





VRAAGPRIJS

€ 725.000,- K.K.

TYPE WONING

VRIJSTAAND

INHOUD WONING

CIRCA 730 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

1525 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 185 M²

BOUWJAAR

1880

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

D

OMSCHRIJVING

Aan de Lage Ham 162 in Dongen staat een karaktervolle woonboerderij waarin historie en modern wooncomfort samenkomen.

Grotendeels gemoderniseerd, met stijlvolle stalen deuren, een royale woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin, vijf slaapkamers, twee badkamers en een diepe, groene tuin met veranda en berging en een eigen bos.

Een plek waar ruimte, rust en sfeer samen een uniek thuis vormen.

Karaktervolle woonboerderij met moderne afwerking en een diepe tuin met bos Lage Ham 162, Dongen

Aan een van de mooiste straten van Dongen, met uitzicht op het riviertje De Donge, ligt deze sfeervolle woonboerderij op een royaal perceel van 1.525 m². De woning, oorspronkelijk gebouwd in 1880, is de afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd met behoud van karakteristieke elementen. Het resultaat is een huis dat warmte, stijl en comfort uitstraalt.

Wat dit huis zo bijzonder maakt:

- Authentieke woonboerderij (1880), grotendeels gemoderniseerd
- Perceel van 1.525 m² met diepe, volgroeide tuin en bos aan de achterzijde
- Woning is voorzien van een kelder, bereikbaar via een van de slaapkamers
- Moderne woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin
- Woonkeuken met sfeervolle haard en stalen deuren
- Vijf slaapkamers en twee badkamers
- Master bedroom met eigen badkamer en walk-in-closet
- Sfeervolle tuin met veranda, houtkachel en hottub
- Duurzaam dankzij zonnepanelen
- Gelegen aan de karakteristieke Lage Ham in Dongen
- Ruimte, licht en karakter

Bij binnenkomst voel je het meteen: dit huis heeft sfeer. De houten vloeren, hoge balkenplafonds en grote ramen geven de woning een lichte, natuurlijke uitstraling. De stalen schuifdeuren tussen de woonkamer en de woonkeuken zorgt voor een prachtige verbinding tussen de leefruimtes en laat het licht rijkelijk doorstromen.

De woonkamer is een fijne, rustige plek om te ontspannen en vormt samen met de woonkeuken een sfeervol geheel.

Moderne woonkeuken

De ruime woonkeuken is het centrale punt van de woning. Hier ontmoet je elkaar: tijdens het koken, aan de lange eettafel of een leuk gesprek om de dag door te nemen. De keuken is modern uitgevoerd met strakke lijnen, een licht werkblad, hoogwaardige inbouwapparatuur en volop bergruimte. Via de openslaande deuren stap je direct de tuin in, ideaal voor lange zomeravonden of een ontbijtje in de ochtendzon.

Vijf slaapkamers en twee badkamers

De woning beschikt over vijf slaapkamers en twee badkamers, verdeeld over de begane grond en de verdieping.

Op de begane grond bevinden zich drie slaapkamers die ook uitstekend te gebruiken zijn als werkkamer of logeerruimte. De praktische badkamer op de begane grond is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.

De verdieping van de hoofdbouw is volledig gemoderniseerd. De master bedroom met dakkapel heeft uitzicht op de tuin en het achterliggende groen. Hier vind je bovendien een tweede badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet, én een handige walk-in-closet. Op de verdieping in de aanbouw is de vijfde slaapkamer gesitueerd.



OMSCHRIJVING

Tuin met sfeer, privacy en een eigen bos

De tuin is een oase van rust en groen. Direct achter het huis vind je een groot terras, een sfeervolle overkapping met houtkachel, een hottub, een tweede berging en volop ruimte om te genieten van het buitenleven. Kinderen kunnen hier heerlijk spelen, er is zelfs een speelgedeelte met trampoline en boomhut, terwijl je zelf ontspant onder de veranda.

Een natuurlijke verlenging van het perceel is het eigen stukje bos achter in de tuin, waar vogels zingen, kinderen hutten kunnen bouwen en je geniet van de seizoenen.

Een unieke plek die zorgt voor rust, privacy en een vleugje natuurbeleving in je eigen achtertuin.

De royale dubbele oprit aan de rechterzijde van de woning biedt bovendien voldoende parkeergelegenheid en is de doorgang naar de achtertuin en er is een praktische schuur voor opslag of hobby's. De oprit aan de linkerzijde biedt eveneens ruimte voor het parkeren van auto's of het stallen van een caravan of camper.

Duurzaam en comfortabel

De woning is voorzien van zonnepanelen en deels verbeterde isolatie. Dit maakt het huis niet alleen stijlvol, maar ook comfortabel en energiezuinig.

Locatie

De Lage Ham is een van de meest geliefde straten van Dongen.

Een rustige, groene woonomgeving met uitzicht op het water van de Donge, op korte afstand van het centrum, Oosterhout en de A27. Scholen, winkels en sportvoorzieningen zijn allemaal dichtbij.

Wonen met karakter, ruimte en natuur

Een woonboerderij waar oud en nieuw elkaar versterken met sfeer, comfort en een tuin die overloopt in een eigen stukje bos. Aan de Lage Ham 162 vind je een plek om te wonen, te genieten en écht tot rust te komen.

Deze presentatie biedt slechts een indruk van wat dit unieke huis te bieden heeft. Bent u enthousiast geworden? Wij nodigen u van harte uit om de sfeer en de ruimte zelf te beleven tijdens een persoonlijke bezichtiging.

Bijzonderheden:

Een deel van het naastgelegen perceel N 1345 dient nog aan verkoper in eigendom te worden overgedragen. Dit perceel is circa 55 m² groot (geschat).

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.



























































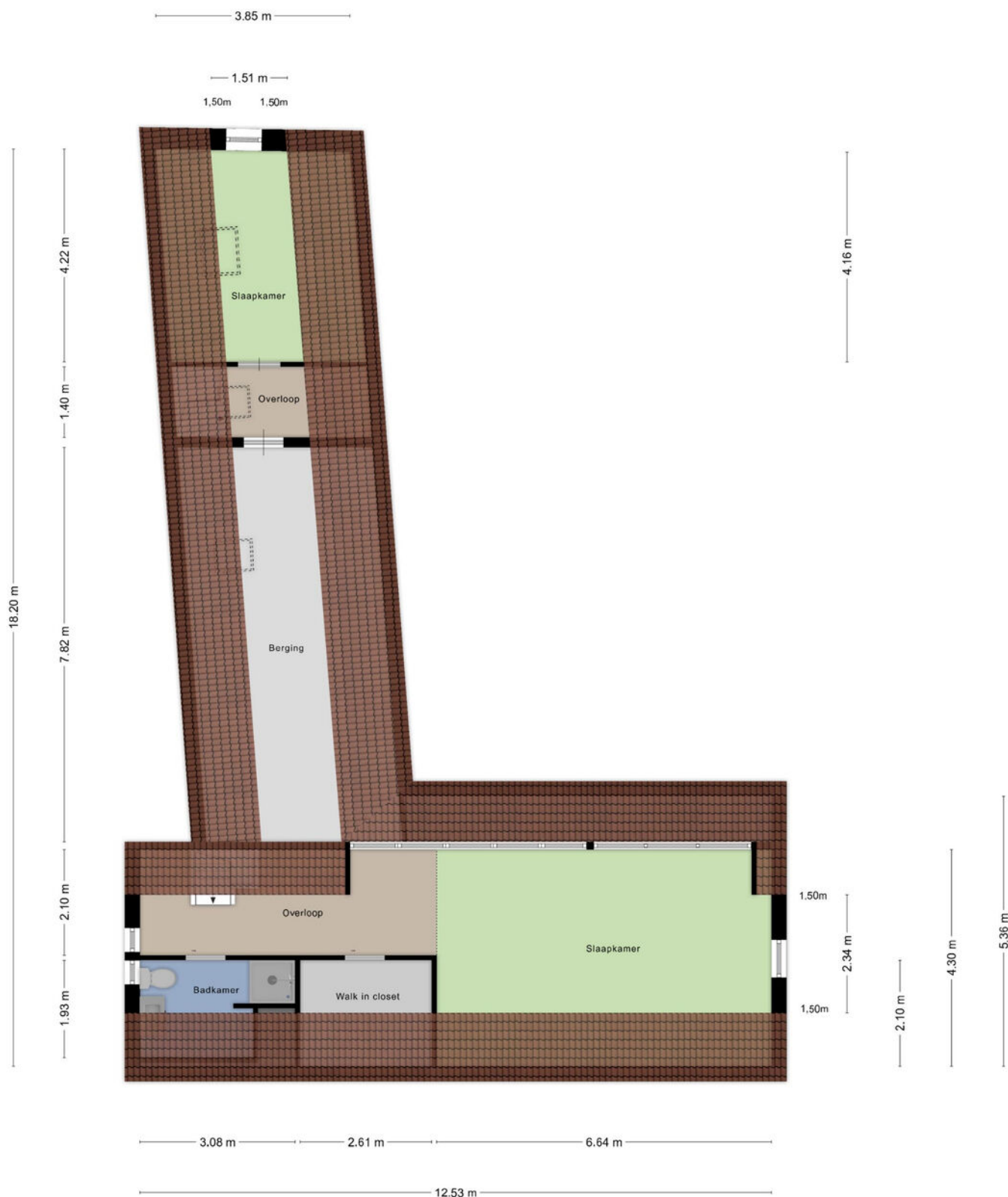
PLATTEGROND



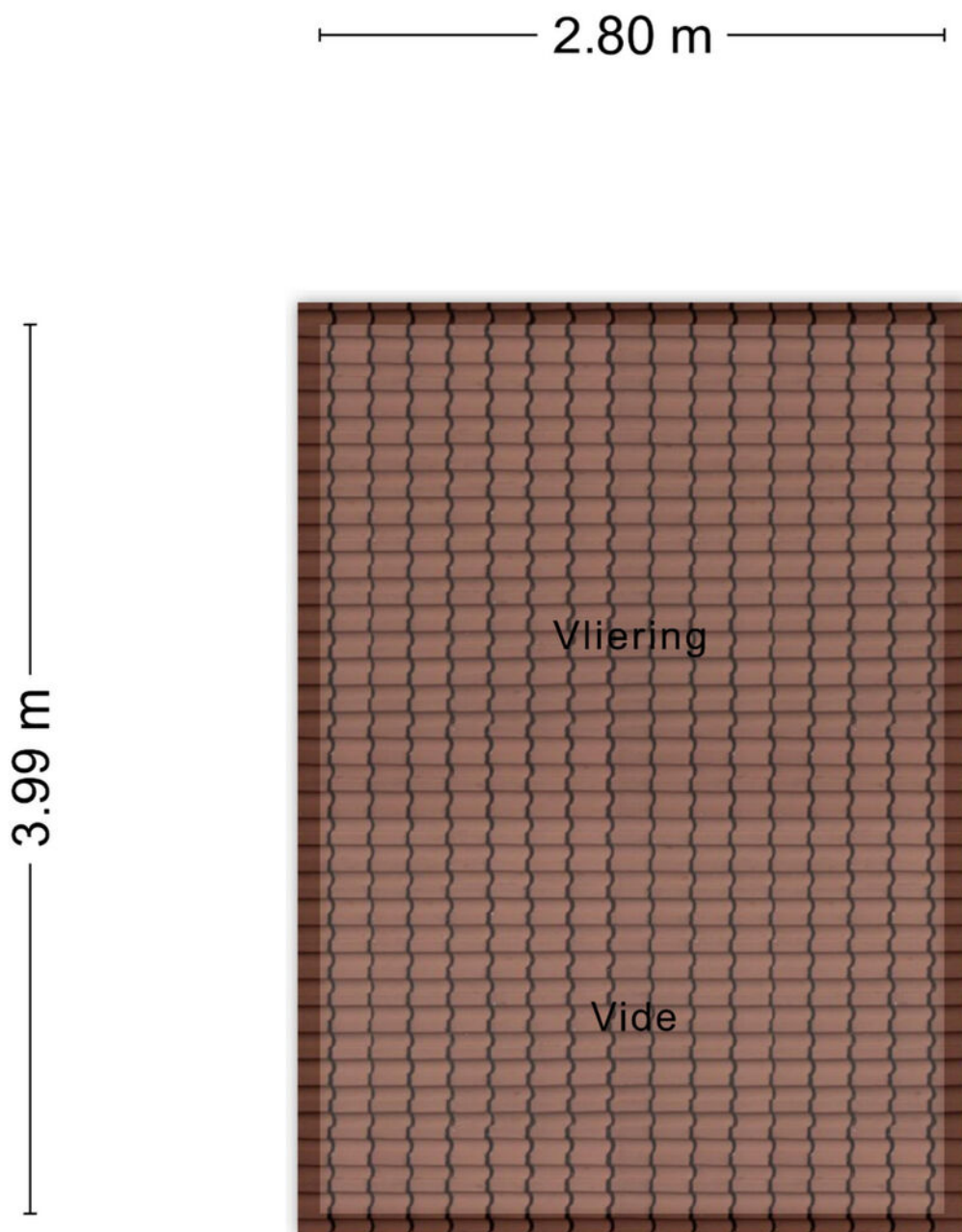
PLATTEGROND



PLATTEGROND

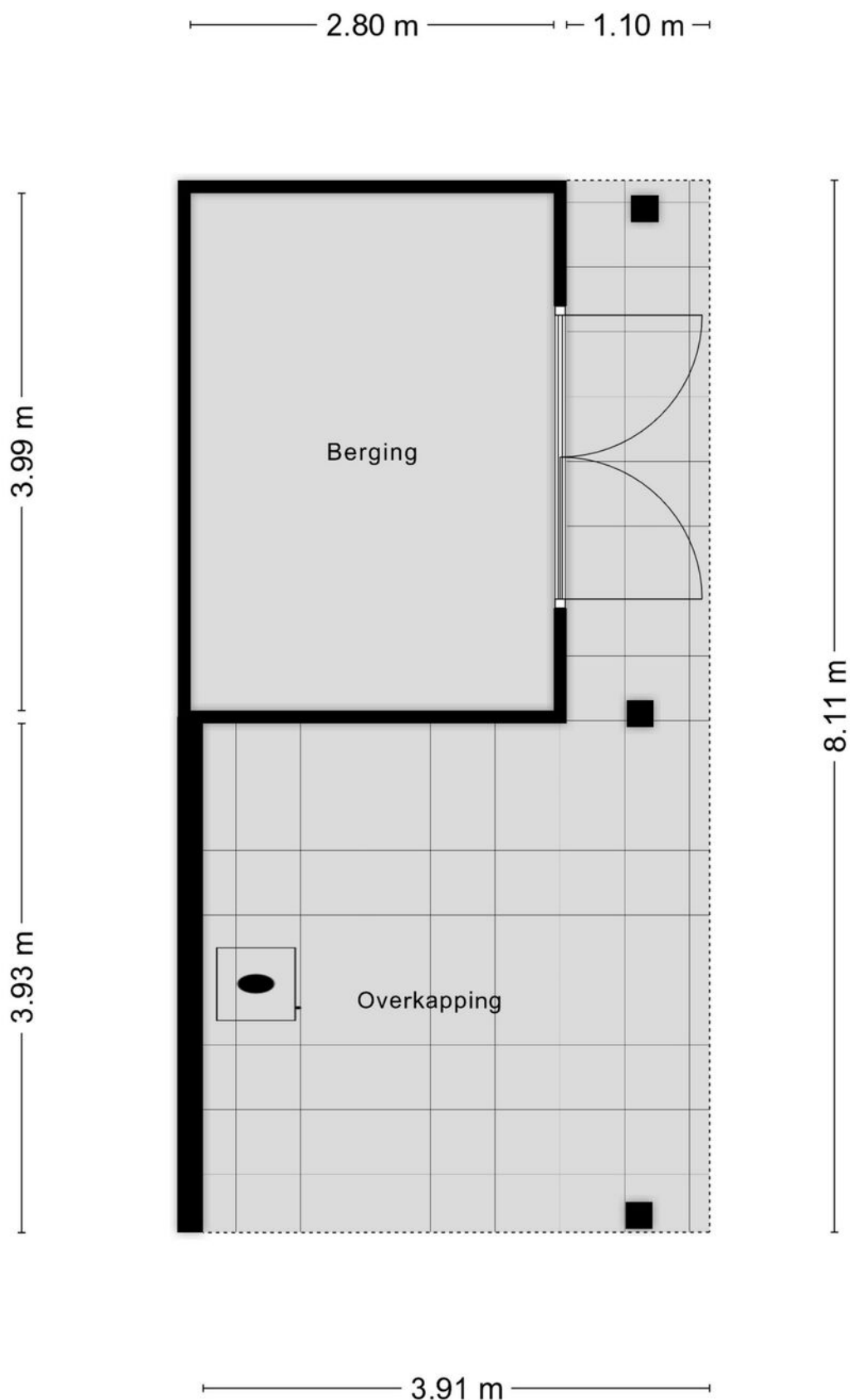


PLATTEGROND

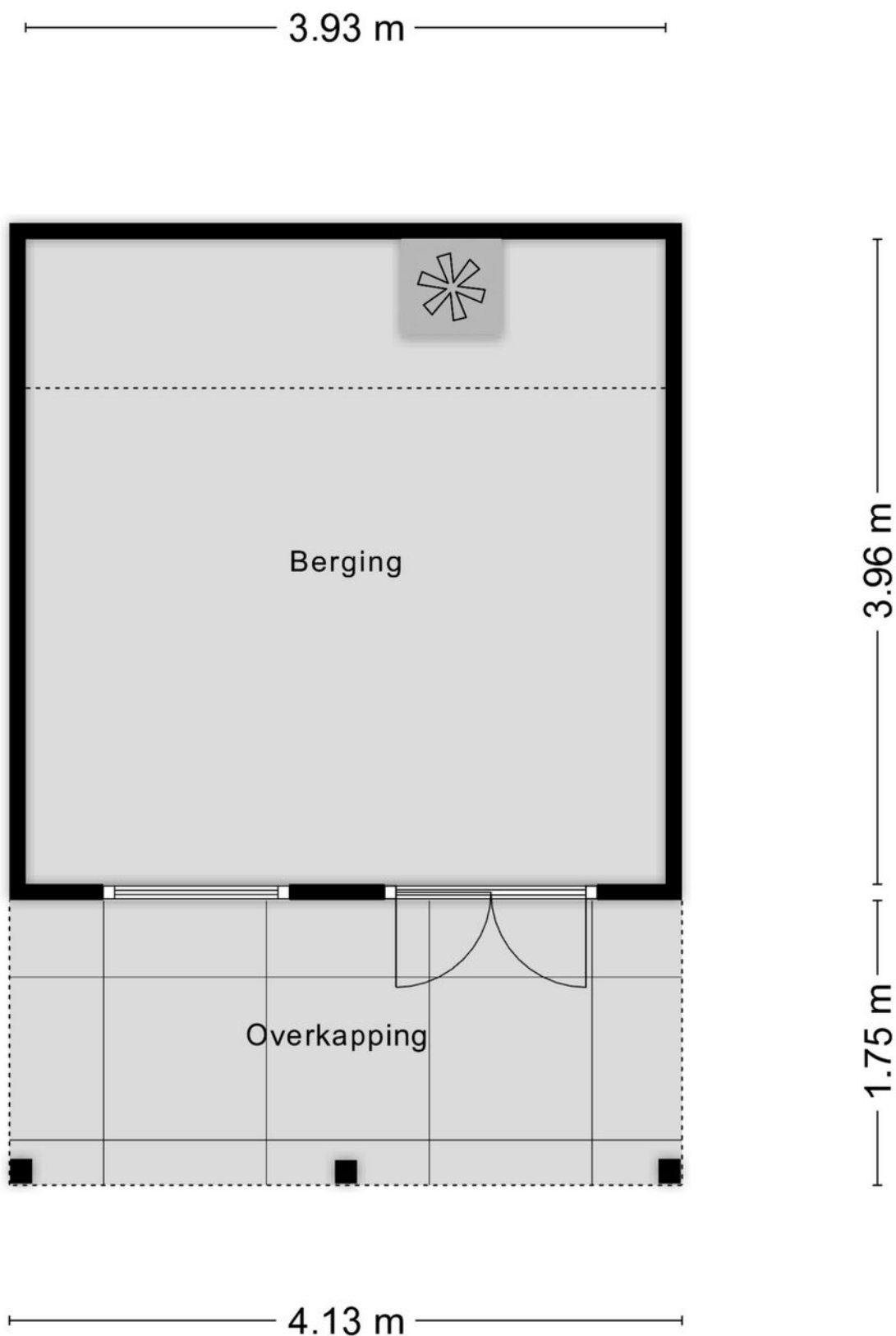


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

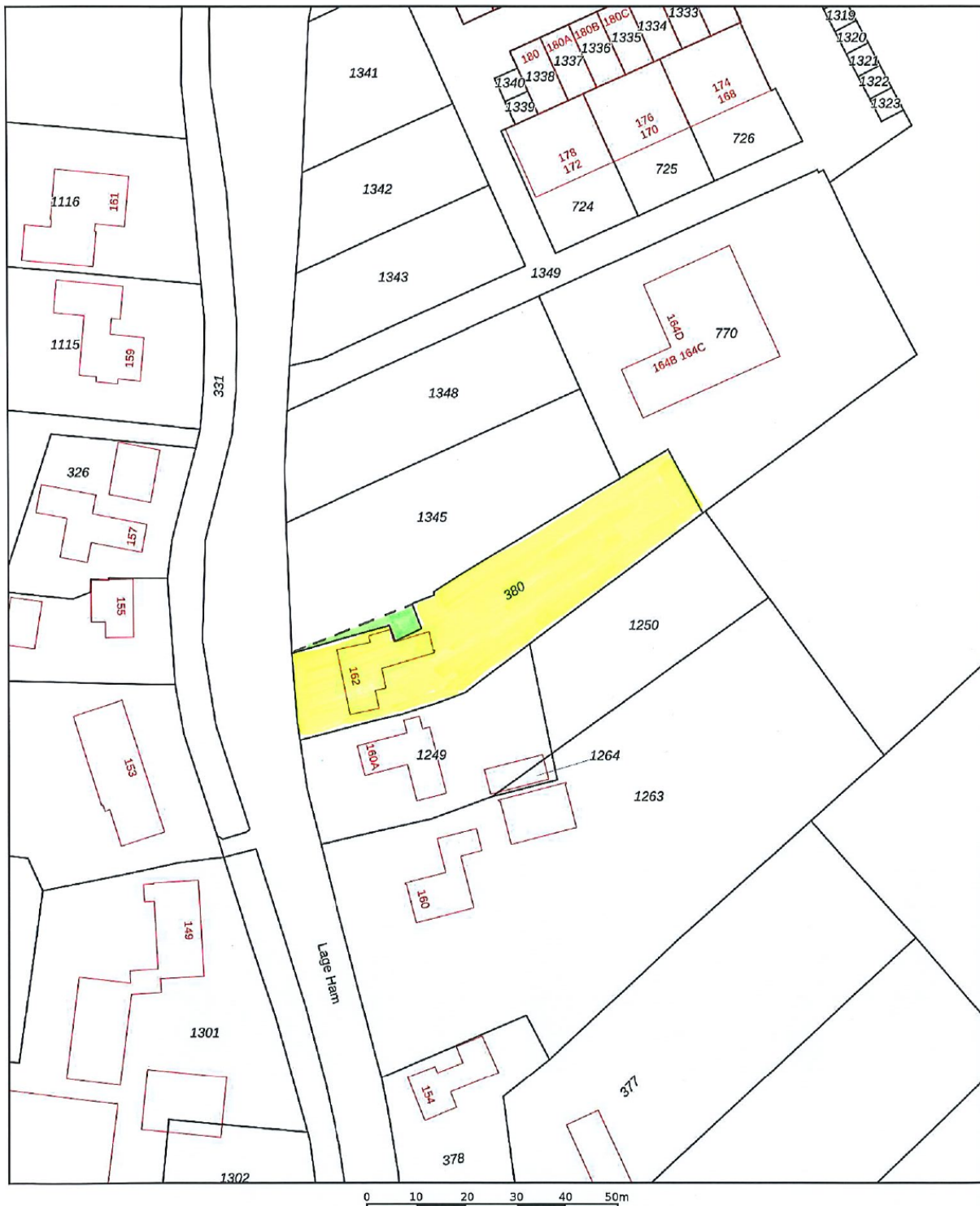


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Dongen Sectie N Perceel 380	kadaster 
---	---	---

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- Plissé gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Plint boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

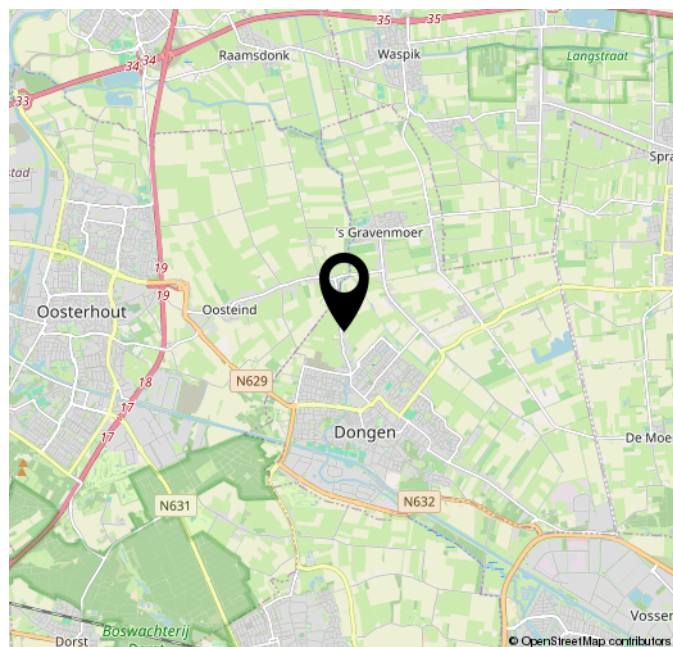
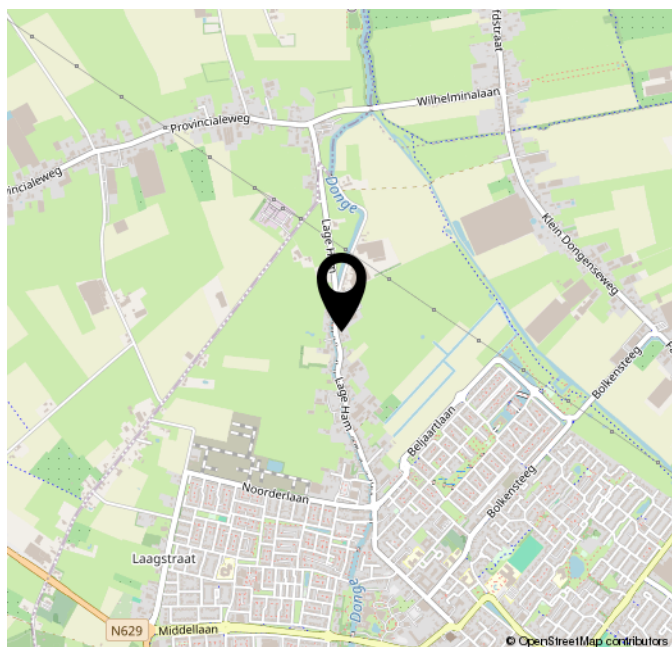
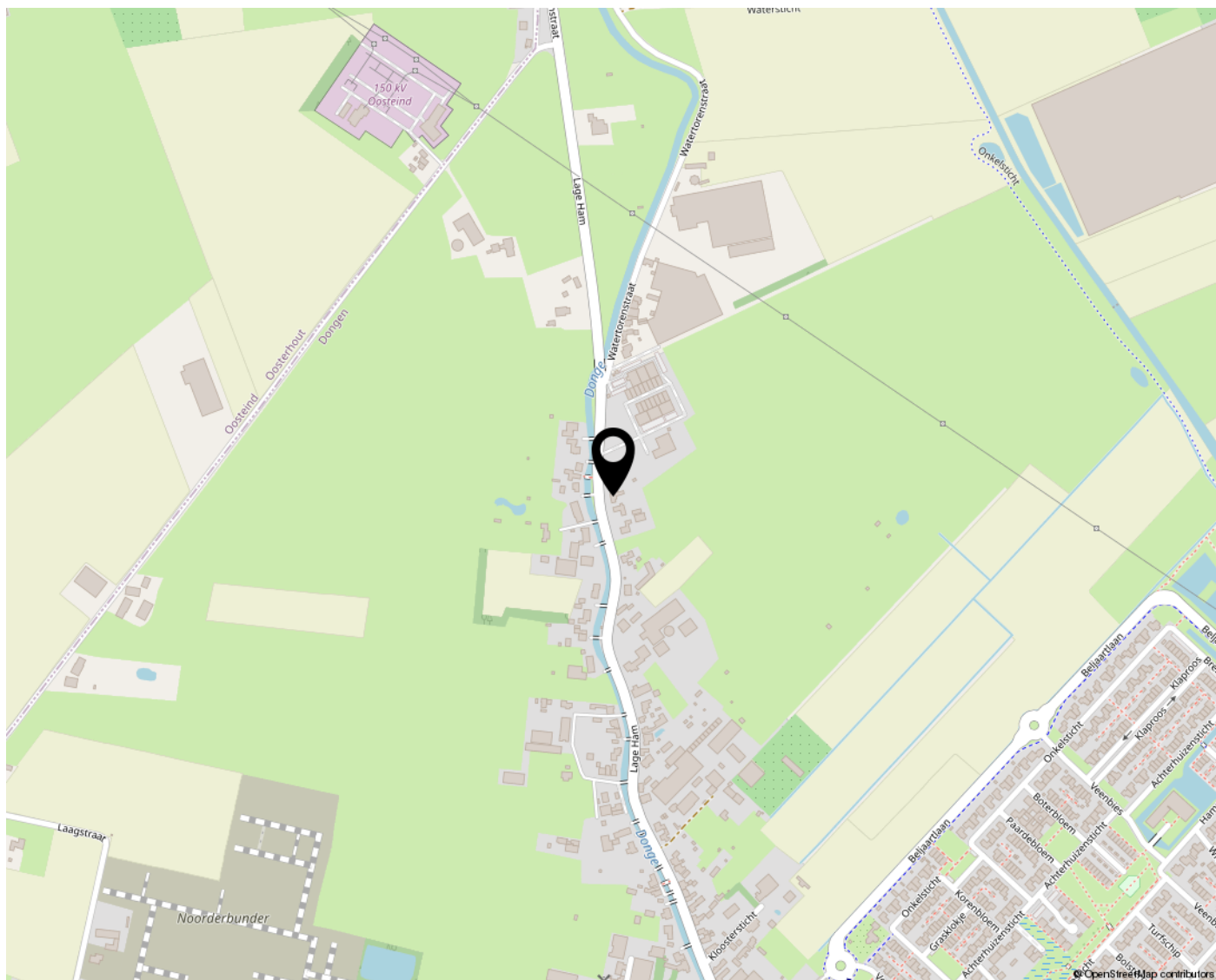
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
5 zonnepanelen plat dak dakkapel			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Kachel in overkapping	X		
Houthokken en speeltuintje met trampoline	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Moestuinbak/ plantenbak achter in tuin	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

