





VRAAGPRIJS

€369.000 ,- K.K.

TYPE WONING

HOEKWONING

INHOUD WONING

CIRCA 345 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

273 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 89 M²

BOUWJAAR

1958

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

C

OMSCHRIJVING

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

Mgr. Nolenslaan 72 - Dongen

Volledig gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning op een prachtige locatie in Dongen - Met diepe tuin op het zuiden, eigen oprit en moderne keuken en badkamer (2021)

Welkom aan de Mgr. Nolenslaan 72 – een stijlvolle, instapklare twee-onder-een-kapwoning gelegen op een aantrekkelijke locatie in Dongen. De woning is sinds 2021 grondig aangepakt en met oog voor detail en kwaliteit gemoderniseerd. Zowel de keuken als badkamer zijn vernieuwd, net als de afwerkingen, installaties en isolatievoorzieningen. Een comfortabele en energiezuinige woning die helemaal klaar is voor de toekomst.

Met een oprit op eigen terrein, diepe tuin op het zonnige zuiden en volop leefruimte binnen is dit het ideale (gezins)huis voor wie luxe en gemak zoekt op een centrale plek in Dongen.

De belangrijkste kenmerken op een rij:

- Volledig gemoderniseerd sinds 2021;
- Eigen oprit en diepe zonnige tuin;
- Prachtige keuken en badkamer daterend uit 2021;
- Grote berging én schuurtje met elektra;
- Ruimte voor uitbreiding op zolder;
- Centrale ligging nabij voorzieningen en uitvalswegen;
- Liggend aan de Mgr. Nolenslaan, een van de gewildste straten van Dongen;
- Aanvaarding op korte termijn te realiseren.

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in het tussenportaal met garderobenis. Een stijlvolle stalen taatsdeur brengt je in de centrale hal, waar je toegang hebt tot het moderne toilet (volledig betegeld), de diepe trapkast met vernieuwde meterkast (2021, 13 groepen en 4 aardlekschakelaars), de trapopgang en de leefruimtes.

De doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de grote pui aan voor- en achterzijde, beide voorzien van rolluiken. De woonkamer ademt sfeer, met strakke wandafwerking en een warme uitstraling. Aan de achterzijde is de keuken bereikbaar – een echte eyecatcher, vernieuwd in 2021 en ingericht met een strak kookeiland en luxe inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer en een kokend waterkraan. Een praktische tegelvloer maakt het geheel af.

Tuin

Vanuit de keuken is de diepe achtertuin bereikbaar, ideaal gelegen op het zuiden. Hier vind je een verhoogd terras met zonneschermbalk, een kunstgrasgazon, plantenborders en een tweede terras achterin. De tuin is toegankelijk via dubbele poortdeuren aan de zijkant van de woning.

Achterin de tuin bevindt zich een berging én een groot schuurtje, deels geïsoleerd, voorzien van elektra – ideaal als klus- of hobbyruimte.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie volwaardige slaapkamers aanwezig, stuk voor stuk netjes afgewerkt met laminaatvloeren, korrelstructuur op de wanden en kunststof kozijnen met dubbele beglazing (grotendeels HR). Ook zijn de kamers voorzien van rolluiken, en de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een eigen wastafelmeubel.

De badkamer is vernieuwd in 2021, volledig betegeld en voorzien van een inloofdouche, wastafel, opbergkasten én aansluitingen voor wasmachine en droger. Alles strak afgewerkt en ontworpen met oog voor comfort en functionaliteit.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en biedt veel bergruimte. Hier bevindt zich tevens de CV-ketel (Intergas, 2023). Er zijn voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van een vaste trap, waardoor deze verdieping eenvoudig tot volwaardige woonlaag is te transformeren.

Duurzaamheid

- Gevelisolatie uitgevoerd in 2021;
- Dak geïsoleerd;
- Voorzien van dubbele beglazing (deels HR-beglazing);
- Vrijwel volledig voorzien van rolluiken;
- HR-ketel (Intergas, 2023);
- Energielabel C.

Ben jij op zoek naar een moderne, ruime woning met karakter, comfort én energiezuinigheid? Dan is de Mgr. Nolenslaan 72 absoluut een bezichtiging waard.

Maak snel een afspraak en ervaar het zelf!

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



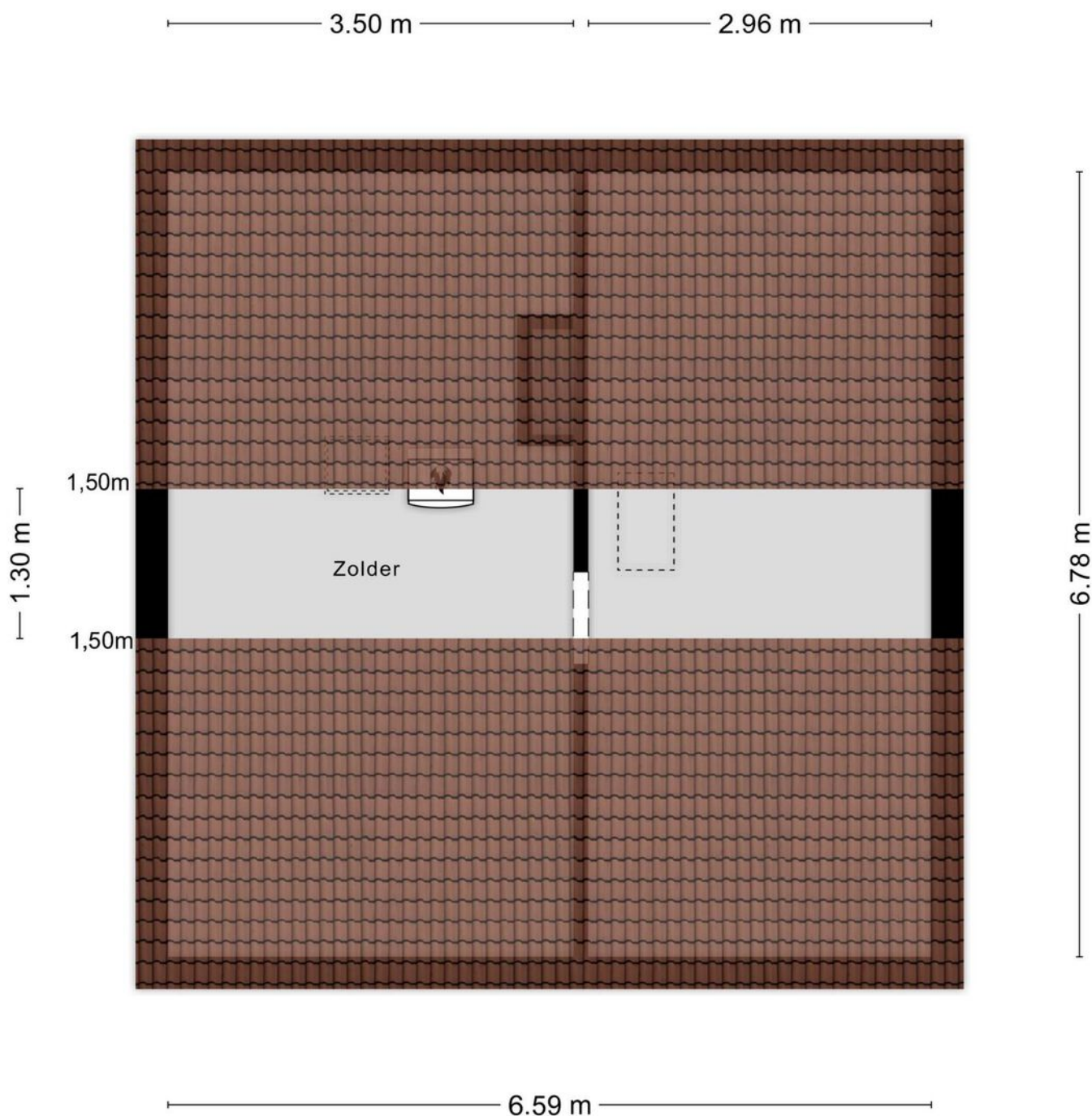
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



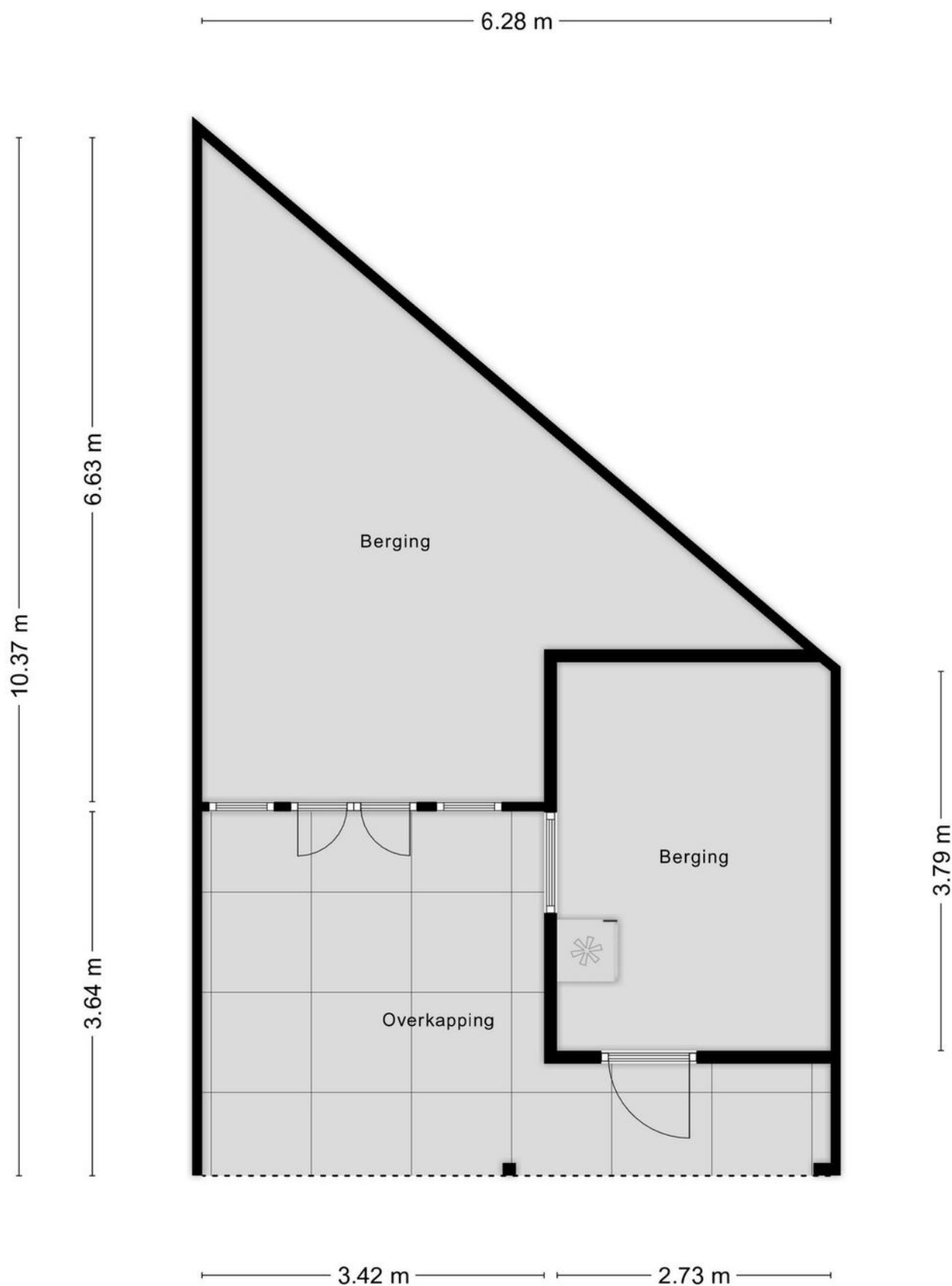
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

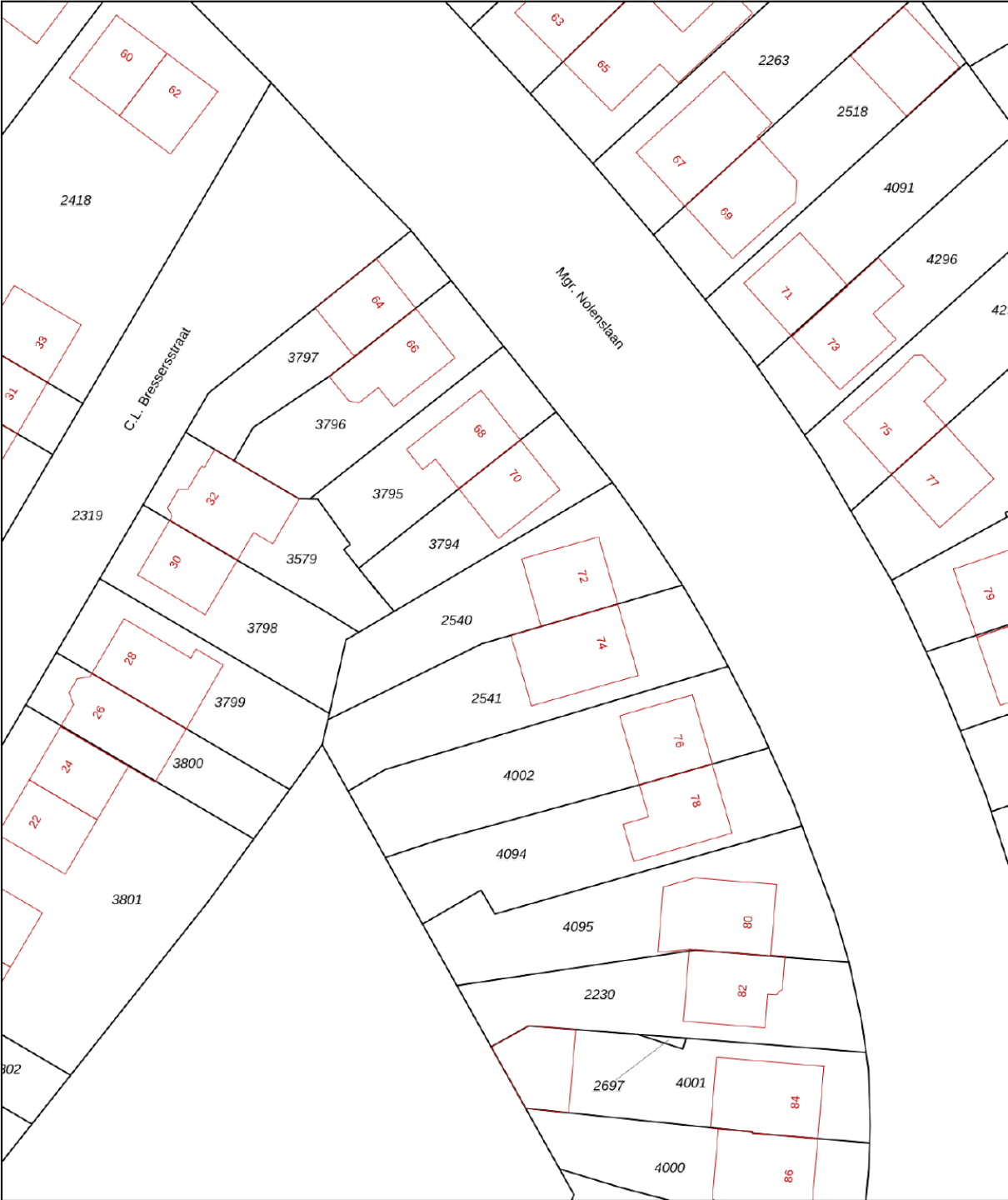
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Dongen

C

2540

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels		X	
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vitrinekast keuken	X		
- Linnenkast slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- lamellen			X
- jaloezieën		X	
- (losse) horren/rolhorren		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Medicijnenkast		X	
- Spiegel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven		X	
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		

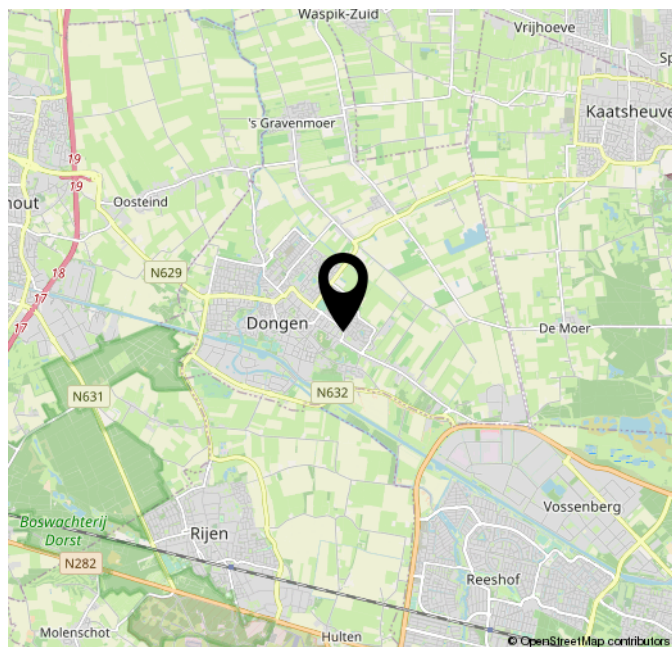
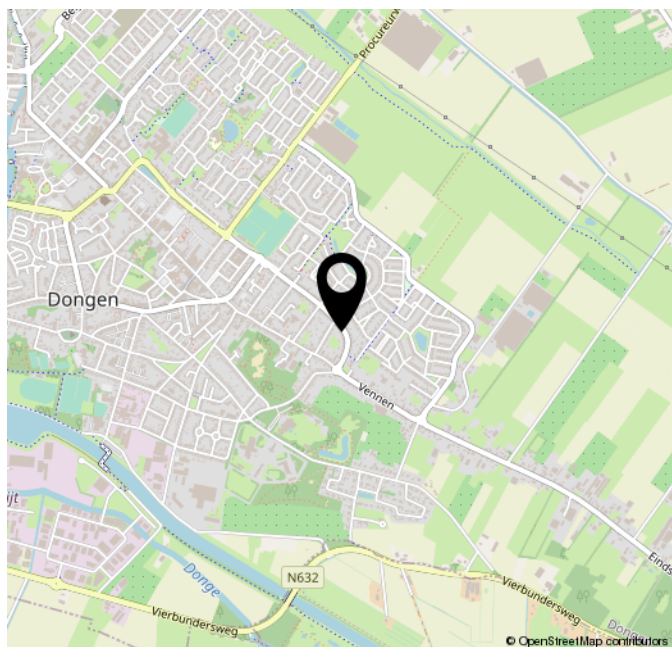
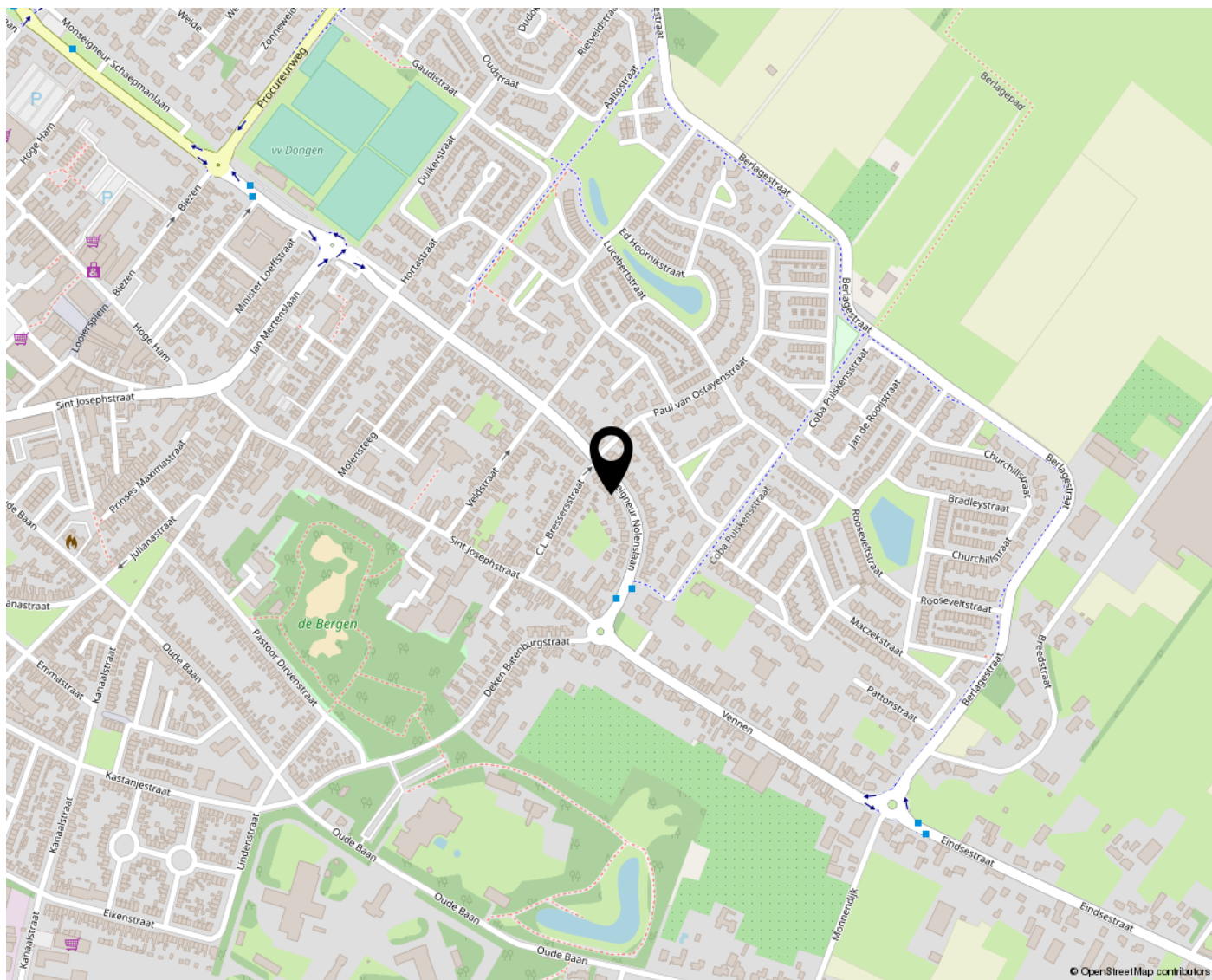
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- 2 blokken kastjes		X	
- Kookeilandje		X	
- Vitrinekast	X		
- Lampen		X	
- Oven		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer kastje		X	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Medicijnkast		X	
- Wasmachine + droger Miele			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Camera's		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Staande lantaarn		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Slangenhaspel		X	
- Vriezer in de schuur	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 / 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

