





**VRAAGPRIJS**

**€ 595.000,- K.K.**

**TYPE WONING**

**2-ONDER-1-KAP**

**INHOUD WONING**

**CIRCA 641 M<sup>3</sup>**

**PERCEEL OPPERVLAKTE**

**260 M<sup>2</sup>**

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**

**CIRCA 153 M<sup>2</sup>**

**BOUWJAAR**

**2002**

**VERWARMING**

**C.V.-KETEL**

**ENERGIELABEL**

**A+**

# OMSCHRIJVING

Ien Dalesstraat 6

Welkom bij Ien Dalesstraat 6 in Rijen!

Deze ruime en energiezuinige twee-onder-een-kapwoning ligt in een rustige, groene omgeving en biedt alles wat je zoekt voor modern comfort en luxe. Met een royale woonkamer met vloerverwarming, een stijlvolle keuken vol luxe Siemens-apparatuur, en een onder architectuur aangelegde tuin met privacy en zonwering is dit een ideale woning. Daarnaast zorgen HR+ glas en zonnepanelen voor duurzame voordelen.

Lees verder voor een compleet overzicht van alle bijzondere kenmerken van deze fijne woning!

De belangrijkste kenmerken op een rij:

- Ruime en lichte leefruimtes met moderne afwerking
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR+ beglazing
- 7 zonnepanelen met een piekvermogen van 405 Wp per paneel
- Vier slaapkamers, waarvan één met toegang tot een dakterras
- Luxe keuken voorzien van Siemens-apparatuur en kookeiland
- Onderhoudsvriendelijke tuin met veranda en natuurlijke privacy

## INDELING

**BEGANE GROND:** De entree geeft toegang tot de hal, met de meterkast (voorzien van 15 groepen, 5 aardlekschakelaars, alarmsysteem van Ksenia, en glasvezelaansluiting). Ook bevindt zich hier een modern toilet met fonteintje. Vanuit de hal komt u in de ruime woonkamer, voorzien van vloerverwarming en HR+ beglazing. Prachtige openslaande deuren geven toegang tot de veranda en tuin.

De open keuken is voorzien van moderne Siemens-apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, koelkast, afzuigkap, vaatwasser, oven, stoomoven, ingebouwd koffiezetapparaat en warmhoudlade.

Aan de tuinzijde van de woning vindt u de overkapping met ingebouwde zonwering en natuurlijke privacy van groene beplanting. De tuin is toegankelijk via een zij-ingang en beschikt over een vrijstaande garage met spouwmuren, een elektrische deur, uitstortgootsteen, radiator en ruimte voor de omvormer van de zonnepanelen.

**EERSTE VERDIEPING:** Op de eerste verdieping vindt u drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning en handmatige rolluiken. Alle kamers

hebben HR+ beglazing en radiatoren. Op de overloop bevindt zich een apart toilet. De badkamer is stijlvol afgewerkt met een dubbele wastafelmeubel, inloopdouche en designradiator voor extra comfort.

**TWEEDE VERDIEPING:** Via een vaste houten trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een vierde ruime slaapkamer met twee Velux-dakramen en toegang tot een dakterras, dat is uitgerust met een rolluik voor extra privacy. Deze verdieping bevat ook een vaste kast met wasmachine- en drogeraansluiting, het warmteterugwinsysteem, en de Remeha Calenta-combiketel uit 2015. Daarnaast is er een waterkraantje aanwezig.

**TUIN:** De onderhoudsvriendelijke tuin biedt volop privacy en heeft diverse terrassen, ideaal om zowel van de zon als schaduw te genieten. De veranda aan de achterzijde is voorzien van zonwering en biedt een prachtig uitzicht op het groen rondom de woning. Er is een achterom aanwezig voor extra gemak.



# OMSCHRIJVING

**DUURZAAMHEID:** Deze woning is optimaal geïsoleerd en voorzien van HR+ glas, wat bijdraagt aan een laag energieverbruik. Met 7 zonnepanelen van 405 Wp (geïnstalleerd in 2023 en eigendom) bent u verzekerd van duurzame energieoplossingen en lagere energiekosten. De vloerverwarming in de woonkamer biedt extra comfort tijdens de wintermaanden.

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

Meer dan gemiddelde belangstelling: Soms zijn er zoveel 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.



















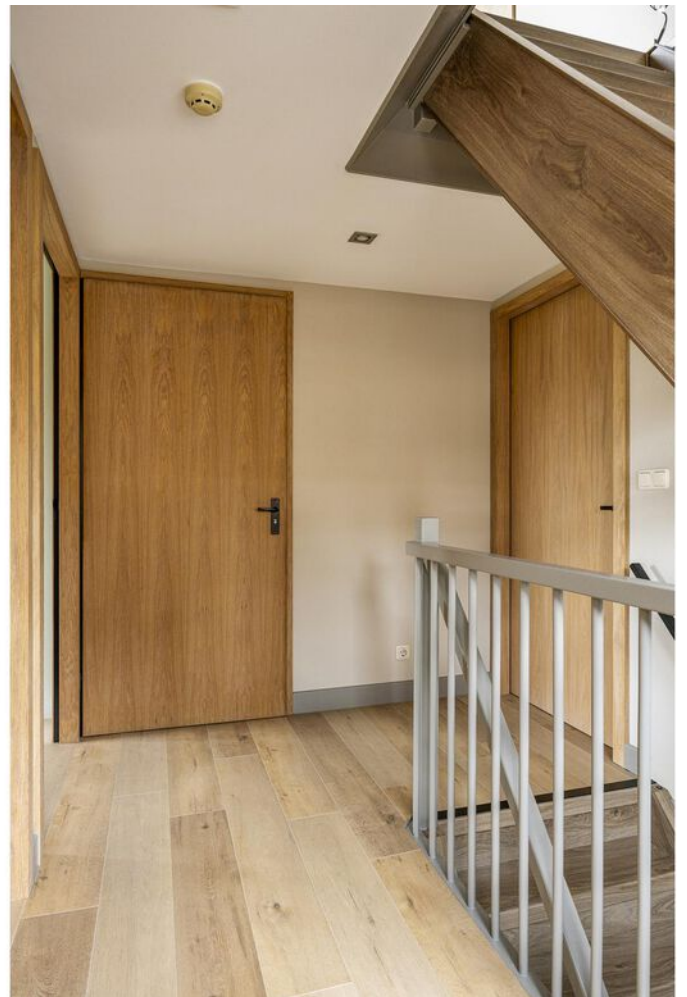




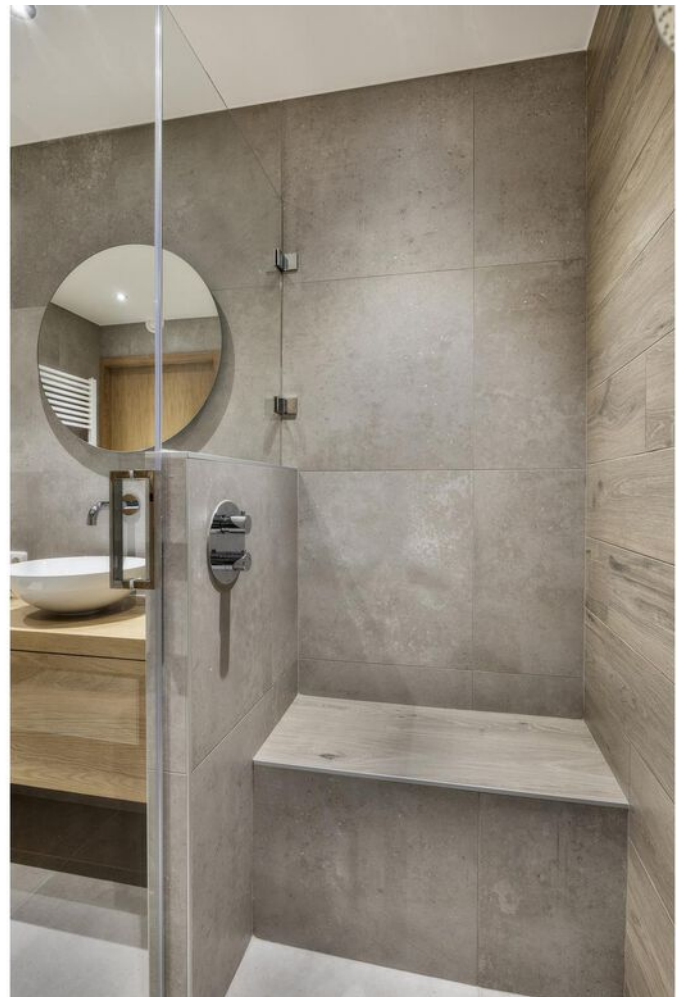






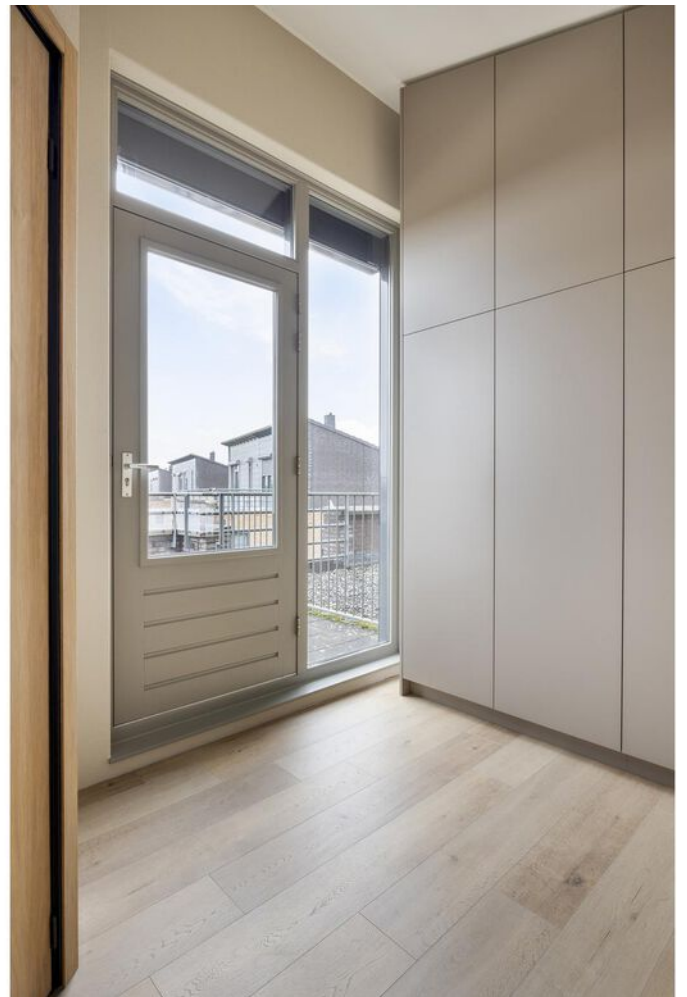
























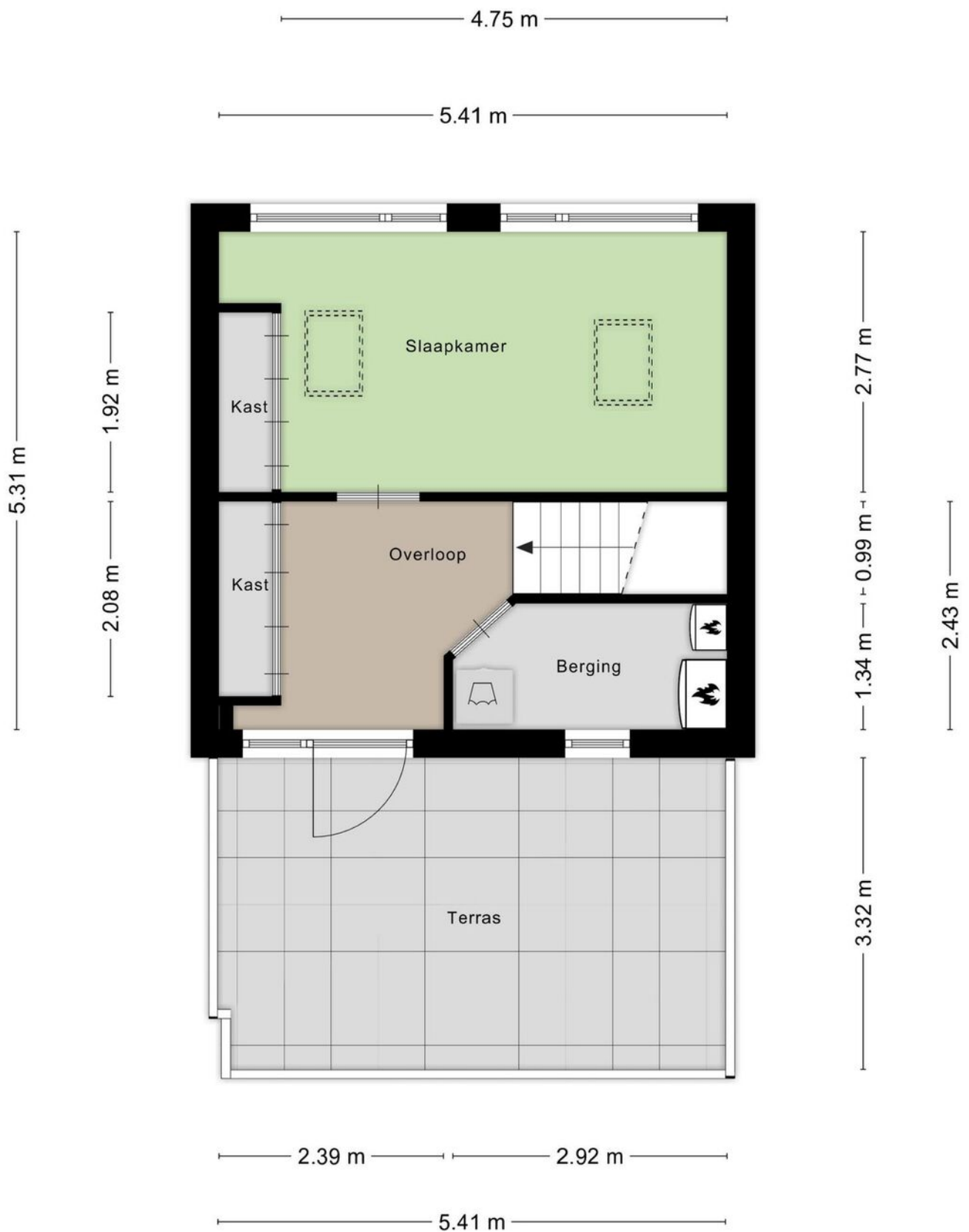
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Gilze en Rijen
—	Huisnummer	Sectie		B
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5138	
—	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	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
—	Bebouwing			

# LIJST VAN ZAKEN

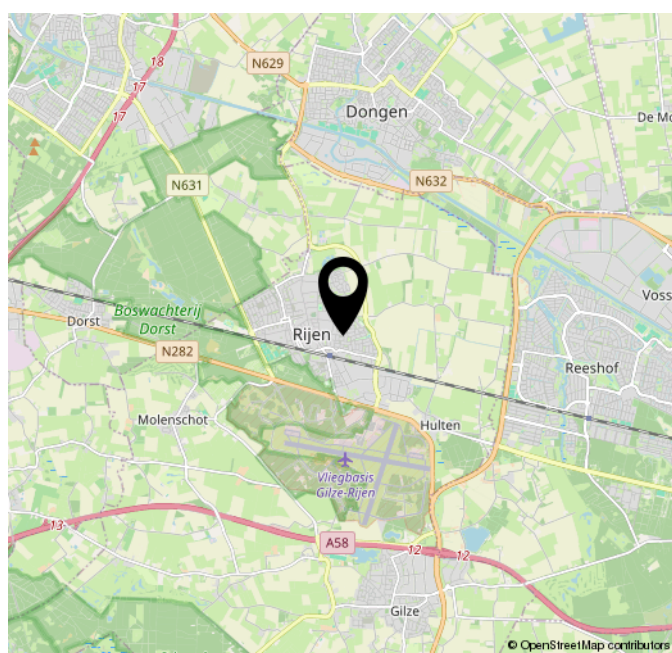
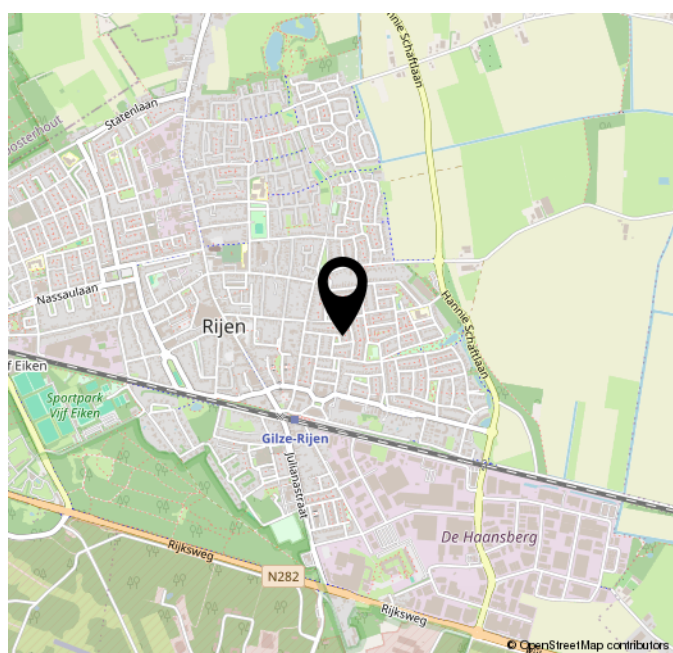
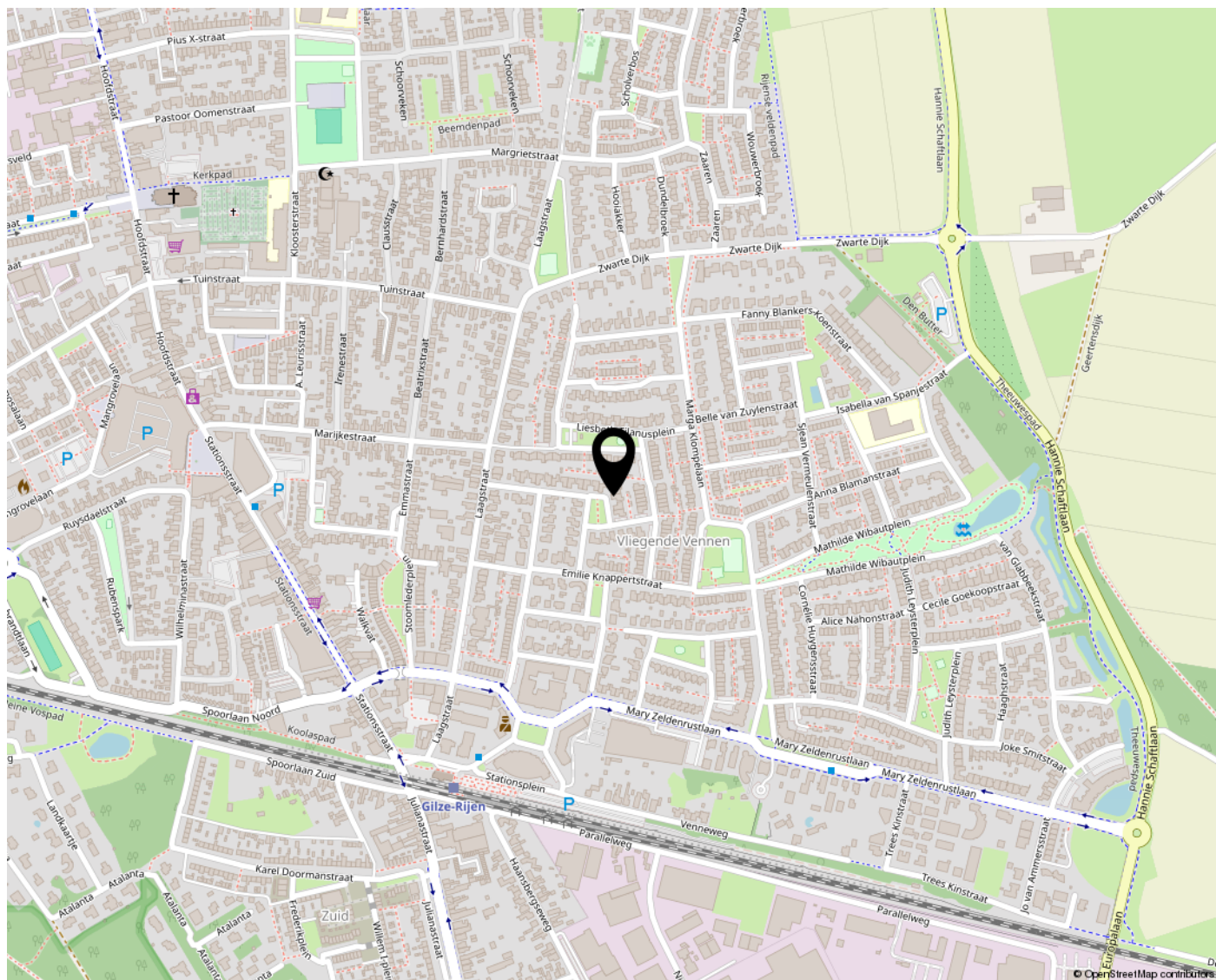
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op maat voorzolder	X		
- Kast op maat slaapkamer zold	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Sierhaard woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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**

