





VRAAGPRIJS

€ 675.000,- K.K.

TYPE WONING

2-0-1 KAPWONING

INHOUD WONING

CIRCA 793 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

425 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 197 M²

BOUWJAAR

2003

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

A+

OMSCHRIJVING

Unieke kans... Zelden komt er een twee onder één kapwoning te koop die zo mooi gelegen is, in hartje Dongen, in de dorpskern en op loopafstand van alle voorzieningen. Daarnaast heeft de woning een moderne afwerking zodat je profiteert van een optimale woonbelevens. Vanaf deze locatie ervaar je de perfecte combinatie tussen rust, groen en levendigheid. Een uitstekende gezinswoning met ontzettend veel mogelijkheden!

Voor deze unieke, goed onderhouden woning met onder andere woonkamer, luxe woonkeuken met bijbehorende installaties, voortuinkamer/kantoor, inpandige garage, vrijstaande houten berging, 6 ruime slaapkamers en een badkamer zijn wij op zoek naar een koper die van dit huis, op deze unieke centrum locatie, zijn thuis gaat maken.

DE UNIEKE KENMERKEN OP EEN RIJ:

- Unieke ruime twee onder één kapwoning in het centrum van Dongen.
- Woonoppervlak van ruim 197 m²;
- Ruime woonkamer met gashaard;
- Woonkeuken;
- Met zes ruime slaapkamers biedt deze woning voldoende plek voor een groeiend- of samengesteld gezin.
- Werkplek op de begane grond;
- Energielabel A+;
- 18 zonnepanelen;
- Voorzieningen op korte loopafstand;
- Voorzien van camera- en alarminstallatie en elektrische slot voor extra veiligheid;
- Gunstige ligging nabij uitvalswegen.

INDELING

Welkom bij deze prachtige twee onder één kapwoning, waar luxe, ruimte en comfort samenkomen voor het ideale thuisgevoel. Deze woning, met een karakteristieke uitstraling, biedt een combinatie van stijlvol wonen en functionele ruimtes.

BEGANE GROND:

Binnenkomst in de royale hal, die toegang biedt tot de woonkamer. Een moderne toiletruimte met hangend closet en fonteintje. De meterkast is voorzien van 8 groepen, 3 aardlekschakelaars en een alarminstallatie, wat zorgt voor een veilige en geavanceerde woning.

WOONKAMER:

De woonkamer presenteert een indrukwekkende ruimte met flexibele indelingsmogelijkheden. Met zicht op de tuin aan de achterzijde en dubbele tuindeuren die leiden naar de serre, wordt binnen verbonden met

buiten. De houten vloer met over de gehele begane grond zorgt voor een warme en comfortabele atmosfeer. De woonkamer is voorzien van een gashaard, wat een extra gezellige dimensie toevoegt aan de ruimte. Dit knusse zitgedeelte nodigt uit tot ontspanning en biedt de perfecte plek om bij de haard te zitten tijdens koelere avonden. De woonkamer is voorzien van een vaste kast.

Diverse Leefruimtes:

Met een woonkamer, een voorkamer en keuken kun je verschillende leefruimtes creëren die passen bij jouw levensstijl. Laat je creativiteit de vrije loop en geef elke ruimte een invulling die je wenst, zoals een speelkamer, een thuishok, een studeerkamer of een leeskamer.

KEUKEN:

De luxe keukeninstallatie bevindt zich in een "open" verbinding met de woonkamer, waardoor een sociale en uitnodigende sfeer ontstaat. De keuken is voorzien van moderne apparatuur en een antraciet werkblad. Dit vormt het hart van het huis, waar koken een plezierige ervaring wordt en waar het gezin, familie en vrienden samenkomen. Het is niet alleen een thuis, maar een plek waar verhalen worden verteld en herinneringen worden gemaakt. De schuifpui aan de achterzijde geeft toegang tot de tuin.



OMSCHRIJVING

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot de 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De master-bedroom heeft openslaande deuren naar het balkon. 's Zomers kun je er voor het slapen gaan nog nagenieten van de laatste warmte van de dag. De badkamer is uitgerust met een ligbad (whirlpool), een douche met glazendeur en stortdouchekop, een dubbele wastafel en een toilet. De badkamer is toegankelijk vanaf de overloop. Op de overloop vindt zich nog een vaste kast.

TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping geeft de overloop toegang tot de 3 slaapkamers. Daglicht toetreding geschied middels Velux dakramen of een raam in de zijgevel. De kamer aan de achterzijde heeft een dakkapel over nagenoeg de volledige breedte en een bergruimte met daarin de CV-ketel.

ZOLDER

De zolder, bereikbaar via de vlizotrap, biedt extra opbergruimte. Of het nu gaat om kerstspullen, archiefdozen met herinneringen of huishoudelijke artikelen die niet dagelijks nodig zijn, deze ruimte is ideaal voor het veilig en georganiseerd opslaan van je spullen. Zo blijft je huis opgeruimd en kun je snel bij de benodigde items als het nodig is.

TUIN

De brede diepe tuin ligt op het westen. Vanuit de keuken en de woonkamer loop je het terras op waar je in de zomer heerlijk kunt genieten van de zon. Of het nu gaat om ochtendkoffie, een zonnige brunch of een diner bij kaarslicht, de serre biedt de ideale plek waar je samenkomt met vrienden of familie. Linksachter op het perceel bevindt zich een houten berging voor tuinspullen. De achterom gaat via de poort links van de woning.

OPRIT

De oprit bevindt zich aan de linkerkant van de woning en biedt plaats aan twee auto's.

GARAGE

De garage is in pandig te bereiken vanuit de hal en is voorzien van een tegelvloer. De garage van circa 20 m² groot heeft een uitstortgoot en een sectionaal deur. In de garage bevindt zich een vaste kast over de gehele breedte. Ramen in de linker gevel zorgen voor de daglichttoetreding.

DUURZAAMHEID

- Gehele woning voorzien van HR++ glas;
- Voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie;
- Voorzien van HR-CV-ketel (bouwjaar 2003);
- Voorzien van 18 zonnepanelen.

LOCATIE

Deze twee-onder-één kapwoning ligt in het Rosariopark in het centrum van Dongen. Alle voorzieningen zijn in de directe nabijheid aanwezig. De woning is zeer centraal gelegen, via de nabijgelegen uitvalswegen bent u in korte tijd op weg naar Tilburg, Breda en 's-Hertogenbosch.

Enthousiast geworden? Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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



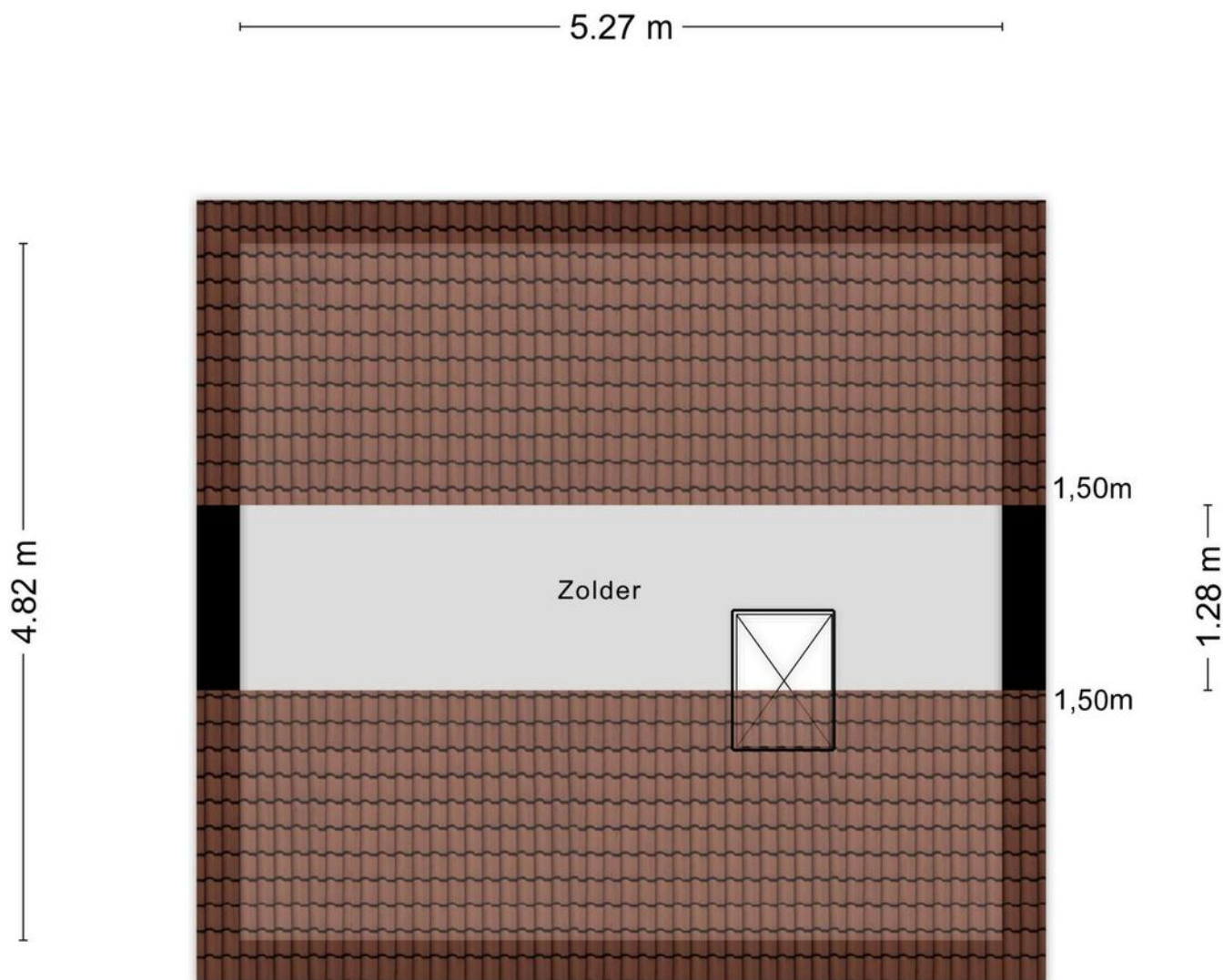
PLATTEGROND



PLATTEGROND

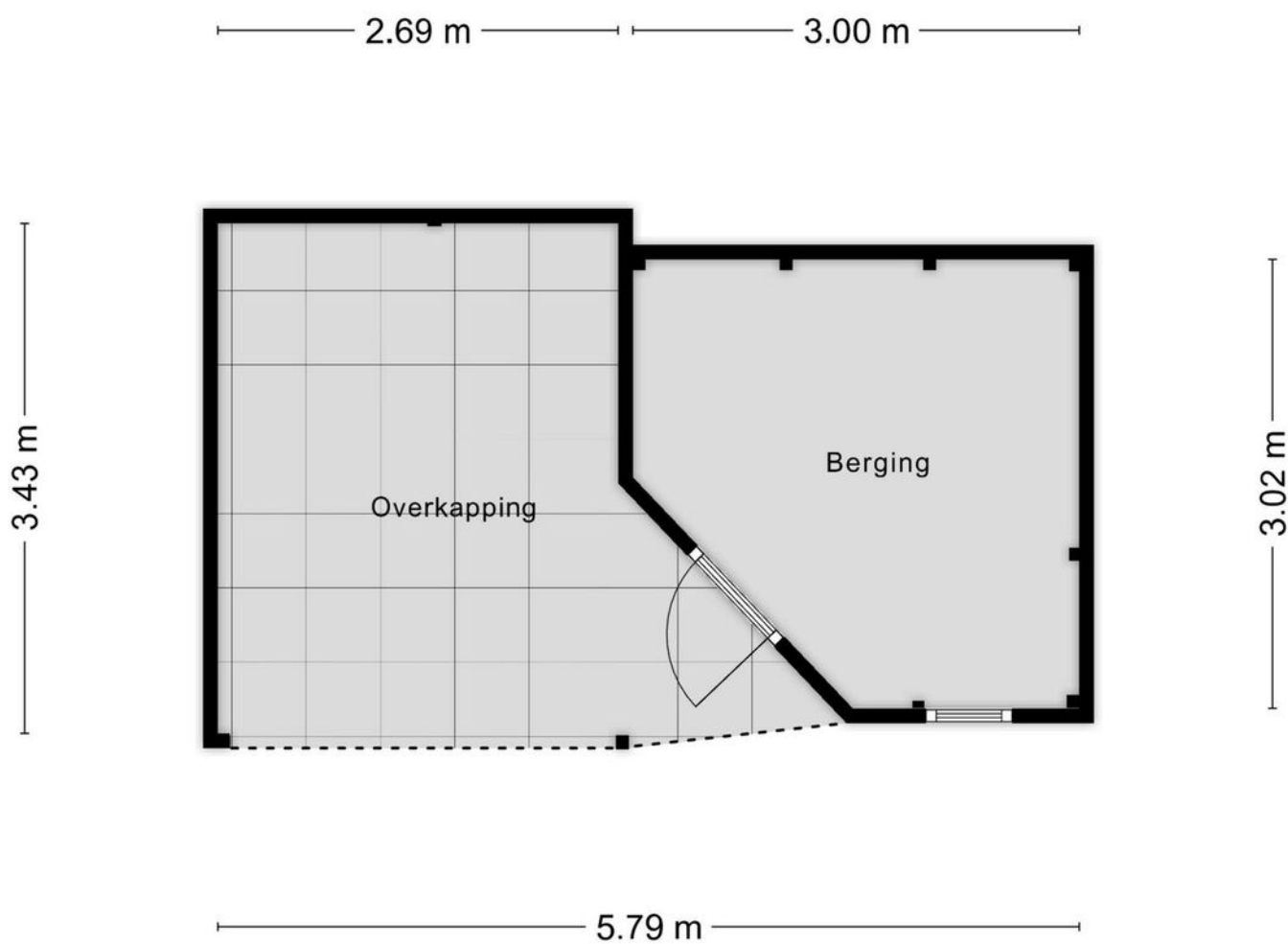


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Bar in keuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

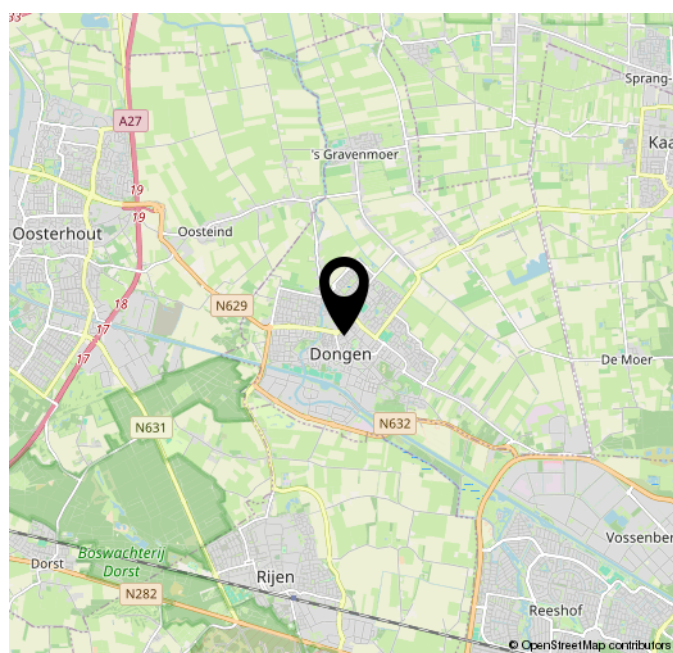
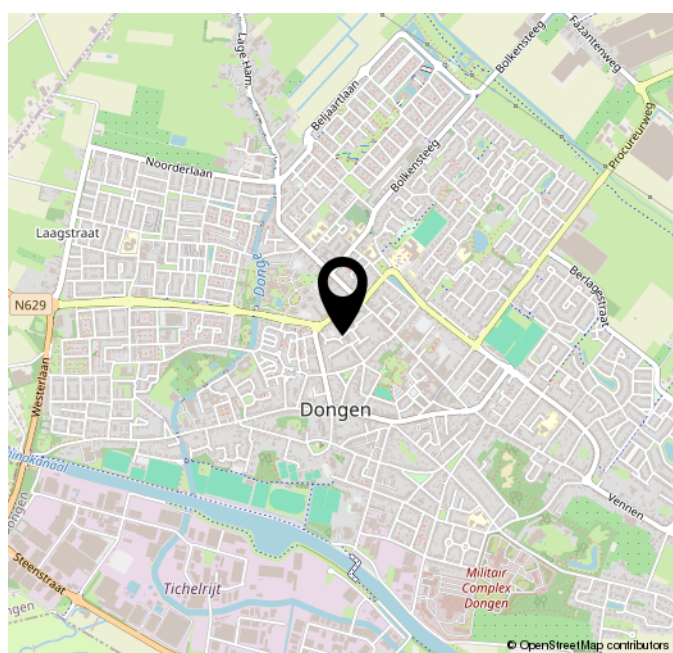
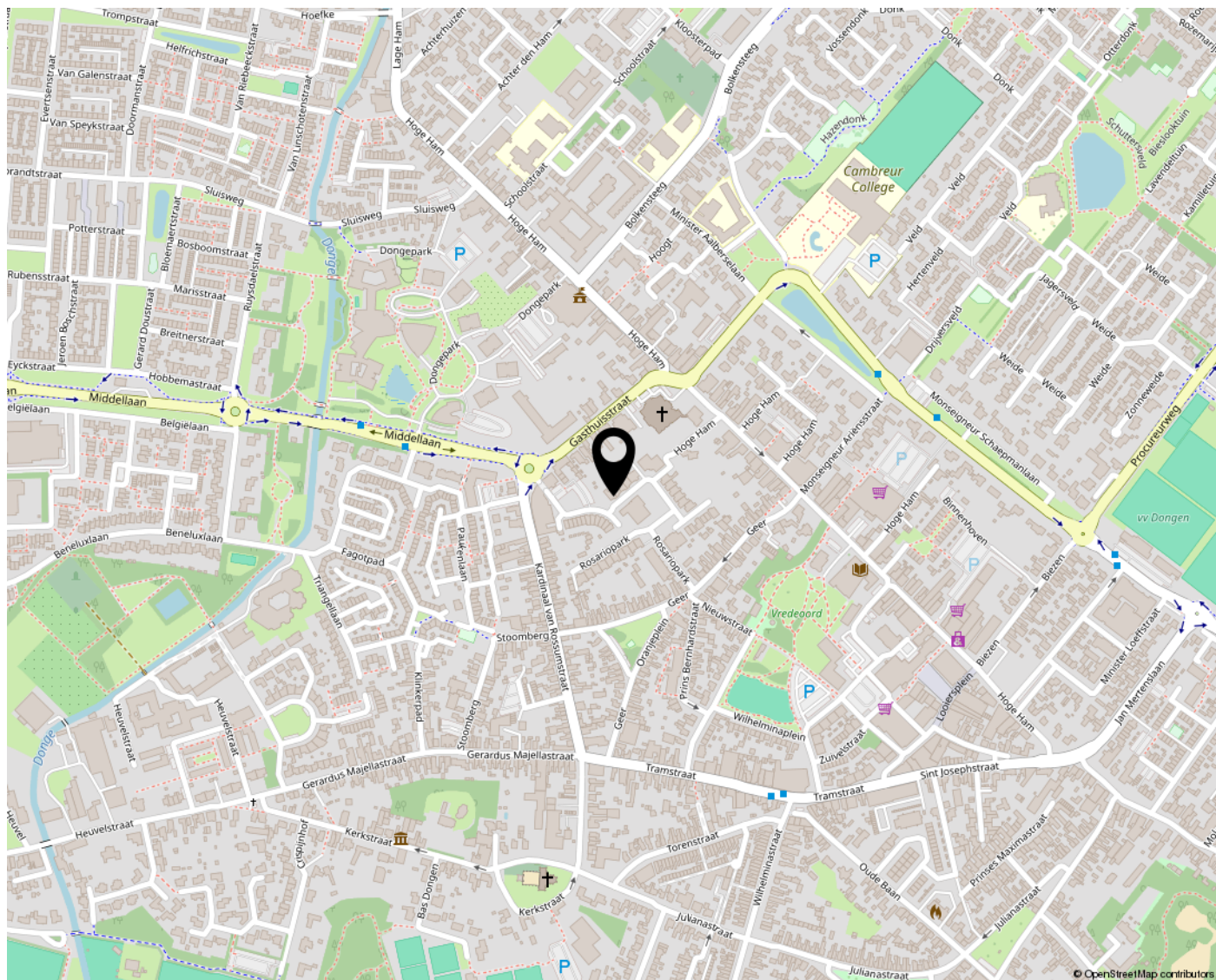
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			X
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	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.

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 - 32 16 16

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 hypotheekverstrekker 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

