





**VRAAGPRIJS**

**€ 375.000,- K.K.**

**TYPE WONING**

**VRIJSTAAND**

**INHOUD WONING**

**CIRCA 425 M<sup>3</sup>**

**PERCEEL OPPERVLAKTE**

**128 M<sup>2</sup>**

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**

**CIRCA 123 M<sup>2</sup>**

**BOUWJAAR**

**1922**

**VERWARMING**

**C.V.-KETEL**

**ENERGIELABEL**

**F**

# OMSCHRIJVING

- Tramstraat 59, Dongen -

Welkom bij Tramstraat 59, een charmante woning gelegen op een locatie in het centrum van Dongen. Deze woning biedt een fijne combinatie van praktische leefruimtes, moderne voorzieningen en volop mogelijkheden om verder naar wens in te richten. Met een stadstuin, een ruime multifunctionele ruimte en vier airconditioningunits is dit een ideale plek voor comfortabel wonen.

De belangrijkste kenmerken op een rij:

- Gelegen in het centrum van Dongen;
- Ketel recent vervangen;
- Airco's geplaatst 2023;
- Mogelijkheid tot creëren van een slaapkamer beneden;
- Nette afwerkingen als keuken, badkamer en toilet;
- Ruime woonkamer met houten vloeren en openslaande tuindeuren;
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan de master bedroom met wastafel;
- Bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting;

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst betreedt u de gang met toegang tot de meterkast en ruime woonkamer. De woonkamer biedt veel licht dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en openslaande deuren aan de achterzijde, die direct toegang geven tot de tuin. De doorlopende houten vloer en strak afgewerkte wanden zorgen voor een warme en nette uitstraling.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de keuken, welke is afgewerkt met een betegelde vloer en diverse inbouwapparatuur, waaronder een afzuigkap, een 4-pits gasfornuis, een vaatwasser en ruime opbergkasten voor al uw keukengerei.

Achter de keuken ligt de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger, alsmede een ingebouwde opbergkast. Via de bijkeuken bereikt u de aparte toiletruimte met fonteintje en de badkamer. De badkamer beschikt over een ligbad met douchecombinatie en wastafelmeubel.

De ruime multifunctionele ruimte biedt diverse mogelijkheden. Of u nu op zoek bent naar extra opbergruimte, een hobbyruimte of zelfs een extra slaapkamer – de mogelijkheden zijn er. De multifunctionele ruimte is bereikbaar vanuit de bijkeuken en achterom.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping treft u aan de voorzijde twee slaapkamers, beide voorzien van doorlopende houten vloeren en dubbele beglazing. De master bedroom aan de achterzijde gelegen beschikt over een eigen wastafel

en op de overloop twee ingebouwde kasten, ideaal voor extra opbergruimte. Handmatig bedienbare rolluiken aan de achterzijde zorgen voor comfort en privacy.

Daarnaast zijn er twee airconditioningunits op deze verdieping, wat zorgt voor een aangename temperatuur het hele jaar door.

Stadstuin

De stadstuin is volledig betegeld met klinkers, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke buitenruimte. Achterin bevindt zich de toegang tot de bijkeuken, evenals de achterom, wat extra gemak biedt.

Locatie

Tramstraat 59 ligt op een gewilde locatie dichtbij het centrum van Dongen. Scholen, winkels en andere voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Daarnaast zijn uitvalswegen snel en eenvoudig bereikbaar.



# OMSCHRIJVING

Duurzaamheid:

- Dubbele beglazing door de gehele woning;
- 9 zonnepanelen (2022);
- 4 airco's (deels 2023);
- HR CV ketel Remeha Avanta Ace 28c CW4 (2024) huur;
- Energielabel F.

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.



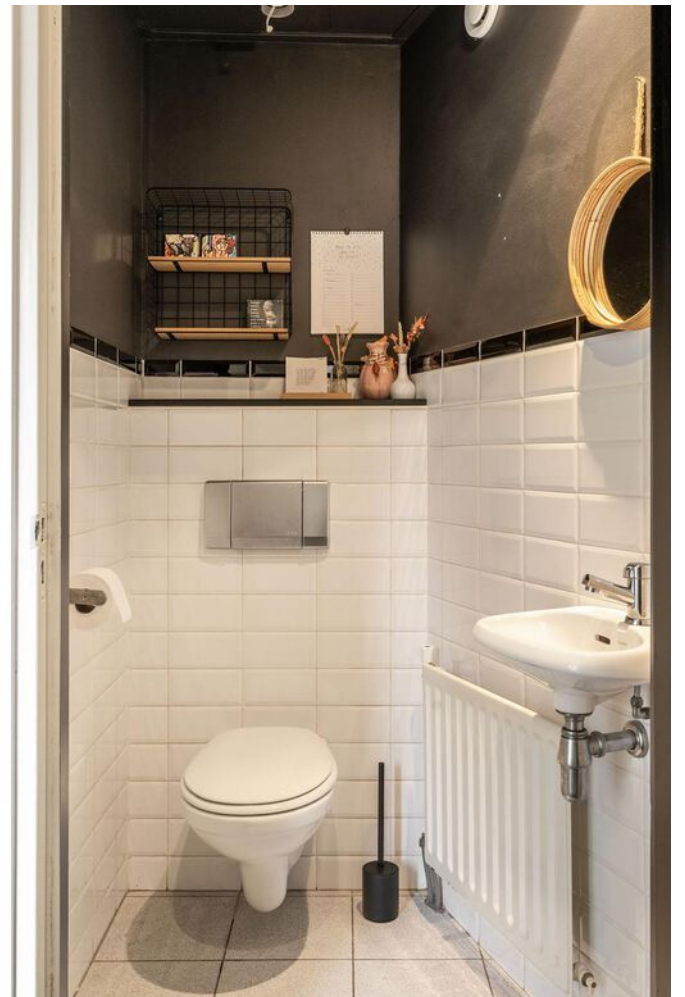
















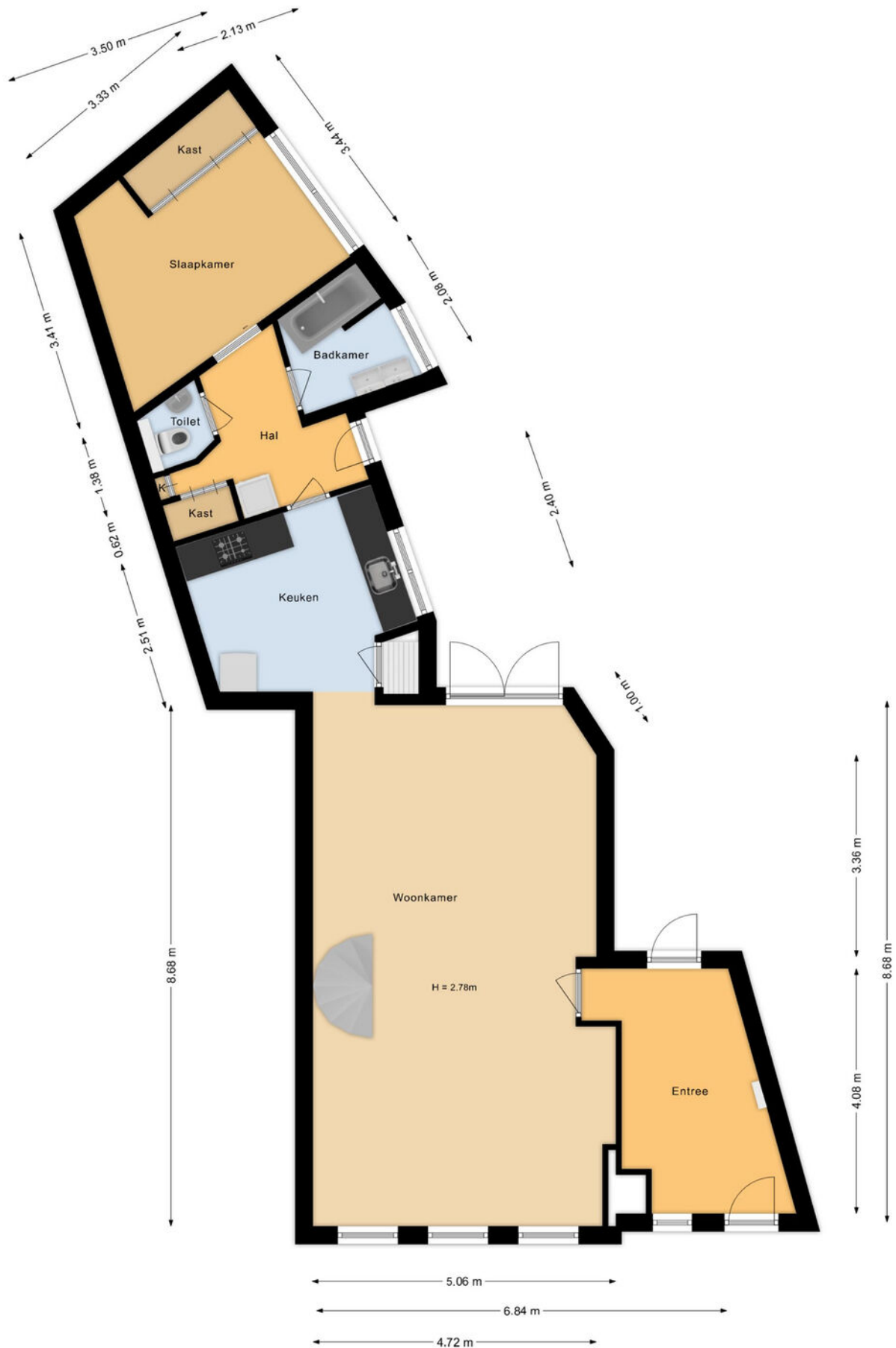




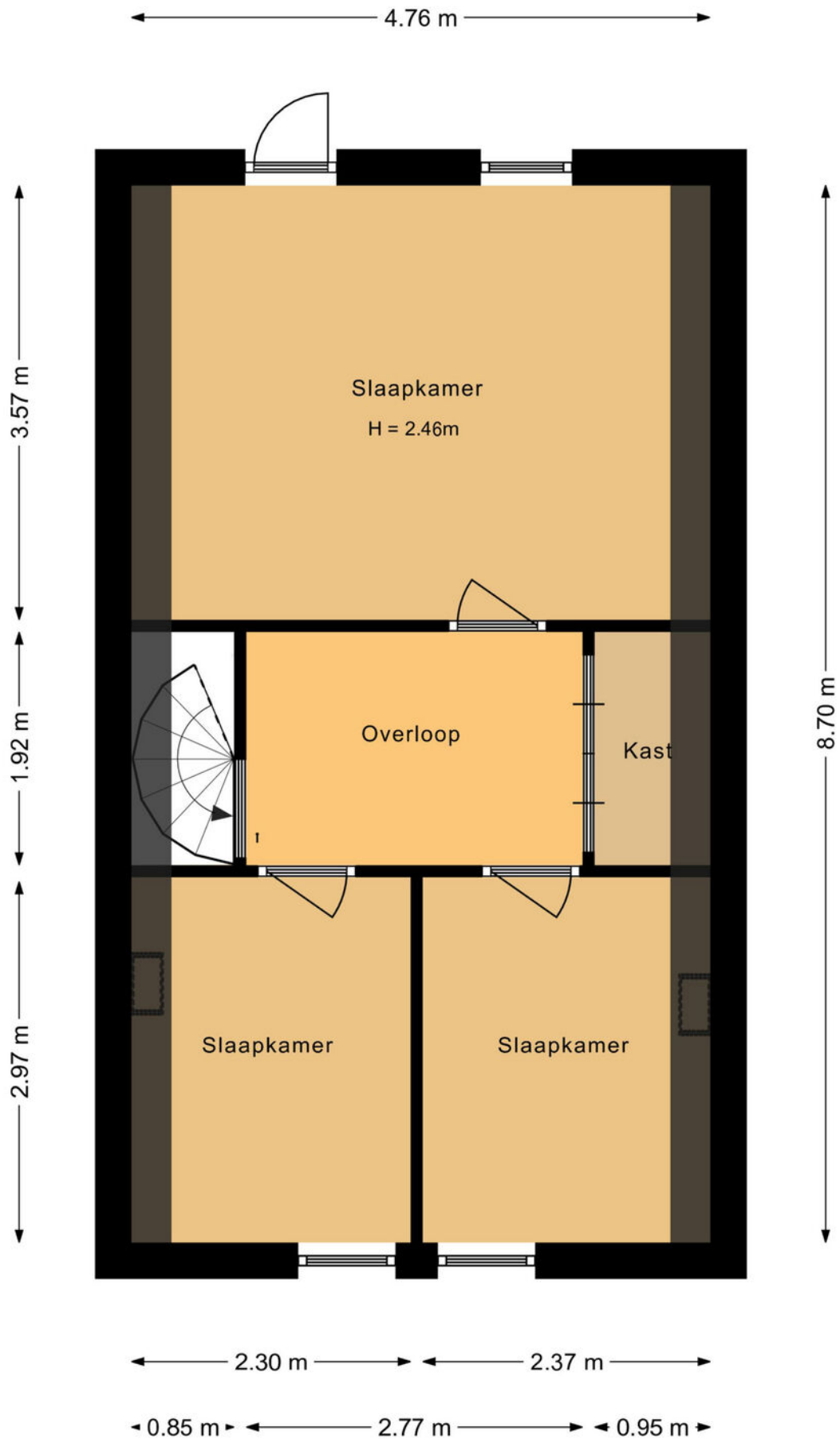




# PLATTEGROND

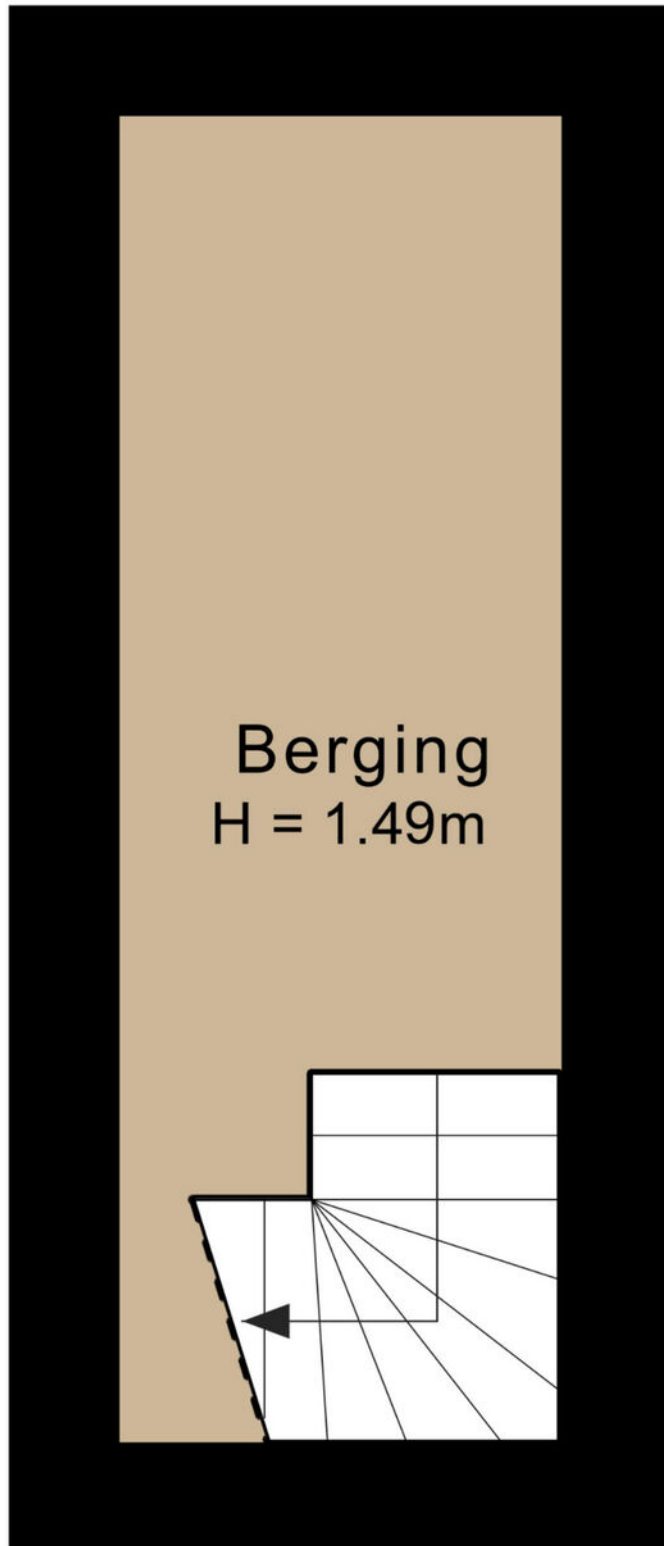


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

← 1.20 m →

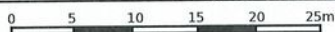



↑ 3.59 m ↓

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dongen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 646</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 december 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.

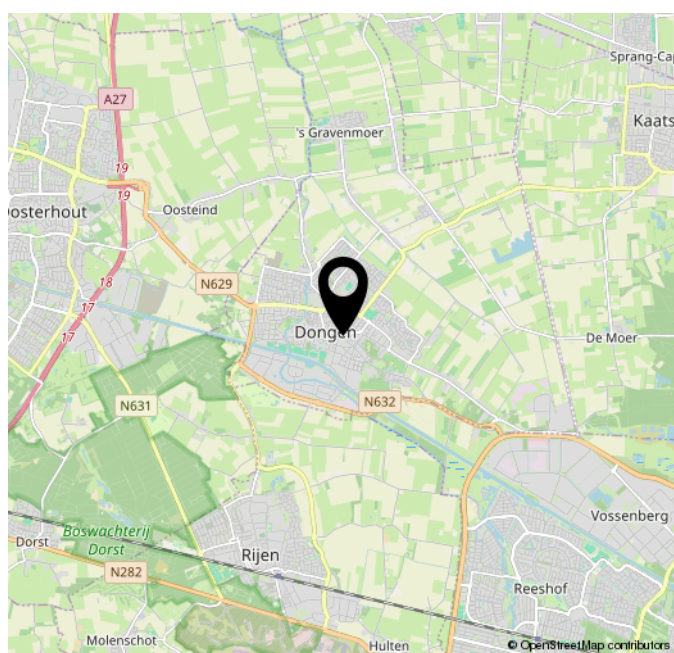
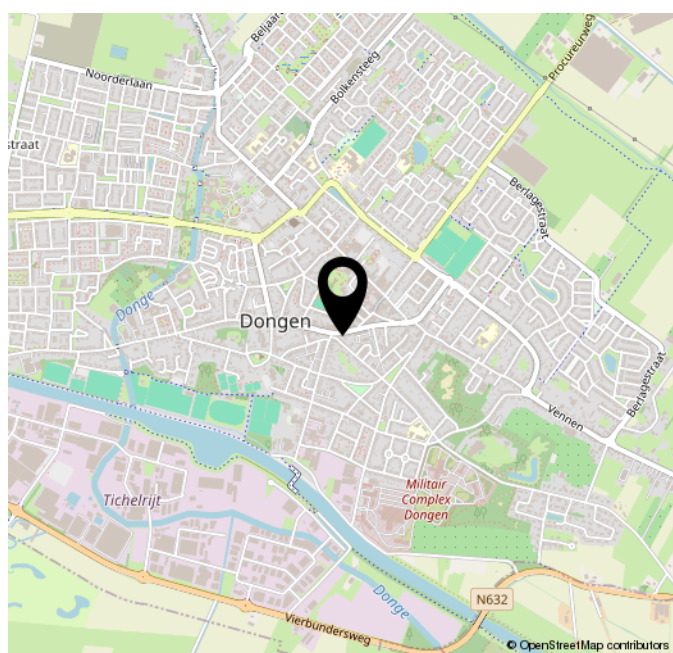
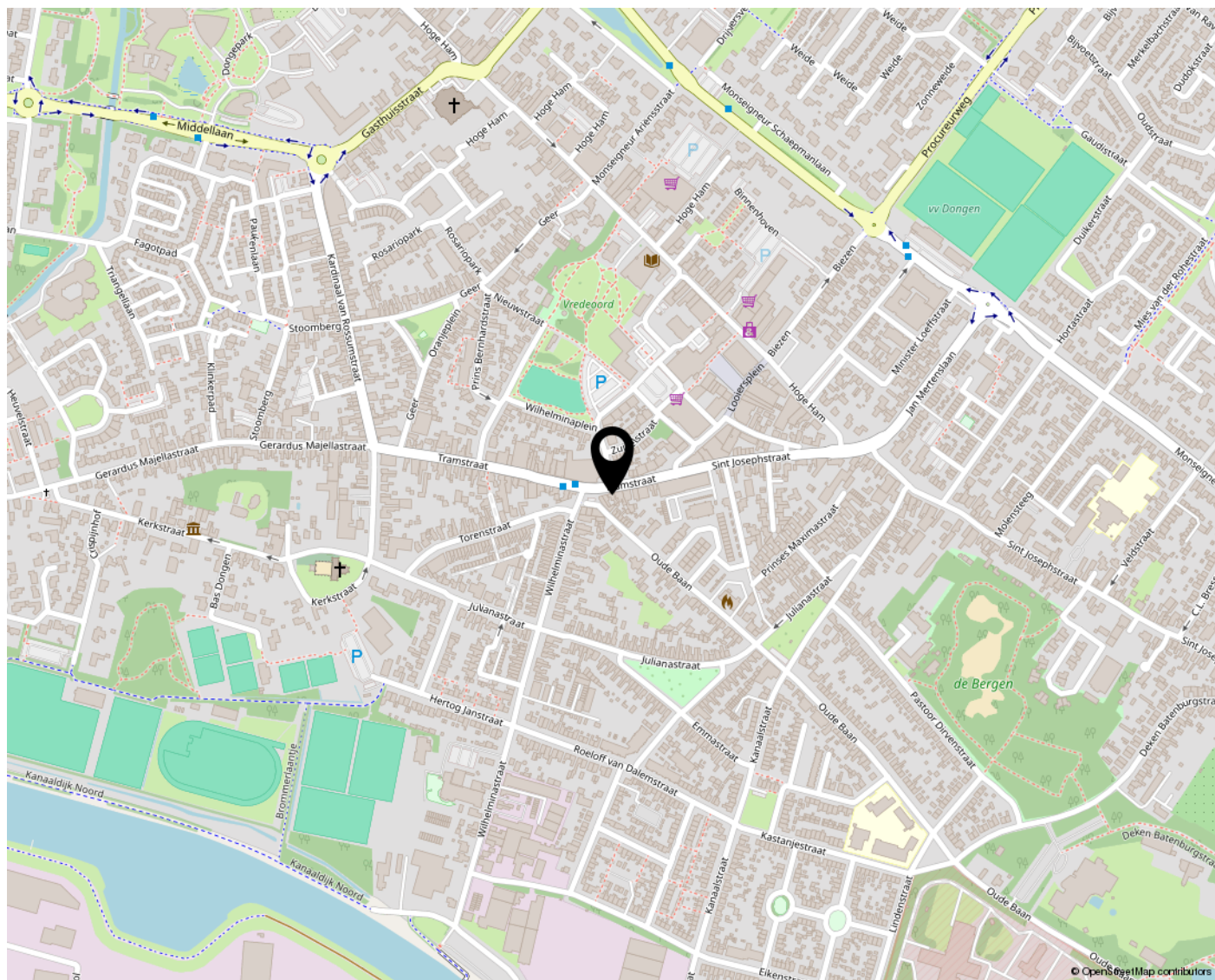
# LIJST VAN ZAKEN

	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			
- Kast overloop		X	
- Plankjes e.d. aan wand in woonkamer en keuken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

# 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**

