TE KOOP



Vraagprijs € 465.000,- k.k.

ACHTER DEN HAM 9
DONGEN

KIN MAKELAARS

www.kinmakelaars.nl | Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen, Tilburg en Waalwijk

INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
KIN Makelaars
Wonen in DONGEN
Extra toelichting over het kopen van een huis
Kin Makelaars

WELKOM!

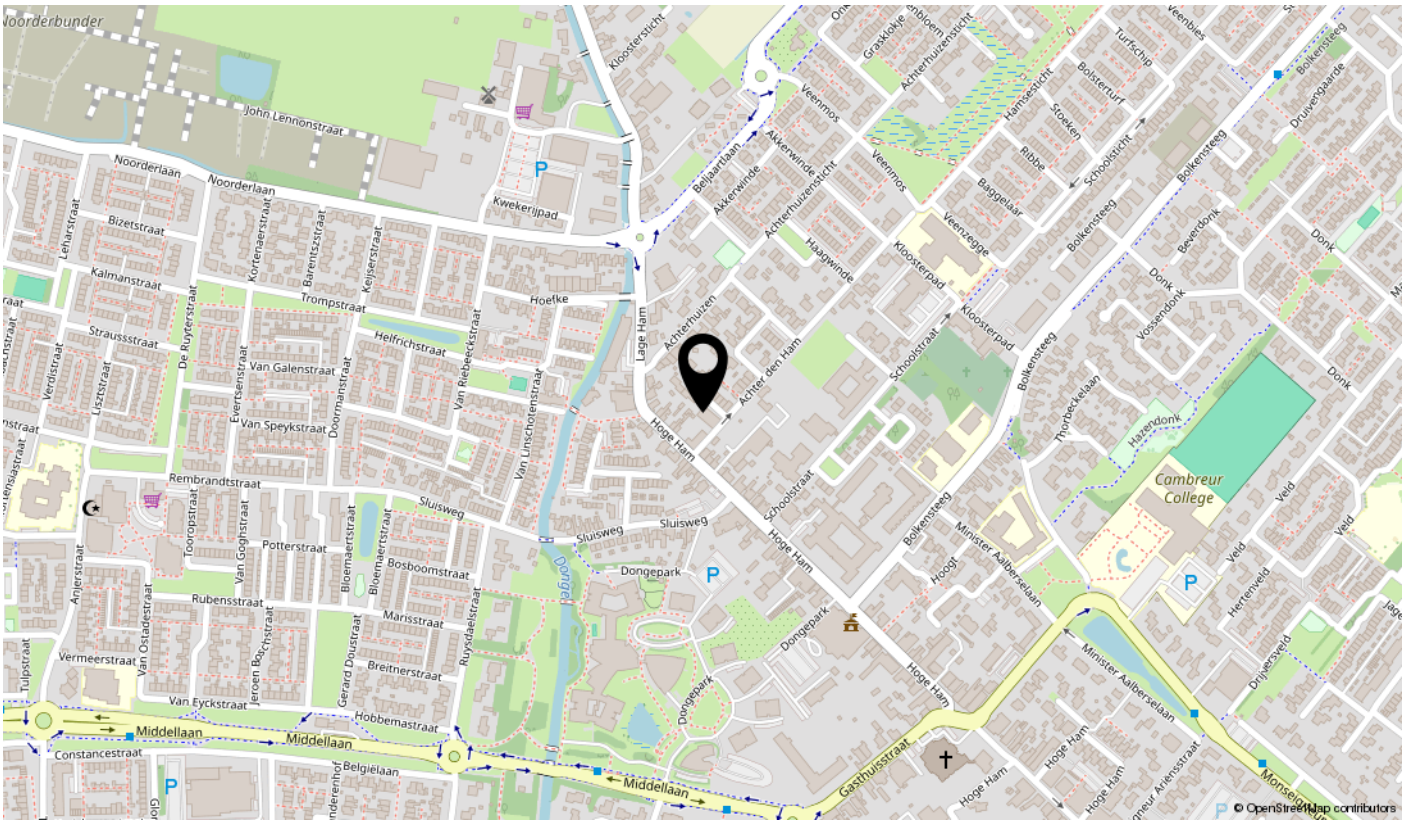
Heb je vragen over Achter den Ham 9?
Bel of mail ons gerust!

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



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Achter den Ham 9
Plaats	DONGEN
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	2006
Energielabel	B
Inhoud	416 m³
Woonoppervlakte	119 m²
Perceeloppervlakte	n.v.t.
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	1
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2026
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, voorzetramen



ACHTER DEN HAM 9, DONGEN

Uniek wonen in een monumentale leerlooierij! Een karakteristieke maisonnette met indrukwekkende houten spantconstructies, meerdere woonlagen en een fantastisch dakterras van circa 32 m^2!

Sommige woningen zijn nét even anders. Achter den Ham 9 is daar een prachtig voorbeeld van. Deze bijzondere maisonnette is gelegen in een voormalige leerlooierij uit 1866, waar historie en hedendaags wooncomfort op sfeervolle wijze samenkomen. Hoge ruimtes, robuuste houten balken, authentieke dakconstructies en karakteristieke raampartijen geven de woning een geheel eigen uitstraling. En dan is er ook nog dat heerlijke, royale dakterras van circa 32 m^2! Een unieke buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven.





BIJZONDERHEDEN

- Bijzondere maisonnette in een monumentale voormalige leerlooierij uit 1866;
- In 2005/2006 getransformeerd tot een kleinschalig wooncomplex;
- Karakteristieke houten spantconstructies en authentieke dakbeschietingen;
- Royale leefkeuken van circa 32 m^2 met keukeninrichting uit 2018;
- Sfeervolle woonkamer van circa 34 m^2;
- Fantastisch, zonnig gelegen dakterras van circa 32 m^2;
- Slaapkamer met aangrenzende badkamer;
- Multifunctionele vide op de bovenste verdieping;
- Eigen entree met praktische bergruimte;
- Privé parkeerplaats aan de overzijde van het gebouw.

De voormalige leerlooierij is in 2005/2006 met respect voor het industriële verleden getransformeerd tot een kleinschalig wooncomplex met vier appartementen en vier bovenwoningen. Daarbij zijn de oorspronkelijke details zoveel mogelijk behouden. Dat zie en voel je in deze woning op iedere verdieping. De combinatie van historische elementen, speelse niveauverschillen en de karakteristieke spiltrap maakt dit tot een bijzonder geheel.

De maisonnette is verdeeld over drie woonlagen, met een eigen entree op de begane grond, en beschikt onder andere over een royale leefkeuken, een sfeervolle woonkamer, een slaapkamer met aangrenzende badkamer en een multifunctionele vide. Bovendien is er een eigen parkeerplaats op het terrein aan de overzijde van het gebouw.

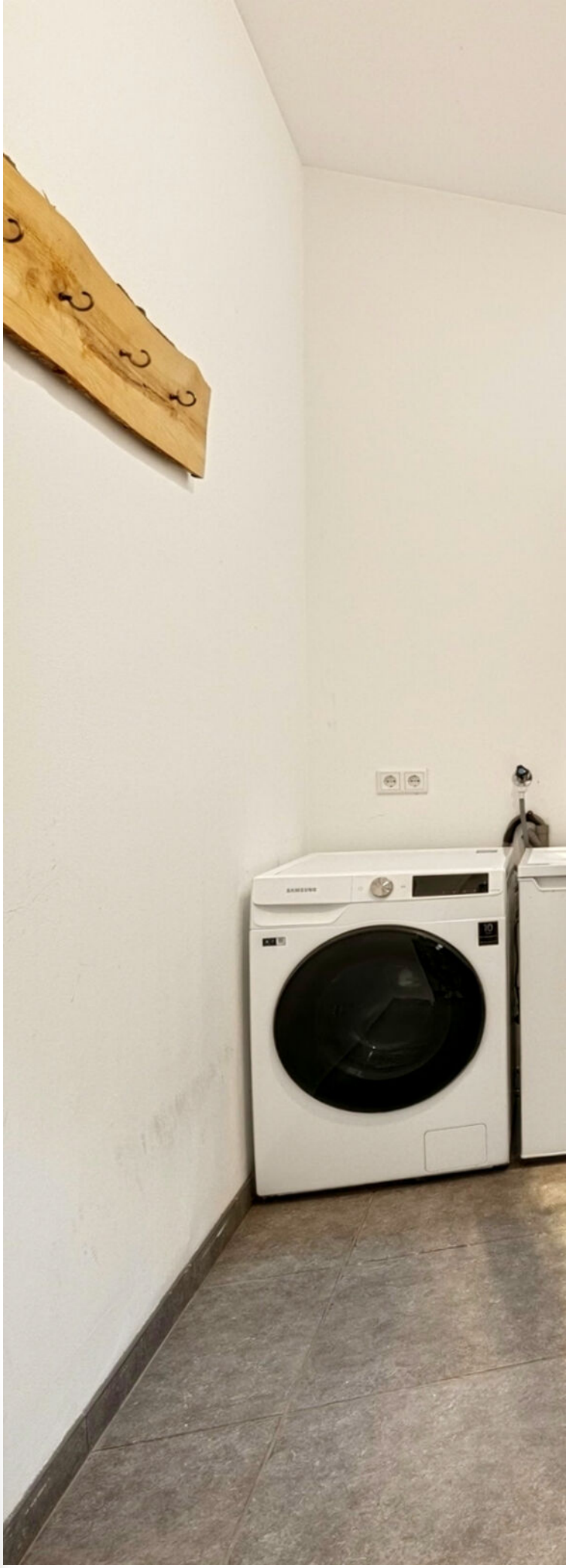
Wonen met karakter, volop ruimte én een fantastisch dakterras. Een object voor liefhebbers van bijzonder wonen!

Begane grond

Entree

Via de achterzijde van het monumentale pand bereik je de eigen entree van de woning. Hier bevindt zich een praktische ruimte met mogelijkheden voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasapparatuur en de meterkast.
Vanuit de entree leidt de trap naar de eerste woonlaag, waar het bijzondere karakter van deze voormalige leerlooierij direct zichtbaar wordt.





BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

Een leefkeuken vol karakter

Op de eerste verdieping kom je binnen in de royale leefkeuken van circa 32 m^2.
Een heerlijke plek waar koken, tafelen en samenzijn centraal staan. De ruimte biedt volop plaats aan een grote eettafel en wordt gekenmerkt door de prachtige historische houten constructies en authentieke details. De combinatie van deze robuuste elementen met de moderne keuken zorgt voor een sfeervol contrast.
De keuken is in 2018 vernieuwd en beschikt over diverse apparatuur, waaronder een Smeg gasfornuis met oven, vaatwasser, combimagnetron, koelkast en wijnkast. Daarnaast is er een dubbele spoelbak aanwezig.













KIN MAKELAARS

Eerste verdieping

De karakteristieke stalen spiltrap met houten treden vormt een echte blikvanger en verbindt de verschillende woonlagen op bijzondere wijze met elkaar.

Slaapkamer en badkamer

Op deze verdieping bevindt zich ook de slaapkamer met aangrenzende badkamer. De badkamer is ingericht met een ligbad met douchegelegenheid, twee wastafels, een toilet en een designradiator.







SLAAPKAMER



KIN MAKELAARS

BADKAMER





TWEEDE VERDIEPING

Sfeervol wonen met een fantastisch dakterras.

Via de spiltrap bereik je de woonkamer op de tweede verdieping. Een indrukwekkende leefruimte van circa 34 m², waar de historische houten spanten en dakconstructie volop tot hun recht komen. De zichtbare balken, het karakteristieke houtwerk en de bijzondere vormgeving geven deze verdieping een warme, bijna loftachtige uitstraling.

De woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Maar de absolute verrassing bevindt zich achter de openslaande deuren.















DAKTERRAS







Hier stap je het riante dakterras van circa 32 m² op. Een buitenruimte van formaat, die je niet snel verwacht bij een maisonnette in een monumentaal pand. Dankzij de hoge ligging profiteer je hier van een zonnige situering en een heerlijk gevoel van vrijheid.

Het terras is voorzien van hardhouten vlonderdelen die in 2025 zijn geplaatst en biedt alle ruimte voor een grote loungeset, een gezellige eettafel en sfeervolle beplanting. Of je nu uitgebreid wilt dineren met vrienden, wilt genieten van een ontspannen middag in de zon of na een lange werkdag nog even buiten wilt zitten: dit is een plek waar je optimaal van het buitenleven kunt genieten.

Juist de combinatie van het industriële karakter binnen en deze royale privébuitenruimte maakt deze woning zo bijzonder.

KIN MAKELAARS

Een sfeervolle vide met mogelijkheden

De karakteristieke spiltrap brengt je verder naar de bovenste verdieping. Hier bevindt zich een sfeervolle vide, waar de houten dakconstructie opnieuw een belangrijke rol speelt in de uitstraling.
Deze ruimte is op verschillende manieren te gebruiken. Denk aan een thuiswerkplek, hobbyruimte, logeergelegenheid of een extra slaapruimte. Een fijne aanvulling op de overige woonverdiepingen, met volop mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens in te richten.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Bij aankoop van deze maisonnette word je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). De VvE draagt zorg voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
De opgegeven maandelijkse servicekosten voor het appartement inclusief parkeerplaats bedragen circa € 133,92. Deze bijdrage wordt onder andere gebruikt voor verzekeringen, onderhoud, reserveringen voor toekomstig onderhoud en algemene beheerkosten.
De splitsingsakte en VvE-stukken geven inzicht in de rechten, verplichtingen en financiële situatie van de vereniging.





DERDE VERDIEPING





KIN MAKELAARS

OMGEVING

Achter den Ham ligt op korte afstand van het centrum van Dongen. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen. Ook een basisschool bevindt zich op loopafstand.
Je woont hier op een bijzondere historische locatie, terwijl alle gemakken van het dagelijks leven binnen handbereik zijn.



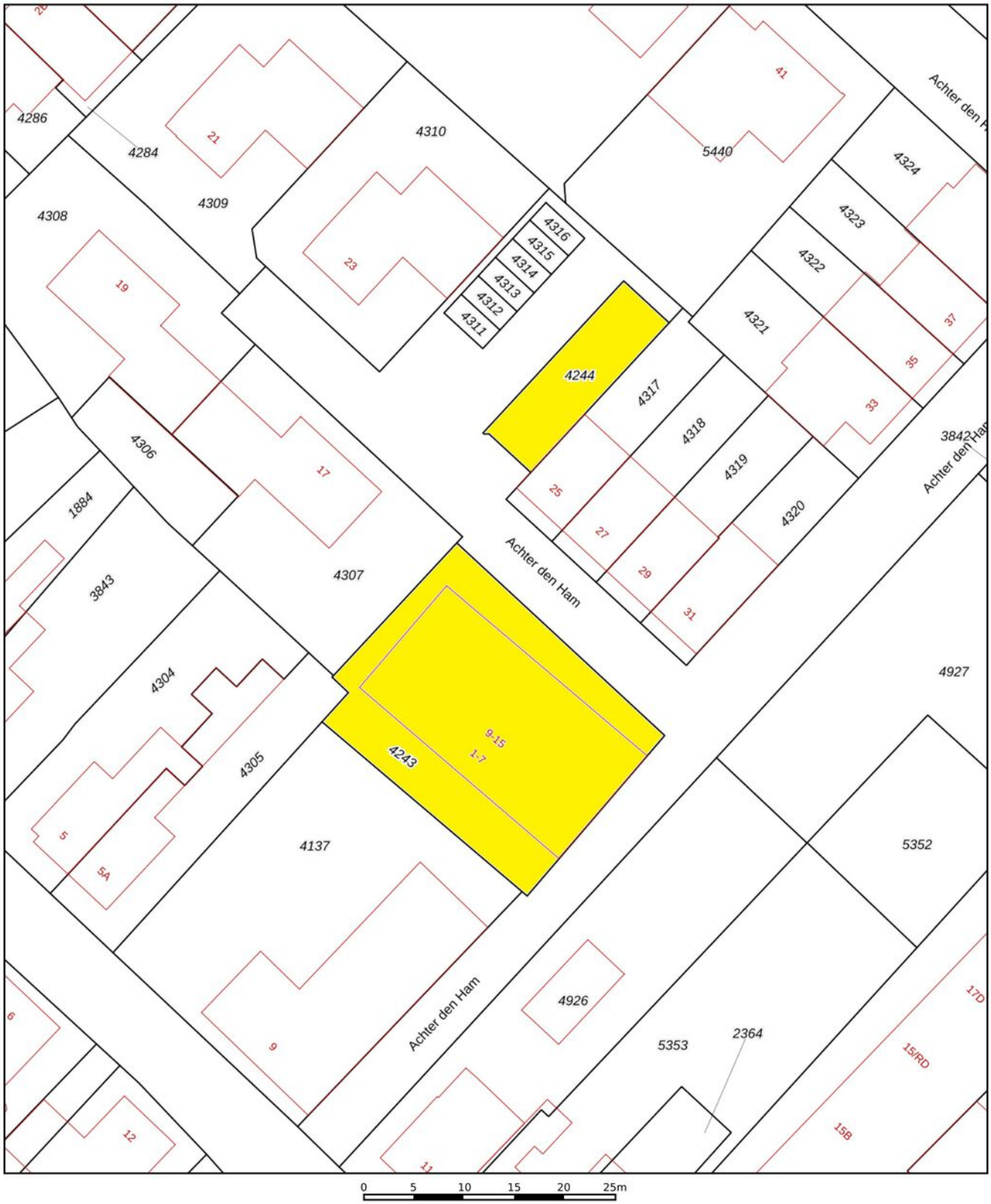






Kadastrale kaart

Uw referentie: KIN



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

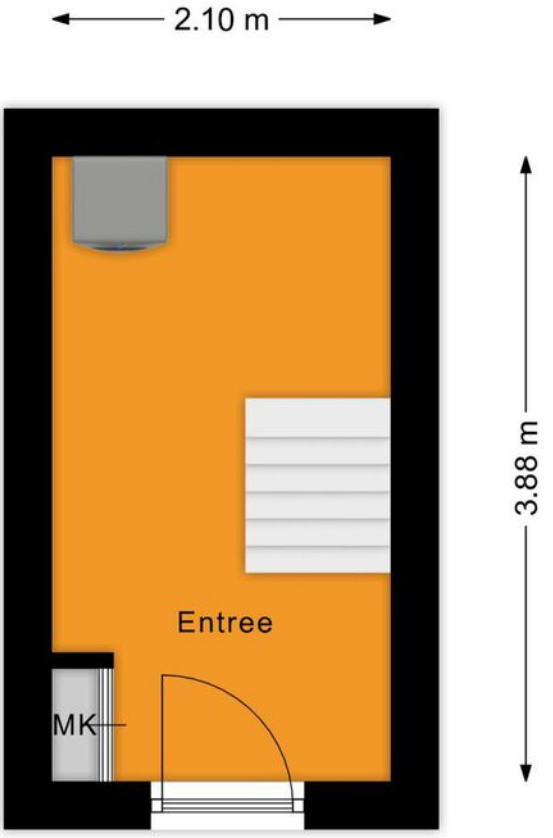
Kadastrale gemeente	Dongen
Sectie	B
Perceel	4244

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele [illegible] waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

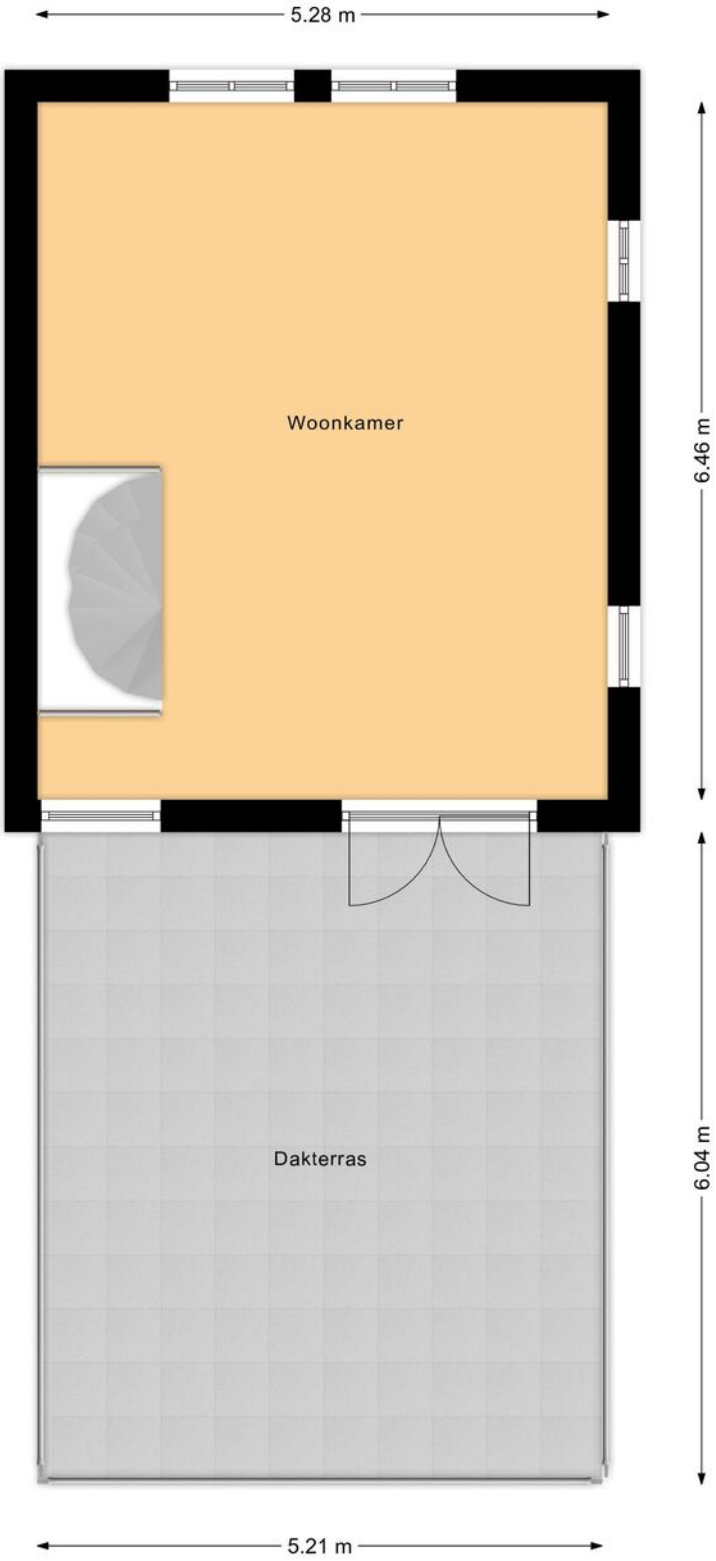
KADASTRALE KAART



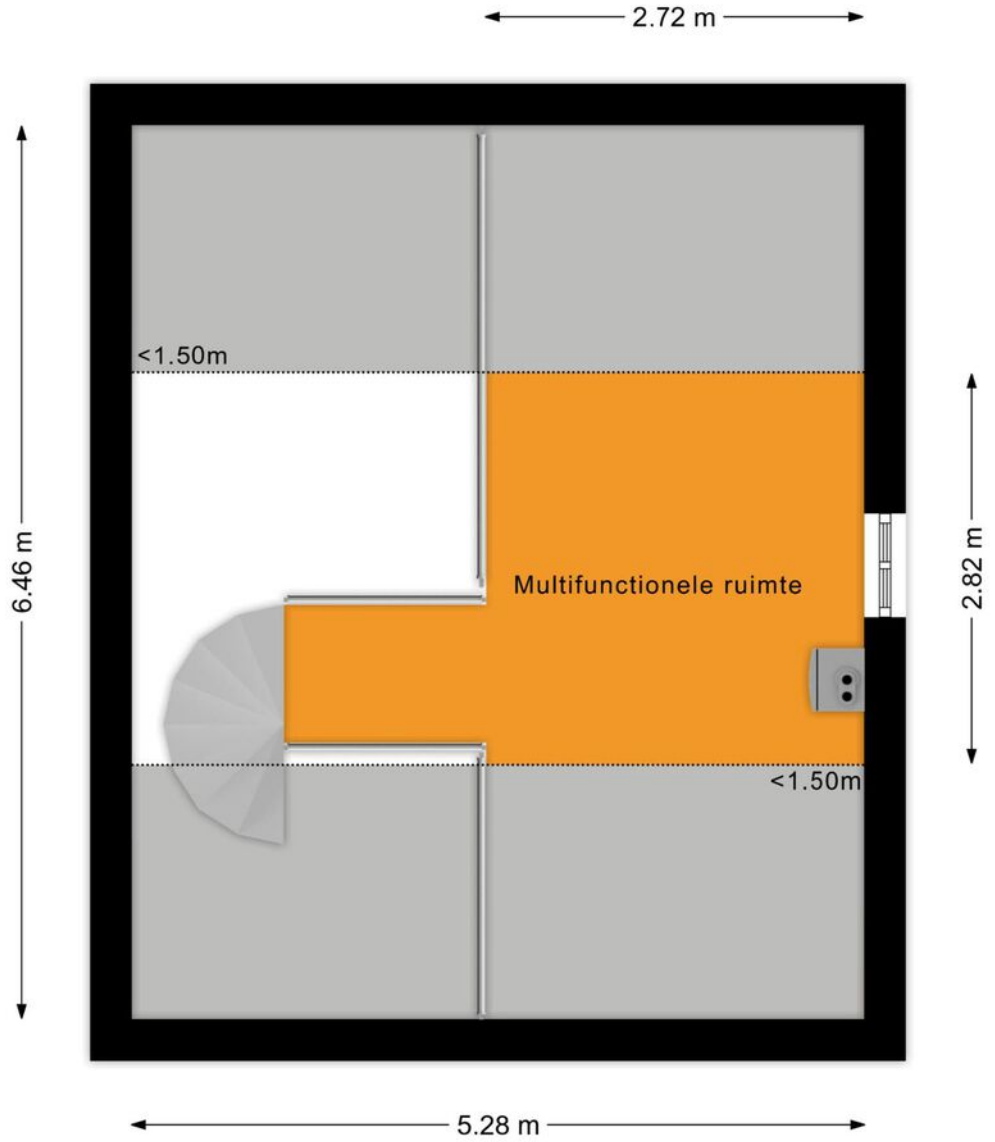
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING

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, hypotheken 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 héeft 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 marktbewerking. 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 waardebepaling

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





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 DongenIce 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 bouwkwaliteit 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 oppervlaktematen 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



Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of in jouw toekomstige woning!

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN

NVM

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