

TE KOOP



Vraagprijs € 395.000,- k.k.

DEKEN BATENBURGSTRAAT 47 DONGEN



www.kinmakelaars.nl | Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen en Tilburg



INHOUD

Kenmerken
Omschrijving en foto's
Kadastrale kaart
Plattegronden
Kin Makelaars
Wonen in Dongen
Extra toelichting over het kopen van een huis

WELKOM!

Heb je vragen over Deken Batenburgstraat
47?

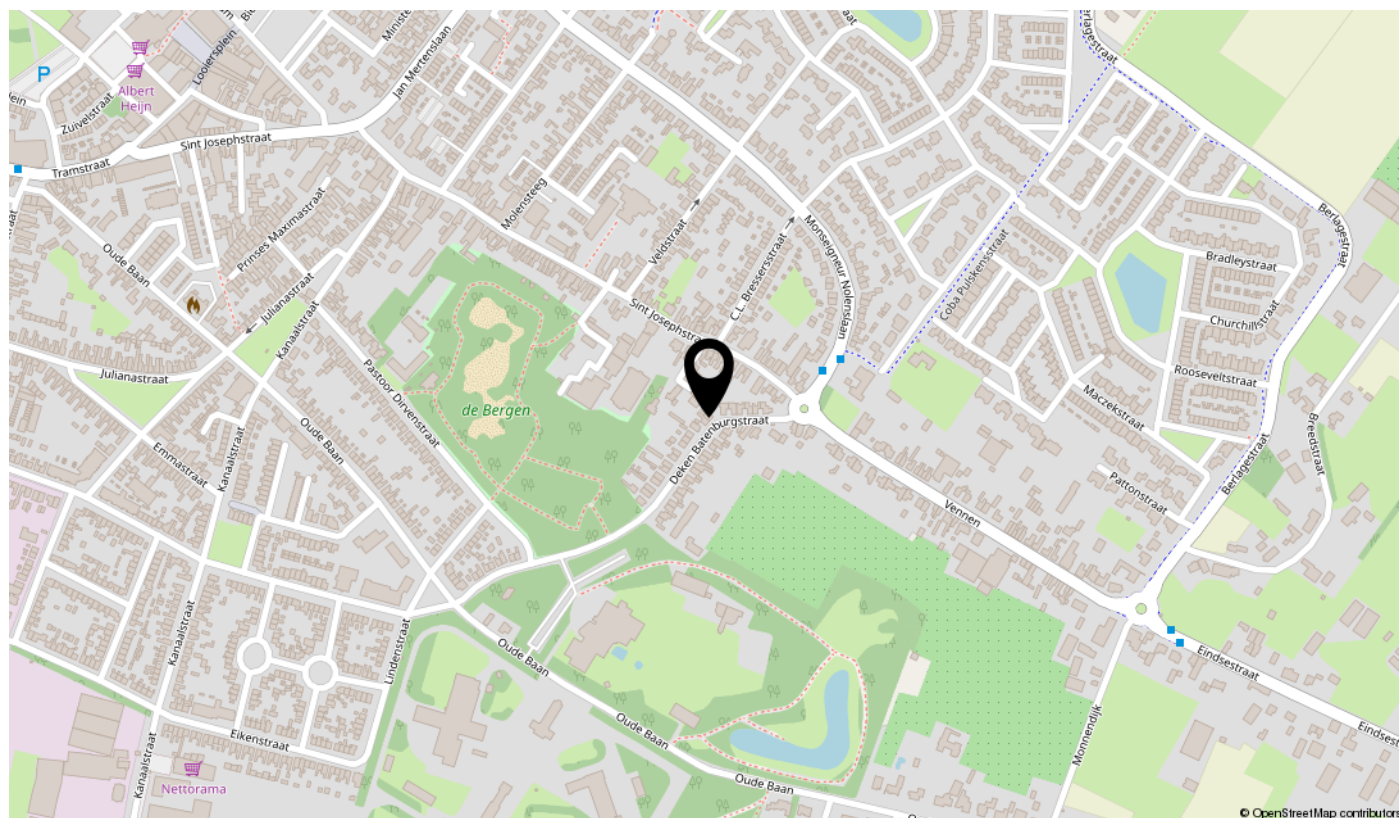
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Dongen
Tel: 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Deken Batenburgstraat 47
Plaats	Dongen
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1957
Inhoud	424 m ³
Woonoppervlakte	129 m ²
Perceeloppervlakte	725 m ²
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed tot uitstekend
Ligging	
Ligging woning	in bosrijke omgeving
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel 2001
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas



DEKEN BATENBURGSTRAAT 47, DONGEN

Goed onderhouden, uitgebouwde tweekapper op een perceel van 725 m², met grote geïsoleerde loods van ca. 100 m², gelegen in het groene gedeelte van Dongen.





BIJZONDERHEDEN

- Grote loods van 100 m².
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Voorzien van karakteristieke elementen, zoals bakeliet deurbeslag, glas-in-lood accenten etc.
- Keurig onderhouden. Modernisering is een pre, geen must!



Entree

Aan de voorzijde bevindt zich de entree, waarin de trapopgang, trapkast, waarin de meterkast, welke uitgevoerd met 4 groepen.

Het toilet is gelegen op een bordes en is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een fonteintje.

De woning is uit 1957 en is ten dele in originele staat. Dit is terug te vinden in o.a. de trapopgang naar de eerste verdieping, welke is uitgevoerd met het originele lambrisering en hier en daar bakeliet deurbeslag.





ENTREE

BEGANE GROND

Woonkamer

De woonkamer is uitgevoerd in kamer en suite, met aan de voorzijde een werkkamer met diverse kasten. De werkkamer en de zitkamer zijn te scheiden door middel van schuifdeuren.

Het zitkamer gedeelte is voorzien van een rookkanaal, uitgevoerd met dubbel glas en aan weerszijden grote ramen en openslaande deuren.

Keuken

Aan de linker achterzijde ligt de afzonderlijke keuken met tegelvloer, waarin een eenvoudig maar degelijk keukenblok met 4-pits gasfornuis, koelkast, dubbele spoelbak en bovenkastjes. Vanuit de keuken zijn er deuren naar een portaal en naar de tuin.









KEUKEN





BEGANE GROND

Slaapkamer

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd met een slaapkamer en badkamer. Naast deze ruimtes ligt een gang naar de bijkeuken.

De slaapkamer is circa 4,60 x 3,20 m groot en uitgevoerd met een schroten plafond en geeft via openslaande deuren toegang tot de woonkamer.







BEGANE GROND



Badkamer

In de badkamer is een douche, toilet, handdoekradiator en wastafel met spiegelkast. De wanden zijn geheel betegeld.

Bijkeuken

In de bijkeuken zijn de aansluitpunten voor de huishoudelijke apparatuur, alsmede is hier de combiketel geplaatst. Het betreft een Nefit HR circa 17 jaar oud. Vanuit de bijkeuken is er een deur naar de tuin.

BIJKEUKEN







TUIN



De tuin is in hoofdzaak te verdelen in een royale oprit, erf, terras, siertuin en kleinschalige akkergrond. Vanaf de woning is deze circa 35 meter diep en grenst aan de achterzijde aan tuinen.

In de tuin een kleine houten berging, planten kas en stenen berging van 2,50 x 1,50 m. De tuin kan worden besproeid door middel van een waterput.







LOADS



Grote loods van circa 100 m2, uitgevoerd in spouwmuur constructie, zadeldak met bitumineuze dakbedekking, welke aan de onderzijde geïsoleerd. In de loods is een overhead garagedeur met motor en op de vloer 30 x 30 tegels. De ruimte kan worden verwarmd door middel van een houtkachel. Naast de roldeur is een extra meterkast met krachtstroom aansluiting en er is in de loods een toilet aanwezig.



1E EN 2E VERDIEPING

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn 4 slaapkamers, uitgevoerd met overwegend enkel glas, vloerbedekking en behangwanden.

Slaapkamer 1

Grote slaapkamer gelegen aan de rechter achterzijde, voorzien van 2 vaste kasten.

Slaapkamer 2

Slaapkamer gelegen aan de rechter voorzijde voorzien van een vaste kast en uitgevoerd met een zachtboard plafond.

Slaapkamer 3

Gelegen aan de linker voorzijde.

Slaapkamer 4

Gelegen aan de linker voorzijde en voorzien van een vaste kast.

Badkamer

Eenvoudige doucheruimte met wastafel. De ruimte is geheel betegeld, zachtboard plafond en vinyl op de vloer.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap op de overloop is een vliering te bereiken. Het dakbeschot op zolder bestaat uit spaanplaat van circa 5 cm dik en is geïsoleerd.













OMGEVING

De woning is gelegen in de directe nabijheid van een wandel- en bosspark, een trimbos en bewegings- en gezondheidscentrum "De Vennen". De woning ligt in het gezellige "oude Dongen" met op enkele minuten afstand het centrum en uitvalswegen richting de snelwegen.

Dongen, met meer dan 25.000 inwoners, ligt in Midden Brabant centraal ten opzichte van Tilburg en Breda en is goed bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Dongen beschikt over uitstekende winkelvoorzieningen en horecagelegenheden, tien basisscholen, middelbare school (Cambreur College) en diverse kinderopvangmogelijkheden. Daarnaast is er een scala aan sport- en ontspanningsfaciliteiten zoals voetbal, hockey, tennis, handbal en een sporthal en zwembad. Het hoogtepunt is de jaarlijkse Zomerspelen waar bijna 3.000 kinderen aan meedoen.







12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Aardbeelden, 10 september 2018

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

DONGEN

H

2180

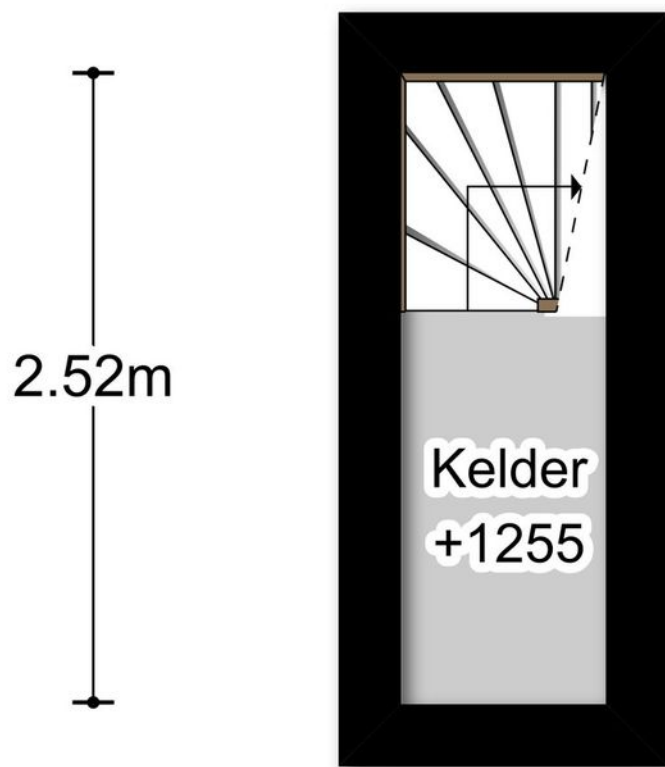
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

DEKEN BATENBURGBURGSTRaat 47

KELDERKAST

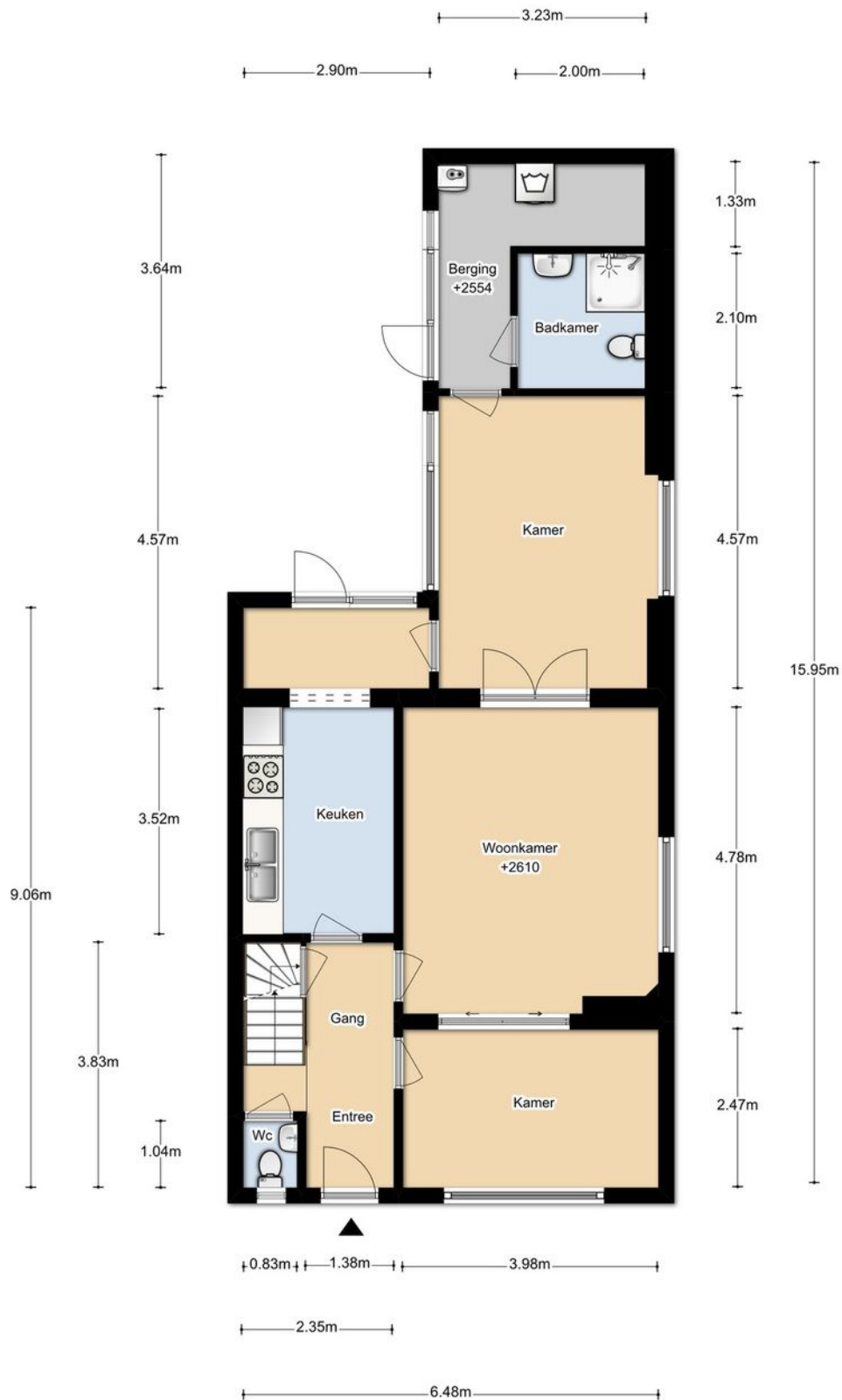
±0.82m±



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

KELDER

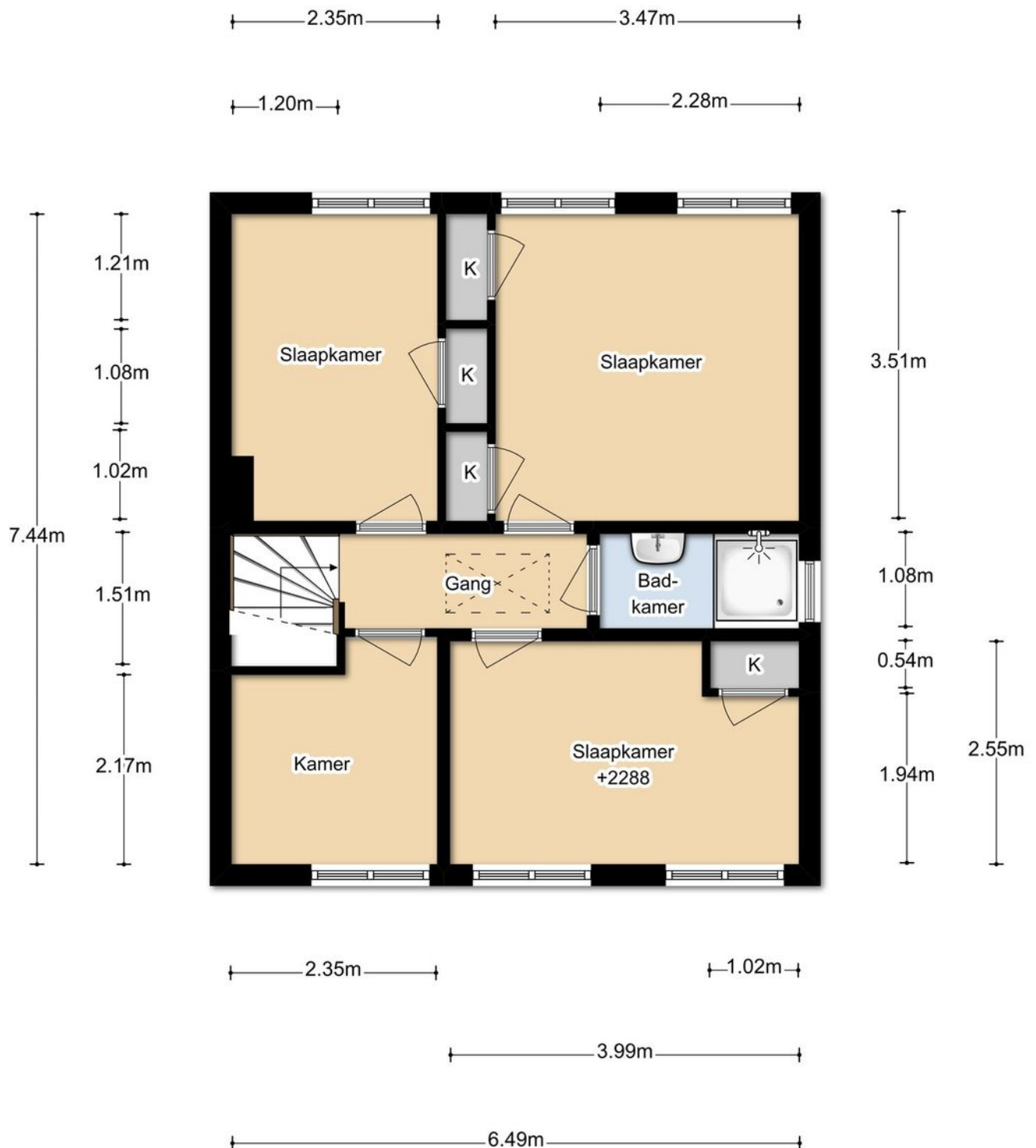
DEKEN BATENBURGBURGSTRAAT 47
BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

BEGANE GROND

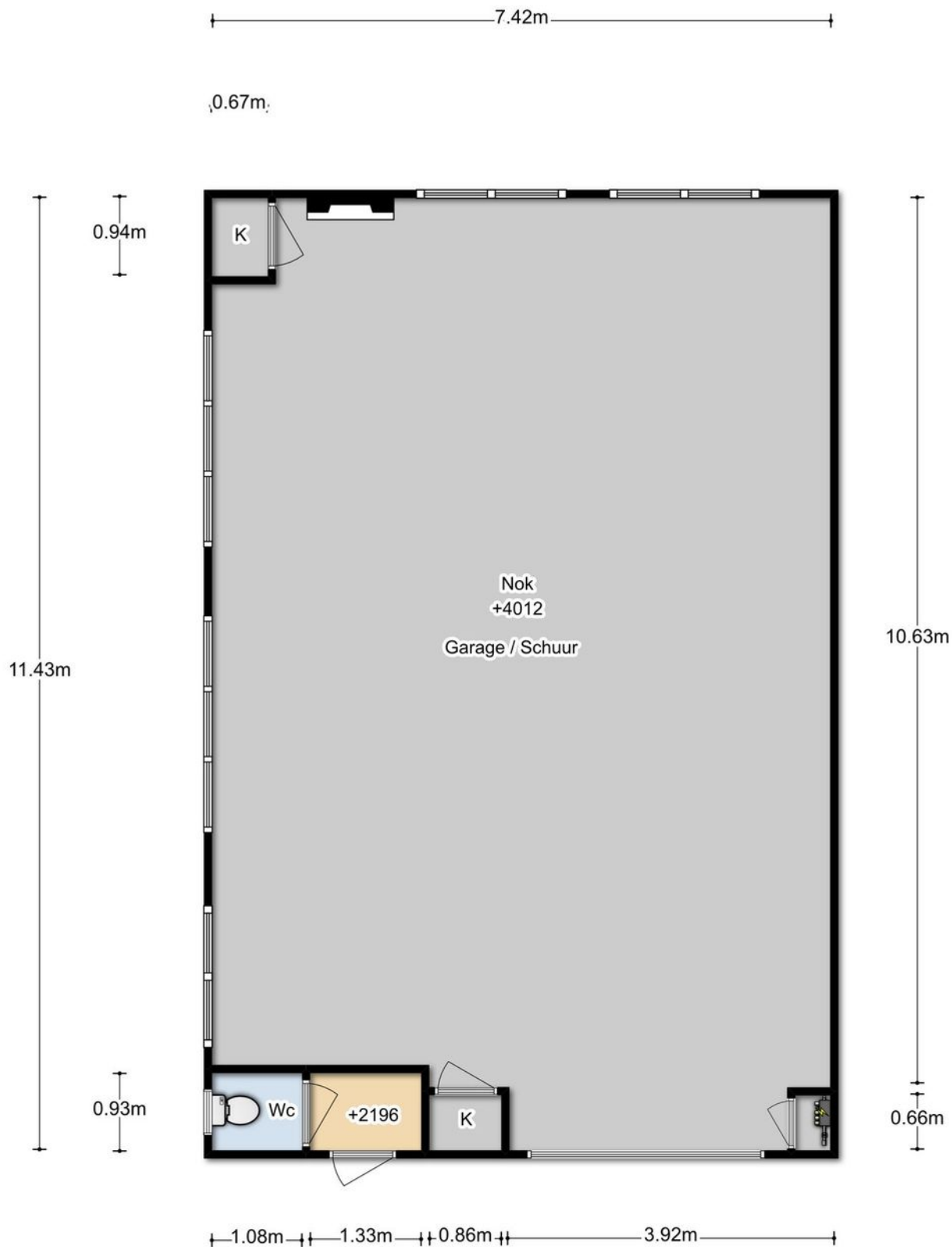
DEKEN BATENBURGBURGSTRAAT 47
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

EERSTE VERDIEPING

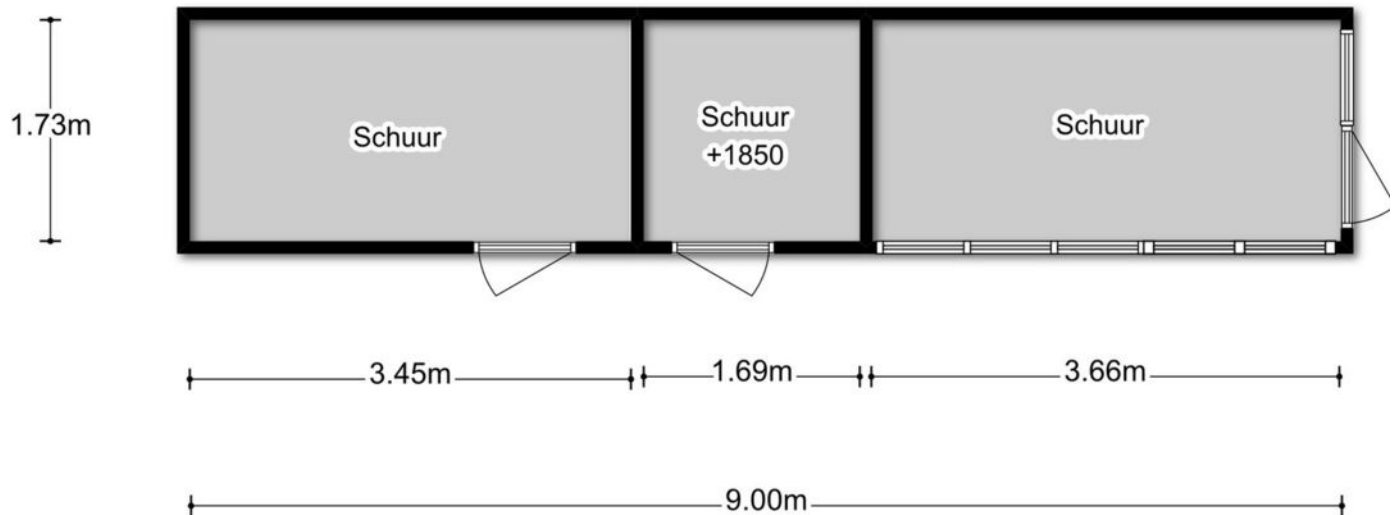
DEKEN BATENBURGBURGSTRAAT 47
GARAGE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

LOODS

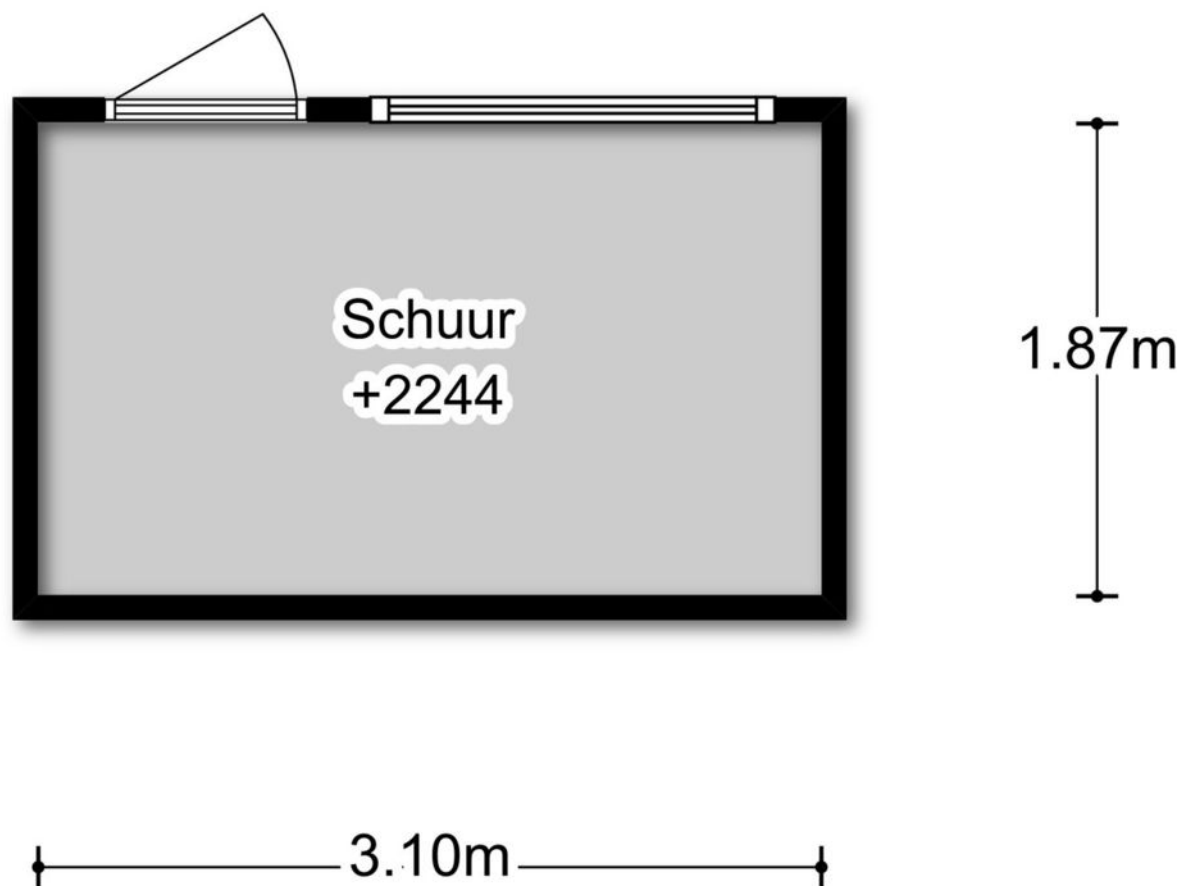
DEKEN BATENBURGBURGSTRAAT 47
SCHUUR



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

SCHUUR

DEKEN BATENBURGBURGSTRaat 47 SCHUUR



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

SCHUUR

KIN MAKELAARS

JOUW MAKELAAR IN DE REGIO

Kin Makelaars zet je op voorsprong

Verkopen doe je samen, dat is al sinds de start het credo van Kin Makelaars. We horen graag wat je wensen zijn en doen er alles aan om deze te vervullen. Verkopen of verhuren tegen de condities zoals jij die voor ogen hebt. Jij beslist, wij creëren de optimale omstandigheden.

Daar ligt het onderscheid van Kin Makelaars: professioneel bemiddelen en klanten op voorsprong zetten. Met naast de bouwkundige bagage een uitstekende kennis van de lokale én regionale woningmarkt. Bij koop, bij huur en bij officiële taxaties. Vijfendertig jaar ervaring in vastgoed, hypotheek en verzekeringen.

De nummer 1 in de regio

Luchtkastelen bouwen en gouden bergen beloven kan iedereen, maar aan een eerlijk en betrouwbaar advies heb je het meest. Enthousiast als het kan, voorzichtig als het moet: dat is waar Kin voor staat. Omdat niemand baat heeft bij een verkeerde keuze. In alle bescheidenheid: Kin Makelaars heeft een reputatie hoog te houden. De nummer 1 makelaar van Noord – Brabant, nummer 10 op de nationale ranglijst en – misschien wel het allerbelangrijkste objectieve kenmerk – een gemiddelde klanttevredenheid van 8,5 op Funda.

Mensenwerk en slimme marketing

De kracht van Kin zit hem in de mensen, maar ook in de marktwerking. Onder andere met professionele video's, hoogtefoto's en met regelmaat drones laten we woningen extra opvallen binnen het aanbod op Funda. Op Facebook hebben we duizenden volgers. En ook middels onze digitale nieuwsbrief met 16.500 abonnees en onze eigen Woonspecial die huis-aan-huis wordt bezorgd, weten we potentiële kopers op een andere manier te bereiken.

Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen en Tilburg

Kin is in de regio volop vertegenwoordigd. Toch beschikt ieder kantoor over een compact team waarbij maatservice, loyaliteit en persoonlijke aandacht centraal staan. Met vaste contactpersonen, korte communicatielijnen en veelvuldig onderling contact. Met het marktbereik van alle vestigingen als surplus.

Gratis waardebeoordeling

Verhuisplannen? Dan leggen we graag uit hoe we jou op voorsprong kunnen zetten. Bel ons voor een gratis waardebeoordeling en we komen vrijblijvend bij je langs. Maar je bent uiteraard ook van harte welkom op onze vestigingen.

Verzekeringen en Hypotheken

Besteed voldoende aandacht aan je hypotheek. Het afsluiten van een goede hypotheek is immers waarschijnlijk de belangrijkste financiële beslissing in je leven. Informeer bij de makelaar naar de beste hypotheekadviseur bij jou in de buurt. We helpen je daar graag bij!





WONEN IN DONGEN

Met ruim 25.000 inwoners is Dongen een dorp van de juiste grootte: niet te groot en niet te klein. Met een verrassend winkelaanbod en alle faciliteiten in huis zorgt Dongen ervoor dat het dorp zowel voor de inwoners als voor de naastgelegen dorpen aantrekkelijk is. In Dongen kun je terecht voor de dagelijkse en niet dagelijkse boodschappen. En voor de grotere winkelketens zijn de steden Tilburg, Breda en Oosterhout heel dichtbij. In amper tien minuutjes rijden zit je in hartje Oosterhout.

Ook voor kinderen is Dongen een dorp waar meer dan genoeg te beleven is. Het telt diverse basisscholen en een school voor voortgezet onderwijs. En met de vele sportverenigingen is er ook op sportief vlak voor ieder wat wils. Dongen beschikt zelfs over een Dongense jeugdraad die verantwoordelijk is voor allerlei activiteiten voor de jeugd waaronder ook de Dongense zomerspelen. Met een rijk verenigingsleven wordt in Dongen van alles georganiseerd. Zo is bijvoorbeeld Dongenlce een jaarlijks terugkerend begrip!



EXTRA TOELICHTING OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Bezichtiging

Een bezichtiging helpt om een volledig beeld te krijgen van de woning. We maken hiervoor graag een afspraak. Laat je ons enkele dagen na de rondleiding weten wat je van het huis vindt? Zowel wij als de verkoper horen dit graag.

Onderzoeksplicht

Wil je na de bezichtiging een bod uitbrengen, dan is het van groot belang om eerst goed onderzoek te doen naar alle aspecten die bij de aankoop een rol spelen. We gaan er vanuit dat je al deze facetten goed onderzocht hebt. Niet alleen de informatie die wij je hebben gegeven, maar bijvoorbeeld ook je financiële mogelijkheden en eventuele vragen aan de gemeente.

Bod uitbrengen

Bij het uitbrengen van een bod hoort:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Wel of geen overname roerende zaken en zo ja welke
- Wel of geen ontbindende voorwaarden en zo ja welke

Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Als je dit wenst, geef dan aan dat je hier een beroep op doet en voor welk bedrag. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Pas als beide partijen akkoord zijn over niet alleen de prijs maar ook alle ontbindende voorwaarden vindt de koop plaats. Voor een objectief en onafhankelijk advies over de financiering kun je bij onze hypotheekadviseur terecht. Dit eerste adviesgesprek is altijd gratis en geheel vrijblijvend.

Waarborgsom/bankgarantie

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Kin Makelaars maakt de koopovereenkomst op conform de standaard van de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tenzij anders overeengekomen ondertekenen en retourneren beide partijen dit document binnen 5 werkdagen.

Drie dagen bedenktijd

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld.

Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt en dit bevestigt.

De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

Registers

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

Asbestclausule

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop en verwerking van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. De kans bestaat dat een woning van voor die tijd asbesthoudende materialen bevat. Bij mogelijke aanwezigheid van asbest in de woning is de 'asbestclausule' van kracht. Deze is als volgt geformuleerd: "Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak asbest kan zijn verwerkt. Bovendien verklaart koper ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw of renovatie van het verkochte normale praktijk was asbesthoudende materialen te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van die materialen in het verkochte. Koper vrijwaart verkoper voor enige aanspraak uit dien hoofde." De makelaar vertelt of de asbestclausule van toepassing is.

Verbod op asbestdaken of asbestgolfplaten per 2024

Vanaf 2024 geldt een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule worden opgenomen. Dit betekent dat de eisen voor de bouwkwaliteit aanzienlijk lager liggen dan die voor nieuwe woningen.

Feitelijk gebruik

Wanneer een woning door verkoper is geërfd of langdurig is verhuurd, is mogelijk de clausule met betrekking tot feitelijk gebruik van toepassing. Of dit het geval is, weet de makelaar. Bij deze clausule attendeert de verkoper de koper uitdrukkelijk op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt. Het is daarom niet mogelijk om de koper te informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte. In dit kader komen partijen overeen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen. Bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden. Om dit risico voor koper te beperken, heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te voeren.

Toelichtingclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte, maatvoeringen t.a.v. plattegronden inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld, veelal in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd: "wat je ziet is wat je koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Energielabel

Elke verkoper is bij wet verplicht een definitief energielabel te overhandigen bij de eigendomsoverdracht van de woning. Wie bij levering niet over een energielabel beschikt, riskeert een sanctie.

Verantwoording

De gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld. Daarbij is de grootst mogelijke nauwkeurigheid nagestreefd. Wij zijn daarbij voor een groot deel afhankelijk van informatie van derden. Voor de juistheid van de gegevens aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Heb je na het lezen van deze brochure nog vragen, neem dan contact op met de makelaar.

Tenslotte

Een huis kopen doe je niet iedere dag. Verzeker je ervan dat alle belangrijke zaken aan bod komen. Schroom dus niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de (aankoop)procedure. We beantwoorden je vragen met alle plezier.



Heb je vragen over deze woning?
Wij staan voor je klaar!

Vestiging Dongen
Hoge Ham 93, 5104 JC DONGEN
Tel: 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

AANTEKENINGEN

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. In the top right corner, there is a dark blue rectangular area, possibly representing a header or a piece of tape. The overall appearance is that of a clean, unused notebook page.

KIN MAKELAARS JOUW MAKELAAR IN DE REGIO



**Tot ziens in één van onze vestigingen in de regio of
in jouw toekomstige woning!**

www.kinmakelaars.nl

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



KIN
MAKELAARS

Breda

Ginnekenweg 170
4835 NH BREDA
Tel. 076 - 5 221 221
breda@kinmakelaars.nl

Dongen

Hoge Ham 93
5104 JC DONGEN
Tel. 0162 - 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

Geldrop

Korte Kerkstraat 6A
5664 HG GELDROP
Tel. 040 - 7 200 722
geldrop@kinmakelaars.nl

Gilze

Raadhuisstraat 11E
5126 CK GILZE
Tel. 0161 - 244 844
gilze@kinmakelaars.nl

Rijen

Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244 844
rijen@kinmakelaars.nl

Tilburg

Bredaseweg 219-01
5038 NE TILBURG
Tel. 013 - 5 339 339
tilburg@kinmakelaars.nl