

TE KOOP



Vraagprijs € 325.000,- k.k.

GERARDUS MAJELLA STRAAT 19 DONGEN



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



INHOUD

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

WELKOM!

Heb je vragen over Gerardus Majellastraat
19?

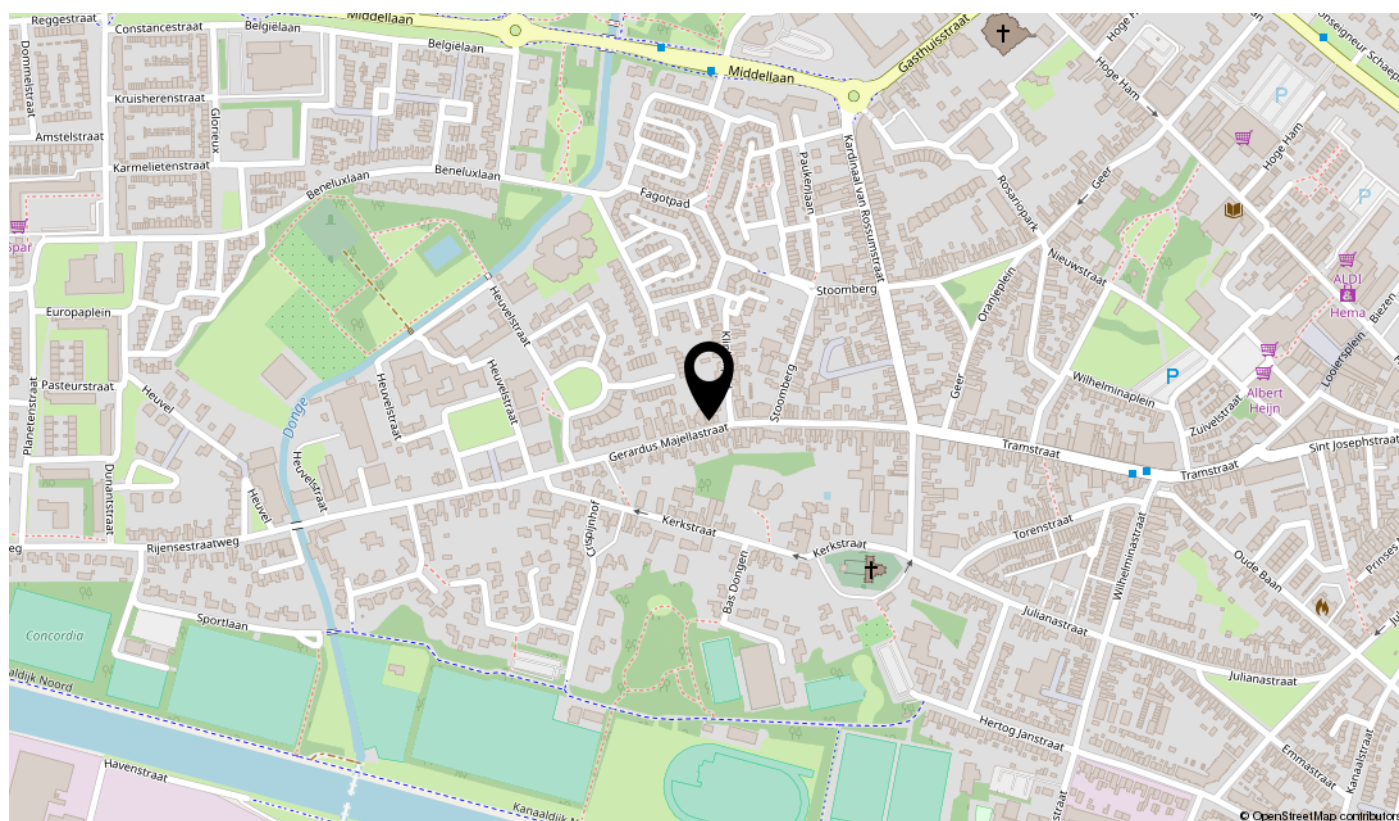
Bel of mail ons gerust!

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



KENMERKEN

Algemeen	
Adres	Gerardus Majellastraat 19
Plaats	Dongen
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1950
Inhoud	550 m ³
Woonoppervlakte	167 m ²
Perceeloppervlakte	204 m ²
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	
Ligging woning	in centrum
Installaties	
Verwarming	c.v.-ketel -
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



GERARDUS MAJELLAstraat 19, DONGEN

Fraai gerenoveerde karakteristieke, uitgebouwde halfvrijstaande woning met o.a. grote woon- en eetkeuken, kantoorkamer op de begane grond, achtertuin en berging, gelegen in het gezellige 'Oude' Dongen op loopafstand van het centrum.





BIJZONDERHEDEN

- Geheel gemoderniseerd, maar met gebruikmaking van karakteristieke bouwmaterialen.
- Afzonderlijke kantoorkamer op de begane grond.
- Grote woon- en eetkeuken.

BEGANE GROND

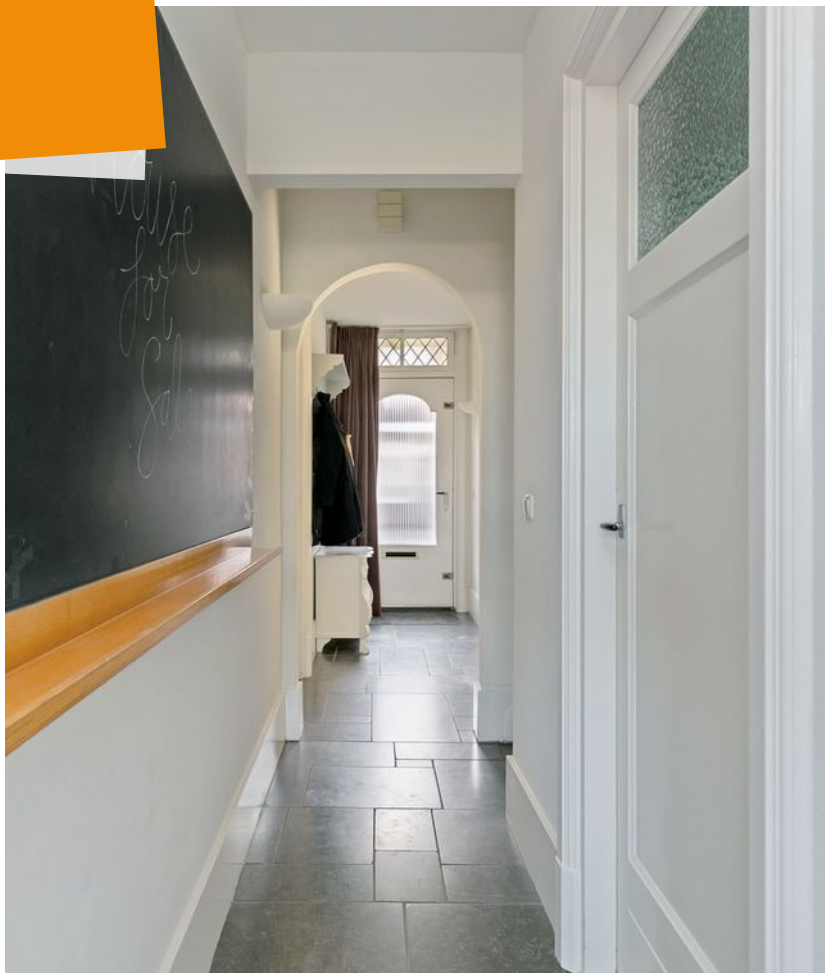
Entree/hal

Ruime entree met klassieke indeling, waarbij alle ruimtes vanuit de hal toegankelijk zijn. In de hal is tevens de trapopgang naar de eerste verdieping.

De begane grond, zo ook deze ruimte, is afgewerkt met een tegelvloer (gedeeltelijk) van natuursteen, gladde wanden en plafonds met inbouw spots en de karakteristieke paneeldeuren met fraai architraven en hoge plinten.

Kantoorkamer

Aan de linker voorzijde is een kantoorkamer met vaste kasten en eiken houten delen op de vloer. Deze ruimte is perfect voor het werken aan huis, uw bezoek hoeft niet in het woongedeelte te komen. Uiteraard is deze praktische kamer ook als slaapkamer/tv kamer/hobbykamer, enz. te gebruiken.







WOONKAMER



Deze sfeervolle woonkamer van 28 m2 is aan de achterzijde ensuite uitgevoerd met de keuken en voorzien van fraaie schuifdeuren met daarnaast op maat gemaakte kasten. Op de vloer een mooie eiken vloer en verder is de woonkamer afgewerkt met glad stucwerk wanden en plafond.





KEUKEN/BIJKEUKEN

Keuken

De woon- en eetkeuken is de eyecatcher van deze woning: fraai uitgevoerd met een hardstenen tegelvloer voorzien van vloerverwarming met aan de achterzijde een grote glazen pui en door de royale lichtstraat valt er veel licht naar binnen.

In deze ruimte van circa 28 m2 is een moderne karakteristieke keuken geplaatst, welke voorzien van een wand- en een eiland meubel, beide uitgevoerd met een prachtig hardstenen aanrecht. Aan het eiland meubel past een grote eettafel, welke de centrale plek in de woning is. In de glazen pui zitten openslaande deuren, welke de tuin bij de woning betrekken.

In het keukenmeubel is ingebouwd een grote gaskookplaat/ovencombinatie, eiland afzuigschouw, vaatwasmachine, oven en een koelkast. De spoelbak is fraai uitgevoerd van hardsteen.

Bijkeuken/Portaal

Aan de linkerzijde van de woning is er een "achterom" naar de achtertuin, welke tevens toegang biedt tot de bijkeuken c.q. portaal. In de bijkeuken zit het toilet en grote vaste kasten met daarin de wasmachine en droger opstelplaats. Op de vloer een tegelvloer en aan de wand een karakteristieke uitstort gootsteen. Het toilet is uitgevoerd met een vrij hangend closet en fonteintje.









KEUKEN/BIJKEUKEN







TUIN



Veel privacy biedende achtertuin met groot terras aan de gevel en achter in de tuin een royale, zeer fraai uitgevoerde stenen berging met daarnaast een lounge. De berging is aan de buitenzijde afgewerkt met Red Cedar en voorzien van elektra.

De achtertuin is verder ingericht met een gazon, borders en beukenhagen. Vanuit de achtertuin is er een zijpad naar de straat. Deze is aan de staat afsluitbaar door middel van een poort.





Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer. Op de overloop een afzonderlijk toilet met fonteintje en vrij hangend closet en karakteristieke "dubbel hard gebakken" vloertegeltjes.

Op de gehele verdieping zijn alle wanden en de plafonds glad gestuukt en de binnendeuren en deurbeslag zijn authentiek uitgevoerd. De ruimtes zijn uitgevoerd met dubbele beglazing en op de vloer een laminaatvloer.

Slaapkamer 1 (3.70 x 3.83 m)

Aan de rechter achterzijde gelegen grote slaapkamer voorzien van dubbele beglazing met rolluiken en twee vaste kasten.

Slaapkamer 2 (3.83 x 3.70 m)

Aan de rechter voorzijde gelegen slaapkamer voorzien van dubbele beglazing met vaste kast en trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 3 (4.16 x 2.50 m)

Aan de linker voorzijde gelegen slaapkamer voorzien van dubbele beglazing.



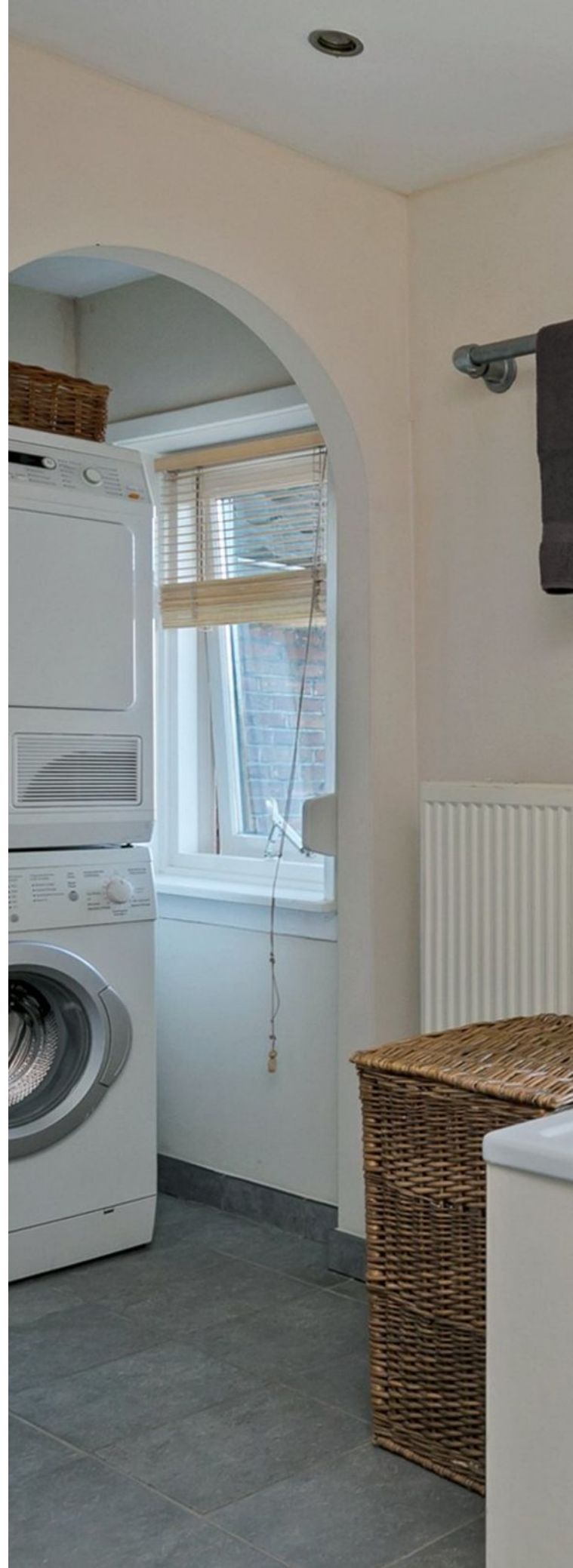
EERSTE VERDIEPING





Badkamer

Aan de achterzijde gelegen badkamer met ligbad, afzonderlijke douche, toilet en wastafel. De wanden zijn geheel betegeld. In de badkamer een nis waar de wasmachine en droger geplaatst kunnen worden.



BADKAMER



TWEEDE VERDIEPING

Via de rechter slaapkamer aan de voorzijde gelegen, is er een vaste trap naar de verrassende ruimte op de tweede verdieping. Deze verdieping is geheel geïsoleerd en fraai afgewerkt, alsmede voorzien van een dakkapel, kantelraam en uitstort gootsteen met warm en koud water. Hier is dan ook een royale 4e slaapkamer van 4.00 x 4.50 m voorzien van verwarming. Ook hier is de ruimte uitgevoerd met dubbele beglazing.

Vanuit de slaapkamer is er een deur naar een afzonderlijke zolder, waar veel ruimte voor het opslaan van spullen. Hier is tevens de combiketel geplaatst.

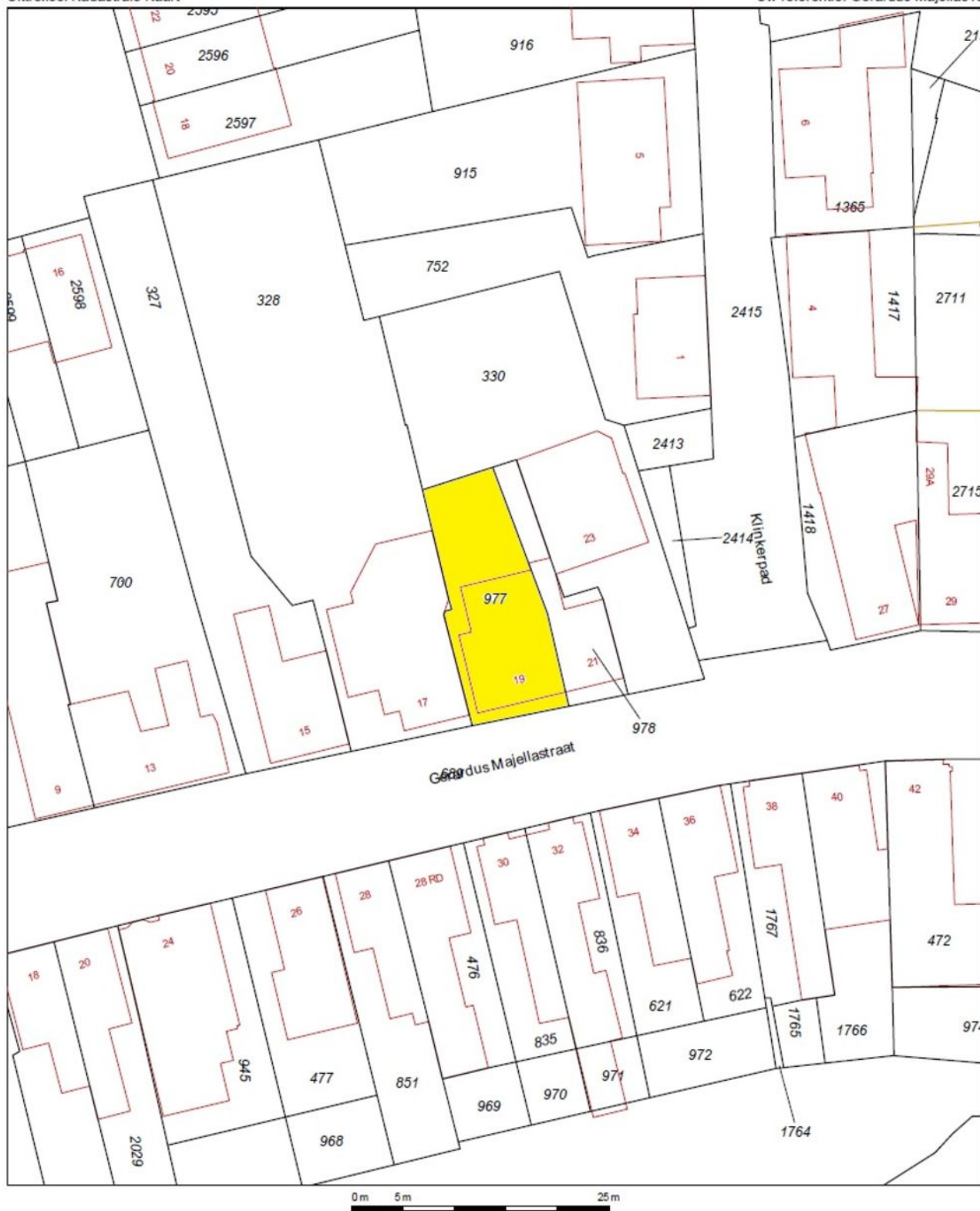




STRAATBEELD







12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Uittreksel van de kadastrale kaart

Uittreksel van de kadastrale kaart

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

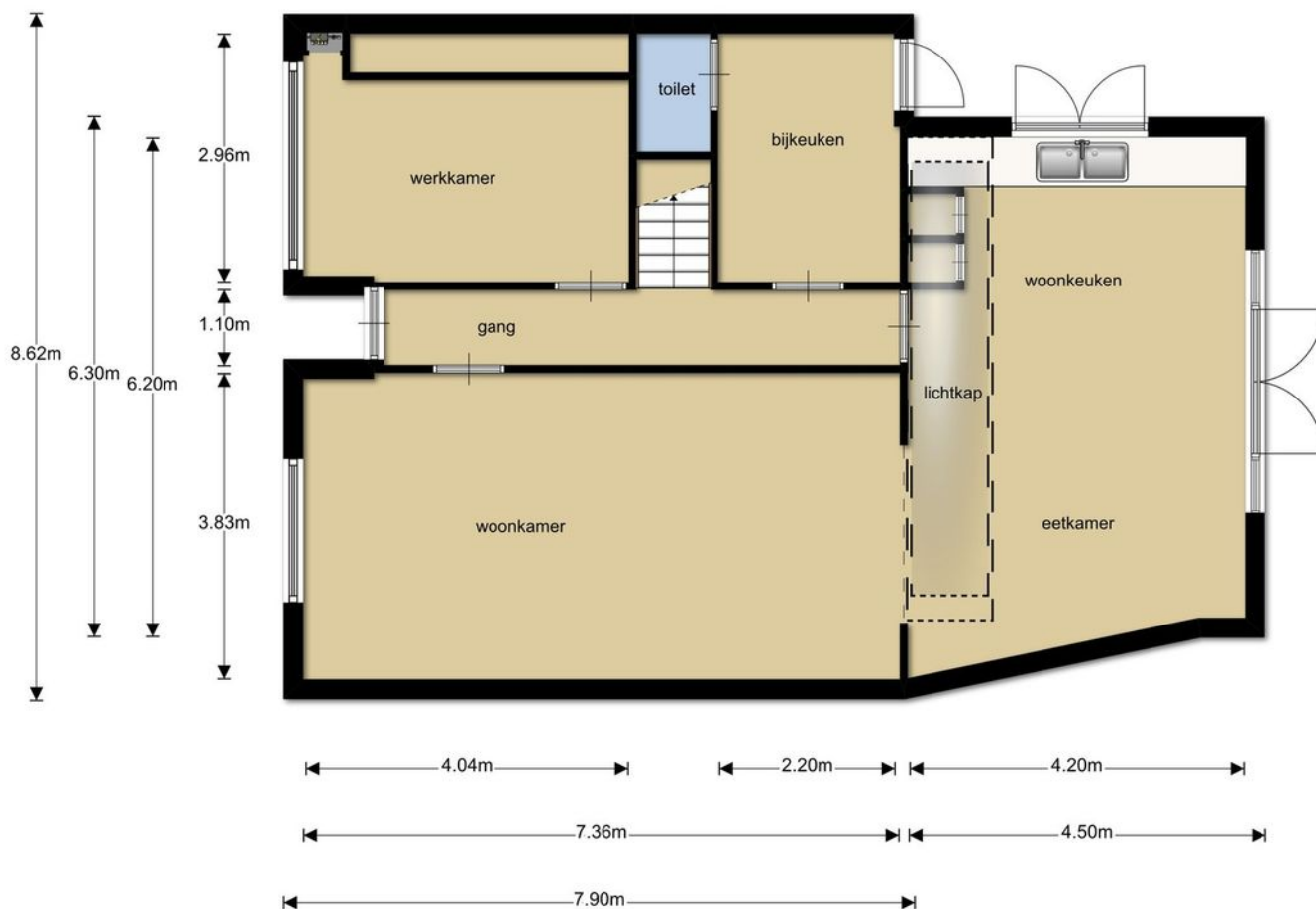
Perceel

Dongen

I

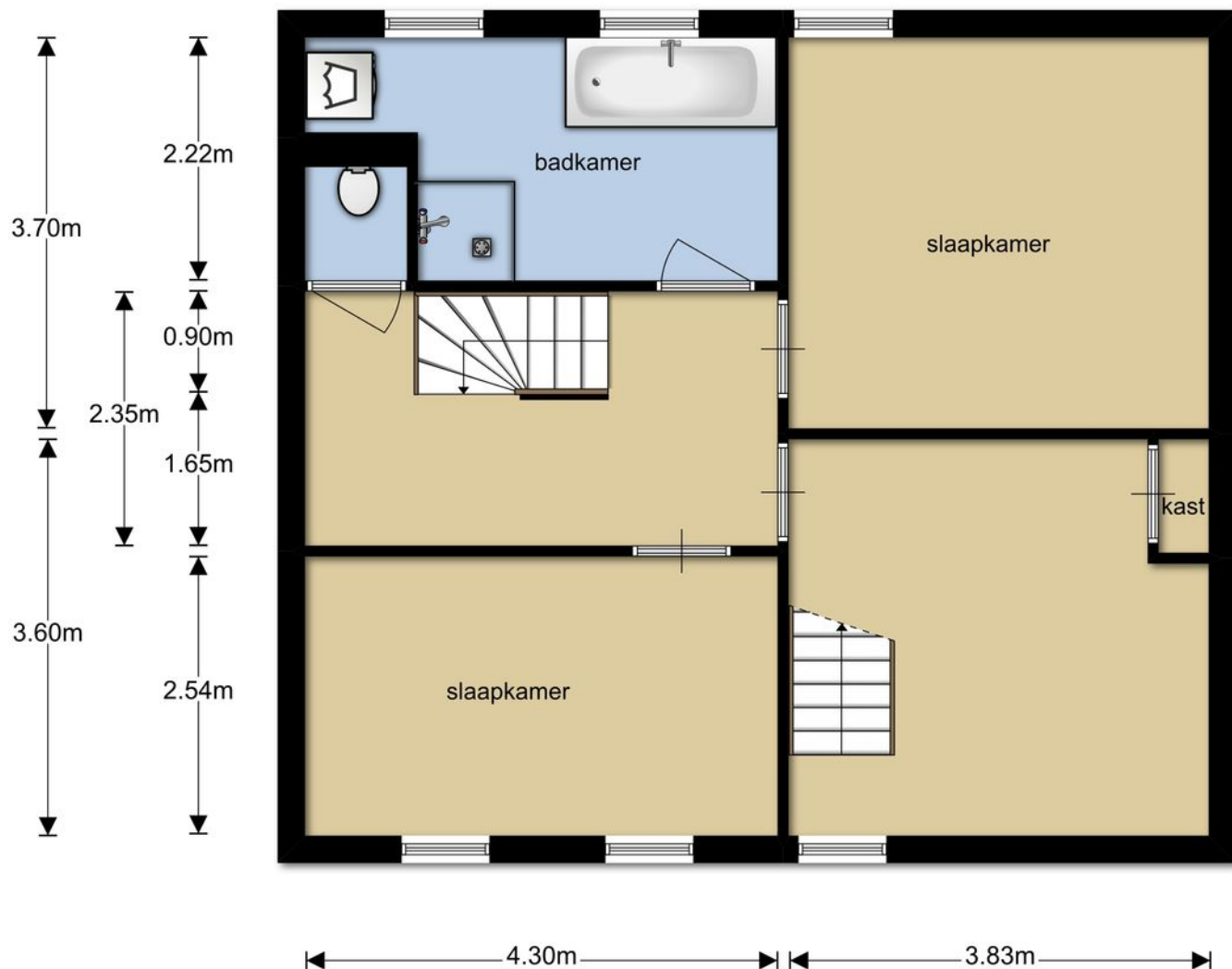
977

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.



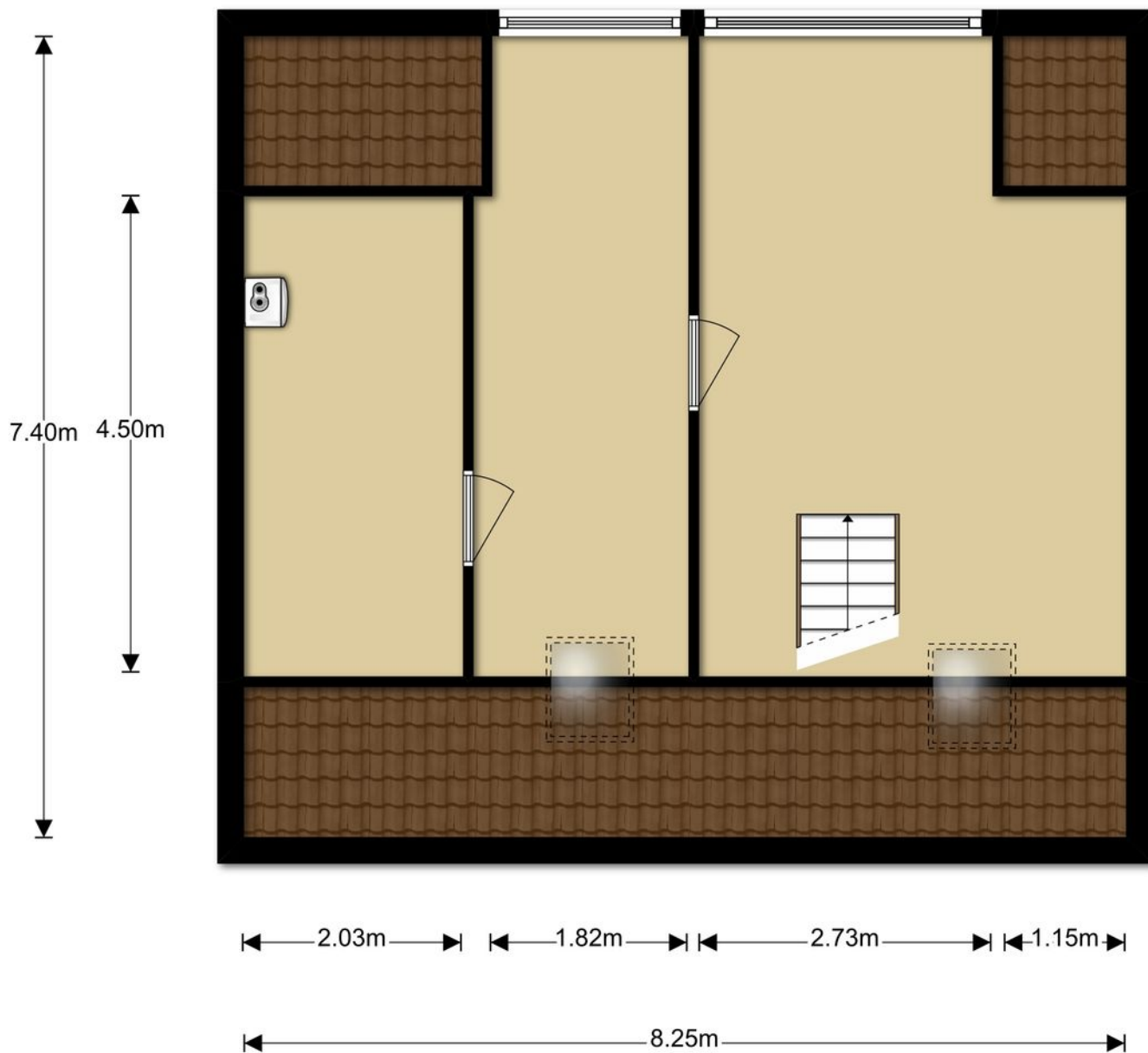
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

BEGANE GROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

TWEEDE VERDIEPING



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

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!



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