





VRAAGPRIJS

€ 699.000,- K.K.

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD WONING

CIRCA 1011 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

488 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 211 M²

BOUWJAAR

1910

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

B

OMSCHRIJVING

Sint Josephstraat 9 - Wonen in landelijke stijl met alle gemakken van het centrum nabij!

Welkom bij deze prachtige vrijstaande woonboerderij, gelegen op een unieke locatie vlakbij het centrum van Dongen. Hier geniet u van het beste van twee werelden: de rust en ruimte van het buitenleven en de voorzieningen van het centrum op korte afstand. Met meer dan 200 m² woonoppervlakte, een ruime inpandige garage, een woonruimte vol oude elementen en een schitterende badkamer uit 2020 is deze woning werkelijk uniek in zijn soort.

De belangrijkste kenmerken op een rij:

- Vrijstaande woonboerderij met karakteristieke uitstraling;
- Maar liefst 200 m² aan woonoppervlakte;
- Sfeervolle woonkamer met authentieke balken en houten vloer;
- Royale landelijke keuken met vloerverwarming en ruim zitgedeelte;
- Drie slaapkamers, waarvan één en-suite met inloopkasten;
- Luxe badkamer (2020) met duo-ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel;
- Inpandige garage met dubbele deuren;
- Ruime tuin met veranda, gazon en meerdere terrassen;

Indeling

Begane grond

De authentieke uitstraling van deze woonboerderij valt direct op bij aankomst. De houten gevelpanelen en de sfeervolle voordeur geven de woning een warm en karakteristiek uiterlijk. Via de voordeur komt u binnen in de hal, waar zich de meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars en omvormer van de zonnepanelen), het toilet en de trapopgang bevinden.

De woonkamer ligt aan de voorzijde en ademt direct de sfeer van vroeger uit. De originele houten vloer, de zichtbare balkenlagen en de oude haardplaats zorgen voor een gezellige landelijke ambiance. Een doorgang met boog leidt naar de ruime keuken.

De landelijke keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en biedt alle ruimte voor een groot gezin of voor wie graag kookt. Uitgerust met 6-pits gaskookplaat, oven en vaatwasser. De afwerking hier is volledig in stijl met boeren plavuizenvloer mét vloerverwarming. Daarnaast beschikt deze ruimte over een ruim zitgedeelte, ideaal voor lange diners.

De keuken is voorzien van airconditioning en geeft toegang tot de achtertuin, de schuur en de inpandige garage.

Inpandige garage

Achteraan de woning bevindt zich de royale garage, toegankelijk via een loopdeur en dubbele deuren, waardoor een auto gemakkelijk binnen kan worden geplaatst. De ruimte is voorzien van diverse elektrapunten en een wateraansluiting, ideaal voor opslag of klusruimte. Hier hangt tevens de CV-ketel (Intergas, 2021)



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

De trap in de overloop begeleidt naar de eerste verdieping. Via de ruime overloop zijn de drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De originele houten vloeren en zichtbare spanten geven de kamers een authentieke uitstraling.

Slaapkamer 1 & 2: Voorzien van houten vloeren en mooi zichtbare balken. Eén van de kamers beschikt over een dakkapel.

Badkamer (2020): Een ware eyecatcher! Ruim opgezet en voorzien van een inloofdouche, duo-ligbad, twee wastafelmeubels en een toilet. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger.

Master bedroom met en-suite inloopkasten:

Achter de badkamer ligt de en-suite master bedroom, bereikbaar via een stijlvolle doorgang met inloopkasten aan weerszijden. Deze slaapkamer ademt luxe en rust uit en beschikt over een airco-installatie.

Buitenruimte

De tuin is zowel via de keuken als de garage te betreden en is werkelijk een verlengstuk van de woonboerderij. De sfeervolle veranda biedt een fijne plek om te ontspannen, terwijl het gazon, de volwassen beplanting en de diverse terrasjes uitnodigen om te genieten van het buitenleven.

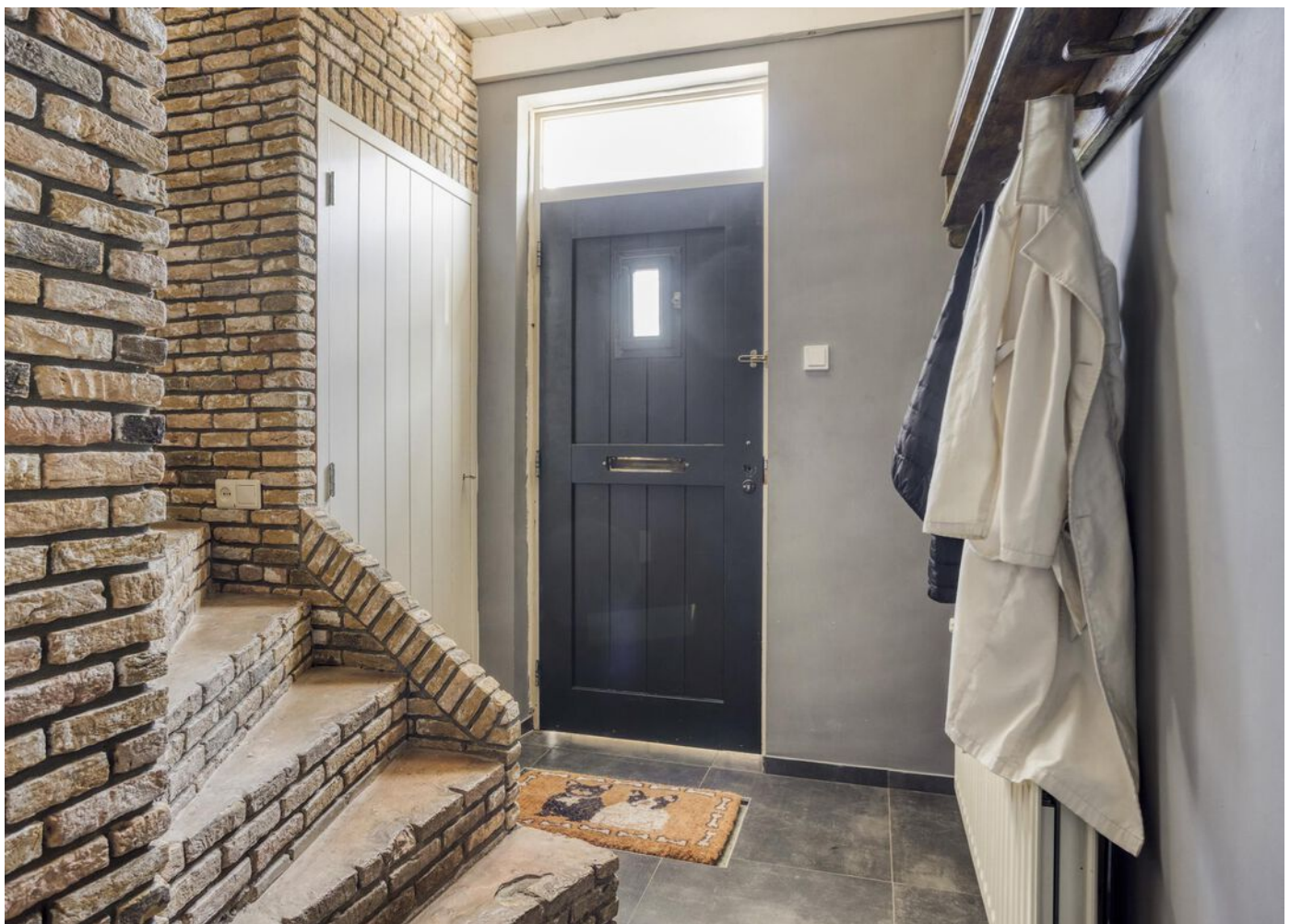
Duurzaamheid

- 16 Zonnepanelen, 2023 (eigendom);
- Woning is voorzien van gevel- en dakisolatie;
- HR-combiketel, Intergas 2021;
- Keuken is voorzien van vloerverwarming;
- Airco installatie in de keuken en hoofdslaapkamer;
- Energielabel B.

Een uniek stukje landelijk wonen vlakbij het centrum! Bent u op zoek naar een karakteristieke woonboerderij met hedendaags comfort, een royale tuin en volop ruimte? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging. Wij laten u graag de charme en het comfort van deze prachtige woning ervaren!







































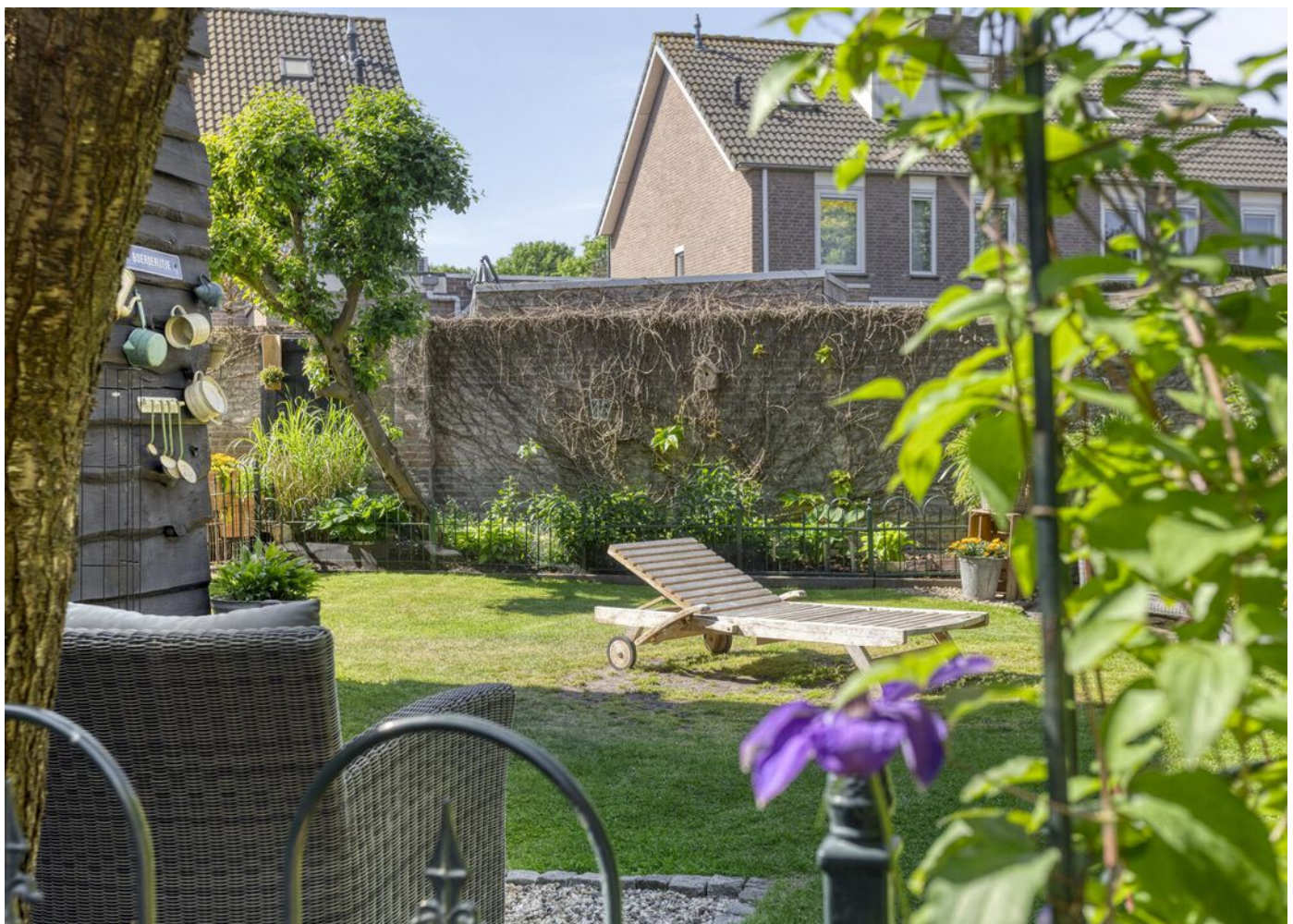




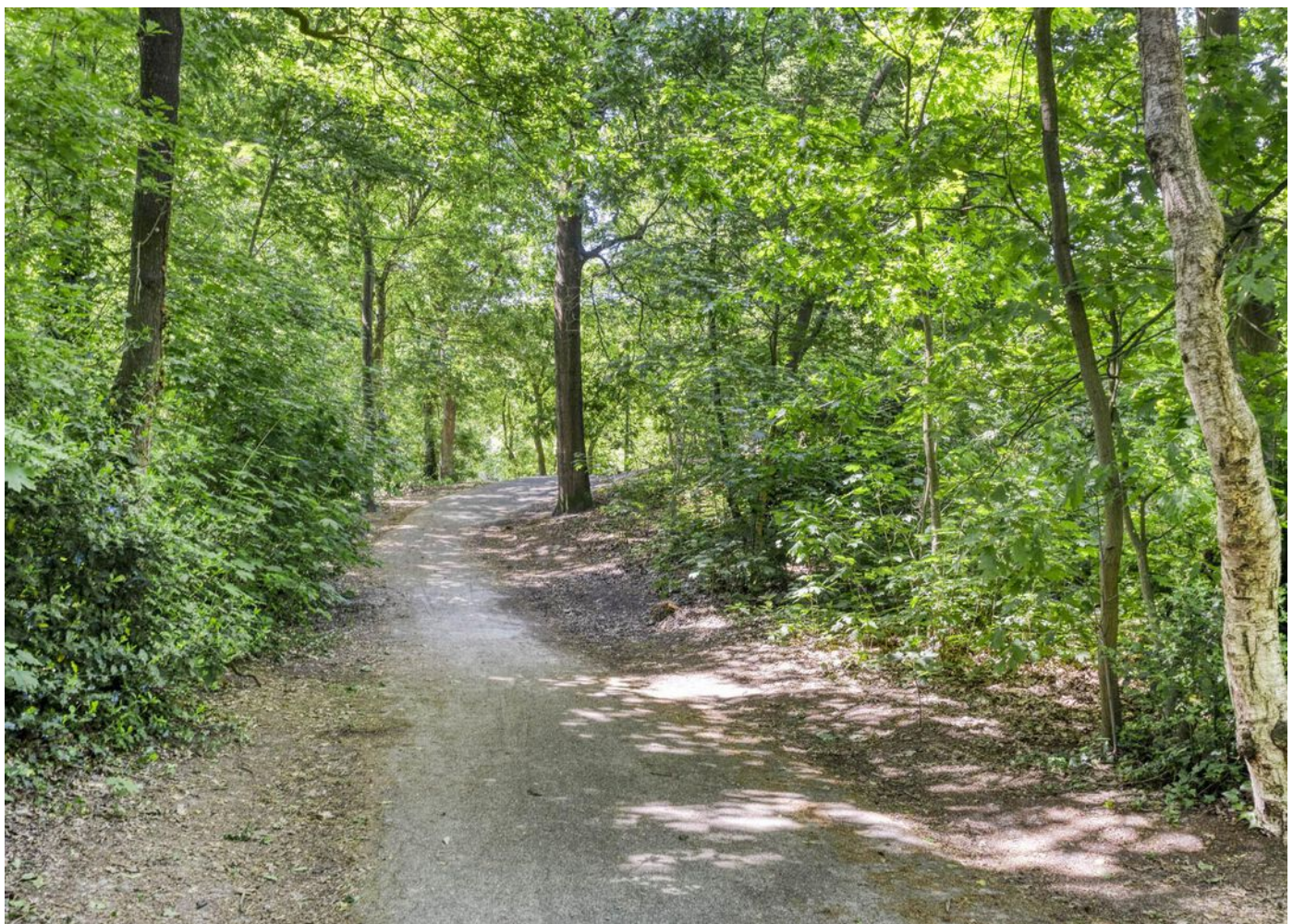












PLATTEGROND

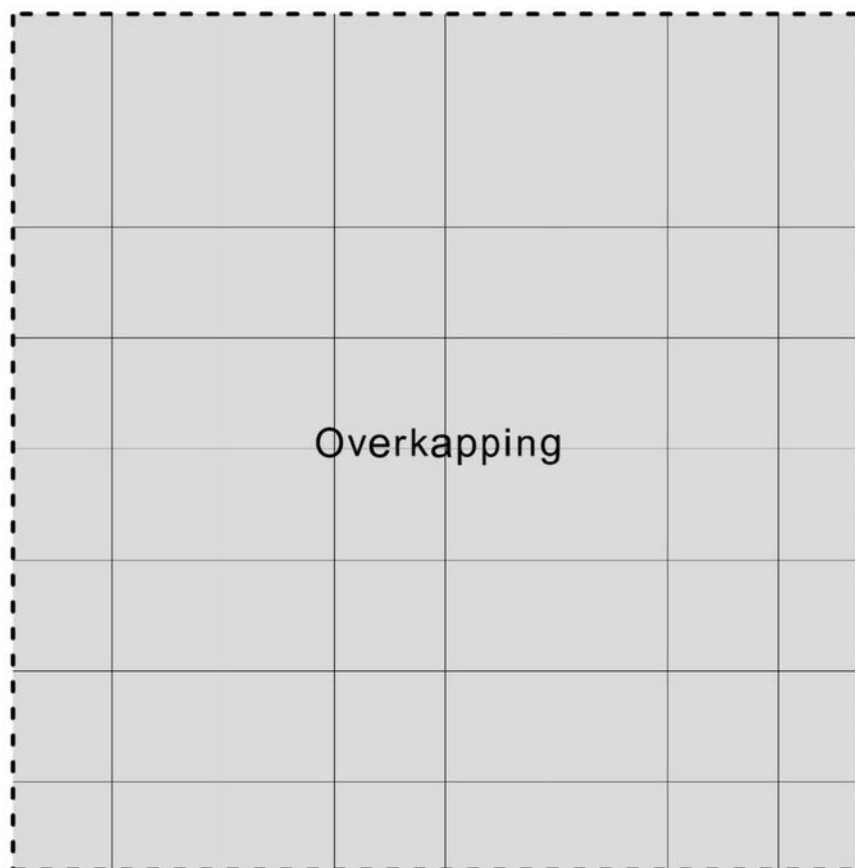


PLATTEGROND



PLATTEGROND

3.81 m



3.86 m

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sint Josephstraat9



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Dongen
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	H
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2080
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 2022 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.	
			

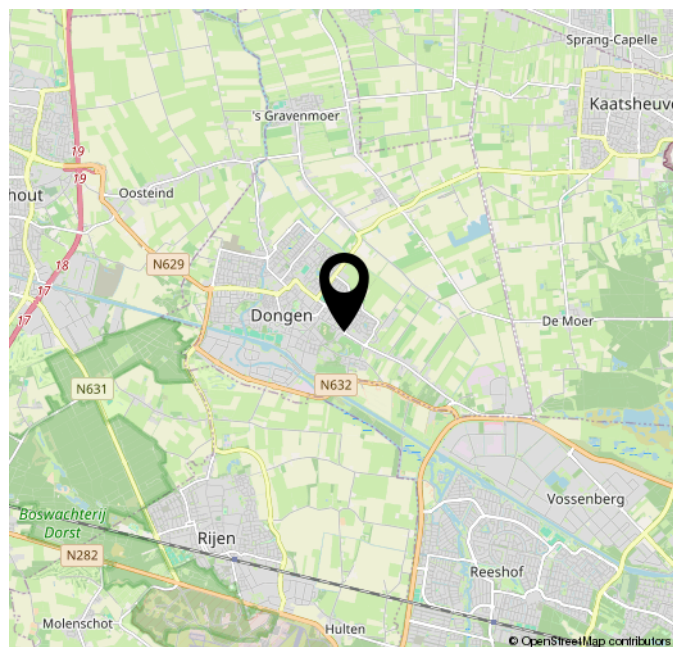
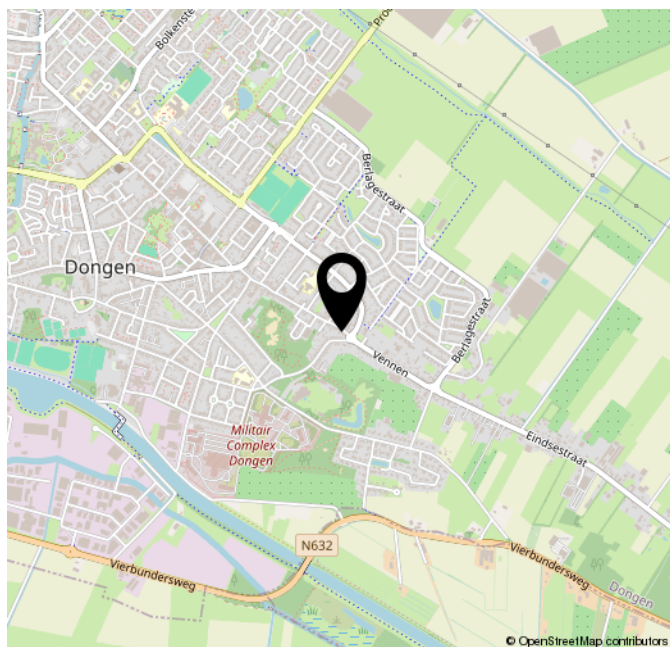
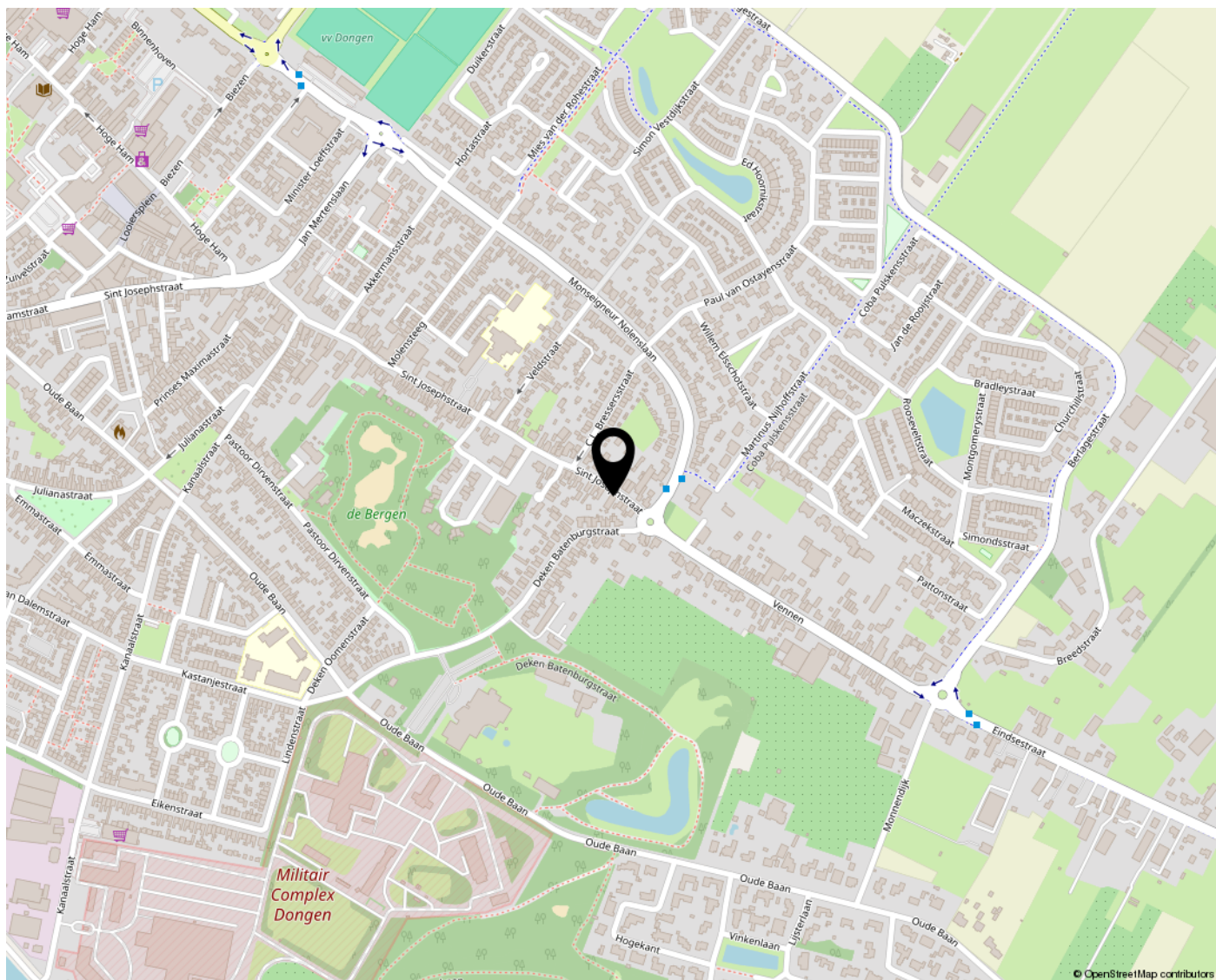
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			X
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	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			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

