





VRAAGPRIJS

€ 1.150.000,- K.K.

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD WONING

CIRCA 1027 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

4810 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 264 M²

BOUWJAAR

2008

VERWARMING

C.V.-KETEL,
WARMTEPOMP

ENERGIELABEL

A

OMSCHRIJVING

Lage Ham 151, Dongen - Een exclusieve woning met oneindige veel mogelijkheden

Sommige woningen zijn bijzonder vanwege hun uitstraling, andere vanwege hun ligging of ruimte. Lage Ham 151 heeft het allemaal. Naast de prachtige ligging, het ruime perceel en de karakteristieke uitstraling onderscheidt deze woning zich door een ongekeende veelzijdigheid. Dit is een woning waar wonen, werken, gasten ontvangen en zelfs een volledig zelfstandige woonruimte moeiteloos samen kunnen komen.

Naast de royale hoofdwoning beschikt het perceel namelijk over een volwaardig bijhuis met eigen entree, woonruimte, keuken, badkamer en slaapkamer. Ideaal als gastenverblijf, kantoor, mantelzorgwoning of voor opgroeiende kinderen die graag wat zelfstandigheid hebben. Ook de zeer ruime en diepe tuin biedt volop mogelijkheden. Dit alles maakt Lage Ham 151 tot een uniek object voor wie nét iets meer zoekt dan een reguliere woning.

Belangrijkste kenmerken

- Exclusieve woning met extreem veel mogelijkheden;
- Royale hoofdwoning met slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Drie ruime slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping;
- Extra ruimte, geschikt voor opslag;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Bijhuis met eigen entree, woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer;
- Bijhuis ideaal als guesthouse, kantoorruimte of zelfstandige woonruimte;
- Zeer ruime en diepe, zonnige tuin;
- Meerdere terrassen;
- Vier parkeerplaatsen op eigen terrein, mogelijkheid tot uitbreiding;
- Kas, moestuin en kippenren;
- Irrigatiesysteem met eigen waterpomp;
- Robotmaaier aanwezig;
- Nabij uitvalswegen;

Indeling hoofdwoning

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot de verschillende vertrekken, het toilet en de trapopgang.

De begane grond is ruim en licht opgezet. De woonkamer vormt een sfeervol middelpunt van de woning en profiteert van veel natuurlijke lichtinval. De openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met de tuin. Daarnaast is er vanuit de woonkamer toegang tot het terras aan de voorzijde, waar je heerlijk

van de ochtendzon kunt genieten. Een kachel zorgt voor extra sfeer en warmte.

Aansluitend bevindt zich de eetkamer, eveneens een lichte en prettige ruimte die mooi in verbinding staat met de keuken.

De nette keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combioven en koelkast. De begane grond beschikt over comfortabele vloerverwarming.

Een bijzonder pluspunt is de slaapkamer op de begane grond met een eigen badkamer en-suite. De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet. Hiermee is de woning ook zeer geschikt voor wie gelijkvloers wil kunnen wonen.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit hier is er een directe doorgang naar de tuin.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over meerdere ruime slaapkamers. De master bedroom is bijzonder royaal van formaat en biedt volop ruimte voor een comfortabele inrichting.

Daarnaast bevinden zich hier nog twee ruime slaapkamers. De verdieping beschikt verder over een nette badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel.

Een separate ruimte met hierin de Cv-ketel, warmtepomp en ruimte voor extra opslag.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Deze praktische ruimte biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Het bijhuis: een wereld aan mogelijkheden

Een van de absolute blikvangers van Lage Ham 151 is het bijhuis. Dit zelfstandige gedeelte is zowel vanuit de woning als via een eigen entree bereikbaar. Daarmee biedt het een uitzonderlijke mate van flexibiliteit.

Bij binnenkomst is er een hal met onder andere een provisiekast en vaste kasten. Het bijhuis beschikt over een eigen woonkamer met keukenvoorziening, compleet met gaskookplaat, afzuiging, koelkast, combioven en haard.

Daarnaast is er een eigen badkamer met douche, toilet en wastafel. Op de verdieping bevindt zich een voorzolder en een slaapkamer.

Het bijhuis beschikt bovendien over een eigen terras. Hierdoor voelt het daadwerkelijk als een zelfstandige woonruimte.

Of je hier nu gasten wilt ontvangen, een inwonend kind een eigen plek wilt geven, een kantoor aan huis wilt creëren of simpelweg behoefte hebt aan extra woon- en leefruimte: de mogelijkheden zijn hier uitzonderlijk groot.

Tuin

Ook buiten is ruimte hier het sleutelwoord. De zeer ruime en diepe achtertuin is zonnig gelegen en biedt een enorme hoeveelheid mogelijkheden. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde geniet je hier van een prachtig vrij uitzicht, wat de tuin een extra gevoel van ruimte, rust en privacy geeft.

Verschillende terrassen, groene borders en praktische voorzieningen zorgen ervoor dat de tuin niet alleen groot, maar ook veelzijdig is. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor maar liefst vier auto's,

verdeeld over twee parkeerplaatsen aan weerszijden van de woning.

Achter in de tuin bevindt zich een blokhut, ideaal voor het opbergen van gereedschap en tuinbenodigdheden. Daarnaast zijn er een kas, moestuin en kippenren aanwezig. Voor de echte tuinliefhebber is dit dan ook een bijzonder aantrekkelijke plek.

Een extra cabin biedt nog meer ruimte voor tuingereedschap en opslag. De tuin beschikt over een eigen waterpomp die het irrigatiesysteem aanstuurt. Ook is er een robotmaaier aanwezig.

Een woning die je alle vrijheid geeft

Lage Ham 151 is geen standaard woning. Het is een uniek en veelzijdig geheel waar ruimte, comfort en mogelijkheden samenkomen. De combinatie van de royale hoofdwoning, het zelfstandige bijhuis, de diepe tuin en de vele extra voorzieningen maakt dit een object dat zich op verschillende manieren laat gebruiken.

Zie jij jezelf hier wonen, werken, gasten ontvangen of juist meerdere generaties onder één dak samenbrengen? Dan is Lage Ham 151 een woning die je absoluut zelf moet ervaren.

Duurzaamheid:

- Hoofdwoning volledig geïsoleerd;
- Vloerverwarming op begane grond;
- 26 zonnepanelen;
- Cv-ketel en warmtepomp;
- Energielabel A.









































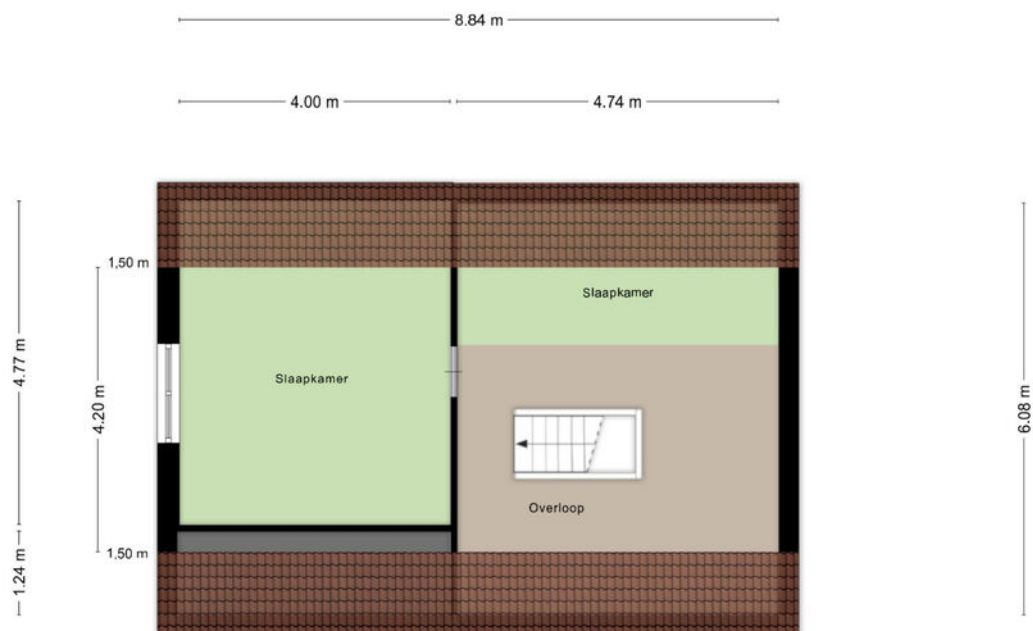




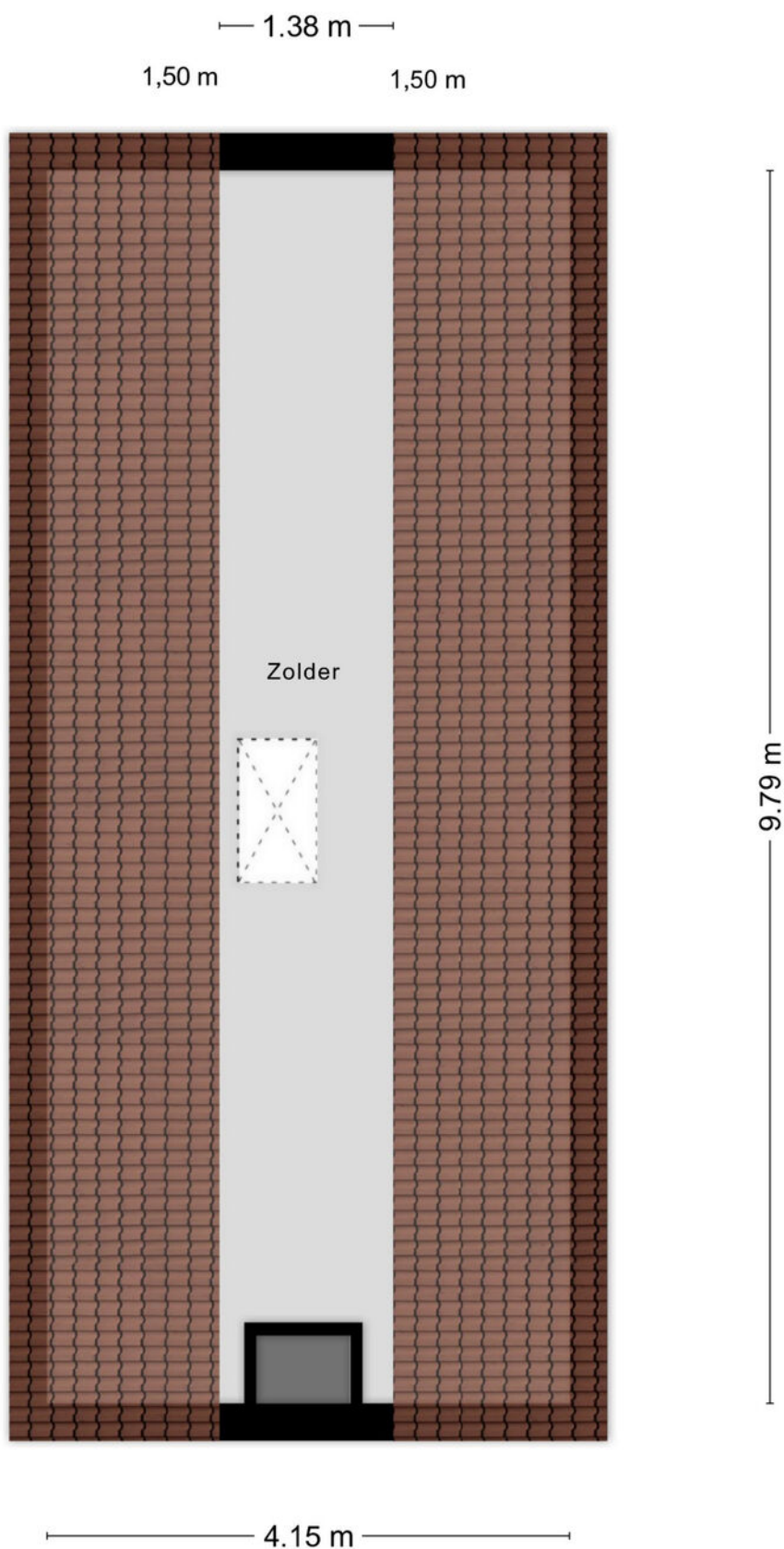
PLATTEGROND



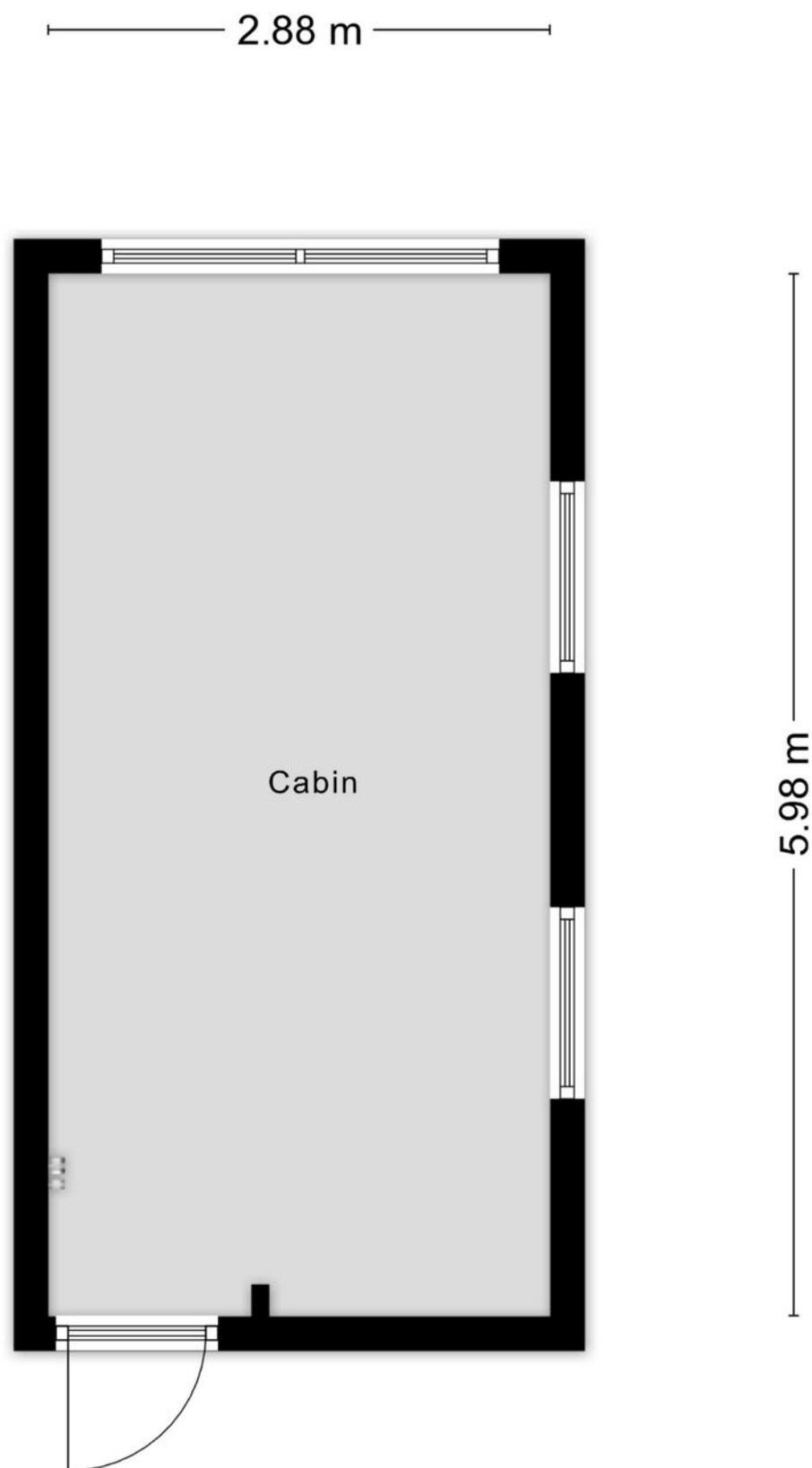
PLATTEGROND



PLATTEGROND

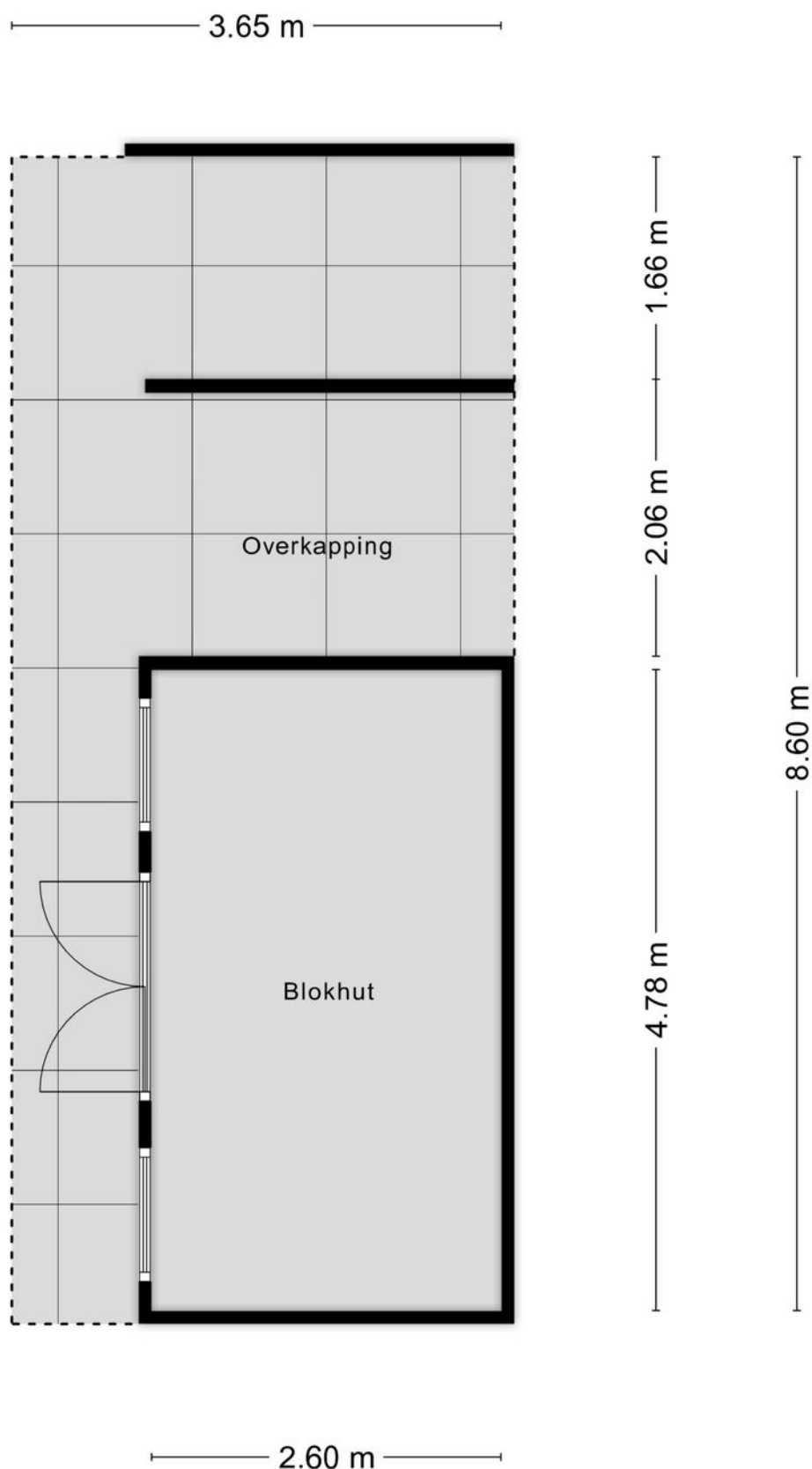


PLATTEGROND

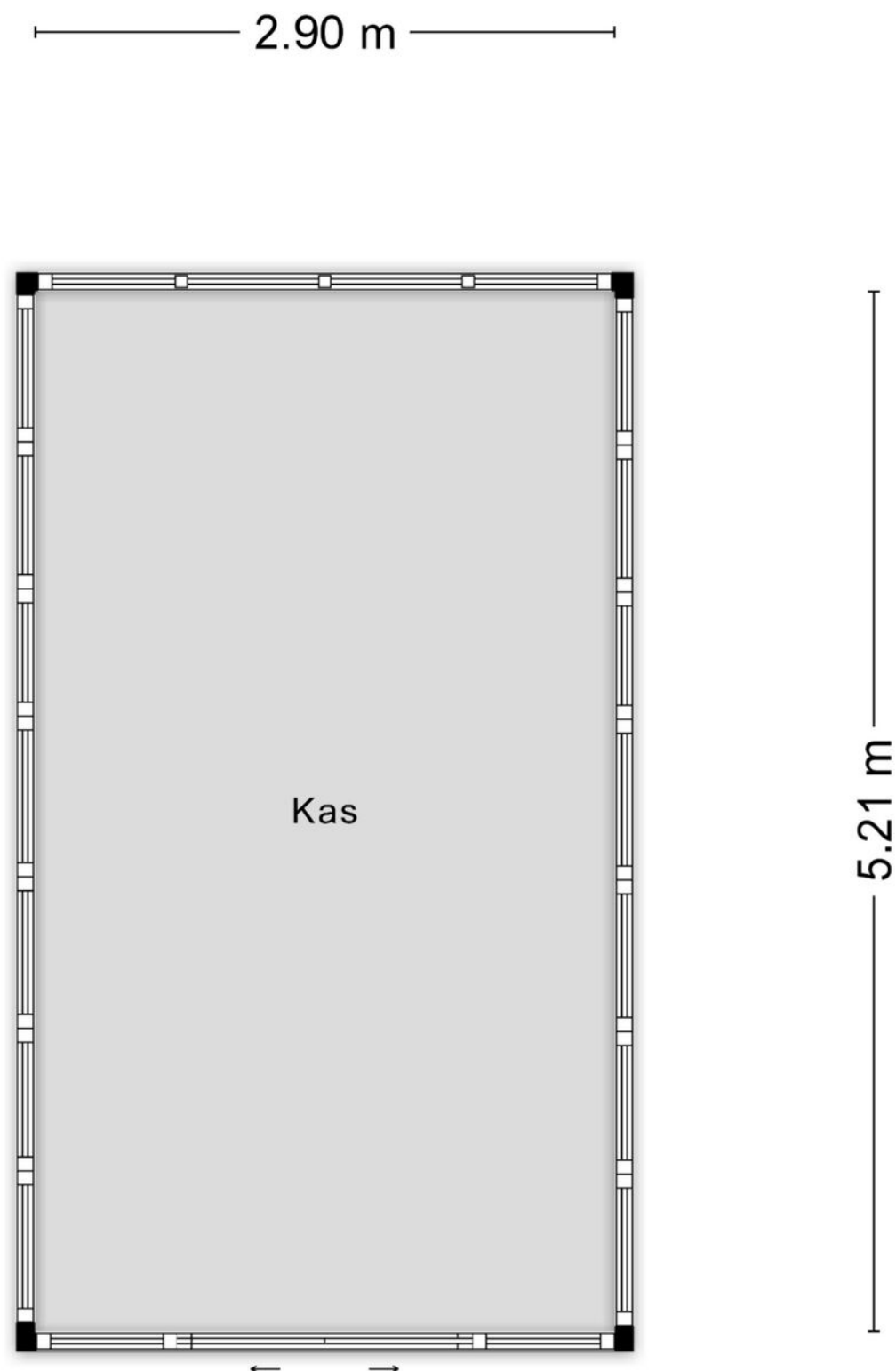


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

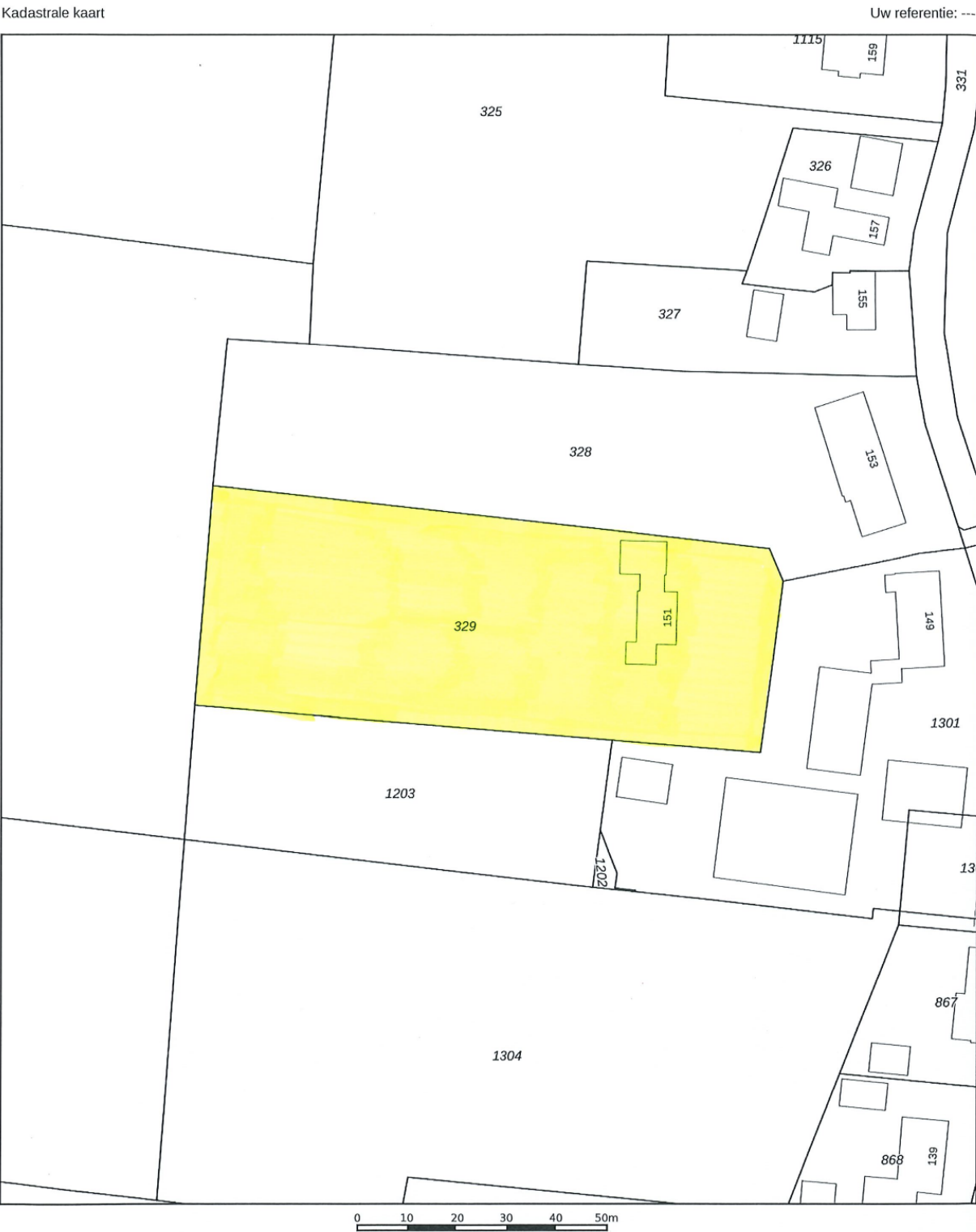


PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Dongen

Sectie

N

Perceel

329

—

Perceelnummer

—

Huisnummer

—

Vastgestelde kadastrale grens

—

Voorlopige kadastrale grens

—

Administratieve kadastrale grens

—

Bebouwing

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 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			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Bovenverdieping; Kantoor Bureau Incl stoel en kantoorkasten			X
- Kapstok gang hoofdwoning	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bijkeuken witte kast			X
- Slaapkamer boven groot, Bed-nachtkastjes-linnenkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Voorkant Groen Zonnescherm	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

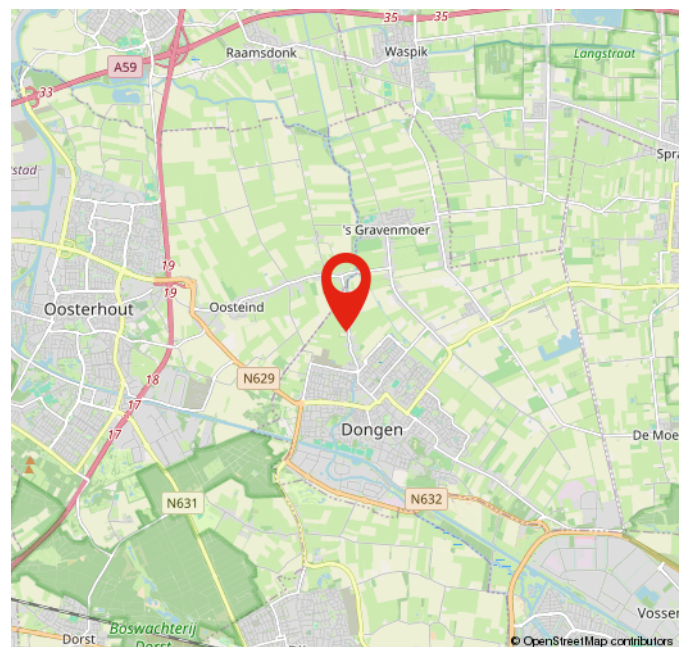
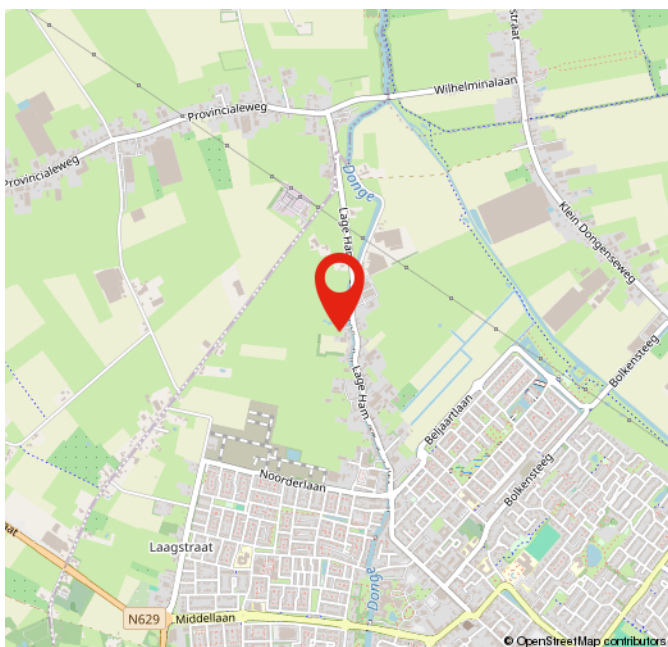
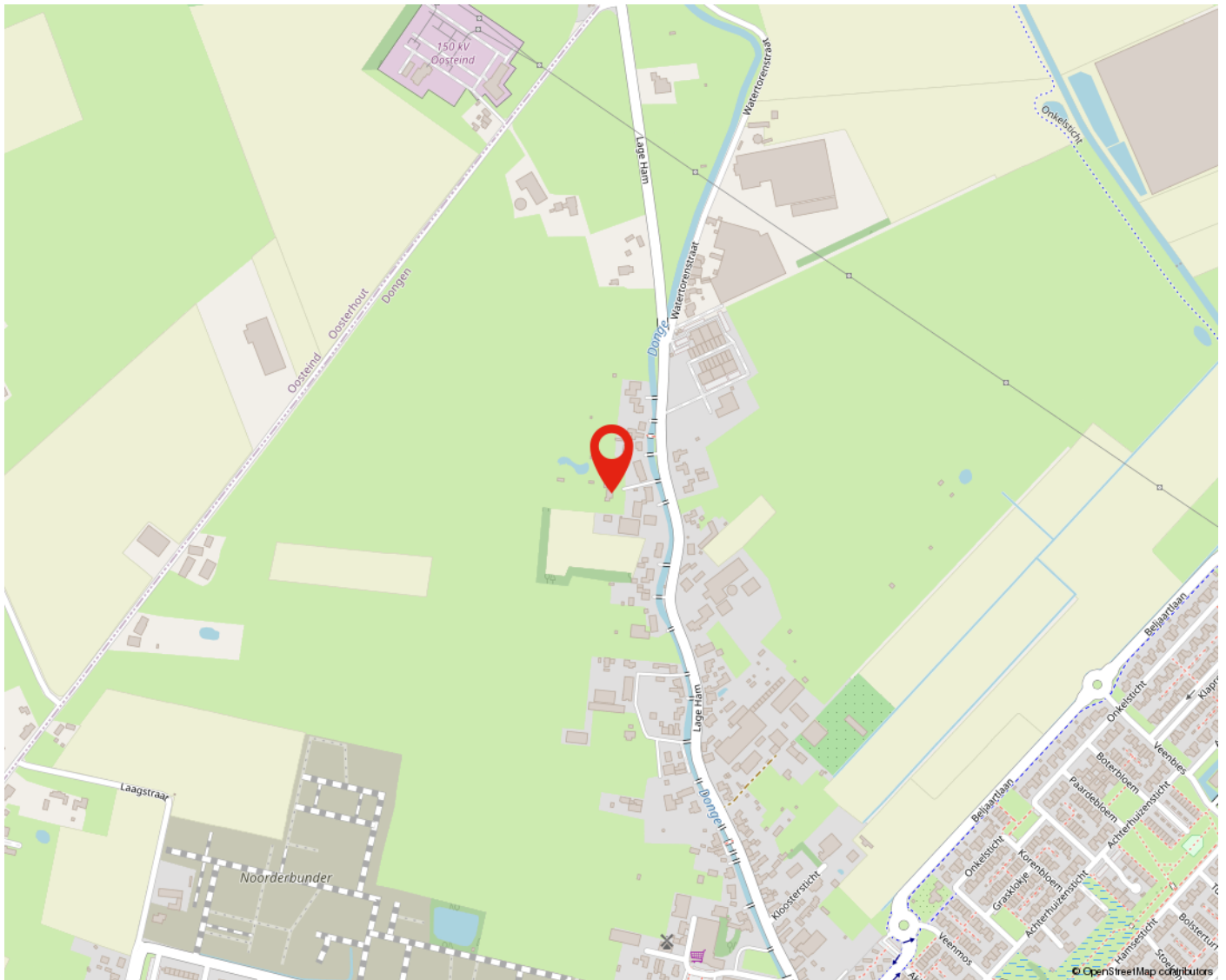
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Close-in Boiler Keuken Hoofdwoning	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Hoge Hoek kast Keuken			X
- Loungeset Incl Kussens + Opbergbergbox			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Bovenstaande geldt ook voor Badkamer 2 en 3	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Boiler Bijwoning blijft achter	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Kunstwerken + haardhout		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Irrigatiesysteem incl waterpomp	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Opvangsysteem regenwater	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- 2x Robotmaaier	X		
- Zitmaaier			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

