

IJSVOGELSTRAAT 3
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

WELKOM!

Heb je vragen over IJsvogelstraat 3?
Bel of mail ons gerust!

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



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	IJsvogelstraat 3
Plaats	DONGEN
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	2009
Energielabel	A
Inhoud	558 m^3
Woonoppervlakte	138 m^2
Perceeloppervlakte	226 m^2
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Ligging	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2024
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



IJSVOGELSTRAAT 3, DONGEN

Ruimte, comfort en verrassend veel mogelijkheden! Deze zeer goed onderhouden, geschakelde twee-onder-een-kapwoning beschikt over een uitgebouwde woonkamer, een extra speel-/tv-kamer, vier slaapkamers en een heerlijke achtertuin op het zuidwesten!

Deze ruime gezinswoning in Dongen-Vaart biedt een fijne combinatie van sfeer, comfort en praktische leefruimte. De woning is op diverse punten gemoderniseerd en beschikt over een verrassend ruime indeling, met volop mogelijkheden voor het hele gezin. Ook aan duurzaamheid en wooncomfort is gedacht, met onder andere 14 zonnepanelen, meerdere airco-units en een autolader.

Een complete gezinswoning met volop leefruimte en een heerlijke tuin, gelegen in het gemoedelijke Dongen-Vaart!





BIJZONDERHEDEN

- Zeer goed onderhouden, geschakelde twee-onder-een-kapwoning;
- uitgebouwde woonkamer met lichtstraat en vloerverwarming;
- extra speel-/tv-kamer met airconditioning;
- vier slaapkamers en een multifunctionele logeer-/werkruimte;
- luxe badkamer, vernieuwd in 2024;
- dakkapel op de tweede verdieping;
- meerdere ruimtes voorzien van airconditioning;
- waterontharder aanwezig;
- 14 zonnepanelen en een autolader;
- zonnige achtertuin op het zuidwesten met royale terrasoverkapping;
- gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving in Dongen-Vaart.

OMGEVING

De woning is gelegen in Dongen-Vaart, een gemoedelijk kerkdorp met een landelijk karakter en een prettige, ruim opgezette woonomgeving. De buurt is kindvriendelijk en biedt diverse speelmogelijkheden. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl de dagelijkse voorzieningen en omliggende steden goed bereikbaar zijn.

Op korte loopafstand bevindt zich een Integraal Kindcentrum. Voor een uitgebreider aanbod aan winkels, supermarkten, sportvoorzieningen en horecagelegenheden kun je terecht in het nabijgelegen centrum van Dongen, op circa 3 kilometer afstand.

Dongen-Vaart staat daarnaast bekend om het actieve verenigingsleven en de gezellige dorpsevenementen. Het karakteristieke kanaaltje 'De Vaart', dat vroeger werd gebruikt voor het vervoer van turf, herinnert nog aan de geschiedenis van het dorp.

Ook de ligging ten opzichte van de omliggende steden is gunstig. Tilburg, Oosterhout en Waalwijk liggen op circa 15 minuten rijden en Breda is in ongeveer 25 minuten bereikbaar.







Entree

Via de entree kom je binnen in de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en de toiletruimte. Het moderne toilet is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De begane grond is grotendeels afgewerkt met een natuurstenen tegelvloer met vloerverwarming. Deze vloer zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.





ENTREE

Woonkamer

De royale, tuingerichte woonkamer van circa 43 m2, vormt het hart van de woning. Dankzij de uitbouw van circa 2,40 meter, die in 2015 is gerealiseerd, is hier een bijzonder fijne leefruimte ontstaan met volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek.

De grote lichtstraat in de uitbouw zorgt voor een prachtige lichtinval en versterkt het ruimtelijke gevoel. In combinatie met de openslaande tuindeuren ontstaat er een mooie verbinding tussen binnen en buiten. De ingebouwde gashaard geeft de woonkamer bovendien extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden.

Vanuit de woonkamer is de trapkast bereikbaar. De wanden zijn afgewerkt met glad stucwerk en het plafond is voorzien van een nette afwerking met inbouwspots in de uitbouw.

Via de openslaande deuren stap je direct het terras onder de overkapping op. Hierdoor wordt de leefruimte op een natuurlijke manier verlengd richting de tuin en kun je ook bij minder mooi weer heerlijk buiten zitten.

Speel-/tv-kamer

De voormalige garage is op praktische wijze opgedeeld, waardoor er een extra leefruimte is ontstaan. Aan de achterzijde bevindt zich een fijne speel-/tv-kamer van 3,40 x 3.,5 m, die dankzij de aanwezige airconditioning comfortabel te gebruiken is. De airconditioning is voor de gehele woonkamer te gebruiken.

Een ideale ruimte voor kinderen om te spelen, een gezellige filmavond of bijvoorbeeld een hobbyruimte. Doordat deze kamer apart van de woonkamer is gelegen, beschikt iedereen in huis over een eigen plek om zich terug te trekken.





WOONKAMER



KIN MAKELAARS





KIN MAKELAARS









Keuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale keuken, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. De keuken heeft een luxe uitstraling en beschikt over veel kastruimte en een fraai granieten werkblad, dat doorloopt in de achterwand en de vensterbank van de erker.

De keuken is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een brede gaskookplaat, afzuigkap, magnetron, combi-stoomoven, vaatwasser en koelkast en wijnklimaatkast.

Doordat de keuken gedeeltelijk in de erker is geplaatst, ontstaat er extra ruimte en profiteer je van een prettig uitzicht op de straat. De inbouwspots in de erker zorgen voor aanvullende verlichting.



KEUKEN

Berging

Het overige gedeelte van de voormalige garage is ingericht als praktische berging. Hier is volop ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap, tuinspullen en andere benodigdheden. De berging is bereikbaar via de elektrisch bedienbare sectional garage deur en is voorzien van een keukenblok met wasbak. Hiervoor een royale oprit voor het parkeren van auto's

Achtertuin

Ook de achtertuin is een heerlijke plek om te verblijven. De fraai aangelegde tuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en heeft afmetingen van circa 12 meter diep en 9 meter breed. Door de combinatie van een stenen terras, vijver, houten vlonderterras, gazon en beplanting is er een prettige afwisseling tussen groen en verschillende zitplekken.

Direct aan de achtergevel bevindt zich de royale terrasoverkapping van circa 5,70 x 3,65 meter. Deze is uitgevoerd met een solide aluminium constructie en polycarbonaat dakplaten. Hier creëer je eenvoudig een gezellige buitenruimte met een comfortabele loungeset of grote eettafel.







TUIN



KIN MAKELAARS



Eerste verdieping

Via de fraaie PVC afgewerkte trap in de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers en de vernieuwde badkamer.

De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met hoogwaardige PVC vloeren en glad gestucte wanden, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers met verschillende afmetingen, waardoor de ruimtes flexibel te gebruiken zijn.

Slaapkamer 1

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de linkerachterzijde en is met afmetingen van circa 4,4 x 2,73 meter de grootste slaapkamer van deze verdieping. Hier is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. Ook deze kamer beschikt over een eigen airco-unit.





EERSTE VERDIEPING

Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft afmetingen van circa 3,55 x 2,73 meter. Deze kamer is voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen.

Slaapkamer 3

De derde slaapkamer ligt eveneens aan de achterzijde en heeft afmetingen van circa 2,77 x 2,10 meter. Deze kamer is bijvoorbeeld geschikt als kastenkamer, kinder-, werk- of logeerkamer.





SLAAPKAMERS







Badkamer

De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en heeft een moderne, luxe uitstraling gekregen. De ruimte is ingericht met een comfortabele inloopdouche met stortdouche en glazen douchescherm, een ligbad, een toilet en een luxe wastafelmeubel. Tevens is de badkamer voorzien van een elektrische radiator/handdoekdroger.
Het geheel is mooi afgewerkt met een verlaagd plafond voorzien van inbouw spots. Al met al, een complete badkamer waar comfort en een eigentijdse afwerking samenkomen.



BADKAMER

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Deze verdieping is opnieuw ingedeeld en biedt dankzij de dakkapel aan de voorzijde en de verschillende gebruiksmogelijkheden een waardevolle aanvulling op de woonruimte.

Slaapkamer

Aan de voorzijde is een royale slaapkamer gerealiseerd, groot 3,68 x 3,02. De aanwezige dakkapel, met onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen, zorgt voor extra ruimte, daglicht en een prettige indeling. Hierdoor is een volwaardige extra slaapruimte ontstaan, die uitstekend geschikt is als bijvoorbeeld hoofdslaapkamer, tienerkamer of logeerkamer. De wanden zin glad gestuct en op de vloer ligt een fraaie PVC vloer.
Ook deze slaapkamer is voorzien van airconditioning, zodat het hier tijdens warme dagen aangenaam blijft.

Logeerkamer / studie

Het overige gedeelte van de zolderverdieping is ingericht als een multifunctionele ruimte die momenteel wordt gebruikt als logeerkamer en studie. Een fijne plek om rustig thuis te werken, te studeren of gasten te ontvangen. Hier is ook de combiketel en mechanische ventilatie-unit gesitueerd, alsmede de wasmachine- en droger aansluiting.

De aanwezigheid van een wastafel maakt deze ruimte extra praktisch in het dagelijks gebruik.





TWEEDE VERDIEPING



KIN MAKELAARS

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

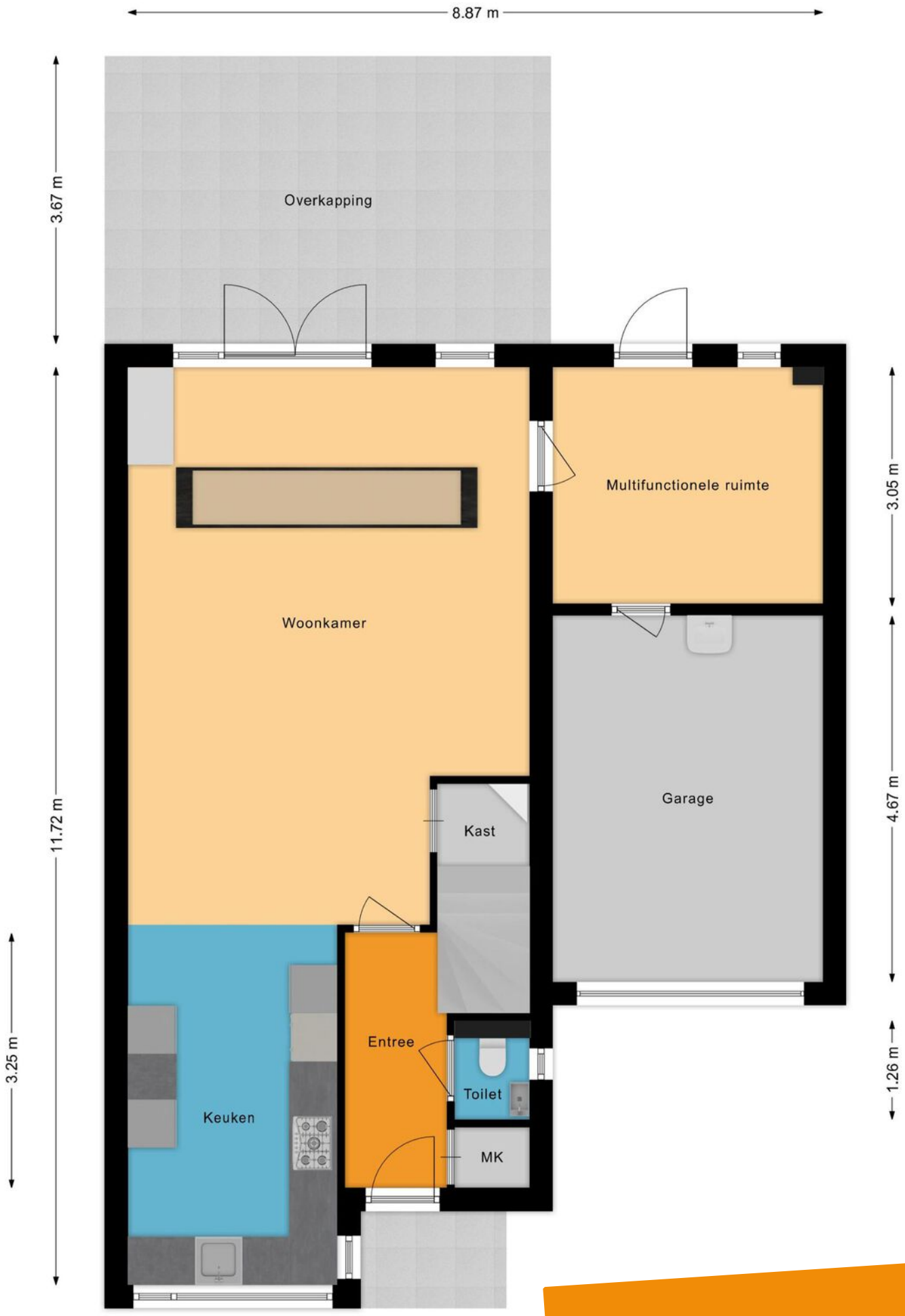
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dongen
Sectie	N
Perceel	1022

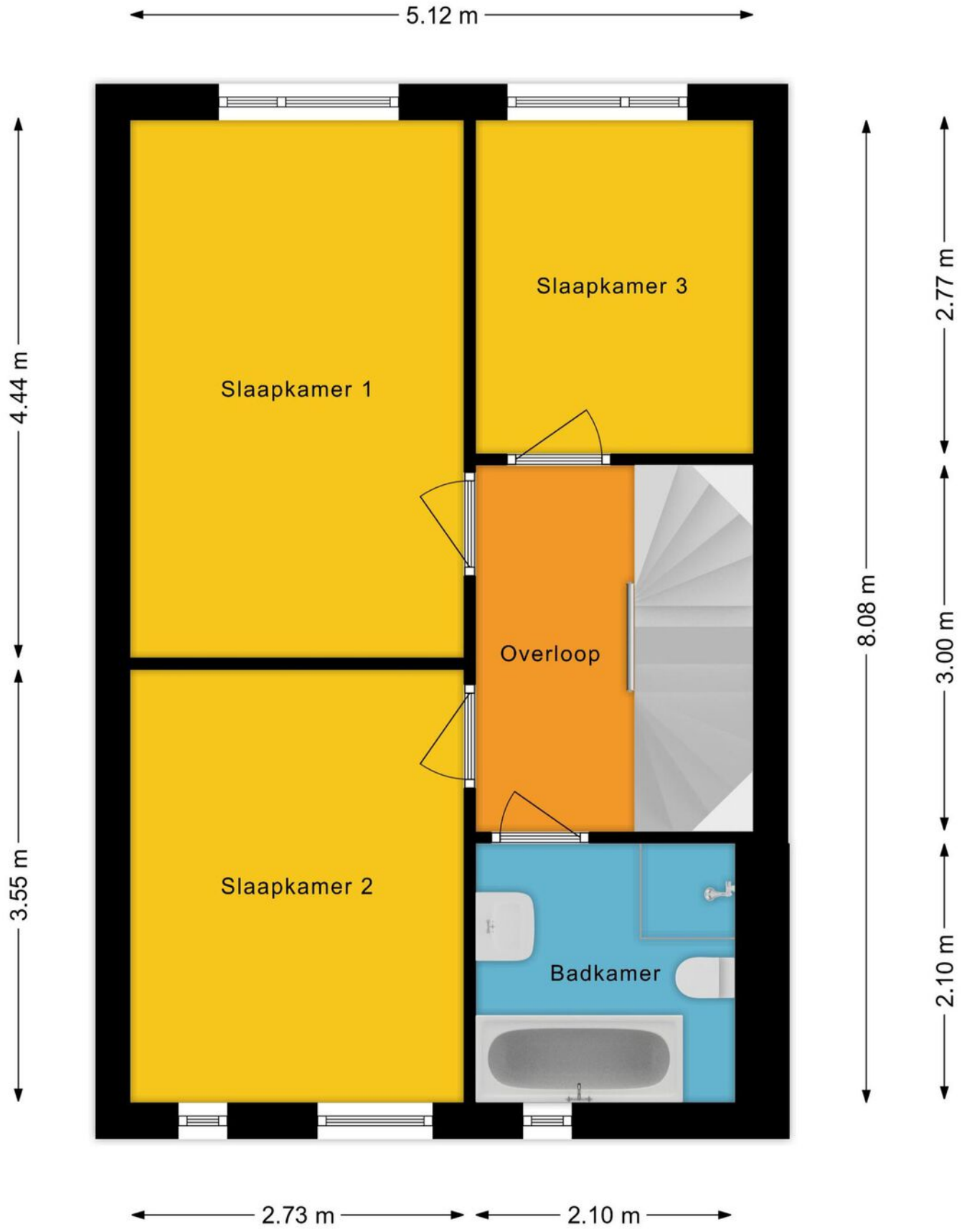
kadaster

geen betrouwbare maten worden ontleend.
en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

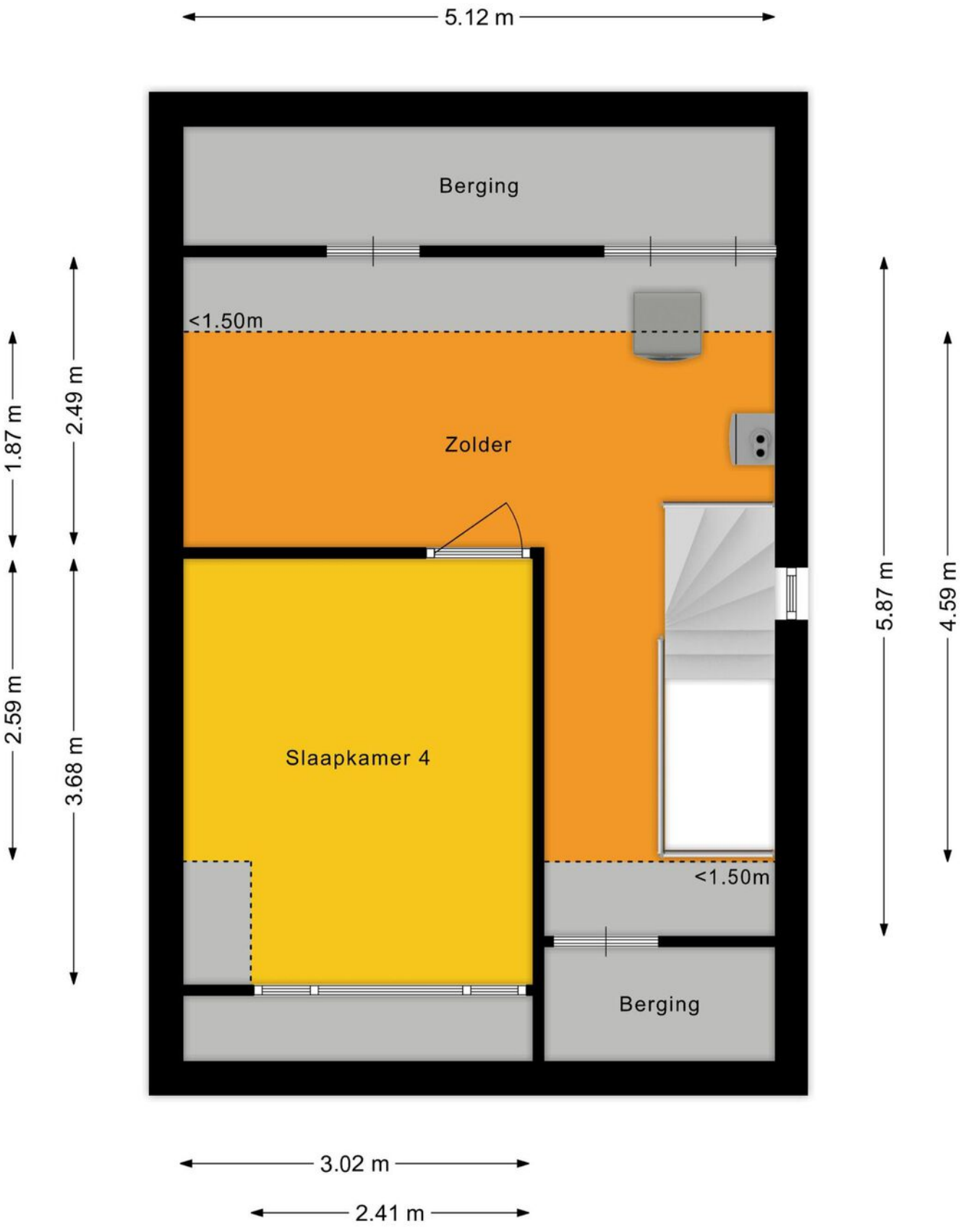
KADASTRALE KAART



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING


9.15 m
10.02 m
6.03 m
Overkapping
Multifunctionele ruimte
Woonkamer
Garage
Kast
Entree
Toilet
Keuken
MK

SITUATIE

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