





VRAAGPRIJS

€ 475.000,- K.K.

TYPE WONING

APPARTEMENT

INHOUD WONING

CIRCA 471 M³

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 143 M²

ENERGIELABEL

A

BOUWJAAR

1866

VERWARMING

C.V.-KETEL

OMSCHRIJVING

Karaktervolle maisonnette in voormalige leerlooierij - uniek wonen in hartje Dongen

Prachtig gelegen maisonnette (bovenwoning), gelegen op de hoek van een fraai en sfeervol gerenoveerde monumentale leerlooierij met veel authentieke elementen. De woning is verdeeld over 3 verdiepingen met een unieke gedeelde entree en beschikt over 4 slaapkamers, ruime woonkamer met dakterras, grote woonkeuken en zolder verdieping naar eigen invulling vorm te geven.

Het industriële monument stamt uit 1866 en is in 2005/2006 gerenoveerd en verbouwd tot vier appartementen en vier bovenwoningen. Uniek aan de woning is het behoud van de authentieke details zoals historische houten spantconstructies, houten dakbeschietingen en raampartijen, welke door de gehele woning terugkomen.

Het gebouw ligt in een 'sticht' aan de Hoge Ham, op loopafstand van scholen en winkels.

DE BELANGRIJKSTE KENMERKEN OP EEN RIJ

- Leerlooierij gelegen op loopafstand van een basisschool en het centrum van Dongen;
- Maisonnette met eigen privé parkeerplaats;
- Ruim dakterras, welke zonnig is gelegen door houten vlonders;
- Authentieke uitstraling: een fraai trappenhuis met de oude hijsluiken nog intact waardoor de leerhuiden vroeger omhoog werden gehesen;
- Centrale entree met bellentableau en intercominstallatie;

INDELING

Eerste verdieping

Via de entree bereikt u de hal, die toegang geeft tot het toilet, twee slaapkamers, de badkamer en een garderobekast.

De slaapkamers zijn voorzien van behangen wanden, hoge plinten en strakke afwerkingen die zorgen voor een luxe uitstraling.

De nette badkamer is ingericht met een dubbele wastafel en een zeer ruime douchecabine.

De leefkeuken vormt het hart van deze verdieping en is speels ingedeeld rondom een centrale spiltrap.

De keuken is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven en een koelkast met vriesvak. Het strakke werkblad met RVS-afwerking zorgt voor een schitterend contrast in de woning. De karakteristieke details, zoals het zicht op de vide en het

bijzondere lijnenspel van de ruimte, geven deze leefkeuken extra sfeer.

Naast de keuken bevindt zich een portaal die toegang biedt tot een derde slaapkamer. In deze hal is tevens een vaste kast aanwezig met aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger. Hier bevinden zich ook de CV-ketel (2005) en de mechanische ventilatiebox. De derde slaapkamer, is eventueel te benutten als bijkeuken of berging of te betrekken bij slaapkamer 2.

Tweede verdieping

Via de fraaie spiltrap bereikt u een royale open ruimte die volledig naar eigen wens is in te richten, als zit-/ woonkamer, hobbyruimte of kantoor aan huis.

De afwerking is gelijk aan de rest van de woning, met mooie elementen die het karakter van het pand benadrukken.

Vanuit deze ruimte is het ruime dakterras toegankelijk, waar u van de buitenlucht kunt genieten. Op de vloer liggen vlonders en het terras is afgezet met een stalen reling met daartussen glas.

Derde verdieping

De spiltrap brengt u verder naar de zolderverdieping. De zolder lijkt nog in origineel staat, maar ook deze is geheel gerenoveerd en voldoet aan alle eisen. Het prachtige houten spant en dakbeschot is opzettelijk in het zicht gebracht. Een praktische extra ruimte met daglicht, ideaal voor opslag of eventueel als hobbyruimte. Er is zelfs een mogelijkheid hier een vierde slaapkamer te realiseren.



OMSCHRIJVING

Duurzaamheid

- Voorzien van voorzetramen;
- Maisonnette is volledig geïsoleerd;
- Vaillant CV-ketel (2006);
- Energielabel A.

De servicekosten van de vereniging van eigenaren bedraagt; € 176,91 per maand.

Parkeerplaats

Schuin aan de overzijde, op korte afstand, ligt een parkeerterrein, waar een gereserveerde parkeerplaats is aangewezen. De parkeerplaats is afsluitbaar met een klaphek. Uiteraard zijn hier ook openbare parkeerplaatsen.

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.

Graag uw aandacht voor het volgende:

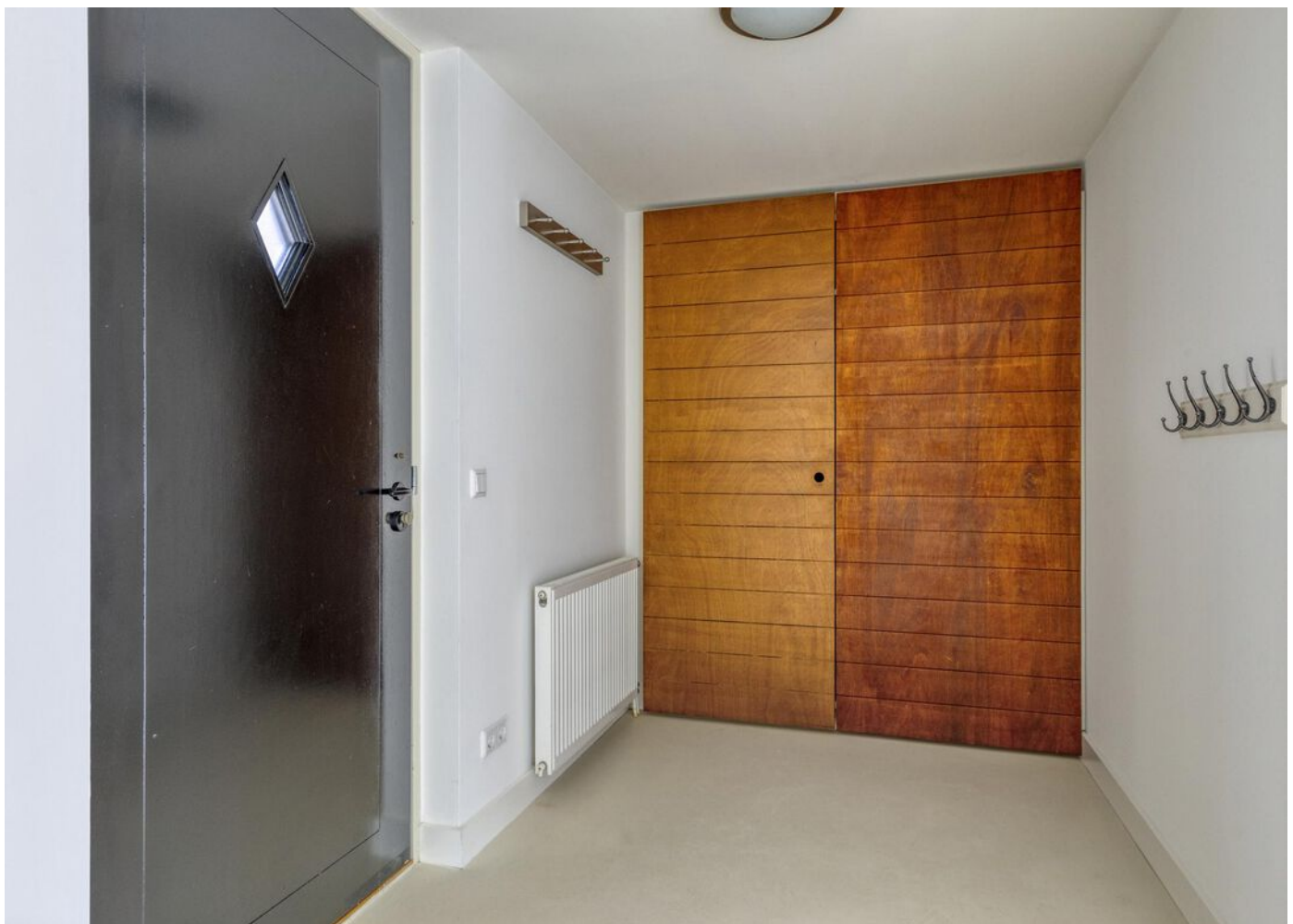
Dit appartement aan de binnenkant ervaren en vanuit het appartement naar de omgeving kijken geeft een heel andere beleving dan een beeld op de computer bekijken of het langsrijden en proberen een glimp van binnen op te vangen. U kunt de sfeer van een woning dan ook het best ervaren door zelf een kijkje in het pand te nemen, door de ruimte daadwerkelijk te beleven en op u in te laten werken. Dat geeft het meest objectieve beeld voor u om een woning te leren kennen. Wij nemen er graag samen met u de tijd voor!





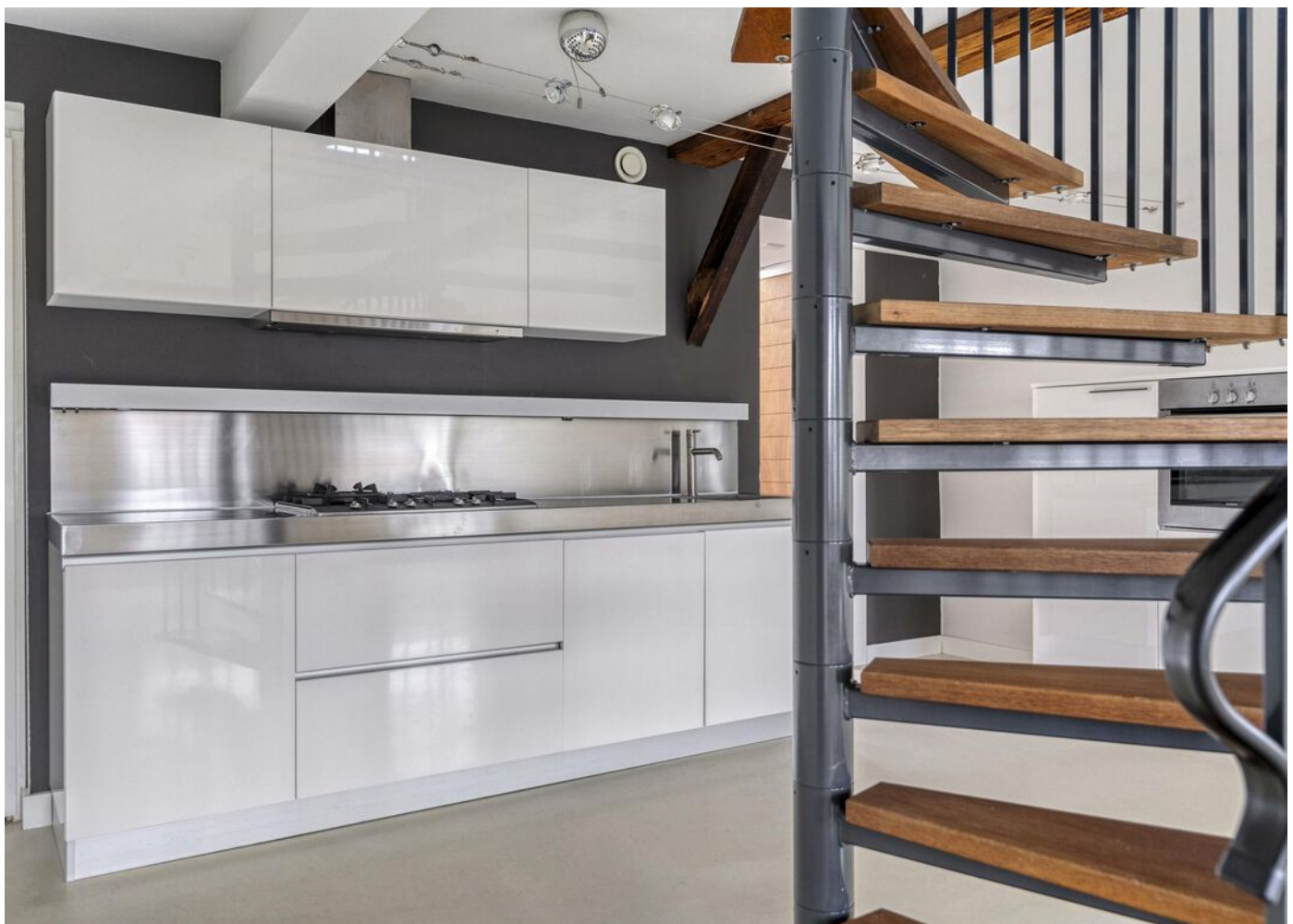










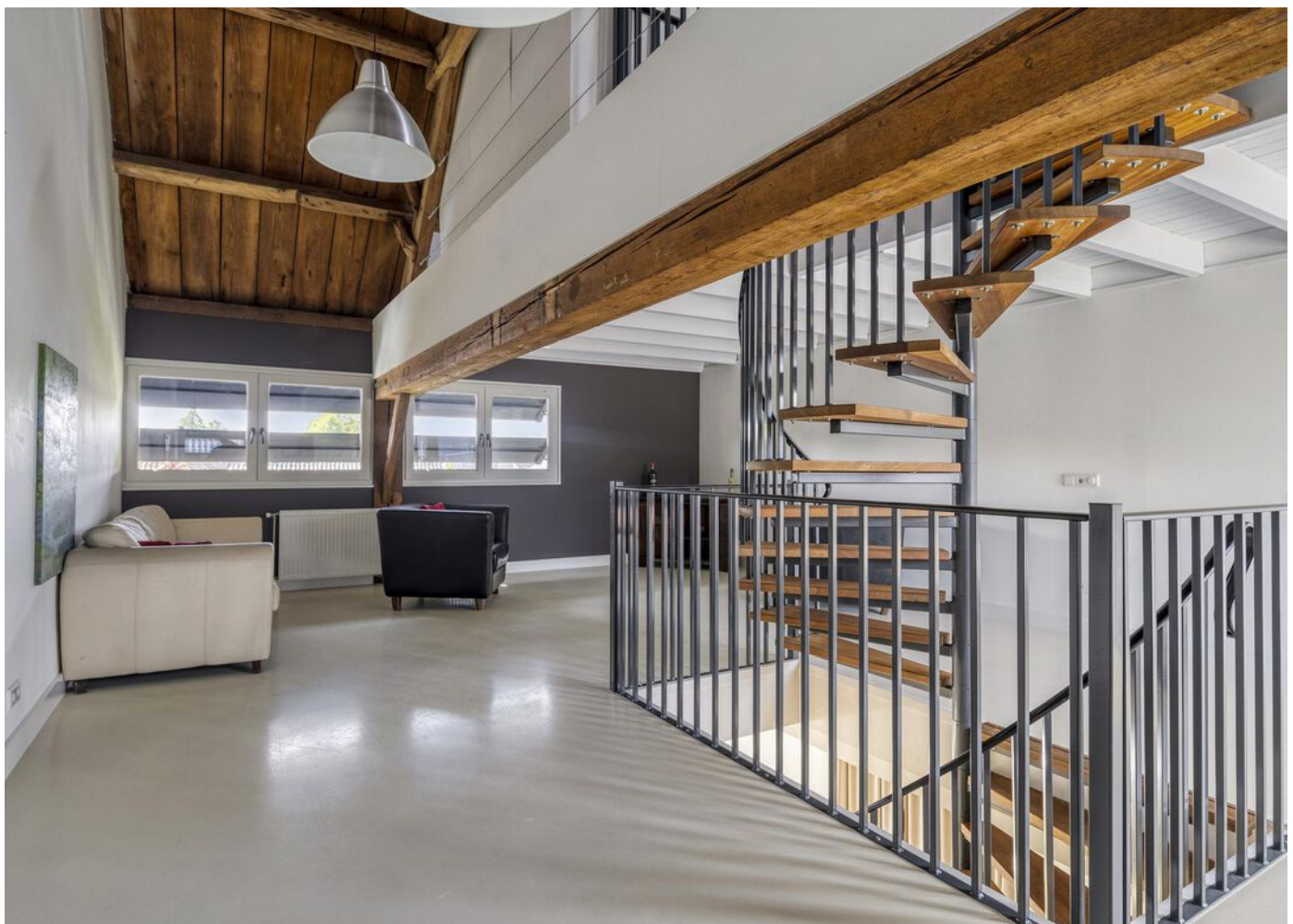
















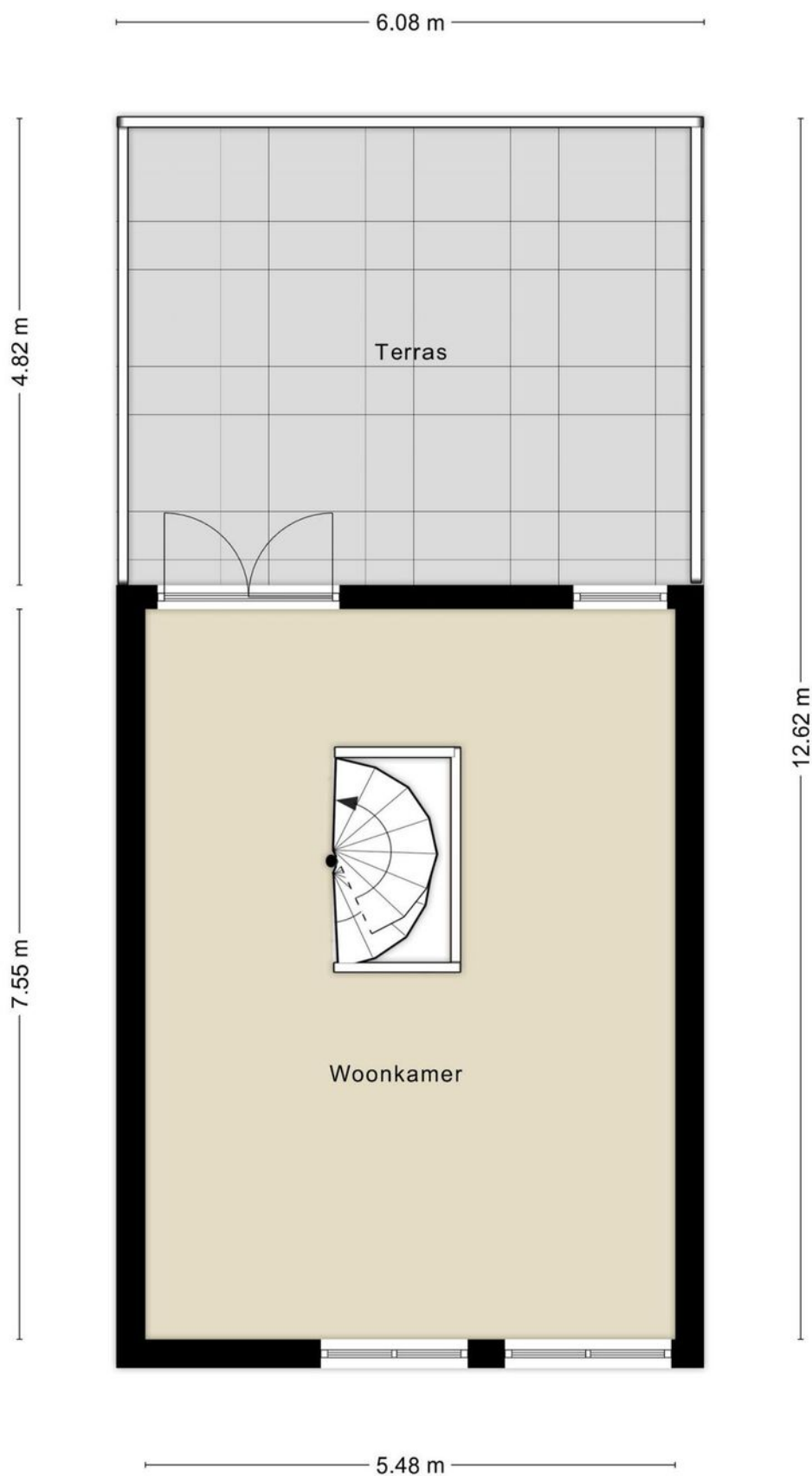




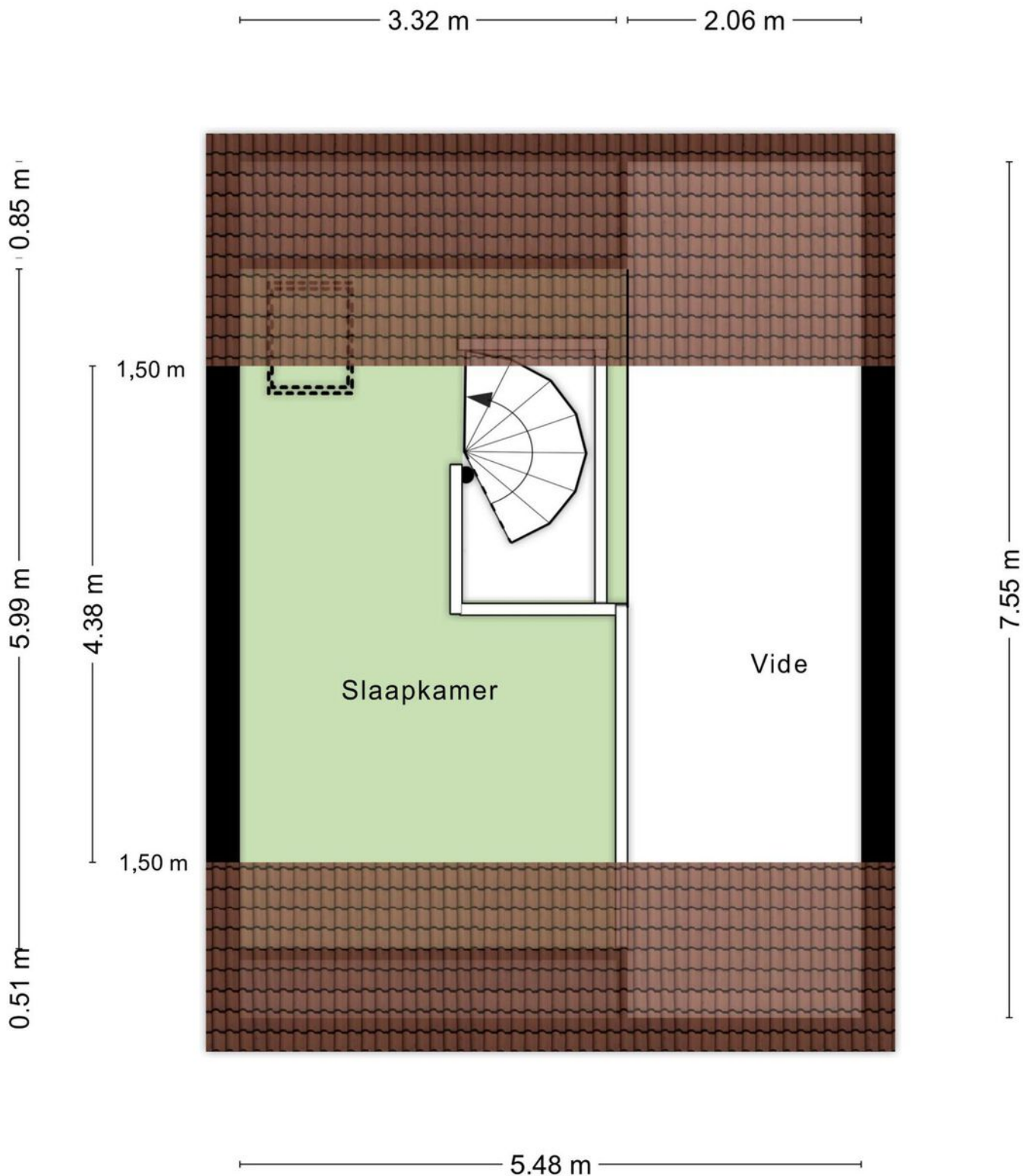
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

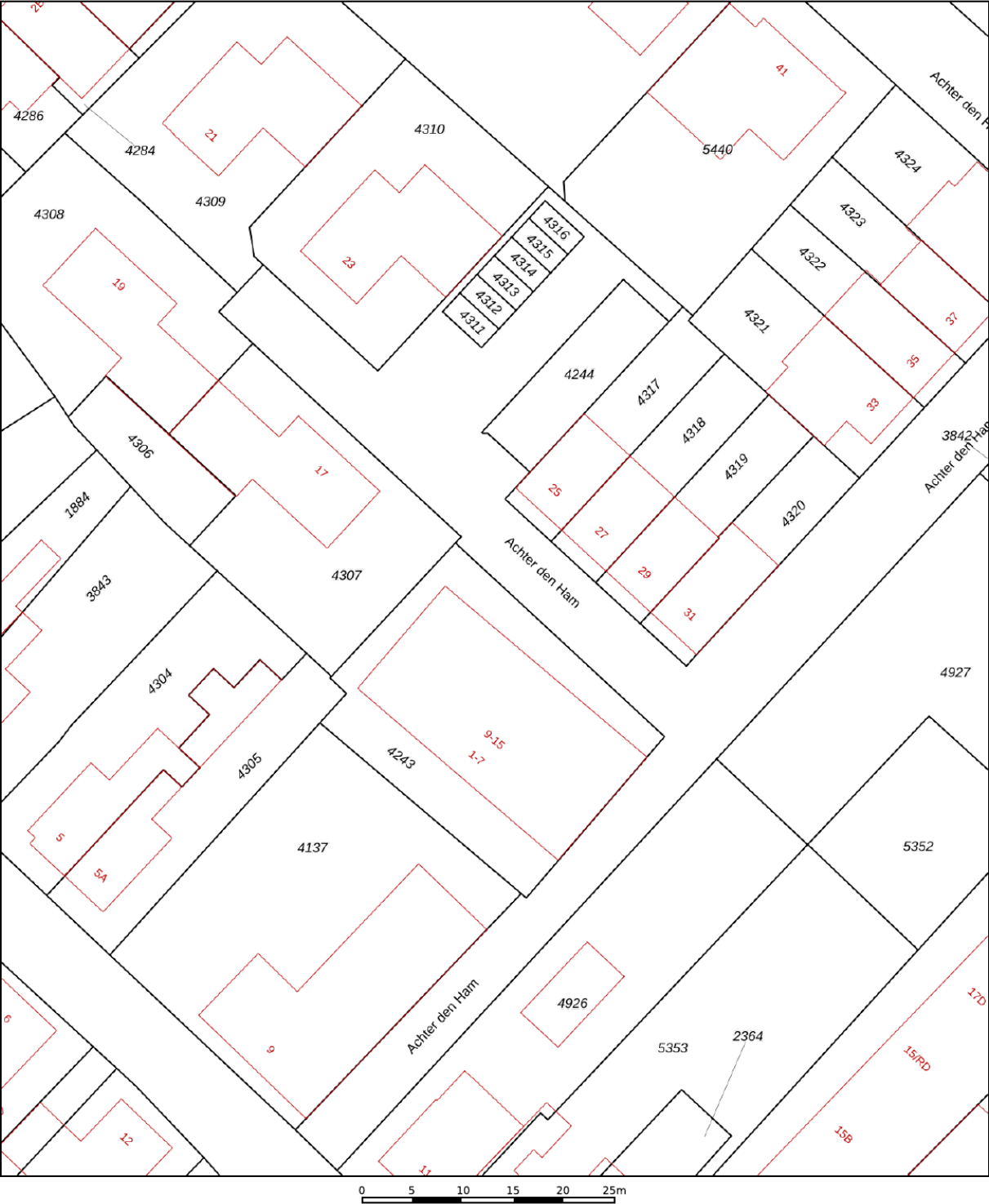


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dongen

Sectie B

Perceel 4244

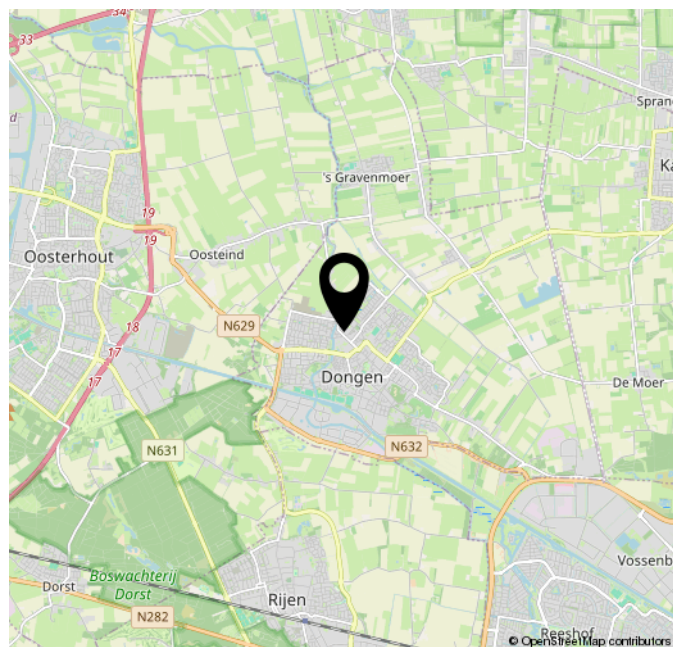
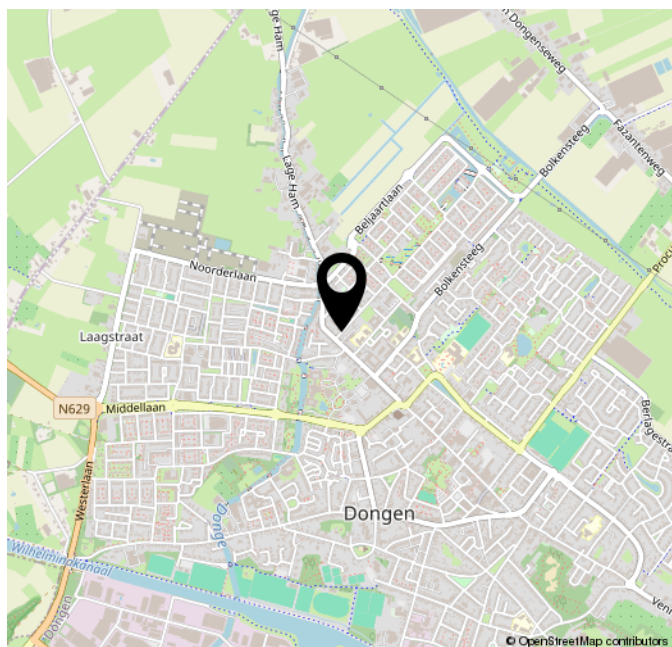
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

This is a detailed map of a residential area in Middelburg, Zeeland, Netherlands. The map shows a dense network of streets, including Middelalaan, Hoge Ham, Sluisweg, and various smaller streets like Kalkmanstraat and Vermeerstraat. A black location pin is placed in the center of the map, near the intersection of Hoge Ham and Sluisweg. A yellow highlighted path runs through the area, starting from the bottom left and moving towards the top right. The map also shows several parks and green spaces, including the large green area in the top left and the area around the Cambreur College. The Cambreur College is a large building complex located in the bottom right quadrant. The map is overlaid with a grid of streets and includes various symbols for landmarks, such as a church, a school, and a park. The map is titled 'Middelburg' in the top left corner.



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 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 / WAARBORGsom

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

