

Kenmerken

 Geschakelde 2-onder-1-kap

 132 m²

 4 Slaapkamers

 Dongen, dongen

Welkom in uw nieuwe thuis

 013 53 592 35

 tilburg@hrs.nl

www.hrs.nl

Wilhelminaplein 20

5104 HB Dongen | € 589.500 k.k.



” Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

Uw contactpersonen



Maxim van de Kam

Vastgoedadviseur (in opleiding tot KRMT)

📞 013 535 9235

✉️ maxim@hrs.nl



Inga Mol

Office Manager

📞 073 80 000 08

✉️ inga@hrs.nl



Inhoud

- 04 De woning
- 06 Begane grond
- 10 1ste verdieping
- 14 2de verdieping
- 16 Tuin
- 18 Algemeen
- 19 Ligging
- 21 Plattegronden
- 25 Kadastrale kaart
- 26 Extra informatie
- 31 Onze dienstverlening
- 32 Klanttevredenheid
- 33 Ons team

De woning

Riant wonen met vrij uitzicht op een toplocatie: Karakteristiek familiehuis met 4 slaapkamers, serre, zonnig dakterras, royale bergzolder en een aangebouwde garage (31 m)!

Bent u op zoek naar een bijzonder royaal familiehuis met karakter, volop leefruimte én een fantastische ligging in Dongen? Aan het sfeervolle Wilhelminaplein 20 bieden wij deze geschakelde twee-onder-één-kapwoning (bouwjaar 1956) aan. Gelegen aan een rustig, groen plein geniet u hier van een heerlijk vrij uitzicht aan de voorzijde, terwijl scholen, supermarkten, speeltuinen en prachtige wandelparken zich allemaal op loopafstand bevinden.

Met een woonoppervlak van ca. 132 m , een indrukwekkende bruto inhoud van maar liefst 660 m en een perceel van 305 m biedt deze woning een zee aan ruimte. De begane grond beschikt over een lichte doorzonwoonkamer met sfeerhaard, een aangebouwde serre, een dichte keuken met praktische provisiekelder en een ruime bijkeuken. Op de eerste verdieping bevinden zich 4 volwaardige slaapkamers, de badkamer én een fijn dakterras (ca. 5 m). De tweede verdieping biedt via een vlizotrap toegang tot een riante bergzolder met tal van mogelijkheden. De aangebouwde stenen garage van maar liefst 31 m (voorzien van verwarming, elektra en een elektrische kantel deur) maakt dit object een droom voor gezinnen, doorstromers, hobbyisten of klussers.

Ziet u zichzelf hier al wonen en uw droomhuis realiseren? Wacht niet te lang en neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging!





Specificaties

Vraagprijs: € 589.500,- k.k.

Woonoppervlakte: 132 m²

Overige ruimte: 54 m²

GG Buitenruimte: 5 m²

Perceeloppervlakte: 275 m²

Inhoud: 660 m³

Aantal kamers: 9

Aantal slaapkamers: 4

Aantal woonlagen: 3

Tuinligging: noordwest

Wijk: Dongen

Energie label: F



Begane grond

Binnenkomst via de karakteristieke hal met toiletruimte voorzien van fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot zowel de woonkamer als de keuken. (Deels voorzien van dubbele beglazing en rolluiken voor extra comfort)

De sfeervolle en lichte doorzonwoonkamer geniet dankzij de grote raampartijen van een prettige lichtinval en een fraai, vrij uitzicht over het groene Wilhelminaplein. De sfeervolle haard vormt het warme middelpunt van de zithoek. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte dat overloopt in de serre, waar u geniet van een aangename doorkijk naar de achtertuin.

Aan de zijkant bevindt zich de aparte keuken. De keuken is functioneel ingericht en uitgerust met de benodigde inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de praktische provisiekelder (waar zich tevens de gas- en watermeter en de groepenkast bevinden) en de aangrenzende bijkeuken.

De praktische bijkeuken is uitgerust met de wasmachine- en drogeraansluiting. Deze multifunctionele ruimte verschaft direct toegang tot de oprit (een ideale achterom!) en verbindt de keuken tevens met de serre en de tuin.









Eerste verdieping

De eerste verdieping is voorzien van rolluiken.

De centrale overloop biedt toegang tot vier volwaardige slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I (Achterzijde): Een fijne slaapkamer voorzien van een loopdeur naar het zonnige dakterras (ca. 5 m).

Slaapkamer II (Achterzijde): Een royale slaapkamer met een prettige lichtinval en een eigen wastafel.

Slaapkamer III (Voorzijde): Een ruime slaapkamer met een schitterend vrij uitzicht over het plein.

Slaapkamer IV (Voorzijde): Een ideale extra kamer, uitstekend geschikt als kinderkamer, inloopkast of thuiswerkplek.

Badkamer De deels betegelde badkamer is compleet uitgerust met een douche, een vaste wastafel, een tweede toilet en behaaglijke infraroodverwarming voor extra comfort.









Tweede verdieping

Via de vlizotrap bereikt u de verrassend royale bergzolder. Deze grote open ruimte biedt een schat aan efficiënte opbergmogelijkheden en herbergt volop potentie: met het eventueel realiseren van een vaste trap kan hier in de toekomst eenvoudig extra woonoppervlakte of een 5e slaapkamer worden gecreëerd.





De tuin

De woning beschikt over een keurig verzorgde voortuin die bijdraagt aan de fraaie straatuitstraling. De privacybiedende achtertuin is gunstig gesitueerd op het noordwesten, waardoor u na een werkdag heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. Op de eerste verdieping bevindt zich het beschutte dakterras van ca. 5 m². In de tuin staat daarnaast een vrijstaande houten berging/schuur van ca. 5 m² voor het stallen van fietsen of tuingereedschap.

Het absolute paradepaardje van deze woning is de uitzonderlijk grote, aangebouwde stenen garage van maar liefst 31 m². De garage is compleet uitgerust met elektra, verwarming en een comfortabele elektrische garagedeur. Deze multifunctionele ruimte biedt moeiteloos plaats aan een auto, motoren of een complete werkplaats aan huis. Aan de voorzijde beschikt u over een eigen oprit en aan het plein is er ruim voldoende openbare parkeergelegenheid.





Algemeen

- Vraagprijs: € 589.500,- k.k.
- Bouwjaar: 1956
- Woonoppervlakte: ca. 132 m² (conform meetrapport)
- Overige inpandige ruimte (garage/bergzolder): ca. 54 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte (dakterras): ca. 5 m²
- Externe bergruimte (houten schuur): ca. 5 m²
- Bruto inhoud woning: ca. 660 m³
- Perceeloppervlakte: 305 m²
- Energielabel: F
- Verwarming & Warm water: CV-combiketel (Remeha, ca. 2010); badkamer tevens voorzien van infraroodverwarming; woonkamer voorzien van een sfeerhaard.
- Beglazing & Isolatie: Deels voorzien van dubbele beglazing (o.a. woonkamer en serre); een groot deel van de woning is uitgerust met rolluiken.
- Keukenapparatuur: Voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.



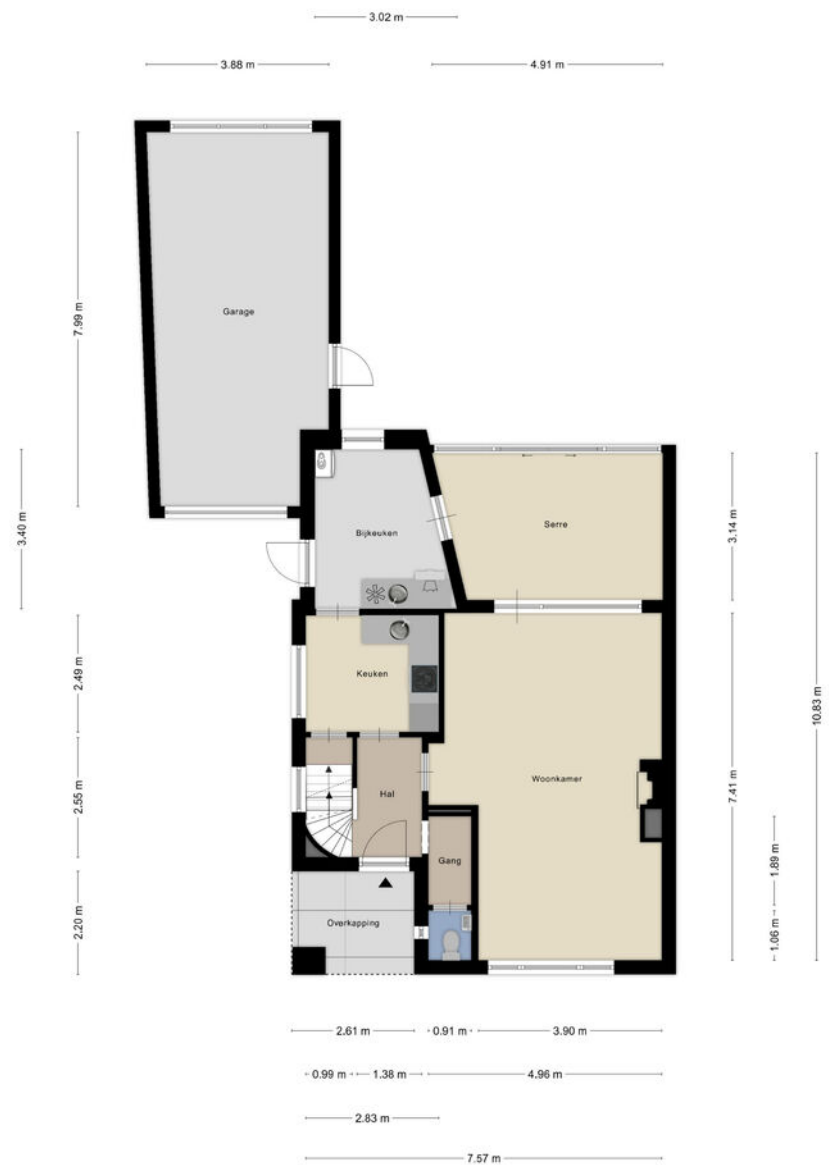
Ligging

Het Wilhelminaplein is een rustige, kindvriendelijke en groene woonlocatie in Dongen. De ligging kenmerkt zich door een breed plantsoen aan de voorzijde met een open, vrij karakter. Op korte afstand vindt u diverse supermarkten voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen, kinderopvanglocaties en leuke speeltuintjes. Daarnaast zijn prachtige wandelparken en de natuur rondom Dongen snel bereikbaar. Dankzij de gunstige uitvalswegen bent u met de auto vlot onderweg richting Tilburg, Breda en Waalwijk.



Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zöber www.zöber.nl

Plattegrond

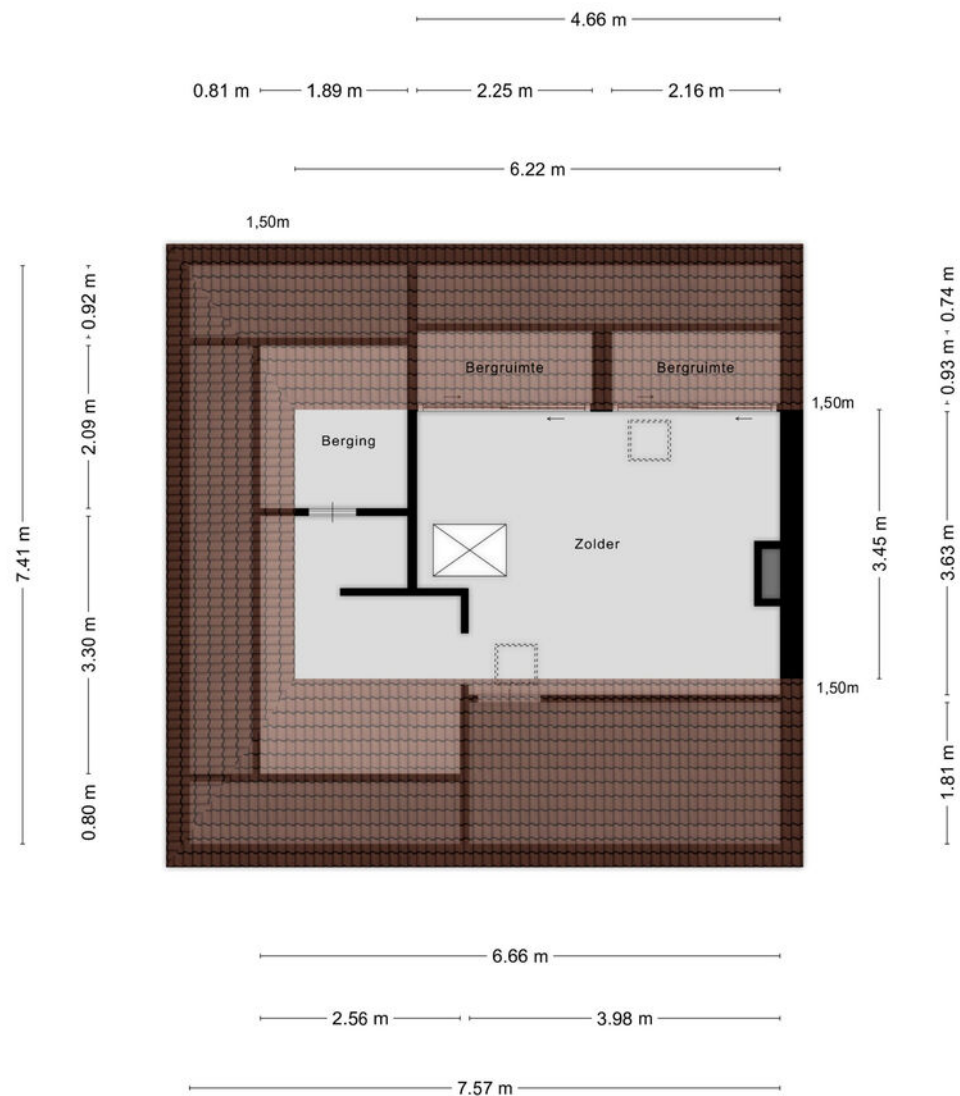
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Tweede verdieping



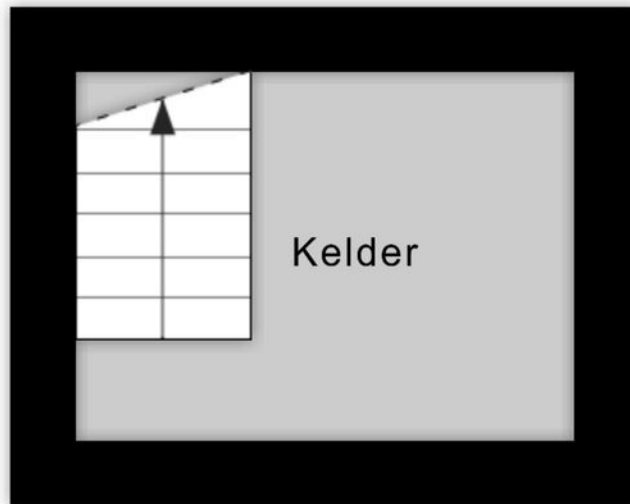
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

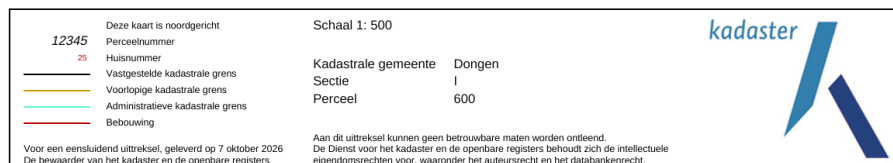
Kelder

2.29 m

1.70 m



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



Kadastrale kaart

Gemeente: Dongen
Sectie: I
Huisnummer: 20
Perceelnummer: 600
Grootte: 275 m

Extra informatie

Meer weten?

www.hrs.nl

Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVMkoopakte. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

Hypotheek

Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie



Asbest clause

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Toelichtingsclausule NEN2580

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Registratie koopovereenkomst

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan (bij 25+) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Notariskeuze

- 1.1. Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan HRS Wonen, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notaris Kantoor wat aangewezen zal worden door HRS Wonen, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering, gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.
- 1.2. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Extra informatie



Meer weten?

www.hrs.nl

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



Verkoop gemiddelde

9,5

Op basis van 16 reviews



'Goede en duidelijk afspraken gemaakt en de verwachtingen die wij ervan hadden zijn waargemaakt. De samenwerking en contacten waren aangenaam, meedenken met potentiële kopers in inleving waren goed.'

9,0 Een funda gebruiker
Geschreven op 2 juni 2024

'Ik ben gewoon heel erg tevreden. Goed advies, goede communicatie, prettige mensen en ook heel fijn dat er echt meegedacht wordt. Ik zou deze makelaar zeker aanbevelen.'

10 Een funda gebruiker
Geschreven op 17 september 2023

Aankoop gemiddelde

8,8

Op basis van 4 reviews



Ons team



Paul Mols RM RT

Register Makelaar en Taxateur

☎ 06 53 68 18 90

✉ paul@hrs.nl



Ruben Greve RM RT

Register Makelaar en Taxateur

☎ 06 19 86 82 92

✉ ruben@hrs.nl



Inga Mol

Office Manager

☎ 073 80 000 08

✉ inga@hrs.nl



Romy Oosterling

Assistent Makelaar

☎ 013 53592 35

✉ romy@hrs.nl



Larissa van Lindt RM RT

Register Makelaar en Taxateur

☎ 013 535 92 35

✉ larissa@hrs.nl



Maxim van de Kam

Vastgoedadviseur (in opleiding tot KRMT)

☎ 013 535 9235

✉ maxim@hrs.nl

Wordt dit uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

M&S Makelaars

Saal van Zwanenbergweg 1
5026 RM Tilburg

 013 53 592 35

 info@hrs.nl

www.hrs.nl

