





**VRAAGPRIJS**

**€ 689.000,- K.K.**

**TYPE WONING**

**VRIJSTAAND**

**INHOUD WONING**

**683 M<sup>3</sup>**

**PERCEEL OPPERVLAKTE**

**452 M<sup>2</sup>**

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**

**174 M<sup>2</sup>**

**BOUWJAAR**

**1992**

**VERWARMING**

**C.V.-KETEL**

**ENERGIELABEL**

**B**

# OMSCHRIJVING

## Tuin 24

Ontdek deze royale vrijstaande woning in de geliefde wijk De Biezen. Deze woning biedt een uitstekende combinatie van ruimte, comfort en mogelijkheden, perfect voor gezinnen of professionals die wonen en werken willen combineren. De woning is voorzien van 4 ruime slaapkamers, ideaal voor gezinnen of als extra hobby- of logeerruimtes, een luxe woonkamer stijlvol en licht met voldoende plek om te ontspannen en te genieten, moderne woonkeuken perfect voor culinaire liefhebbers en gezellig samen eten. Tevens is de woning gelegen op een ruim perceel met zonnige achtertuin die enorm veel privacy en ruimte tot ontspanning en buitenactiviteiten biedt.

### Extra mogelijkheden:

De woning biedt de optie om een extra slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren. Dit maakt het huis levensloopbestendig en geschikt voor toekomstige behoeften.

### De belangrijkste kenmerken op een rij:

- Kantoorruimte via zijdeur te bereiken; ideaal voor salon of kantoor aan huis;
- Badkamer vernieuwd in 2019;
- Platte daken recent vernieuwd (2020 / 2021);
- Zowel voor- als achtertuin in 2020 volledig nieuw aangelegd;
- Veel privacy door ligging van de achtertuin aan de groenstrook van de Biezen;
- Op fietsafstand van het centrum van Dongen;
- Op loopafstand van de basisschool.

### Indeling

#### Begane grond:

Ruime en lichte hal met toegang tot woonkamer, keuken en kantoor. Onder de trap is de moderne toiletruimte gelegen voorzien van een hangend closet, fonteintje en strak tegelwerk.

De vloer in de hal, keuken en woonkamer is belegd met een fraaie marmer natuursteen vloer. De gehele woning is afgewerkt met wanden voorzien van spachtelputz en stucwerk plafonds.

De woonkamer is ruim opgezet, met uitzichten naar voor-, zij- en achterzijde, wat zorgt voor veel natuurlijk licht. De woonkamer is bovendien voorzien van een zandstenen-schouw met gashaard. Het stucplafond is afgewerkt met een sierlijst en voorzien van inbouwspots. Hardhouten schuifpuien in de woonkamer en de keuken geven toegang naar de ruime achtertuin.

De grote en lichte leefkeuken, met openslaande deuren naar de woonkamer, is voorzien van een

inductiekookplaat, combi-oven, inbouwkoelkast, afzuigkap en kokend waterkraan.

Aan de linkerkant is een multifunctionele ruimte gelegen met een eigen ingang. Deze ruimte is nu in gebruik als kantoor en relatief eenvoudig om te bouwen tot slaapkamer en badkamer. Aan de achterzijde is de bijkeuken gelegen, hier bevinden zich aansluitingen voor wasmachine en droger.

### Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot de 4 slaapkamers, de badkamer, het losse toilet en de bergruimte met CV-ketel (Vaillant 2015).

De badkamer is volledig vernieuwd in 2019 en voorzien van een inloopdouche, ligbad, designradiator, dubbel wastafelmeubel en vloerverwarming.

Alle kamers en overloop zijn afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer.

Middels een vlizotrap op de overloop is de ruime bergzolder te bereiken.



# OMSCHRIJVING

## Tuin:

De zonnige achtertuin is gelegen op het westen en biedt veel privacy doordat er een gemeentelijke groenstrook aan de achterzijde ligt. Vanwege de afmetingen is er altijd wel een plekje in de zon te vinden. De tuin heeft een houten berging en is achterom bereikbaar via een eigen pad aan de rechterzijde van de woning.

De voor- en achtertuin zijn in juni 2020 volledig vernieuwd door een professionele hovenier, met strakke tegelbestrating en een douglas houten overkapping.

De tuin is hiermee zeer onderhoudsvriendelijk en voorzien van een volledig automatisch bewateringssysteem (in voor-, achter- en zijtuin).

## Duurzaamheid:

- vloer, gevel en dakisolatie;
- HR/ dubbele beglazing;
- Valliant CV ketel 2015;
- Energielabel B.

Gelegen in een rustige en groene wijk, biedt deze woning een unieke mix van privacy en nabijheid tot voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer.

Benieuwd naar deze woning? Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

## Meer dan gemiddelde belangstelling:

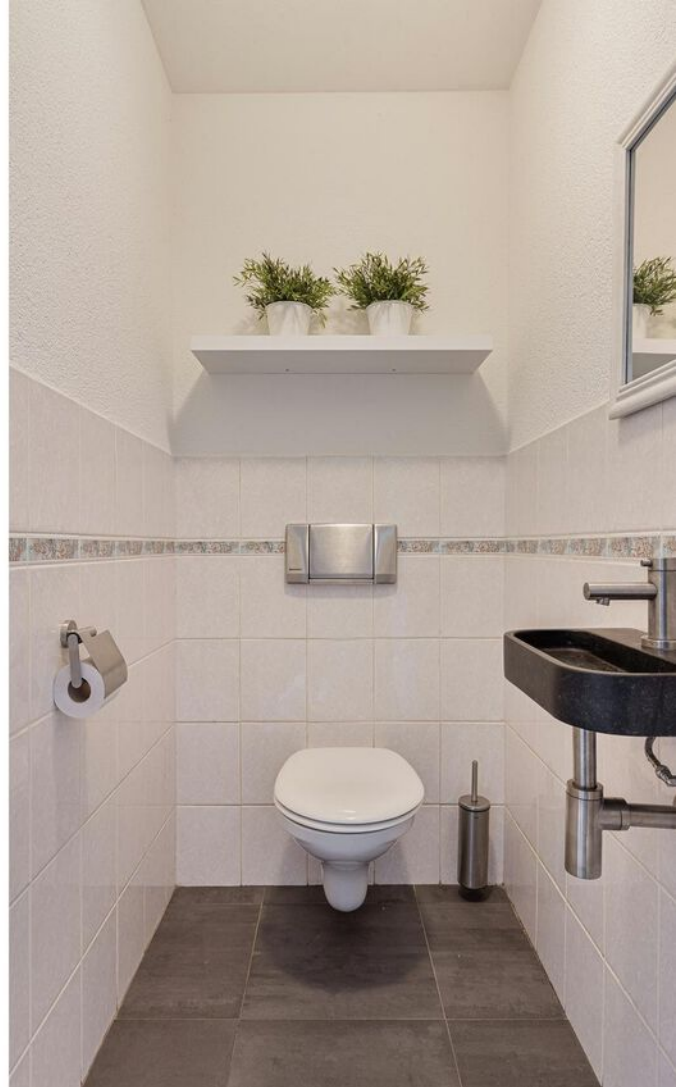
Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning, dat het moeilijk te bepalen is wie de meest geschikte koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met de makelaar – besluiten de (verkoop)procedure tussentijds te wijzigen.

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

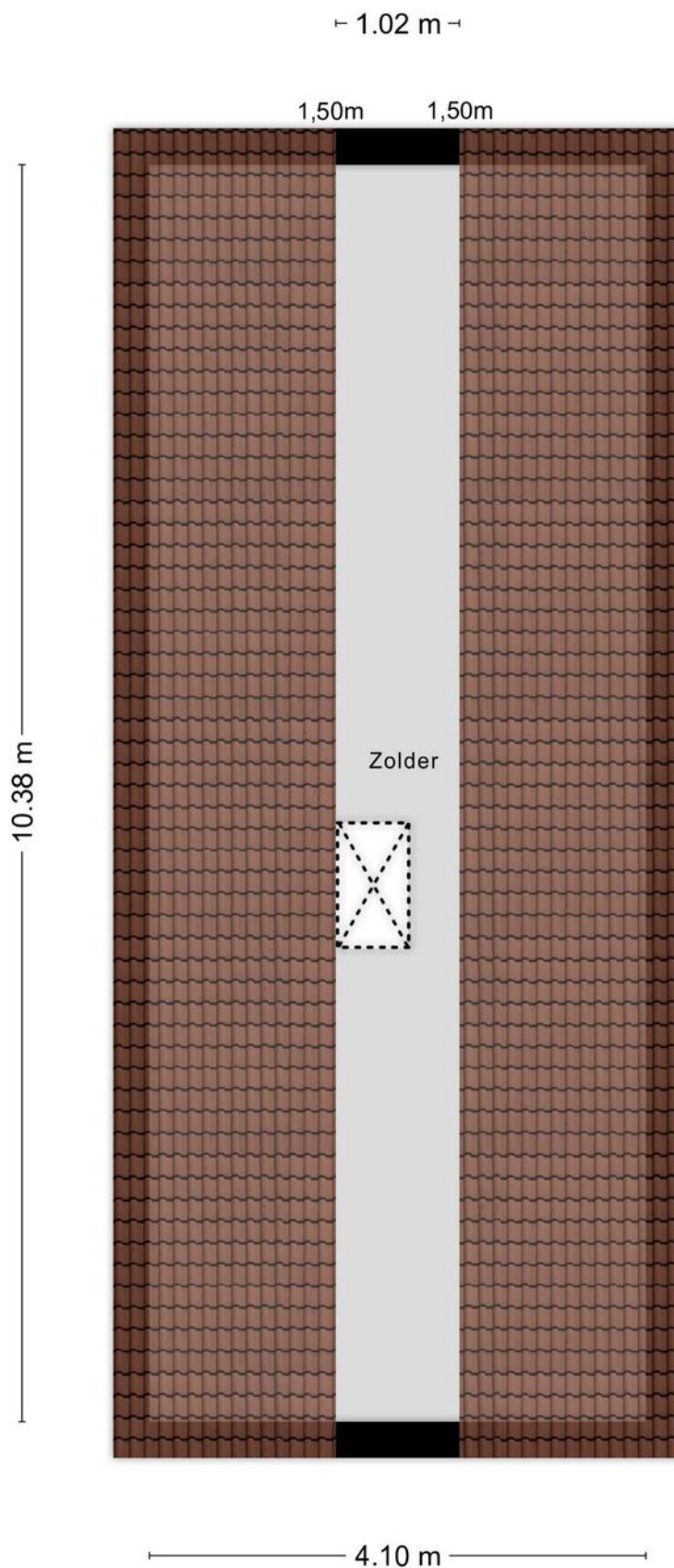


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

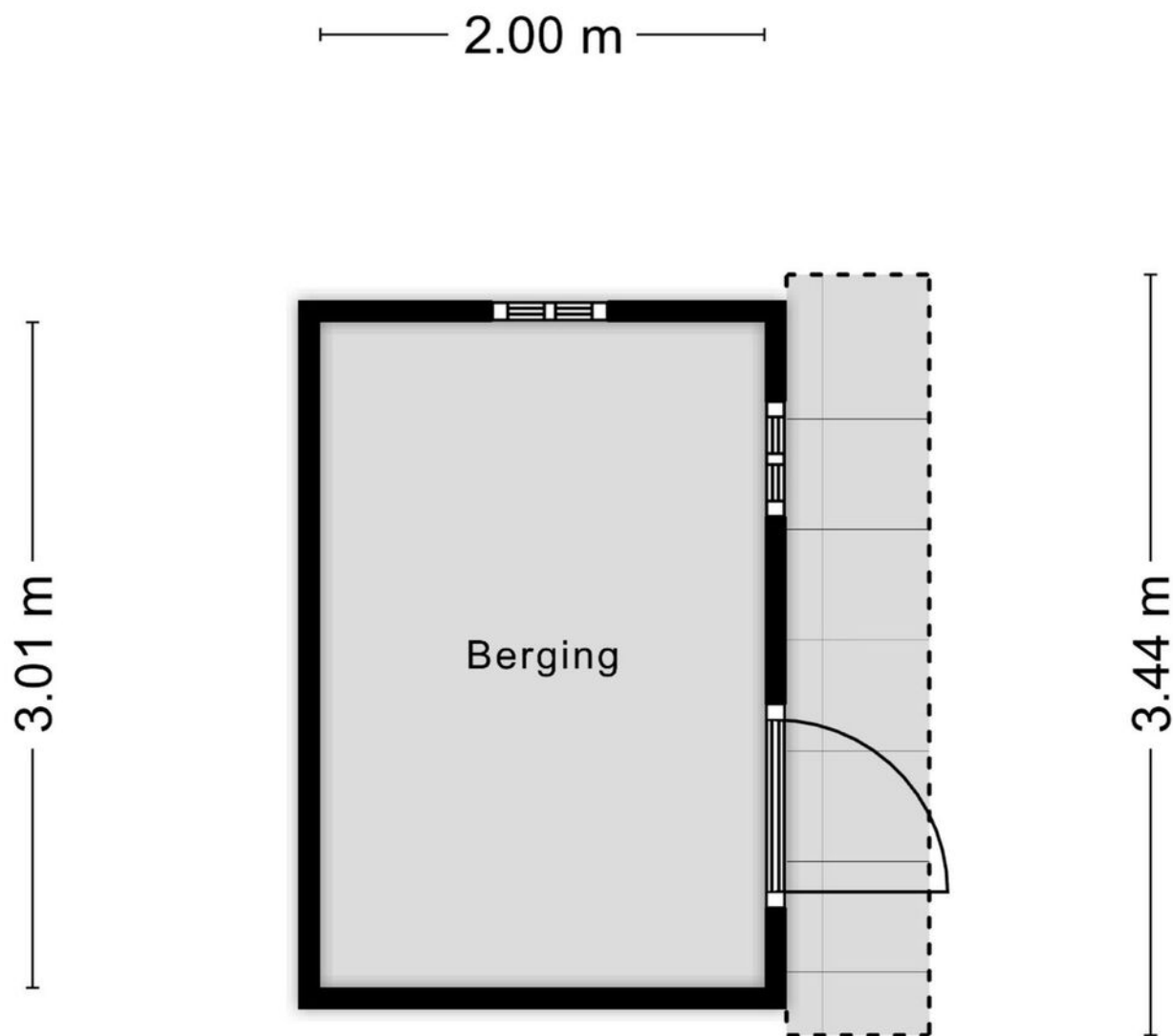


# PLATTEGROND



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

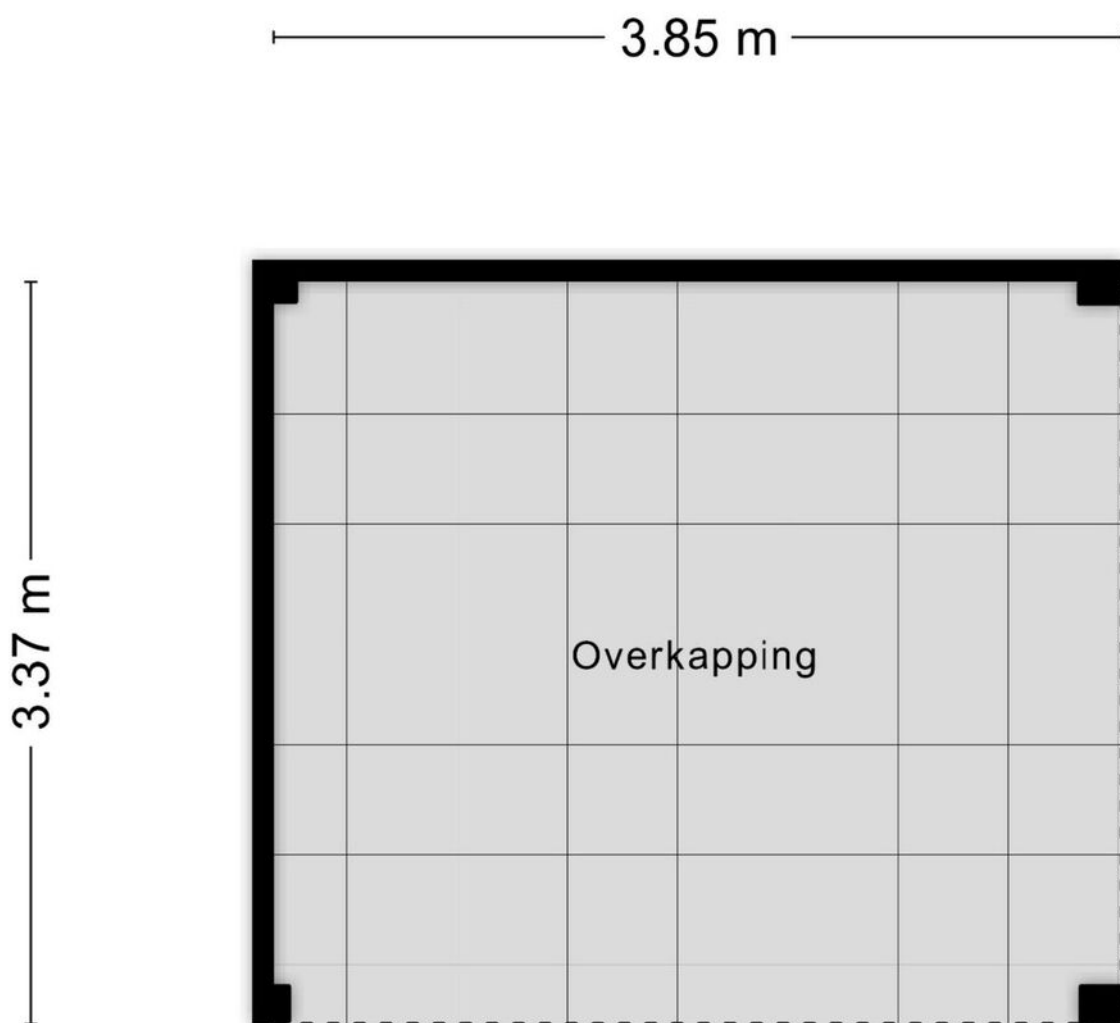
# PLATTEGROND



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: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dongen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3868	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juli 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

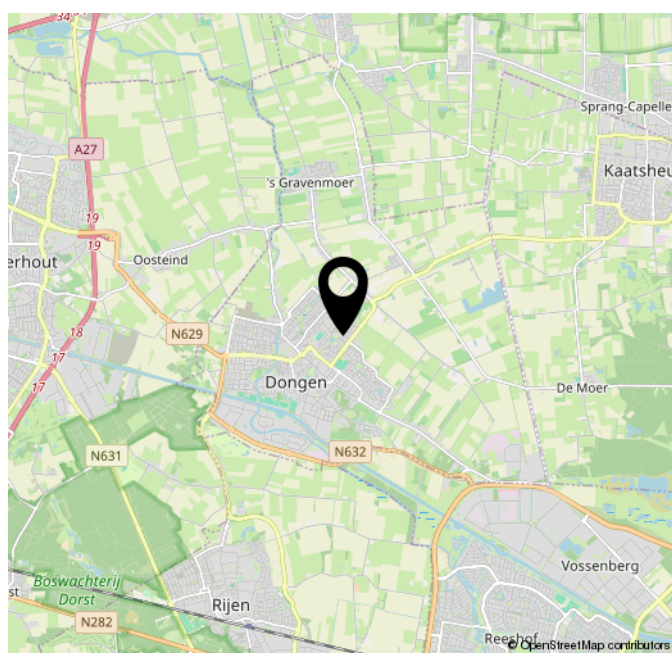
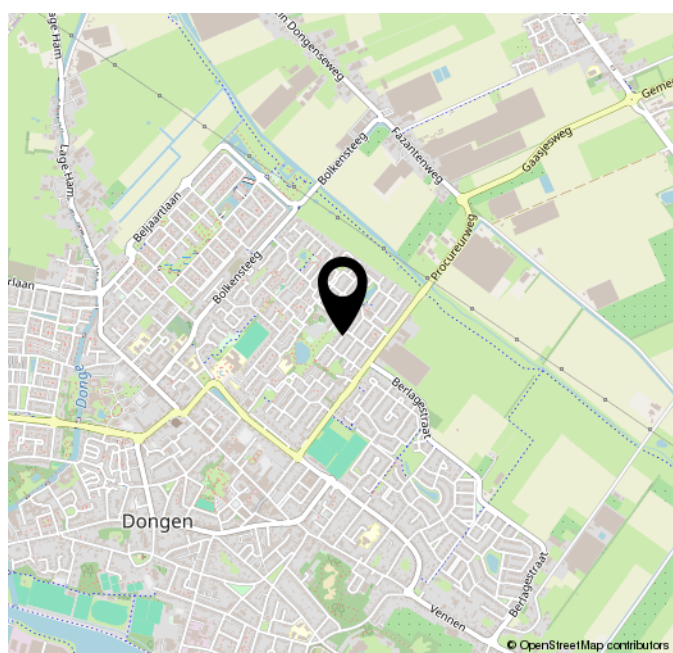
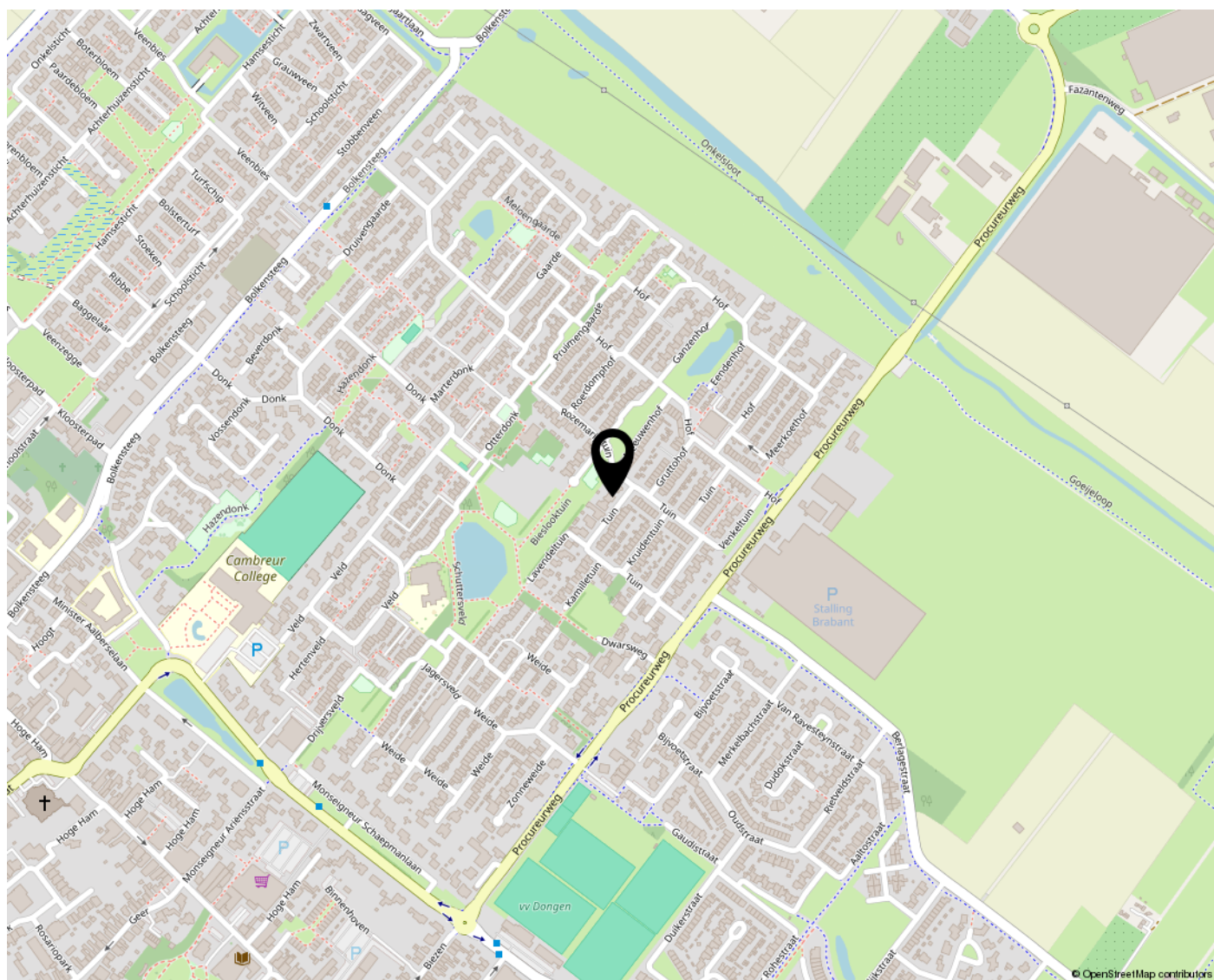
# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hue inbouw dimmers gaan mee, lampen blijven achter		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in in voorruimte bij werkkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	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		

# 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**

