





**VRAAGPRIJS**

**€ 415.000,- K.K.**

**TYPE WONING**

**TUSSENWONING**

**INHOUD WONING**

**CIRCA 387 M<sup>3</sup>**

**PERCEEL OPPERVLAKTE**

**265 M<sup>2</sup>**

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**

**CIRCA 112 M<sup>2</sup>**

**BOUWJAAR**

**1940**

**VERWARMING**

**C.V.-KETEL**

**ENERGIELABEL**

**B**

# OMSCHRIJVING

Vennen 51, Dongen – Ruime gezinswoning met garage en moderne afwerking

Welkom bij Vennen 51, een keurig onderhouden gezinswoning met zeer ruime garage met achtergelegen tuin en volop mogelijkheden. Deze woning biedt een praktische indeling, moderne voorzieningen en energiebesparende oplossingen een comfortabel thuis. nabij scholen, winkels en uitvalswegen.

De belangrijkste kenmerken op een rij:

- Woning en garage opnieuw gevoegd in 2024;
- Met zorg bewoond en onderhouden;
- Nette vloer, plafond en wandafwerkingen;
- Schilderwerk (2022);
- Zeer ruime garage met talloze mogelijkheden;
- Tweede verdieping met dakkapel aan voor- en achterzijde;
- Moderne keuken met vloerverwarming en luxe apparatuur;
- Diepe tuin met terras, kunstgras en een 2e tuin achter de garage.

Begane grond

Bij binnenkomst in de hal treft u direct een nette afwerking met toegang tot de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. De vloer op de begane grond is afgewerkt met een moderne PVC-vloer die overgaat in vloerverwarming in de keuken, wat zorgt voor extra comfort.

De open keuken, centraal in de woning gelegen, is een stijlvolle en praktische ruimte. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, stoomoven, extra oven, koelkast, vriezer, Quooker, vaatwasser en een RVS-afzuigkap. Het visgraat tegelwerk en de dubbele deuren naar de tuin maken de keuken een uitnodigende plek om te koken en samen te komen.

Achter de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met aansluitingen voor een wasmachine en droger, en hier is ook de CV-ketel opgesteld. Op de begane grond vindt u verder een modern toilet en een strakke badkamer, uitgerust met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en ventilatie.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt een ruime overloop die toegang geeft tot twee ruime slaapkamers en een apart toilet. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een lichte laminaatvloer, strakke wanden en plafonds, en dubbele beglazing. Rolluiken aan de voorzijde zorgen voor extra comfort en privacy. De verdieping straalt rust uit en

biedt volop ruimte voor een gezin.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt twee extra slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel aan de voor- en achterzijde, waardoor er veel ruimte en licht binnenkomt. Deze kamers zijn praktisch ingericht met vaste kasten voor extra opbergruimte, handmatig bedienbare rolluiken, en een nette laminaatvloer. Daarnaast is er een bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen en andere items.



# OMSCHRIJVING

## Tuin

De diepe achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras, een ruim terras met klinkerbestrating en een stalen poort voor extra privacy. Achter de garage ligt een tweede tuin, ideaal voor tuinliefhebbers of extra opslag. De royale garage biedt tal van mogelijkheden en is voorzien van elektriciteit en aansluitingen voor een wasmachine en droger.

## Duurzaamheid

- 14 Zonnepanelen (2019);
- Dubbele beglazing;
- HR CV ketel 2019;
- Gevelisolatie;
- Dakisolatie;
- Rolluiken;
- Energie label B.

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.



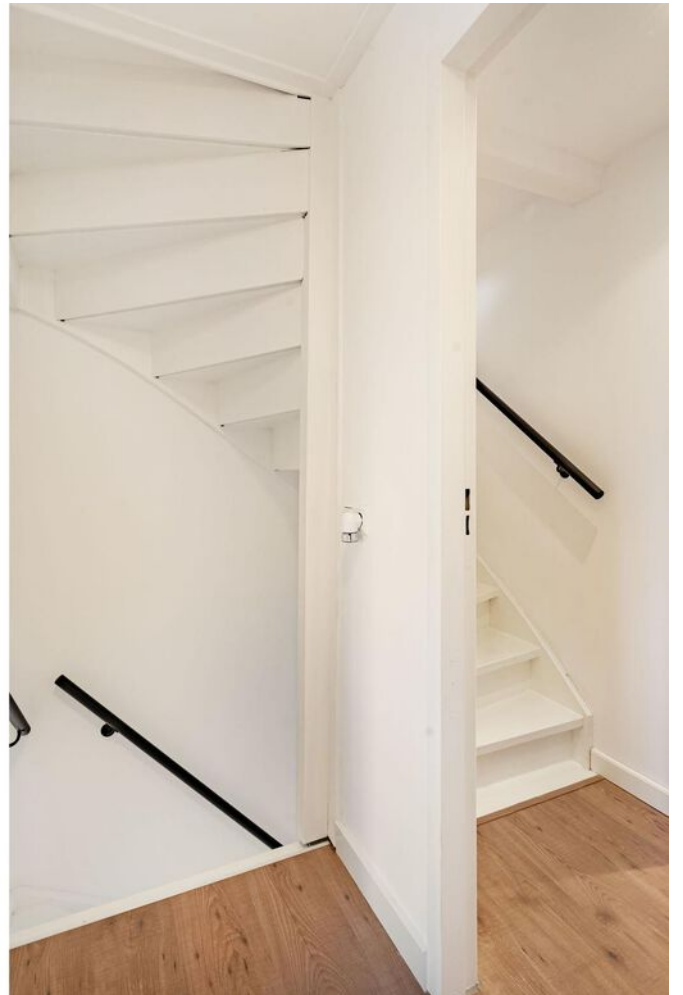


















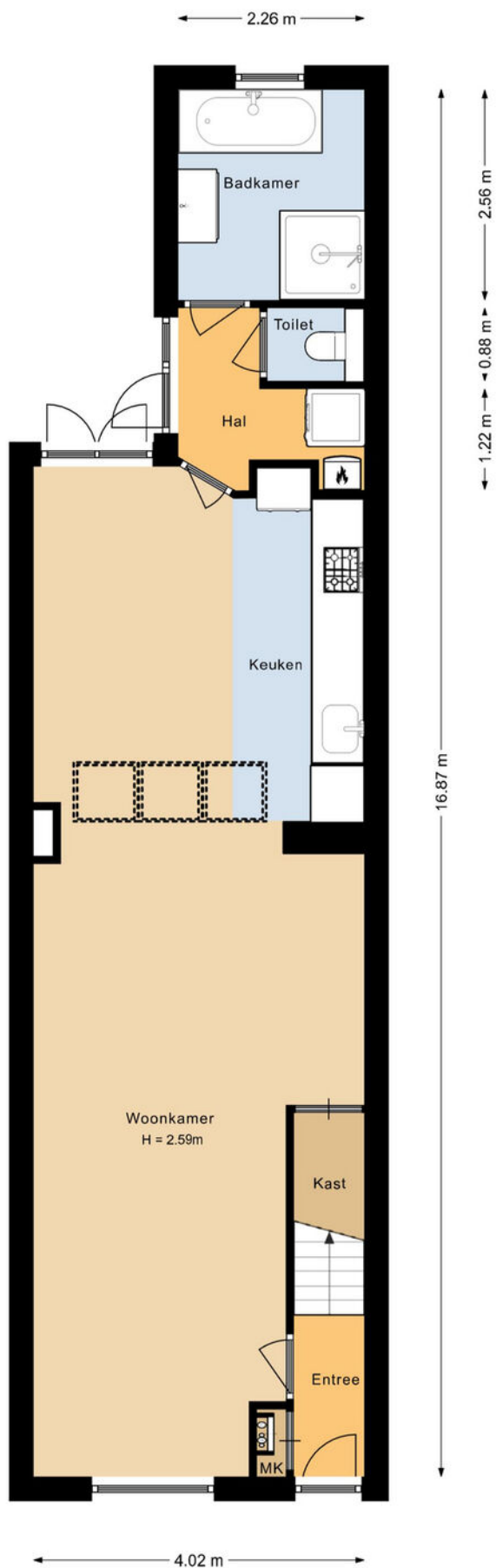




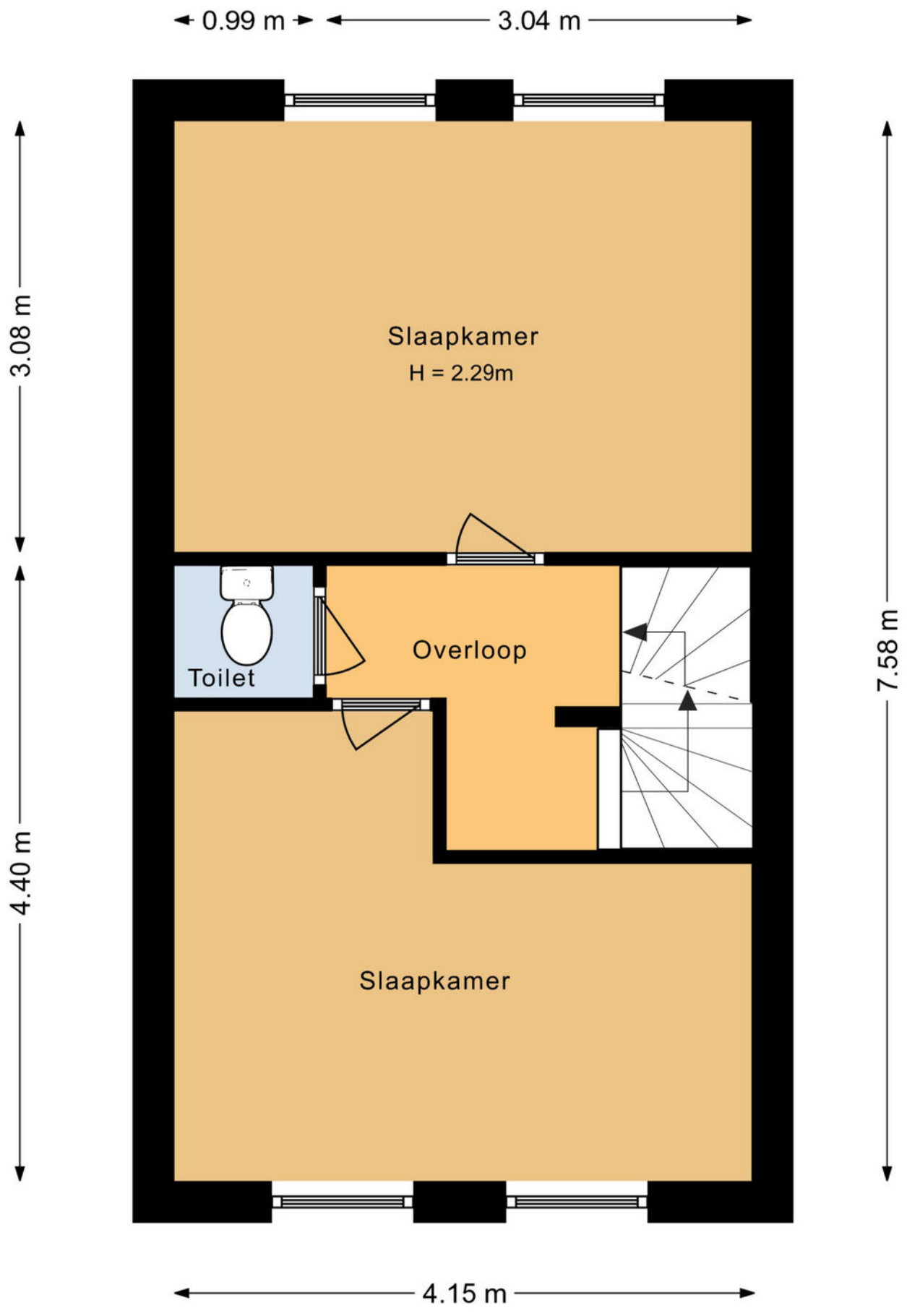




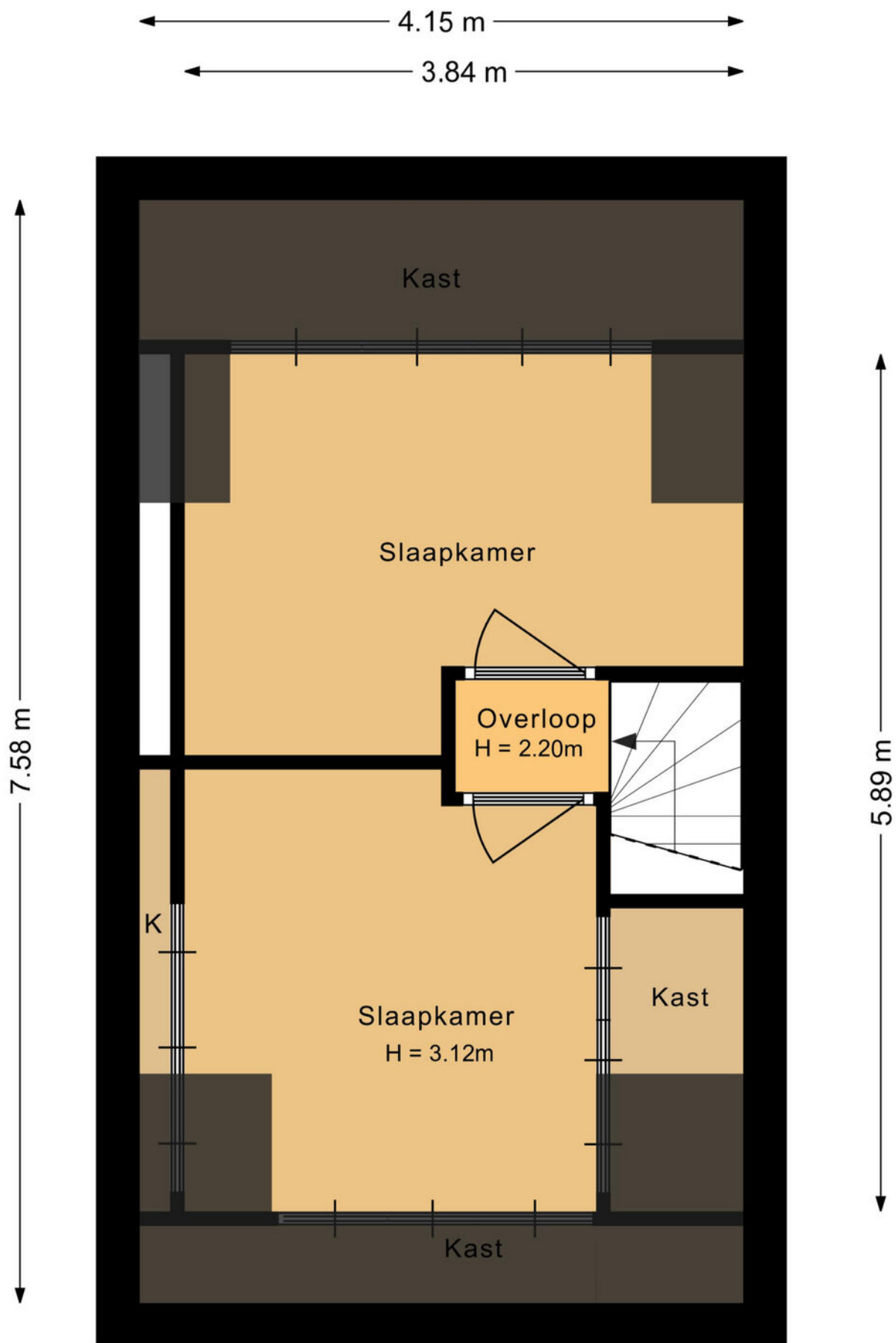
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND







# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Dongen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2601
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juli 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.



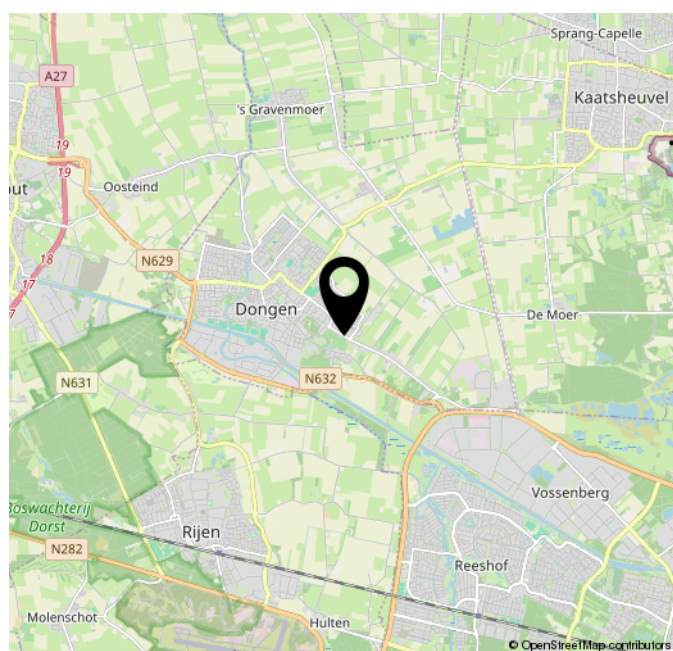
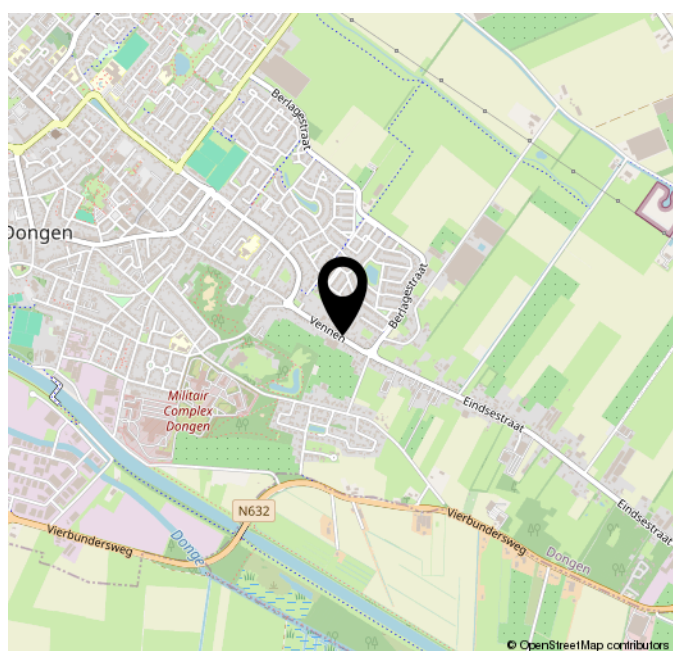
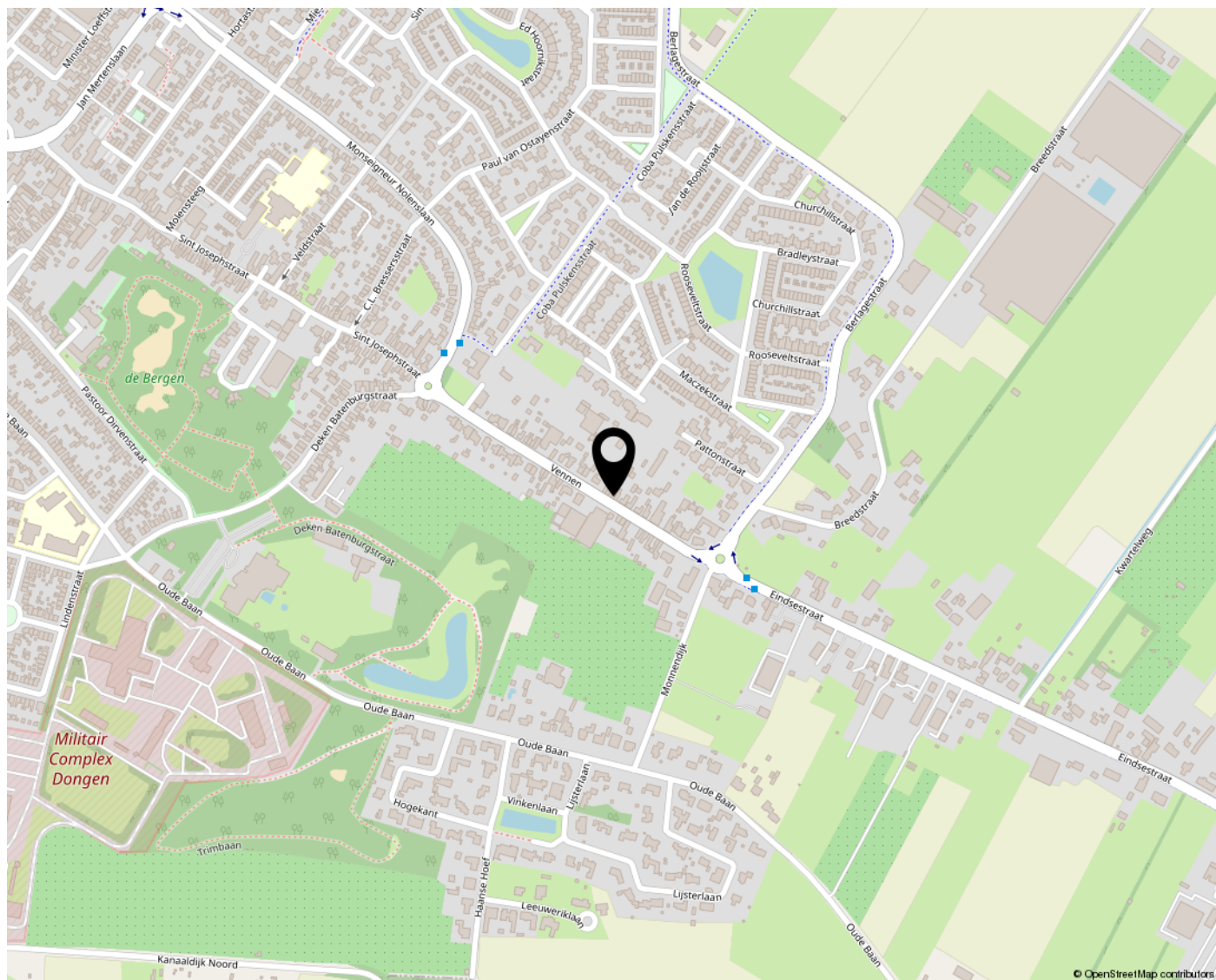
# LIJST VAN ZAKEN

	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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
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**

