





**VRAAGPRIJS**

**€ 479.000,- K.K.**

**TYPE WONING**

**2-ONDER-1-KAP**

**INHOUD WONING**

**CIRCA 850 M<sup>3</sup>**

**PERCEEL OPPERVLAKTE**

**175 M<sup>2</sup>**

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**

**CIRCA 184 M<sup>2</sup>**

**BOUWJAAR**

**1978**

**VERWARMING**

**C.V.-KETEL**

**ENERGIELABEL**

**A**

# OMSCHRIJVING

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

Hoofdstraat 31 B – Ruime woning met garage, meerdere badkamers en zonnige tuin

Aan de Hoofdstraat 31 B staat deze verrassend ruime woning met vier slaapkamers, twee badkamers en een zonnige achtertuin. Dankzij de praktische indeling, energielabel A, de aanwezigheid van een garage en de royale leefruimtes biedt deze woning volop mogelijkheden voor comfortabel wonen.

Ben jij de koper die zijn handen uit de mouwen steekt en deze woning naar eigen smaak maakt?

## Belangrijke kenmerken

- Gelegen in het gezellige 's Gravenmoer;
- Woning is in 2011 volledig verbouwd;
- Ruime woning met veelzijdige indeling;
- Vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond;
- Twee badkamers;
- Garage met elektrische deur;
- Kelder aanwezig;
- Zonnige achtertuin;
- Praktische bijkeuken;
- Energielabel A;
- Nabij uitvalswegen.

## Indeling

### Begane grond

Via de entree komt u in de hal met meterkast en toiletruimte.

Op deze verdieping bevindt zich een ruime slaapkamer met schuifpui naar de tuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische bijkeuken met keukenblok en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De garage is voorzien van een elektrische deur en beschikt eveneens over een keukenblok, wat deze ruimte extra multifunctioneel maakt. Tevens is er een kelder aanwezig, ideaal voor extra opslagruimte.

### Eerste verdieping

De eerste verdieping vormt het hart van de woning. Hier vindt u de woonkamer, die volop ruimte biedt voor een comfortabele zit- en eethoek.

De keuken is voorzien van een gaskookplaat, oven en koelkast en beschikt over voldoende werk- en opbergruimte.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een royale slaapkamer met een eigen badkamer en-suite. Deze badkamer is uitgerust met een ligbad, inloofdouche, wastafel en toilet, wat zorgt voor veel comfort en privacy.

Verder is er op deze verdieping nog een separate toiletruimte aanwezig.

### Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide van een prettig formaat en geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

De tweede badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, inloofdouche en toilet.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een extra bergruimte, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of andere benodigdheden.



# OMSCHRIJVING

## Tuin

De achtertuin is zonnig gelegen en biedt een fijne plek om buiten te genieten. De tuin is aangelegd met een combinatie van bestrating en gazon, waardoor er ruimte is voor zowel een terras als groen.

Via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar.

## Duurzaamheid:

- Volledig geïsoleerd;
- HR-glas;
- Cv-ketel (Nefit, 2014);
- Energielabel A.

## Bijzonderheden:

- Verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond. Daarom is er geen vragenlijst beschikbaar en zal een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen.
- De kadastrale inmeting dient nog plaats te vinden. De exacte kadastrale afmetingen worden op een later moment vastgesteld.
- Ten behoeve van Hoofdstraat 31A zal een erfdienstbaarheid van voetpad worden gevestigd.
- Bij verkoop vindt de eigendomsoverdracht van de woning plaats bij Linders Notarissen Breda.

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



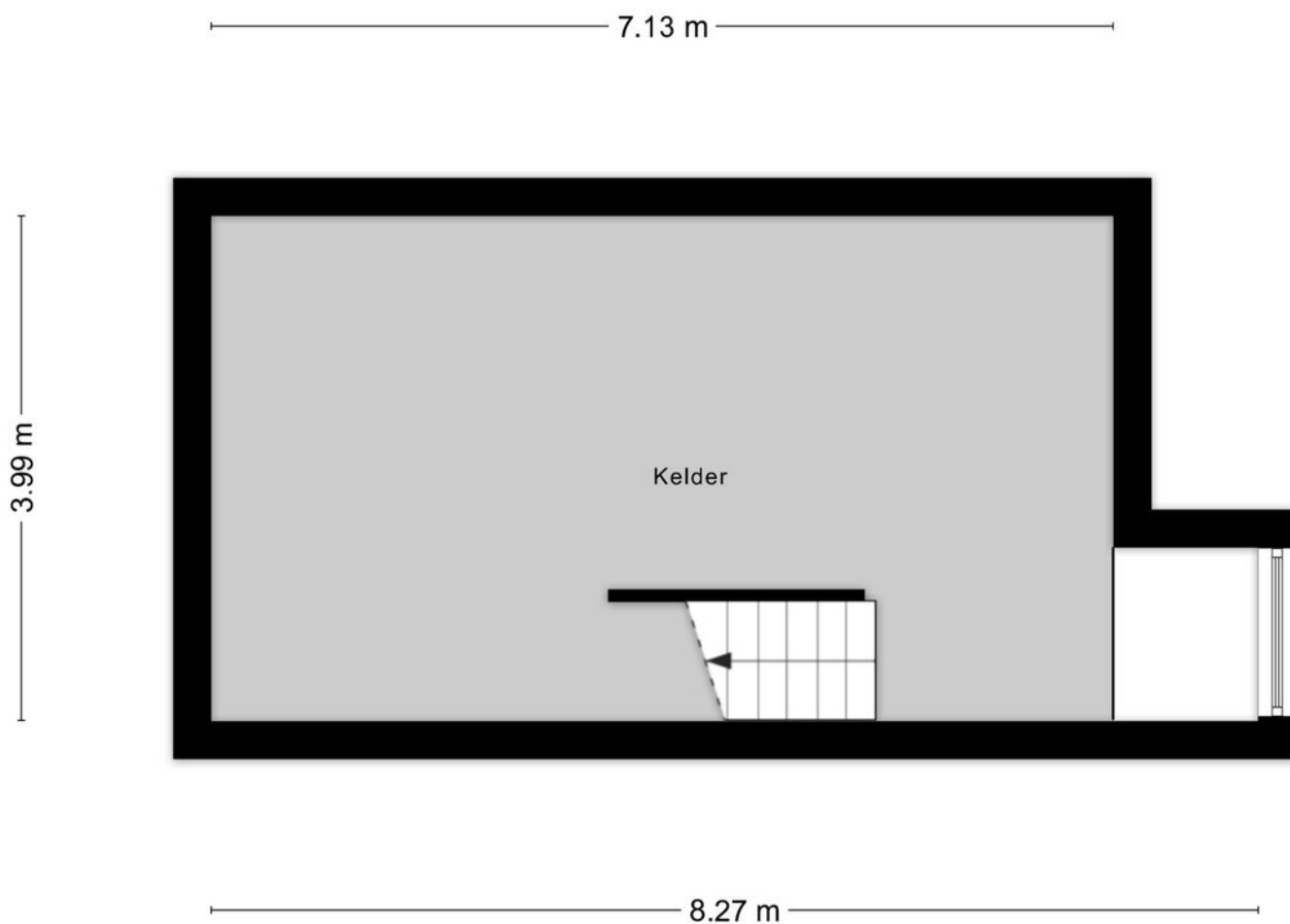
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente 's-Gravenmoer	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2431	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 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.



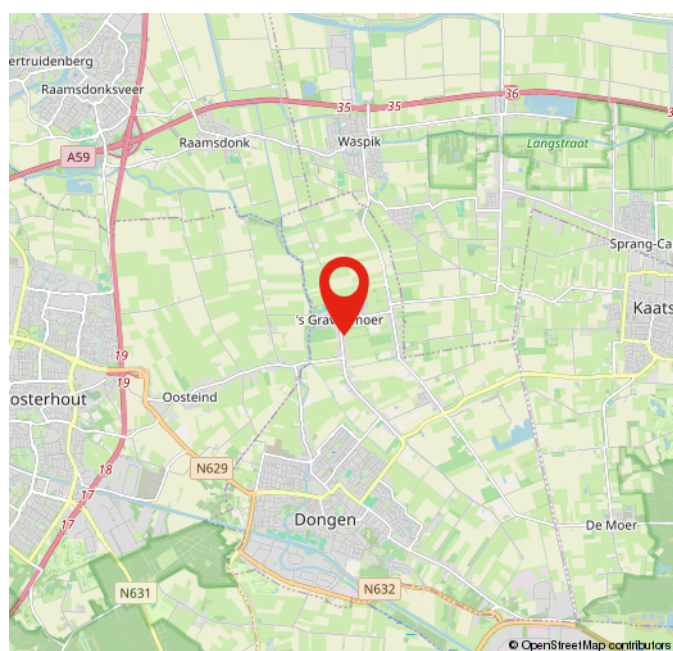
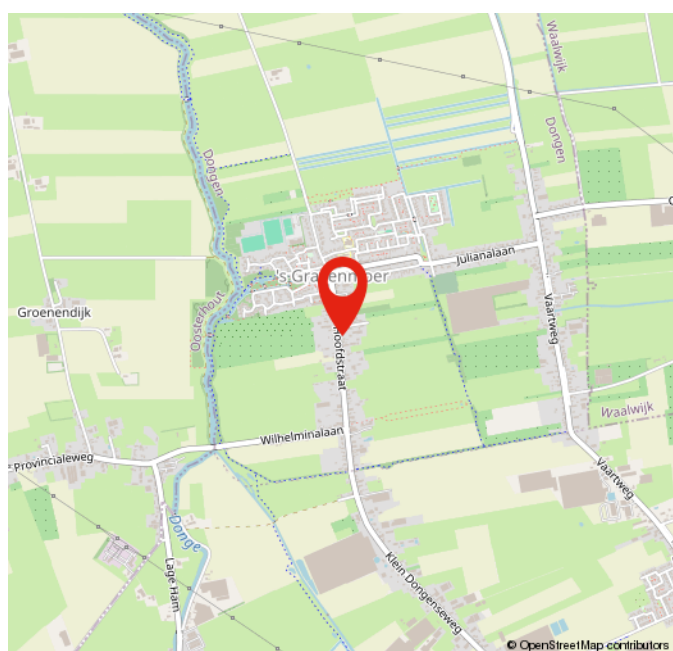
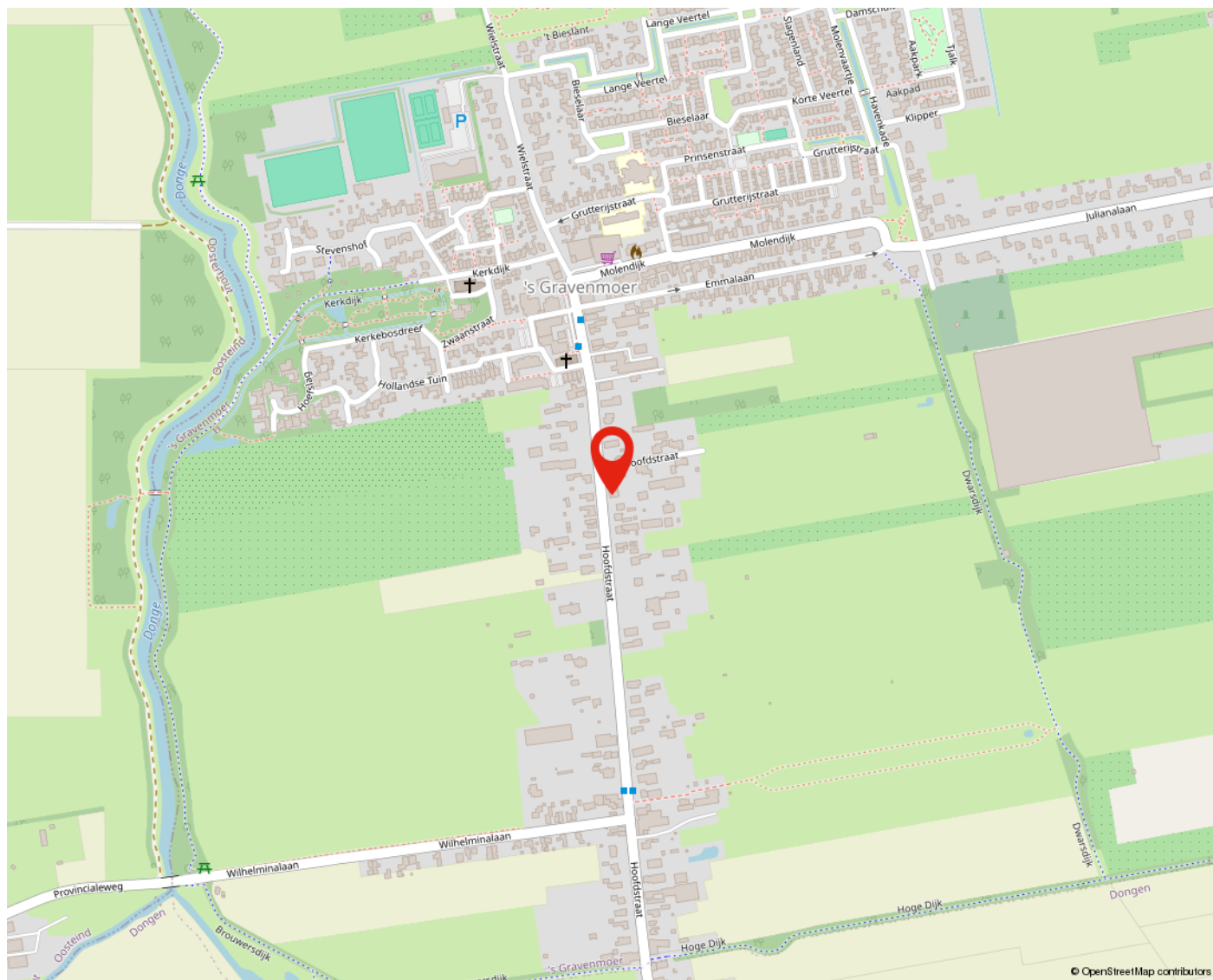
# LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

# 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](http://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](mailto:m@kelaar.com)

Whatsapp 0162 - 32 16 16

[www.vandenboschmakelaars.com](http://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](http://WWW.VANDENBOSCHMAKELAARS.COM)**

