





VRAAGPRIJS

€ 895.000,- K.K.

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD WONING

CIRCA 1144 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

1040 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 263 M²

BOUWJAAR

1953

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

D

OMSCHRIJVING

Deze woning wordt door Van den Bosch makelaars aangeboden.

Kardinaal van Rossumstraat 32 en 32a – Een statige woning met karakter en allure

Welkom aan de Kardinaal van Rossumstraat 32 in Dongen, een indrukwekkende woning met een ongeëvenaarde uitstraling. Deze royale woning biedt niet alleen bijzonder veel leefruimte, maar ook een prachtige diepe achtertuin, een ruime garage en een karakteristieke uitstraling én dat in het centrum van Dongen. Hier woont u in stijl en met comfort, met volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen wens te benutten en in te richten.

De belangrijkste kenmerken op een rij:

- Statig en karakteristiek herenhuis met bijzonder veel ruimte en mogelijkheden;
- Gelegen op een royaal perceel met diepe, groene achtertuin en volop privacy;
- Nabij alle centrumvoorzieningen van Dongen en toch omgeven door rust en groen;
- Riante oprit voor meerdere auto's en een ruime garage met dubbele houten deuren, gelegen aan de zijkant van de woning;
- Authentieke elementen zoals sierlijsten op het plafond, een erker met boekenkasten aan beide zijde en andere originele details, gecombineerd met modern wooncomfort;
- Diverse multifunctionele ruimtes, ideaal voor werken aan huis of een studio voor jongvolwassen kind.

Indeling

Begane grond

De woning wordt betreden via een statige hoofdentree met tussenportaal en prachtige trapopgang. De hal is een visitekaartje op zich en biedt toegang tot het gastentoilet en de living. Aan de voorzijde is het zitgedeelte gesitueerd, voorzien van twee prachtige vaste kasten met glas en een warme uitstraling. Aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte, dat dankzij grote puien direct contact heeft met de diepe tuin.

De leefkeuken vormt een prachtige centrale plek in de woning, uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur zoals een combi-oven, stoomoven, koelkast, vaatwasser, gasfornuis en afzuigkap. Een leuke koffiecorner maakt het geheel compleet. De hoogglans witte kasten en het blad van beton ciré geven de keuken een strakke en eigentijdse uitstraling.

Via de keuken bereikt u overdekt de bijkeuken en de tuin. De bijkeuken is een praktische ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger, veel

opbergruimte en de opstalplaats voor de CV-ketel (Remeha, 2021).

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de tweede ingang, via de oprit, die toegang biedt tot een extra hal met een tweede toilet, trapopgang naar de verdieping en een kamer die perfect dienst kan doen als kantoor of hobbyruimte. Daarnaast biedt deze ruimte toegang tot een tweede leefkamer, een kamer die kan worden ingericht als speelkamer, gezellige loungehoek voor de kinderen of een extra kantoor. Deze tweede leefkamer staat in direct contact met de living van de woning. Al met al, biedt deze woning een zee van mogelijkheden om een eigen, stijlvolle invulling te geven aan het wonen.

Achter de oprit aan de zijkant van de woning bevindt zich de ruime garage met dubbele houten deuren, een betonnen vloer en voorzien van elektra. Vanuit de garage heeft u toegang tot de tuin. Deze garage is tevens van binnenuit te bereiken door de extra multifunctionele kamer.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De grootste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en voorzien van twee vaste kasten en met de badkamer en-suite. De achtergelegen slaapkamers zijn licht en ruim, bieden uitzicht op de tuin en geven toegang tot het prachtige balkon welke zich over de gehele breedte van de woning strekt. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, wastafelmeubel en designradiator en is tevens bereikbaar via de master bedroom. De houten vloeren en originele kozijnen met dubbel glas dragen bij aan de warme en sfeervolle uitstraling. De volledige eerste verdieping bestaat uit een betonnen, geluiddempende, ondergrond.

De vaste trapopgang in de nevenentree geeft toegang tot een aparte (woon)ruimte, deze ruimte is voorzien van een keukenblok met wasbak en koelkast. Een ideale plek om een jongvolwassen kind een eigen gevoel van thuis te geven of om in alle rust te werken aan huis, gescheiden van de rest van het gezinsleven. Ook via deze (woon)ruimte is het schitterende balkon bereikbaar. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar gelegen boven deze ruimte.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens twee ruime slaapkamers, beide met een dakkapel, houten kozijnen en dubbele beglazing. Beide kamers beschikken over een wastafel en veel lichtinval. Achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig. Een lichte laminaatvloer maakt deze kamers bijzonder uitnodigend. De overloop biedt nog twee extra ruimtes voor opslag met de mogelijkheid om hier een extra badkamer te realiseren. De gehele tweede verdieping rust op een houten balkenlaag.

Buitenruimte

De diepe achtertuin is een groene oase in het hart van Dongen. Hier vindt u volwassen bomen, plantenborders, een gazon en meerdere terrassen om te genieten van zon en privacy. Het terras aan de woning ligt verhoogd ten opzichte van de rest van de tuin, wat een bijzonder en fraai zicht geeft. Aan de zijkant van de woning bevindt zich de ruime garage, bereikbaar via de oprit en voorzien van alle gemakken voor extra opslag of het parkeren van een auto.

De woning is gelegen aan een doorgaande weg. Echter, de woning is in de rij verder naar achtergelegen, waardoor je zowel binnen als in de achtertuin geen last hebt van het geluid.

Duurzaamheid

- Volledig geïsoleerd;

- Voorzien van dubbele beglazing;
- CV-ketel (Remeha, 2021);
- Energielabel D.

Een uniek object voor de liefhebber

Deze bijzondere woning ademt karakter en biedt een zee aan ruimte en mogelijkheden. Of u nu droomt van een stijlvolle gezinswoning, een kantoor aan huis of een combinatie hiervan – hier is alles mogelijk. Kom kijken, proef de sfeer en laat u verrassen door de charme en potentie van deze unieke plek.

Enthousiast geworden? Neem contact op voor een persoonlijke bezichtiging – wij laten u graag alle mogelijkheden zien!

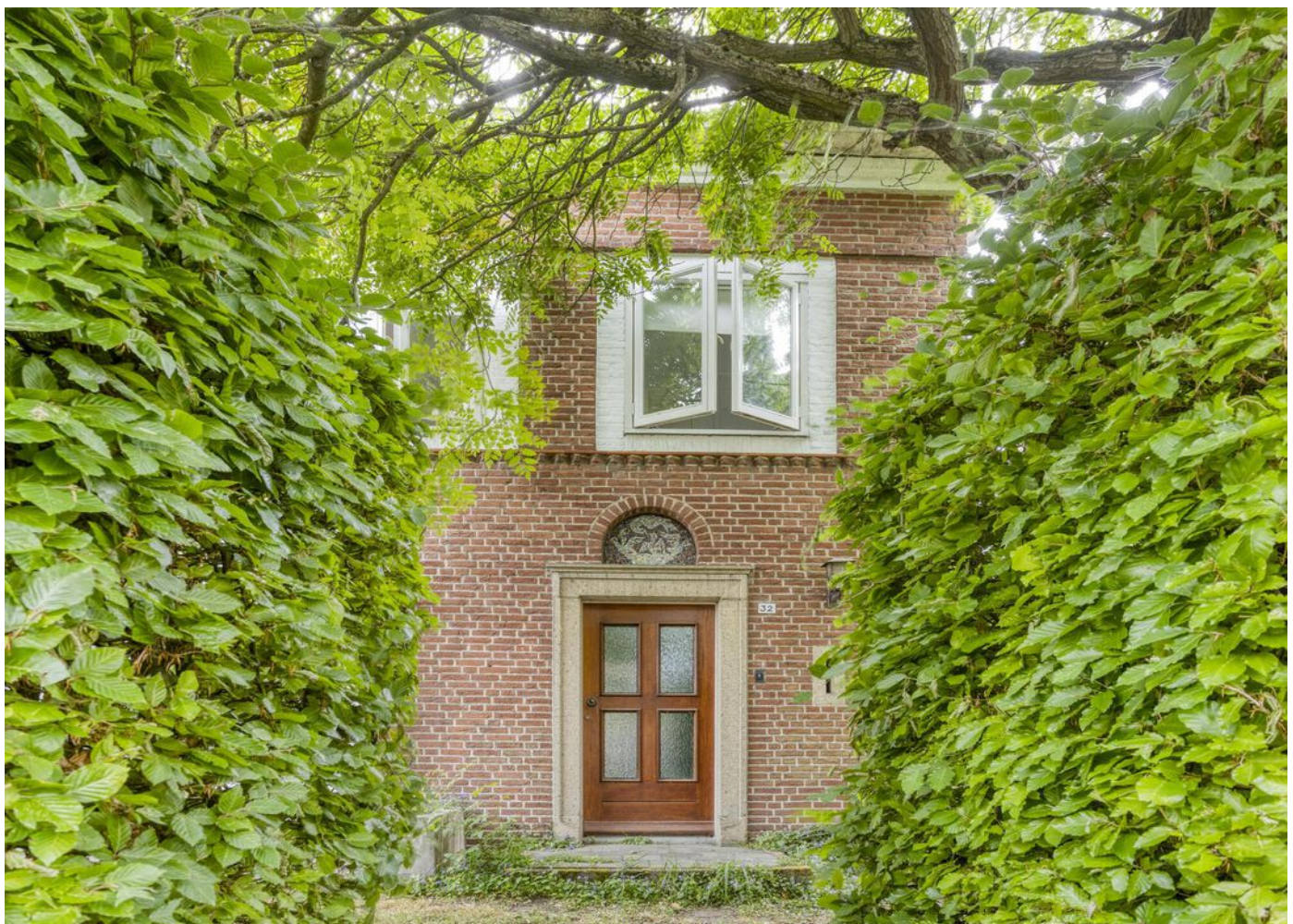
Meer dan gemiddelde belangstelling: Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning, dat het moeilijk te bepalen is wie de meest geschikte koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met de makelaar – besluiten de (verkoop)procedure tussentijds te wijzigen.

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

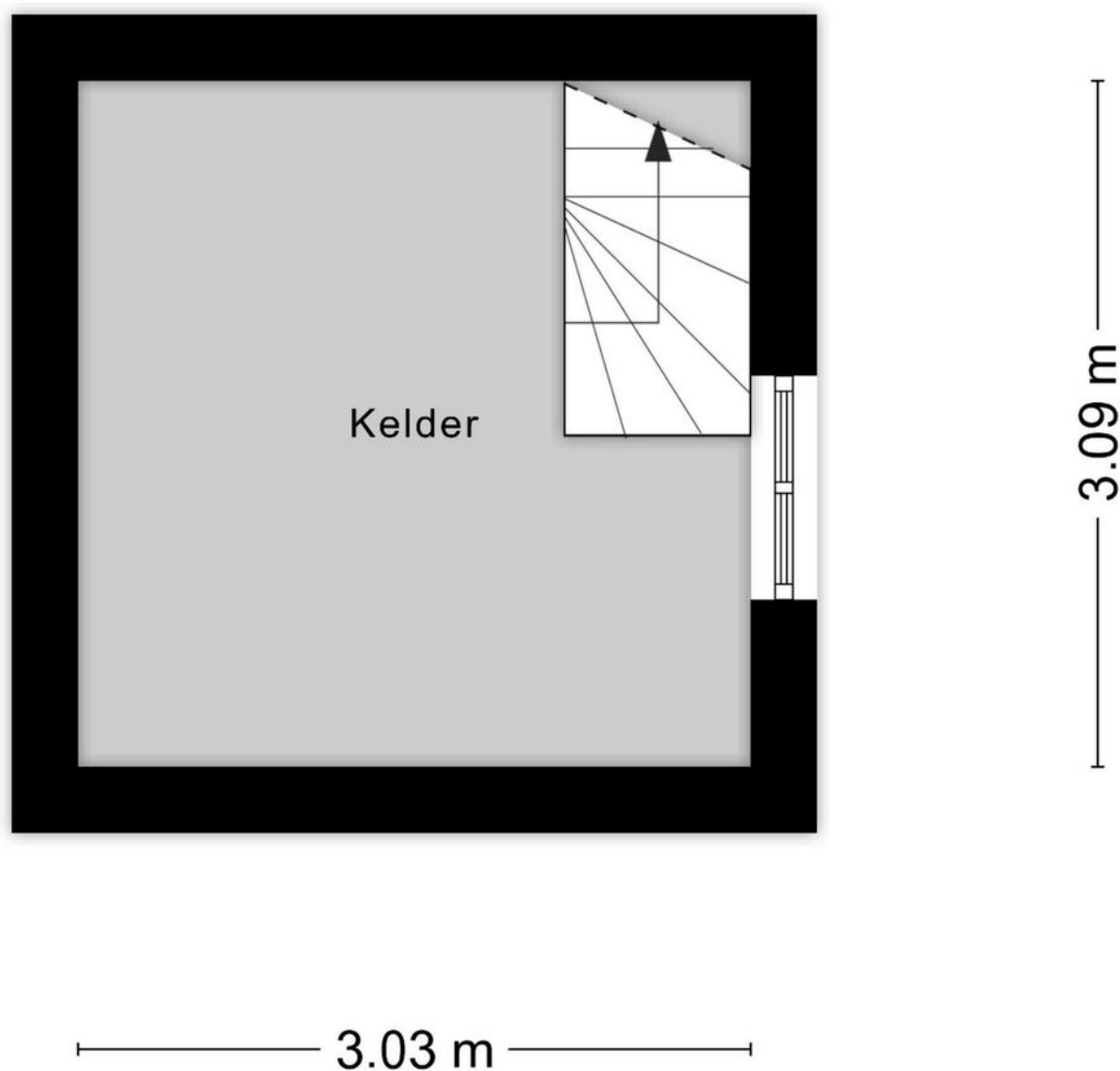


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

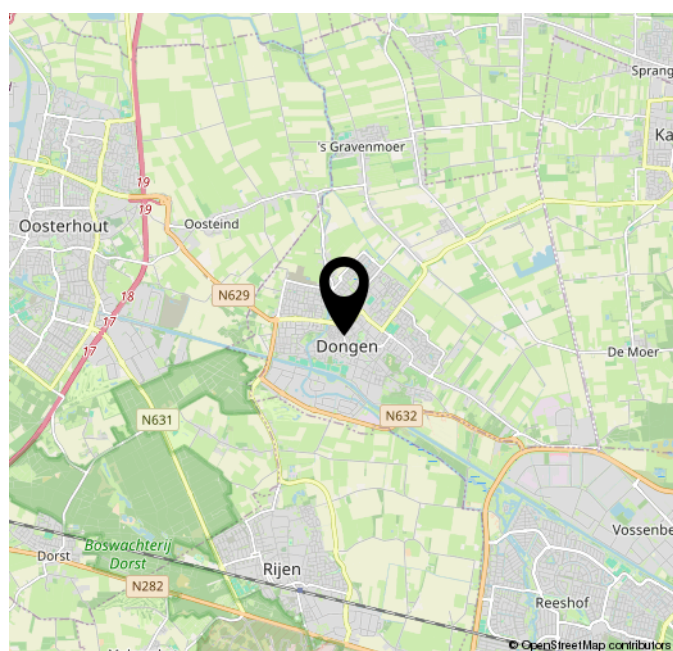
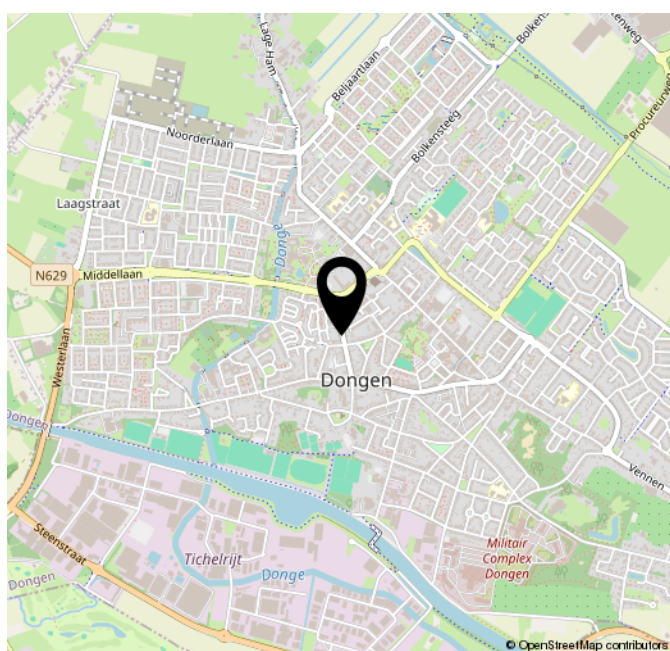
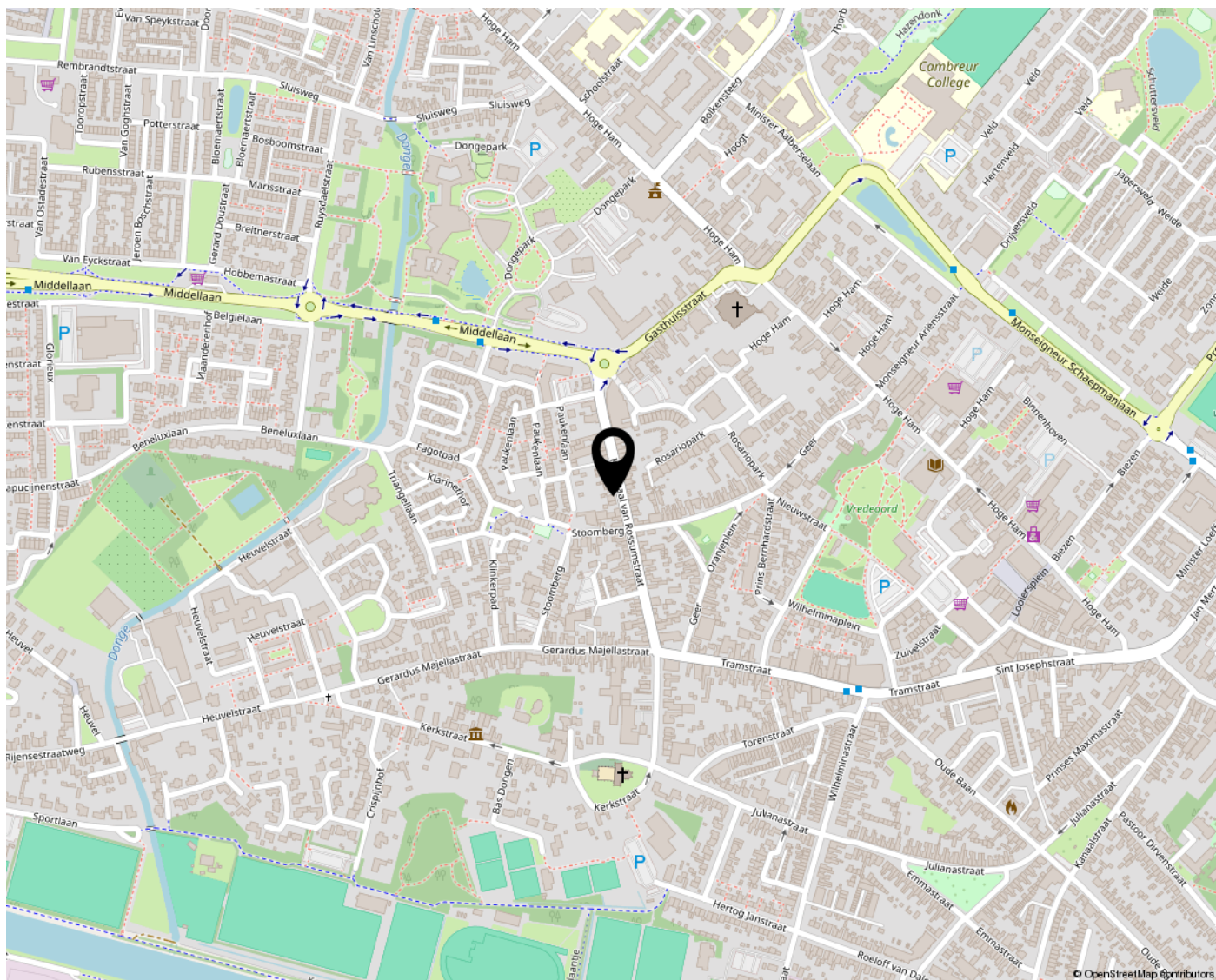


12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Dongen Sectie I Perceel 228	kadaster 
---	--	---

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.

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

