



NOORDERLAAN 125 DONGEN



Vraagprijs
€ 349.000,- k.k.



Omschrijving van de woning



Welkom aan de Noorderlaan in Dongen! Vier slaapkamers, een garage op eigen terrein en een praktische ligging vormen de ingrediënten van deze woning. Wie niet bang is om de handen uit de mouwen te steken, krijgt hier de kans om een woning volledig naar eigen wens te moderniseren. De Noorderlaan ligt in een woonomgeving waar veel dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Voor een wandeling, sport of boodschap hoeft u dus niet ver van huis.

Aankoopargumenten:

- Een sterk pluspunt is de garage op eigen terrein van circa 16 m²;
- Solide basis op een gunstige plek met volop ruimte om het geheel naar eigen smaak te moderniseren;
- Vier slaapkamers maken deze woning compleet;
- De woning is gedeeltelijk voorzien van rolluiken. Het rolluik bij de voordeur is elektrisch bedienbaar.

De woning ligt in een rustige en prettige woonwijk met een centrale ligging. Een supermarkt en Action bevinden zich op loopafstand van de woning en ook het gezellige centrum van Dongen is snel bereikbaar. Hier vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en speciaalzaken. De Noorderlaan heeft recent een flinke upgrade gekregen. De straat is in 2026 volledig vernieuwd met o.a. nieuw asfalt en bredere fietsstroken. Tevens zijn vanuit de woning de belangrijkste uitvalswegen snel te bereiken, waardoor omliggende dorpen en steden goed bereikbaar zijn.

Indeling:

Begane grond:

U komt binnen in de hal, waar zich de toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. De voordeur is voorzien van een elektrisch rolluik. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer. De woonkamer heeft een speelse indeling en aan de voor- en achterzijde bevinden zich raampartijen met rolluiken. De ruimte is voorzien van een parketvloer. Daarnaast beschikt de woonkamer over twee vaste kasten, praktisch voor extra

Omschrijving van de woning

bergruimte. Aan de achterzijde bevindt zich de eenvoudige open keuken. Deze is uitgerust met een keukenblok met vier boven- en vier onderkasten. De keuken beschikt over een deur naar de tuin.

De achtertuin is aangelegd met een combinatie van siergrind, bestrating en diverse beplating. Hierdoor zijn er verschillende plekken gecreëerd om de tuin naar eigen wens te gebruiken en in te richten. Achter in de tuin staat een houten tuinhuis. Op het achterste gedeelte van het perceel bevindt zich een eigen garage, die rechtstreeks vanuit de tuin bereikbaar is. De garage is circa 16 m² groot en beschikt over een sectionaal deur naar de achterom. Binnen is de ruimte praktisch ingericht met houten stellingskasten.

1e verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch in te delen en bieden ieder hun eigen mogelijkheden. De badkamer is ingericht met een wastafel, toilet, douche en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Deze ruimte is functioneel, maar modernisering kan gewenst zijn.

Slaapkamer I is circa 3,38 x 3,61 m en bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een wastafel en een rolluik;

Slaapkamer II is circa 3,90 x 2,71 m en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een vaste kast;

Slaapkamer III is circa 2,95 x 2,70 m en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is eveneens voorzien van een vaste kast.

2e verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. De voorzolder beschikt over een dakraam en is voorzien van de opstelplaats voor de cv-ketel (2024). Vanuit hier is de vierde slaapkamer bereikbaar. Deze kamer is circa 5,66 x 3,27 m en is eveneens voorzien van een dakraam en biedt verschillende gebruiksmogelijkheden. Zo kan de ruimte worden ingericht als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Bijzonderheden:

- Supermarkt en Action op korte loopafstand bereikbaar;
- De woning is voorzien van een cv-ketel uit 2024;
- Het levendige centrum van Dongen is op korte fietsafstand.

Enthousiast geworden? Neem dan gerust contact met ons op voor het inplannen van een bezichtiging. Wij laten u graag de woning zien!

KENMERKEN VAN DE WONING

Object gegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar/-periode	1973
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud object	Circa 407 m ³
Perceelgrootte	172 m ²
Woonoppervlakte	Circa 117 m ²
Externe bergruimte (berging)	Circa 16 m ²

Details

Ligging object	In woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel (2024)
Warmwater	C.v.-ketel
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	C

Tuingegevens

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuindiepte	Circa 10 meter
Tuinbreedte	Circa 5,5 meter
Ligging	Zuiden





















Begane grond



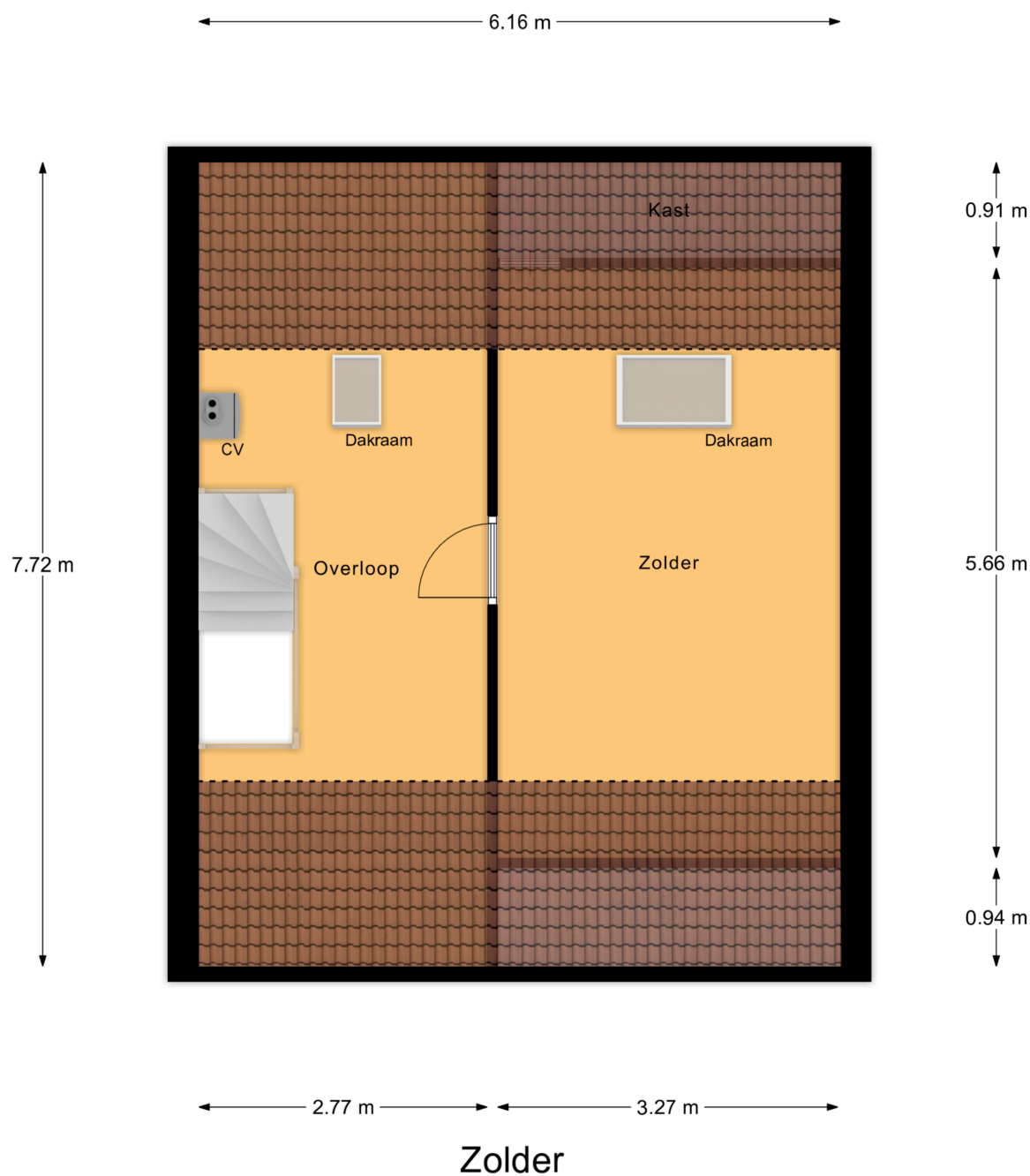
Begane Grond

1e verdieping



1e Verdieping

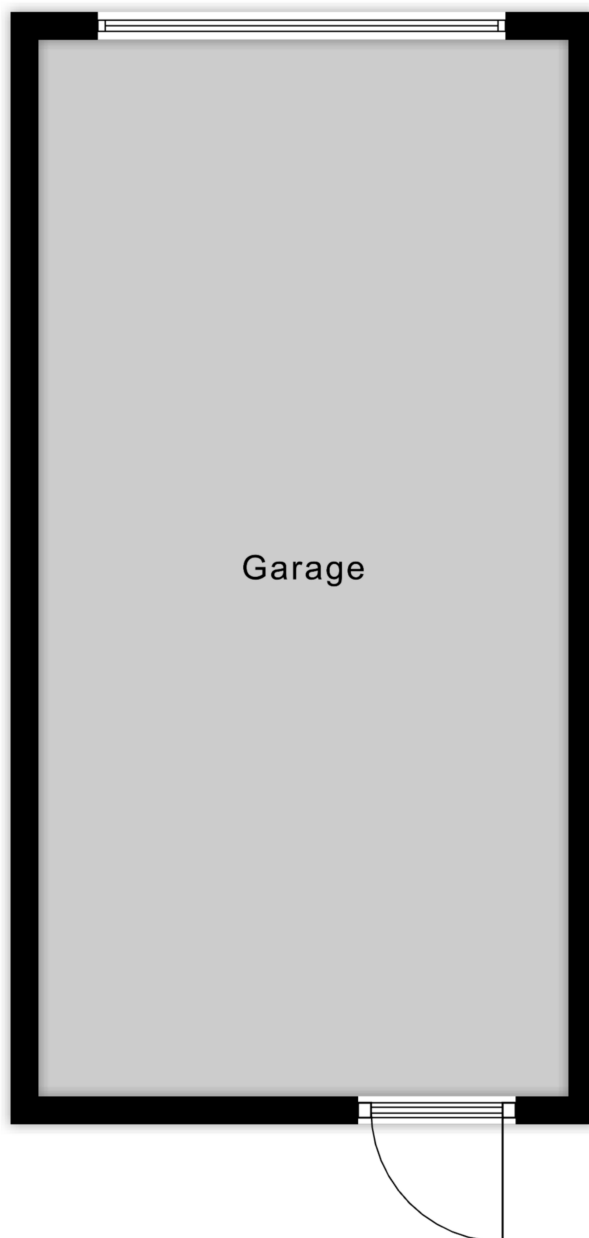
2e verdieping



Garage

← 2.86 m →

↑
5.70 m
↓



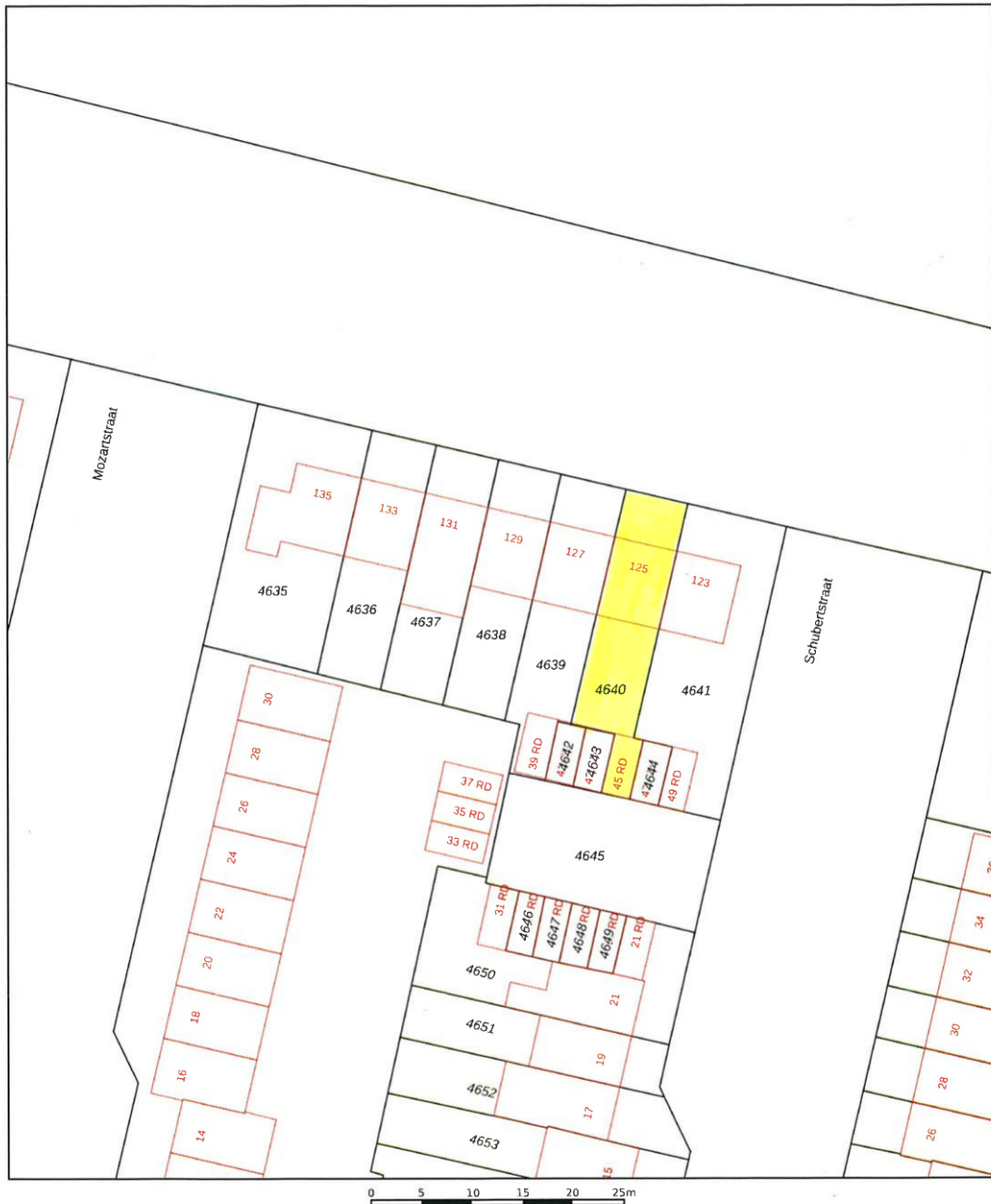
Garage



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

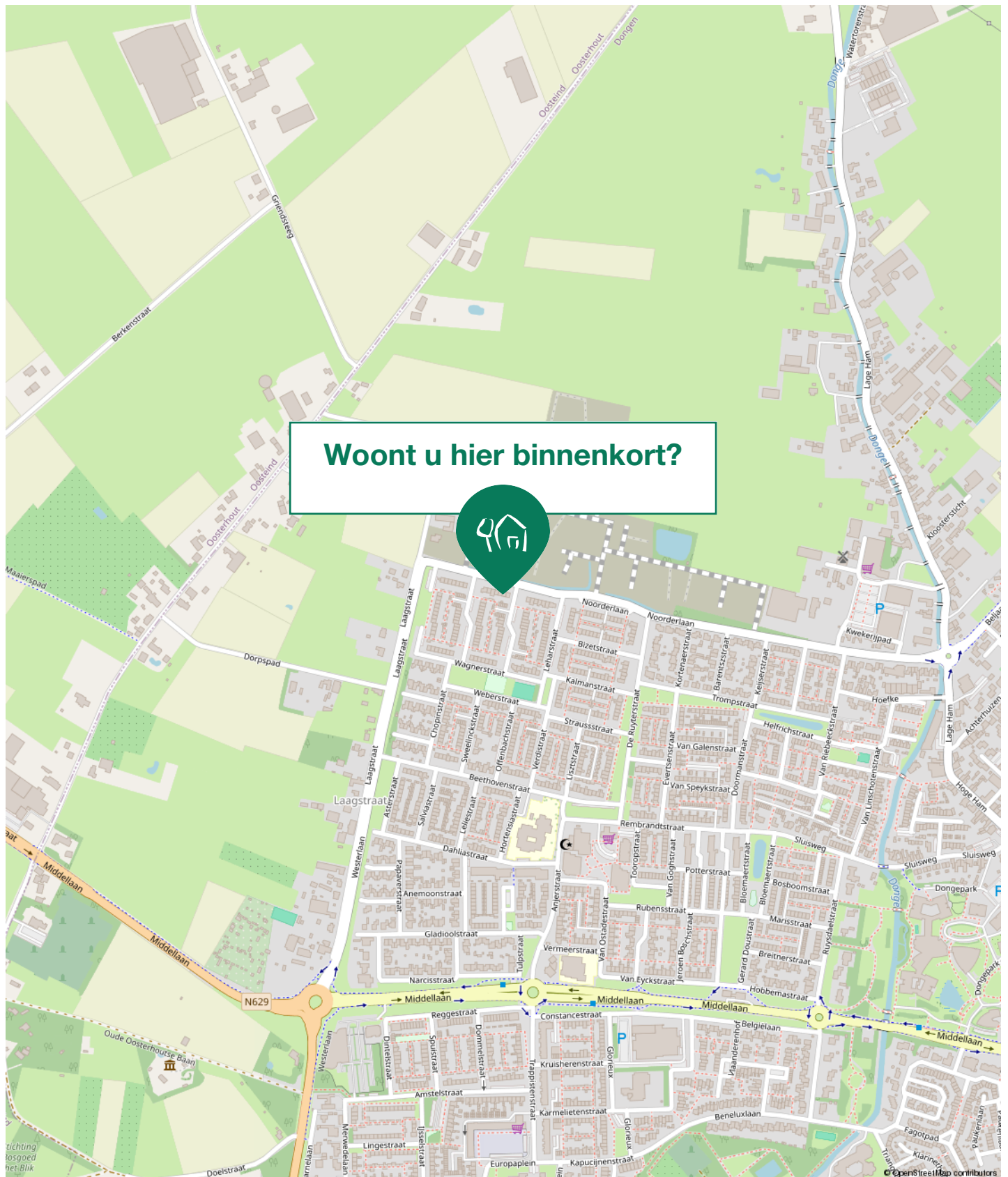
Uw referentie: pve



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dongen	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4638	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2024 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.			

Locatie op de kaart



Maak kennis met Dongen

Het mooie Dongen

Dongen is een middelgrote gemeente met ruim 27.000 inwoners.

Gelegen in het bourgondische Brabant op circa 15 kilometer afstand van zowel Breda als Tilburg. Aansluitingen op de Noord-Zuid en West-Oost snelwegen op slechts enkele kilometers afstand.



Doordat in Dongen van oudsher een 'onderwijsorde' was gevestigd, zijn de onderwijsvoorzieningen zeer goed met verschillende basisscholen, MAVO, HAVO en VWO.

Dongen kent een veelzijdig en bloeiend sport- en verenigingsleven, biedt ontspanning en goede sociale contacten voor jong en oud. Mooie recreatiegebieden als de "Duiventoren", de Seterse bossen, de Loonse en Drunense duinen en De Efteling op fietsafstand.

Dongen is klein genoeg om een dorp te blijven en voldoende groot om alle voorzieningen te kunnen bieden. Goede en ruim opgezette woongebieden zijn gegroepeerd rond een dynamisch centrum waarin een scala aan winkelveorzieningen met voldoende gratis parkeergelegenheid in de directe nabijheid.



Buurtinformatie - Dongen / West 2

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 10%

25 - 44: 27%

45 - 64: 25%

65+: 22%

Huishouden



Eenpersoons: 33%

Zonder kinderen: 32%

Met kinderen: 35%

Koop / huur



Koop: 71%

Huur: 29%

50%
man

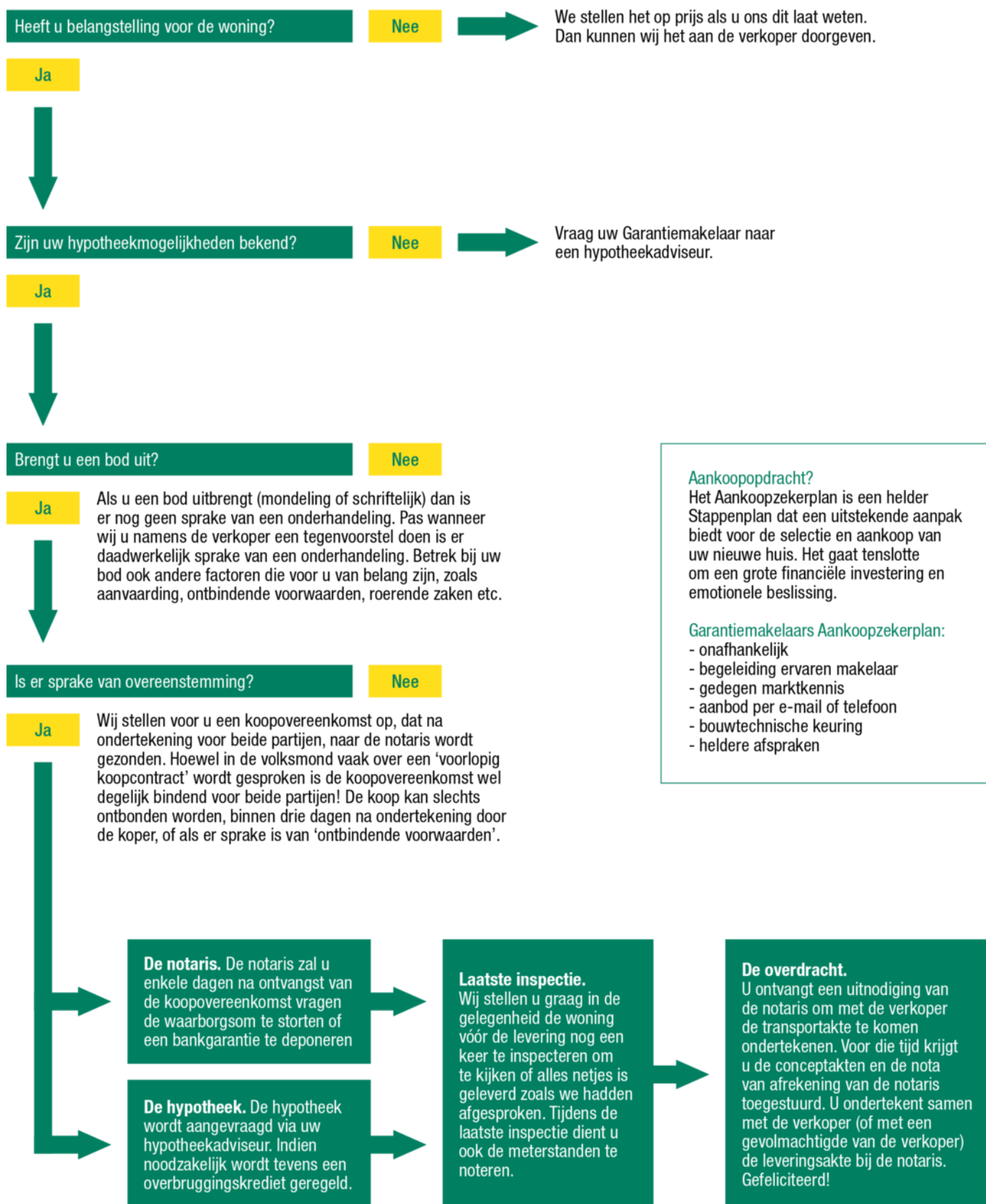


50%
vrouw



1,2 per huishouden

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP



EEN HUIS KOPEN BLIJFT SPANNEND!

Durf jij een huis te kopen, zonder de hulp van een eigen deskundige adviseur?

De makelaars van Kanters kennen de markt als geen ander en onderhandelen voor jou op het scherpst van de snede. Je wilt in deze woningmarkt je droomhuis niet mislopen, maar ook zeker weten dat je nooit teveel voor je nieuwe woning betaalt. Profiteer van onze kennis, ervaring, onze contacten en vind het huis dat bij je past!

FULL-SERVICE AANKOOPMAKELAAR

Kanters Garantiemakelaars adviseert je bij aankoop van je nieuwe woning. Indien je bij ons een aankoopopdracht plaatst, begeleiden wij je van A tot Z, full-service dus! Onze dienstverlening bestaat o.a. uit:

- het inventariseren van jouw woonwensen;
- het geven van een realistisch woonadvies gebaseerd op de huidige woningmarkt;
- het zoeken naar een geschikte woning en de begeleiding van gerichte bezichtigingen;
- onderzoek en advisering over: de bouwkundige staat, de onderhoudsconditie, de marktwaarde en de reële aankoopwaarde, de buurt;
- onderzoek en advisering over de omgevingsfactoren zoals het bestemmingsplan en de milieu-/bodemgesteldheid;
- onderzoek en advisering over de juridische en financiële aspecten van de woning;
- het bespreken met jou en uitvoeren namens jou van de onderhandelingsstrategie;
- de controle op de koopakte en alle andere belangrijke documenten;
- het uitvoeren van een inspectie voorafgaand aan de overdracht;
- de overdracht (transport) van de woning bij de notaris;
- nazorg als je nog hulp of advies nodig hebt.

In deze bijzondere woningmarkt moet je er soms snel bij zijn, je wilt niet wachten en je kunt ons daarom onbeperkt meenemen en raadplegen voor adviezen over je nieuwe woning. Wannéér je koopt maakt niet uit, je betaalt ons pas bij de overdracht. De kosten hiervoor bedragen vanaf 1.995 euro inclusief BTW. Koop je een woning uit ons eigen woningaanbod, dan kunnen wij niet optreden als aankoopmakelaar.



AANKOOP

Alle bedragen zijn consumentvriendelijk dus inclusief BTW en geen verborgen overige kosten.



Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar

toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.

De succesformule van Garantiemakelaars





Tijd voor een nieuw nestje?

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

100% Hypotheken & Verzekeringen hebben alle **ingrediënten** voor een goed financieel advies.

**Wat zijn de onmisbare ingrediënten van
100% Hypotheken & Verzekeringen:**

- Profiteren van de laagste rente en snelle service.
- Bemiddeling voor nagenoeg alle hypotheekaanbieders in Nederland en professioneel advies van een erkend hypotheccair planner.
- Geheel ontzorgen om jouw woning te verduurzamen.
- De advies en bemiddelingskosten zijn altijd op maat en voor iedere situatie scherp geprijsd.

**Wij maken graag een afspraak met jou, neem gerust vrijblijvend
contact met ons op.**

Afspraken in de avond zijn mogelijk, op locatie maar ook
webcamadvies, aan jou de keuze!

Met onze kantoren in
Rijen en Dongen
is er altijd wel een
kantoor bij jou in
de buurt.



Kanters Garantiemakelaars

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Kanters Garantiemakelaars, 0162 - 31 55 51

U bent welkom op kantoor:

ma t/m vr: 08.30u tot 13.00u en van 13.30u tot 17.30u.

Contact

Wij zijn bereikbaar via:

- Tel. 0162 - 31 55 51
- info@kanters.net
- www.kanters.net

Adresgegevens

Kanters Garantiemakelaars
Monseigneur Poelsstraat 9, 5103 BD Dongen
Kijketalage: Hoofdstraat 50B, 5121 JG Rijen



Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Aantekeningen

Aantekeningen



Aantekeningen

Heeft u interesse in Noorderlaan 125?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

Bel 0162 - 31 55 51 of mail naar info@kanters.net

