





VRAAGPRIJS

€ 495.000,- K.K.

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD WONING

CIRCA 503 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

320 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 115 M²

BOUWJAAR

1930

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

D

OMSCHRIJVING

Deze woning wordt door Van den Bosch makelaars aangeboden.

Wonen met karakter op een bijzondere plek in Dongen - Charmante jaren '30 woning met diepe tuin, authentieke details en volop ruimte

Aan de sfeervolle Sint Josephstraat, op een steenworp afstand van het centrum van Dongen, staat deze karaktervolle vrijstaande woning uit de jaren '30. Met liefde bewoond en door de jaren heen goed onderhouden, waarbij originele elementen bewaard zijn gebleven en gecombineerd worden met hedendaags comfort.

Van de gemetselde toog boven de voordeur tot de houten luiken, het massief houten vloerwerk en de authentieke schouw: dit is een huis dat aanspreekt, direct bij binnenkomst.

DE BELANGRIJKSTE KENMERKEN OP EEN RIJ

- Bouwjaar ca. 1930;
- Jaren '30 woning nabij het centrum van Dongen;
- 10 zonnepanelen;
- Authentieke elementen zoals houten luiken en prachtig opgemetselde voorgevel;
- Diepe, sfeervol aangelegde tuin met veel privacy;
- Ideale ligging nabij centrum, uitvalswegen en voorzieningen;

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de overdekte entree. De hal biedt toegang tot de meterkast (voorzien van 9 groepen, 3 aardlekschakelaars en PV-installatie) en de woonkamer.

De woonkamer is een sfeervolle leefruimte met het zitgedeelte aan de voorzijde. Grote raampartijen in houten kozijnen met HR-beglazing zorgen voor een fijne lichtinval. Hier vind je ook de houtkachel, centraal gepositioneerd in een authentieke schouw – een echte blikvanger. De airco-unit zorgt voor zowel verkoeling als verwarming. Op de vloer ligt een prachtige massief houten vloer die warmte en karakter uitstraalt, deze vloer zorgt voor een warm geheel.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, praktisch opgesteld en voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Vanuit de keuken is er toegang tot een kelderruimte middels vloerluik. In de keuken liggen plavuizentegels welke perfect matchen met de sfeer in de woning. Een tweede hal leidt naar de achterzijde van de woning, waar zich de aansluitingen voor wasmachine en droger bevinden,

een uitstortgootsteen, de CV-opstelling (Nefit, 2016), een tweede toilet én de badkamer. Middels deze tweede hal is tevens de achtertuin te bereiken.

De badkamer is functioneel en compleet uitgerust met een ligbad, douche en wastafelmeubel. De ruimte is volledig betegeld.

Eerste verdieping

Op de verdieping tref je drie volwaardige slaapkamers en een separaat toilet. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde, is voorzien van een vaste kastenwand, een wastafel en strak afgewerkte wanden. De twee achtergelegen kamers zijn speels ingedeeld, waarbij de achterste kamer doorloopt naar een extra hobby- of bergruimte. Ook deze kamers beschikken over een eigen wastafel en zijn voorzien van houtenkozijnen en dubbele beglazing.

Tweede verdieping

Middels een harmonicatrap is de bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich volop ruimte voor opslag.

Tuin

De tuin is werkelijk een oase van groen. Met een speelse hoogtewerking tussen het voorste en achterste deel is er een knusse sfeer ontstaan. Sierbestrating, plantenborders, een eigen moestuintje, gazon en een vijver zorgen voor een levendige, groene buitenruimte. Er zijn meerdere terrassen gecreëerd waar je kunt genieten van zon of schaduw. Aangebouwd aan de woning bevindt zich een stenenberging, voorzien van elektra, verwarming en daglichttoetreding via een raamkozijn – perfect voor hobby of opslag.



OMSCHRIJVING

Duurzaamheid:

- 10 zonnepanelen;
- Spouwmuren na-geïsoleerd;
- Voorzien van grotendeel dubbele beglazing, deels HR-beglazing;
- CV-ketel (Nefit, 2016);
- Energielabel D.

Een uniek huis op een prachtige plek, klaar voor een volgende bewoner met liefde voor karakter en sfeer.

Kom je kijken?

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.

Enthousiast geworden? Neem contact met ons op voor een bezichtiging. We laten u de mogelijkheden graag zien!

























































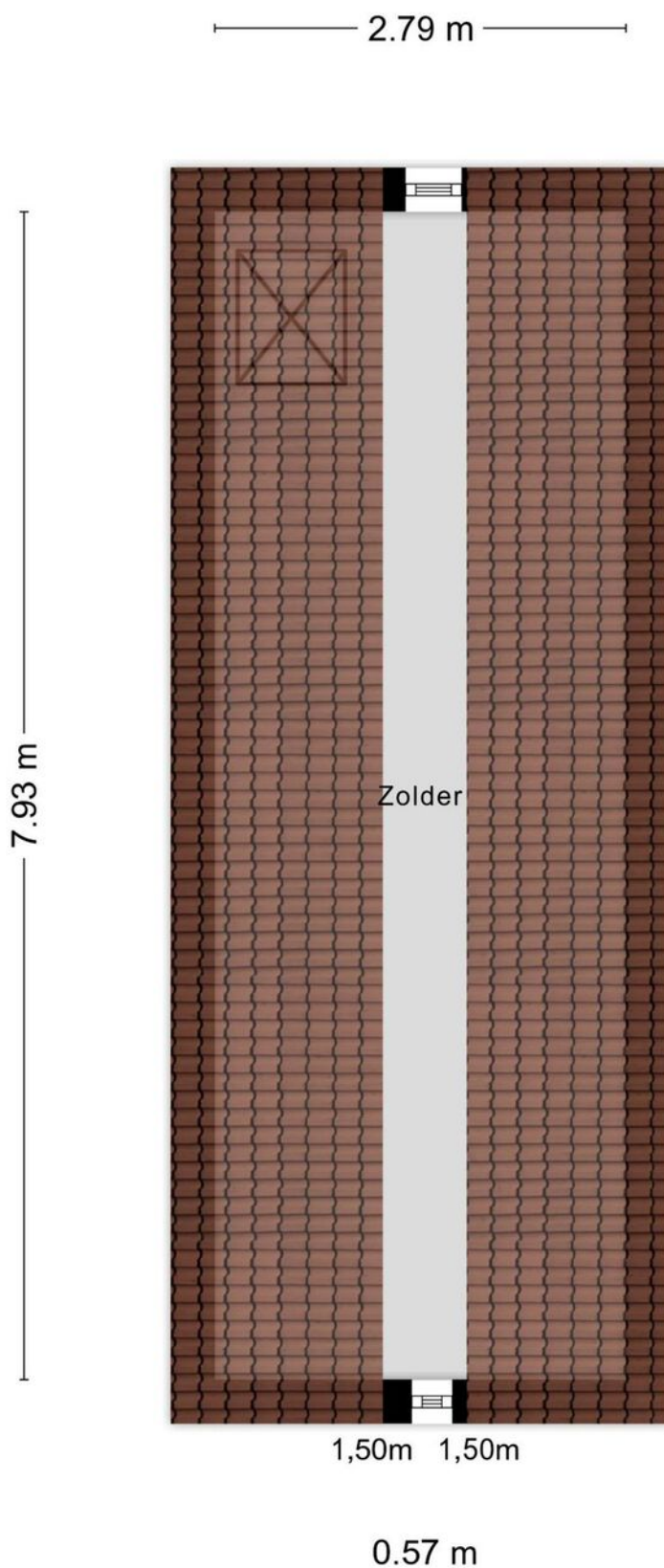
PLATTEGROND



PLATTEGROND

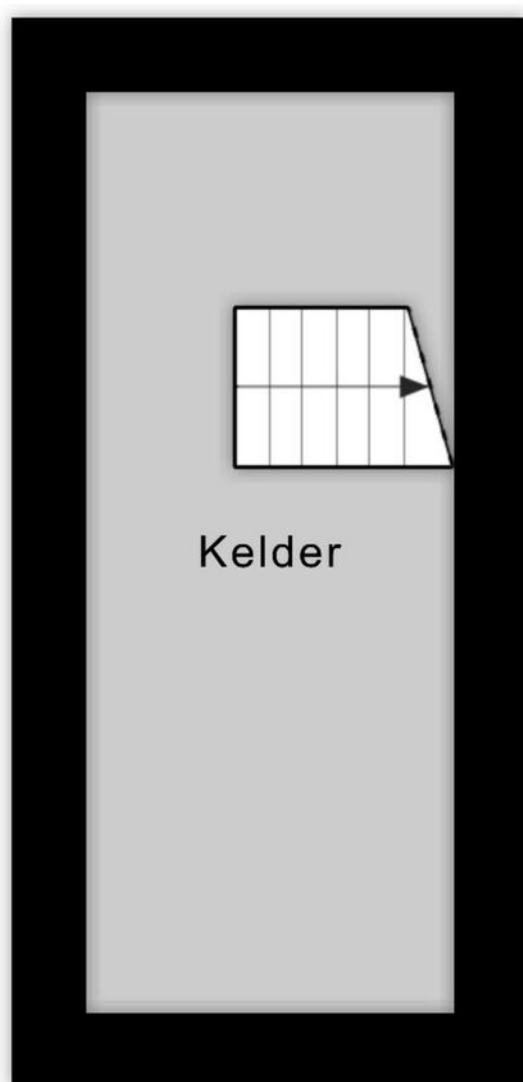


PLATTEGROND



PLATTEGROND

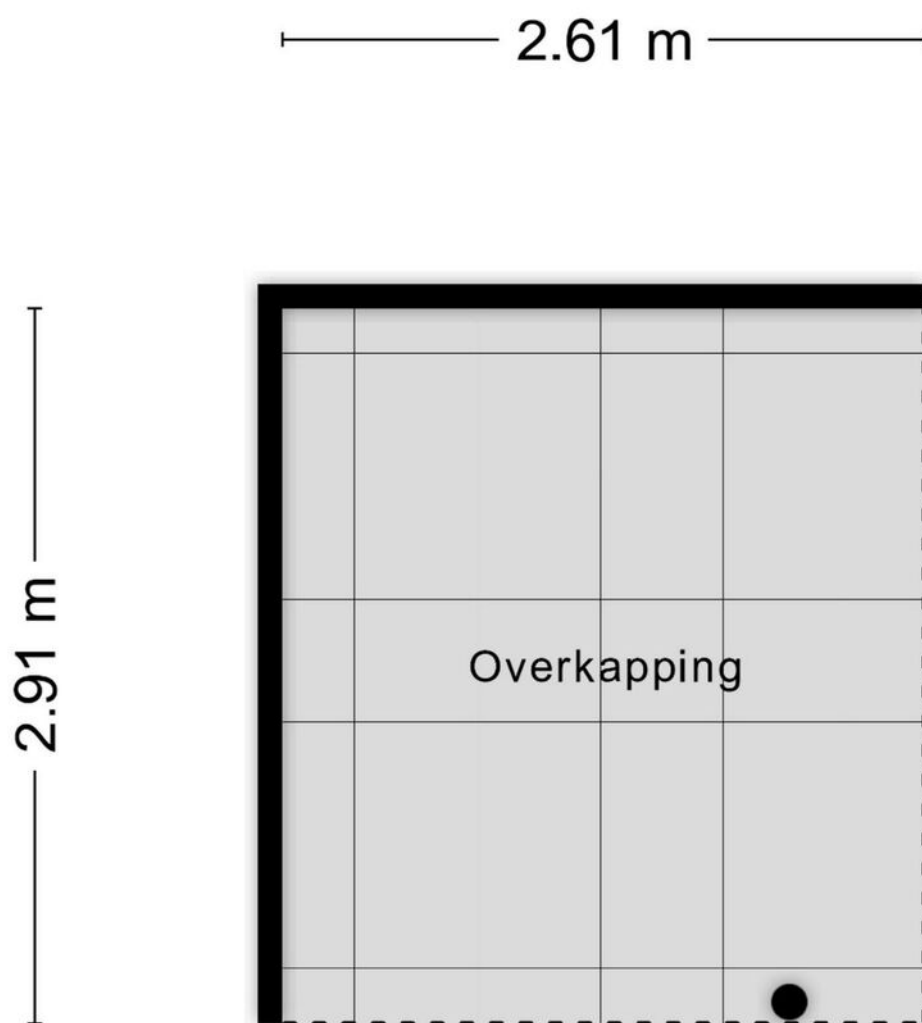
— 1.50 m —



3.75 m

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: Sint Josephstraat 6R



Deze kaart is monoregionaal

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Dongen
Sectie	C
Perceel	2668

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.

kadaster



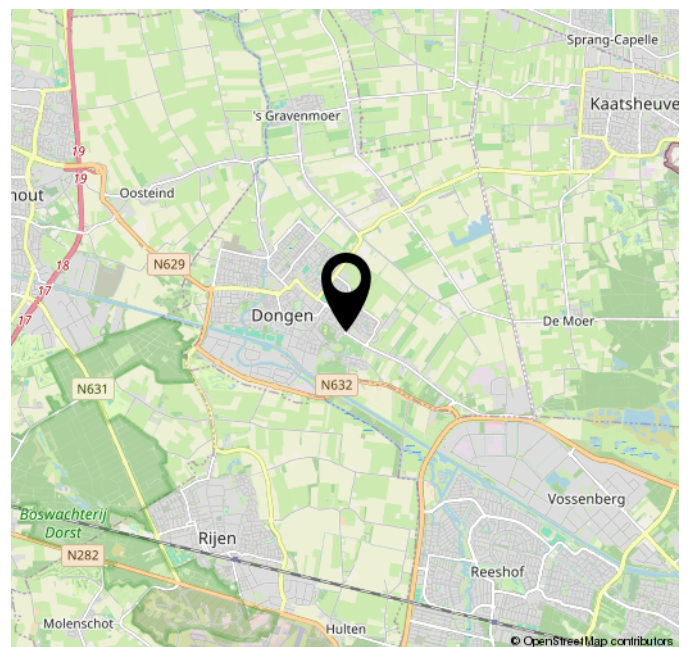
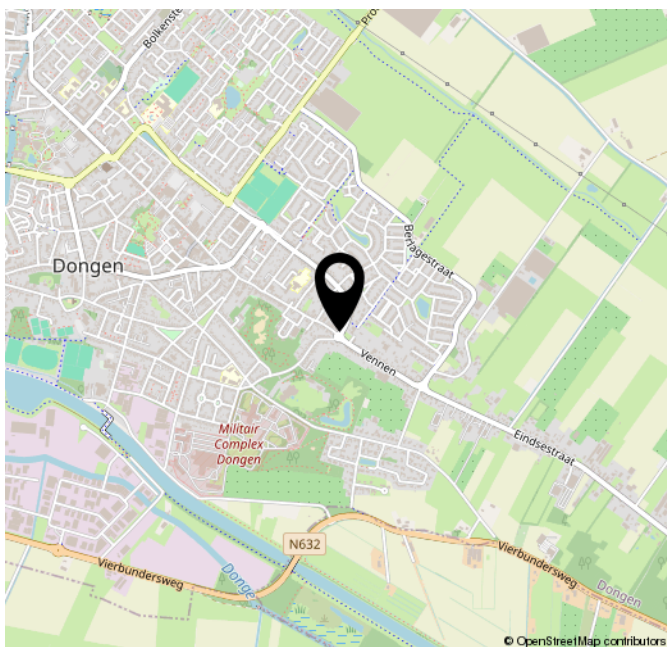
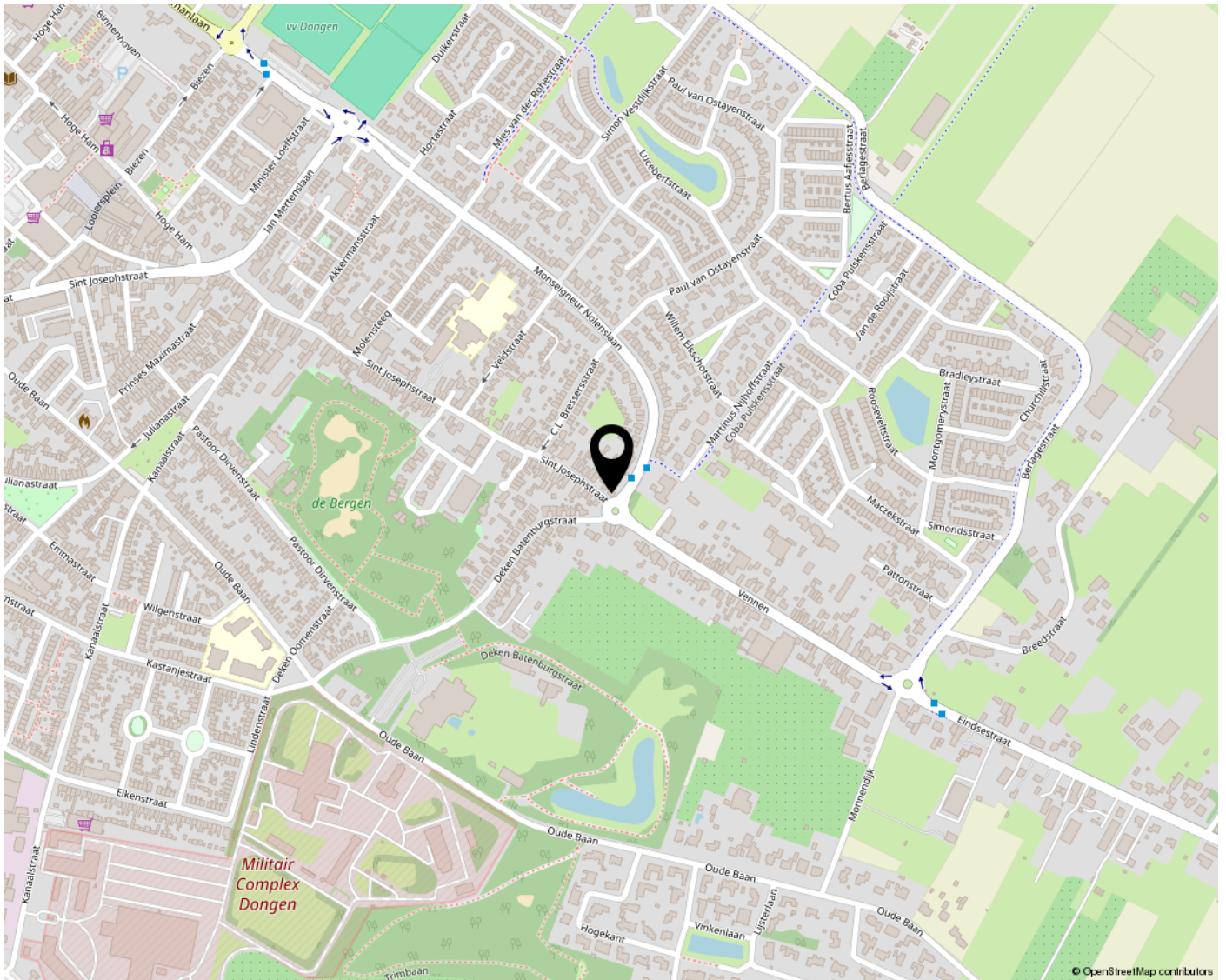
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Allesbrander	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- Plafondlamp boven eettafel	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Regenton met pomp	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Grondwaterpomp			X
Kippenhok en vijver	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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 woning vastgesteld door de NVM, Vastgoedpro, VBO 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

