





VRAAGPRIJS

€ 369.000,- K.K.

TYPE WONING

APPARTEMENT

INHOUD WONING

CIRCA 364 M³

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 110 M²

BOUWJAAR

1902

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

A

OMSCHRIJVING

Tramstraat 40 | Dongen

Instapklaar, stijlvol en met een dakterras waar je u tegen zegt...

Ben je toe aan je eerste woning (samen)? Of ben je gewoon op zoek naar een plek waar je zonder gedoe zó je meubels neer kunt zetten? Dan is dit jouw kans.

Aan de gezellige Tramstraat in Dongen vind je deze volledig gemoderniseerde bovenwoning: warm, sfeervol en heerlijk ruim. Denk aan een lichte woonkamer met karakter, twee slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, én een patio dakterras met veel privacy.

Dat alles in het centrum van Dongen, met winkels, restaurants en sportclubs om de hoek én uitvalswegen binnen een paar minuten bereikbaar. Klaar om verrast te worden?

In één oogopslag

- * Instapklare bovenwoning – compleet vernieuwd tussen 2024 en 2025
- * Ruim en zonnig patioterras van ca. 12 m² – volop privacy
- * Twee slaapkamers, waarvan één perfect als inloopkast of werkplek
- * Moderne badkamer en toilet
- * Sfeervolle woonkamer met karakteristieke balken en visgraat PVC-vloer
- * Luxe keuken (2025) met inductie kookplaat, combi-oven, koelkast en vaatwasser
- * PVC-vloeren en strak stucwerk door de hele woning
- * Energielabel A
- * Centrum Dongen op loopafstand, uitvalswegen A27/A58 binnen 5 minuten
- * Intercom
- * VvE-bijdrage: € ,- per maand
- * Ruim voldoende gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving

INDELING

Begane grond

Aan de linkerkzijde van het pand bevindt zich de zelfstandige entree van de bovenwoning. Via een verzorgd trapportaal bereik je de eerste verdieping.

1e verdieping

De trap komt uit in het hart van de woning. Rechtsaf vind je de sfeervolle woonkamer, de moderne badkamer en het toilet, linksaf liggen de slaapkamers en de wasruimte, rechtdoor stap je zo de keuken in. De slimme indeling zorgt voor een speelse uitstraling zonder in te leveren op praktisch gebruiksgemak.

Leefruimte met karakter

De woonkamer is zonder twijfel het hart van de woning. De schuine dakkanten, de originele balken en de fraaie visgraat PVC-vloer zorgen voor een warme en stijlvolle sfeer. Dankzij de dakramen is de ruimte heerlijk licht. De woonkamer is voorzien van airconditioning (2025).

De open keuken is in 2025 volledig vernieuwd en straalt moderniteit en kwaliteit uit. Het L-vormige ontwerp biedt volop werk- en opbergruimte, en is voorzien van een inductie kookplaat, koelkast met vriesvak, combi-oven, vaatwasser en een luxe afwerking.

Slapen en werken

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers.

* De eerste kamer is ideaal als kastenkamer of thuishkantoor dankzij de lichtkoepel.

* De tweede, royale slaapkamer is de master bedroom: een fijne, lichte ruimte om de dag in alle rust te beginnen.



OMSCHRIJVING

Badkamer

De badkamer is modern en stijlvol afgewerkt met strakke tegels en een neutraal kleurenpalet. Hier vind je een wastafelmeubel en een comfortabele inloofdouche voor twee personen met luxe inbouwkransen.

Wasruime

De wasruimte is vanuit de overloop te bereiken. Hier is tevens de CV-ketel gesitueerd.

Buitenruimte

Als kers op de taart beschikt de woning over een royaal patioterras van ca. 12 m². Volop privacy en perfect voor een zonnige ochtendkoffie of een gezellige borrel met vrienden.

Garage

De garage/berging, welke niet toegankelijk is voor een auto, is te bereiken vanuit het Wilhelminaplein.

Pluspunten

- * Instapklaar en volledig vernieuwd
- * Karaktervolle woning met moderne luxe
- * Zonnig patioterras
- * Centrale ligging in Dongen
- * Gratis parkeergelegenheid

Binnenstappen, glimlachen en blijven...

Zie jij jezelf hier al wonen? Dan is dit het moment om te komen kijken!

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.

































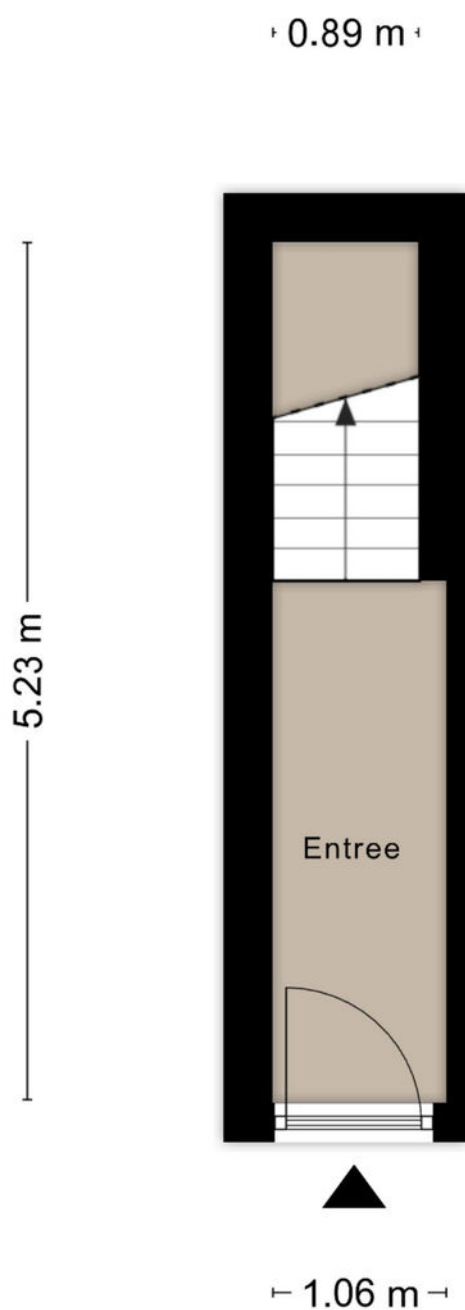




PLATTEGROND

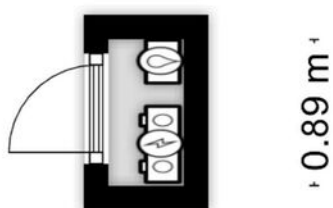


PLATTEGROND



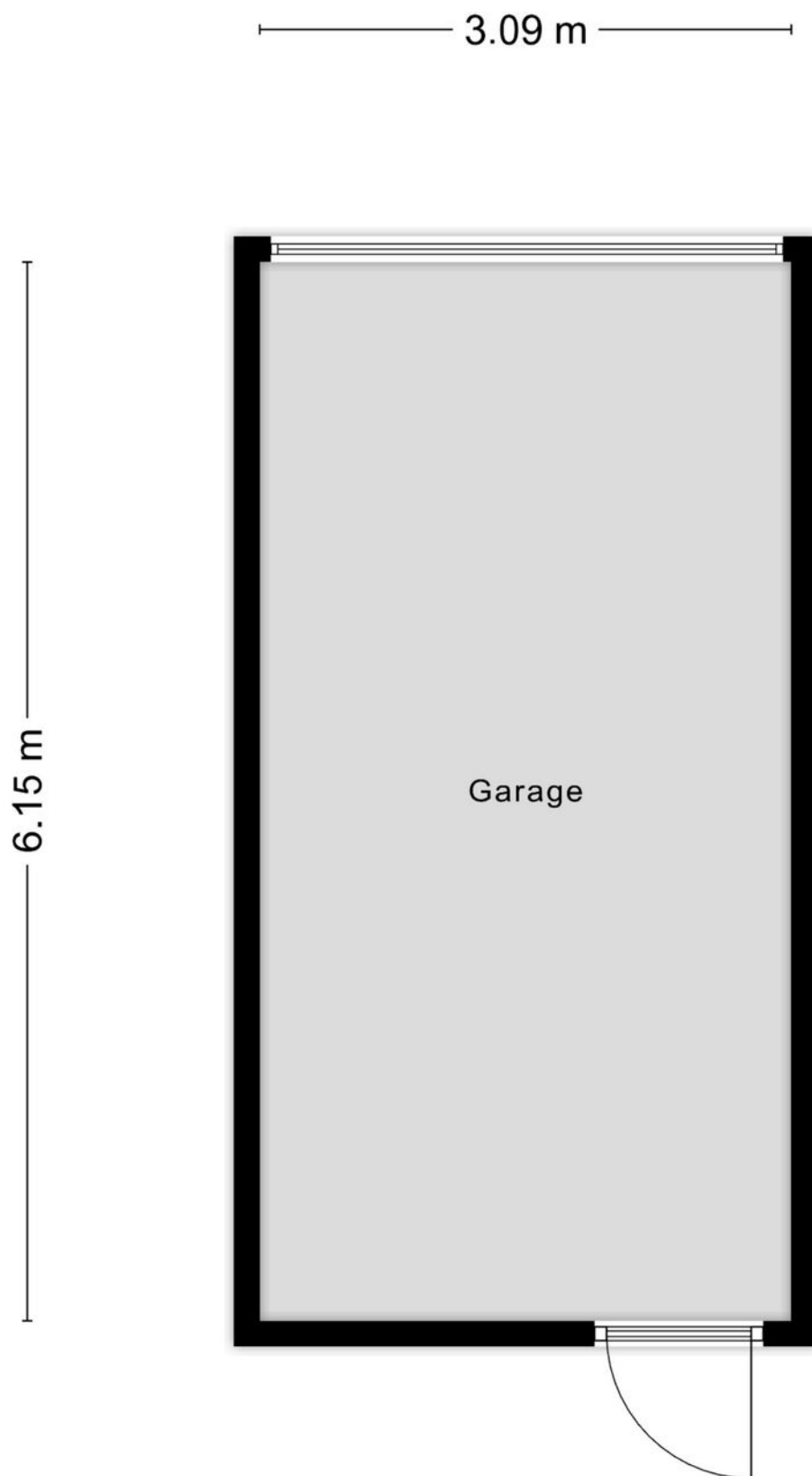
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

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 I

Perceel 614

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

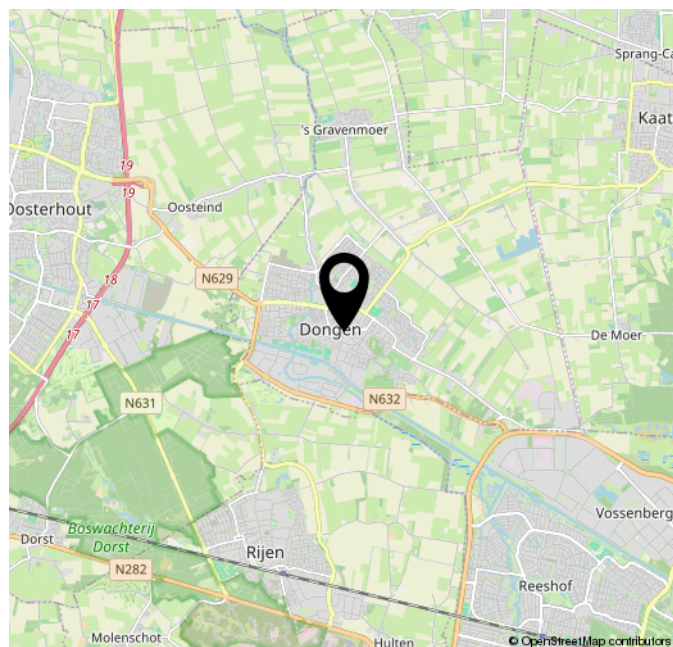
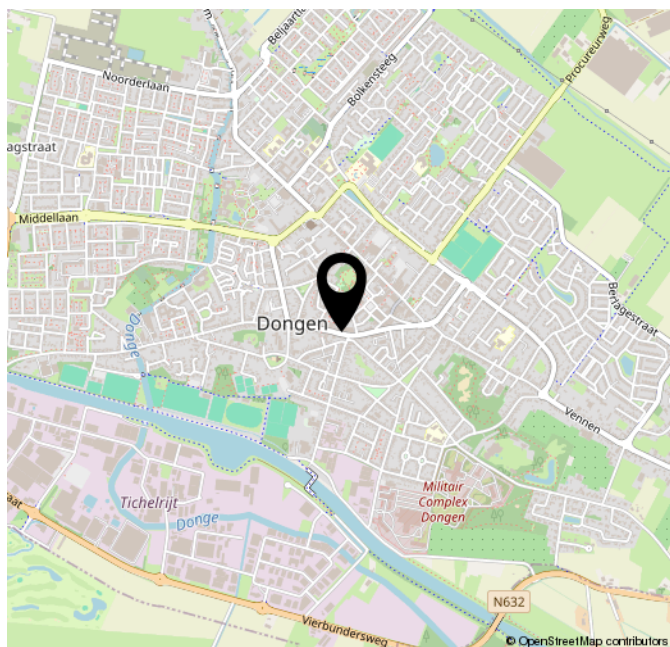
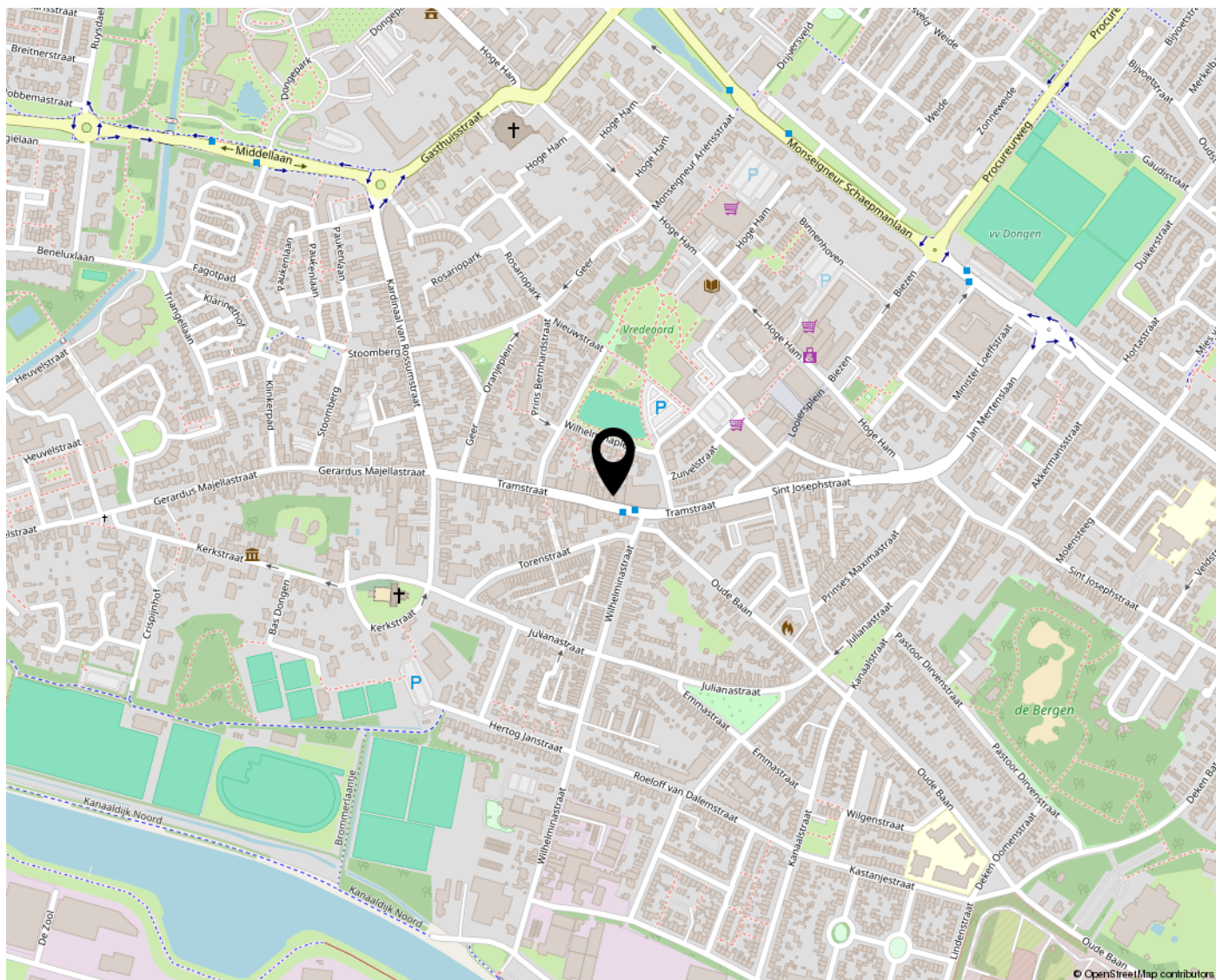
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

