Van den Bosch
MAKELAARS

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER



3

HAMSESTICHT DONGEN



| | |
|---|---|
| VRAAGPRIJS | € 885.000,- K.K. |
| TYPE WONING | VRIJSTAAND |
| INHOUD WONING | CIRCA 696 $M^3$ |
| PERCEEL OPPERVLAKTE | 585 $M^2$ |
| GEBRUIKSOPPERVLAKTE | CIRCA 180 $M^2$ |
| BOUWJAAR | 2010 |
| VERWARMING | WARMTEPOMP |
| ENERGIELABEL | A |

# OMSCHRIJVING

Deze woning wordt te koop aangeboden via Van den Bosch makelaars.

Hamsesticht 3 – Ruime en levensloopbestendige woning in de Beljaart

Aan het Hamsesticht 3 staat deze verrassend ruime en speels ingedeelde woning in de kindvriendelijke wijk De Beljaart. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een royale leefruimte en een ruime tuin met vijver en carport is dit een ideale woning voor gezinnen én voor wie gelijkvloers wil wonen. De open indeling en grote raampartijen zorgen voor een lichte en uitnodigende sfeer door de gehele woning.

Belangrijke kenmerken
- Gelegen in de kindvriendelijke wijk De Beljaart;
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Ruime en lichte leefruimtes;
- Voorzien van een open indeling;
- Carport geschikt voor 2 auto's;
- Ruime tuin met vijver en overkapping;
- Twee badkamers;
- Speelgelegenheden op loopafstand;
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming;
- Basisschool in de buurt;
- Nabij uitvalswegen.

Indeling

Begane grond
Bij binnenkomst komt u in de hal met meterkast en stijlvolle glazen openslaande deuren naar de leefruimte. Vanuit de hal heeft u zicht op de trapopgang naar de verdieping. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast voor extra bergruimte. Daarnaast is er een separate toiletruimte en een garderobekast, bereikbaar via een schuifdeur.

De woonkamer is licht en ruim opgezet en beschikt over openslaande deuren naar de tuin. Via een open doorgang staat de woonkamer in verbinding met de keuken, wat zorgt voor een prettige en open leefruimte.

De keuken is volledig uitgevoerd in roestvrij staal, voorzien van een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven en een grote kastenwand met volop opbergruimte. In deze kastenwand is tevens een extra spoelgedeelte verwerkt, evenals de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de keuken is de tuin direct bereikbaar. Aansluitend bevindt zich het eetgedeelte aan de voorzijde van de woning, dat dankzij de grote ramen ruim en licht aanvoelt.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een ruime slaapkamer met openslaande deuren naar de tuin en een grote inloopkast. Aansluitend ligt de badkamer, voorzien van een ligbad, dubbele inloopdouche en een wastafelmeubel.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van de woning. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een eigen badkamer, voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet.

De overloop staat in open verbinding met de begane grond, wat zorgt voor een speels en ruimtelijk effect.

Tuin
De tuin is ruim opgezet en deels betegeld en deels voorzien van grind. Zowel in de voor- als achtertuin bevindt zich een vijver, wat zorgt voor een sfeervolle uitstraling. De tuin beschikt over een overkapping waar u beschut kunt zitten en een berging voor extra opslag. De schutting is gemaakt van zink.

De woning heeft twee achterom-mogelijkheden: één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De achterom aan de achterzijde geeft toegang tot de carport, die geschikt is voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein.



# OMSCHRIJVING

Duurzaamheid
- HR beglazing;
- Mechanische ventilatie;
- Voorzien van vloerverwarming;
- Energielabel A.

Enthousiast geworden? Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

Meer dan gemiddelde belangstelling: Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning, dat het moeilijk te bepalen is wie de meest geschikte koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met de makelaar – besluiten de (verkoop)procedure tussentijds te wijzigen.

De informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. 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.











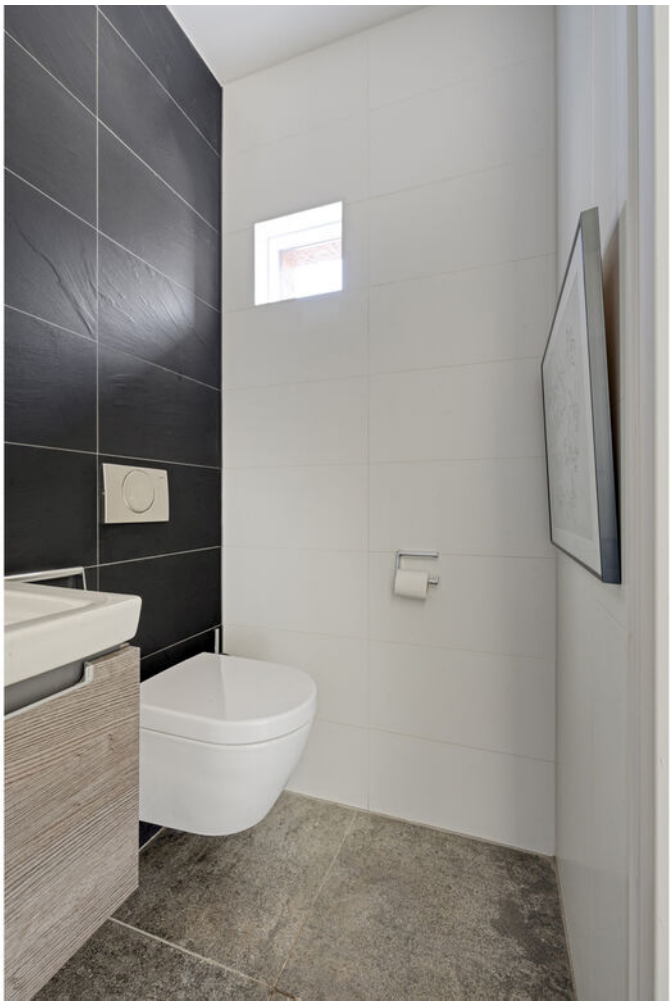

impressie




































































impressie


impressie


impressie

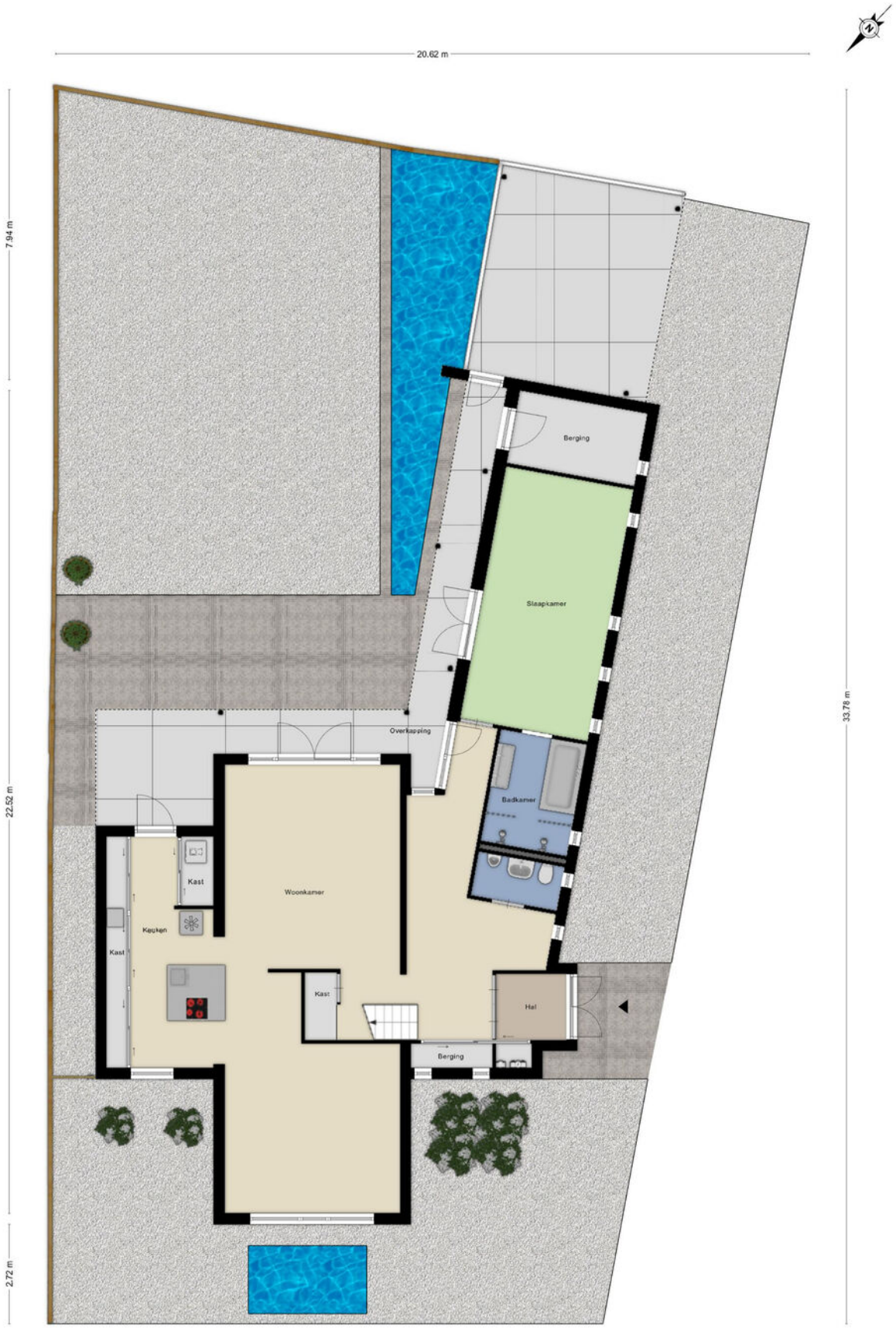






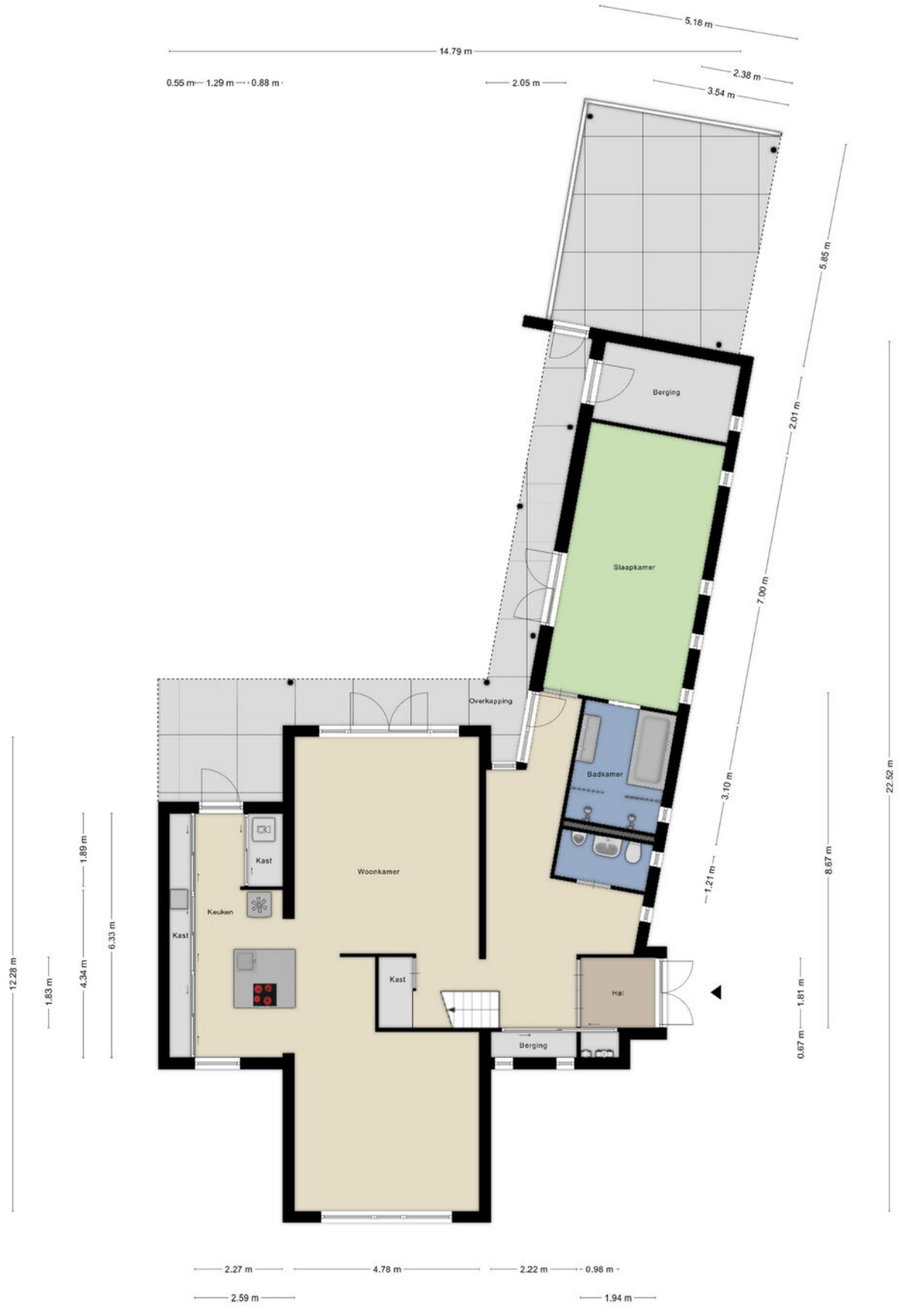


# PLATTEGROND



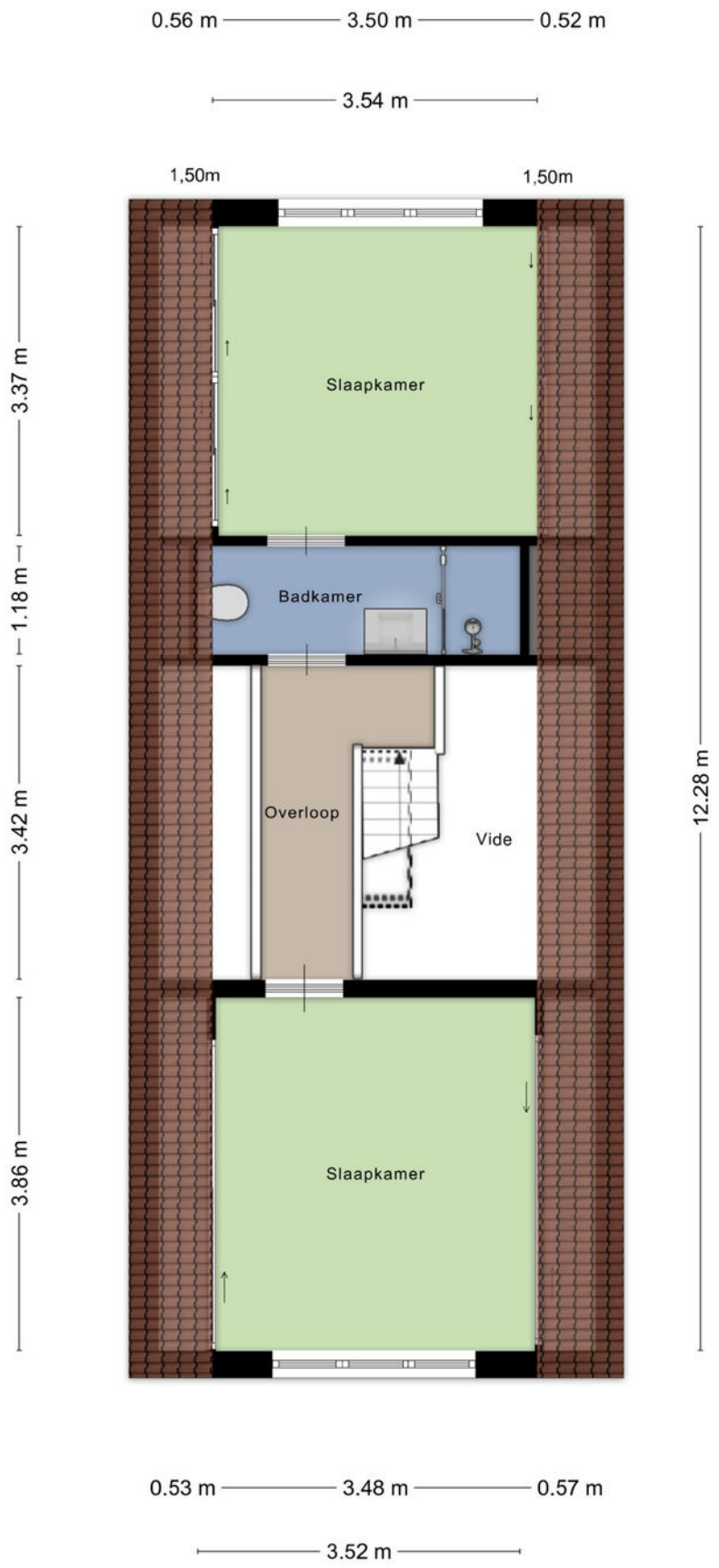

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND




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

# PLATTEGROND



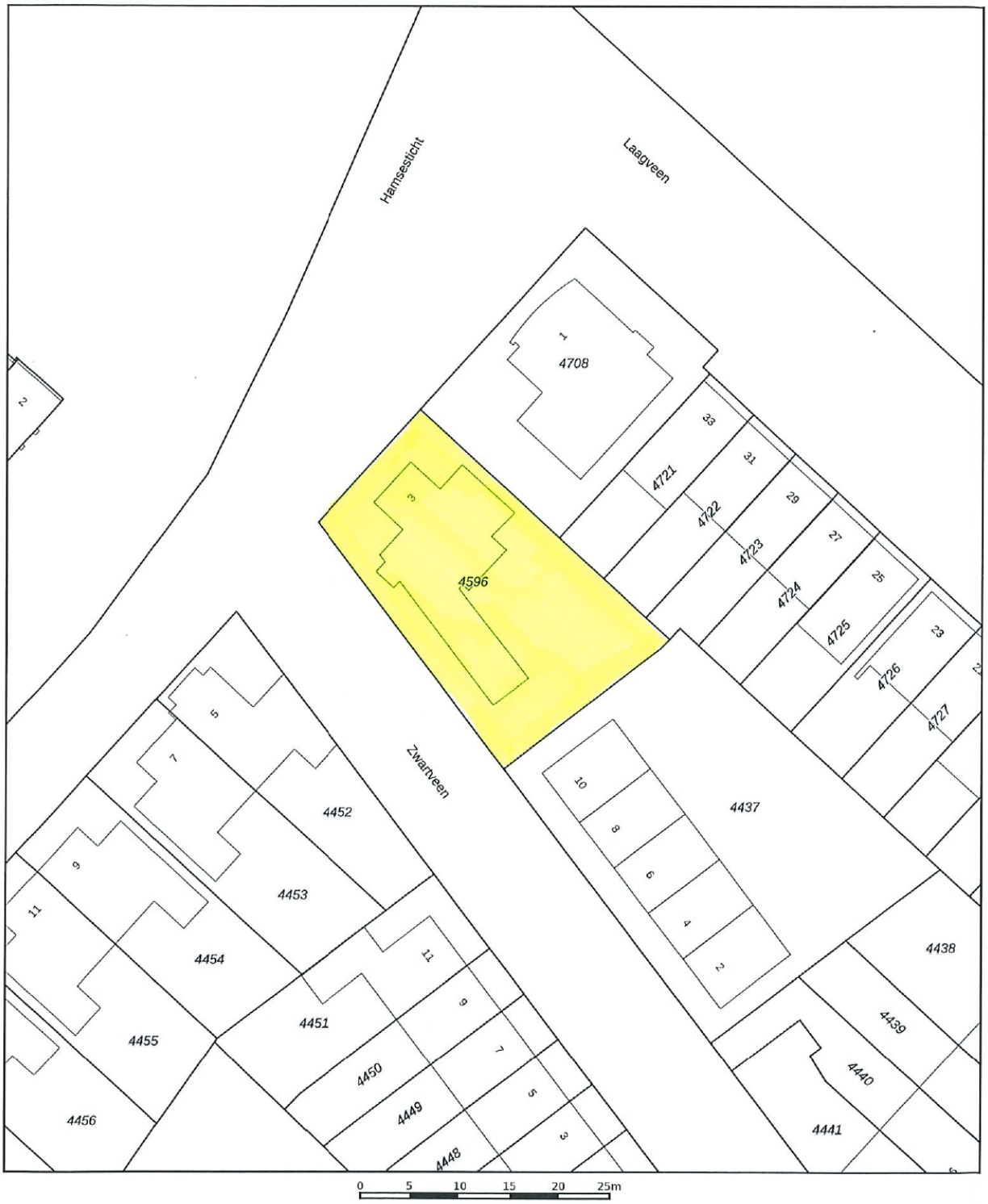

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Dongen |
| Sectie | B |
| Perceel | 4596 |

kadaster

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.

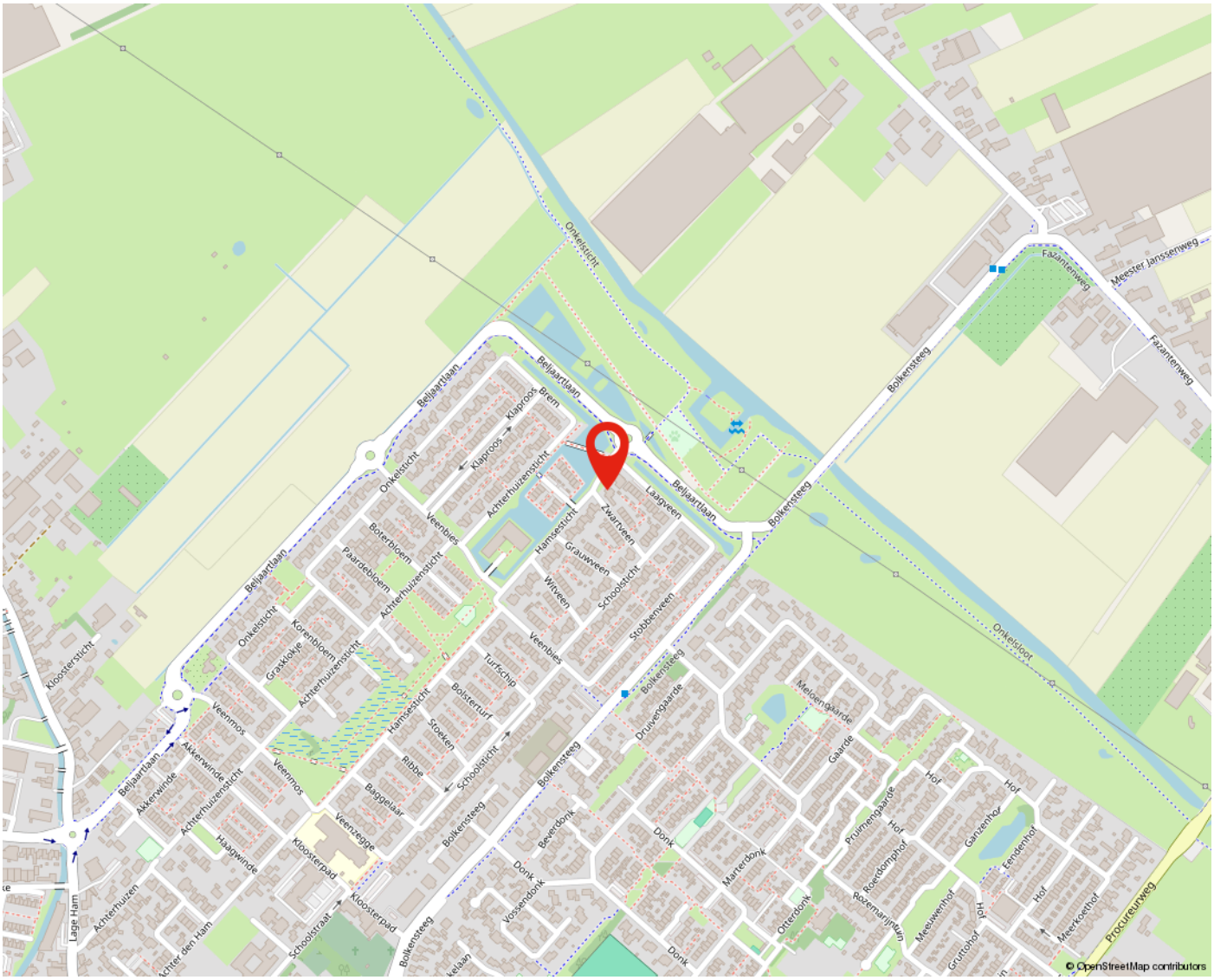
# LIJST VAN ZAKEN

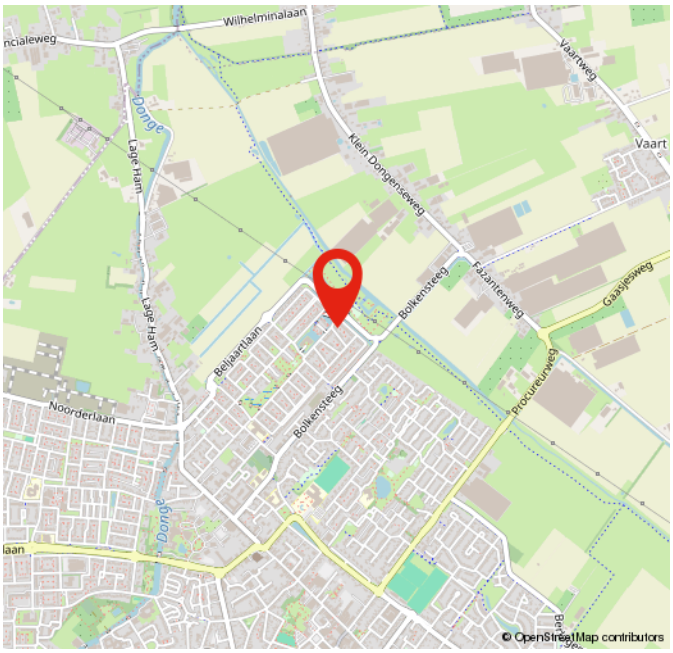
| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Woning - Interieur | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Inbouwkast in zitkamer | X | | |
| - Televisiekast in slaapkamer | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - Kunstwerk in voortuin | | | X |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koelkast | | | X |
| - vaatwasser | X | | |
| | | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - Barkrukken | X | | |
| | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |

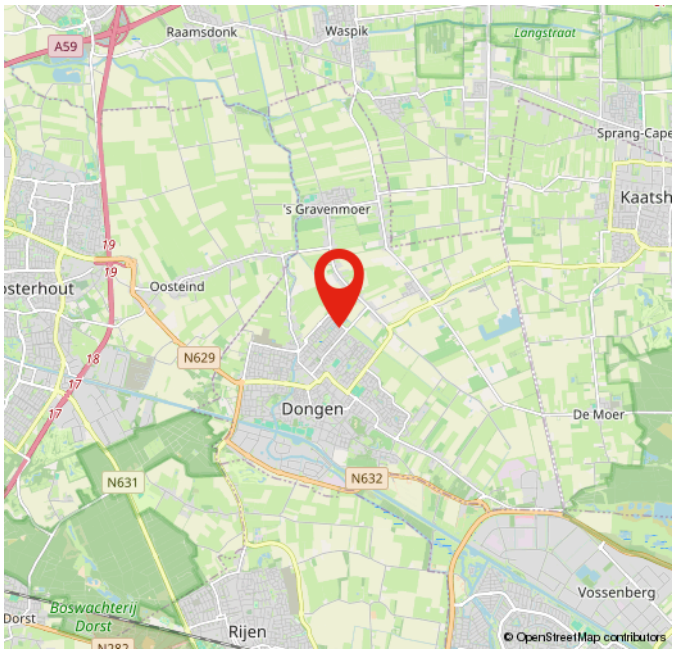
# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| | | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Screens | X | | |
| | | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| | | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | 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 anderzins, 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 / WAARBORGSOM**
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.

Van den Bosch
MAKELAARS


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