

TE KOOP



Vraagprijs € 459.000,- k.k.

HOGE HAM 155 A 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!

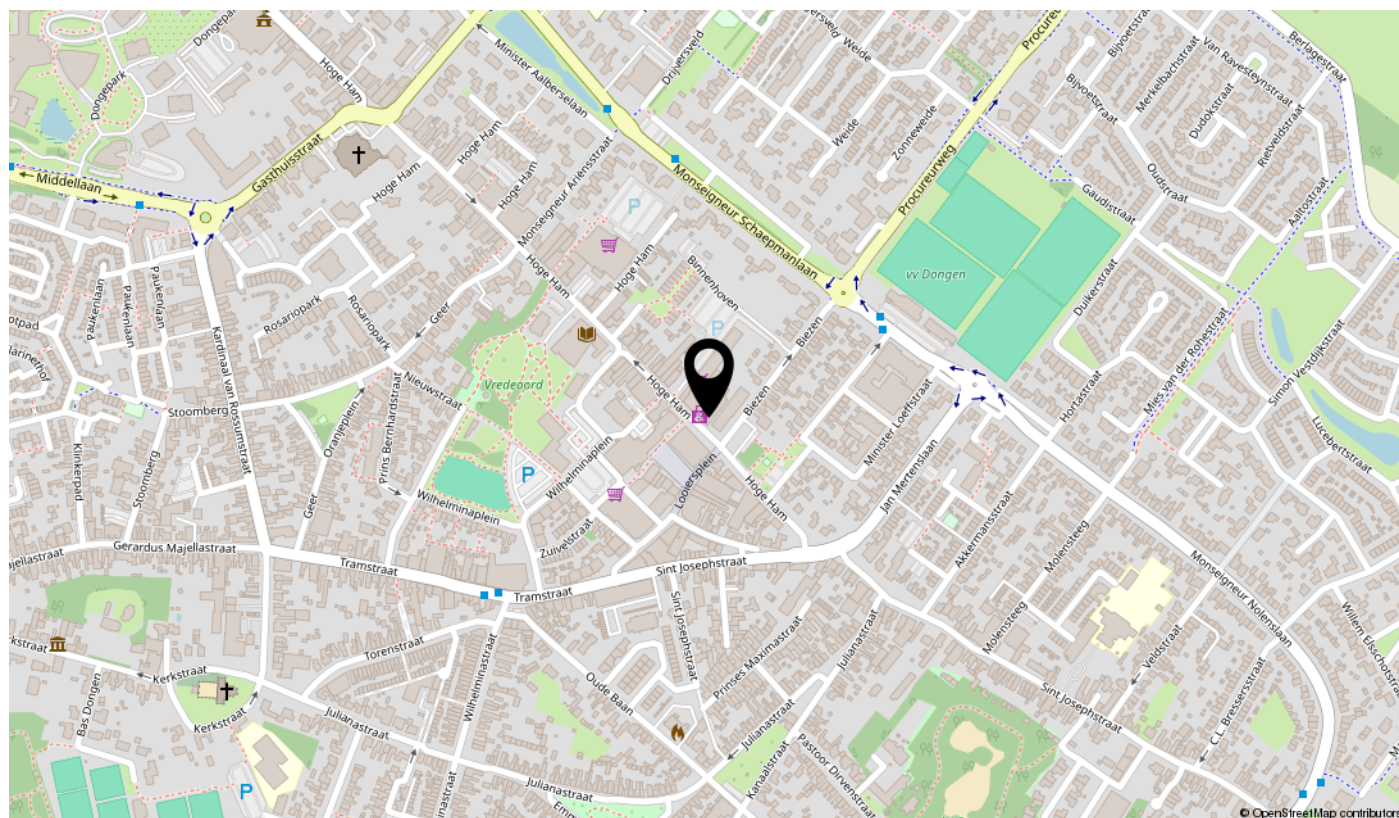
Heb je vragen over Hoge Ham 155 A?
Bel of mail ons gerust!

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



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Hoge Ham 155 A
Plaats	Dongen
Aanvaarding	direct
Bouwjaar	1994
Energielabel	B
Inhoud	490 m ³
Woonoppervlakte	130 m ²
Perceeloppervlakte	nvt
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Onderhoud binnen	redelijk
Onderhoud buiten	redelijk tot goed
Ligging	
Ligging woning	in centrum
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel -
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



HOGE HAM 155 A, DONGEN

Midden in het centrum van Dongen: royaal appartement van ca. 130 m²

Wonen midden in het bruisende centrum van Dongen, met verrassend veel ruimte én parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit royale appartement beschikt over circa 130 m² woonoppervlakte, twee ruime slaapkamers, een living van maar liefst circa 56 m² en een ruime, afsluitbare buitenruimte van circa 19 m².

De woning biedt volop ruimte en mogelijkheden voor een koper die het appartement naar eigen smaak wil moderniseren. De ligging is daarbij zonder twijfel een van de grote pluspunten: winkels, horeca en alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich letterlijk om de hoek.





BIJZONDERHEDEN

- Gelegen midden in het centrum van Dongen;
- Royaal woonoppervlak van circa 130 m²;
- Zeer ruime living van circa 56 m²;
- Twee ruime slaapkamers;
- Afsluitbare, overdekte buitenruimte van circa 19 m²;
- Extra buitenruimte op het platte dak;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren;
- Per direct beschikbaar.

APPARTEMENT

Bereikbaarheid en entree

Het appartement wordt bereikt via een pad aan de rechterzijde van het winkelblok. Dit pad leidt naar de eigen parkeerplaats en de opgang naar de woning.

Via een afsluitbaar en overdekt trappenhuis bereikt u het platte dak aan de achterzijde van het appartement. In het trappenhuis is tevens ruimte voor het stallen van fietsen. Vanaf het platte dak loopt u naar de entree van het appartement en tevens kunt u vanaf het platte dak het dakterras bereiken.

Hal

Achter de voordeur bevindt zich een royale centrale hal, van waaruit vrijwel alle vertrekken bereikbaar zijn. Hier bevindt zich tevens de toiletruimte, voorzien van een vrijhangend closet en fonteintje.





Woonkamer

De speels ingedeelde living van circa 56 m² biedt volop ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel.

Het eetgedeelte ligt centraal tussen de keuken en de buitenruimte/buitenterras en staat via een dubbele schuifpui in directe verbinding met het overdekte terras. Het zitgedeelte bevindt zich wat meer naar achteren en beschikt over veel praktische wandruimte. Dankzij de grote glaspartijen aan de zijde van de buitenruimte valt ook hier prettig daglicht naar binnen.



WOONKAMER





WOONKAMER



BUITENRUIMTE/ BUITENTERRAS

Een bijzonder onderdeel van het appartement is de afsluitbare en overdekte buitenruimte/ buitenterras van circa 19 m². Deze is vanuit de woonkamer bereikbaar via een dubbele schuifpui.

De ruimte is voorzien van een serreoverkapping en kozijnen met schuiframen, waardoor deze gedurende een groot deel van het jaar bruikbaar is. Daarnaast zijn elektrische radiatoren aanwezig voor extra verwarming.

Parkeerplaats

Vanuit de VvE wordt er één parkeerplaats beschikbaar gesteld voor dit appartement.





Keuken

Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich de open keuken. De keukeninrichting is voorzien van onder meer een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en dubbele spoelbak.

Vanuit de keuken kijkt u uit richting het levendige centrum van Dongen.

Berging

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een praktische berging met aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier is tevens de gasgestookte combiketel geplaatst.



KEUKEN



Slaapkamer 1

Aan de linker voorzijde bevindt zich de grootste slaapkamer van circa 4,20 x 4,80 meter. Dankzij de royale afmetingen is hier voldoende ruimte voor een groot bed, kastenwand en eventueel een werkplek.

Slaapkamer 2

Aan de rechter voorzijde ligt de tweede slaapkamer van circa 2,80 x 3,60 meter. Ook deze kamer biedt een prima formaat en kan uitstekend worden gebruikt als slaapkamer, werkkamer of logeerkamer.

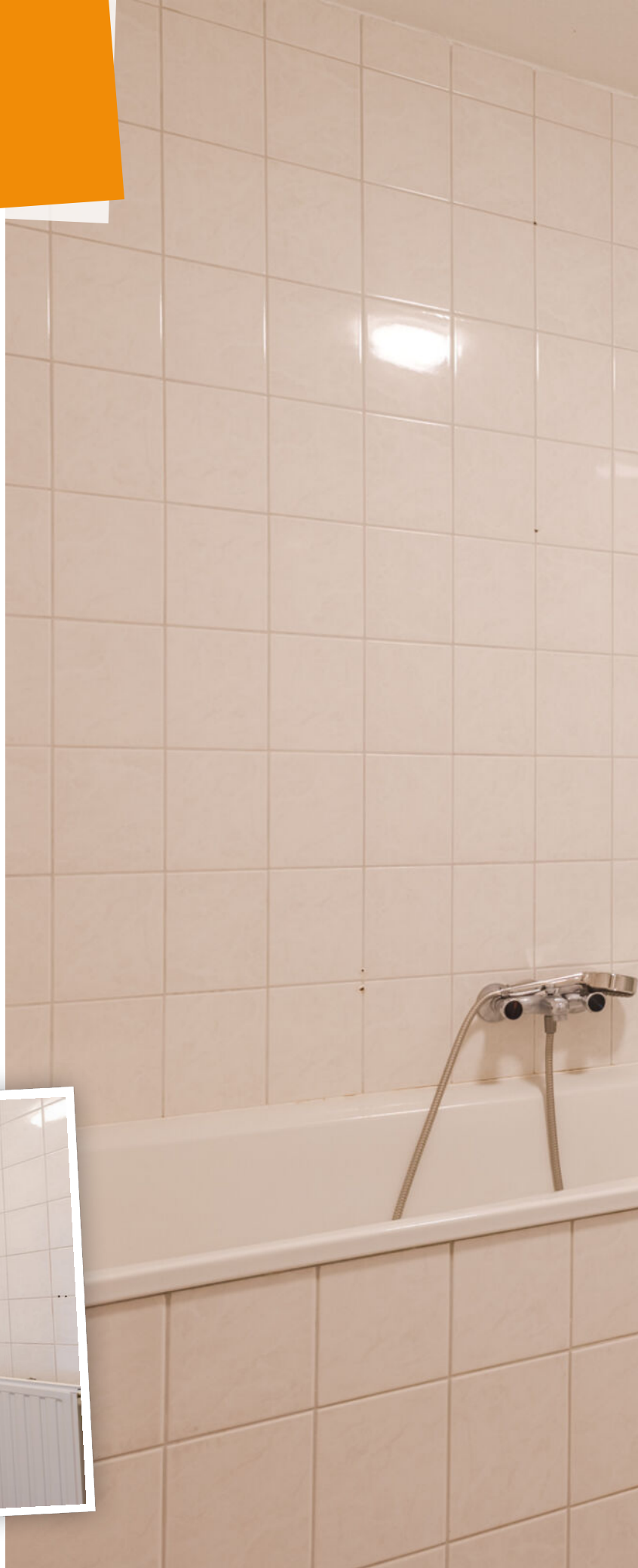


SLAAPKAMERS



BADKAMER

Vanuit de centrale hal is de geheel betegelde badkamer bereikbaar. Deze is uitgerust met een ligbad, separate douche en dubbele wastafel.





Centraal wonen met ruimte en mogelijkheden

Wie op zoek is naar veel woonruimte op een zeer centrale locatie in Dongen, vindt hier een interessant appartement. Met circa 130 m² woonoppervlak, twee slaapkamers, een royale living, eigen parkeergelegenheid en een ruime overdekte buitenruimte biedt de woning een sterke basis.



ALGEMEEN





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dongen

Sectie B

Perceel 2050

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Het Kadaster en de openbare registers behouden zich de intellectuele eigendomsrechten, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

KADASTRALE KAART



PLATTEGROND



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 Dongenlce 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 bidder 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 bouwkwiteit 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 oppervlaktetaten 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 marktbereik van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebepaling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebepaling 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!



AANTEKENINGEN

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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



KIN
MAKELAARS

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