





VRAAGPRIJS

€ 325.000,- K.K.

TYPE WONING

EINDWONING

INHOUD WONING

CIRCA 360 M<sup>3</sup>

PERCEEL OPPERVLAKTE

218 M<sup>2</sup>

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 85 M<sup>2</sup>

BOUWJAAR

1970

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

C

# OMSCHRIJVING

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

Salviastraat 17 - Dongen

Eindwoning op ruim perceel – een buitenkans voor de handige klusser!

Ben je niet bang om de handen uit de mouwen te steken? Dan is deze ruime eindwoning aan de Salviastraat 17 in Dongen misschien wel jouw volgende project! Gelegen in een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid én dichtbij de uitvalswegen. De woning staat op een royaal perceel en biedt volop mogelijkheden om helemaal naar eigen wens te maken.

WAAROM DIT JOUW VOLGENDE (KLUS)WONING IS:

- Eindwoning met veel licht en ruimte;
- Betonnen verdiepingsvloeren;
- Ruim perceel met grote voortuin en achtertuin;
- Rustige ligging in woonwijk, dichtbij uitvalswegen;

Indeling

Begane grond

Je komt de woning binnen via de ruime voortuin. In de hal vind je het toilet, de meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars), een praktische trapkast en toegang tot de woonkamer en keuken.

De woonkamer is lekker licht dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde. Het is een echte doorzonkamer met een goede basis: voorzien van een betonnen verdiepingsvloer.

De keuken is eenvoudig en voorzien van een tegelvloer, keukenblok en afzuigkap. Vanuit hier stap je zo de achtertuin in. De tuin is ruim en groen, met bestrating, gazon en plantenborders – en volop ruimte om naar eigen idee in te richten. Achterin de tuin staat een ruime berging, welke voorziet in elektra en de achterom richting de brandgang.

Eerste verdieping

Via een speelse trapopgang met vide bereik je de overloop. Hier zijn drie ruime slaapkamers, allemaal met behangen wanden en houten kozijnen met dubbel glas. De badkamer is eenvoudig ingericht met een wastafel, inloopdouche, radiator en plek voor de wasmachine en droger.

Tweede verdieping

De zolder is bereikbaar met een vlizotrap en biedt volop bergruimte. Hier bevindt zich ook de opstelplaats van de CV-ketel (Nefit HR combiketel, 2024).

Duurzaamheid

- HR-combiketel (Nefit, 2024);
- Gevels zijn nageïsoleerd;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Energielabel C.

De ideale basis voor wie graag een woning volledig naar eigen smaak opknapt.



# OMSCHRIJVING

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.

Overige bijzonderheden en voorwaarden:

- Koper is gedurende twintig jaar – met ingang van de dag van de eigendomsoverdracht – verplicht de onroerende zaak te gebruiken om zelf te bewonen en de onroerende zaak niet aan derden te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning. Het verkopen van de woning (binnen 20 jaar) is wel toegestaan, de overige resterende jaren zullen dan worden overgedragen aan de nieuwe koper;
- Er is een (recent) bouwkundig keuringsrapport van deze woning op kantoor ter inzage;
- Zowel onze opdrachtgever, als wij stellen het op prijs indien u na een eventuele bezichtiging uw bevindingen aan ons kenbaar maakt. Bij voorbaat dank hiervoor;
- Bij verkoop vindt de eigendomsoverdracht van de woning plaats bij MVV Notarissen Dongen;
- In de koopakte zal worden opgenomen dat koper binnen 6 weken na het tot stand komen van de overeenkomst een bankgarantie of waarborgsom afgeeft ter grootte van 10% van de koopsom;
- sommige percelen moeten nog door het kadaster ingemeten worden. De genoemde circa perceelsgrootte is dan een indicatie. De kosten voor het inmeten van het perceel komen voor rekening van verkoper.

Ben jij de handige klusser die hier zijn droomwoning van maakt? Kom kijken en ontdek de mogelijkheden!



















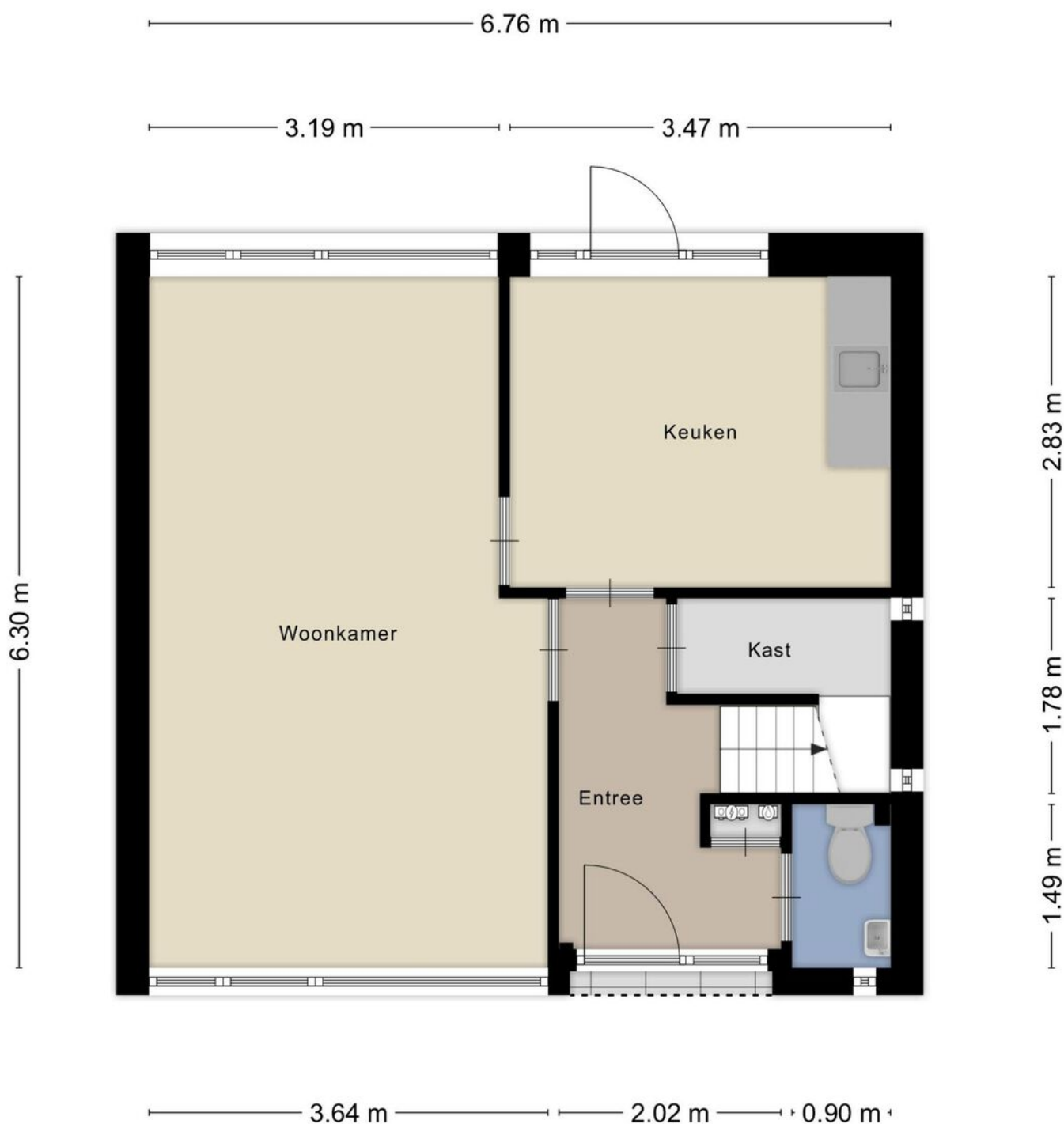








# PLATTEGROND



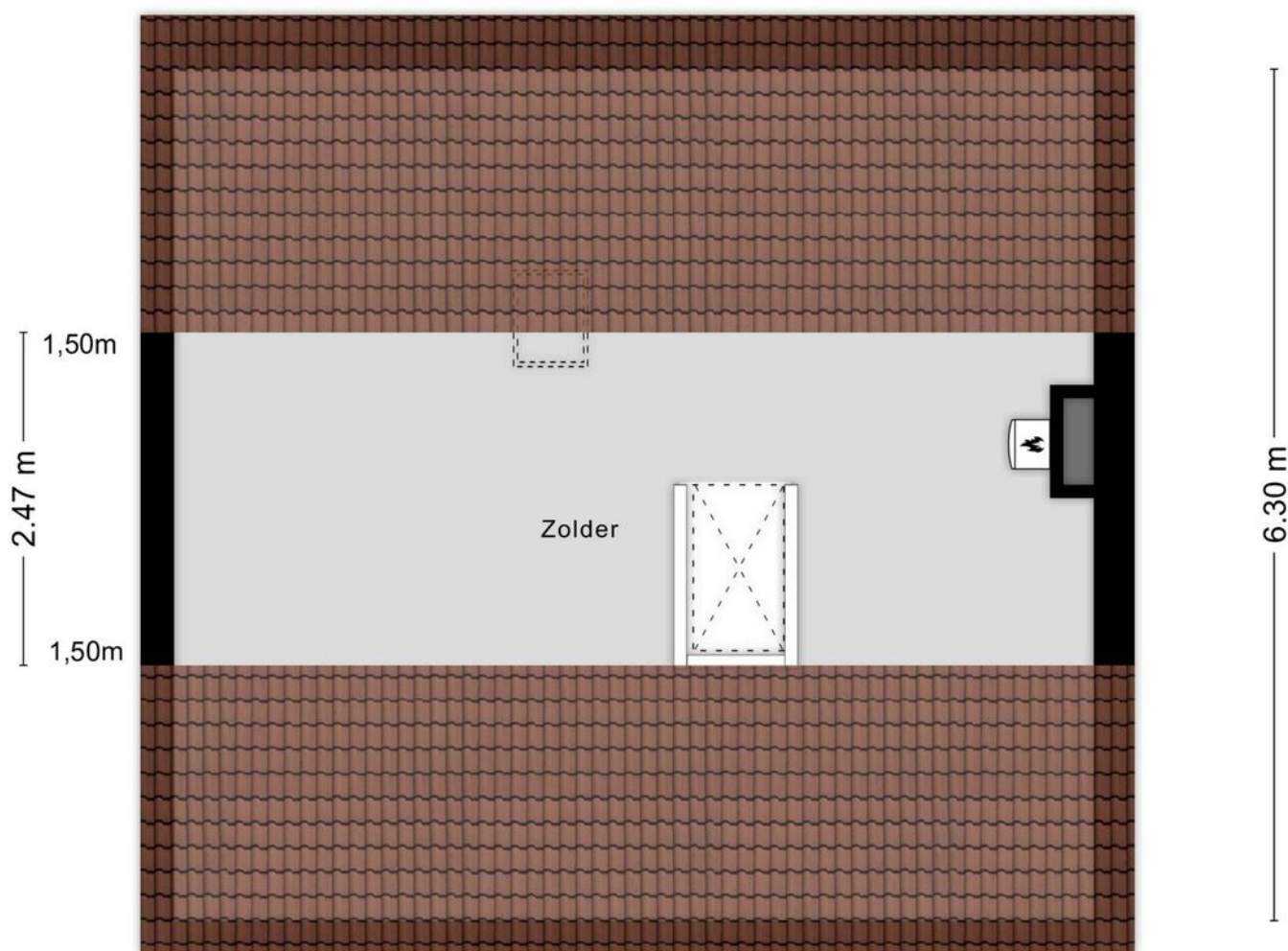
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



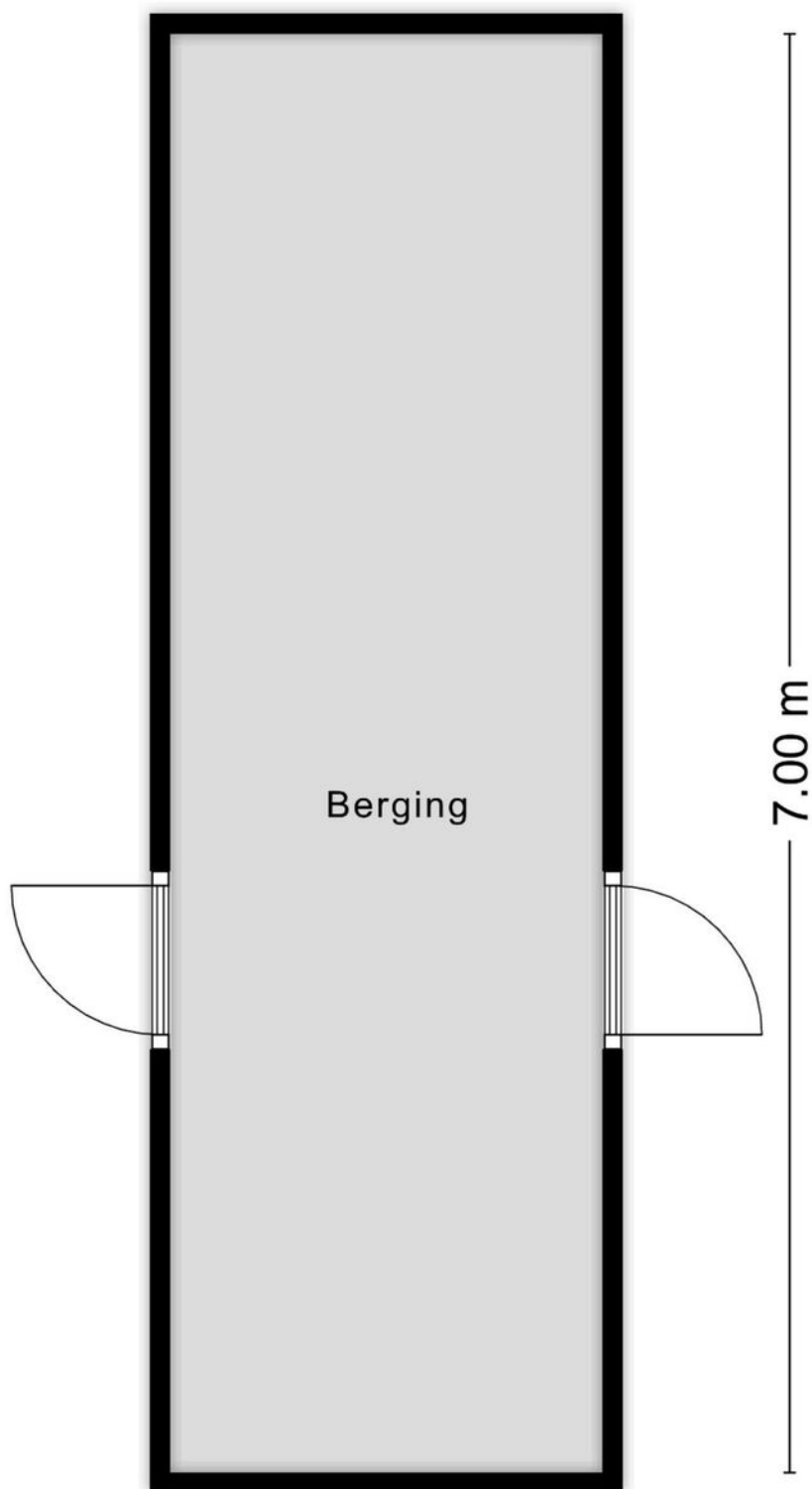
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



— 2.10 m —  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

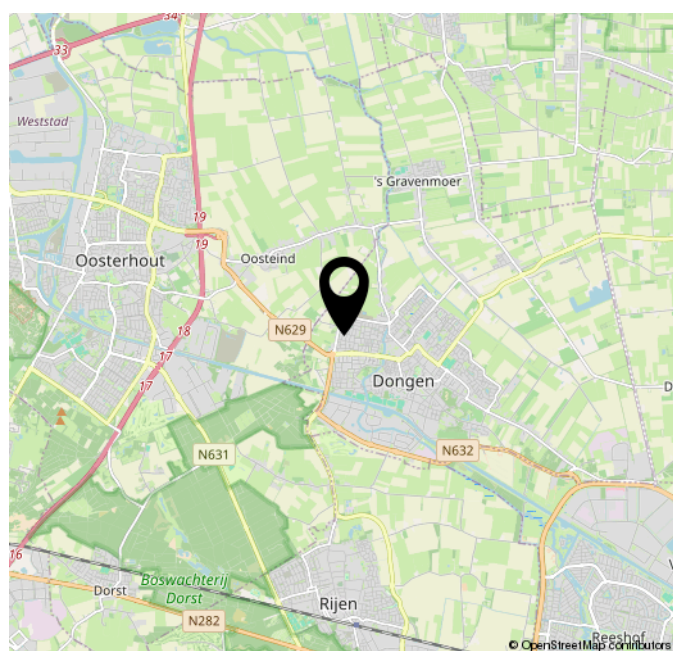
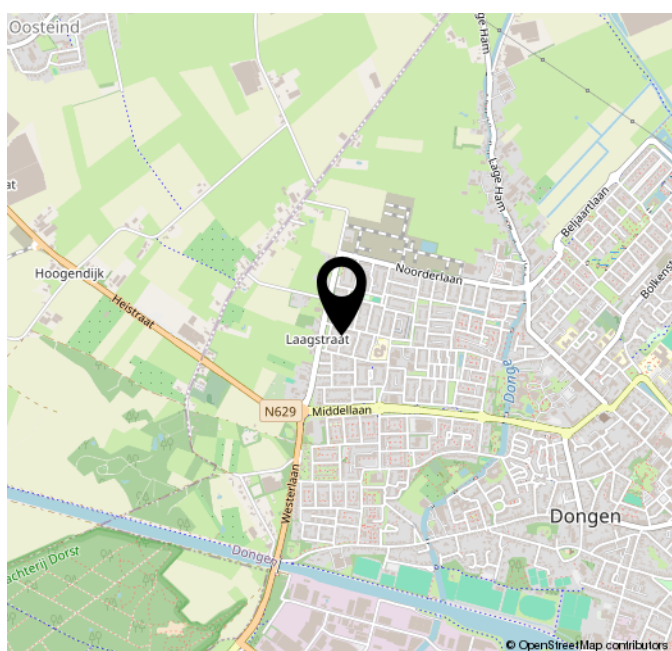
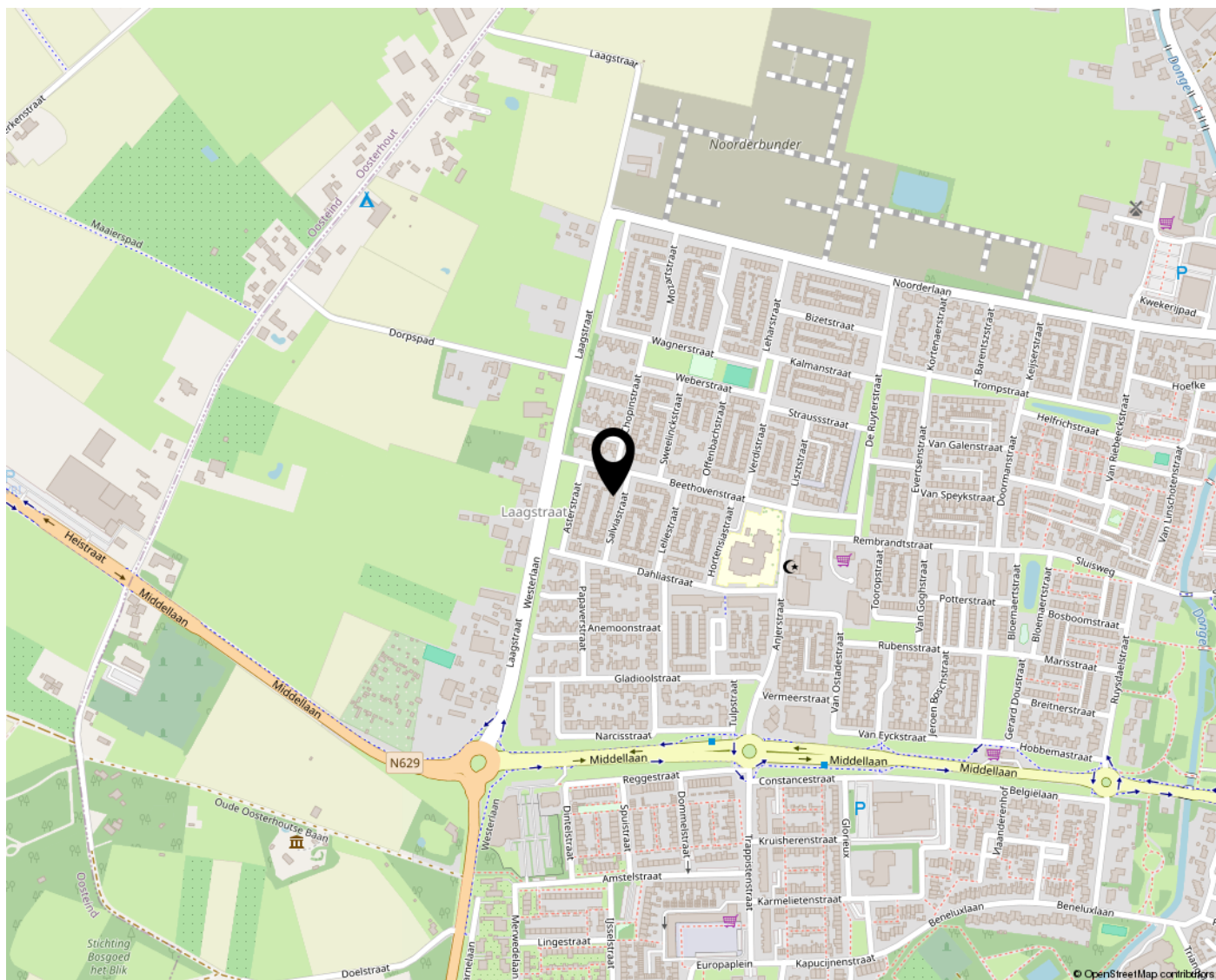
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                   |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dongen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5762</p> | <p>kadaster</p>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# 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](http://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](mailto:m@kelaar.com)

Whatsapp 0162 - 32 16 16

[www.vandenboschmakelaars.com](http://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**

