





VRAAGPRIJS

€ 595.000,- K.K.

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD WONING

CIRCA 674 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

354 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 155 M²

BOUWJAAR

1934

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

E

OMSCHRIJVING

Deze woning wordt aangeboden door Van den Bosch Makelaars

Sint Josephstraat 11 - Karakteristiek wonen met sfeer, ruimte en authentieke jaren '30 details

Sommige woningen hebben direct een bepaalde uitstraling zodra je voor de deur staat. Deze karaktervolle jaren '30 woning is daar het perfecte voorbeeld van. Authentieke elementen zoals glas-in-loodramen, schouwen, zichtbare balkenconstructies en klassieke schuifdeuren vormen hier een prachtige combinatie met de ruimte en het comfort van vandaag de dag.

De woning is door de jaren heen zeer netjes onderhouden en biedt verrassend veel leefruimte, veel bergruimte, sfeervolle kamers en een keurig aangelegde tuin rondom de woning. Een woning met karakter én mogelijkheden, perfect voor liefhebbers van woningen vol karakter.

Belangrijkste kenmerken

- Sfeervolle jaren '30 woning met authentieke details;
- Vier ruime slaapkamers;
- Moderne keuken geplaatst in 2017
- Royale tuin met meerdere terrassen, serre en vol mogelijkheden;
- HR++ beglazing op de verdieping;
- CV-ketel vernieuwd in 2022;
- Gunstige ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen;
- Gelegen nabij natuurgebied 'De Bergen' in de kern van Dongen.

Indeling

Begane grond

Via de sfeervolle entree wordt deze karakteristieke woning betreden. De hal is volledig passend bij de stijl van de woning en geeft direct een warm welkom. Hier bevinden zich de meterkast (7 groepen, 2 aardlekschakelaars) en de entree naar de woon- en eetkamer en trapopgang.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte. Deze ruimte ademt sfeer dankzij de fraaie glas-in-loodramen, de originele schouw, hoge plafonds en twee vaste kasten. De grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor prettig lichtinval en versterkt het warme karakter van de ruimte.

Middels schuifdeuren staat het zitgedeelte in verbinding met de eetkamer. Ook hier komen de authentieke details prachtig terug; een houten plankenvloer, schouw, vaste kasten en sfeervolle raampartijen maken dit een heerlijke leefruimte.

In de hoek van deze verdieping bevindt zich een charmant afsluitbaar kantoortje met wederom vaste kastruimte, een ideale plek voor thuiswerken en/of studeren.

De keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen en dateert van 2017. Deze ruimte is praktisch ingericht en voorzien van een gasfornuis met oven, vaatwasser, koelkast en afzuigkap. De tegelvloer zorgt voor een nette en onderhoudsvriendelijke afwerking. Vanuit de keuken is de ruime provisiekelder bereikbaar, ideaal voor extra opslagruimte.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met het toilet, aansluitingen voor de huishoudelijke apparatuur en een aparte doucheruimte met wastafel. Tevens bevindt zich hier de CV-ketel (Nefit, 2022).

De bijkeuken geeft daarnaast toegang tot een extra zolderverdieping. Momenteel in gebruik als bergzolder, maar dankzij het Velux-dakraam, de isolatie van binnenuit en de royale afmetingen biedt deze verdieping volop mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een hobbyruimte, thuiswerkplek of een fijne ruimte voor een thuiswonend kind met aparte doucheruimte nabij.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn sfeervol afgewerkt met strakke wanden, karakteristieke lijstplafonds en een nieuwe lichte laminaatvloer (2026). Twee van de slaapkamers beschikken over een vaste kast. Alle slaapkamers zijn voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing.

De badkamer is eenvoudig maar netjes uitgevoerd, volledig betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, toilet en ligbad.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is zonder twijfel één van de meest sfeervolle ruimtes van de woning. Onder de prachtige hoge nok bevindt zich een royale slaapkamer met zichtbare houten balkconstructie, wat zorgt voor een warme en authentieke uitstraling.

Aan weerszijden zorgen Velux-dakramen voor een prettige lichtinval. De ruime overloop geeft toegang tot zowel de slaapkamer als de inbouwkasten met een combinatie van hang- en legruimte.

Tuin

De achtertuin is met zorg aangelegd en uitstekend onderhouden. Een heerlijke groene buitenruimte vol sfeer, rust en privacy.

Langs de oprit bevindt zich een zijterras en een praktische fietsenoverkapping. Tegen de woning is een overdekt terras gerealiseerd, waardoor je vrijwel het hele jaar door van het buitenleven kunt genieten.

Daarnaast beschikt de tuin over een serre op een vlonderterras, deze is afsluitbaar middels transparante doeken, wat zorgt voor een sfeervolle plek voor vrijwel het gehele jaar.

Verder zijn er diverse plantenborders, een praktisch tuinhuis voor gereedschap en een charmante zijtuin ingericht als kruidentuin. Deze zijtuin biedt daarnaast interessante mogelijkheden voor een eventuele toekomstige uitbouw van de woning, zonder in te leveren op de hoofdtuin.

Duurzaamheid

- HR++ beglazing op de verdieping;
- CV-ketel vernieuwd in 2022;
- Beide daken zolder van binnenuit geïsoleerd;
- Grotendeels dubbele beglazing;
- Bijzonder goed onderhouden jaren '30 woning.

Een fijne gezinswoning voor liefhebbers van sfeer,

ruimte en woningen met historie!

Enthousiast geworden? Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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.







































PLATTEGROND



PLATTEGROND

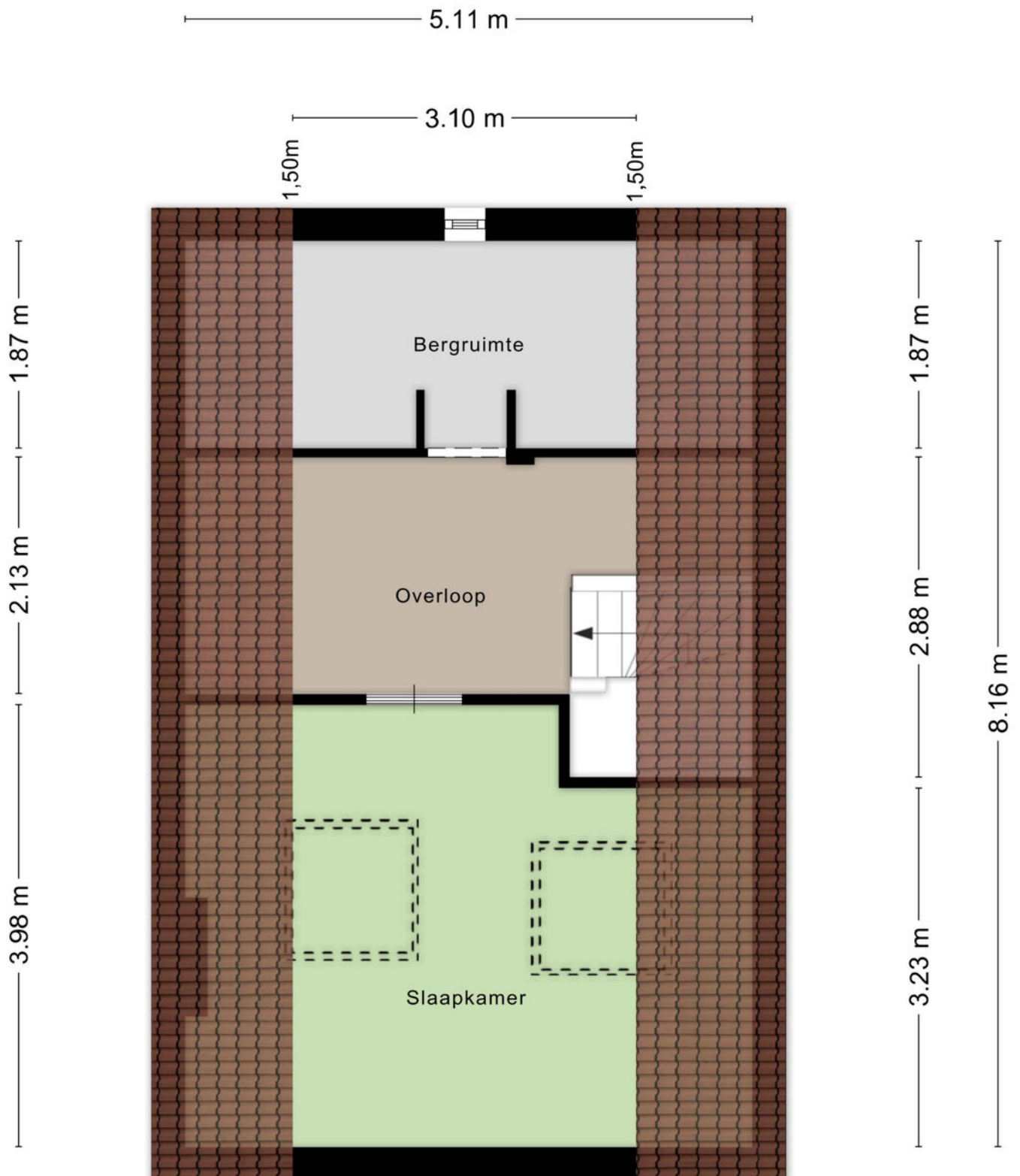


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

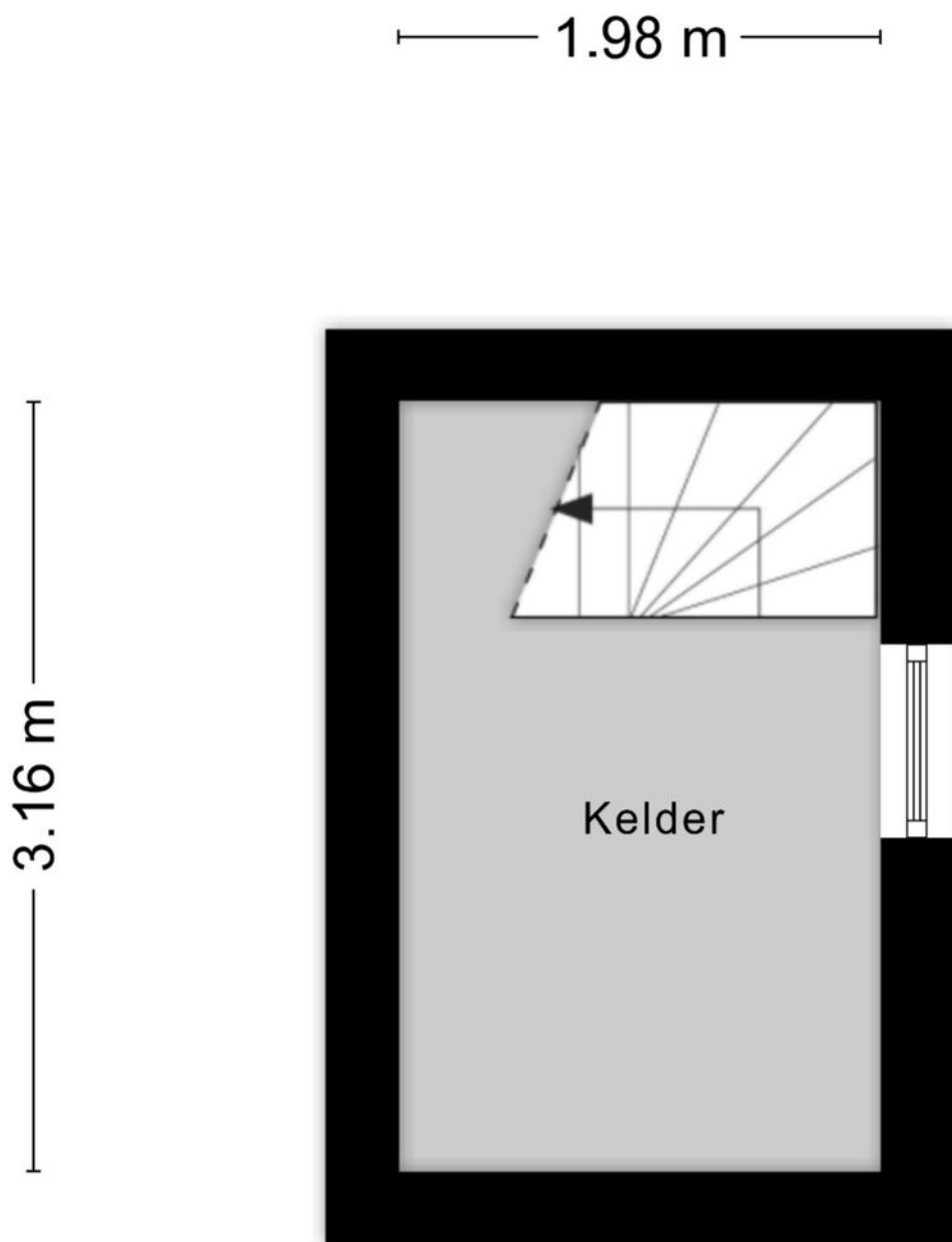


PLATTEGROND



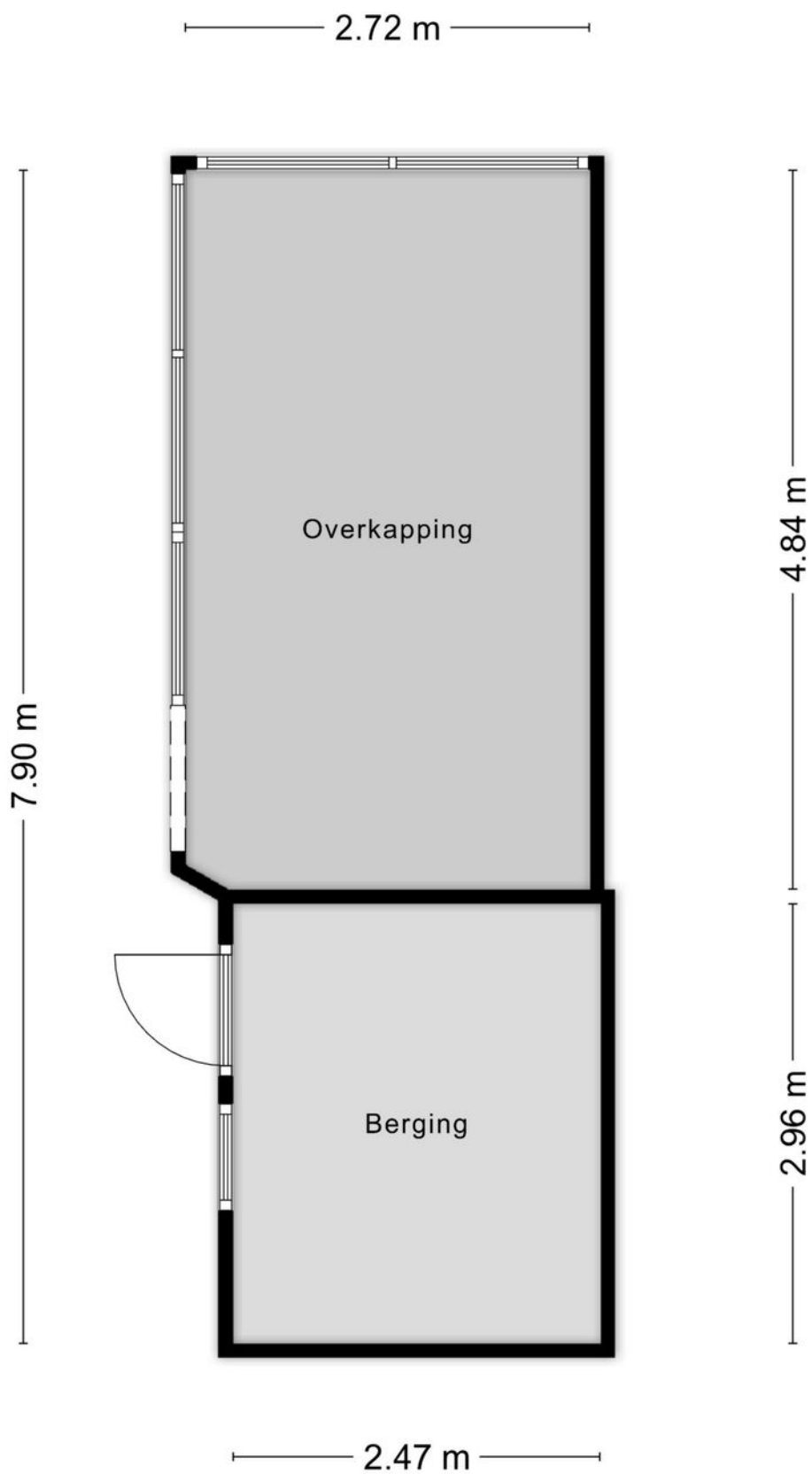
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

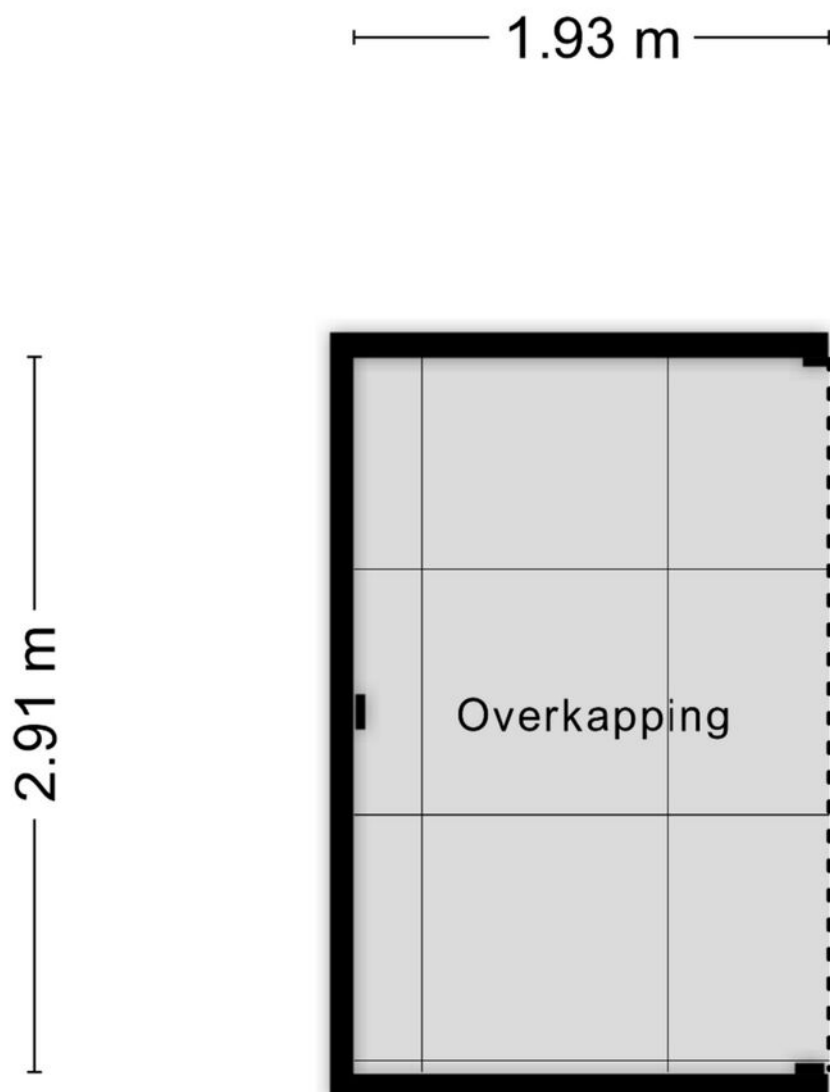


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

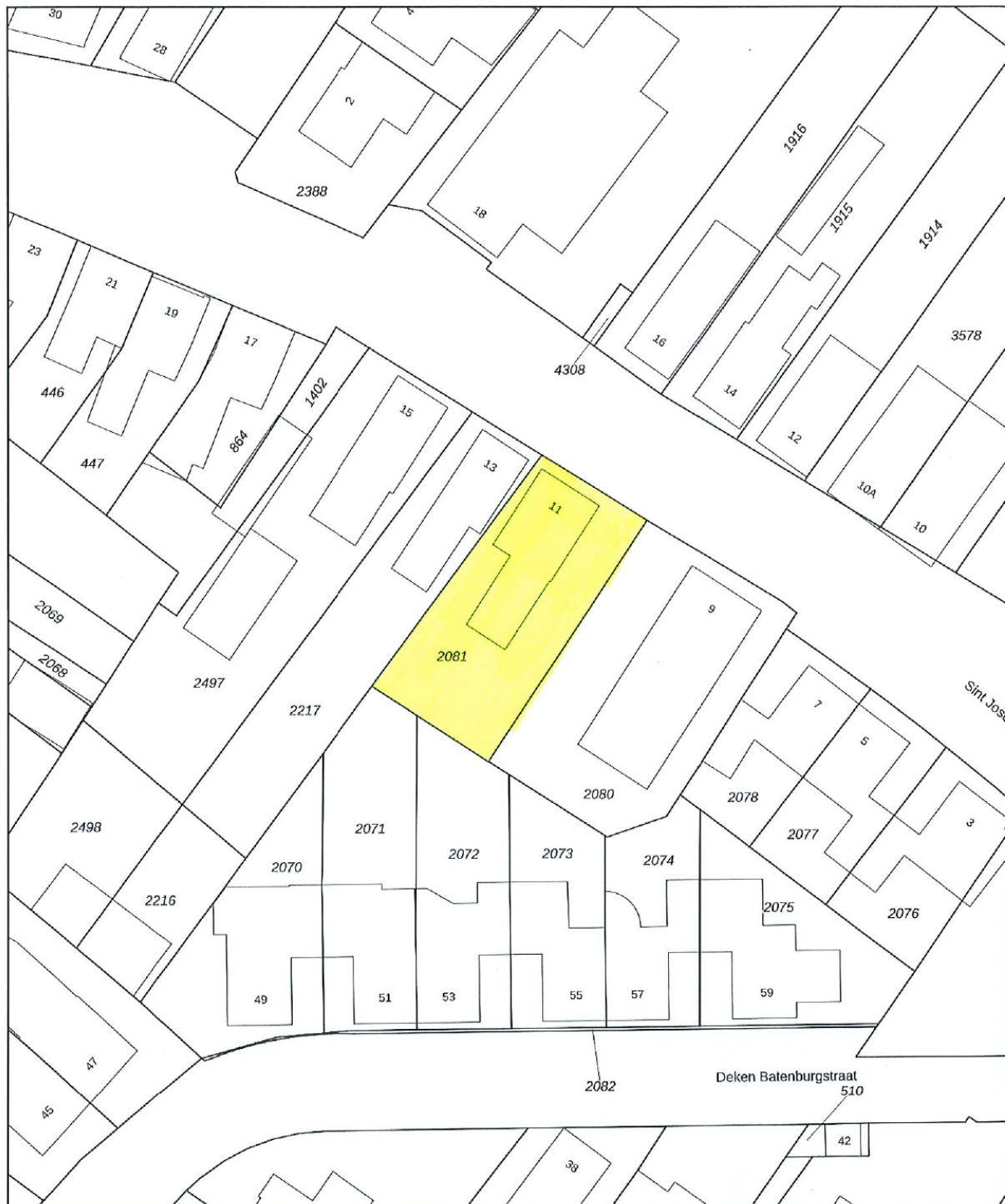



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dongen	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2081	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026
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.

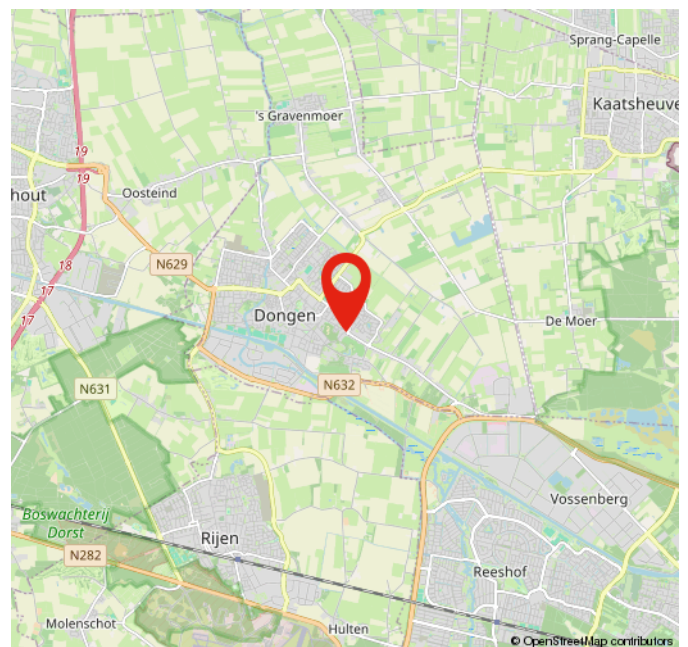
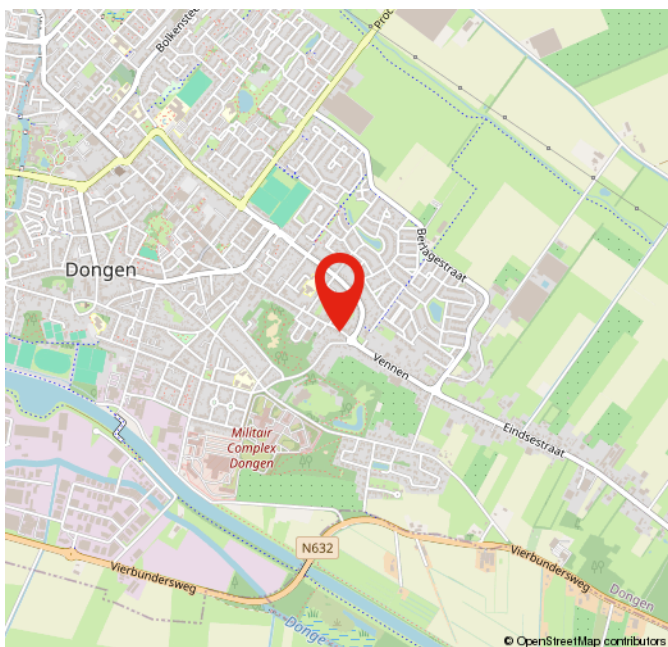
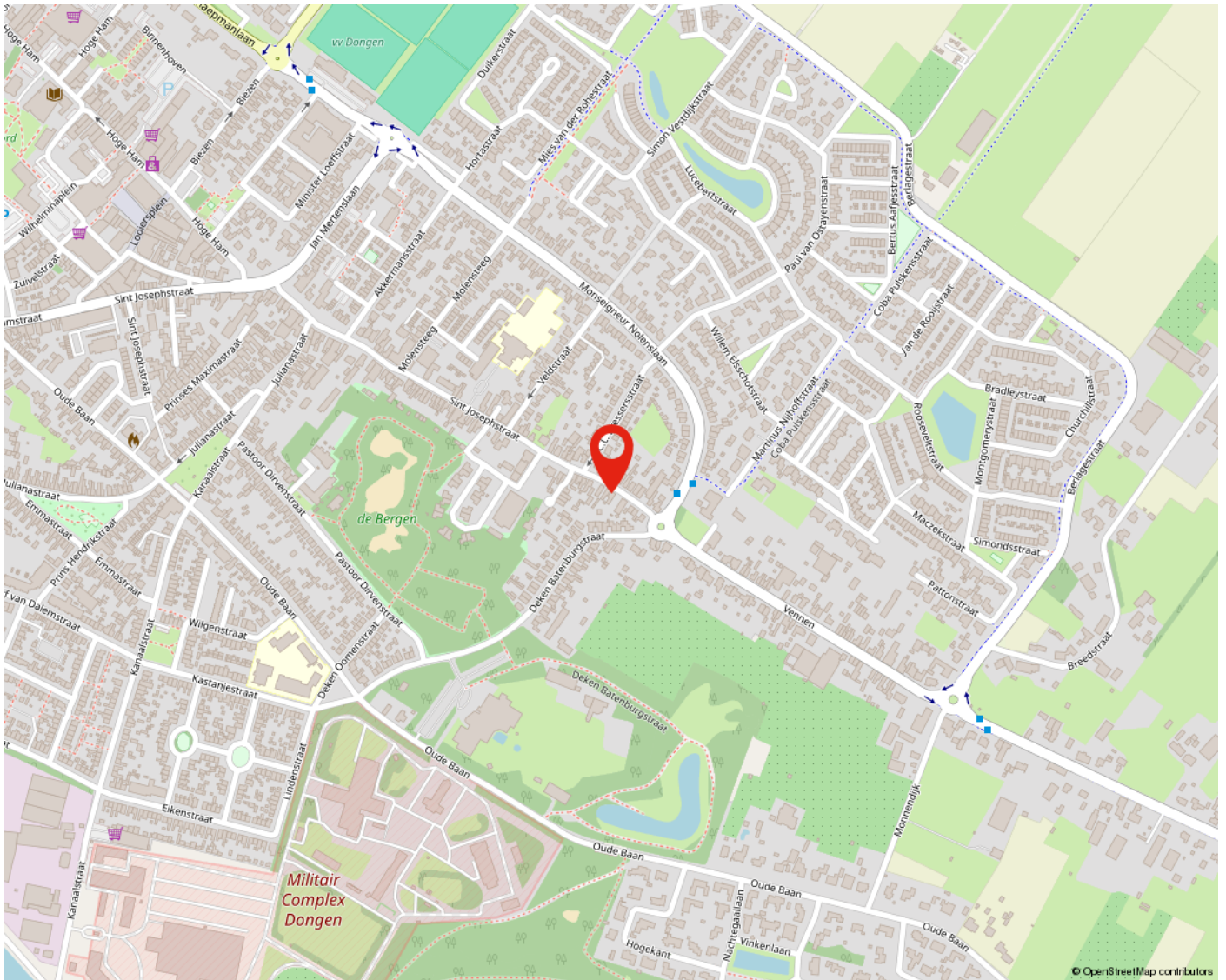
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken bijkeuken en planken schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losstaande potten gaan mee, behalve grote pot met boompje in midden van de tuin en twee grote buxussen in grote pot zijkant huis blijven staan	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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

