





VRAAGPRIJS

€ 449.000,- K.K.

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD WONING

CIRCA 522 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

284 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 113 M²

BOUWJAAR

1930

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

G

OMSCHRIJVING

Deze woning wordt te koop aangeboden via Van den Bosch makelaars.

Een vrijstaande jaren '30-woning met oprit, ruimte én potentie, dit soort kansen komt zelden voorbij. Aan de karakteristieke Kanaalstraat staat deze sfeervolle vrijstaande jaren '30 woning met eigen oprit, royale tuin en veranda. Een huis dat direct warmte en karakter uitstraalt, waar authentieke details en hedendaags comfort op harmonieuze wijze samenkomen. Met haar charmante uitstraling, praktische indeling en volop mogelijkheden is dit een bijzonder compleet geheel, ideaal voor wie karakter wil combineren met toekomstgericht wonen.

De woning ademt de kenmerkende sfeer van de jaren '30, met prachtige originele elementen zoals een granito (terrazzo) vloer, houten vloeren, lambrisering en een kamer-en-suite indeling. De elegante Franse kap versterkt het karakter en zorgt voor extra licht en ruimte.

De woning is met zorg bewoond en de huidige eigenaar woont er al 75 jaar – een zeldzaam detail dat spreekt van langdurige aandacht en goed onderhoud. Bovendien is daarmee veel kennis over het huis, wat een voordeel voor toekomstige kopers is.

Belangrijkste kenmerken

- Vrijstaande jaren '30 woning (bouwjaar 1933) vol karakter;
- Instapklaar en direct te bewonen, dankzij o.a. CV-ketel (2022), badkamer (2016) en toilet (2016);
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Royale, groene tuin met veel privacy en sfeervolle overkapping;
- Woonkeuken met karakter;
- Authentieke details;
- Zolder met uitbreidingsmogelijkheden;
- Ruime schuur van ca. 18 m² met elektra;
- Eigen oprit;
- Recht van overpad met potentie voor extra garage (na toestemming);
- Energielabel G, volop mogelijkheden om te verduurzamen.

Indeling

Begane grond

De entree is gelegen aan de voorzijde van de woning, waar u binnenkomt in de hal met authentieke granito vloer. De hal geeft toegang tot de meterkast (6 groepen, 1 aardlekschakelaar), de woonkamer en de trapopgang.

De woonkamer is uitgevoerd als kamer en suite en straalt warmte en karakter uit dankzij de houten vloer, lambrisering en stijlvolle plafondbewerking. De en-suite indeling zorgt voor een natuurlijke scheiding tussen het zit- en eetgedeelte, terwijl het geheel ruimtelijk en licht blijft aanvoelen.

De woonkeuken (2005) vormt het hart van de woning en is afgewerkt met sfeervolle boeren plavuizen. Hier wordt gekookt, geleefd en samengekomen. De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, koelkast, combi-oven/magnetron en een keukenboiler voor direct warm water. Vanuit de keuken is er toegang tot de kelder, ideaal als provisieruimte.

De badkamer (2016) bevindt zich op de begane grond en beschikt over een inloopdouche en wastafelmeubel. Het toilet is eveneens in 2016 vernieuwd. In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger. De Intergas cv-ketel (2022) is geplaatst op de zolderkamer in het achterhuis, bereikbaar via een vaste trap. Deze ruime zolder biedt volop mogelijkheden: van extra slaapkamer tot een werkruimte of luxe master suite.

De eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot vier volwaardige slaapkamers, die volop mogelijkheden bieden voor een praktische en veelzijdige indeling. Daarnaast is de overloop voorzien van vaste kasten.

Via een luik is de bergzolder voor extra opslagruimte bereikbaar.



OMSCHRIJVING

Tuin

Via de oprit bereikt u de tuin. De royale, groene tuin biedt volop privacy en meerdere zitplekken. De combinatie van klinkerbestrating, kunstgras en beplanting zorgt voor een onderhoudsvriendelijk maar sfeervol geheel. Onder de veranda geniet u het hele jaar door van het buitenleven.

Achterin de tuin bevindt zich een ruime bergschuur (ca. 18 m²) met elektra en verlichting, ideaal voor hobby's, klussen of extra opslag.

Bijzonderheden en toekomstmogelijkheden

De woning beschikt over een eigen oprit, met de mogelijkheid om een laadpunt te realiseren voor een elektrische auto en een naastgelegen pad met recht van overpad. Dit biedt praktische toegang tot de achterzijde en creëert mogelijkheden voor bijvoorbeeld het realiseren van een garage (na toestemming).

De platte daken zijn vernieuwd in 2023 en de woning is voorzien van een centraal stofzuigsysteem, wat bijdraagt aan extra wooncomfort.

Met energielabel G biedt deze woning uitstekende mogelijkheden om te verduurzamen. Denk aan isolatie, zonnepanelen en andere energiebesparende maatregelen. Hiervoor zijn vaak aantrekkelijke subsidies beschikbaar, waarmee zowel wooncomfort als woningwaarde kan worden verhoogd.

Duurzaamheid

- Platte daken vernieuwd in 2023
- Intergas cv-ketel (2022)
- Energielabel G

Conclusie

Een unieke, karaktervolle vrijstaande woning met historie, ruimte, compleet en volop potentie. Een huis waar u direct de sfeer voelt en dat u geheel naar eigen wens kunt moderniseren en toekomstbestendig kunt maken. Kom kijken en ervaar zelf de charme van dit bijzondere huis.

Enthousiast geworden?

Bel voor een vrijblijvende afspraak. We vertellen u graag meer over deze karakteristieke woning met eigen oprit en ruime tuin aan de Kanaalstraat in Dongen!

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.

Disclaimer

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. Er is een meetrapport conform NEN2580 beschikbaar.















































PLATTEGROND



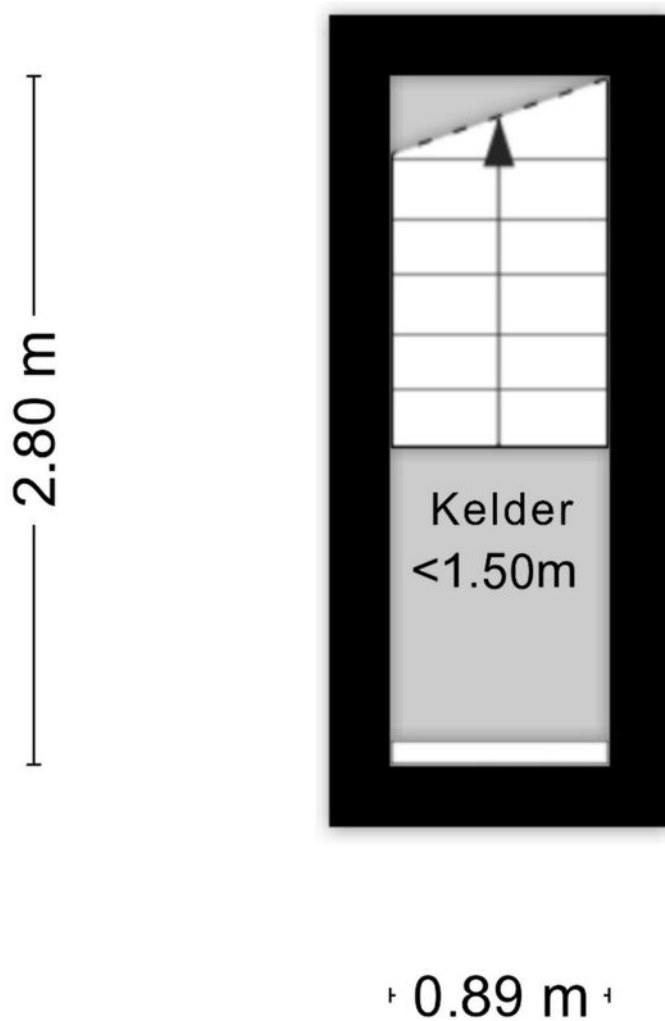
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

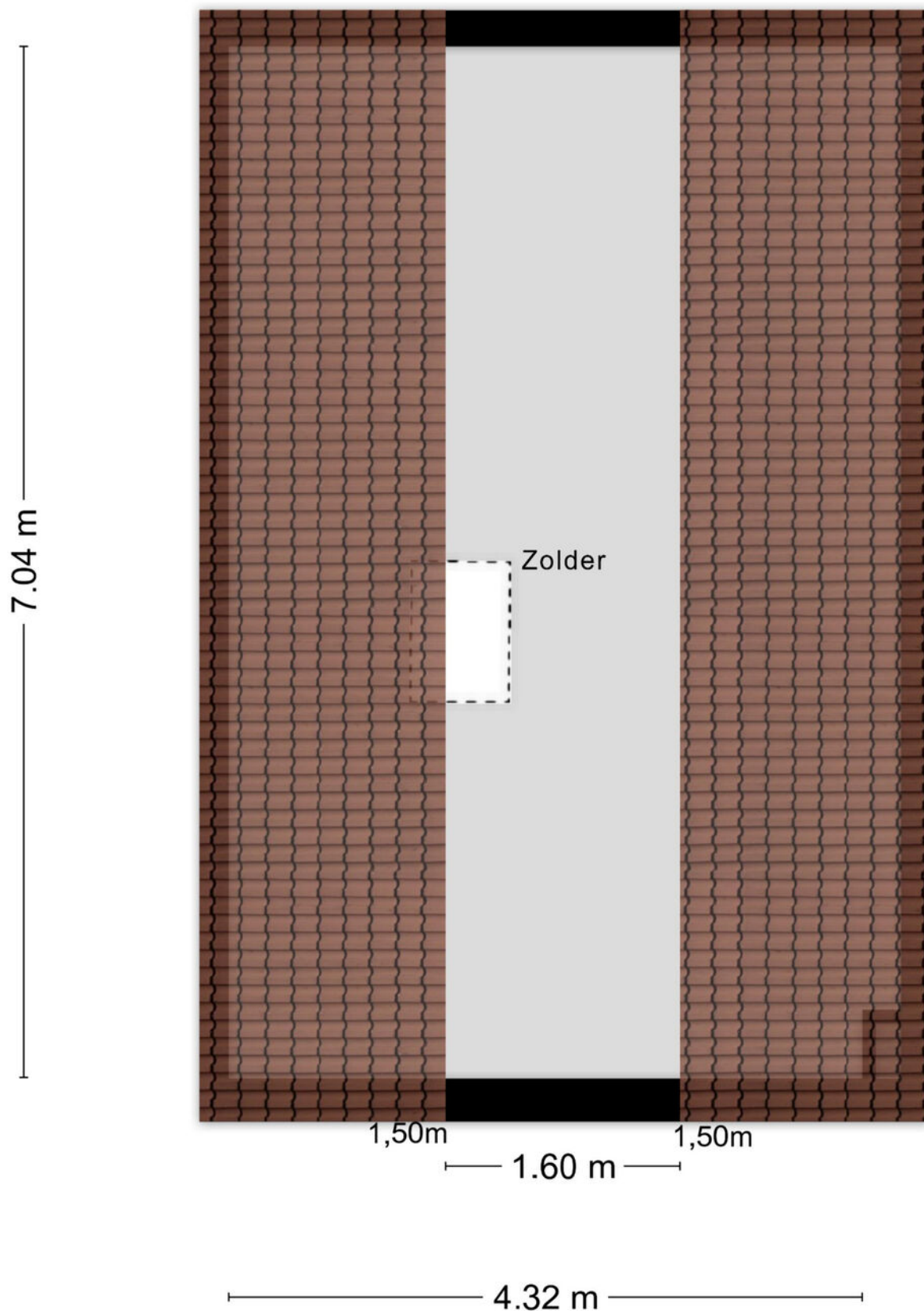


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

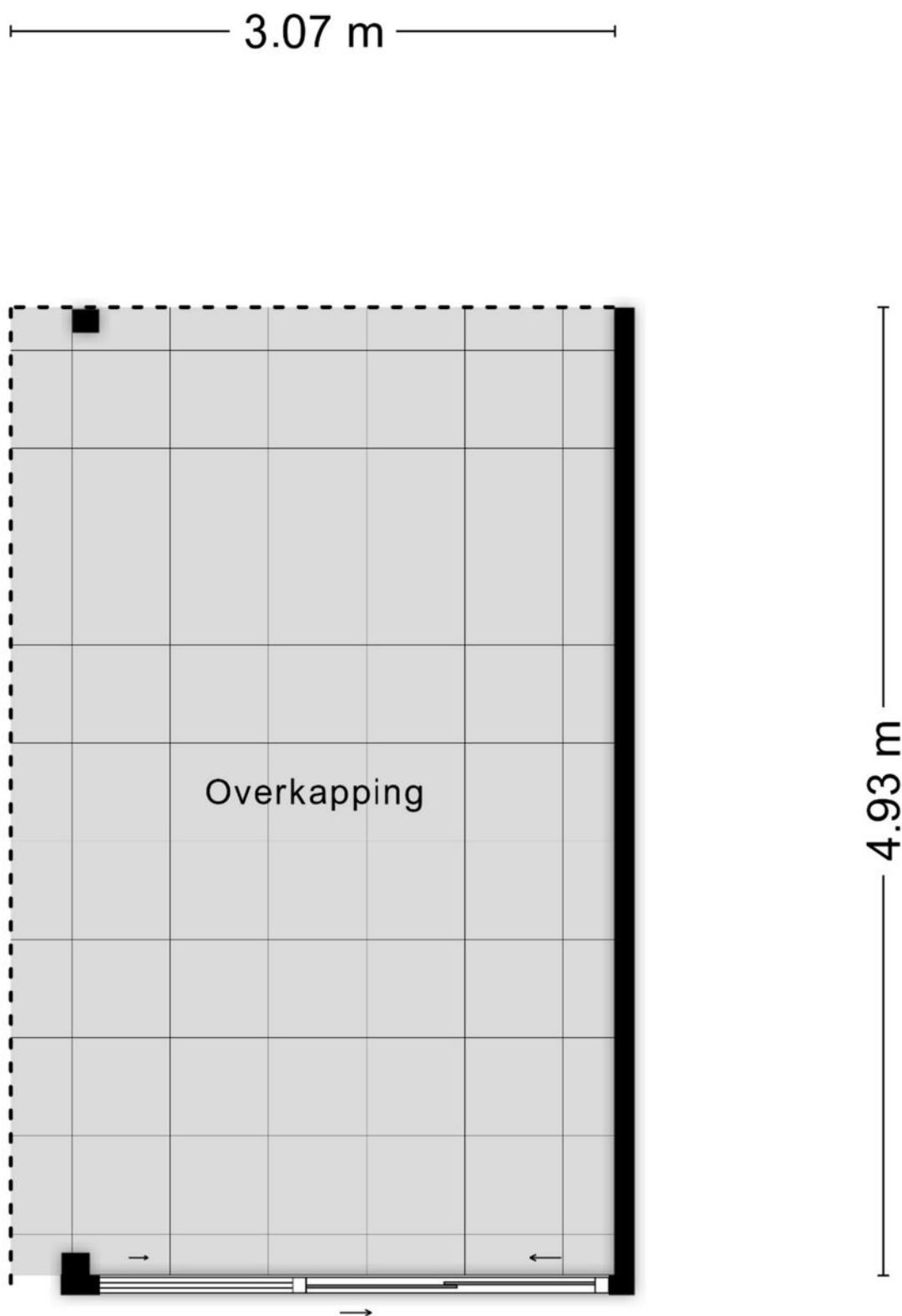


PLATTEGROND



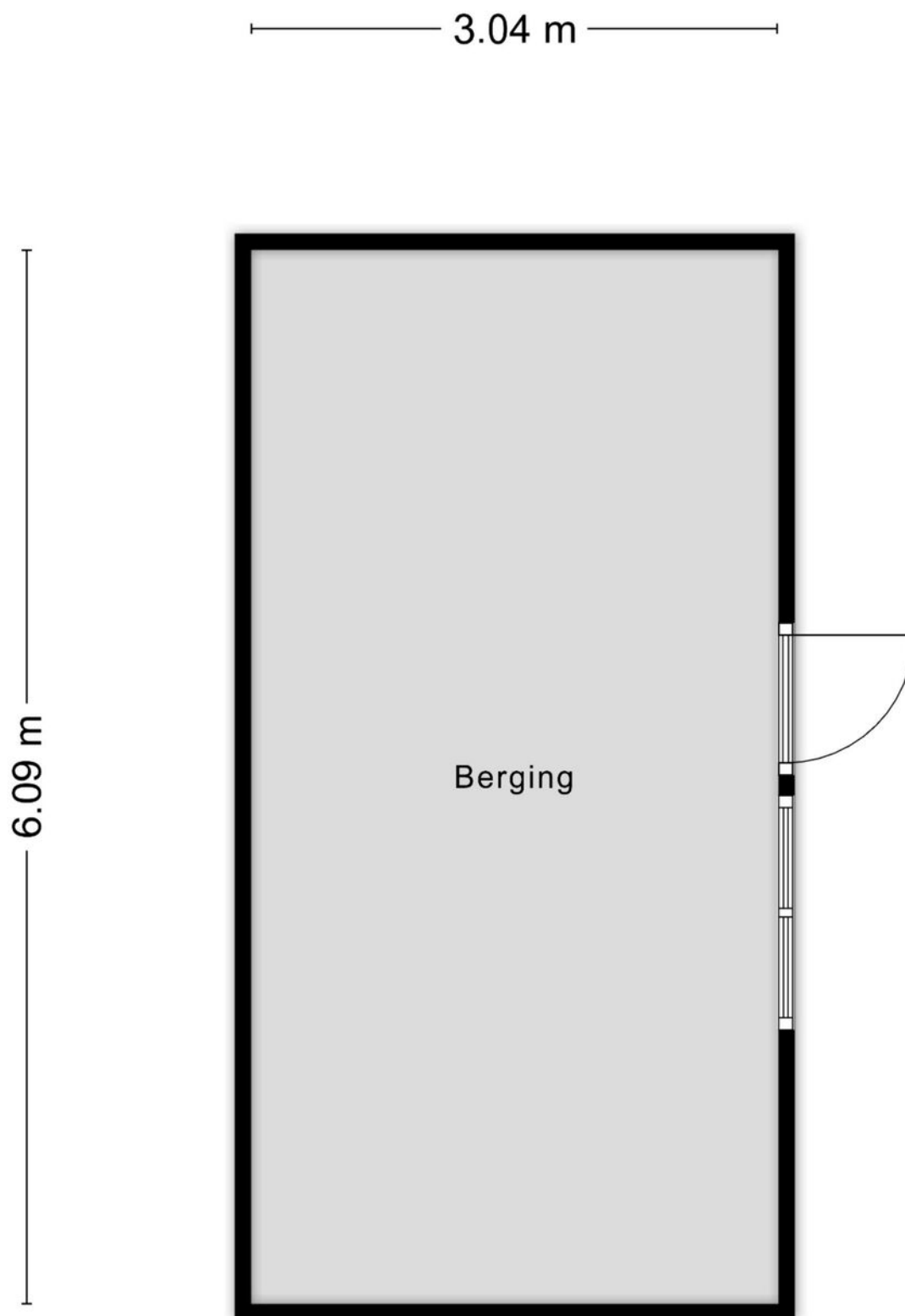
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Antieke kast op zolder	X		
- Legplanken kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Lambrisering	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

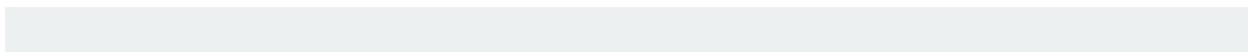
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Spiegel en planchet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- Douchestoel en handgreep	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Centraal stofzuigsysteem	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinkast	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Hanglamp en warmtelamp overkapping		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

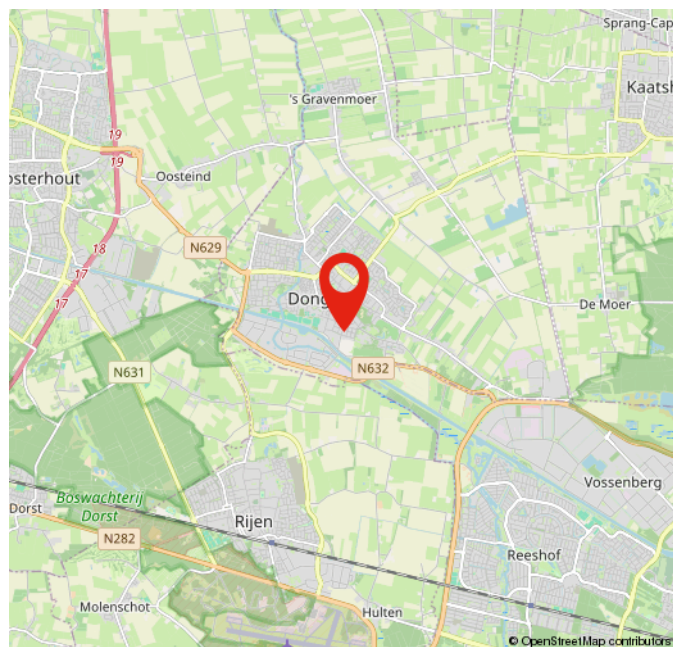
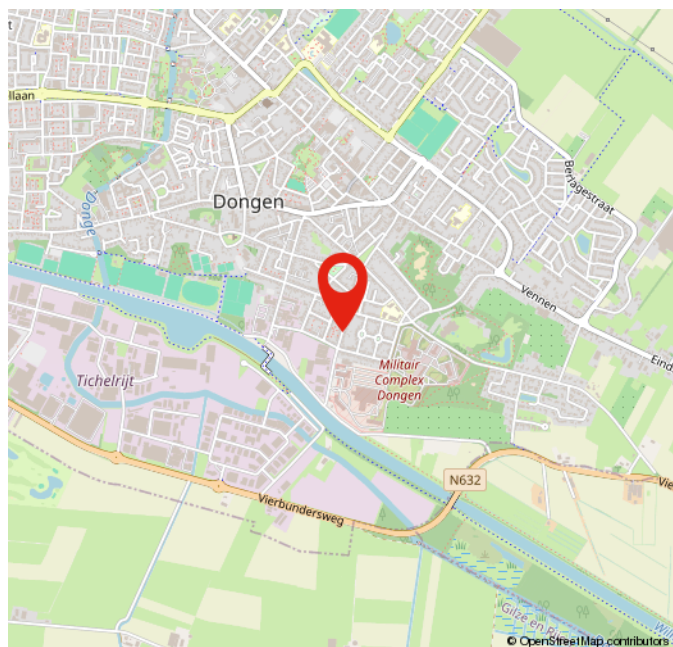
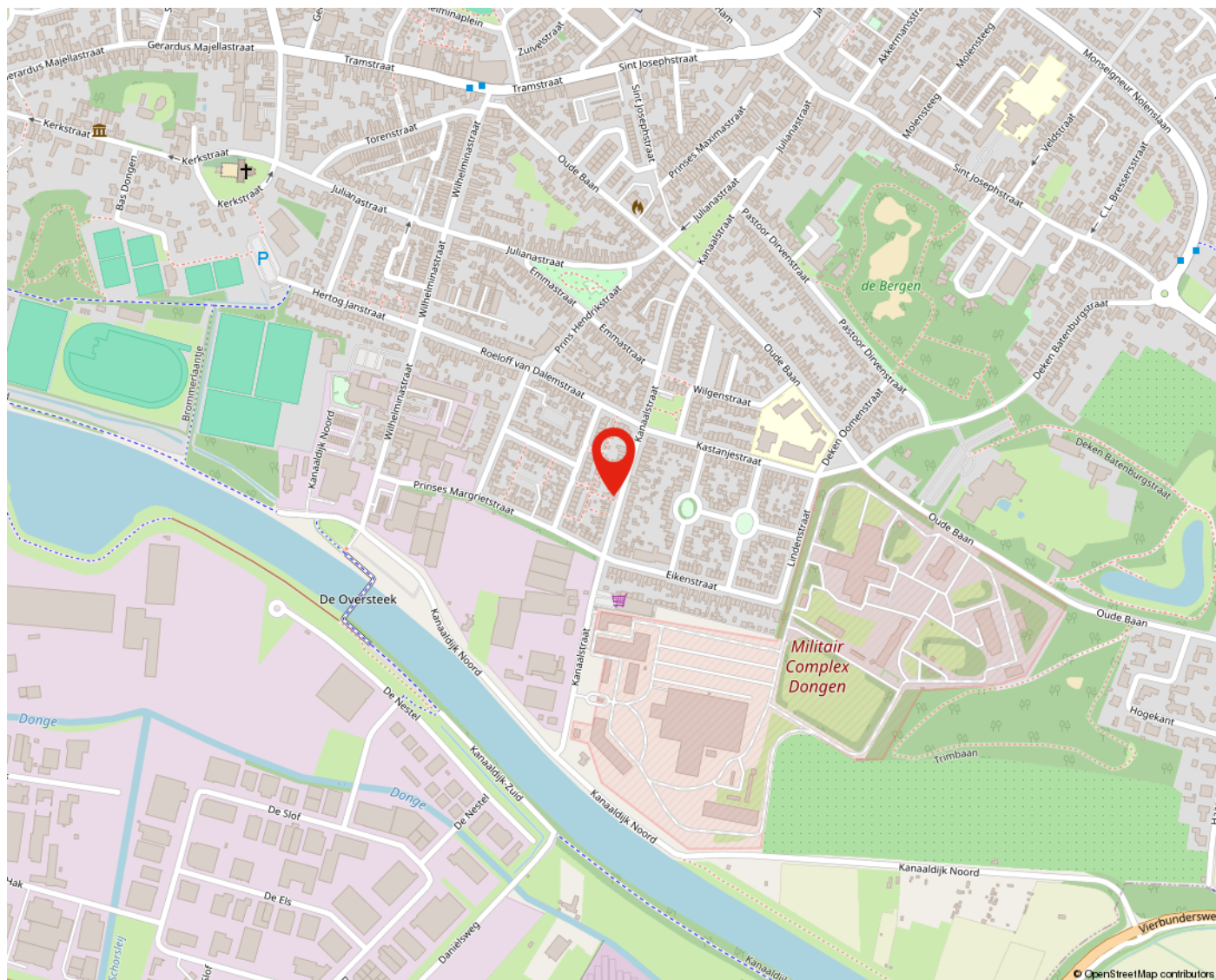
Blijft achter

Gaat mee

Ter overname



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 eengezinswoning (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs 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

