



171



VRAAGPRIJS

€ 615.000,- K.K.

TYPE WONING

2-ONDER-1-KAP

INHOUD WONING

CIRCA 522 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

324 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 142 M²

BOUWJAAR

1950

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

C

OMSCHRIJVING

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

Hoge Ham 171

Karaktervol wonen in hartje Dongen

Een unieke kans voor liefhebbers van sfeer, karakter en een centrale ligging. Midden in het centrum van Dongen staat deze charmante woning met eigen oprit, een verrassend groene achtertuin en tal van authentieke details. Een huis dat door de huidige bewoners zichtbaar zorgvuldig is bewoond en onderhouden.

De sterke punten op een rij:

- Midden in het centrum van Dongen;
- Eigen oprit bij de woning;
- Karaktervolle architectuur en authentieke details;
- Sfeervolle en-suite deuren met glas-in-lood;
- Woonkamer met schouw en houten vloer;
- Ruime woonkeuken met plaats voor een grote eettafel;
- Verrassend groene en beschutte achtertuin;
- Meerdere fijne zitplekken en een overdekt terras;
- Zorgvuldig bewoond en onderhouden;
- Betonnen verdiepingsvloeren;
- Een woning met een uitstraling die je niet iedere dag tegenkomt.

Indeling

Begane grond

Al bij binnenkomst valt het karakter op. De fraaie voordeur, klassieke hal, paneeldeuren en karakteristieke detaillering zetten direct de toon. Via de entree kom je binnen in de hal, waar zich het toilet en de meterkast bevinden. Vanuit hier loop je door naar de sfeervolle woonkamer. Aan de voorzijde ligt de voorkamer, waar de twee vaste kasten zorgen voor extra bergruimte.

De authentieke en-suite schuifdeuren met prachtig glas-in-lood geven de woning extra karakter en benadrukken de karakteristieke sfeer. De deuren vormen een fraaie verbinding tussen de voor- en achterkamer en zijn een echte blikvanger in het interieur. In de achterkamer zorgen de openslaande deuren voor een mooie verbinding met de tuin en komt het buitengevoel naar binnen.

De separate keuken is een sfeervolle ruimte met voldoende plek voor een eettafel, waardoor hier een gezellige plek voor dagelijkse maaltijden en samenzijn is ontstaan. De keuken beschikt over een vaatwasser, koelkast, combioven en elektrische kookplaat.

Vanuit de keuken is de kelder bereikbaar, ideaal voor voorraad en extra bergruimte. Tevens is vanaf de keuken de bijkeuken bereikbaar, welke is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt verschillende kamers. Aan de achterzijde bevindt zich een slaapkamer met vaste kast.

Daarnaast ligt de tweede slaapkamer welke ook als bijvoorbeeld als werk-, hobby- of logeerkamer gebruikt kan worden.

De overloop beschikt over een vaste kast en geeft toegang tot de badkamer, die is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Aan de voorzijde ligt de master bedroom. Deze sfeervolle slaapkamer beschikt over een vaste kast, directe toegang tot de badkamer en openslaande deur naar het balkon.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog een slaapkamer met vaste kast. Daarnaast is er een zolderruimte met vliering, waardoor er volop mogelijkheden zijn om spullen uit het zicht op te bergen. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel met een buffervat.



OMSCHRIJVING

Tuin

De tuin sluit mooi aan bij het karakter van de woning en biedt volop privacy. Verschillende terrassen zorgen ervoor dat je op ieder moment van de dag een fijne plek kunt vinden om te zitten. De centraal gelegen vijver vormt een sfeervol middelpunt en geeft de tuin een bijzondere uitstraling.

Aan de rechterkant van de tuin staat een ruime berging met zolderverdieping. Deze is voorzien van elektra en water en beschikt over geïsoleerde wanden en een geïsoleerd dak. Een fijne extra ruimte voor hobby, opslag of andere doeleinden.

Centraal wonen én thuiskomen op een plek met karakter, privacy en een tuin waarin je heerlijk tot rust kunt komen: juist die combinatie maakt deze woning bijzonder.

Duurzaamheid:

- Dak- en muurisolatie;
- Deels HR-beglazing;
- Cv-ketel met buffervat;
- Vloerverwarming in de keuken en bijkeuken;
- Energielabel 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.























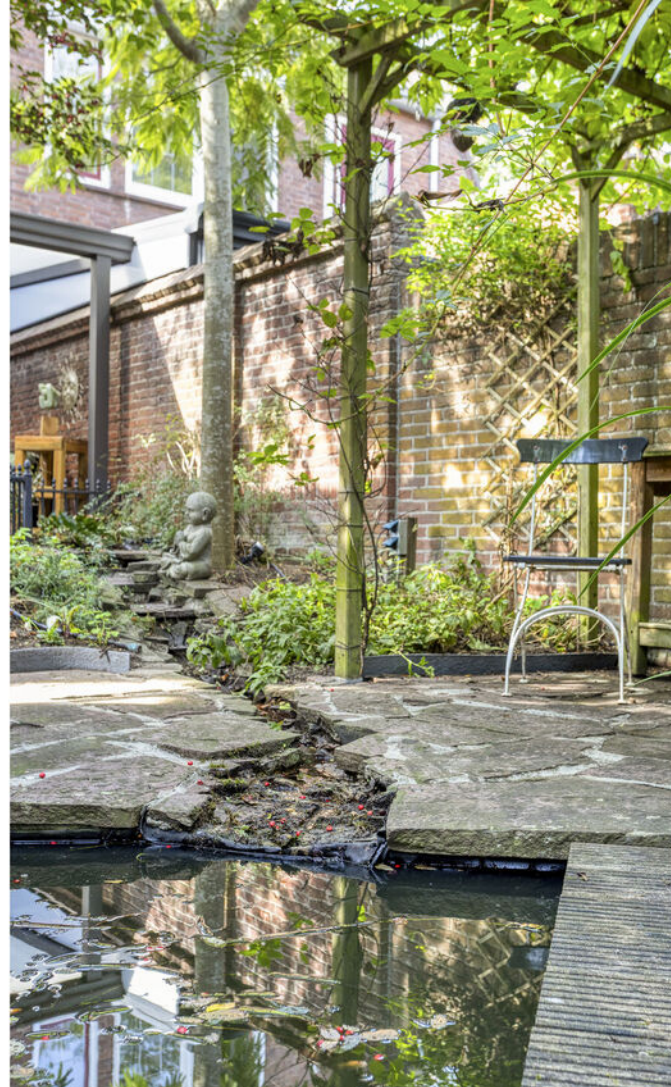
















PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

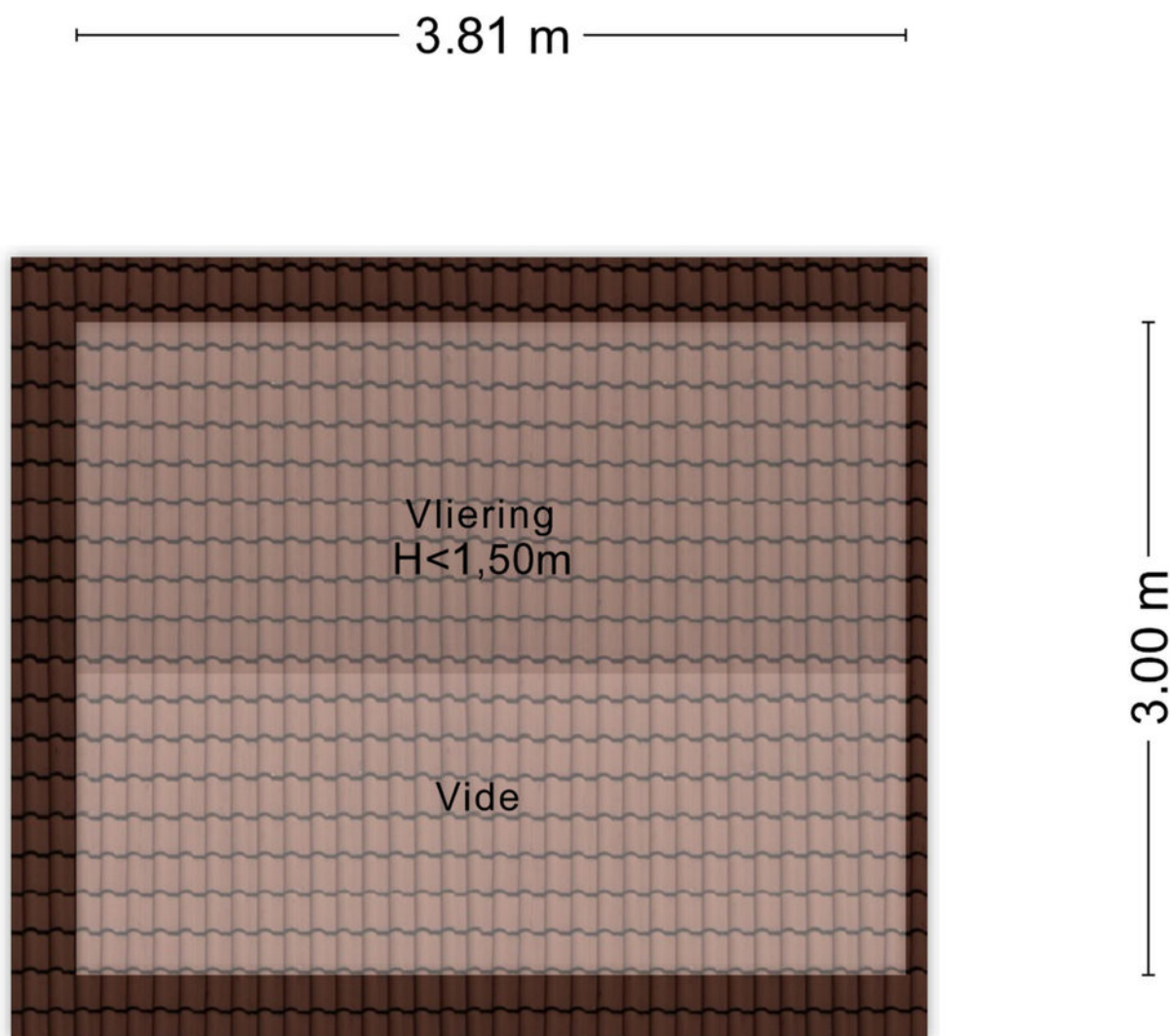


PLATTEGROND



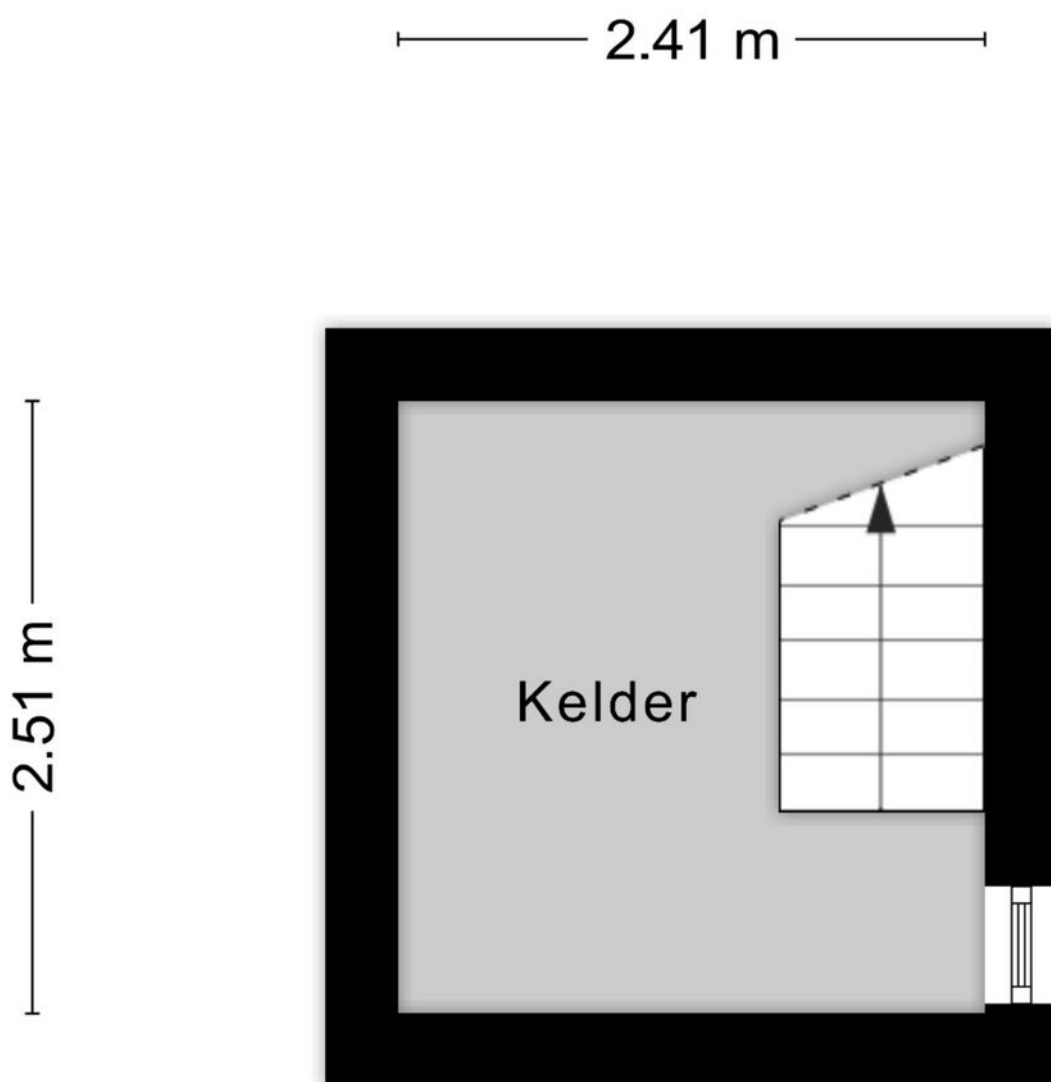
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



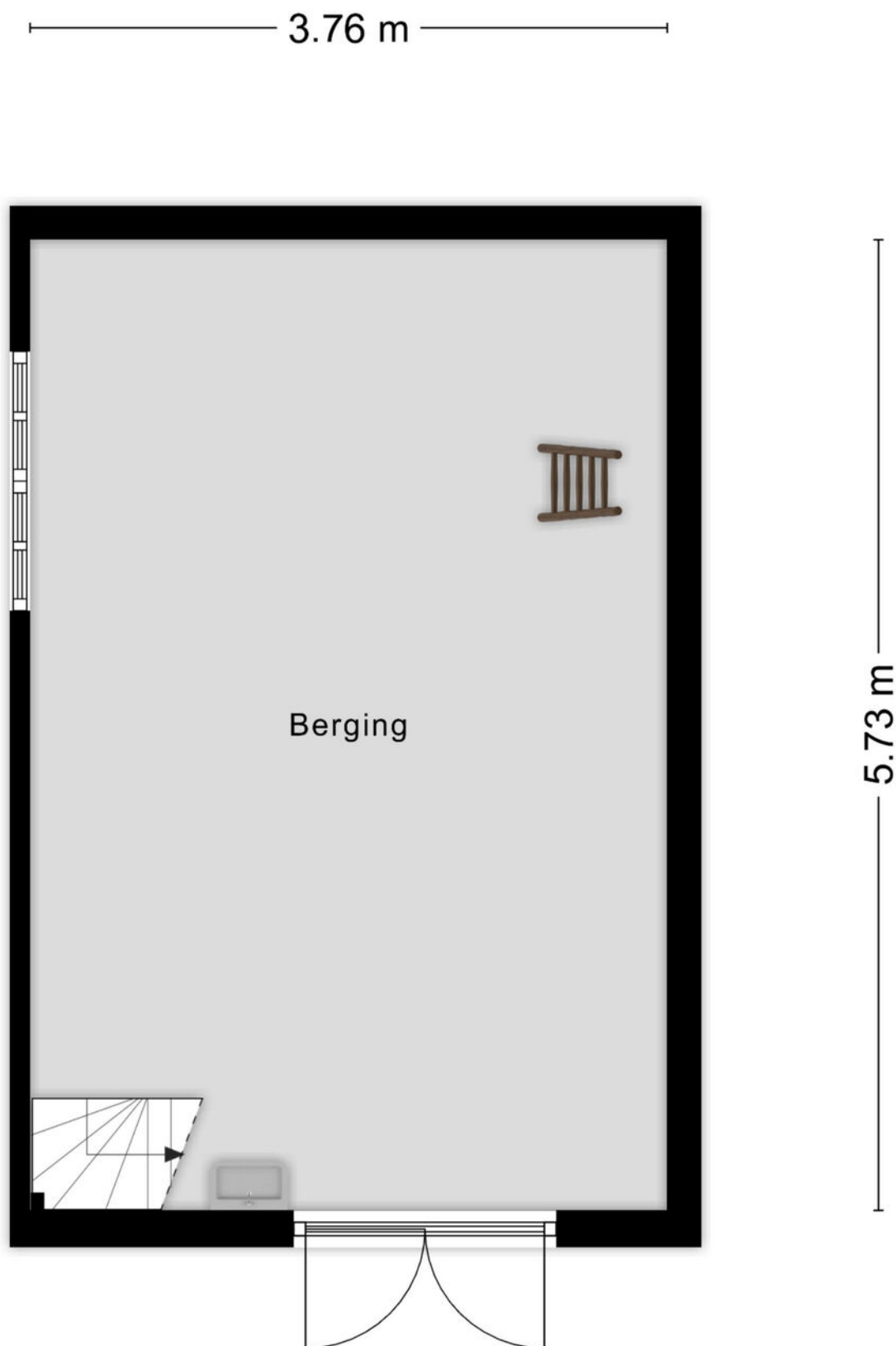
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



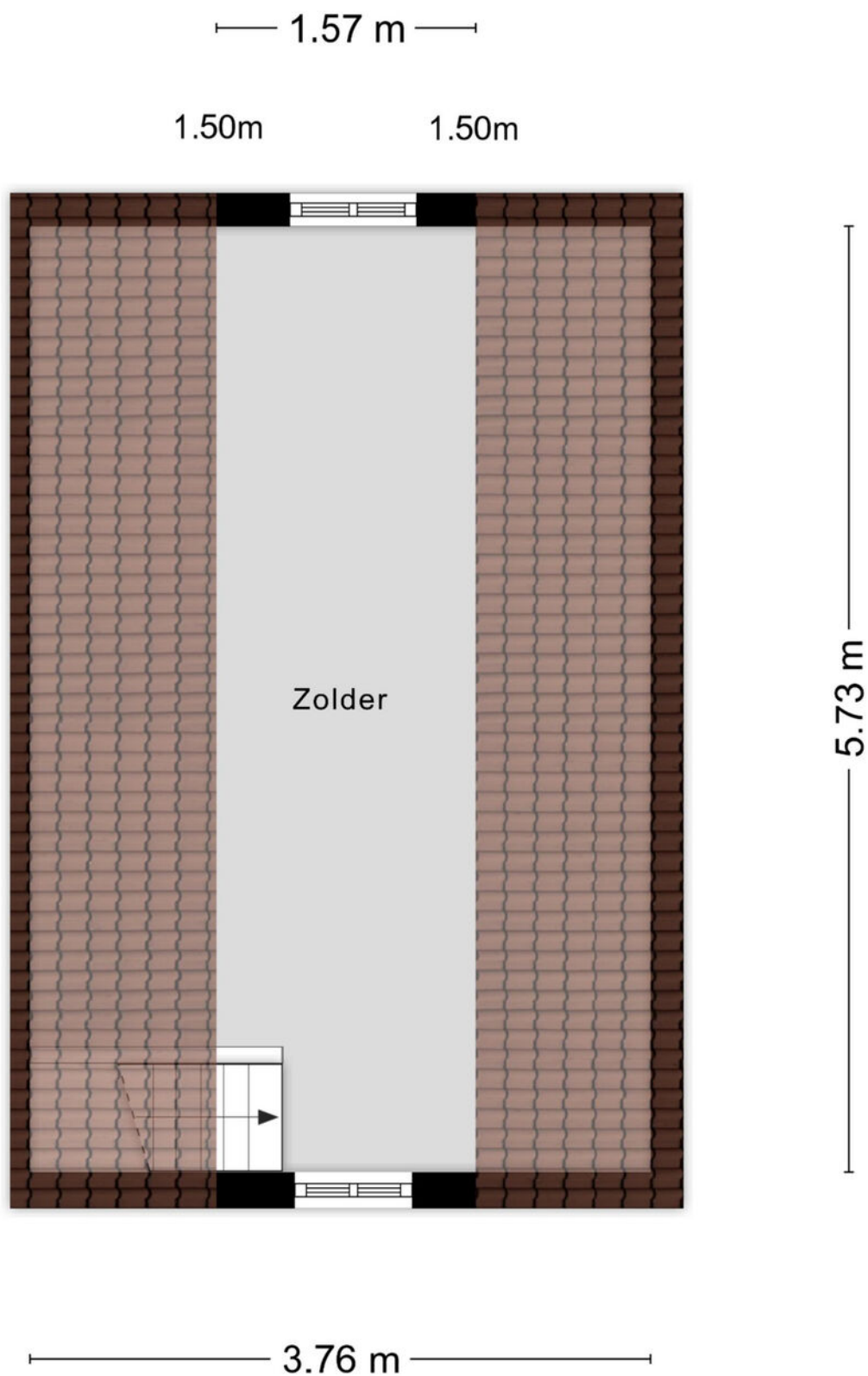
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



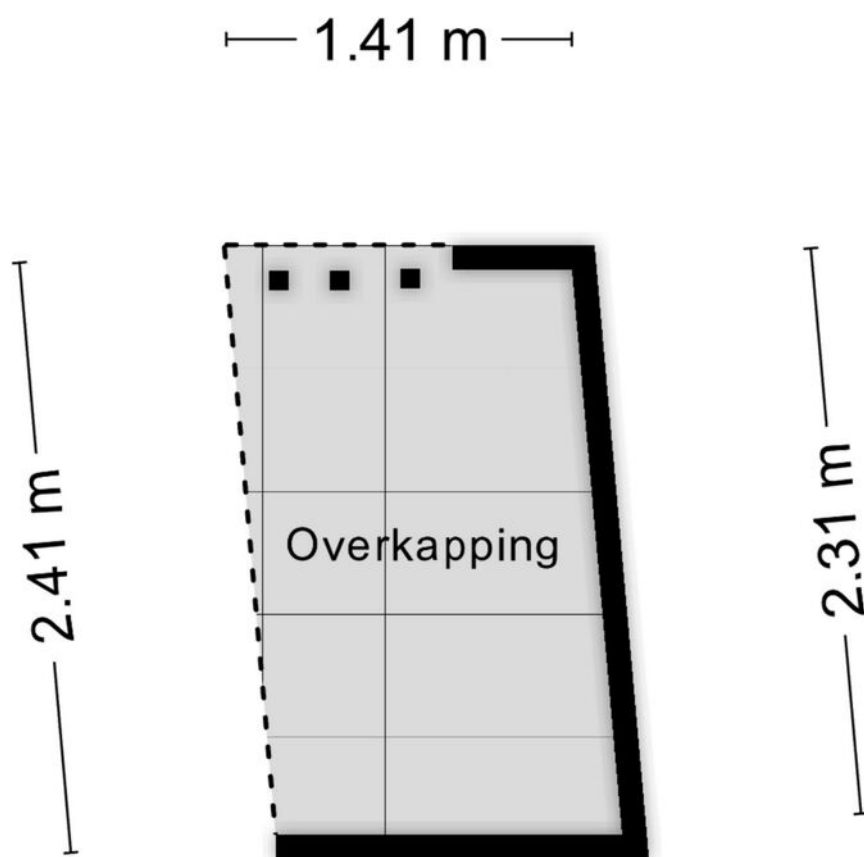
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

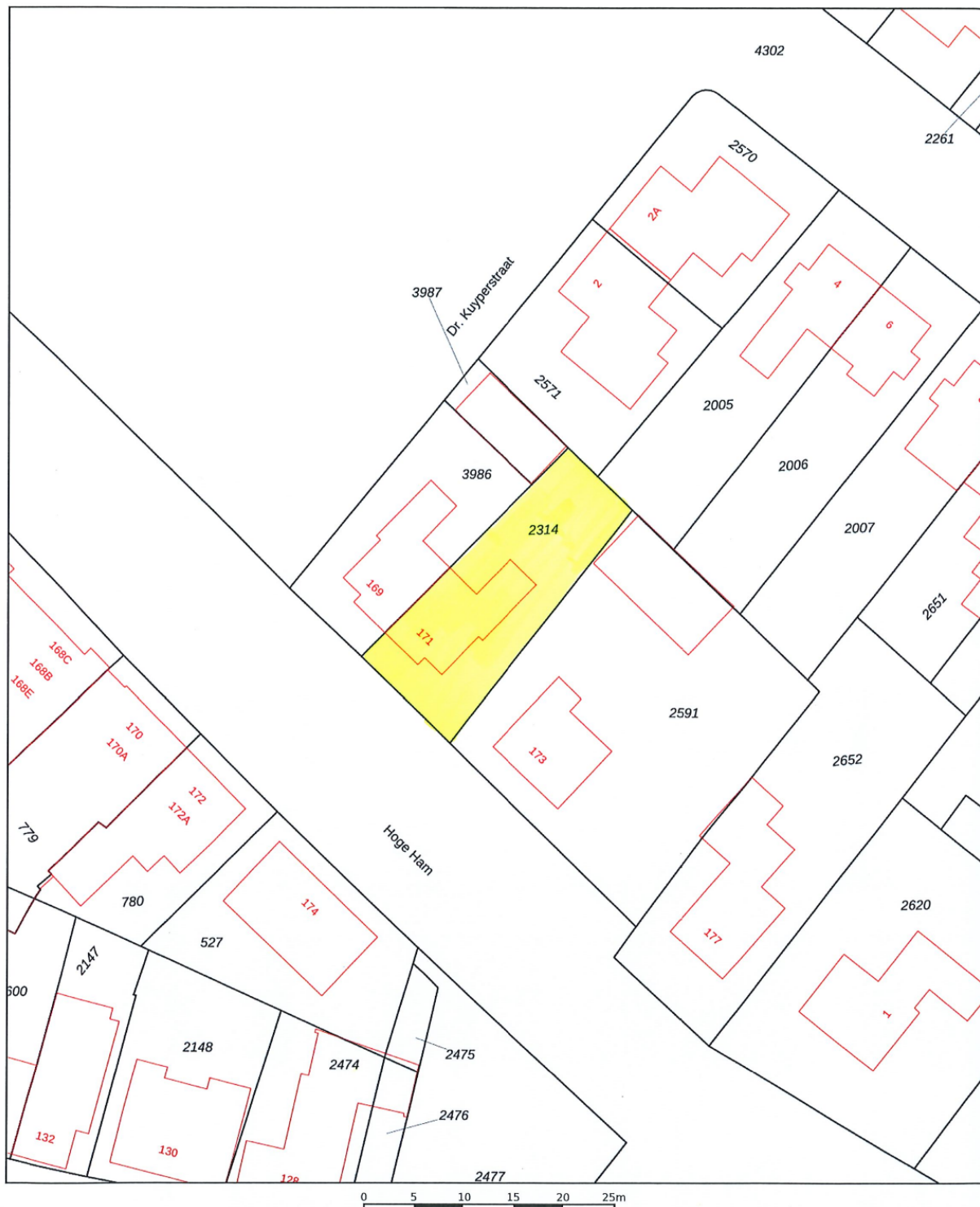


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Dongen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2314
	Bebouwing		
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.			



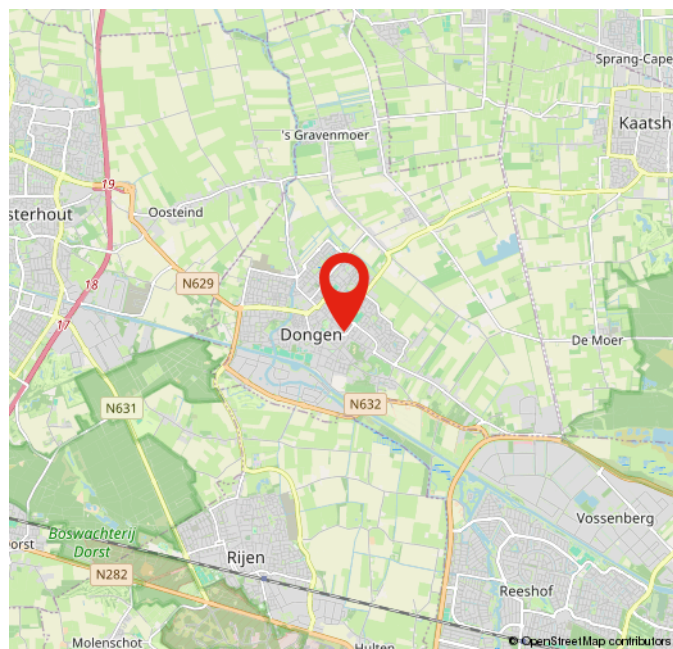
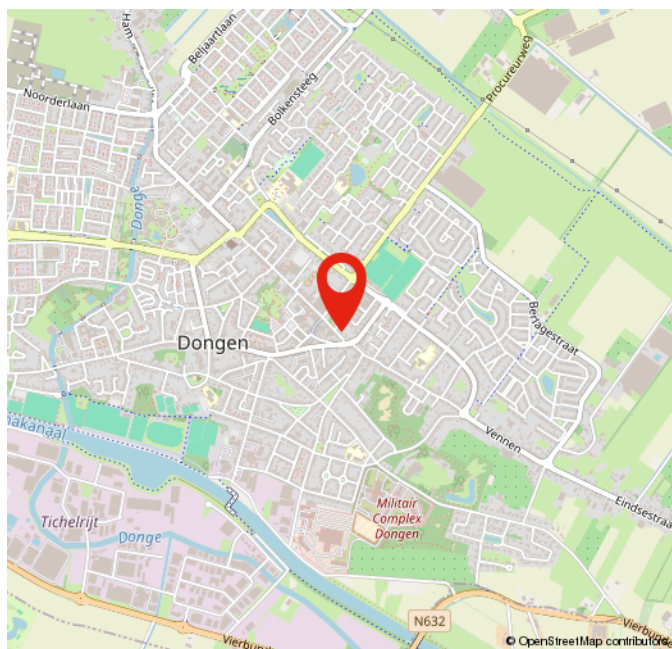
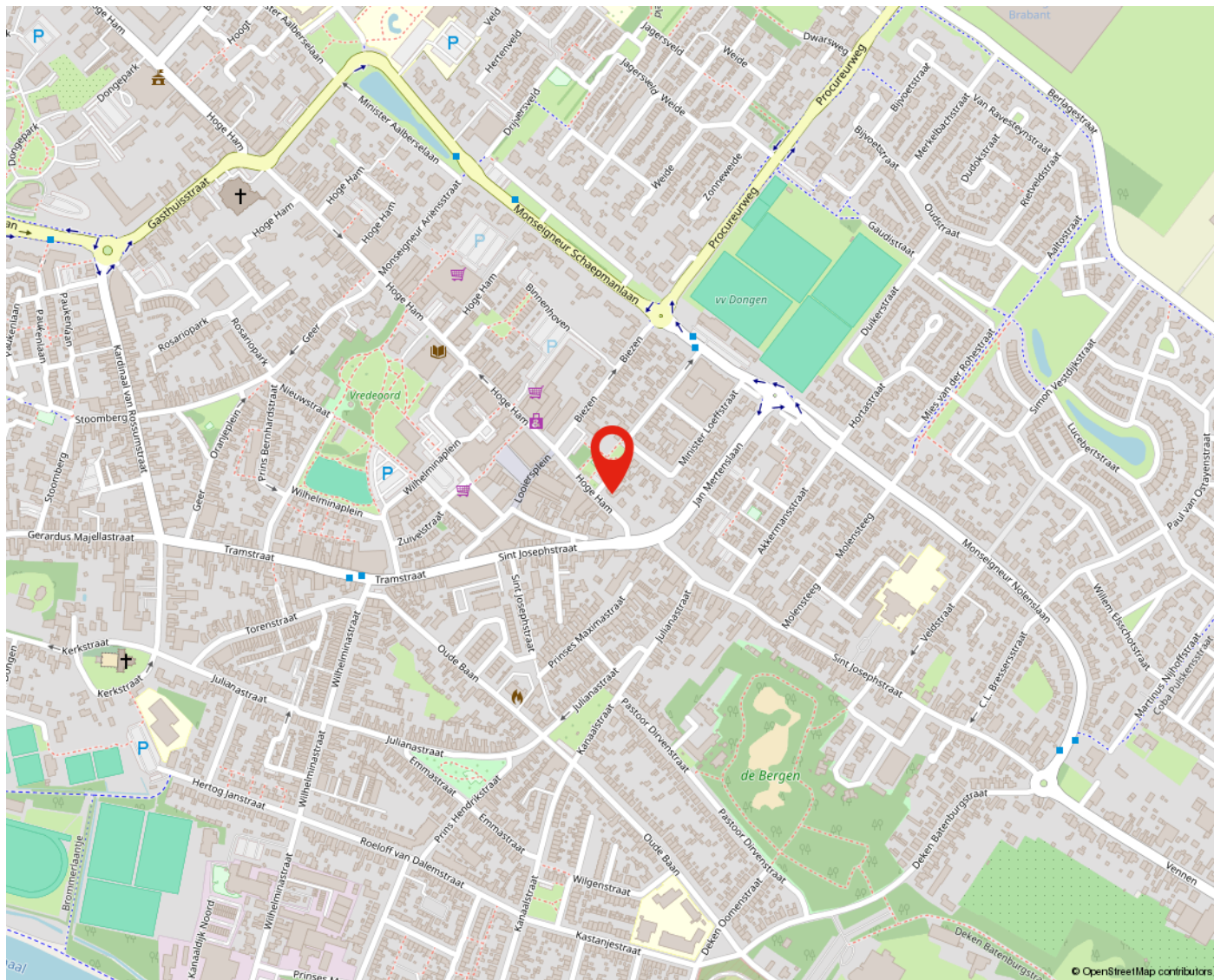
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
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 / 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.



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

