





VRAAGPRIJS

€ 689.000,- K.K.

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD WONING

CIRCA 702 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

433 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 146 M²

BOUWJAAR

1988

VERWARMING

HYBRIDE

WARMTEPOMP

ENERGIELABEL

A

OMSCHRIJVING

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

Lavendeltuin 9, Dongen

Op een prachtige locatie met vrij uitzicht over een vijver staat deze royale vrijstaande woning. Hier geniet u dagelijks van rust, ruimte en privacy, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn. De woning beschikt over een ruime woonkamer, drie slaapkamers, een inpandige garage, een verzorgde achtertuin en diverse duurzame voorzieningen. Dankzij de vrije ligging en het fraaie uitzicht is dit een woning die opvalt door zowel comfort als woonbeleving.

Daarnaast biedt de woning interessante mogelijkheden om deze naar eigen wens uit te breiden. Aan de linkerkant, achter de garage, bestaat ruimte voor een uitbouw. Hierdoor kan bijvoorbeeld een volwaardig woonprogramma op de begane grond worden gerealiseerd, met een slaapkamer en badkamer.

Aan de rechterzijde van het perceel is bovendien ruimte voor het aanleggen van een extra inrit en eventueel het realiseren van een aanvullend bijgebouw. Deze mogelijkheden dienen te worden getoetst aan de geldende regelgeving en de benodigde vergunningen.

Belangrijkste kenmerken

- Vrijstaande woning op een unieke locatie;
- Vrij uitzicht over de vijver;
- Dichtbij het centrum en rustig gelegen aan het einde van een doodlopende straat;
- Drie ruime slaapkamers;
- Inpandige garage met elektrische deur;
- Vloerverwarming in de woonkamer, keuken, bijkeuken en badkamer;
- Airconditioning in de woonkamer;
- 14 zonnepanelen;
- Hybride waterpomp;
- Woning is naar eigen wens uit te breiden;
- Nabij uitvalswegen.

Indeling

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot de inpandige garage.

De garage is voorzien van een elektrische garagedeur, een wateraansluiting, verwarming en een praktisch keukenblok met koelkast. Vanuit de garage heeft u eveneens toegang tot de achtertuin.

De woonkamer is ruim opgezet en biedt dankzij de grote raampartijen een prachtig uitzicht over de voorgelegen vijver. De sfeervolle gashaard vormt een centraal element in de woonkamer en zorgt voor extra warmte en gezelligheid. De eetkamer staat in open verbinding met de woonkamer en beschikt over een schuifpui naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Aansluitend bevindt zich de luxe keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, ingebouwd koffiezetapparaat en een koelkast.

Naast de keuken ligt de praktische bijkeuken met vaste kast en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook bevindt zich hier de Cv-ketel en de unit van de warmtepomp. Vanuit hier is eveneens de garage bereikbaar.

Voor extra comfort is de woonkamer voorzien van airconditioning en beschikken de woonkamer en keuken over comfortabele vloerverwarming.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, die stuk voor stuk zijn voorzien van praktische knieschotten, waardoor er volop bergruimte aanwezig is.

De royale master bedroom is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een vaste kast. Eén van de slaapkamers aan de voorzijde biedt bovendien toegang tot het balkon, een fijne plek om even van de buitenlucht en het vrije uitzicht te genieten.

De complete badkamer is voorzien van een ligbad, een douche, bidet, dubbele wastafel en vloerverwarming. Daarnaast is er op deze verdieping een separaat toilet aanwezig.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de praktische bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige eigendommen.

Tuin

De ruime achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gazon en bestrating, waardoor er meerdere fijne plekken zijn om te ontspannen of te genieten van het buitenleven.

Achter in de tuin bevindt zich een houten berging, ideaal voor het opbergen van tuinmeubilair en gereedschap. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom. Tot slot is zowel de voortuin als de achtertuin voorzien van een beregeningssysteem met grondwaterput.

Deze vrijstaande woning combineert een unieke ligging met een fijn wooncomfort. Het vrije uitzicht over de vijver, de royale leefruimtes, de inpandige garage en de verzorgde tuin maken dit een bijzonder compleet geheel. Een ideale woning voor wie op zoek is naar rust, ruimte en comfortabel wonen op een toplocatie.

Duurzaamheid:

- Volledig geïsoleerd;
- HR-beglazing;
- Vloerverwarming in de woonkamer, keuken, bijkeuken en badkamer;
- Airconditioning in de woonkamer;
- 14 zonnepanelen;
- Cv-ketel (Intergas, 2023);
- Warmtepomp;
- Energielabel A.

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



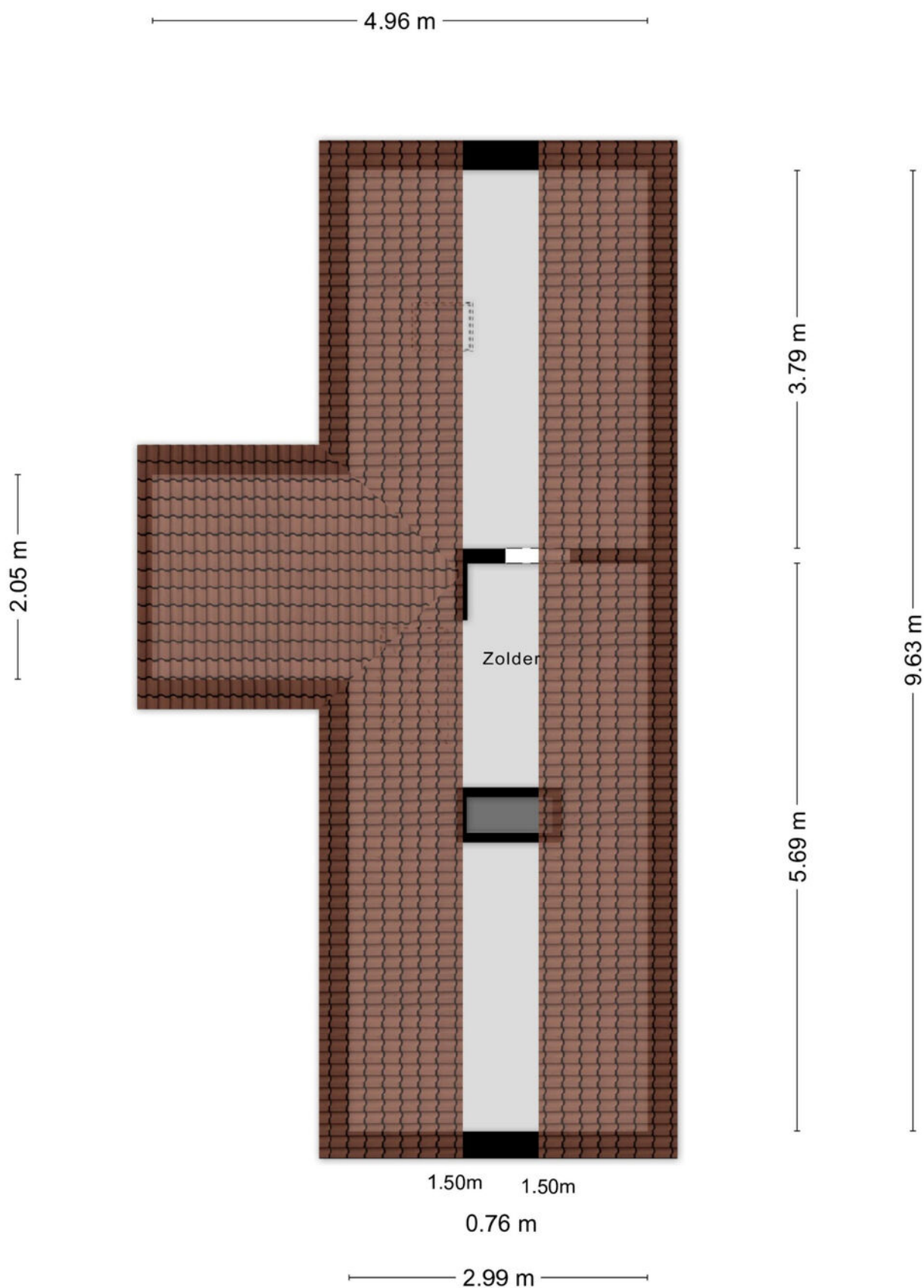
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

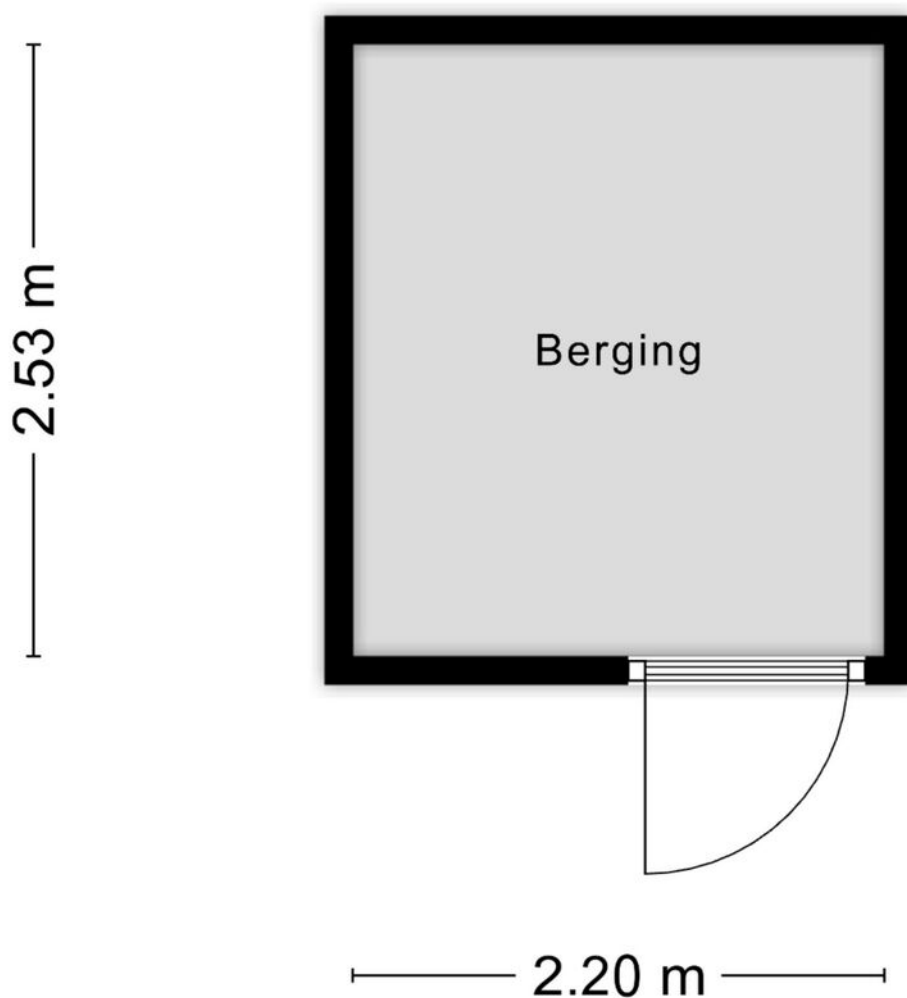


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dongen Sectie B Perceel 3746	kadaster 
---	---	---

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lamp boven eetkamer		X	
- Lamp zitgedeelte kamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Stalen schuifdeurkasten garage	X		
- Kast bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

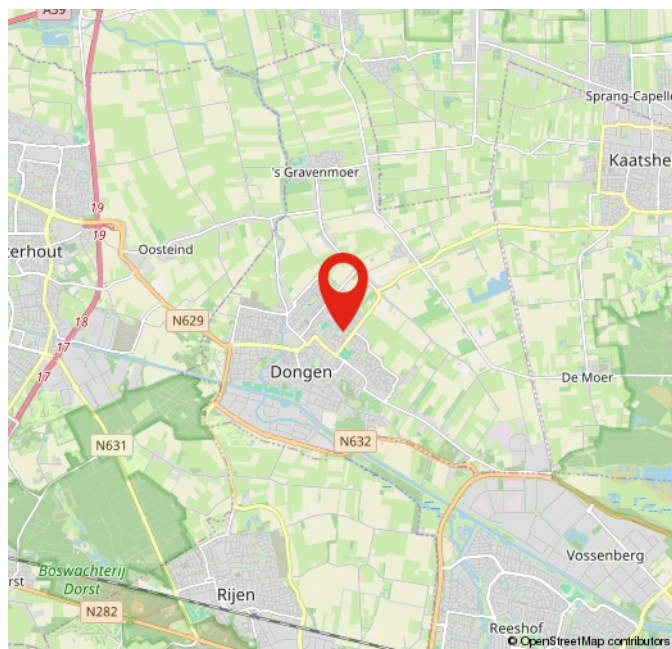
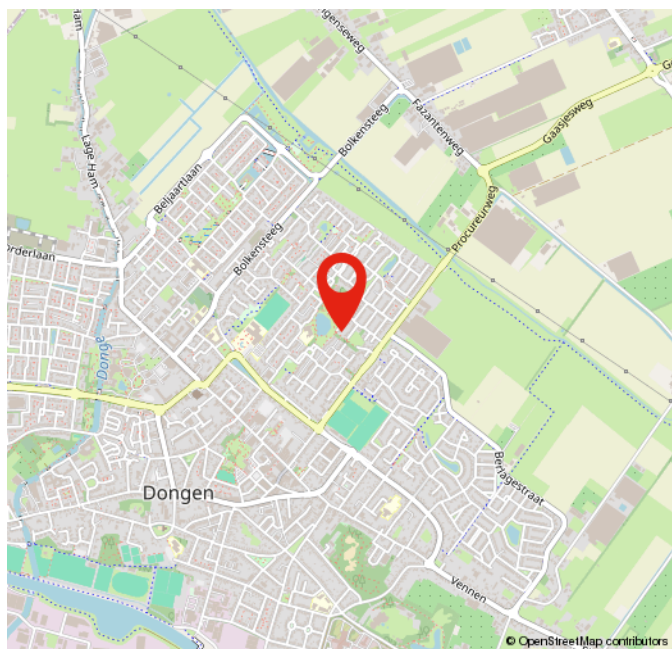
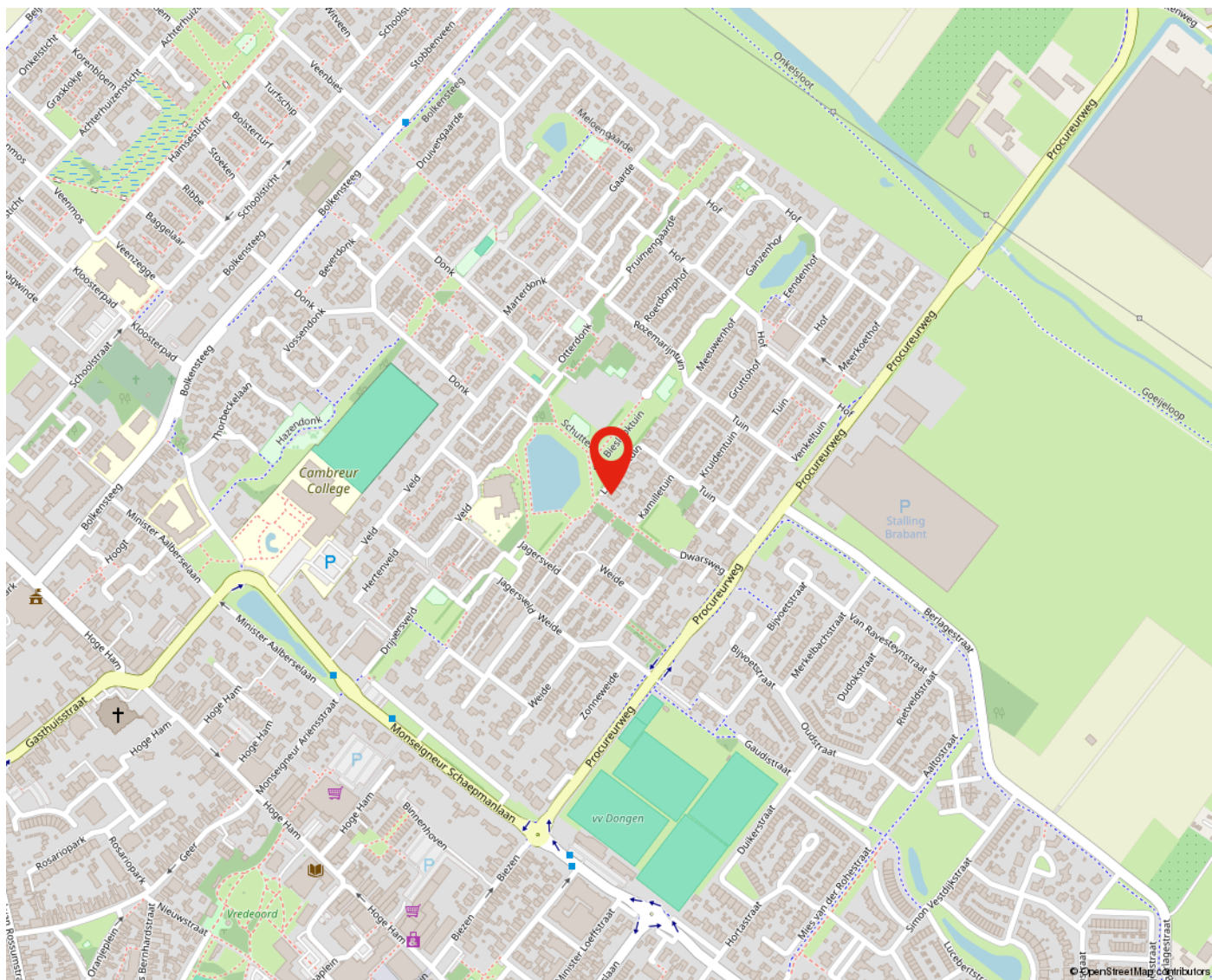
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		
- Houthok	X		
- Gevelstenen en gedeelte tuingereedschap in tuinhuis	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 / WAARBORGsom

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

