

TE KOOP



Vanafprijs € 209.000,- k.k.

# ROELOFF VAN DALEMSTRAAT 17 DONGEN



[www.kinmakelaars.nl](http://www.kinmakelaars.nl) | Actief in de regio Breda, Dongen, Geldrop, Gilze-Rijen en Tilburg



# INHOUD

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

## WELKOM!

Heb je vragen over Roeloff van Dalemstraat  
17?

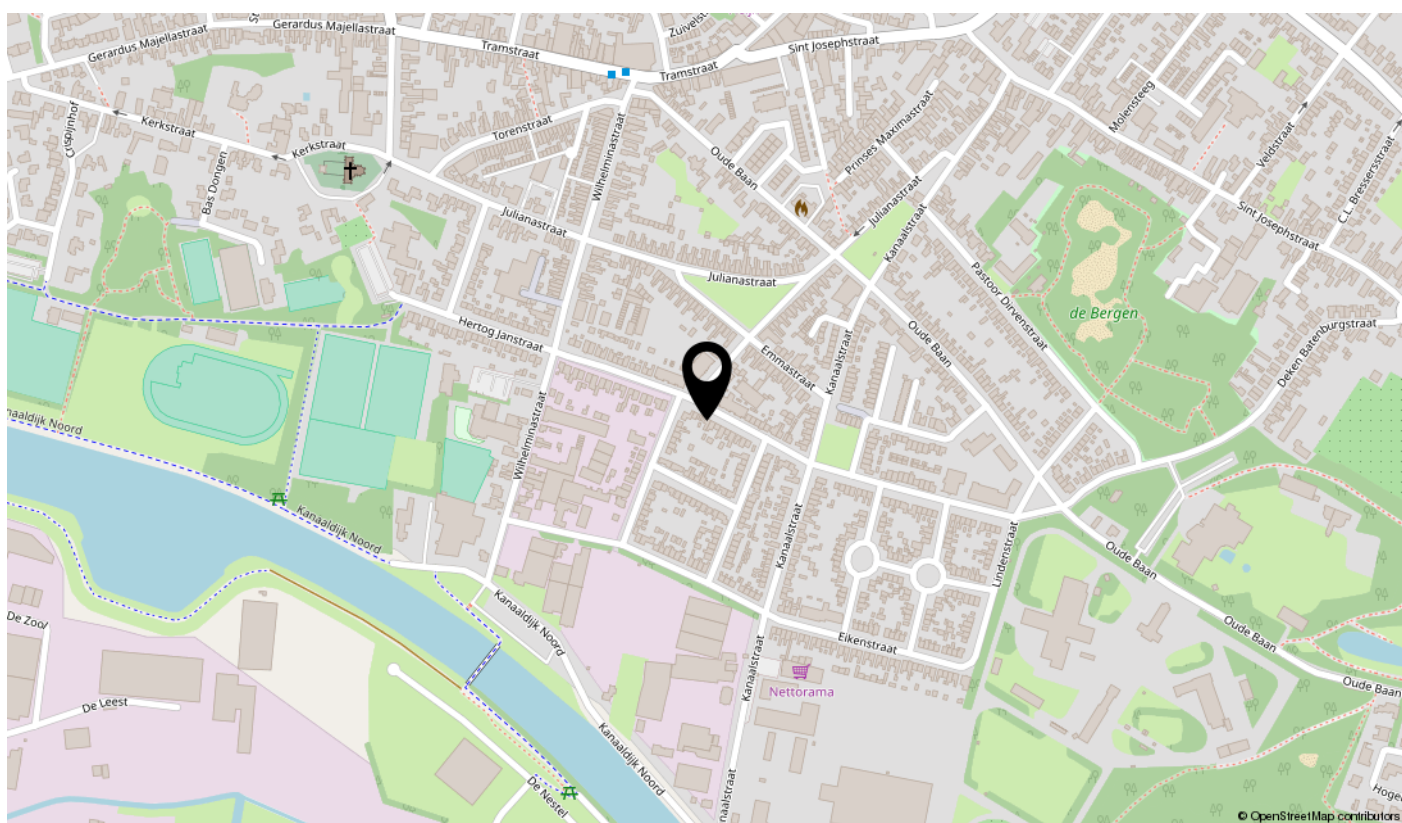
Bel of mail ons gerust!

Kin Makelaars Dongen  
Tel: 0162 - 726 926  
[dongen@kinmakelaars.nl](mailto:dongen@kinmakelaars.nl)



# KENMERKEN

<b>Algemeen</b>	
Adres	Roeloff van Dalemstraat 17
Plaats	Dongen
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1950
Inhoud	335 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	96 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	164 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	3
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
<b>Ligging</b>	
Ligging woning	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Installaties</b>	
Verwarming	c.v.-ketel 2009
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, beneden dubbel glas en boven HR++ glas



# ROELOFF VAN DALEMSTRAAT 17, DONGEN

Gemoderniseerde en goed onderhouden, uitgebouwde hoekwoning met tuin met lounge en berging, gelegen op zonnig perceel in Oude Dongen.

!!! SCHERPE PRIJS!!! Let op: Deze woning wordt aangeboden met een VANAF-PRIJS, waarbij er een voorstel/bod gedaan kan worden vanaf € 209.000,- k.k.





## BIJZONDERHEDEN

- Dak van de woning is in 2008 vernieuwd, wat wil zeggen, nieuwe dakpannen en geïsoleerd met isolerende dakplaten.
- Het betreft hier een uitstekend onderhouden woning welke geheel is voorzien van dubbele en HR++ beglazing.
- Uitgebouwde keuken en bijkeuken.
- Goed onderhouden, keuken kan eventueel vervangen worden.
- Tuin op het zuiden.



# BEGANE GROND



## Entree

Entree met trapopgang, meterkast, toiletruimte en een ruime kelderkast, welke ideaal is te gebruiken als provisiekast. Het toilet is gedeeltelijk betegeld en in de meterkast zitten 5 groepen en aardlek beveiliging. Op de vloer, een moderne wat kleinere plavuiz en de wanden en het plafond zijn afgewerkt met glad stucwerk. De trap is fraai afgewerkt met houten treden.

## Woonkamer

De sfeervolle L-vormige woonkamer is licht en geeft middels een schuifpui toegang tot de achtertuin. De wanden en plafonds zijn strak afgewerkt en in het plafond zijn inbouwspots verwerkt. Op de vloer een kwalitatieve laminaatvloer.

In de woonkamer is tevens een schouw met houtkachel aanwezig. Aan de voor en achterzijde dubbele beglazing, met aan de voorzijde een rolluik.

## Keuken

De keuken is gesitueerd in de aanbouw, welke uitgevoerd met eenzelfde plavuizen tegelvloer voorzien van vloerverwarming. In de keuken zitten onder andere een combi-magnetron, een gaskookplaat, een vaatwasser (2017), een RVS-afzuigschouw en een koelkast. Het keukenmeubel is gedateerd en heeft gebruikssporen, maar is goed voor nog wat jaren kookplezier.

Een lichtkoepel zorgt voor een mooie lichtinval en is in 2018 nog vernieuwd. In het gladde plafond zitten inbouwspots.

In de keuken is plaats voor een eettafel, met zicht op de achtertuin.

Via de keuken heeft u toegang tot de tuin en de verrassend ruime bijkeuken.

# WOONKAMER













**KEUKEN**



# BIJKEUKEN

## Bijkeuken

In de bijkeuken treft u aan een grote kastenwand met daarin veel bergruimte en de aansluiting voor de wasmachine en droger. Tevens is hier de combi-ketel, een Remeha uit bouwjaar 2009 gesitueerd. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de tuin. De bijkeuken is keurig afgewerkt en voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming.

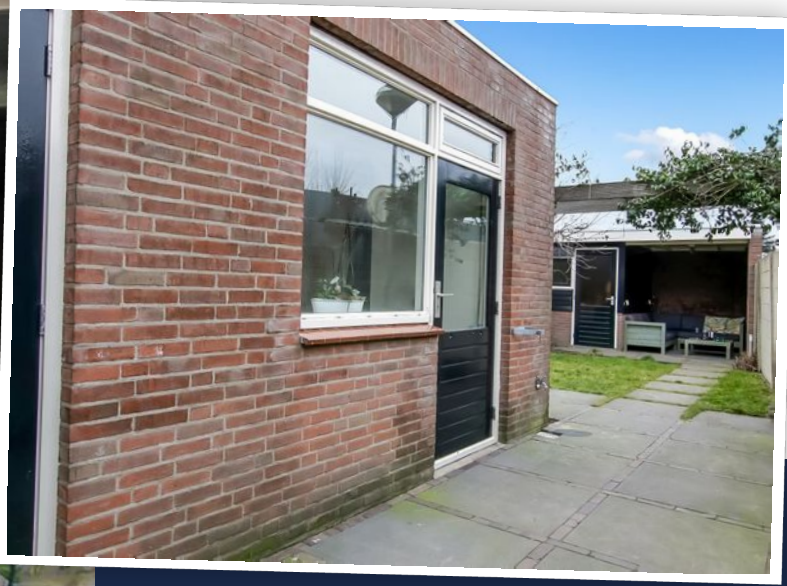






**TUIN**





De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zuiden en is voorzien van een gazon en sierbestrating. Achterin de tuin een berging met overkapping, welke te gebruiken als "lounge" hoek. Via een pad aan de zijkant, is de tuin tevens achterom te bereiken.

#### **Berging**

Achterin de tuin, met daarnaast een overkapping, staat een stenen berging in spouwmuur constructie van circa 3.00 x 2.50 m. voorzien van elektra en een plat dak.

# 1E VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot 3 slaapkamers en een luxe badkamer.

De slaapkamers zijn perfect afgewerkt. De vloeren zijn belegd met laminaat, gestuikte plafonds, authentieke paneeldeuren en 1 slaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand.

2e Verdieping:

Middels een vlizotrap vanuit de overloop is de bergzolder te bereiken.

**Slaapkamer 1:** ca. 2.25 x 2.85 m.

Gelegen aan de linker achterzijde. Op de vloer een fraaie laminaatvloer, v.v. HR++ beglazing en een rolluik. Het plafond is glad gestuukt.





# SLAAPKAMER 2

**Slaapkamer 2:** ca. 3.52 x 2.98 m.  
gelegen aan de rechter achterzijde, op de  
vloer een fraaie laminaatvloer, v.v. HR++  
beglazing en een rolluik. Aan de hoofdzijde  
van het bed, zijn vaste kasten omgebouwd.  
Het plafond is glad gestuukt.





# SLAAPKAMER 3

**Slaapkamer 3:** ca. 3.52 x 2.60 m.

Aan de rechter voorzijde van de woning gelegen slaapkamer, op de vloer een fraaie laminaatvloer, v.v. HR++ beglazing en het plafond is glad gestuukt.





## Badkamer

De moderne badkamer is voorzien van een vrij hangend toilet, douche met cabine en thermostaatkraan, een wastafelmeubel en een design radiator. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een verlaagd plafond met inbouwspots.





# BADKAMER

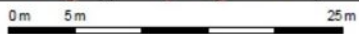




# LIGGING



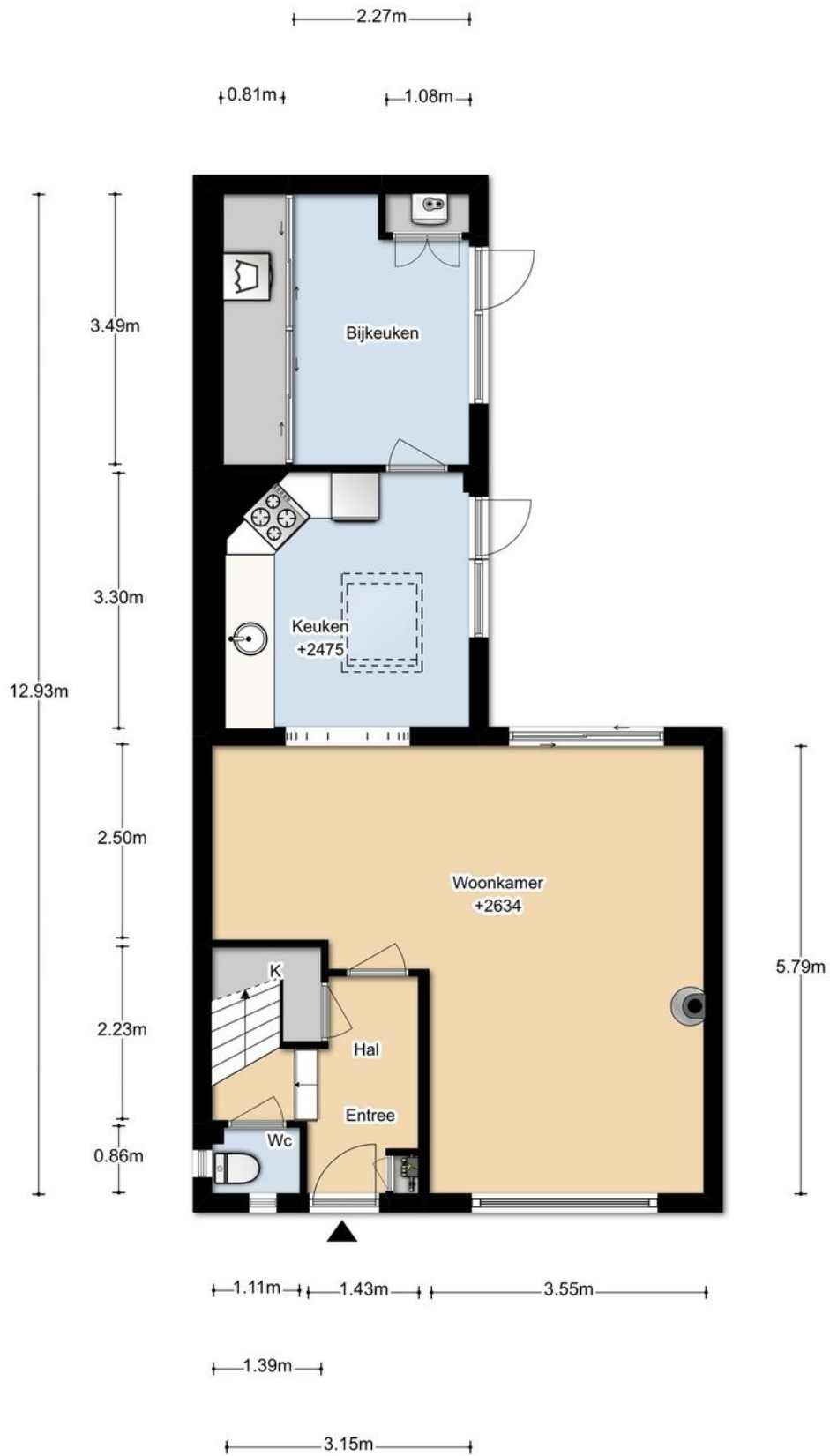
De woning is gelegen in het sfeervolle oudere gedeelte van Dongen op korte afstand van het centrum van Dongen en in de directe nabijheid van een basisschool, bospark "De Bergen" en zwembad, fitnesscentrum "De Vennen" en de diverse sportclubs naast het Wilhelminakanaal.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente DONGEN
—	Huisnummer	Sectie H
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 192
—	Voorlopige kadastrale grens	
—	Administratieve kadastrale grens	
—	Bebouwing	
—	Overige topografie	

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.

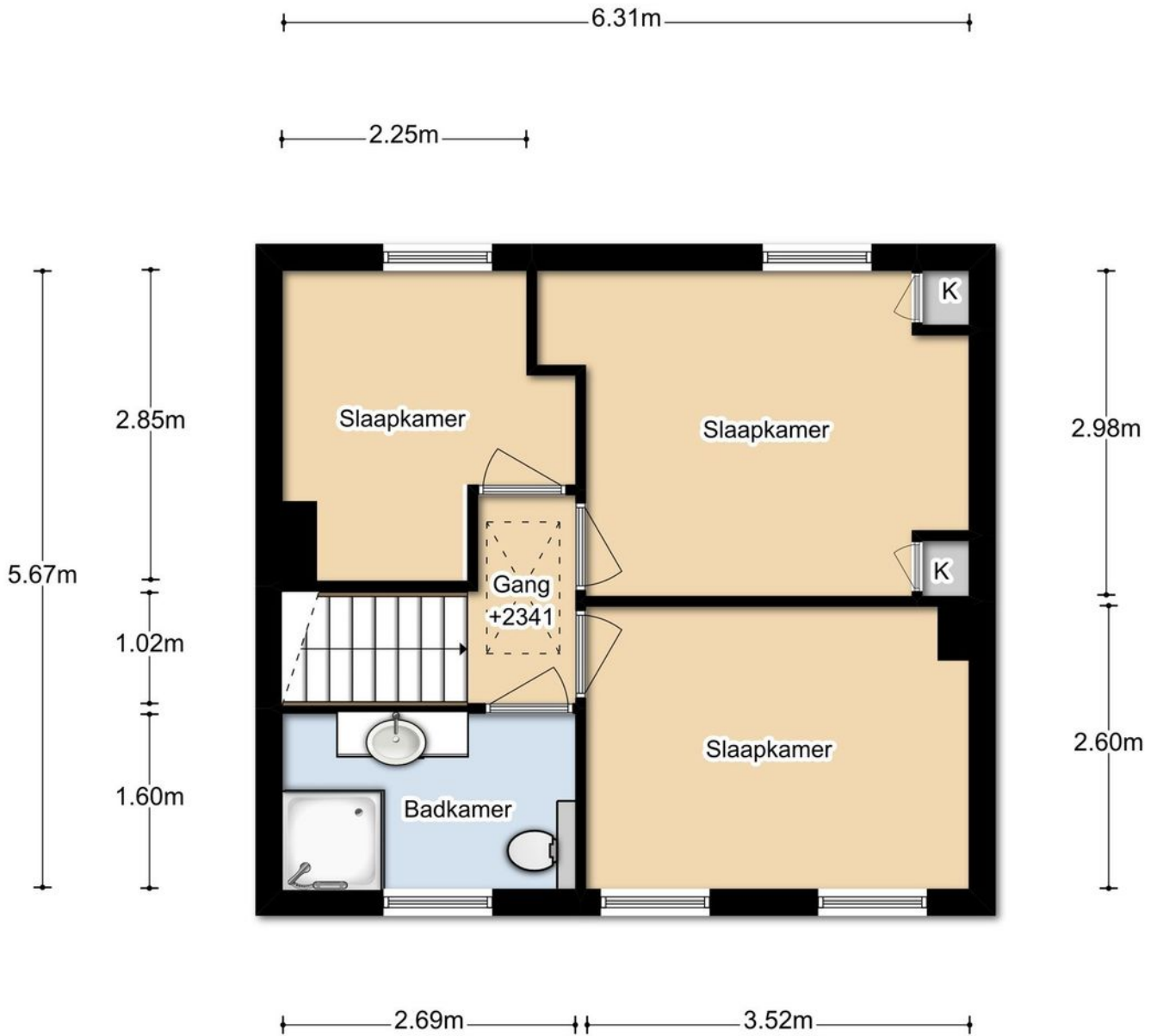
ROELOFF VAN DALEMSTRAAT 17  
BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

**BEGANE GROND**

ROELOFF VAN DALEMSTRAAT 17  
1E VERDIEPING

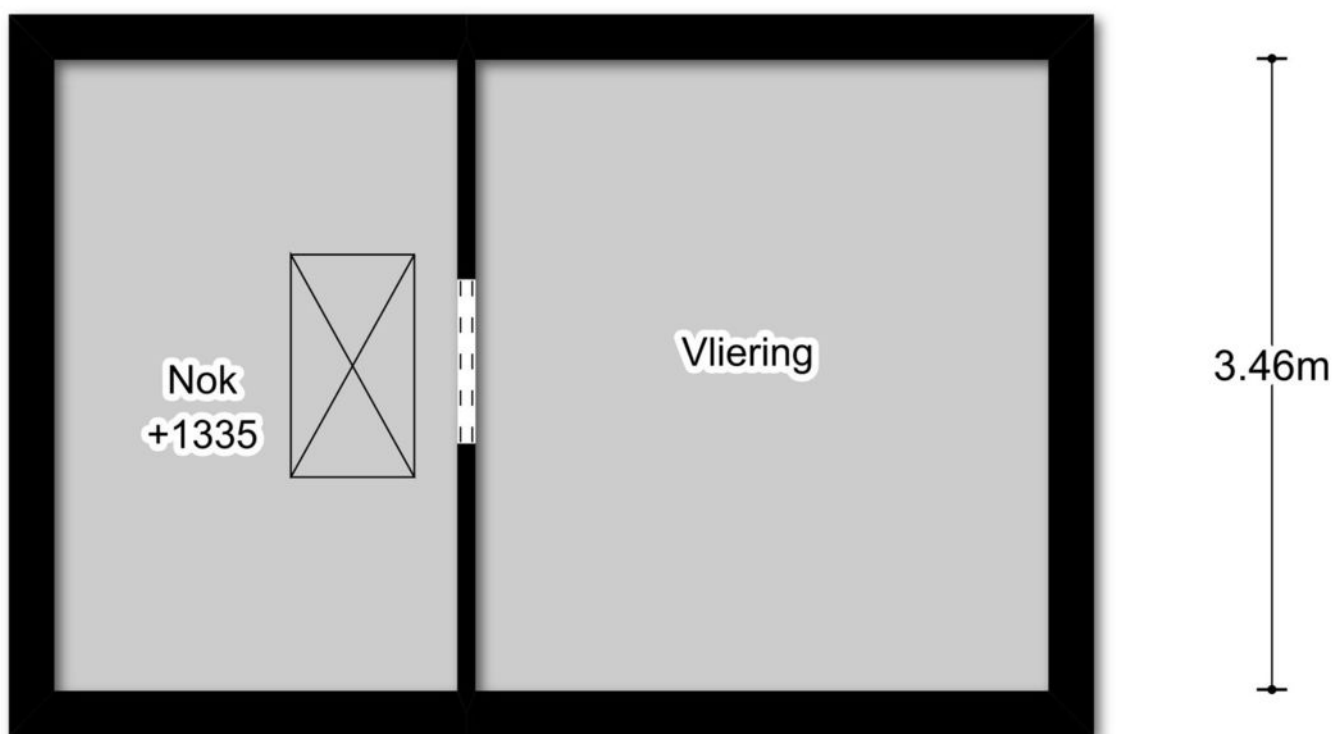


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

**EERSTE VERDIEPING**

ROELOFF VAN DALEMSTRAAT 17  
VLIERING

2.21m 3.14m



5.45m

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

**TWEEDE VERDIEPING**

# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Voet droogmolen				X
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
<b>Tuin overige</b>				
Loungeset			X	
<b>Woning</b>				
Brievenbus	X			
Rookmelders	X			
Schotel/antenne				X
Rolluiken/Zonwering buiten	X			
Vliegenhorren	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X			
Zonwering binnen	X			
Vlaggenmast	X			
<b>Raamdecoratie</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen/vitrages	X			
Losse horren/rolhorren	X			
Rolgordijnen	X			



# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Vloerdecoratie</b>				
Plavuizen	X			
Vloerbedekking	X			
Parketvloer/laminaat	X			
<b>Warmwatervoorziening</b>				
CV met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Kachels	X			
Open haard met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Airconditioning				X
Isolatievoorzieningen	X			
Mechanische ventilatie				X
<b>Keukenapparatuur</b>				
Vaatwasser	X			
Combimagnetron	X			
<b>Losse kasten legplanken</b>				
Kasten en planken in de bijkeuken			X	
Fotoplankjes in hal			X	
Planken in slaapkamer			X	
<b>Toilet accessoires</b>				
Toiletborstelhouder	X			
Prullenbak	X			
<b>Badkamer accessoires</b>				

# LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken - ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn - geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Handdoekenkast	X			
Zeeppdispenser	X			
Prullenbak	X			
<b>Overige zaken</b>				
Planken in de kelder	X			
<b>Algemeen</b>				
Radiatorafwerking	X			
Schilderijophangstelsysteem				X
Keukenblok met bovenkasten	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden	X			
Wastafels met accessoires	X			
Sauna met toebehoren				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X

# 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 marktgebied 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 DongenIce 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 oppervlaktetaten 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**

# 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](http://www.kinmakelaars.nl)

KIN MAKELAARS VESTIGINGEN



**KIN**  
MAKELAARS

#### Breda

Ginnekenweg 170  
 4835 NH BREDA  
 Tel. 076 - 5 221 221  
 [breda@kinmakelaars.nl](mailto:breda@kinmakelaars.nl)

#### Dongen

Hoge Ham 93  
 5104 JC DONGEN  
 Tel. 0162 - 726 926  
 [dongen@kinmakelaars.nl](mailto:dongen@kinmakelaars.nl)

#### Geldrop

Korte Kerkstraat 6A  
 5664 HG GELDROP  
 Tel. 040 - 7 200 722  
 [geldrop@kinmakelaars.nl](mailto:geldrop@kinmakelaars.nl)

#### Gilze

Raadhuisstraat 11E  
 5126 CK GILZE  
 Tel. 0161 - 244 844  
 [gilze@kinmakelaars.nl](mailto:gilze@kinmakelaars.nl)

#### Rijen

Hoofdstraat 27  
 5121 JA RIJEN  
 Tel. 0161 - 244 844  
 [rijen@kinmakelaars.nl](mailto:rijen@kinmakelaars.nl)

#### Tilburg

Bredaseweg 219-01  
 5038 NE TILBURG  
 Tel. 013 - 5 339 339  
 [tilburg@kinmakelaars.nl](mailto:tilburg@kinmakelaars.nl)