





VRAAGPRIJS

€ 410.000,- K.K.

TYPE WONING

HOEKWONING

INHOUD WONING

CIRCA 559 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

231 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 131 M²

BOUWJAAR

1978

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

C

OMSCHRIJVING

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

Wolvendonk 1 – Ruim wonen met een royale garage.

Een ruime woning met een praktische indeling, een royale garage en een onderhoudsvriendelijke achtertuin. De woning beschikt over een lichte woonkamer, een ruime keuken en een complete badkamer met zowel een ligbad als een douche. Dankzij de kunststof kozijnen op de verdiepingen, de praktische bijkeuken en de ruime zolder biedt deze woning volop mogelijkheden om het geheel naar eigen wens in te richten.

Belangrijkste kenmerken

- Ruime woonkamer met betegelde vloer;
- Royale keuken met toegang tot de tuin;
- Praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger;
- De woning beschikt over 5 ruime slaapkamers;
- Kunststof kozijnen met draai-kiepramen op de verdiepingen;
- Complete badkamer met ligbad en royale douche;
- Ruime zolder met diverse gebruiksmogelijkheden;
- Zeer ruime garage;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin, biedt veel privacy en zonlicht;
- Achterom aanwezig;
- Praktische trapkast en ruime toiletruimte op de begane grond;
- De woning is gelegen in een kindvriendelijke wijk, namelijk de Biezen.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, waar zich de ruime toiletruimte en een praktische trapkast bevinden.

Vanuit de hal bereik je de woonkamer. Deze ruime leefruimte is voorzien van een betegelde vloer en houten kozijnen. Dankzij de prettige afmetingen is er voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.

De ruime keuken vormt een praktische verbinding tussen de verschillende leefruimtes. Vanuit hier zijn zowel de woonkamer als de tuin en de bijkeuken bereikbaar. De keuken biedt voldoende mogelijkheden om een fijne plek te creëren voor het dagelijks koken en samenzijn.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, waar de aansluitingen voor de wasmachine en droger zich bevinden. Deze extra ruimte zorgt ervoor dat de

huishoudelijke voorzieningen een eigen plek hebben.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met draai-kiepramen, waardoor de ruimtes op een praktische manier geventileerd kunnen worden.

Aan de achterzijde van de woning ligt een slaapkamer voorzien van een nis waar perfect een kast kan staan of eventueel inbouw. Deze ruimte biedt praktische opbergruimte en zorgt ervoor dat de beschikbare ruimte optimaal benut kan worden.

Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Beide kamers beschikken over kunststof kozijnen en royale raampartijen, die zorgen voor een prettige lichtinval. De kamers bieden verschillende mogelijkheden en kunnen naar wens worden ingericht als slaap-, werk- of hobbykamer. De badkamer beschikt over een ruime douche, een ligbad, een toilet en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping

De zolderverdieping biedt extra ruimte met verschillende gebruiksmogelijkheden. Ook hier zijn kunststof kozijnen met draai-kiepramen aanwezig, waardoor daglicht en ventilatie mogelijk zijn. Op deze verdieping bevindt zich tevens de cv-ketel. De overige ruimte kan naar eigen wens worden benut, bijvoorbeeld als slaapkamer of hobbyruimte.



OMSCHRIJVING

Tuin

De ruime achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt volop mogelijkheden om een gezellige buitenruimte te creëren. Door de praktische inrichting is de tuin eenvoudig te onderhouden en blijft er voldoende ruimte over voor een comfortabele zithoek en een eettafel.

Daarnaast beschikt de woning over een achterom, waardoor de tuin ook gemakkelijk van buitenaf bereikbaar is.

Een bijzonder pluspunt is de zeer ruime garage. Deze biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, het opbergen van fietsen en gereedschap of het creëren van extra hobby- en opslagruimte.

Kortom: een ruime woning met een praktische indeling, vijf slaapkamers, een royale garage en een onderhoudsvriendelijke tuin. De combinatie van de verschillende leefruimtes, de extra bergruimte en de mogelijkheden om de woning naar eigen smaak in te richten maakt Wolvendonk 1 een fijne plek om een thuis te creëren.

Duurzaamheid:

- Cv-ketel (Remeha 2015);
- Woning voorzien van dak, gevel en vloerisolatie;
- HR/ dubbele beglazingen;
- Gedeeltelijke vloerverwarming op de begane grond;
- Energie label C.

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.





















































PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dongen
Sectie B
Perceel 2887

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2026
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.

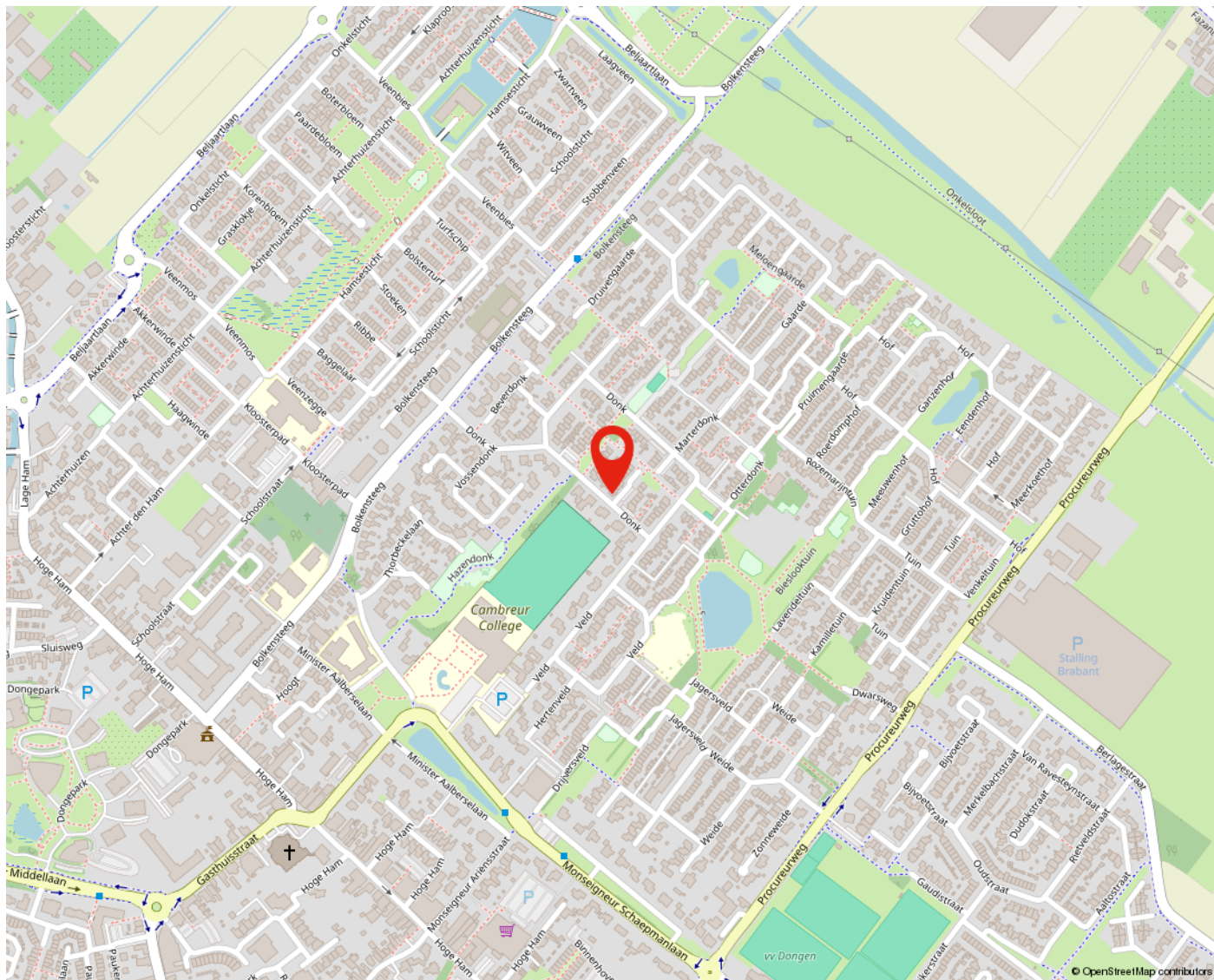
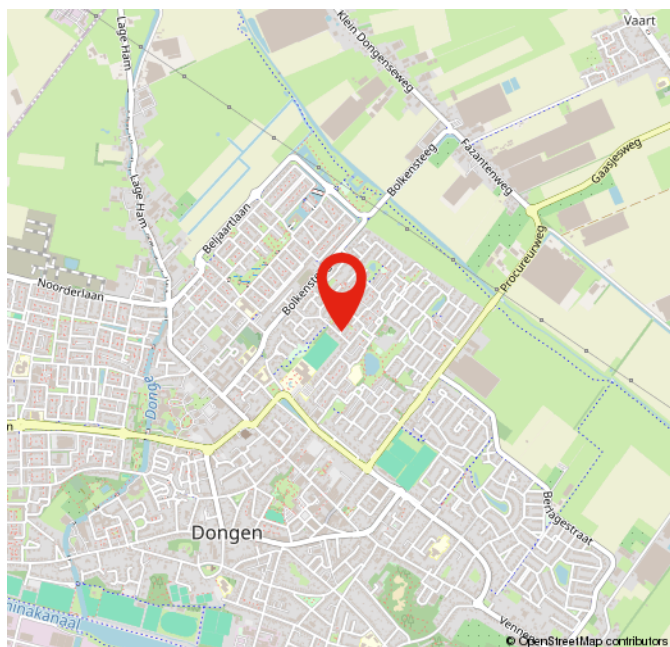
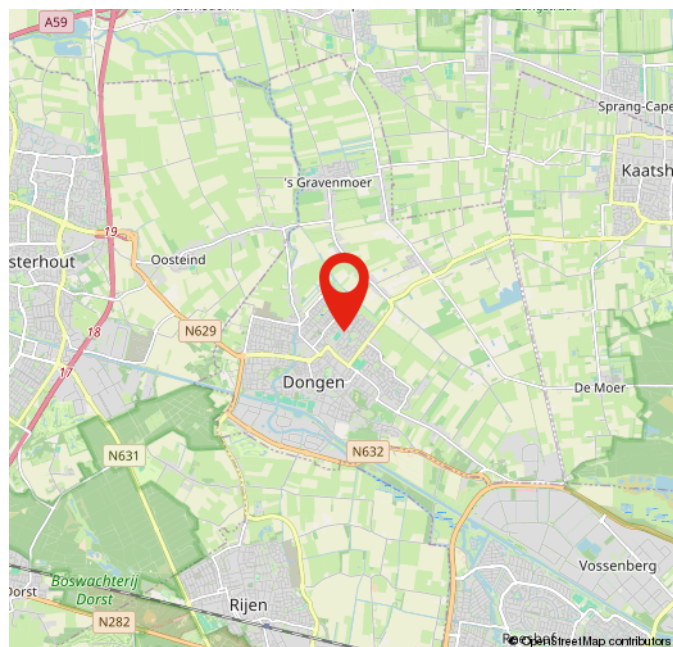
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hanglampen woonkamer, keuken slaapkamers	X		
- Kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Electric screen ben	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuintafel met 6 stoelen	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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 anderszins, 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 / WAARBORG SOM

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.



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

