

TE KOOP



Vraagprijs € 469.000,- k.k.

PAPAVERSTRAAT 6 DONGEN





INHOUD

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

WELKOM!

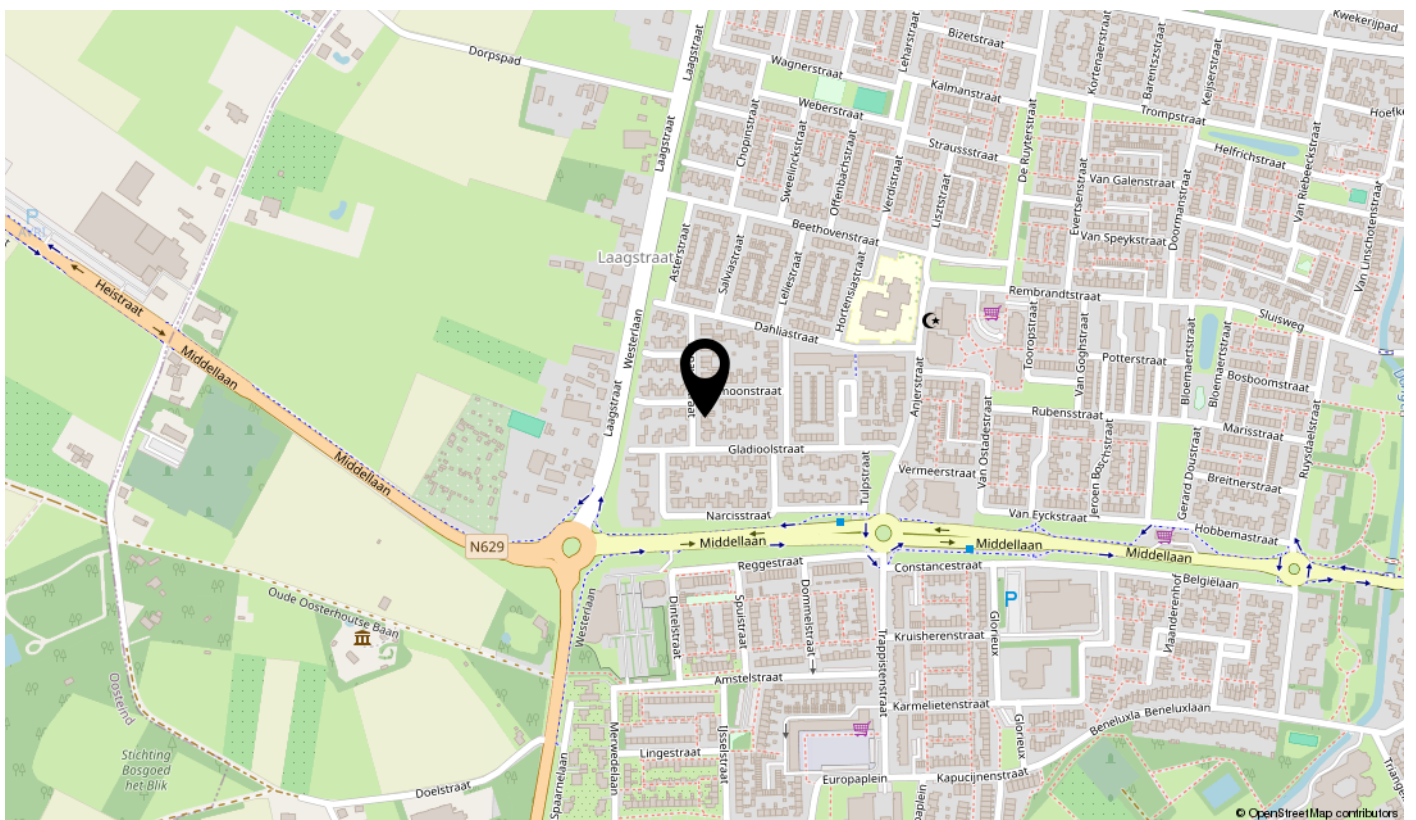
Heb je vragen over Papaverstraat 6?
Bel of mail ons gerust!

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



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Papaverstraat 6
Plaats	Dongen
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1972
Energielabel	D
Inhoud	428 m ³
Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	296 m ²
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	redelijk
Onderhoud buiten	redelijk
Ligging	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2015
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas



PAPAVERSTRAAT 6, DONGEN

Op een rustige locatie ligt deze twee-onder-een-kapwoning met uitgebouwde keuken, 4 slaapkamers, garage en royale achtertuin.

Een fantastische kans voor wie comfortabel wil wonen op een fijne plek!

Oplevering

In onderling overleg, eventueel op korte termijn.





BIJZONDERHEDEN

- Uitgebouwde keuken en ruime L-vormige woonkamer
- Diepe en brede achtertuin
- Garage en ruime oprit
- 4 slaapkamers
- Vloerverwarming op de begane grond

- **Bouwtechnische rapport:** voor optimale duidelijkheid en transparantie is de woning reeds bouwkundig gekeurd. Het volledige rapport ligt ter inzage op ons kantoor en wordt tevens beschikbaar gesteld via het Move.nl-account.

Entree

De ruime hal vormt een verzorgde binnenkomst en geeft toegang tot de trap naar de eerste verdieping, de garderobekast, het moderne toilet en de meterkast. De groepenkast is uitgevoerd met 8 geautomatiseerde groepen en aardlekbeveiliging.

De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie tegelvloer met comfortabele vloerverwarming.

Het toilet is gemoderniseerd, volledig betegeld en voorzien van een vrijhangend closet en fontein.

Via de oprit — met carport en ruimte voor twee auto's — heeft u tevens toegang tot de achterzijde van de woning.

Woonkamer

De ruime L-vormige woonkamer is een fijne en lichte leefruimte met een prettig zitgedeelte aan de voorzijde en zicht op zowel de voor- als achtertuin. De vloer is voorzien van tegels en de wanden zijn strak afgewerkt met spachtelputz.

Aan de achterzijde is voldoende ruimte voor een royale eettafel en bevindt zich een extra hoek die ideaal is als werkplek, speelhoek of leesruimte.

De begane grond beschikt over dubbele beglazing en diverse rolluiken, wat zorgt voor extra comfort, veiligheid en privacy.

Keuken

De semi-open keuken is aan de achterzijde uitgebouwd en vormt daardoor een heerlijk lichte en ruime kookplek. U heeft direct zicht op de achtertuin en toegang tot het terras.

De nette hoekkeuken is uitgerust met: oven, combimagnetron, koelkast, gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasmachine.



BEGANE GROND





WOONKAMER





KEUKEN



TUIN

De fraai aangelegde achtertuin op het oosten is circa 13 meter diep en 9,5 meter breed. Dankzij het ruime terras, het verzorgde gazon en de fraaie borders met vaste beplanting is het hier heerlijk genieten. De tuin grenst aan andere achtertuinen, waardoor u veel privacy ervaart.

Garage

De stenen vrijstaande garage biedt volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap en hobby's. Een praktische én waardevolle aanvulling op het wooncomfort.





Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer, een separaat toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een vrijhangend closet en fontein.

De verdieping is voorzien van een solide stenen vloer, wat zorgt voor een stabiele en geluidsdempende basis.

Slaapkamer 1

Aan de linker voorzijde, ca. 3,62 x 3,31 m. Voorzien van dubbele beglazing, laminaatvloer en rolluik.

Slaapkamer 2

Aan de linker achterzijde, ca. 3,62 x 3,68 m. Eveneens met dubbele beglazing, laminaatvloer en rolluik.

Slaapkamer 3

Aan de rechter achterzijde, ca. 2,69 x 2,53 m. Voorzien van dubbele beglazing, laminaatvloer, rolluik en toegang tot het platte dak.

Badkamer

De moderne badkamer (aan de rechter voorzijde) is volledig betegeld en uitgerust met een ruime inloopdouche met glaswand, een stijlvol badmeubel en een handdoekradiator.



EERSTE VERDIEPING



SLAAPKAMER





SLAAPKAMER

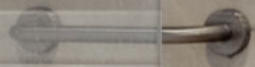




SLAAPKAMER







BADKAMER



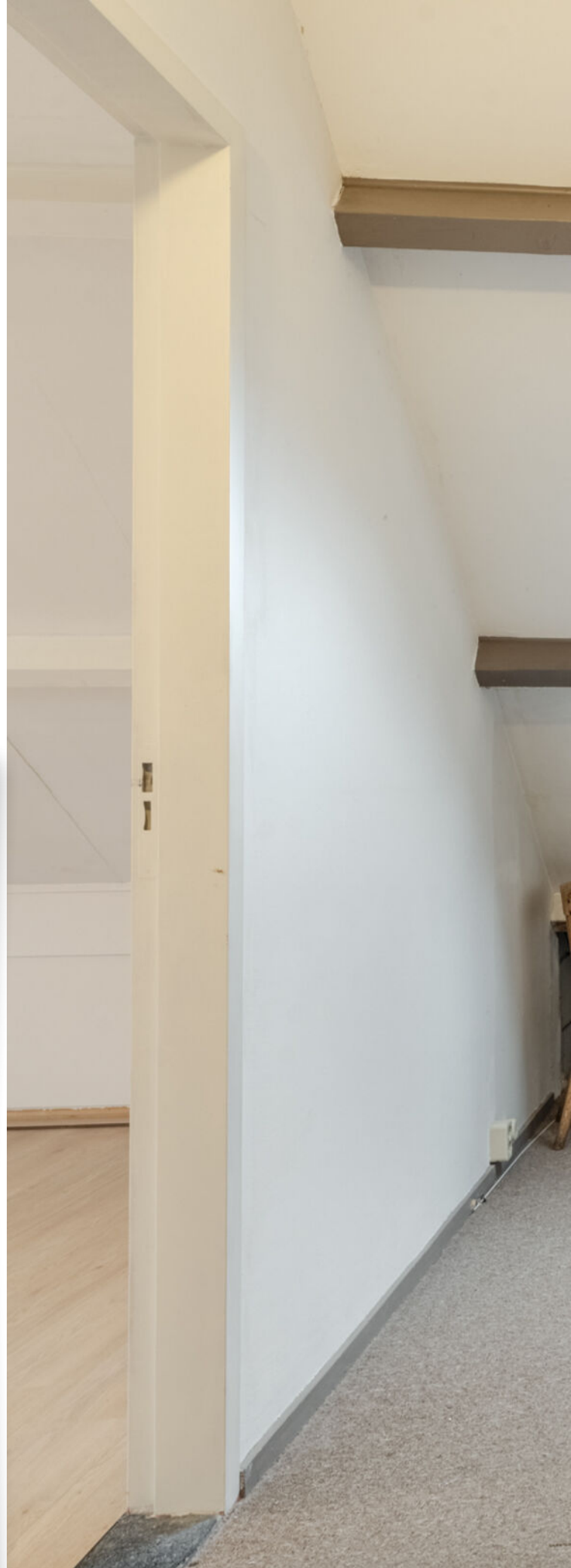
Op de tweede verdieping vindt u een lichte voorzolder en een ruime vierde slaapkamer, eveneens voorzien van een stenen vloer.

Vorzolder

De voorzolder wordt prachtig verlicht door een groot dakvenster. Hier bevinden zich aansluitingen voor wasmachine en droger, alsmede de Vaillant combiketel (2015).

Slaapkamer 4

Een royale en veelzijdige zolderkamer met zijraam, dakvenster en verwarming. Perfect als slaapkamer, werkkamer of logeerplek.



TWEEDE VERDIEPING



SLAAPKAMER





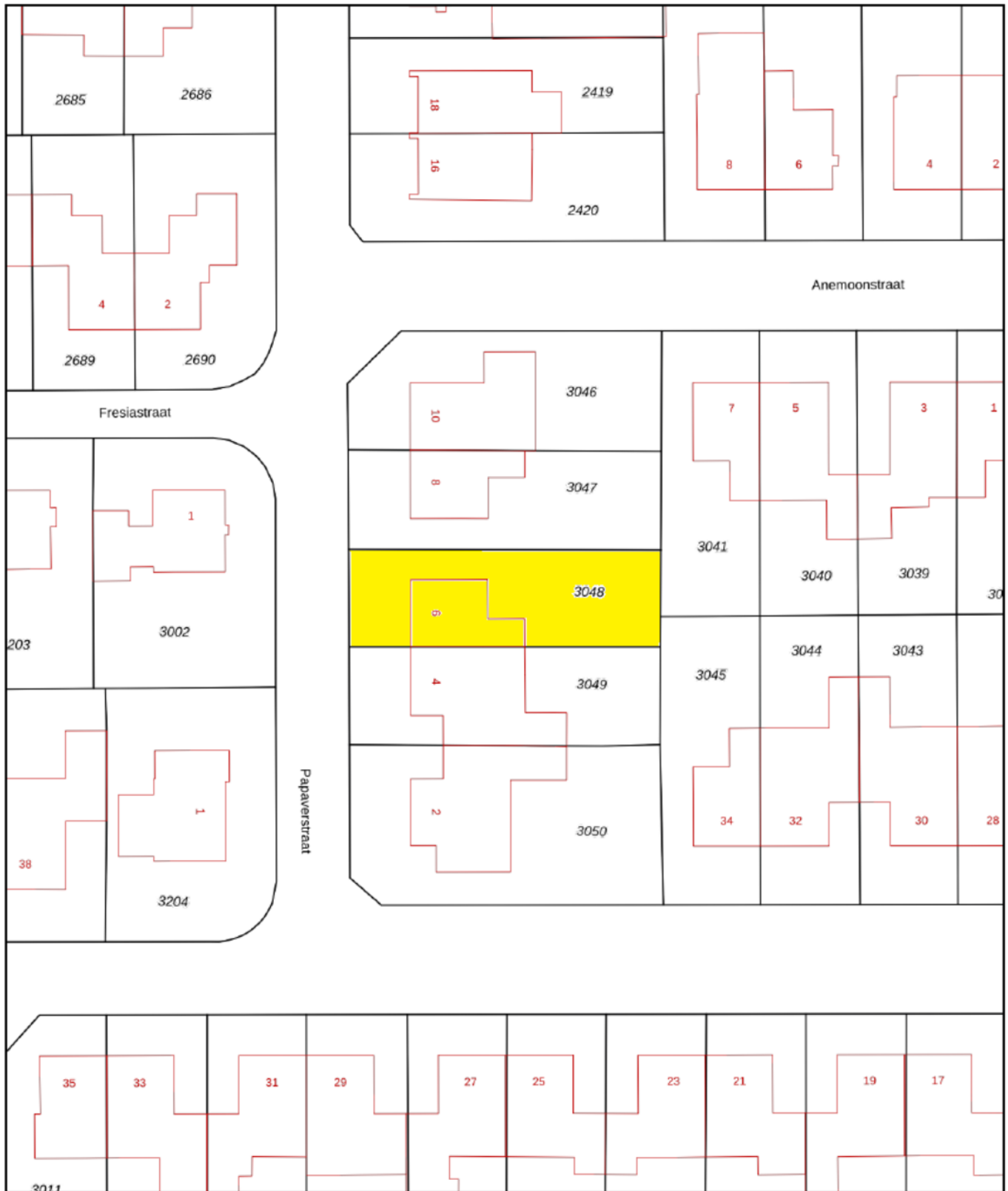
OMGEVING

De woning ligt aan een rustige straat in de geliefde wijk Plan West II, een groene, kindvriendelijke en ruim opgezette buurt met fraaie plantsoenen en sfeervolle vijverpartijen. Vanuit deze wijk bereikt u binnen enkele minuten de uitvalswegen richting de grote steden in de regio. Ook het centrum van Dongen is snel per fiets bereikbaar, en twee basisscholen bevinden zich op loopafstand.

Een heerlijke woonomgeving voor zowel gezinnen als rustzoekers!







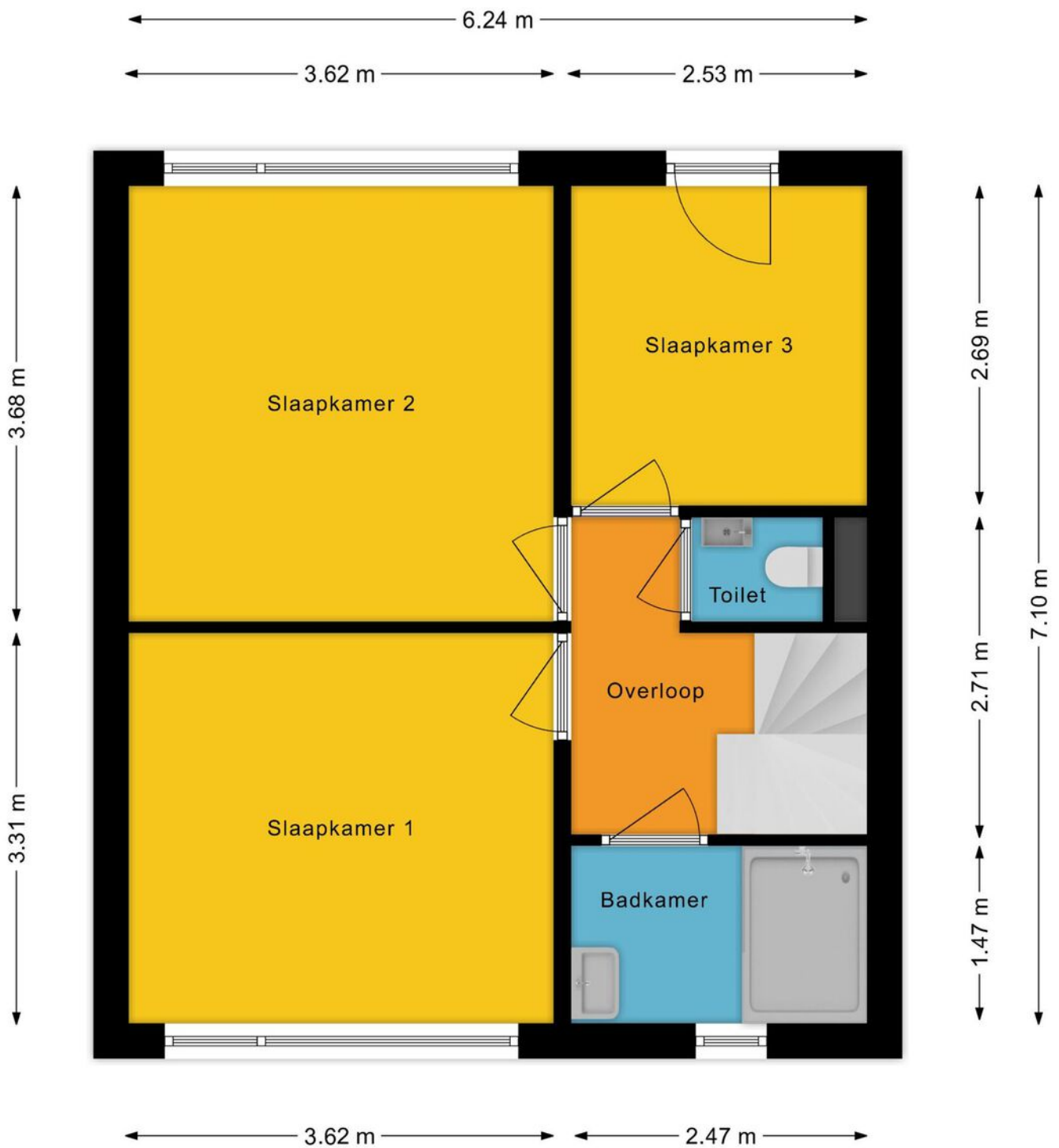
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dongen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3048</p>	
---	--	--	--

De afmetingen kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 Het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

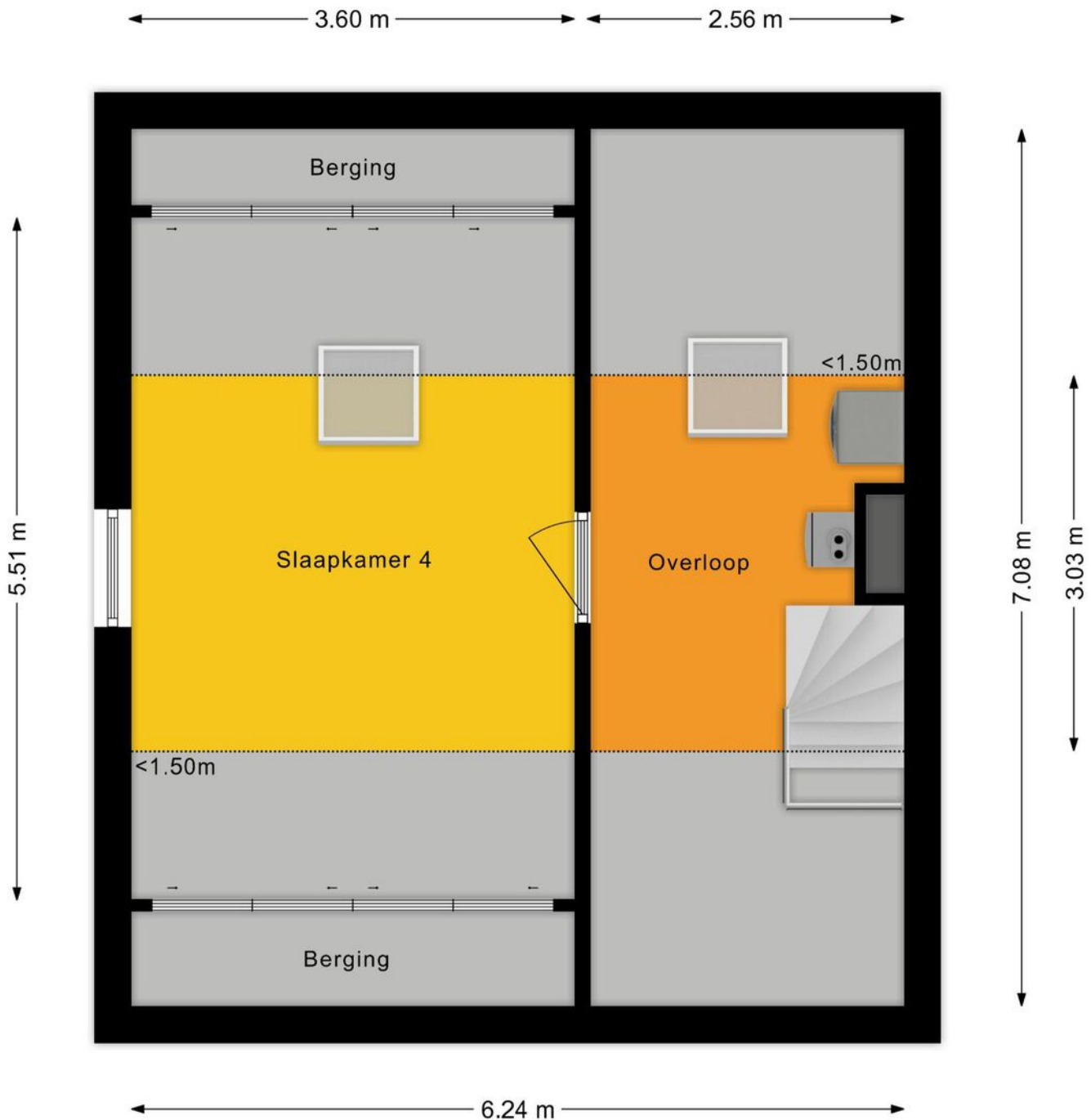




BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



SITUATIE



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. Verzeker 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

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!



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



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