookplaat met afzuiging, een combi-magnetron, een koffiemachine, een vaatwasmachine en een riante koelkast. Vanuit de keuken is de achtertuin via een loopdeur bereikbaar.

## Tuin:

De ruime achtertuin is op het zuidoosten gelegen en voorzien van kunstgras, bestrating en een sfeervolle pergola. Direct aan de woning bevindt zich een terras te bereiken van uit de woonkamer middels tuindeuren. De bestaande stenen berging achter in de tuin is in 2023

uitgebreid naar een mooie houten berging met aansluitend een veranda over de volledige breedte van het perceel waar je tot in de late uurtjes kan vertoeven.

## Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot de badkamer, drie slaapkamers en middels een vaste trap tot de zolderverdieping. Alle drie de slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, houten kozijnen met HR ++ beglazing. De 'master bedroom' is aan de tuin zijde van de woning gelegen en voorzien van een kastenwand.

## Badkamer:

De vloer van de badkamer is betegeld en de wanden zijn deels voorzien van stucwerk. De badkamer is heeft een inloopdouche, wastafel met meubel, radiator en toilet.

## Tweede verdieping:

Middels een vaste trap is de zolder te bereiken. De open zolder is ruim en biedt plaats aan de CV- ketel (Remeha 2022) en de aansluitingen ten behoeve van de wasmachine en droger. Vanaf de zolder is het dakterras te bereiken. Op de zolderverdieping is een vierde slaapkamer te realiseren maar kan ook prima dienst doen als hobby- of studeerkamer. De zolder verdieping is tevens voorzien van houtenkozijnen met HR++ glas.



# OMSCHRIJVING

## DUURZAAMHEID VAN DE WONING:

- \* Energielabel C
- \* HR++ beglazing (2021)
- \* HR combi ketel Remeha CW5 (2022)

Enthousiast geworden? Maak een afspraak met ons kantoor. Eén van onze makelaars laat u de woning graag zien!

## 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.







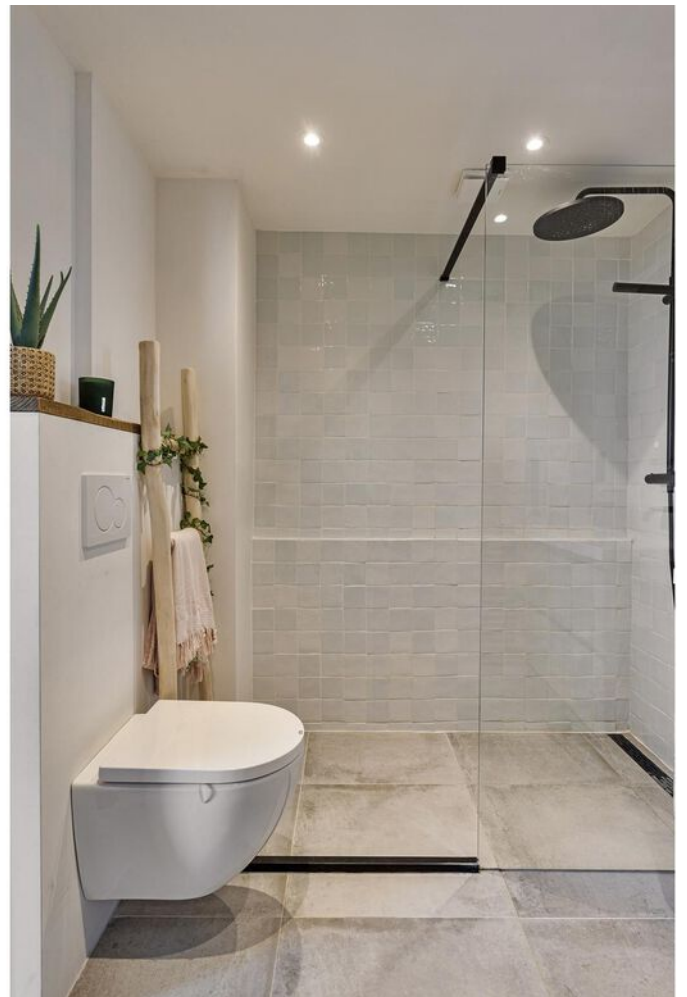




























# PLATTEGROND

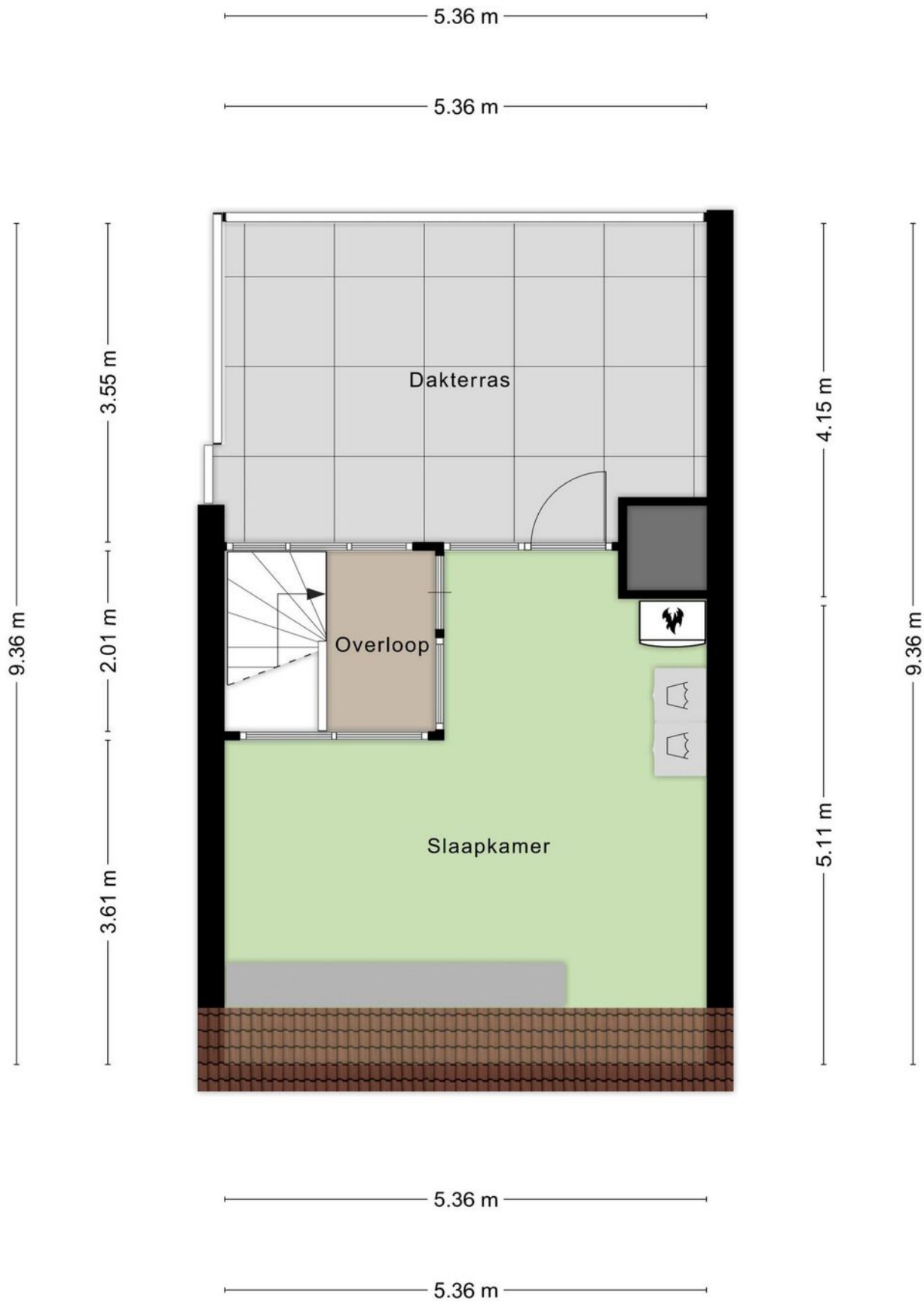


# PLATTEGROND

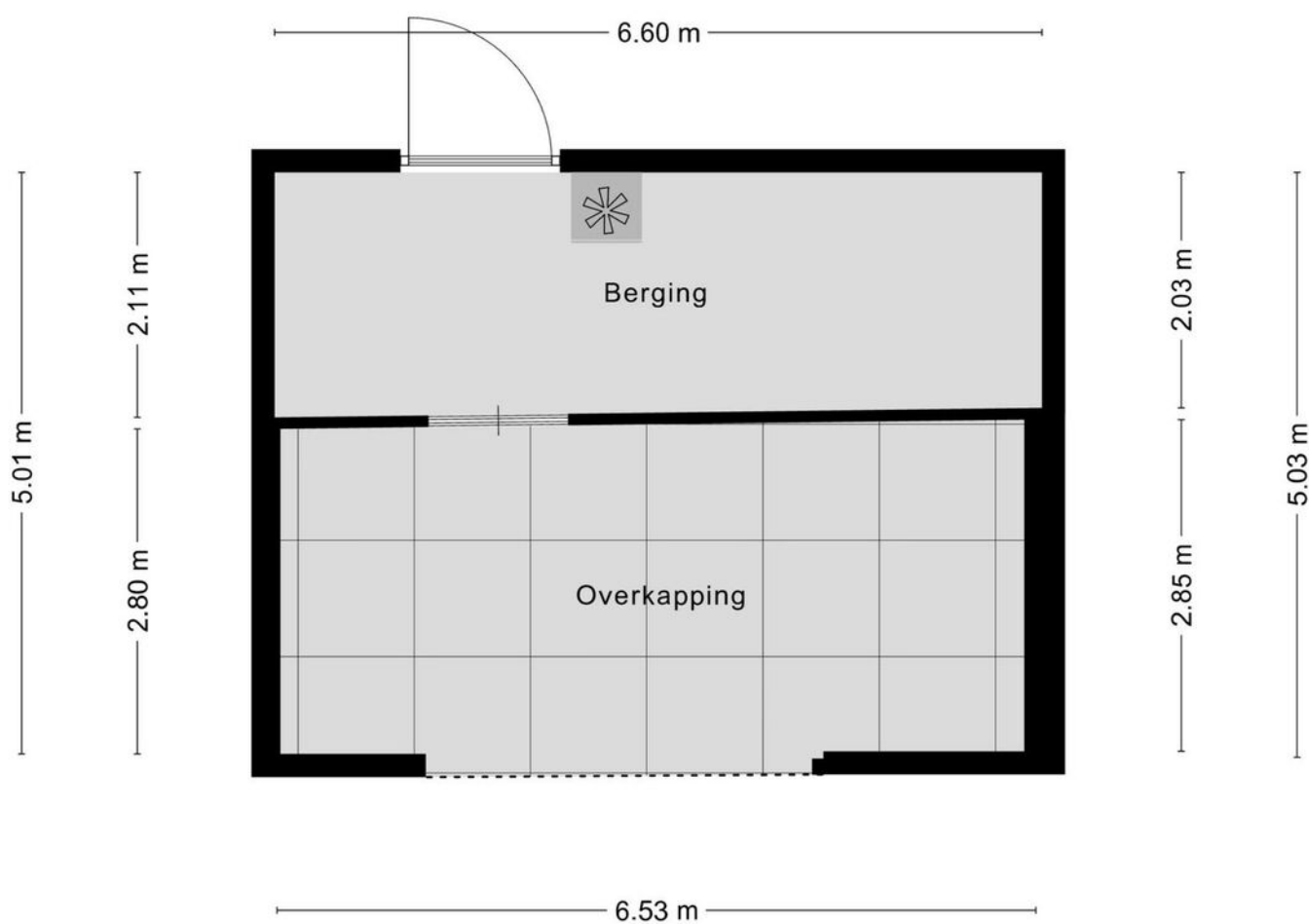


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dongen	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2754	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 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.



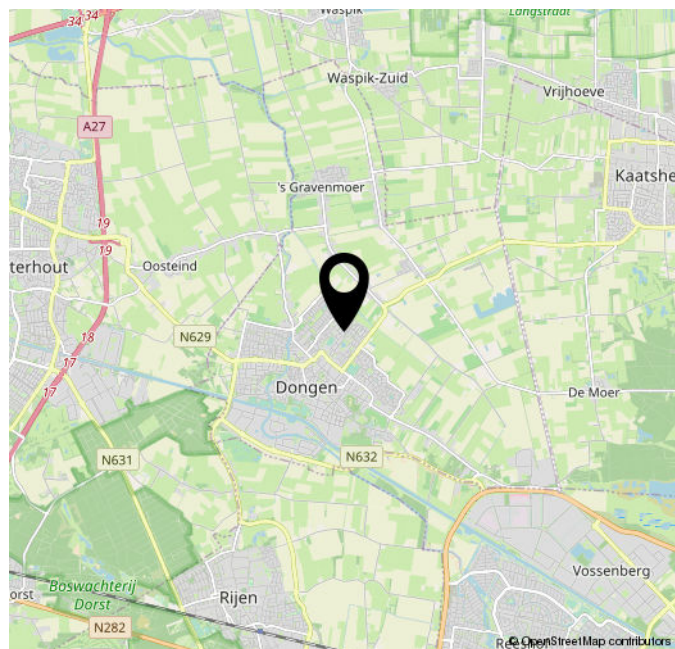
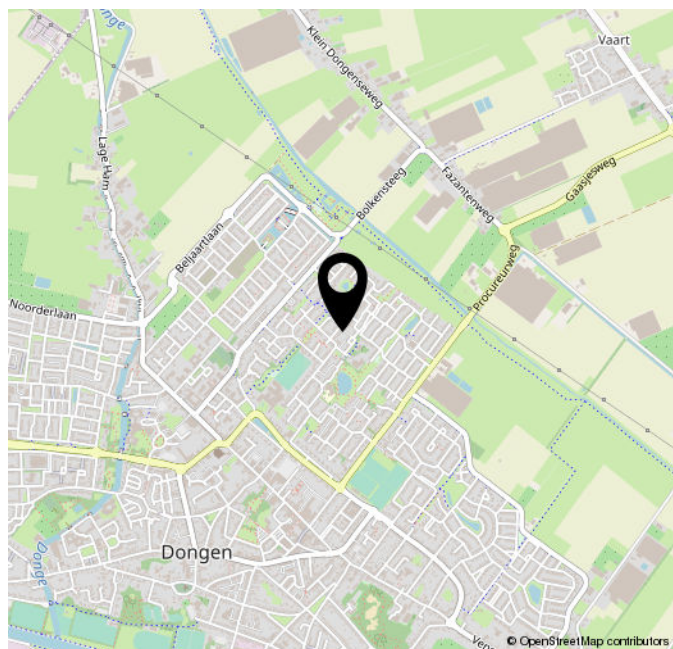
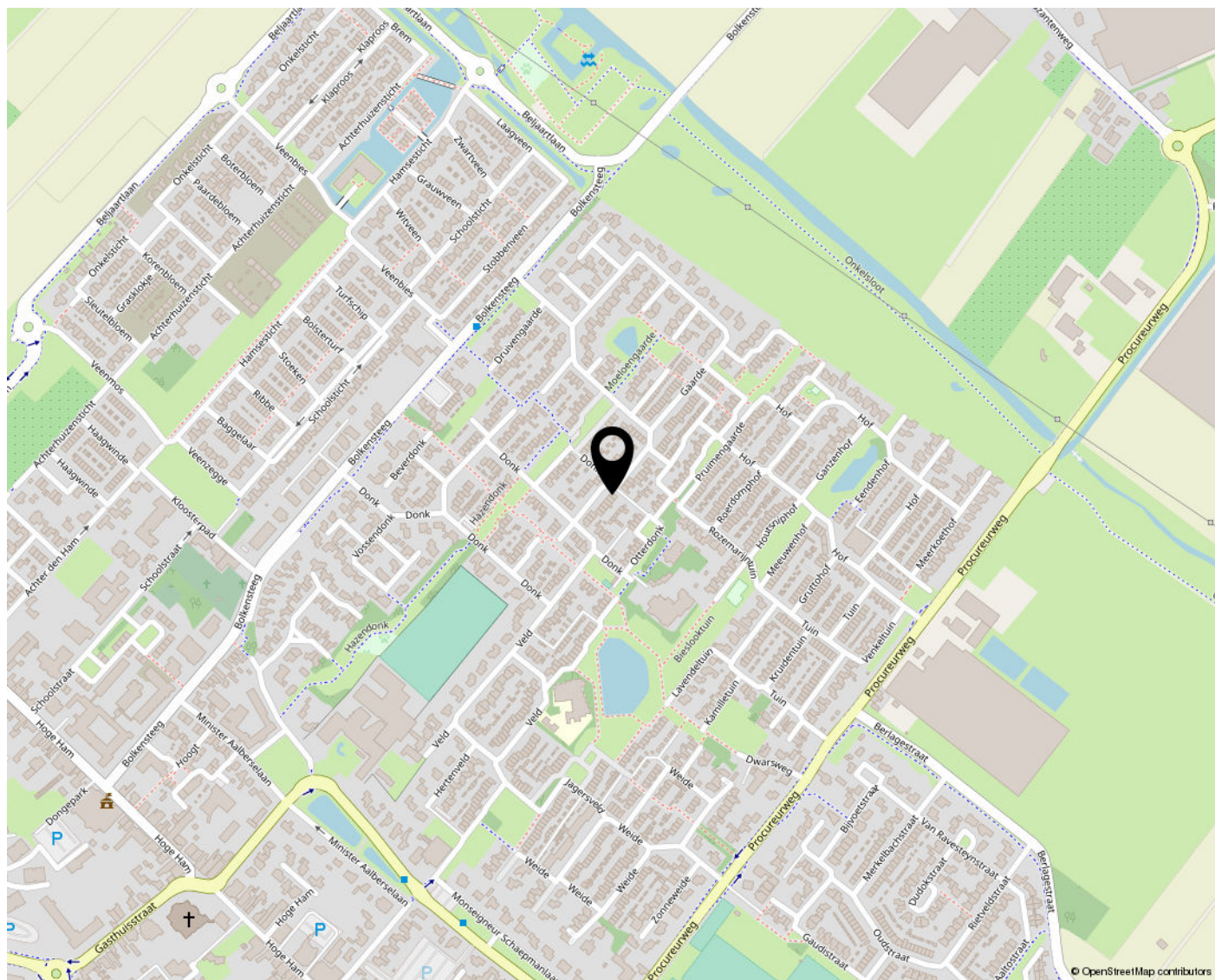
# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis			X
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Overkapping	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. 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**

