

TE KOOP

Vraagprijs € 895.000,- k.k.

GERARDUS MAJELLA STRAAT 24 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 Gerardus Majellastraat
24?

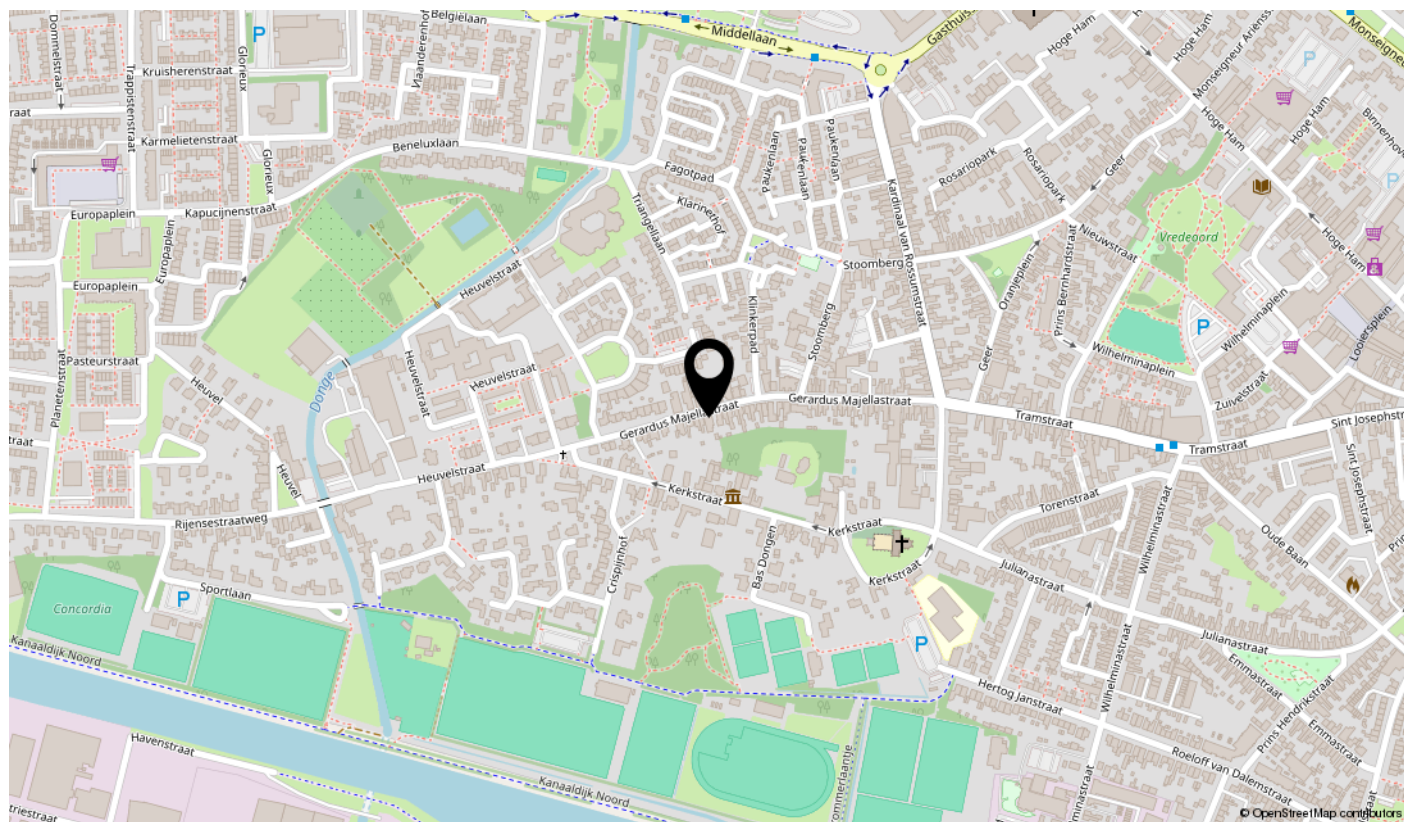
Bel of mail ons gerust!

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



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Gerardus Majellastraat 24
Plaats	Dongen
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1935
Energielabel	A
Inhoud	967 m ³
Woonoppervlakte	217 m ²
Perceeloppervlakte	950 m ²
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	3
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	in centrum
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp 2024
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



GERARDUS MAJELLA STRAAT 24, DONGEN

Karakteristieke jaren-dertigwoning met verrassend veel ruimte en een unieke, bijzonder royale tuin op het zuiden

Sommige woningen hebben direct iets eigens. Deze karakteristieke jaren-dertigwoning is er zo één. Achter de herkenbare gevel schuilt een bijzonder ruim huis met circa 220 m² woonoppervlak, een rijke historie en een achtertuin die je in deze omvang maar zelden tegenkomt.





BIJZONDERHEDEN

- In goede staat van onderhoud verkerende karakteristieke jaren-dertigwoning, oorspronkelijk in gebruik als slagerij met woon-/winkelgedeelte;
- Circa 220 m² woonoppervlak op een perceel van 950 m²;
- Woonkamer van circa 75 m² met meerdere zit- en leefgedeelten;
- Drie ruime slaapkamers en een grote badkamer;
- Grote kelder met originele pekel- en aardappelbak, nu gedeeltelijk in gebruik als wijnkelder;
- Ruime tuin van circa 30 meter diep en 24 meter breed;
- Energielabel A, spouwmuurisolatie en 12 zonnepanelen op het platte dak van de aanbouw;
- Hardhouten meranti kozijnen in zowel oud- als nieuwbouw en voorzien van HR++ beglazing;
- Diverse originele glas-in-looddetails, uitgevoerd in dubbele beglazing, waaronder in de voordeur;
- Natuurstenen vloer met vloerverwarming in de aanbouw;
- Remeha hybride warmtepomp en cv-ketel, geplaatst in juli 2024;
- Gemoderniseerde elektrische installatie met 14 automaten, drie aardlekschakelaars en modern schakelmateriaal;
- Vrijstaande garage met overdekt terras;
- Paardenstal met drie boxen, hobbyruimte en kippenren met nachtverblijf;
- Centrale ligging nabij winkels, bibliotheek, cultureel centrum en park.

WONING

De woning maakte oorspronkelijk deel uit van een slagerij met woon-/winkelgedeelte. Die geschiedenis is op verschillende plekken nog tastbaar aanwezig, bijvoorbeeld in de voormalige koelcel, de kelder en de karakteristieke glas-in-looddetails. Tegelijkertijd is de woning in de loop der jaren uitgebreid, gerenoveerd en gemoderniseerd. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijke combinatie van sfeer, ruimte en hedendaags wooncomfort.

Met onder meer een woonkamer van circa 75 m², drie ruime slaapkamers, een werkkamer, vrijstaande garage, paardenstal en een perceel van circa 950 m² biedt deze woning opvallend veel gebruiksmogelijkheden. De circa 700 m² grote achtertuin op het zuiden is groen, diep, breed en ingericht met verschillende terrassen, fruitbomen, waterpartijen en volop ruimte om buiten te leven.

Ook op het gebied van comfort en verduurzaming is de woning met de tijd meegegaan. Zo beschikt de woning over energielabel A, 12 zonnepanelen, spouwmuurisolatie en een in juli 2024 geplaatste Remeha hybride warmtepomp met cv-ketel.

Onderhoud

De woning is in de loop der jaren op verschillende onderdelen gerenoveerd en gemoderniseerd, waarbij het karakter van het oorspronkelijke pand behouden is gebleven.

Zo beschikt de woning over hardhouten meranti kozijnen voorzien van HR++ beglazing, een gemoderniseerde elektrische installatie, spouwmuurisolatie en 12 zonnepanelen op het platte dak van de aanbouw. Samen met de in 2024 geplaatste hybride warmtepomp en cv-ketel resulteert dit in energielabel A.





Entree

De karakteristieke voordeur met glas-in-looddetails (in dubbele beglazing) vormt een passende binnenkomst bij deze woning. Eenmaal binnen valt direct de royale ontvangsthal op.

Deze ruimte maakte oorspronkelijk deel uit van het slagerijgedeelte van het voormalige woon-/winkelpand. Tijdens de renovatie in 2003 is dit deel opnieuw ingedeeld en ontstonden de huidige entreehal en bijkeuken. Daarmee is de geschiedenis van het pand nog altijd zichtbaar, maar kreeg de ruimte tegelijk een praktische woonfunctie.

Vanuit de hal zijn onder meer de garderobe, toiletruimte, werkkamer, meterkast en kelder bereikbaar.

Kelder

In de hal naast de meterkast bevindt zich de toegang naar de kelder. Deze is bijzonder groot en kent een slagerijdeel met pekelbak en een privédeel met aardappelbak. De kelder meet in totaal 6,10 x 3,54 en is 1,74 hoog. De kelder is in gebruik als extra bergruimte en wijnkelder.



ENTREE/HAL





KELDER



WOONKAMER

De woonkamer is zonder twijfel één van de blikvangers van het huis. Met circa 75 m² is hier ruimte in overvloed, zonder dat de sfeer verloren gaat.

Aan de voorzijde bepalen karakteristieke elementen zoals de schouw met gashaard, eiken vloerdelen, het schuurwerkplafond en de glas-in-looddetails in dubbele beglazing in de erker het beeld. Richting de achterzijde verandert de sfeer: hier wordt de ruimte lichter, opener en komt de tuin steeds nadrukkelijker in beeld.

De grote schuifpui over de volle breedte zorgt voor een directe verbinding met het terras en de achtertuin. Binnen en buiten lopen hier op natuurlijke wijze in elkaar over. De lichtkoepel boven het centrale deel van de woonkamer versterkt het ruimtelijke gevoel en zorgt voor extra daglicht.

Een deel van de woonkamer en de keuken bevindt zich in de in 2007 gerealiseerde aanbouw. Hier ligt een natuurstenen vloer met vloerverwarming, wat bijdraagt aan het comfortabele karakter van deze leefruimte.









WERKKAMER

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime werkkamer (voorheen winkel) van circa 20 m². Dankzij de brede raampartij komt hier veel daglicht binnen.

De glas-in-lood details boven het raam geven de ruimte extra karakter. Daarmee is dit niet alleen een prettige thuiswerkplek, maar ook een kamer die uitstekend kan worden gebruikt als studie- of hobbyruimte.

Een bijzonder detail bevindt zich in de inpandige bergkast: dit was oorspronkelijk de koelcel van de voormalige slagerij. De zware originele koelceldeur is nog altijd aanwezig en vormt een tastbare herinnering aan de geschiedenis van het huis.





Keuken

De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en vormt daarmee echt onderdeel van de leefruimte. Het Boretti 6-pits gasfornuis met dubbele elektrische oven vormt een robuust middelpunt. Vanuit de keuken kijk je uit op de binnenplaats, oprit, garage en tuin, waardoor ook hier de buitenruimte altijd dichtbij voelt.

Bijkeuken

De bijkeuken, bereikbaar vanuit de woonkamer via een kleine praktische hal met vaste kasten, beschikt over aansluitingen voor wasmachine en droger en biedt ook ruimte voor een koel-/vriescombinatie.

Ook deze ruimte maakte oorspronkelijk deel uit van het slagerijgedeelte. Via de zijdeur loop je direct de oprit op.



(BIJ)KEUKEN



TUIN

Unieke tuin op het zuiden

Wie van buitenruimte houdt, vindt hier iets wat in een centrale woonomgeving niet vanzelfsprekend is.

De achtertuin is circa 30 meter diep en 24 meter breed, ligt op het zuiden en heeft een oppervlakte van circa 700 m². Het grote gazon, de borders, fruitbomen en waterpartijen geven de tuin een groen en volwassen karakter.

Verspreid over de tuin liggen verschillende terrassen. Direct achter de woonkamer ligt een terras van circa 24 m², terwijl achter in de tuin nog een cirkelvormig terras ligt. Achter de garage bevindt zich bovendien een overdekt terras van 5 x 3. Daardoor is er gedurende de dag altijd wel een plek te vinden in de zon of juist in de beschutting.













PAARDENSTAL EN HOBBYRUIMTE

Paardenstal en hobbyruimte

Achter in de tuin bevindt zich een paardenstal met drie afzonderlijke boxen en een ruime aangrenzende hobbyruimte.

Dat maakt deze woning extra interessant voor wie ruimte zoekt voor dieren, opslag of een hobby die letterlijk wat meer plaats vraagt. Verder bevindt zich op het perceel nog een kippenren met afzonderlijk nachtverblijf.





OPRIT EN GARAGE

Links naast de woning ligt de oprit, die via een karakteristieke stalen hoge toegangspoort toegang geeft tot het achtergelegen terrein.

De vrijstaande garage is in 2014 gerealiseerd en meet circa 6 x 3 meter. De garage is uitgevoerd in spouw, afgewerkt met gepotdekselde houten delen en voorzien van elektra en beschikt ook over een vliering. Momenteel is de ruimte verdeeld in twee delen, maar deze indeling kan eenvoudig worden aangepast.

Direct achter de garage ligt het overdekte terras van circa 5 x 3 meter, een prettige plek om ook later op de dag buiten te zitten.





Karakteristieke overloop met drie royale slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

De drie dakkapellen zorgen voor extra licht en ruimte. De slaapkamers zijn ieder circa 14 m² groot en voelen daardoor stuk voor stuk volwaardig aan. Twee slaapkamers beschikken bovendien over praktische inbouwkasten.

Oorspronkelijk telde deze verdieping vier slaapkamers. Tijdens de renovatie in 2003 werd één daarvan omgevormd tot de huidige royale badkamer.

Slaapkamer 1

Aan de rechter achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer van circa 3,21 x 4,90 meter. De kamer is voorzien van een rolluik en dakkapel.



EERSTE VERDIEPING



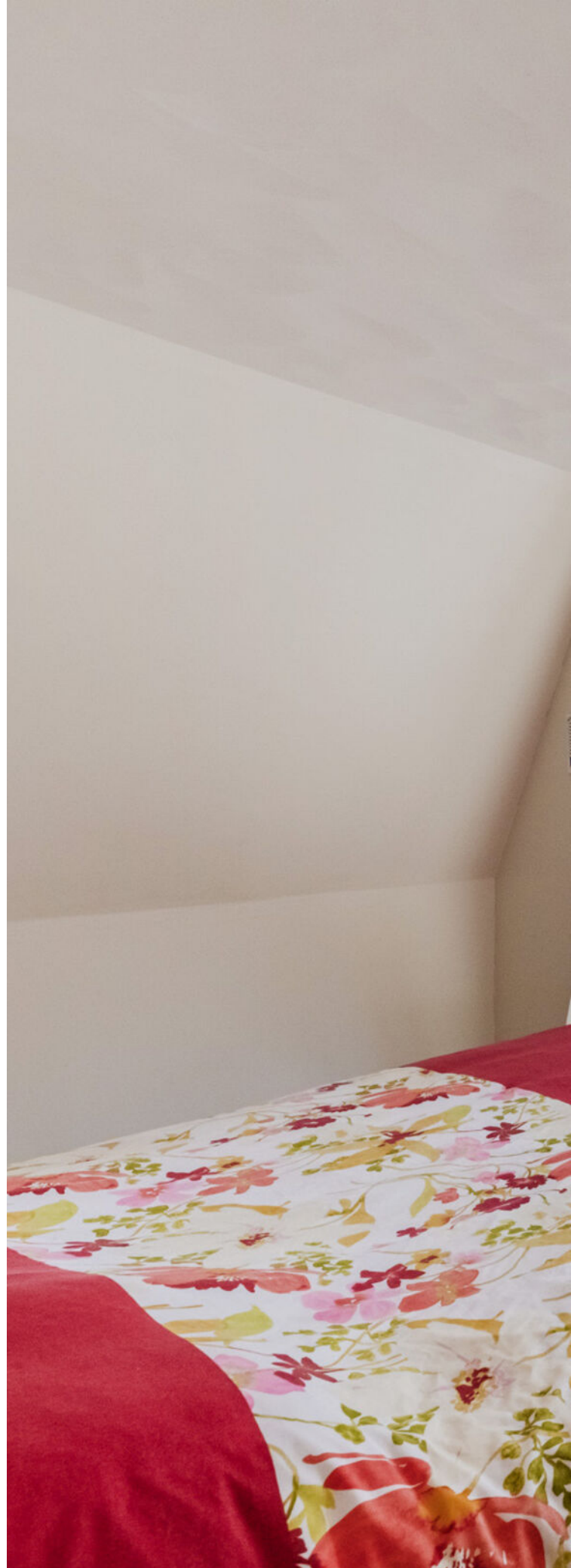
Slaapkamer 2

Aan de linker voorzijde ligt een slaapkamer van circa 3,65 x 3,82 meter. Deze kamer beschikt over twee vaste kasten.

Slaapkamer 3

Aan de linker achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer van circa 3,76 x 3,82 meter. Deze kamer is voorzien van een rolluik, een schuifwandkast en een vaste kast.

Op de overloop bevindt zich daarnaast nog een ruime inbouwkast.



SLAAPKAMERS



BADKAMER

Met circa 12 m² is de badkamer opvallend ruim. De ruimte is voorzien van een ligbad, douchecabine en dubbele wastafel.

Dankzij de dakkapel komt er prettig daglicht binnen en voelt de badkamer ruim en comfortabel aan.

Direct naast de slaapkamer links voor bevindt zich een separate, ruime en geheel betegelde toiletruimte.





BERGZOLDER

Via een luik op de overloop is met een vlizotrap de ruime bergzolder bereikbaar. Deze biedt volop praktische bergruimte en herbergt tevens de technische installaties. De Remeha hybride warmtepomp en cv-ketel zijn in juli 2024 geplaatst.





Ligging

Centraal wonen en toch zoveel ruimte om je heen: juist die combinatie maakt deze plek bijzonder.

De woning ligt op korte afstand van winkels en dagelijkse voorzieningen. Ook de bibliotheek, het cultureel centrum en het park zijn eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar. Een praktische ligging voor het dagelijks leven, terwijl je achter de woning juist volop privacy, groen en buitenruimte ervaart.

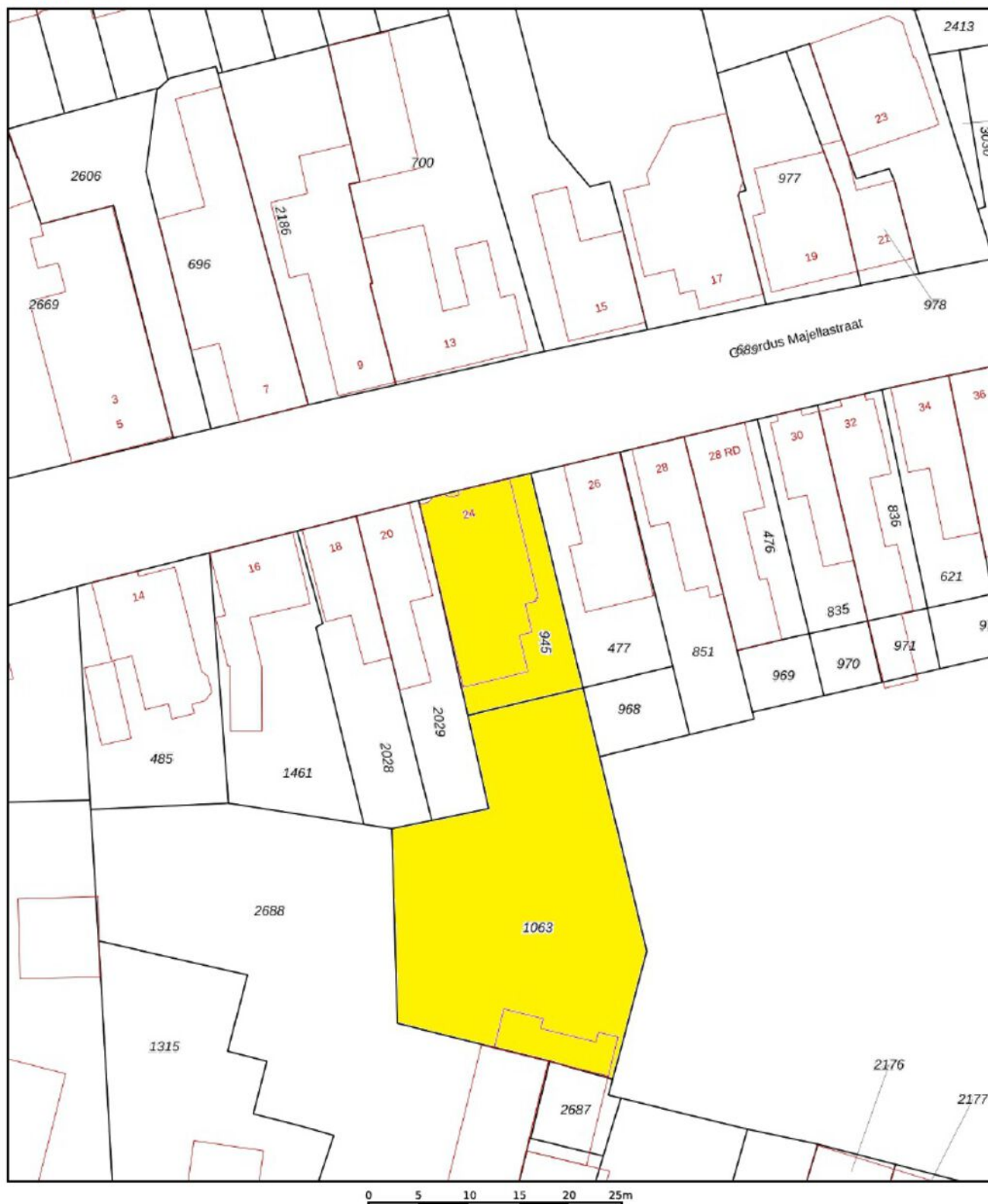
Dit is geen standaard jaren-dertigwoning. De combinatie van circa 220 m² woonoppervlak, de historie van het pand, de royale leefruimten en de uitzonderlijk grote tuin maakt het tot een huis met veel eigenheid.

Een woning voor wie centraal wil wonen, maar daarbij niet wil inleveren op ruimte, groen en mogelijkheden. Een woning die je gezien moet hebben.



LIGGING





0 5 10 15 20 25m

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 I

Perceel 945

kadaster



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigenschappen van de kadastrale gegevens voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

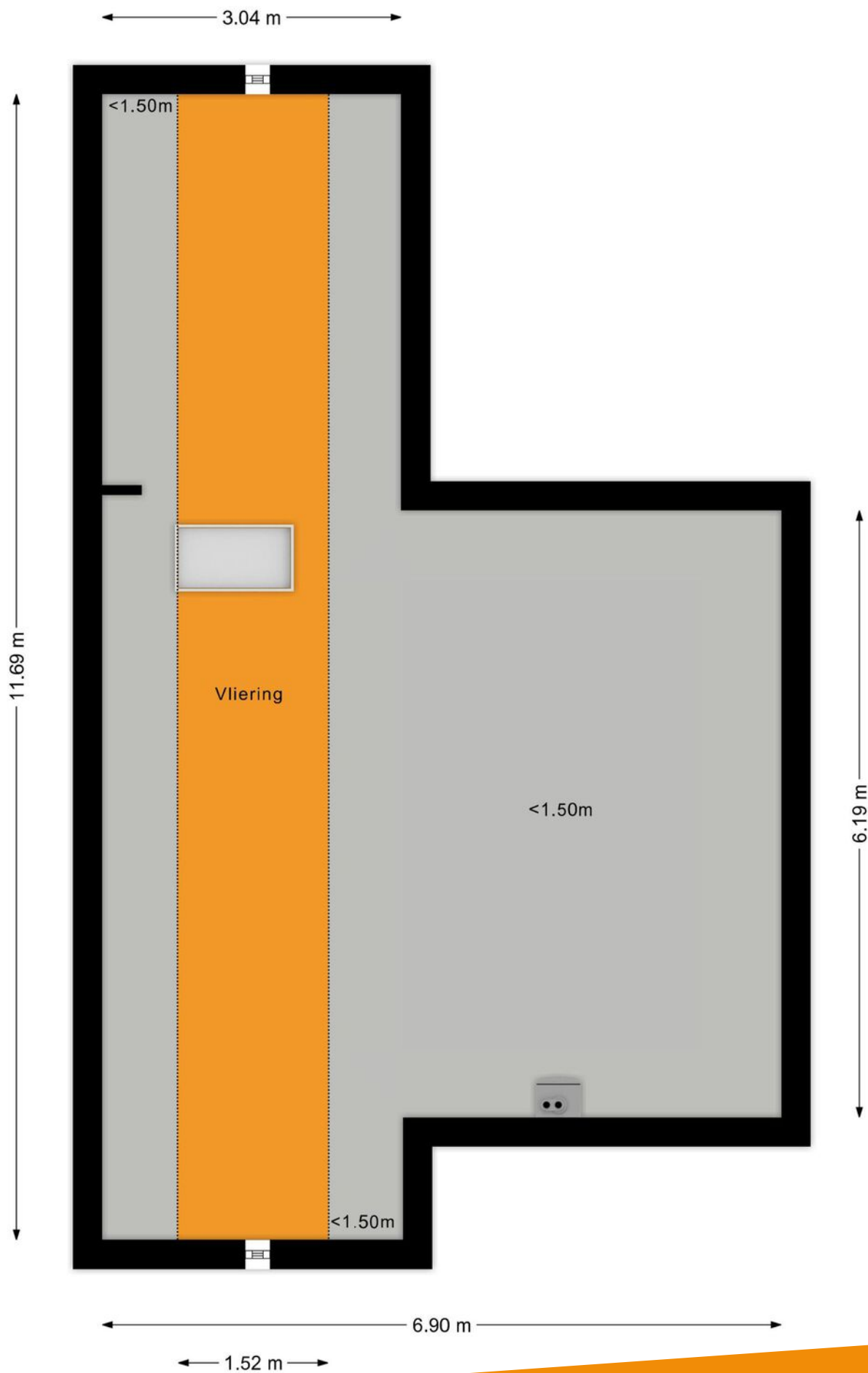
KADASTRALE KAART



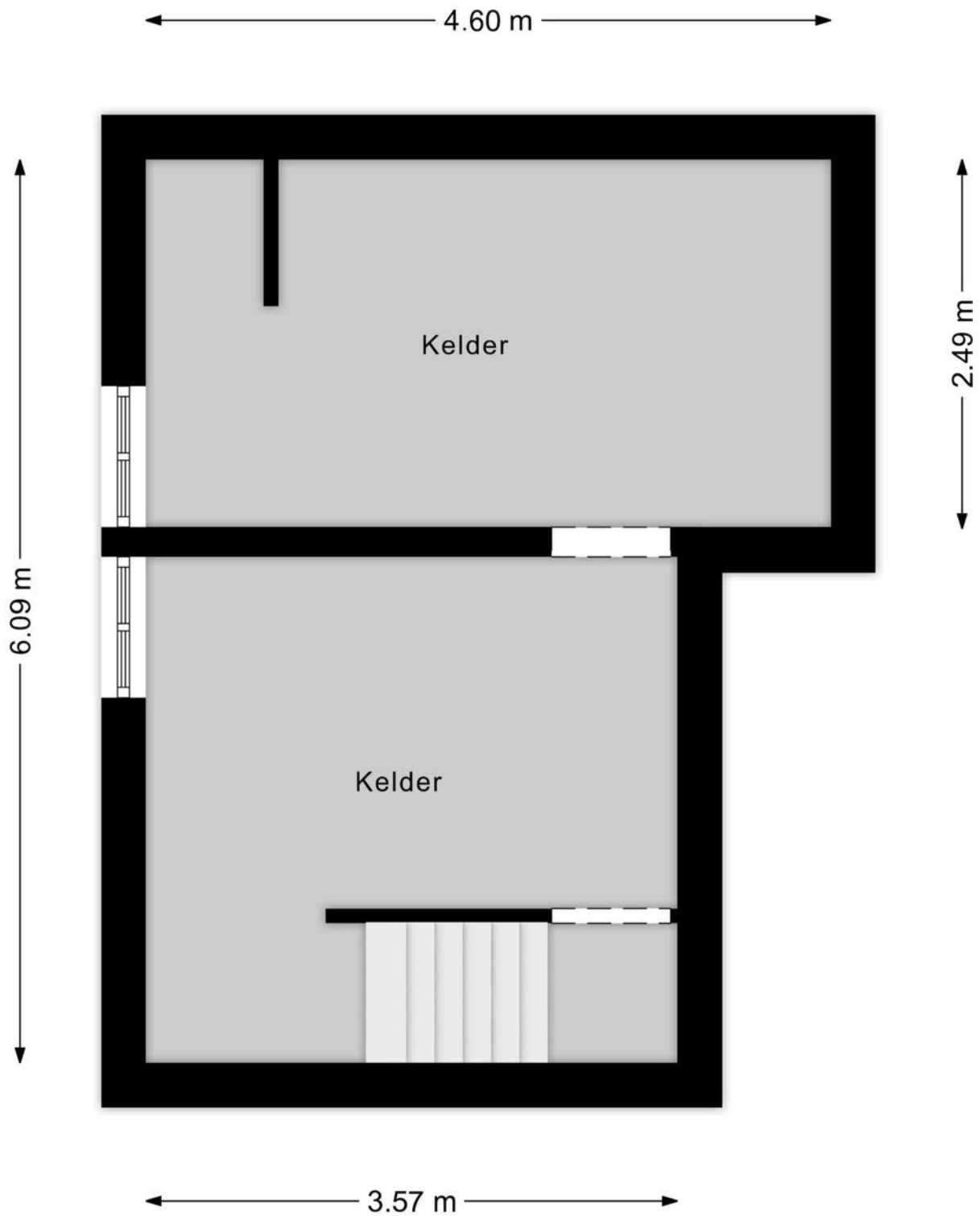
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



BERGZOLDER



KELDER

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Legplanken in kelder, bijkeuken en hobbyruimte in de paardenstal	X			
- tweetal stalen kasten in hobbyruimte met ieder 4 laden	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer			X	

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
- Close-in boiler Itho Daalderop	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis		X		
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Grote compostbak (twee delen)	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X

LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
Kippenhok met buitenren	X			
Vogelvoederbak op paal	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Insectenhotel				X
- Regeninstallatie met pomp, slangen en 6-tal buizen met sproeiers	X			
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



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 bieder 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 waardebeoordeling

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

AANTEKENINGEN

AANTEKENINGEN

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