





VRAAGPRIJS

€ 439.000,- K.K.

TYPE WONING

EINDWONING

INHOUD WONING

CIRCA 412 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

213 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 116 M²

BOUWJAAR

1966

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

A

OMSCHRIJVING

Sfeervol en instapklaar wonen in uniek hofje in Dongen

Op zoek naar een moderne en instapklare woning met karakter? Dan is deze prachtige eindwoning aan het Aloysiusplein 9 precies wat je zoekt! Gelegen aan een autoluw en sfeervol plein, met uitzicht op het achtergelegen groen, biedt deze woning een unieke combinatie van rust, ruimte en modern wooncomfort. Hier woon je op een ideale locatie: op loopafstand van het centrum van Dongen, in een kindvriendelijke omgeving waar kinderen vrij kunnen spelen. Een woning die luxe en praktisch wonen samenbrengt.

De belangrijkste kenmerken op een rij:

- Gelegen aan een autoluw plein, kindvriendelijk en rustig;
- Oorspronkelijk een gymzaal, omgebouwd tot karaktervolle moderne woning;
- Volledig voorzien van strak stucwerk op wanden en plafonds;
- Moderne afwerking en instapklaar;
- Diepe tuin met zonneterras, kunstgras en een ruime berging;
- Luxe badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel.
- Veel parkeergelegenheid voor de deur;
- Vanuit de woonkamer kijk je prachtig op achtergelegen bossen;
- Gelegen nabij het centrum van Dongen;

Indeling

Begane grond

Je betreedt de woning via de ruime hal met toegang tot de meterkast (11 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting), het moderne toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De lichte woonkamer is aan de tuinzijde gelegen en biedt ruimte voor zowel een gezellig zitgedeelte als een riante eethoek. De grote raampartijen en schuifpui zorgen voor veel natuurlijk licht en een mooi zicht op de achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van een lichte houten vloer, strakke wanden en hoge plinten voor een luxe uitstraling.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken, compleet met een installatiwand en werkruimte. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven en stoomoven, koelkast en vriezer, inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser en Quooker. Een strak grijs composiet werkblad met marmerlook achterwand maken de keuken af. Een praktische trapkast zorgt voor extra bergruimte.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een luxe badkamer en een aparte wasruimte. De grootste van deze 3 is gelegen aan de voorzijde en beslaat de volle breedte van de woning en is prachtig licht. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn gelijkmatig afgewerkt als de kamer aan de voorzijde met strakke wanden en een lichte laminaatvloer.

De moderne badkamer is half betegeld en voorzien van een inloopdouche, toilet en een luxe wastafelmeubel met twee stijlvolle waskommen. Een aparte wasruimte biedt plaats voor de wasmachine, droger en extra bergruimte.



OMSCHRIJVING

Tweede verdieping

Middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime, open slaapkamer met karakteristiek rond zijraam, een dakkapel en een dakraam voor veel lichtinval. De houten spanten zijn in het zicht gelaten, wat de ruimte een stoer karakter geeft. Verder is er een vaste kast met bergruimte en achter de knieschotten bevindt zich nog meer opslagruimte. Hier hangt tevens de CV-ketel in de vaste kast.

Tuin

De achtertuin is bereikbaar via de schuifpui in de woonkamer. Aan de woningzijde is een verhoogd terras met vlonderplanken waar je heerlijk kunt genieten van de ochtendzon. Verderop in de tuin ligt een strook kunstgras, gevolgd door een betegeld terras aan de achterzijde waar je de middag en avondzon optimaal benut. Achterin de tuin staat een ruime berging, voorzien van elektra, en een achterom maakt de tuin compleet.

Duurzaamheid

- Volledig voorzien van HR++ beglazing;
- Voorzetwanden met isolatie;
- Volledig geïsoleerd;
- CV-ketel Intergas 2017;
- Energielabel A.

Benieuwd naar deze unieke woning?

Laat je verrassen door de ruimte, de lichtinval en de prachtige afwerking. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de sfeer en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

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.



















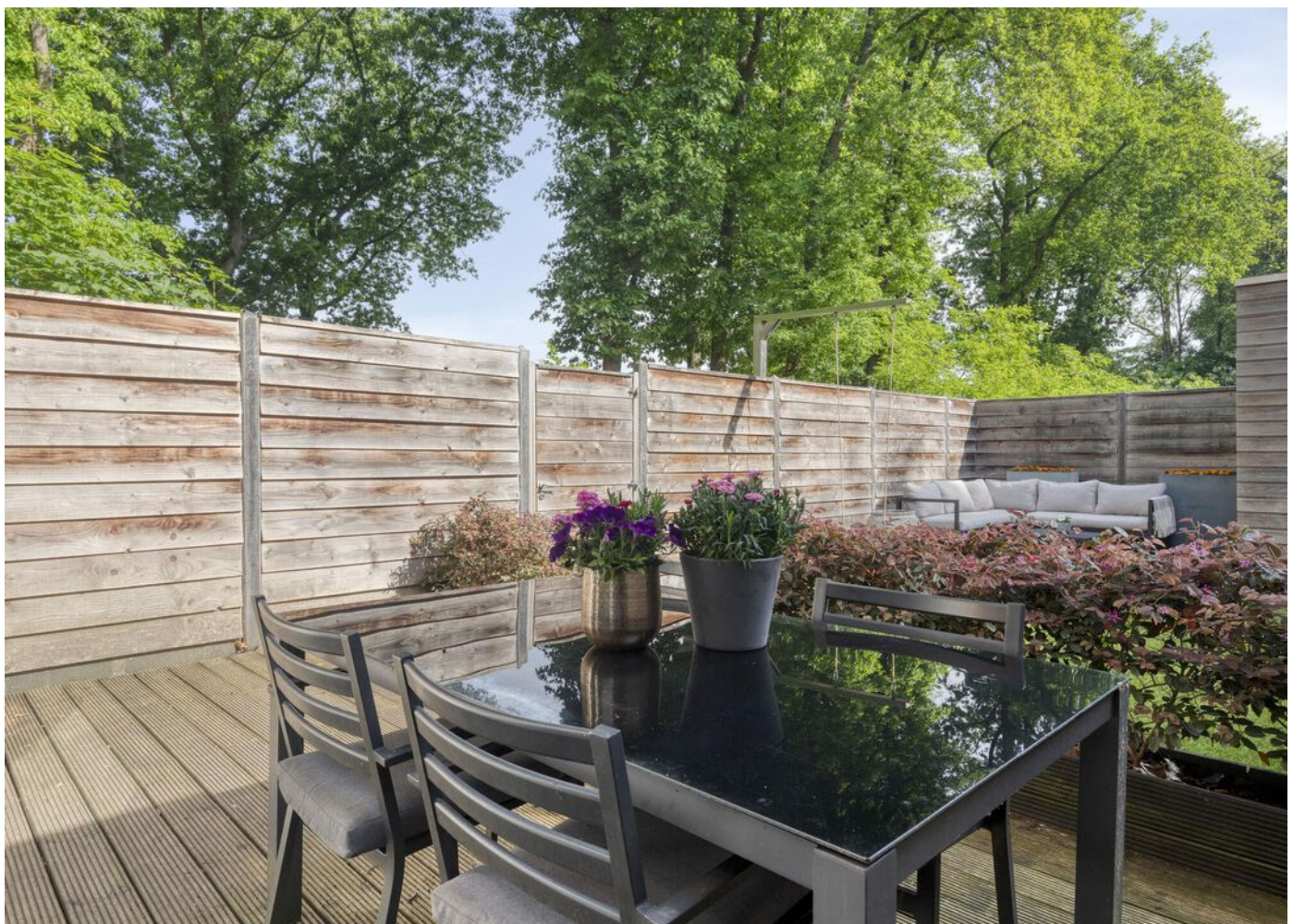








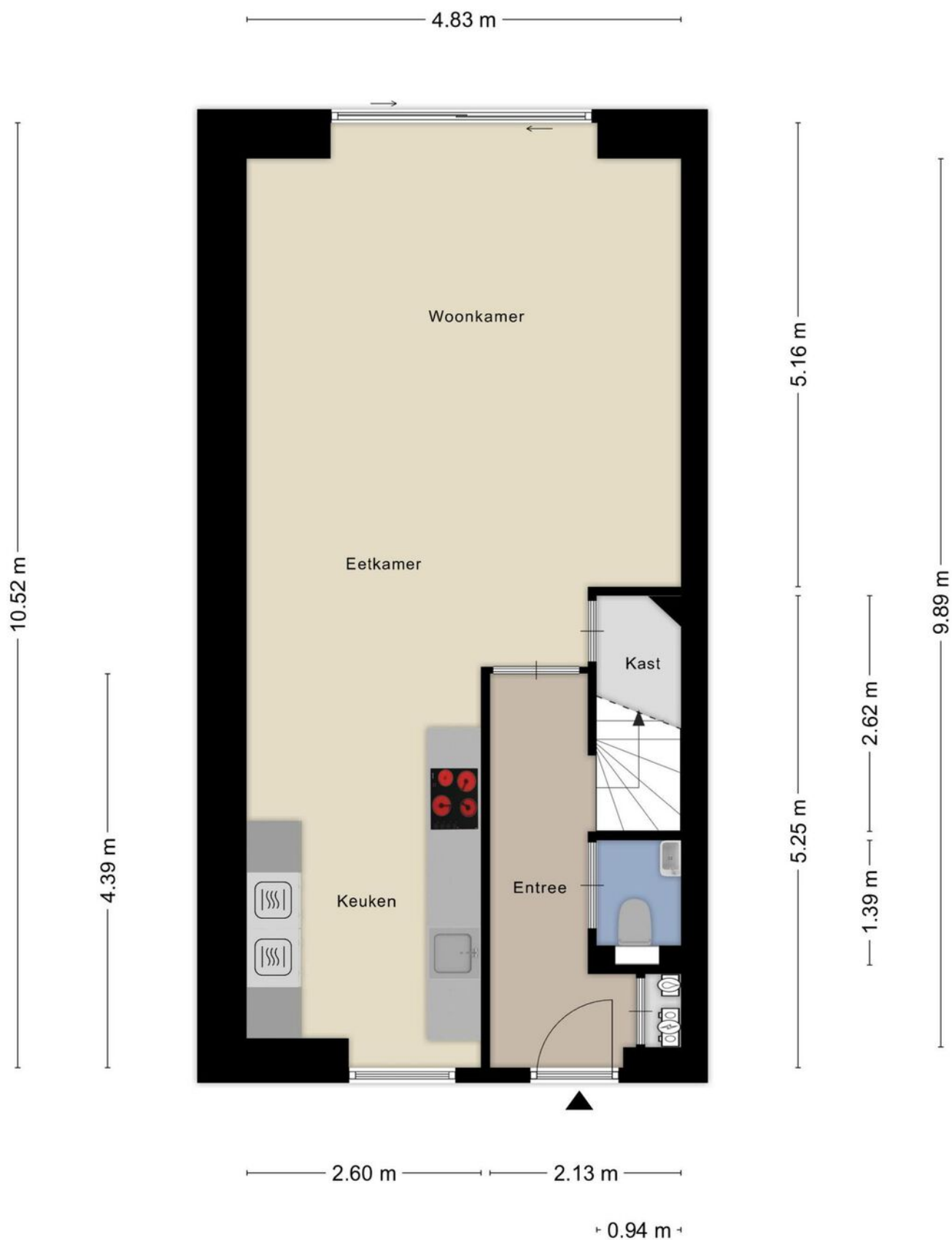








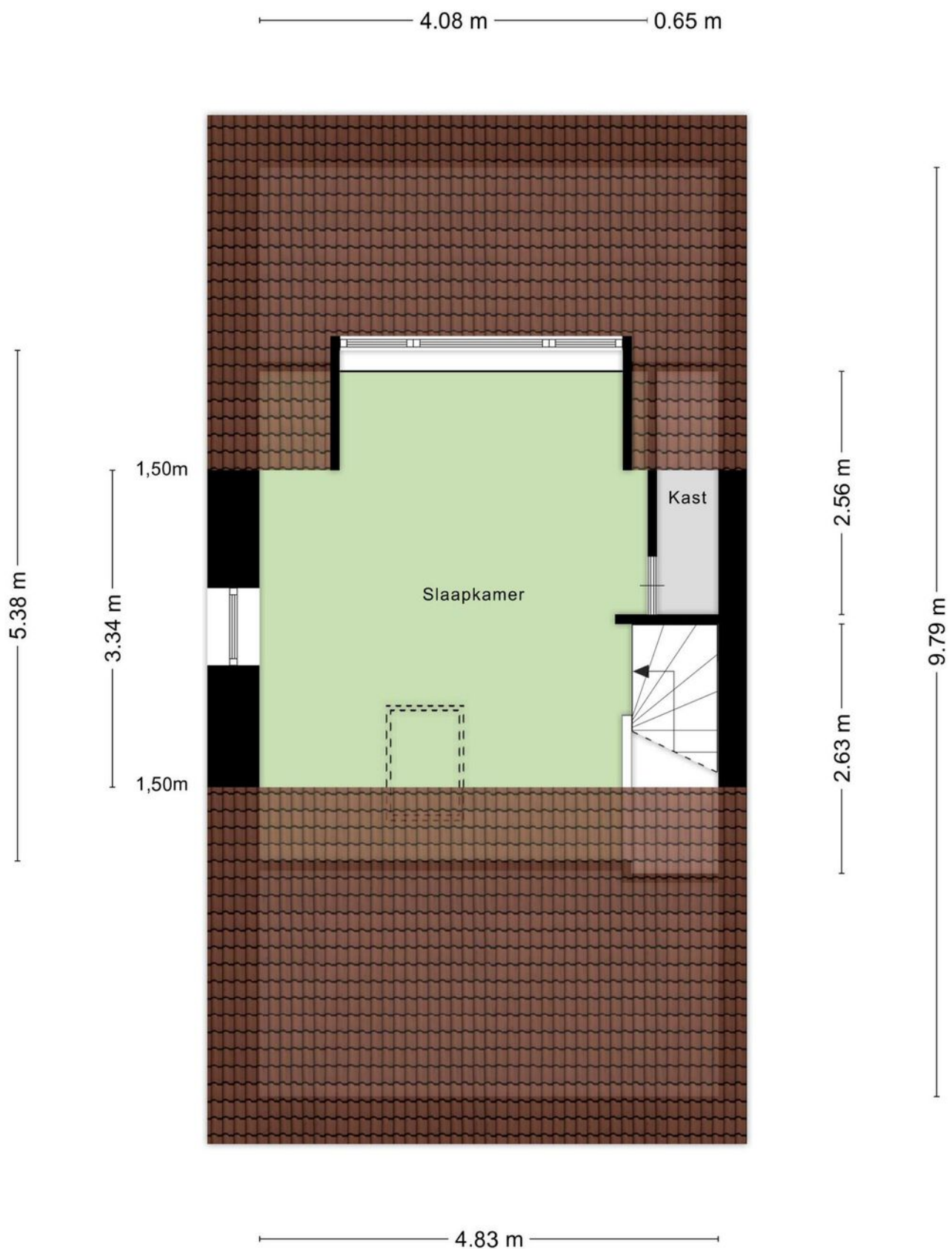
PLATTEGROND



PLATTEGROND

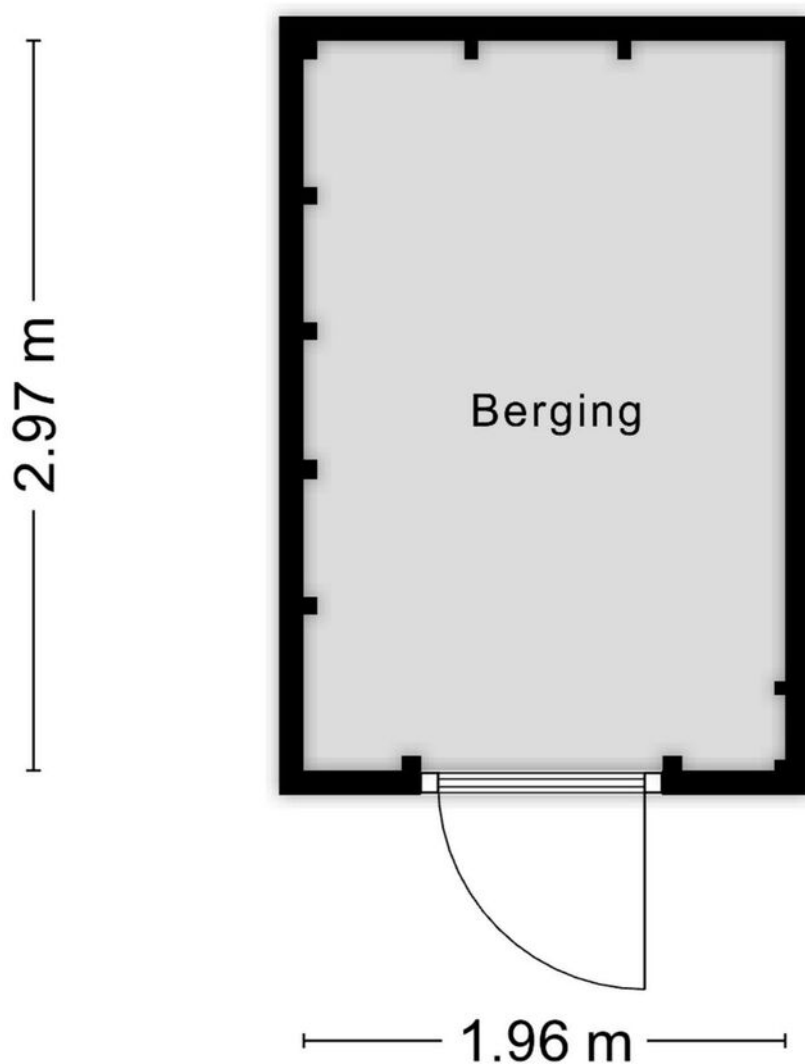


PLATTEGROND



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

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 H

Perceel 2601

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2025

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.

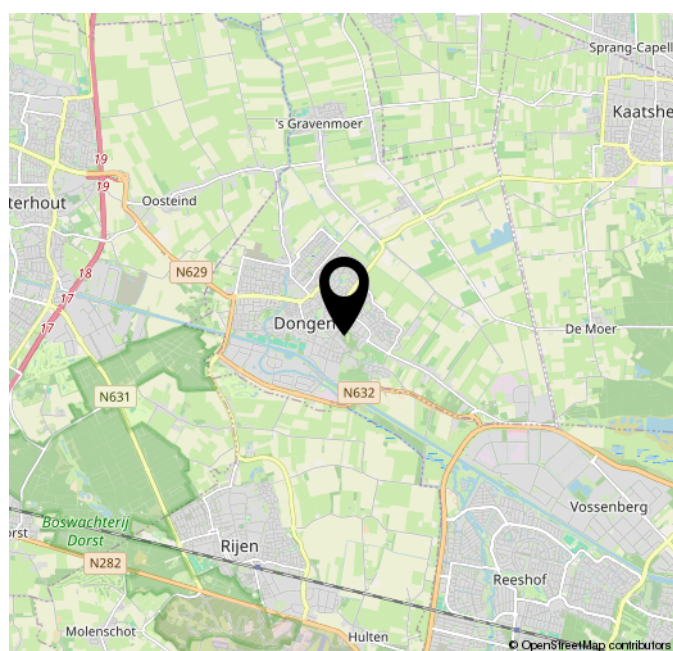
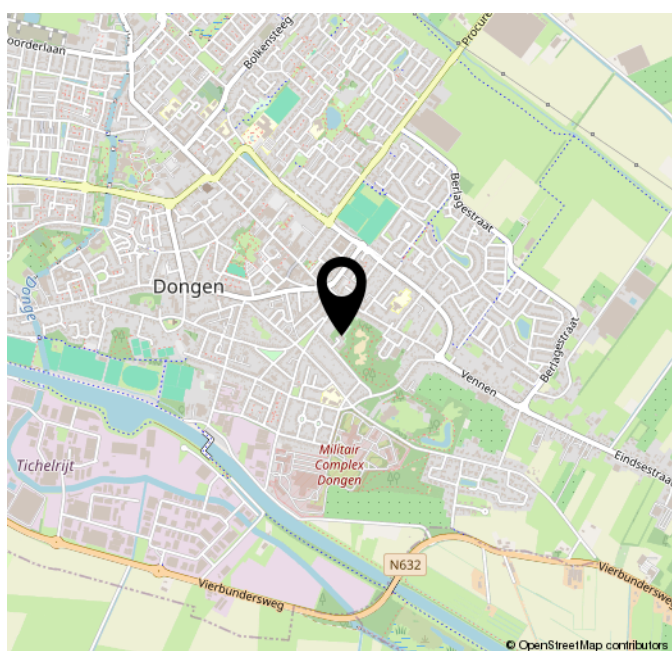
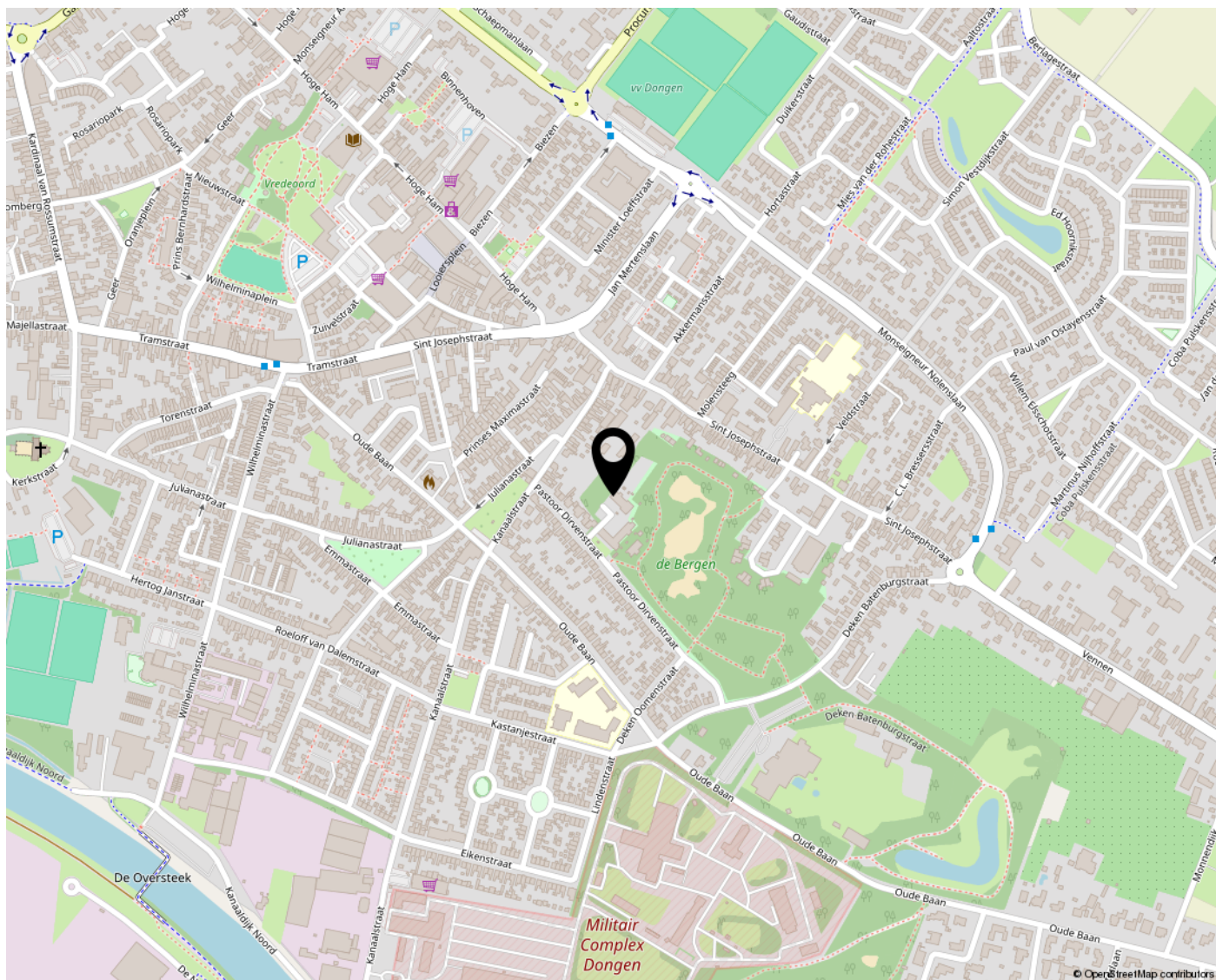
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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

