





VRAAGPRIJS

€ 365.000,- K.K.

TYPE WONING

HOEKWONING

INHOUD WONING

CIRCA 377 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

196 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 106 M²

BOUWJAAR

1972

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

D

OMSCHRIJVING

Deze woning word u aangeboden door Van den Bosch Makelaars.

Noorderlaan 95

Welkom bij Noorderlaan 95, een woning met een solide basis en volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens te moderniseren. Deze kluswoning biedt een uitstekende kans om een comfortabel en persoonlijk thuis te creëren. Met een lichte woonkamer, een praktische keuken en een diepe achtertuin is dit een ideale woning voor starters én gezinnen.

Belangrijkste kenmerken:

- Kluswoning met veel potentie;
- Geschikt voor starters en gezinnen;
- Gunstige ligging nabij uitvalswegen;
- Dicht bij speeltuinen en basisschool;
- Lichte woonkamer met grote raampartijen;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- Voorzien van berging en garage.

Begane grond

Bij binnenkomst komt u in de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereikt u de keuken.

De keuken is uitgerust met een koel-vriescombinatie, een 4-pits gasfornuis en een oven. Daarnaast beschikt de keuken over een praktische trapkast voor extra bergruimte en biedt deze toegang tot zowel de woonkamer als de tuin.

De woonkamer is voorzien van grote ramen, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt en een prettige, open sfeer ontstaat.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers: twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde van de woning.

De ruime badkamer is voorzien van een douche en een wastafel.

Tweede verdieping

De zolderverdieping beschikt over een extra kamer, die uitstekend geschikt is als opslagruimte of hobbyruimte. Tevens bevindt zich hier de cv-ketel.

Tuin

De nette achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor u hier de hele dag kunt genieten van de zon. Aan de achtergevel is een zonnescherm geplaatst. Achterin de tuin bevindt zich een berging, met daarnaast de garage.

Duurzaamheid:

- Dubbele beglazing;
- C.V. Ketel;
- Energielabel D.



OMSCHRIJVING

Op zoek naar een woning die u volledig naar eigen smaak kunt afwerken? Neem contact met ons op en plan een bezichtiging!

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.

Overige bijzonderheden en voorwaarden:

- Koper is gedurende twintig jaar – met ingang van de dag van de eigendomsoverdracht – verplicht de onroerende zaak te gebruiken om zelf te bewonen en de onroerende zaak niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. Het verkopen van de woning (binnen 20 jaar) is wel toegestaan, de overige resterende jaren zullen dan worden overgedragen aan de nieuwe koper;
- Er is een (recent) bouwkundig keuringsrapport van deze woning op kantoor ter inzage;
- Zowel onze opdrachtgever, als wij stellen het op prijs indien u na een eventuele bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Bij voorbaat dank hiervoor;
- Bij verkoop vindt de eigendomsoverdracht van de woning plaats bij MvV Notarissen Dongen;
- In de koopakte zal worden opgenomen dat koper binnen 6 weken na het tot stand komen van de overeenkomst een bankgarantie of waarborgsom afgeeft ter grootte van 10% van de koopsom;
- sommige percelen moeten nog door het kadaster ingemeten worden. De genoemde circa perceelsgrootte is dan een indicatie. De kosten voor het inmeten van het perceel komen voor rekening van verkoper.



























PLATTEGROND



PLATTEGROND



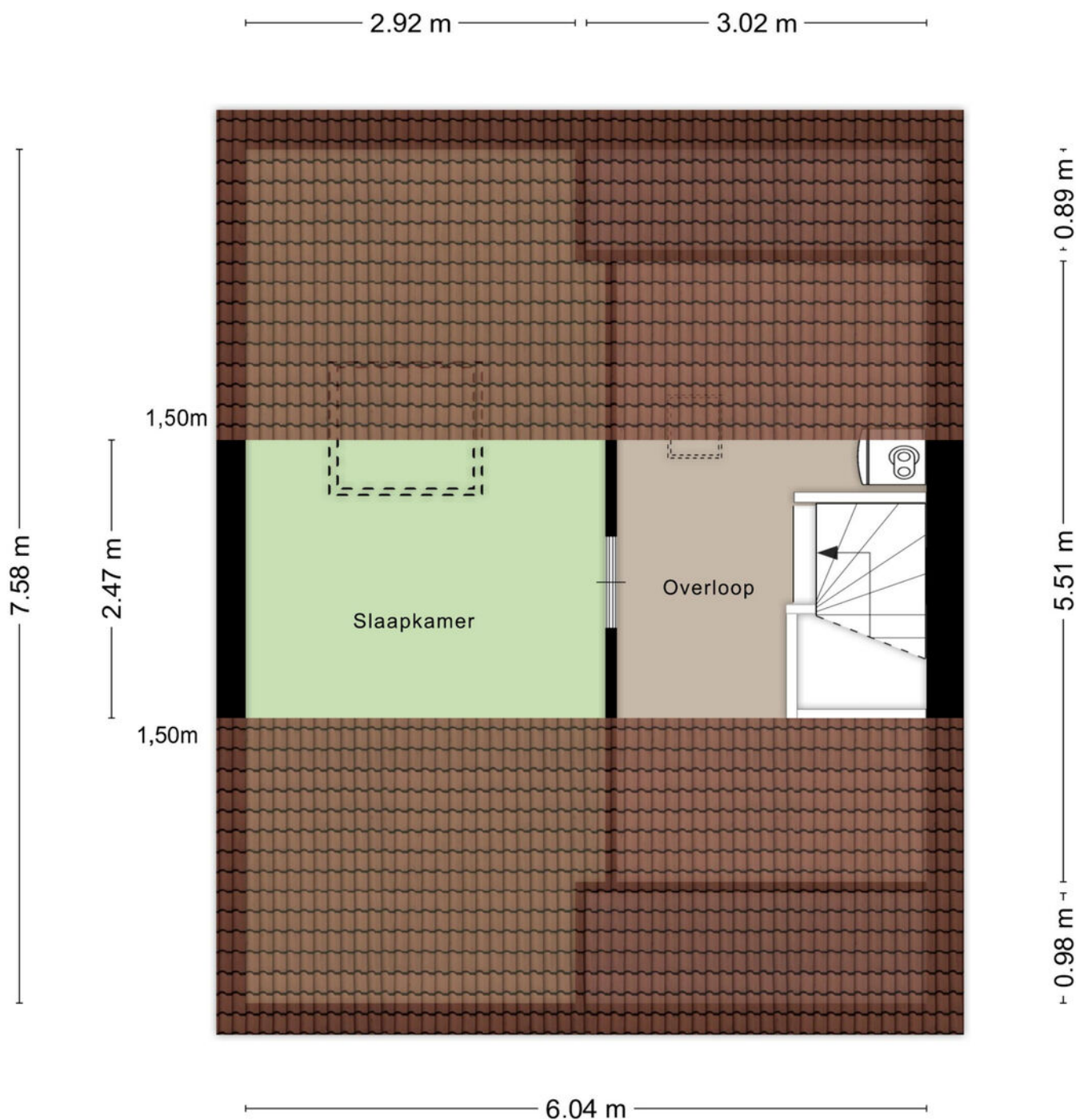
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



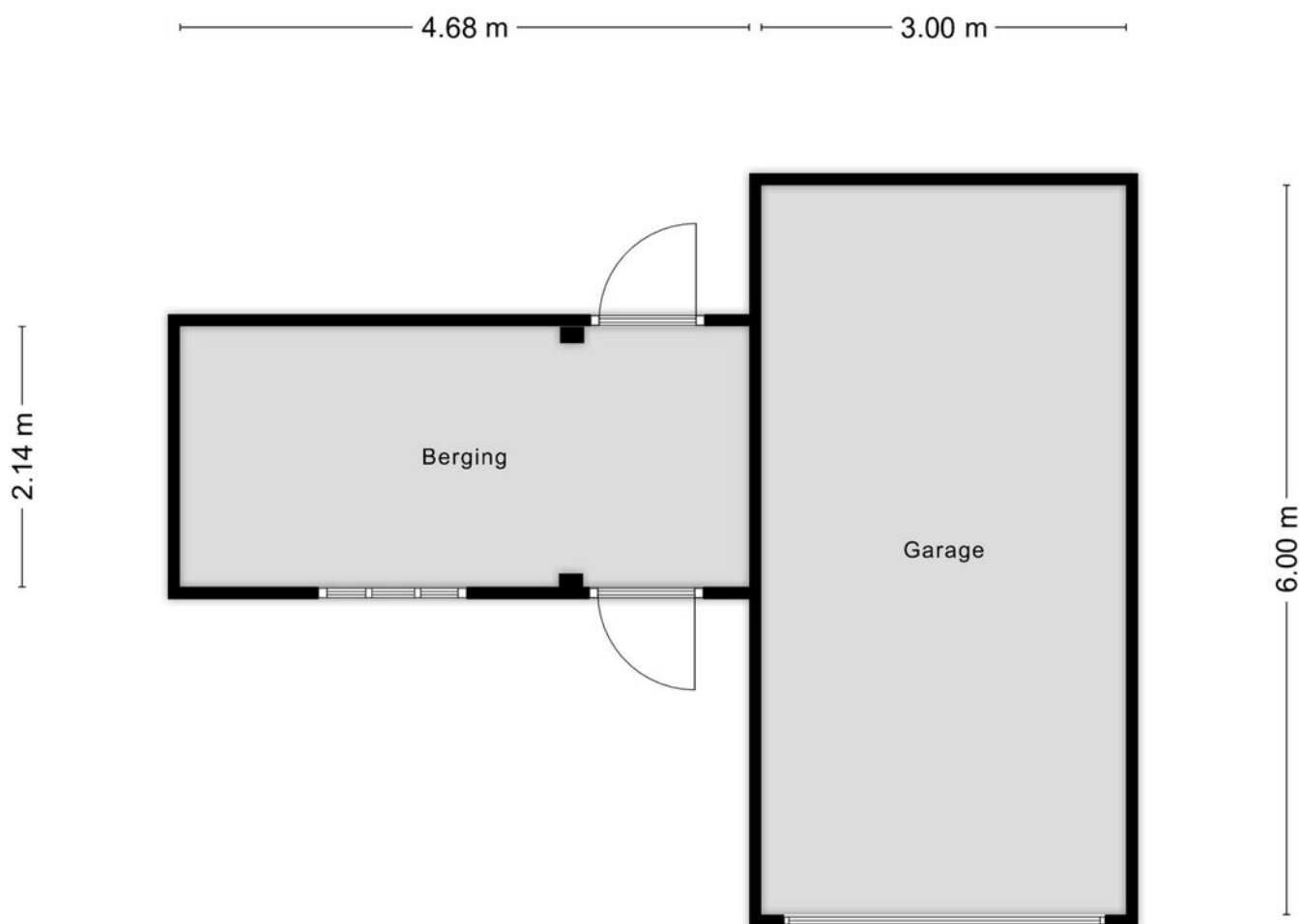
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

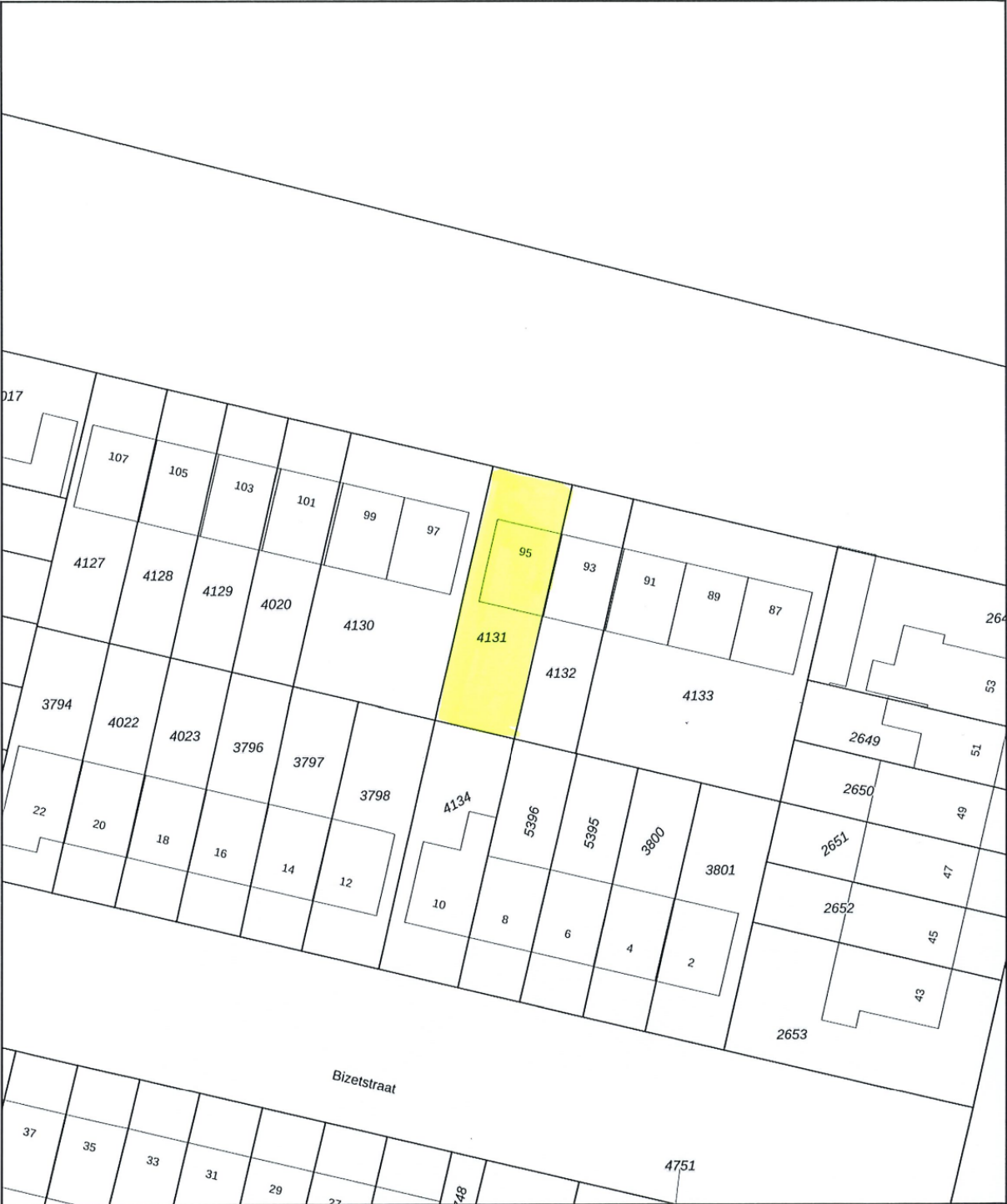


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dongen

Sectie A

Perceel 4131

kadaster



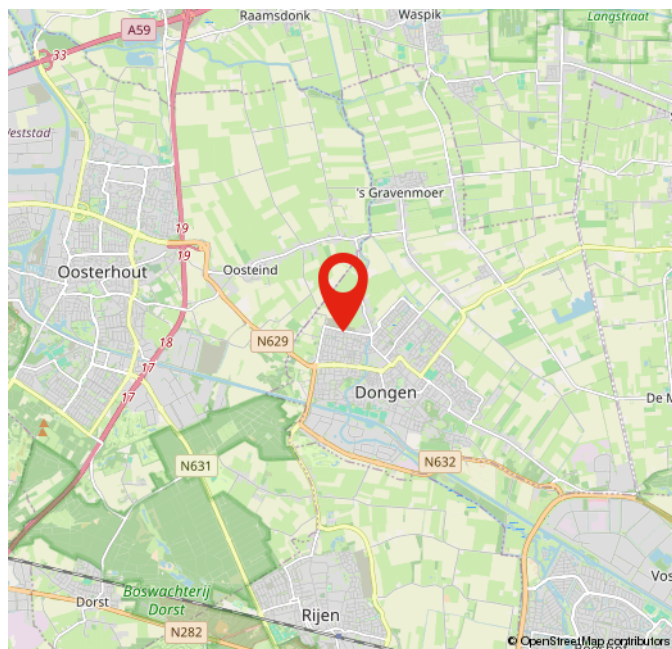
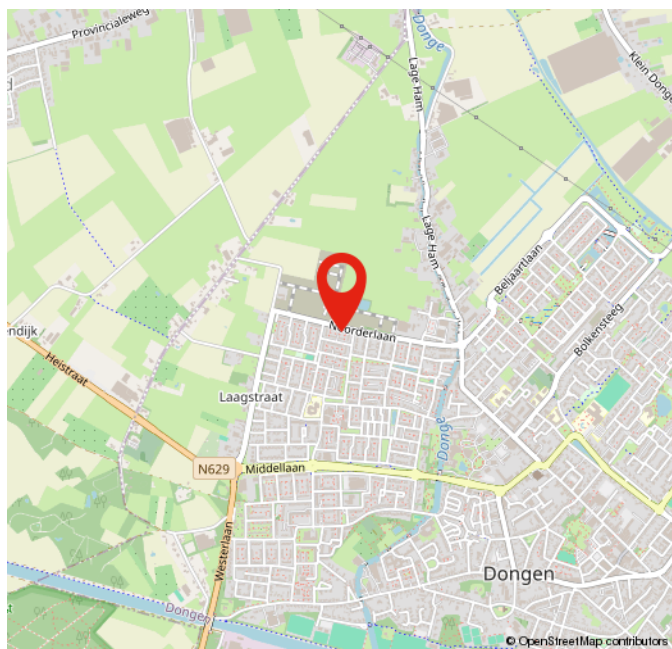
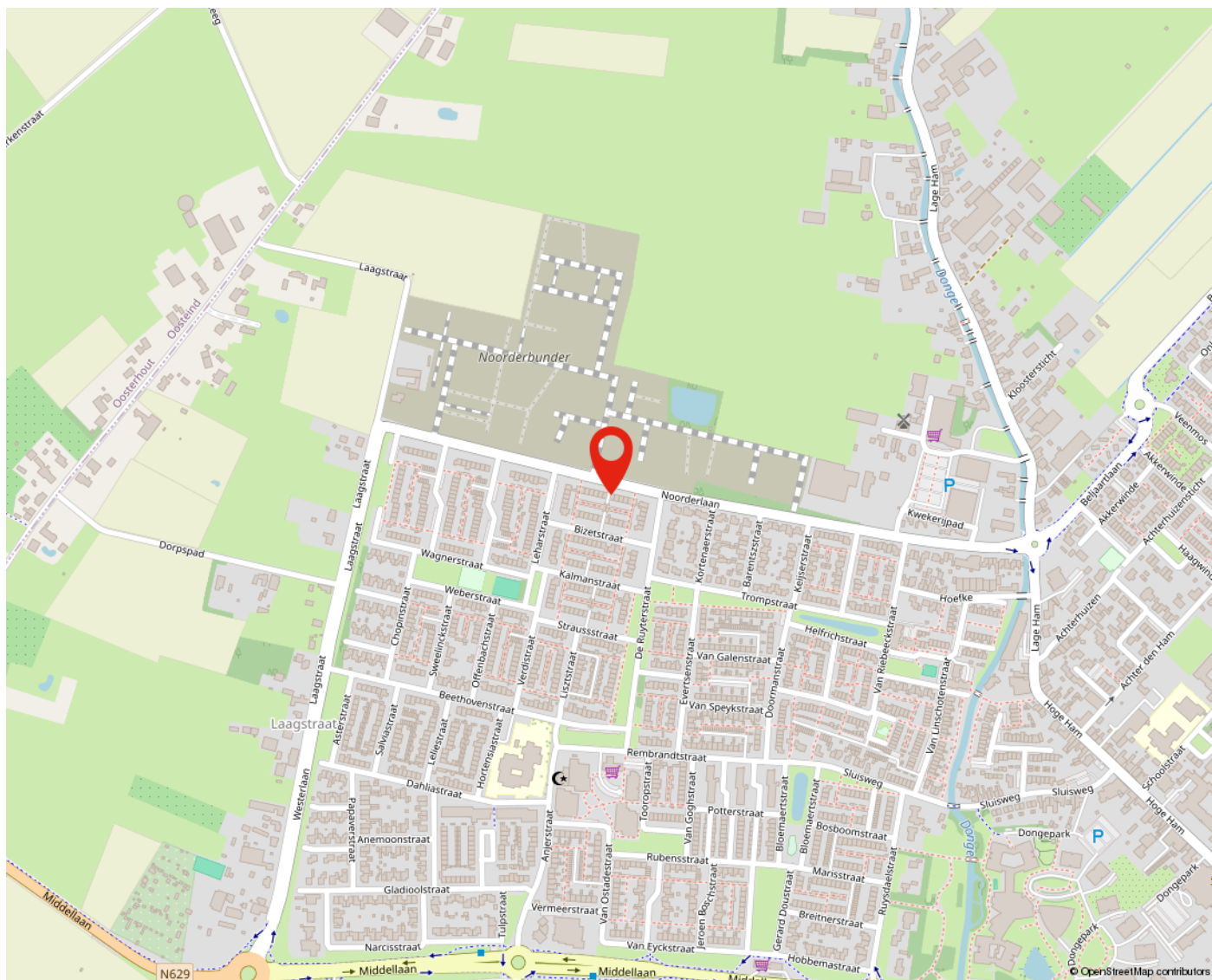
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 december 2025

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.

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.

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 / 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

