





VRAAGPRIJS

€ 389.000,- K.K.

TYPE WONING

2-ONDER-1-KAP

INHOUD WONING

CIRCA 289 M³

PERCEELOPPERVLAKE

185 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 82 M²

BOUWJAAR

1938

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

D

OMSCHRIJVING

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

Hoefke 8 – Sfeervolle 2-onder-1-kapwoning met moderne keuken, verzorgde tuin en ruime schuur.

Wonen in een rustige straat en toch het centrum van Dongen op korte afstand? Hoefke 8 is een bijzonder sfeervolle en karakteristieke 2-onder-1-kapwoning, die door de jaren heen op verschillende punten is gemoderniseerd. De combinatie van authentieke elementen, een fijne leefruimte en eigentijds wooncomfort maakt dit een heerlijk huis om jouw nieuwe thuis van te maken.

De woning ligt aan het rustige Hoefke, een straat met voornamelijk bestemmingsverkeer en een groen karakter. Vanuit hier fiets je in enkele minuten naar het centrum van Dongen en ook scholen, dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Belangrijkste kenmerken;

- Karakteristieke 2-onder-1-kapwoning;
- Gelegen aan een rustige straat;
- Ruime woonkamer met sfeervolle haard;
- Openslaande deuren naar de tuin;
- Moderne keuken, vernieuwd eind 2025;
- Voorzien van inductiekookplaat, vaatwasser, oven, koelkast, vriezer en inbouwafzuigkap;
- Bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger;
- Toilet vernieuwd eind 2025;
- Schilderwerk woning vernieuwd 2025;
- Drie slaapkamers, alle voorzien van een dakkapel;
- Moderne badkamer;
- Woning voorzien van diverse praktische bergruimtes;
- Verzorgde achtertuin met fruitboompjes;
- Ruime geïsoleerde stenen schuur met elektra;
- Schuur biedt mogelijkheden voor een grote werkplek;
- Extra overkapping achter de schuur;
- Basisschool op loopafstand;
- Nabij het centrum van Dongen.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer.

De woonkamer is sfeervol en ruim opgezet, met een karaktervolle haard als centraal element. De openslaande deuren aan de achterzijde zorgen voor veel licht en vormen een mooie verbinding met de tuin.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is eind 2025 vernieuwd. De moderne keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, vaatwasser, oven, koelkast, vriezer en inbouwafzuigkap. Hier is een fijne plek ontstaan, waar koken en gezellig samenzijn mooi samengaan.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit hier bereik je het toilet en de tuin. Het toilet is eveneens eind 2025 vernieuwd.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde ligt de master bedroom. Deze kamer is ruim opgezet en beschikt over een dakkapel en fijne lichtinval.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee nette slaapkamers, eveneens voorzien van een dakkapel. Deze kamers zijn uitstekend te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.

De moderne badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafel en toilet. De ruimte is eigentijds afgewerkt en vormt een mooi geheel met de rest van de woning.



OMSCHRIJVING

Tuin

De verzorgde achtertuin is een fijne plek om volop van het buitenleven te genieten. Er zijn verschillende plekken om te zitten en dankzij de aanwezige fruitboompjes heeft de tuin bovendien een sfeervol en groen karakter.

Achter in de tuin staat een ruime stenen schuur, voorzien van isolatie en elektra. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een grote werkplek, atelier of hobbyruimte. Achter de schuur ligt nog een kleiner terras en daarnaast bevindt zich een overkapping waar je gemakkelijk fietsen kunt stallen.

Via de poort, gelegen aan de voorzijde van de woning, is de tuin ook rechtstreeks bereikbaar.

Hoefke 8 is een karaktervolle woning waarin sfeer en modern wooncomfort mooi samenkomen. Met de vernieuwde keuken en het vernieuwde toilet, de moderne badkamer, drie slaapkamers en de verrassend ruime schuur biedt deze woning veel mogelijkheden. Tel daar de verzorgde tuin en de rustige ligging bij op en je hebt een bijzonder fijne plek in Dongen.

Duurzaamheid:

- Vloerisolatie;
- HR++ glas en dubbele beglazing;
- Cv-ketel (Remeha, 2025);
- Schuur volledig geïsoleerd;
- Energielabel D.

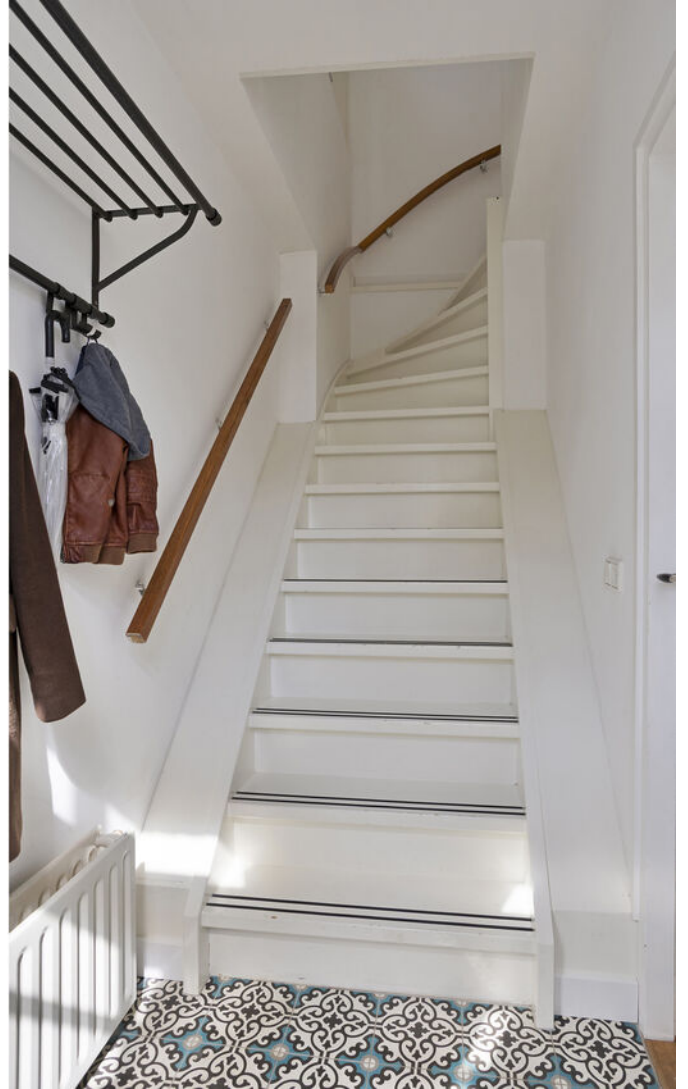
Enthousiast geworden? Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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.









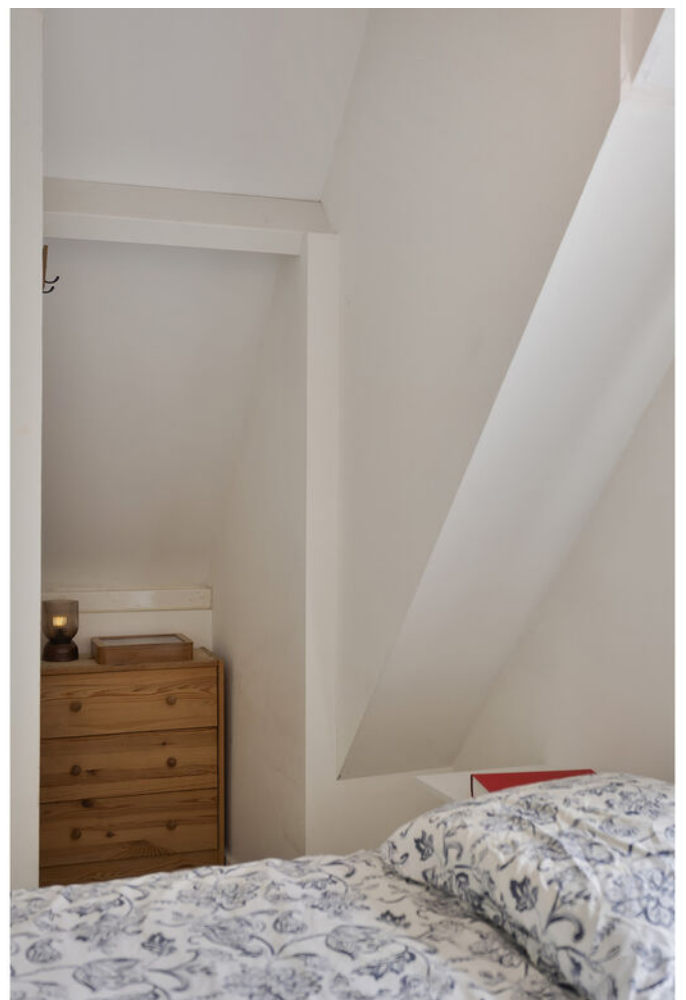












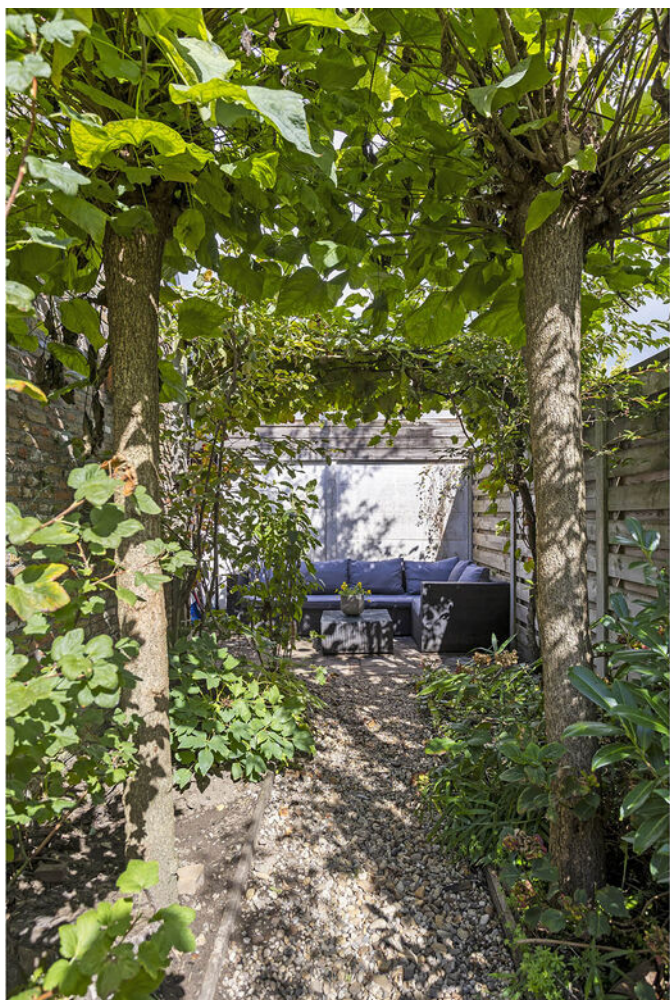
















PLATTEGROND



PLATTEGROND

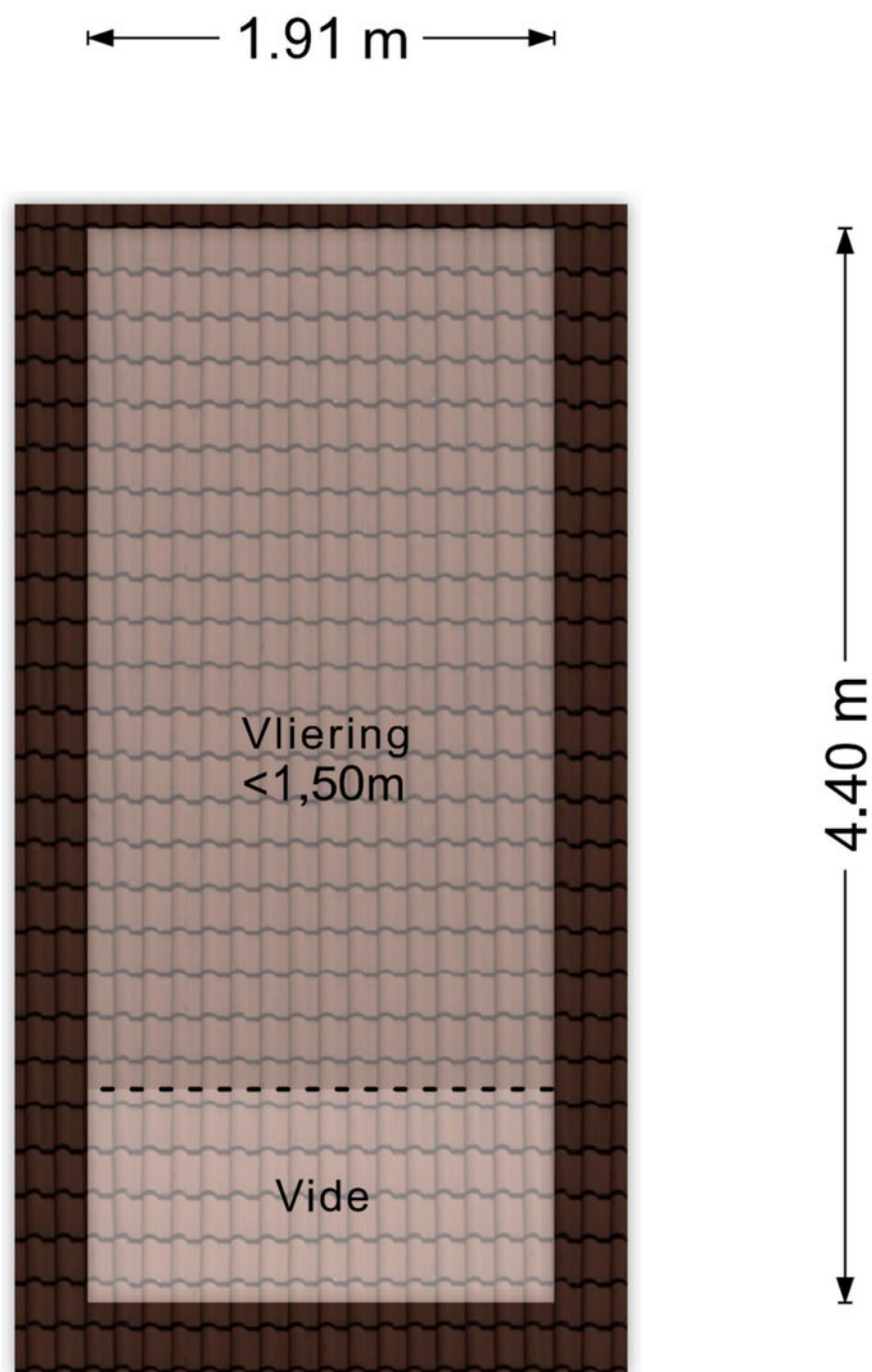


PLATTEGROND



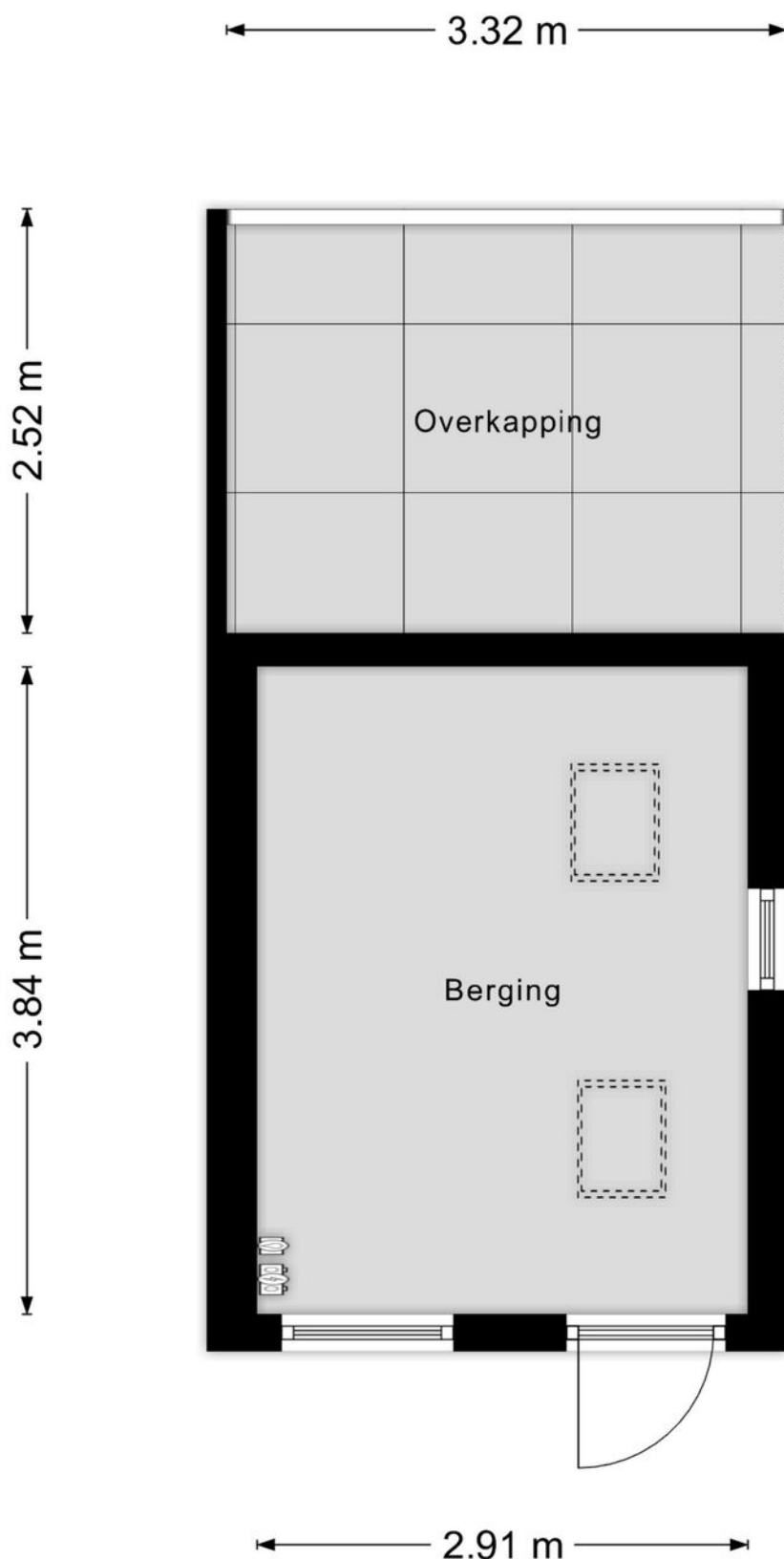
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: ---



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dongen

Sectie A

Perceel 4915

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 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.

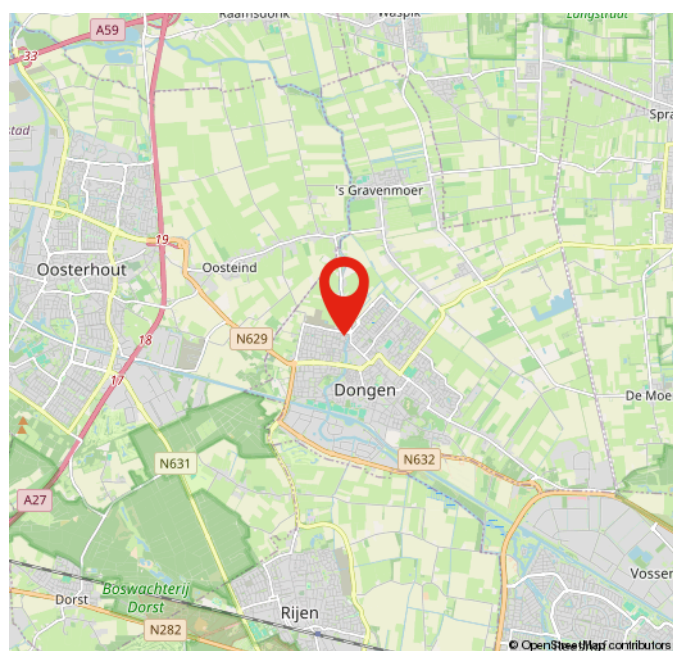
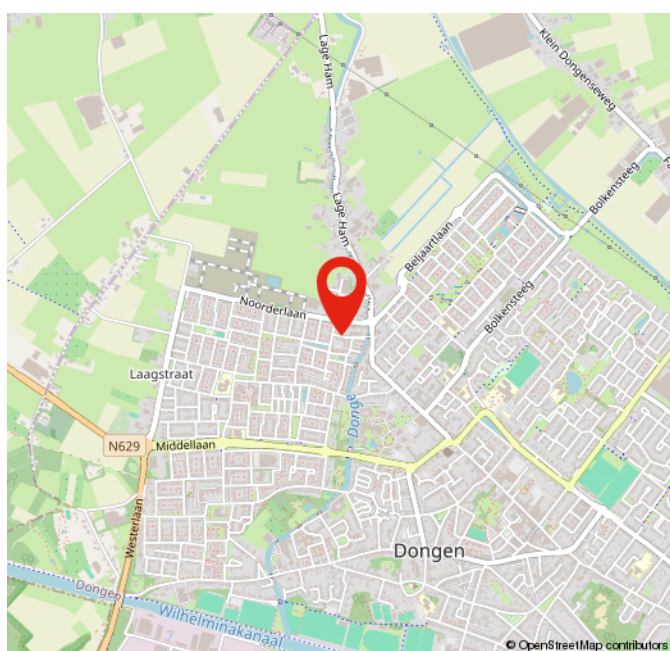
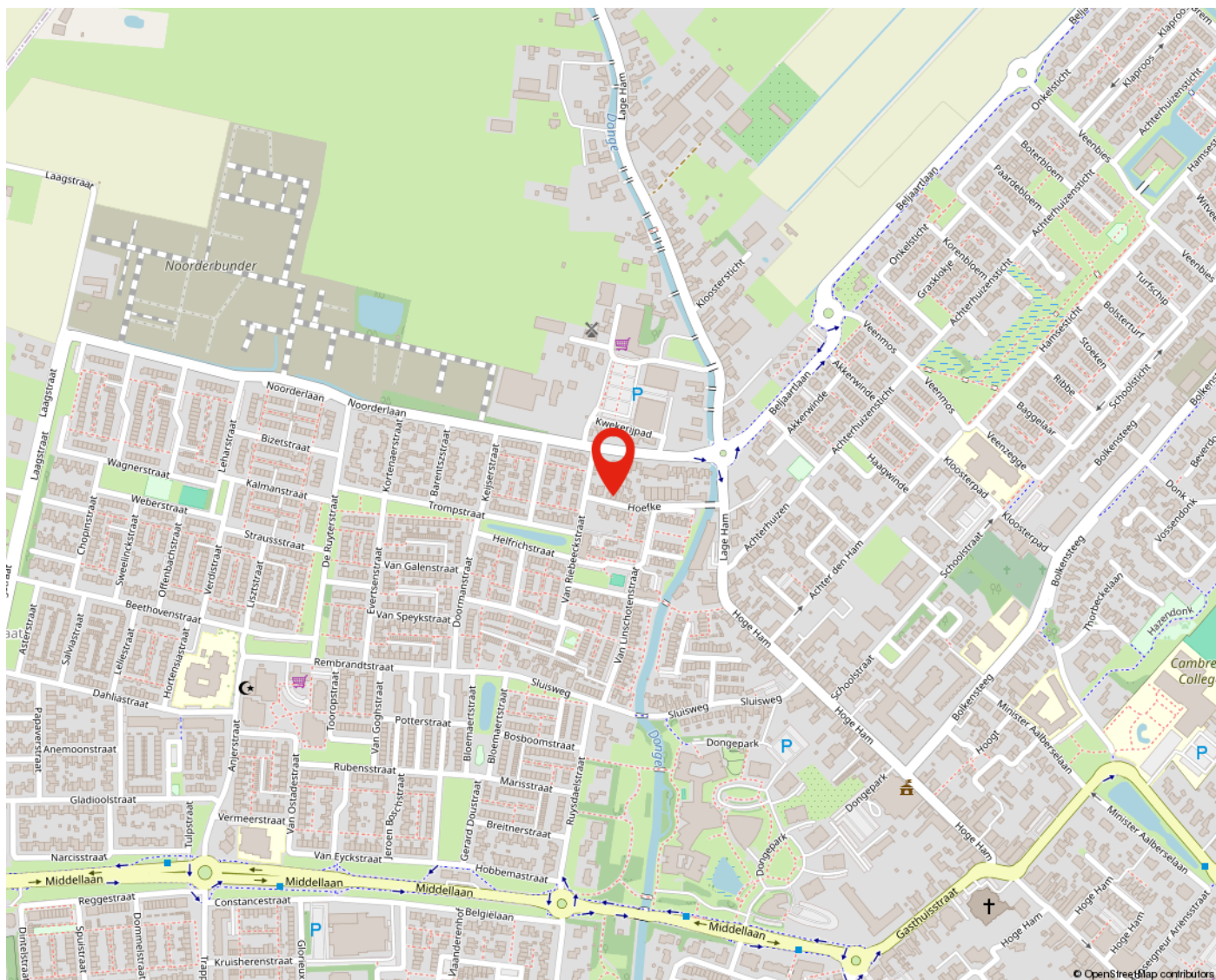
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle legplanken	X		
- waskasten, kasten trapkast en stellingskasten overkapping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Appelboompje in de voortuin gaat wel mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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

