





VRAAGPRIJS

€ 375.000,- K.K.

TYPE WONING

HOEKWONING

INHOUD WONING

CIRCA 414 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

175 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 106 M²

BOUWJAAR

1947

VERWARMING

C.V.-KETEL

ENERGIELABEL

C

OMSCHRIJVING

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

Julianastraat 48 – Fijne gezinswoning met diepe tuin en drie slaapkamers

Op zoek naar een karaktervolle woning met verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten? Julianastraat 48 is een fijne hoekwoning uit 1947, gelegen in het sfeervolle Oud Dongen en op korte afstand van het centrum. De woning beschikt over een ruime woonkamer met haard en airconditioning, een open keuken, drie slaapkamers en een diepe achtertuin. Dankzij de brede dakkapellen zijn de slaapkamers heerlijk licht en ruim. Dankzij de isolatie, HR++-beglazing, rolluiken en het energielabel C is er al een mooie basis voor comfortabel wonen. Tegelijkertijd biedt de woning volop mogelijkheden om de afwerking volledig naar eigen wens te moderniseren. Een karaktervolle woning met ruimte, een fijne tuin en alle mogelijkheden om er jouw eigen thuis van te maken. Kom jij de sfeer en mogelijkheden zelf ontdekken?

Belangrijkste kenmerken

- Karaktervolle hoekwoning uit 1947;
- Gelegen in het sfeervolle en karakteristieke Oud Dongen;
- Centrum en dagelijkse voorzieningen op korte afstand;
- Gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen.
- Verrassend veel leefruimte op de begane grond;
- Royale woonkamer met sfeervolle haard;
- Airconditioning in de woonkamer;
- Ruime eetkamer met schuifpui en directe verbinding met de tuin;
- Open keuken;
- Praktische bijkeuken met wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger;
- Drie slaapkamers;
- Master bedroom met brede dakkapel over de volle breedte van de kamer;
- Tweede slaapkamer aan de achterzijde eveneens voorzien van een dakkapel;
- Badkamer met ligbad, wastafel en toilet;
- Diepe en verzorgde achtertuin met achterom;
- Stenen berging achter in de tuin;
- Extra bergruimte op de zolder, bereikbaar via vlizotrap;
- Rolluiken aanwezig;
- Nabij uitvalswegen.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de hal, waar zich de meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer.

De woonkamer is ruim van opzet en biedt volop mogelijkheden voor verschillende zithoeken en een fijne plek voor het hele gezin. De sfeervolle haard geeft de ruimte karakter en de airconditioning zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. Aan de lange zijde zorgen verschillende kleine bovenramen voor voldoende lichtinval in de woon- en eetkamer.

Aan de achterzijde staat de woonkamer in verbinding met de eetkamer. Hier zorgt de schuifpui voor veel licht en een mooie verbinding met de tuin. Op een zomerse dag zet je de schuifpui eenvoudig open en betrek je de tuin bij het dagelijkse leven.

De open keuken sluit praktisch aan op de eetkamer. De keuken is voorzien van een vierpits gaskookplaat, oven en koelkast.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier zijn een wastafel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. Vanuit de bijkeuken heb je bovendien rechtstreeks toegang tot de achtertuin.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een badkamer.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De master bedroom is een echte blikvanger dankzij de brede dakkapel over de volle breedte van de kamer. Hierdoor is een lichte en royale slaapkamer ontstaan met volop ruimte.

Ook de tweede slaapkamer aan de achterzijde is goed van formaat en beschikt over een dakkapel, waardoor ook hier veel natuurlijk licht binnenvalt.

Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer. Deze kamer beschikt over vaste kastjes en biedt daarmee handige extra bergruimte.

De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereik je de zolder. Deze ruimte biedt extra bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin

De diepe achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt volop mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren. Dankzij de ligging aan de achterzijde van de woning en de toegang vanuit zowel de eetkamer als de bijkeuken, is de tuin op meerdere manieren bereikbaar.

Achter in de tuin bevindt zich de stenen berging. Een praktische plek voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

De achterom maakt het bovendien gemakkelijk om met fietsen of tuinspullen van en naar de tuin te gaan.

Julianastraat 48 is een fijne woning met een prettige indeling, drie slaapkamers en een diepe tuin. Een huis met een goede basis, waar je je eigen woonstijl en ideeën volop in kwijt kunt.

Duurzaamheid:

- Dak- en muurisolatie
- HR++ beglazing
- Cv-ketel;
- Geiser;
- Airco in de woonkamer;
- Energielabel C.

Enthousiast geworden? Bel voor een vrijblijvende afspraak. We geven graag de mogelijkheden door!

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.





























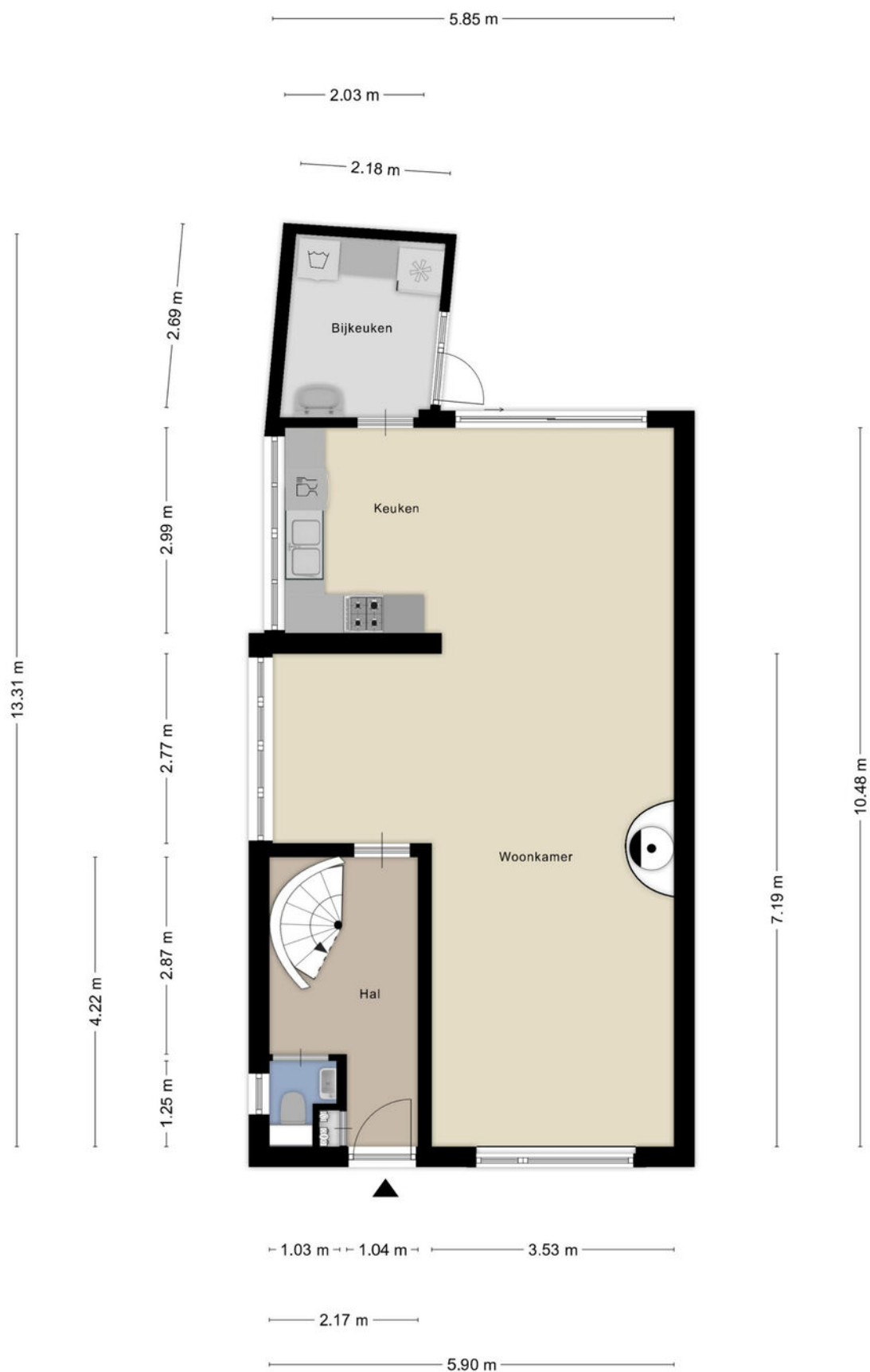




PLATTEGROND



PLATTEGROND

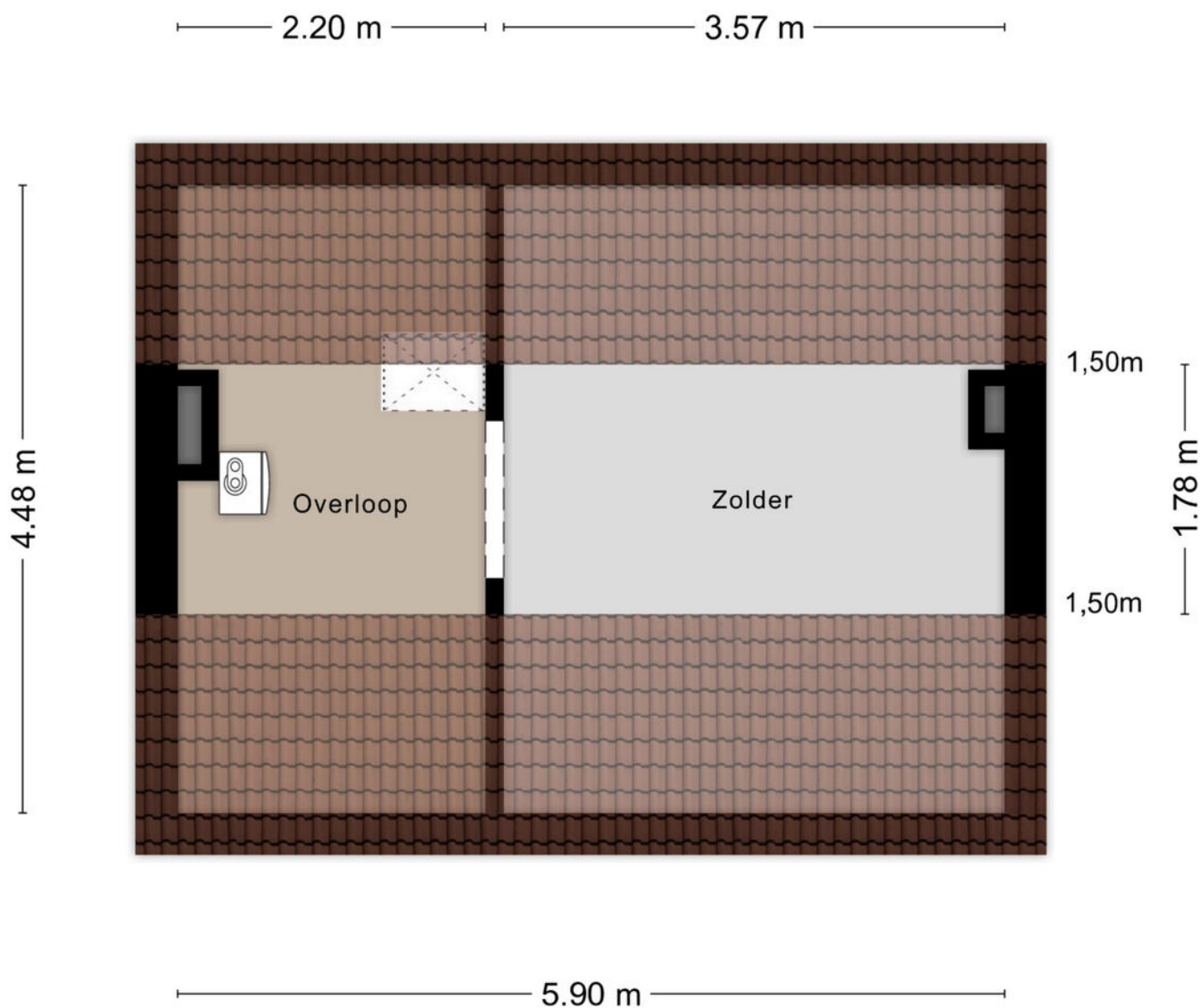


PLATTEGROND



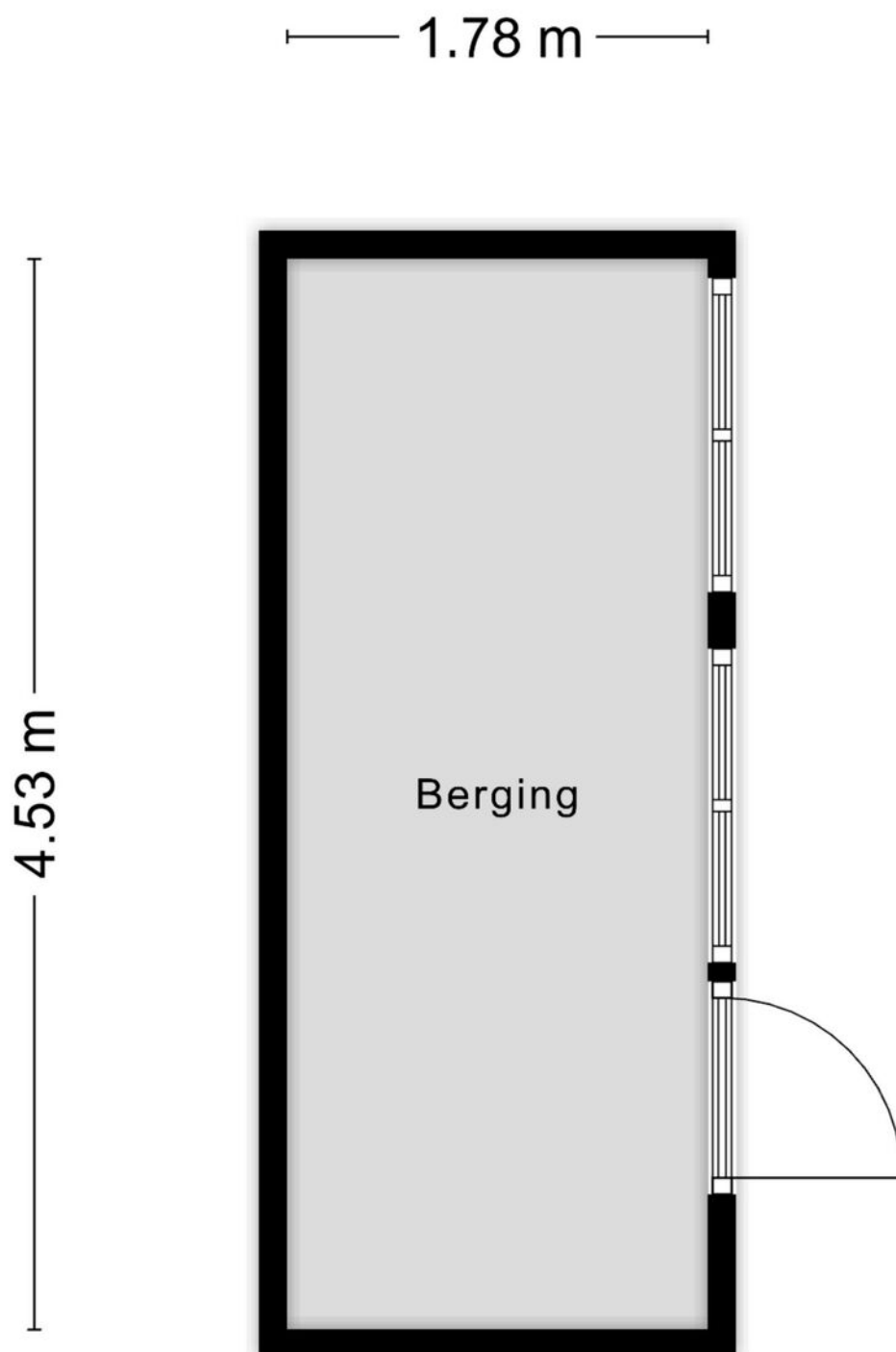
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

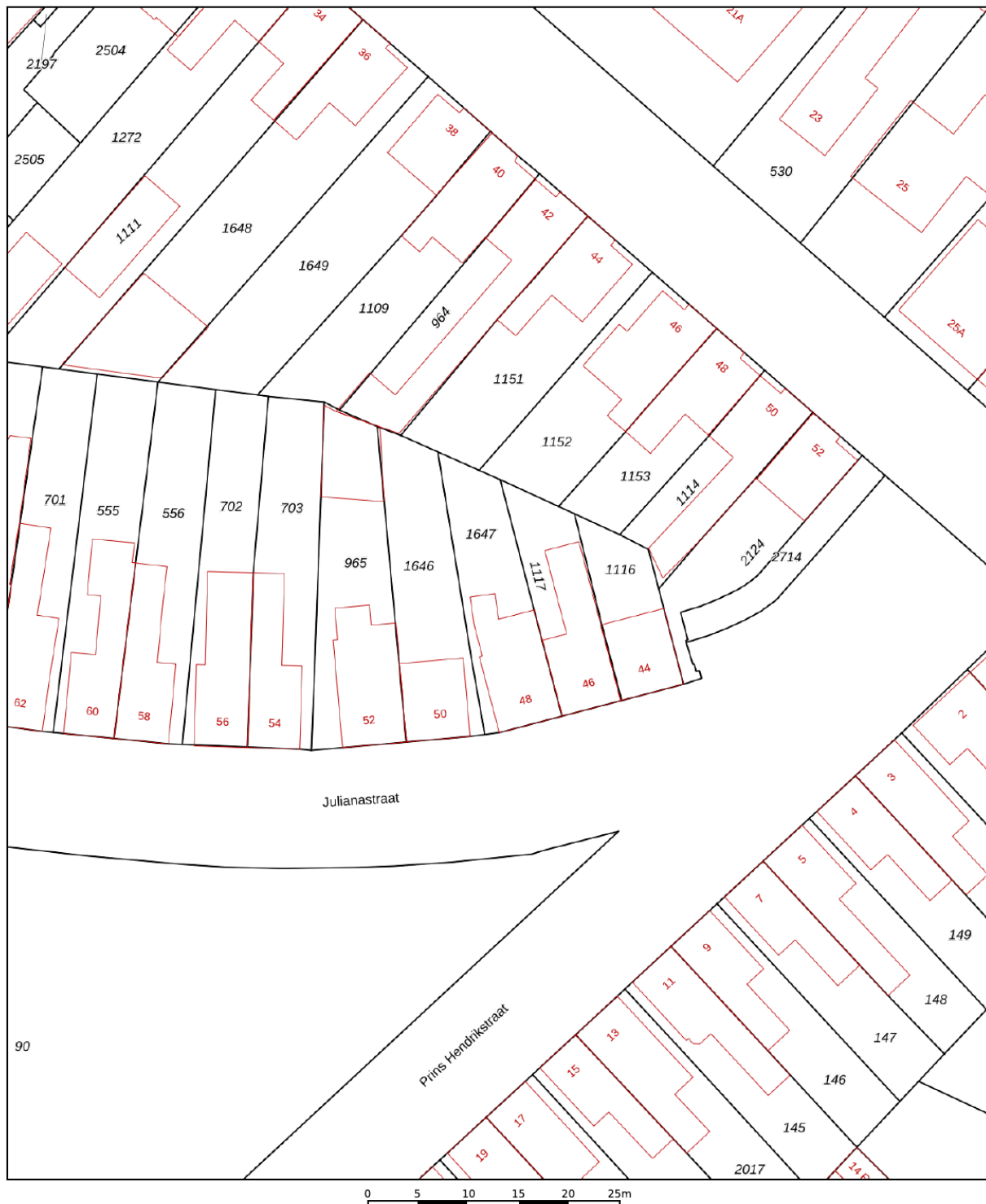


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Dongen
	Huisnummer	Sectie		H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1647
	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele		
	Bebouwing	eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	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			
- Kasten		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		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

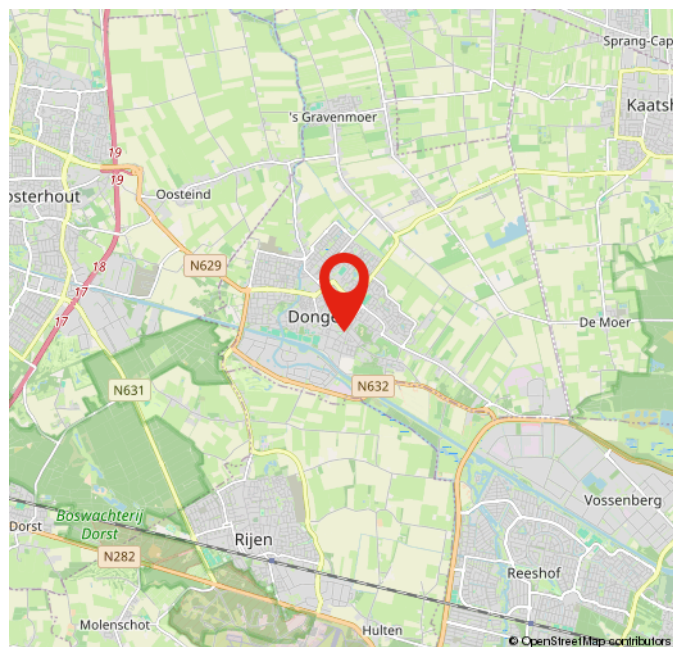
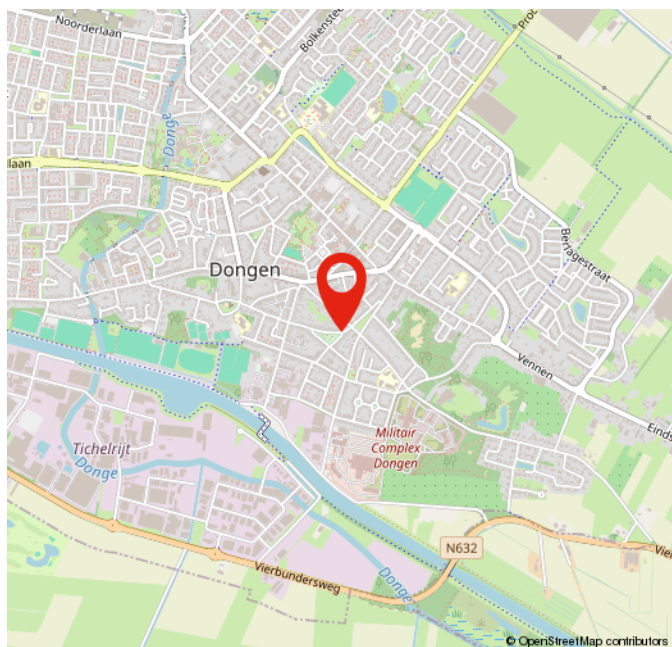
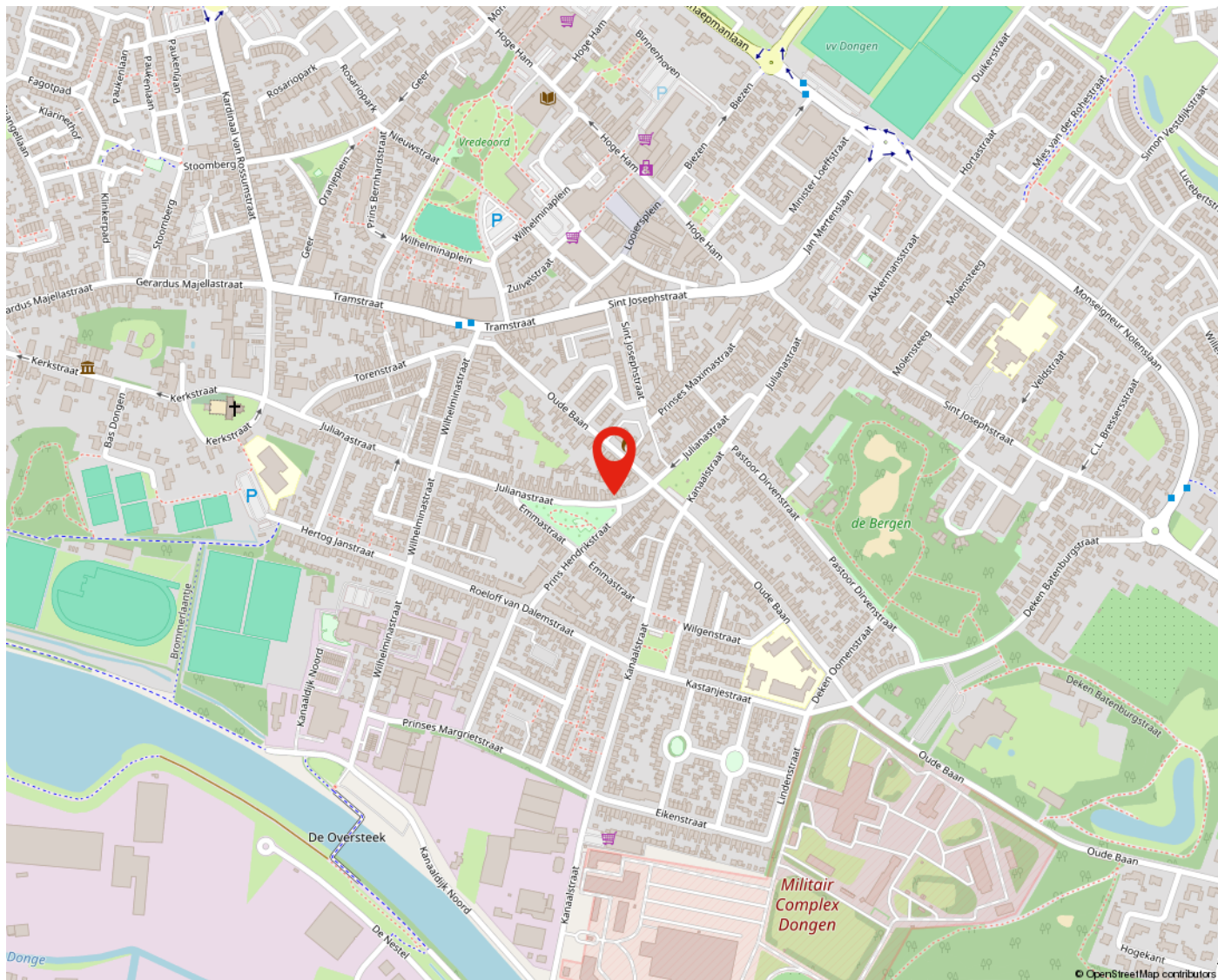
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Tuinmeubels	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 eengezinswoning (model 2023). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs 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

