

TE KOOP



Vraagprijs € 395.000,- k.k.

HOGE HAM 44 DONGEN





INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Wonen in Dongen
Extra toelichting over het kopen van een huis
Kin Makelaars

WELKOM!

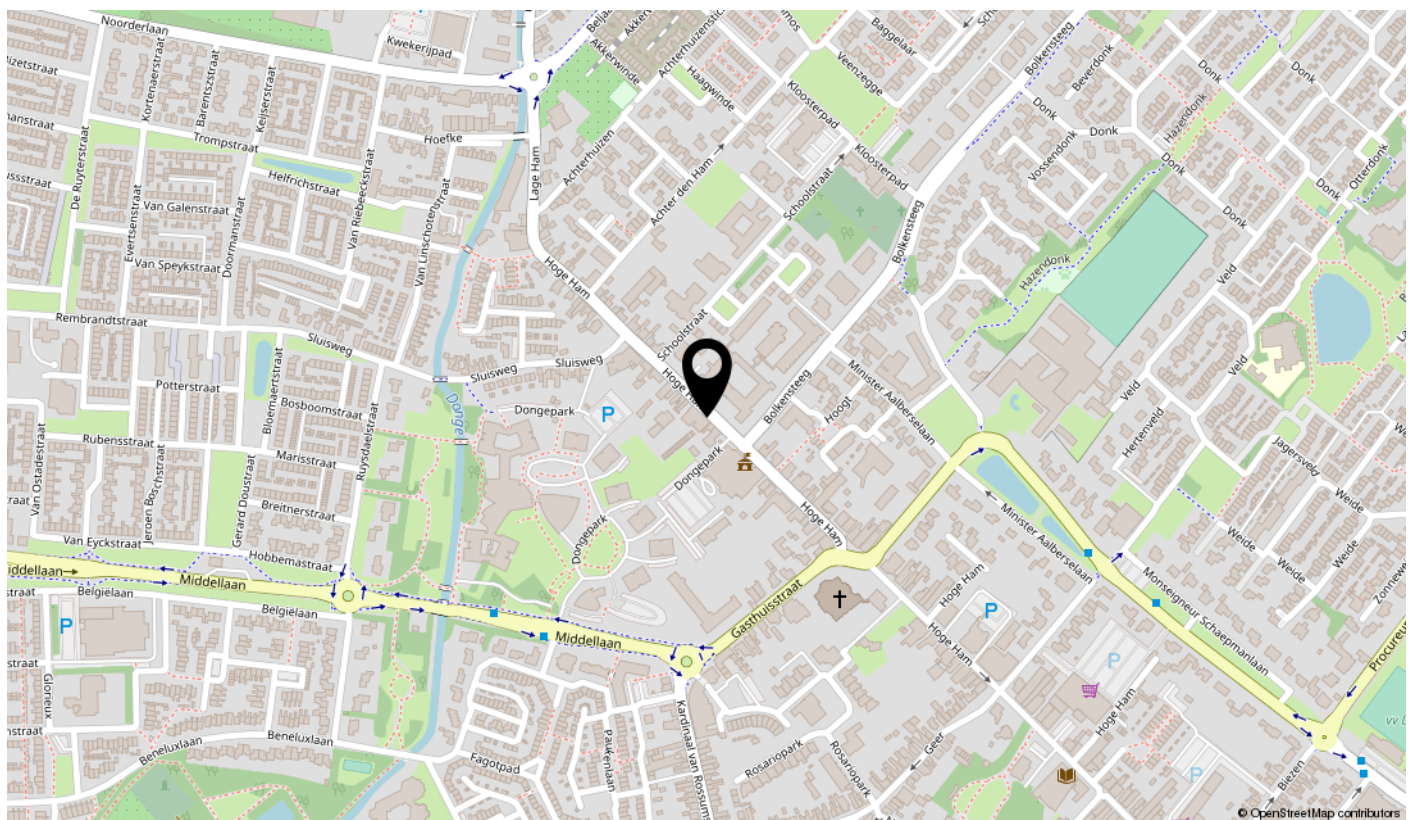
Heb je vragen over Hoge Ham 44?
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Dongen
Tel: 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Hoge Ham 44
Plaats	Dongen
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	2008
Energielabel	A
Inhoud	305 m ³
Woonoppervlakte	96 m ²
Perceeloppervlakte	n.v.t.
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	1
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	in centrum
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2007
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



HOGE HAM 44, DONGEN

Nabij het centrum van Dongen gelegen, goed onderhouden appartement, gelegen op de begane grond van een modern appartementencomplex. Het appartement beschikt onder andere over één royale slaapkamer (voorheen twee slaapkamers, eenvoudig terug te brengen), een woonkamer van circa 43 m², een open keuken, nette badkamer, inpandige berging, een eigen parkeerplaats en een gezamenlijke fietsenberging.





BIJZONDERHEDEN

- Eigen parkeerplaats;
- Gelegen nabij het centrum van Dongen, met alle voorzieningen op loopafstand;
- Gezamenlijke fietsenberging;
- Lage bijdrage aan de VVE, namelijk circa € 220,-;
- Woonkamer van 43 m²!!;
- Grote slaapkamer (van 2 naar 1 verbouwd), maar kan eenvoudig een extra (slaap-) kamer gemaakt worden;

Hoofdentree

Via de entree aan de voorzijde van het complex, voorzien van een bellentableau, bereikt u de centrale hal met trapopgang en lift. Vanuit de hoofdentree loopt u naar links, waar zich de voordeur van het appartement bevindt.

Entree/hal

Ruime hal met toegang tot de meterkast, voorzien van 8 geautomatiseerde groepen en aardlekbeveiliging. Vanuit de hal zijn de toiletruimte, slaapkamer(s), badkamer, inpandige berging en woonkamer bereikbaar. De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is uitgerust met een wandcloset en een fonteintje.



INDELING



Woonkamer

De royale woonkamer van circa 43 m² is afgewerkt met een hoogwaardige en goed onderhouden laminaatvloer. Zowel de wanden als het plafond zijn voorzien van fijn spuitwerk. De woonkamer is aan de straatzijde gesitueerd en beschikt over grote raampartijen, wat zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. Hoewel er geen balkon of loggia aanwezig is, zijn er wel openslaande deuren met een Frans balkon, waardoor de ruimte een open en aangenaam karakter krijgt.



WOONKAMER







KEUKEN

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met een nette en zeer royale hoekopstelling. De keuken is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en een combi-oven/magnetron. Het granieten aanrechtblad geeft het geheel een verzorgde uitstraling. Dankzij de open verbinding met de woonkamer is er bovendien voldoende ruimte voor een extra eettafel of ontbijthoek.







Berging/wasruimte

Vanuit de hal is de in pandige berging bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur (thans niet in gebruik). Tevens zijn hier de combiketel (Vaillant, bouwjaar 2007) en de mechanische ventilatie geplaatst.

Badkamer

De geheel betegelde badkamer is ingericht met een badmeubel en een ruime douche met glazen cabine en zitje. Het toilet bevindt zich separaat aan de andere zijde van de hal. Verder zijn in de badkamer de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig (deze kunnen desgewenst naar de berging worden verplaatst), evenals een radiator en mechanische ventilatie.

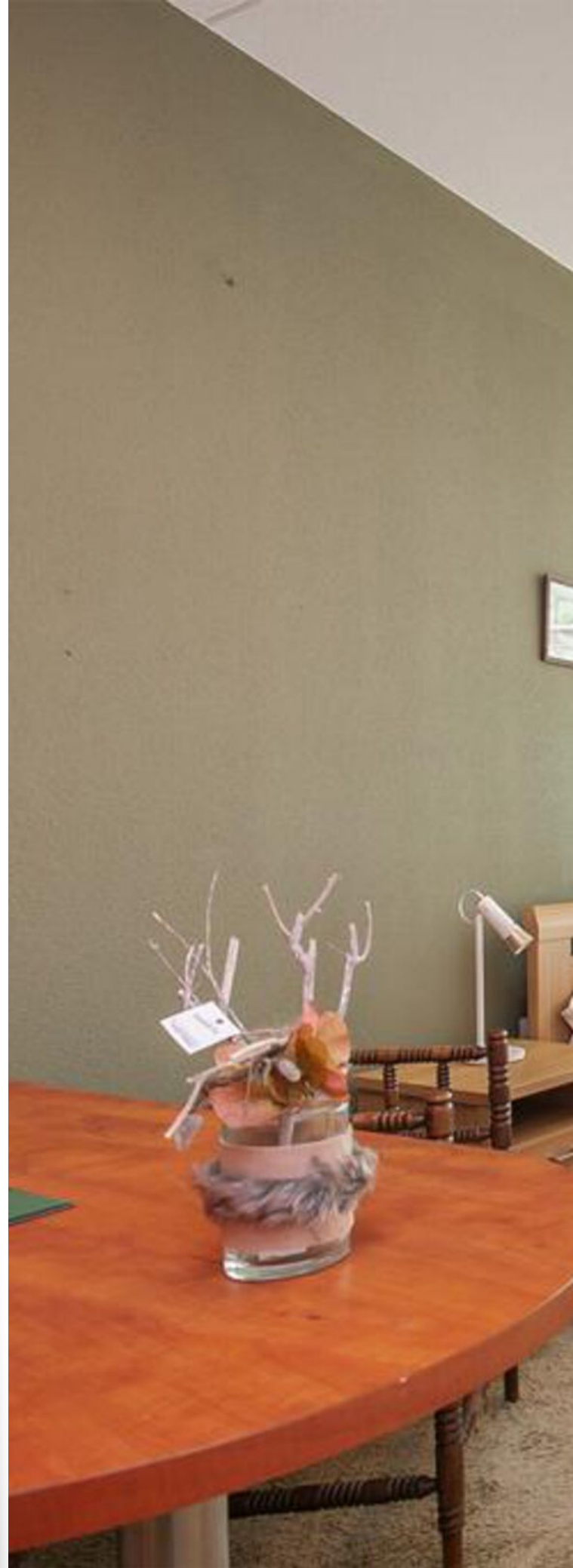




BADKAMER

Slaapkamer

De zeer ruime slaapkamer meet circa 6.00 x 3.90 meter en is voorzien van een grote schuifwandkast met drie schuifpanelen. Oorspronkelijk bestond deze ruimte uit twee slaapkamers, maar deze zijn samengevoegd tot één royale kamer. Desgewenst is de oorspronkelijke indeling eenvoudig te herstellen. De kozijnen en deuropeningen zijn nog aanwezig in de muur, waardoor alleen het plaatsen van een tussenwand nodig is.



SLAAPKAMER





Parkeerplaats

Via het pad aan de rechterzijde van het complex bereikt u de achterzijde van het gebouw. Hier bevindt zich een terrein met parkeerplaatsen en garageboxen. Bij het appartement hoort een eigen parkeerplaats. Daarnaast kunnen fietsen worden gestald in de afgesloten gezamenlijke fietsenberging.

Vereniging van Eigenaren

Bij aankoop van dit appartement wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). De VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het complex. Hiervoor betaalt iedere eigenaar een maandelijkse bijdrage.

Als verkopend makelaar beschikken wij over de beschikbare VvE-stukken, zoals de notulen, begroting en financiële gegevens, en lichten wij deze graag nader toe. De thans bekende servicekosten bedragen:

- Voor het appartement circa € 220,- per maand; inclusief gezamenlijke fietsenberging en parkeerplaats, exclusief nutsvoorzieningen.

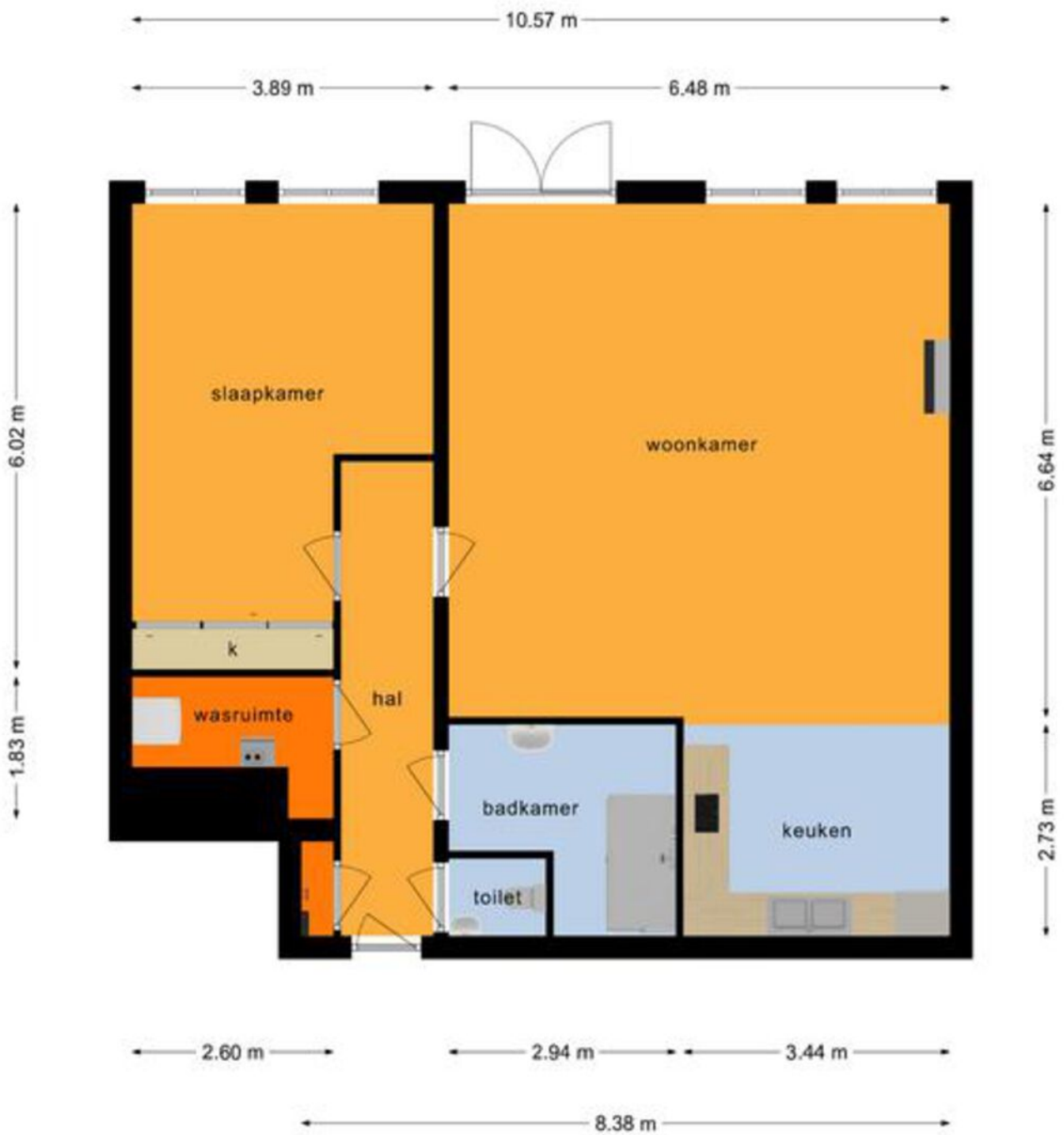
De servicekosten bestaan in hoofdzaak uit:

- Opstalverzekering van het gebouw en glas;
- Aansprakelijkheidsverzekering (bestuur) VvE;
- Rechtsbijstandverzekering VvE;
- Elektraverbruik van de gemeenschappelijke ruimten;
- Schoonmaakkosten van de gemeenschappelijke ruimten;
- Klein en groot onderhoud van het complex (inclusief reservering);
- Administratie- en beheerkosten;
- Bestuurlijke en algemene kosten.





INFORMATIE



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

KIN Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar KIN voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van KIN zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 24.000 abonnees weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

KIN is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktgebied van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!





WONEN IN DONGEN

Met ruim 25.000 inwoners is Dongen een dorp van de juiste grootte: niet te groot en niet te klein. Met een verrassend winkelaanbod en alle faciliteiten in huis zorgt Dongen ervoor dat het dorp zowel voor de inwoners als voor de naastgelegen dorpen aantrekkelijk is. In Dongen kun je terecht voor de dagelijkse en niet dagelijkse boodschappen. En voor de grotere winkelketens zijn de steden Tilburg, Breda en Oosterhout heel dichtbij. In amper tien minuutjes rijden zit je in hartje Oosterhout.

Ook voor kinderen is Dongen een dorp waar meer dan genoeg te beleven is. Het telt diverse basisscholen en een school voor voortgezet onderwijs. En met de vele sportverenigingen is er ook op sportief vlak voor ieder wat wils. Dongen beschikt zelfs over een Dongense jeugdraad die verantwoordelijk is voor allerlei activiteiten voor de jeugd waaronder ook de Dongense zomerspelen. Met een rijk verenigingsleven wordt in Dongen van alles georganiseerd. Zo is bijvoorbeeld Dongenice een jaarlijks terugkerend begrip!



EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze bijlage nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzekeer je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



**Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!**

**Vestiging Dongen
Hoge Ham 93, 5104 JC DONGEN
Tel: 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl**

KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Korte Ploegstraat 19
4818 EM BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl

Waalwijk

Grotestraat 299
5141 JT Waalwijk
Tel. 0416 - 724 888
waalwijk@kinmakelaars.nl