

Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
tel: 013-4676107
e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl



te koop

transparant makelaars



**Heuvelstraat 47
te Dongen**

Vraagprijs € 600.000,- k.k.

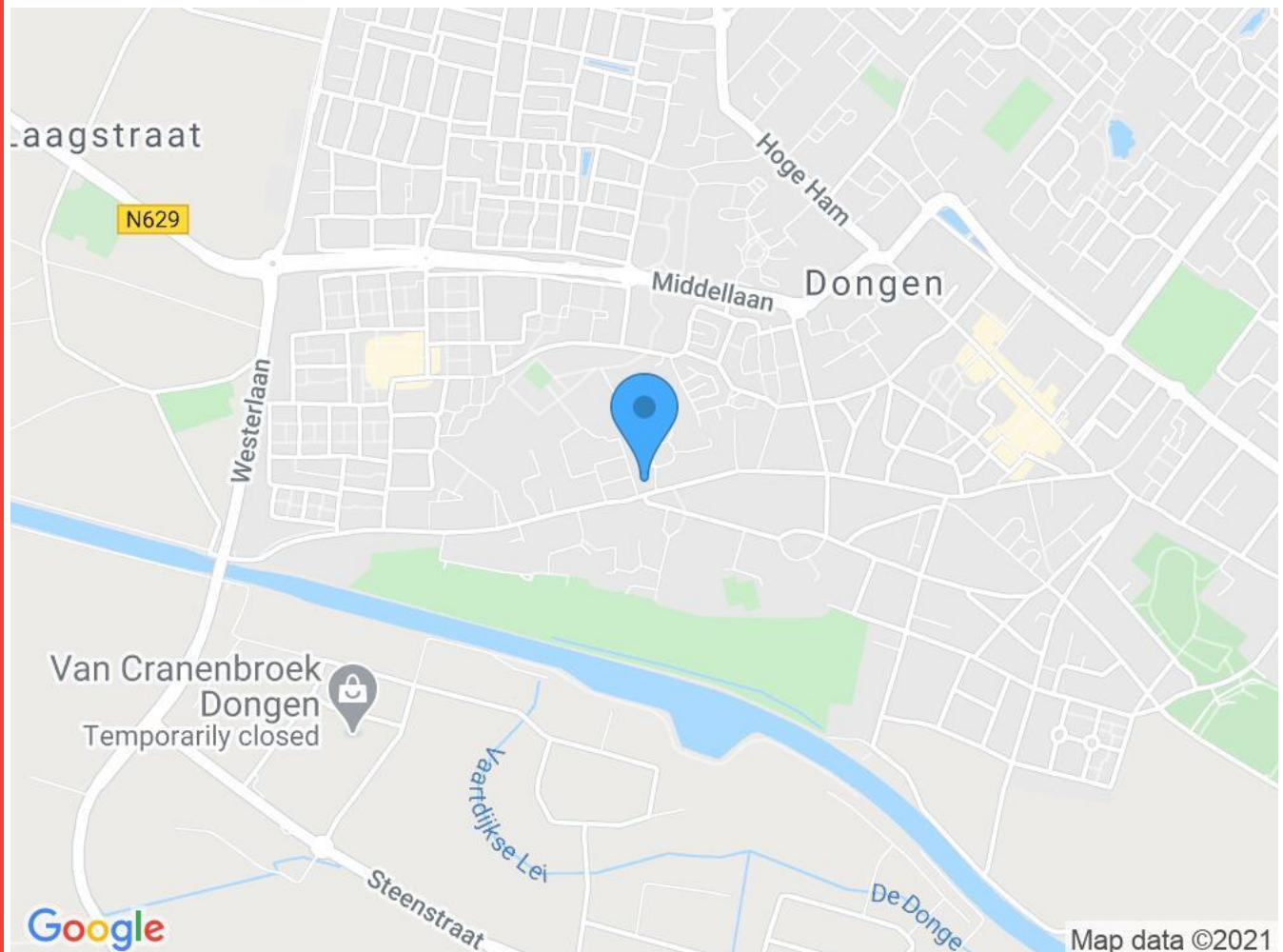
transparantie - vakmanschap - integriteit

kenmerken

Vraagprijs	€ 600.000,-
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	8 kamers, waarvan 6 slaapkamers
Inhoud woning	Ca. 888 m ³
Perceel oppervlakte	1.195 m ²
Gebruiksoppervlakte	Ca. 252 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1988
Tuin	Tuin rondom
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	Nefit (Gas gestookt uit 2020, eigendom)

locatie

Heuvelstraat 47
5101 TB DONGEN



omschrijving

Heuvelstraat 47, 5101 TB Dongen

Deze zeer ruime 2-onder-een-kapwoning is zeer hoogwaardig afgewerkt. De woning is gelegen aan de Heuvelstraat te Dongen. De Heuvelstraat is een van de meest karakteristieke straten in Dongen met zijn vele monumenten waarin de historie van de rijke Leerlooierij industrie nog duidelijk zichtbaar is. De woning is werkelijk schitterend gemoderniseerd met volop industriële elementen zoals zwarte metalen deuren en zwarte houten deuren en kozijnen. De woning beschikt over maar liefst zes slaapkamers en een zeer ruime achtertuin gelegen rondom de woning. De woning is goed geïsoleerd door de aanwezigheid van dubbel glas, dak- en vloerisolatie (energielabel C). De woning beschikt daarnaast over een multifunctionele ruimte op de begane grond. Deze ruimte kan uitstekend dienen als bijvoorbeeld kantoor of speelkamer of zelfs slaapkamer. De gehele woning is zeer strak afgewerkt met stukwerk op de wanden en plafonds en een schitterende eikenhouten whitewash vloer. De woning is zeer centraal gelegen. Het centrum van Dongen met restaurants, winkels en gezellige terrasjes vindt u op loopafstand. Scholen, supermarkten, groenvoorzieningen en sportvoorzieningen zijn daarnaast ook zeer dichtbij gelegen. Via de nabij gelegen uitvalswegen bent u in korte tijd op weg naar Tilburg, Breda & 's-Hertogenbosch.

Woonoppervlakte: circa 252 m²

Inhoud: circa 888 m³

Perceel: 1195 m²

Bouwjaar: 1988

Begane grond:

De hal/entree geeft toegang tot de toiletruimte, meterkast, trapopgang, multifunctionele ruimte en de woonkamer. De toiletruimte is betegeld en voorzien van een hangend closet en een fonteintje. De multifunctionele ruimte (ca. 20 m²) kan uitstekend dienen als bijvoorbeeld kantoor, speelkamer of zelfs slaapkamer. De zeer ruime woonkamer (ca. 40 m²) staat in een open verbinding met de ruime woonkeuken. De luxe keuken (ca. 28 m²) is voorzien van een keukenblok in rechte opstelling en een kastenwand. De keuken is voorzien van alle gemakken. Zo vindt u hier een kookplaat (Whirlpool), combi-oven (Bauknecht), afzuigkap (Novy, geïntegreerd in het plafond), RVS spoelbak met Quooker, koel- vriescombinatie (AEG), vaatwasser (AEG) en veel opbergmogelijkheden. Bij de keuken vindt u tevens voldoende ruimte voor een riant eettafel. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken. Deze is netjes afgewerkt met een tegelvloer. Hier vindt u de aansluitingen voor de wasapparatuur en een deur welke toegang geeft tot de achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van stukwerk op de wanden en plafonds en van een schitterende eikenhouten whitewash vloer (met uitzondering van de bijkeuken). Daarnaast komt er door de vele ramen veel daglicht de woning binnen.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot de vier slaapkamers, twee badkamers en de separate toiletruimte op deze verdieping. Alle slaapkamers (ca. 12 m², 13 m², 16 m² & 19 m²) zijn voorzien van dezelfde eikenhouten whitewash vloer als de begane grond en stukwerk op de wanden en plafonds. De hoogwaardig en schitterend afgewerkte badkamers zijn beide volledig betegeld. De badkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een wastafel in meubel, ligbad en een inloopdouche. De andere badkamer beschikt over een inloopdouche en een wastafel in meubel. Ook de separate toiletruimte is voorzien van betegeling en heeft daarnaast een hangend closet. Zowel in de badkamers als de toiletruimte is (mechanische) ventilatie aanwezig. Alle kamers op deze verdieping beschikken over twee raampartijen zodat ook op deze verdieping sprake is van veel lichtinval.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is via een vaste trap te bereiken. Op deze verdieping vindt u de twee andere slaapkamers (ca. 11 m² & 15,5 m²), de derde badkamer en een separate toiletruimte. Ook deze slaapkamers zijn zeer netjes afgewerkt met de eikenhouten whitewash vloer en stukwerk op de wanden en plafonds. Daarnaast zijn beide slaapkamers voorzien van twee dakramen. De slaapkamer aan de linkerkant geeft toegang tot de technische ruimte. Hierin vindt u de C.V. boiler (Bosch, 400 liter), de opstelling van de C.V. ketel (2020) en de unit van de mechanische ventilatie. De luxe badkamer op deze verdieping is volledig betegeld en voorzien van een dubbele wastafel in meubel en een inloopdouche. Zowel in de badkamer als de toiletruimte is (mechanische) ventilatie aanwezig.

Tuin:

De woning beschikt over een zeer ruime tuin welke is gelegen rondom de woning. De tuin is voorzien van bestrating, gazon, plantenborders en diverse bomen. Niet alleen is de tuin achter de woning te vinden. Maar ook aan de zijkant en aan de voorzijde van de woning.

Kenmerken:

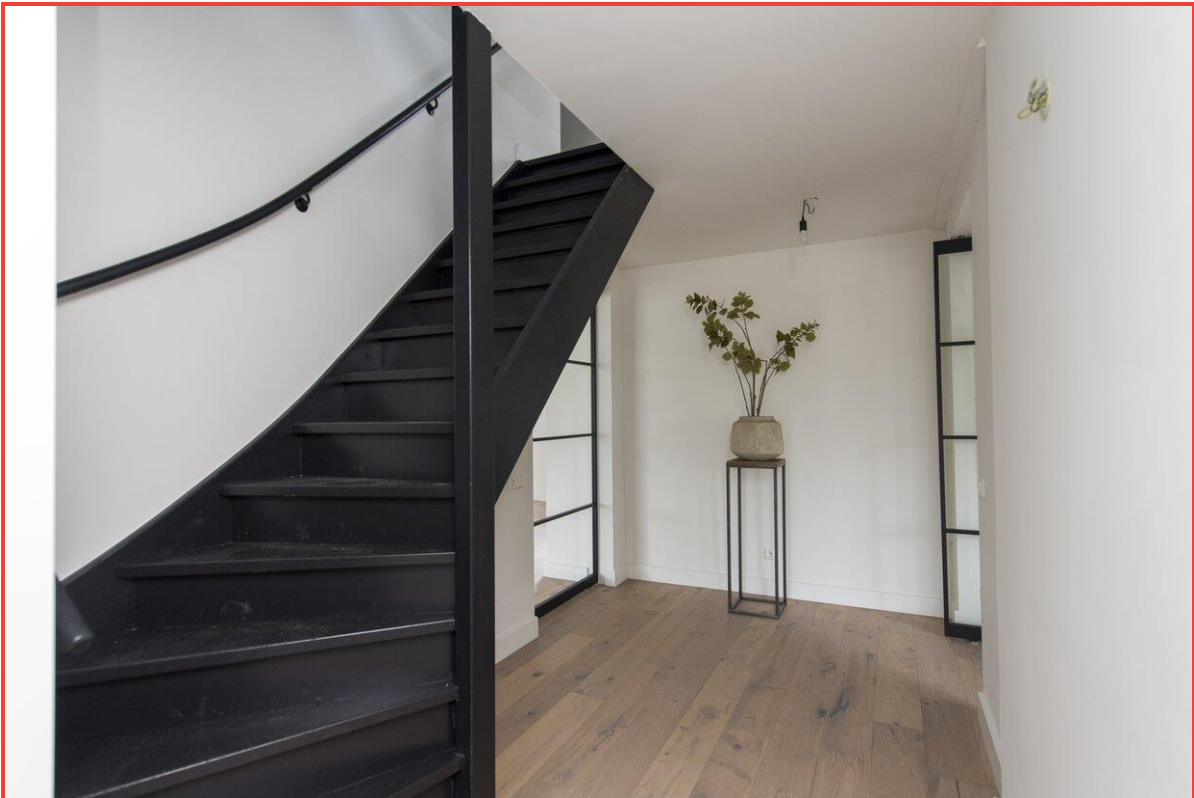
- gemoderniseerde woning met 6 ruime slaapkamers;
- woning voorzien van 3 badkamers en 3 toiletruimtes;
- zeer ruime achtertuin gelegen op het noordwesten;
- gelegen nabij het gezellige centrum van Dongen;
- woning is volledig voorzien van dubbele beglazing;
- woning volledig voorzien van een fraaie eikenhouten whitewash vloer;
- alle wanden en plafonds voorzien van strak stukwerk;
- verwarming via C.V. ketel (2020);
- warm water via C.V. boiler (Bosch, 400 liter);
- gelegen nabij uitvalswegen richting Tilburg, Breda & 's-Hertogenbosch;
- bij verkoop zal gebruik gemaakt worden van de "Feitelijk gebruik clause";
- het transport dient plaats te vinden bij de door de verkoper aangewezen project notaris.

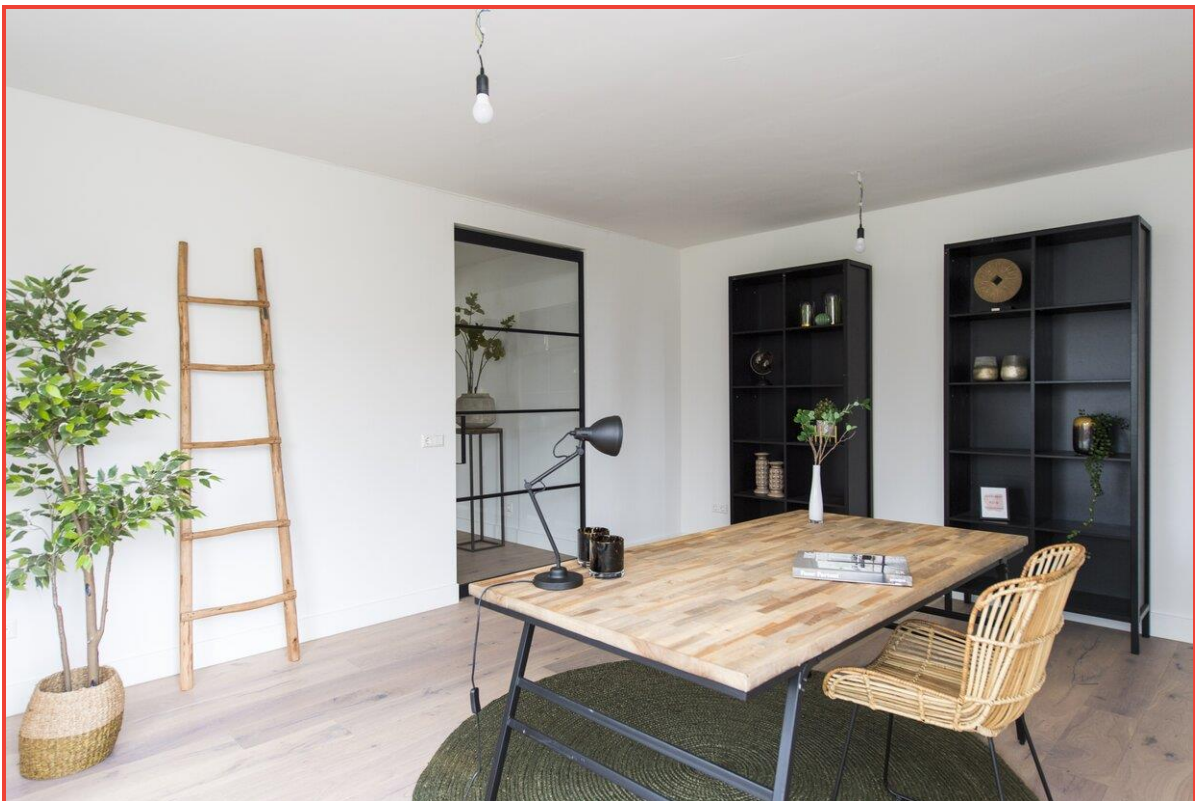
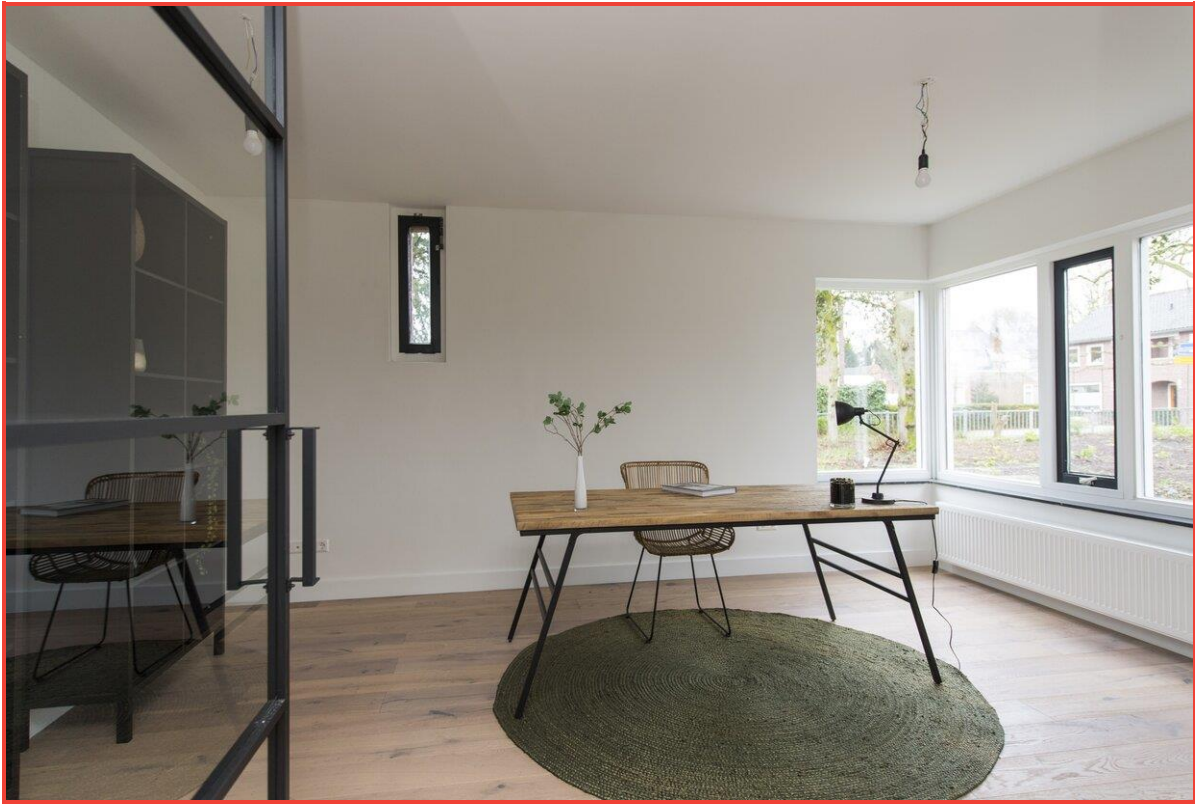
Locatie:

De woning is gelegen aan de Heuvelstraat te Dongen. De Heuvelstraat is een van de meest karakteristieke straten in Dongen met zijn vele monumenten waarin de historie van de rijke Leerlooierij industrie nog duidelijk zichtbaar is. De Heuvelstraat vormde voorheen de 'Oude Baan' welke de verbindingsweg was van 's-Hertogenbosch via het vroegere lintdorp naar Breda en Oosterhout. De ligging van de woning in Dongen is zeer centraal. Het centrum van Dongen, de winkels op het Europaplein en diverse sportaccommodaties zijn alle binnen handbereik. Dongen is een gemeente in Midden-Brabant, langs de rivier De Donge met het landelijk gelegen dorp 's-Gravenmoer en de groene kernen Klein-Dongen en Dongen-Vaart. De gemeente ligt via diverse groene routes op fietsafstand van De Efteling, de Loonse en Drunense Duinen, de Beekse Bergen en steden als Oosterhout, Breda en Tilburg. Dongen is via de N629 verbonden met Oosterhout en de A27. Via de N260 is Tilburg bereikbaar met goede aansluitingen op de A58 en via de N261 de A59 bij Waalwijk.

Historie:

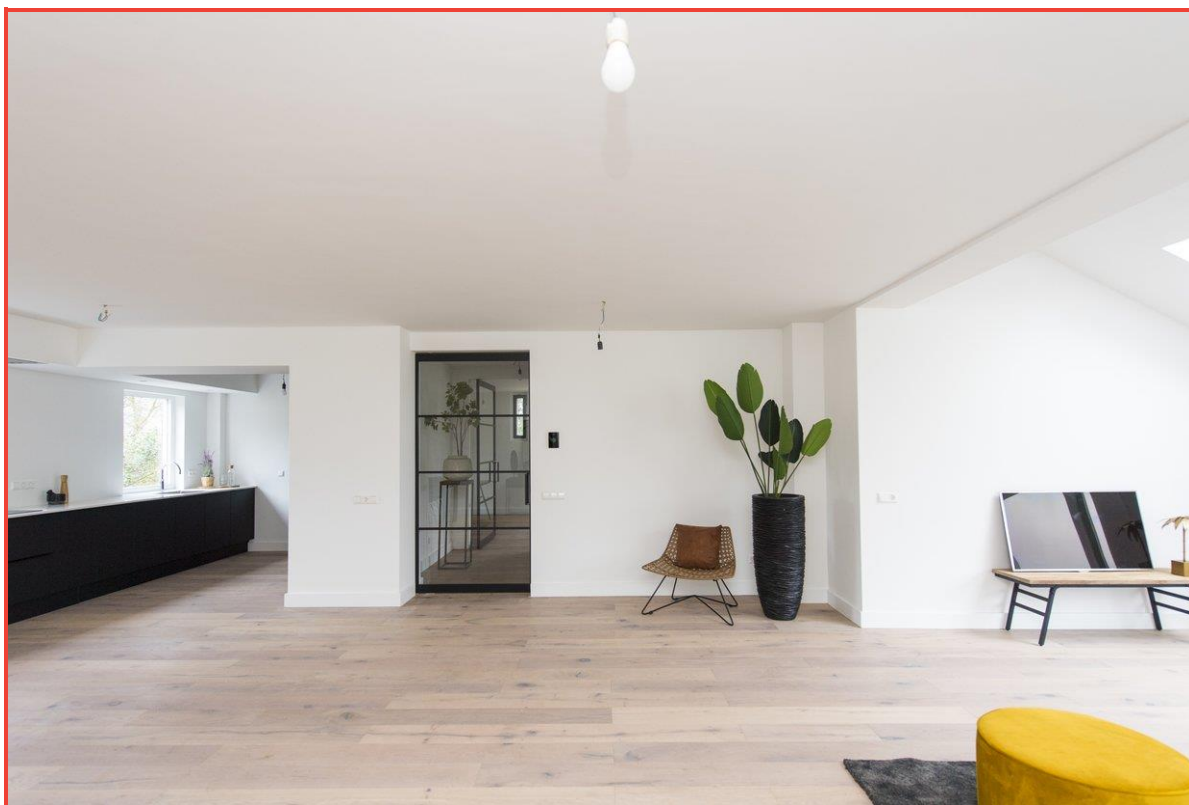
Achter de woning is GGZ Breburg gelegen. Aan de Heuvelstraat in Dongen wordt namelijk al vele jaren zorg verleend. In 1892 vestigden de Broeders van Onze Lieve Vrouw van Lourdes zich in Dongen op het terrein van "Overdonk". Daar werd een begin gemaakt met een onderwijzersopleiding voor jongens, die zou uitgroeien tot een kweekschool. De broeders wilden ook de verpleging op zich nemen van psychiatrische patiënten. Dit leidde tot de stichting van "Huize Overdonk" in Dongen, een tehuis voor zowel tijdelijk als langdurig verblijf van mannen met een handicap, dat laatste in de ruimste zin. Van het oude Huize Overdonk is alleen het noviciaat overeind gebleven; het pand Modestusstraat 20. Meer dan een eeuw lang bouwden de kloosterlingen in Dongen aan een betere samenleving met goed onderwijs en met zorg voor zwakken en zieken. In 2009 trekken de Broeders zich terug uit Dongen. Als herinnering is in Dongen Het Broederpad aangelegd. Een historische wandelroute langs alle plaatsen waar de Broeders in Dongen actief zijn geweest.

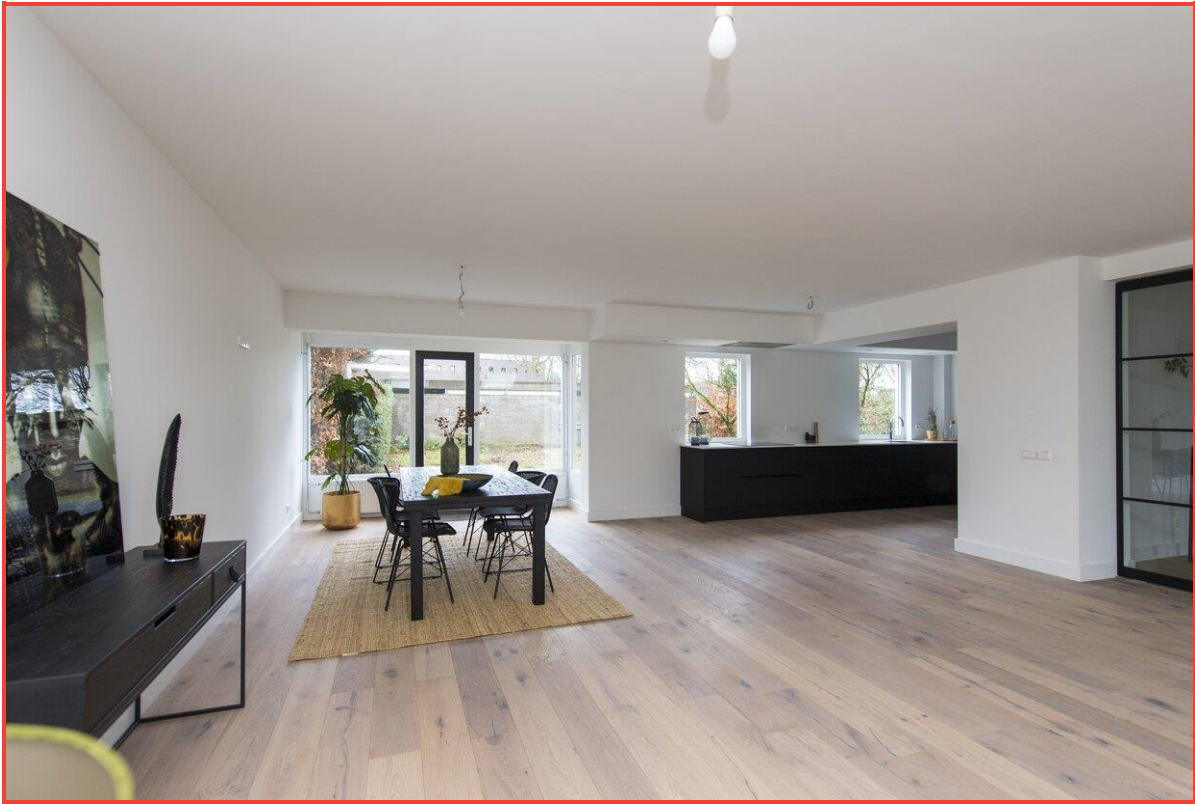


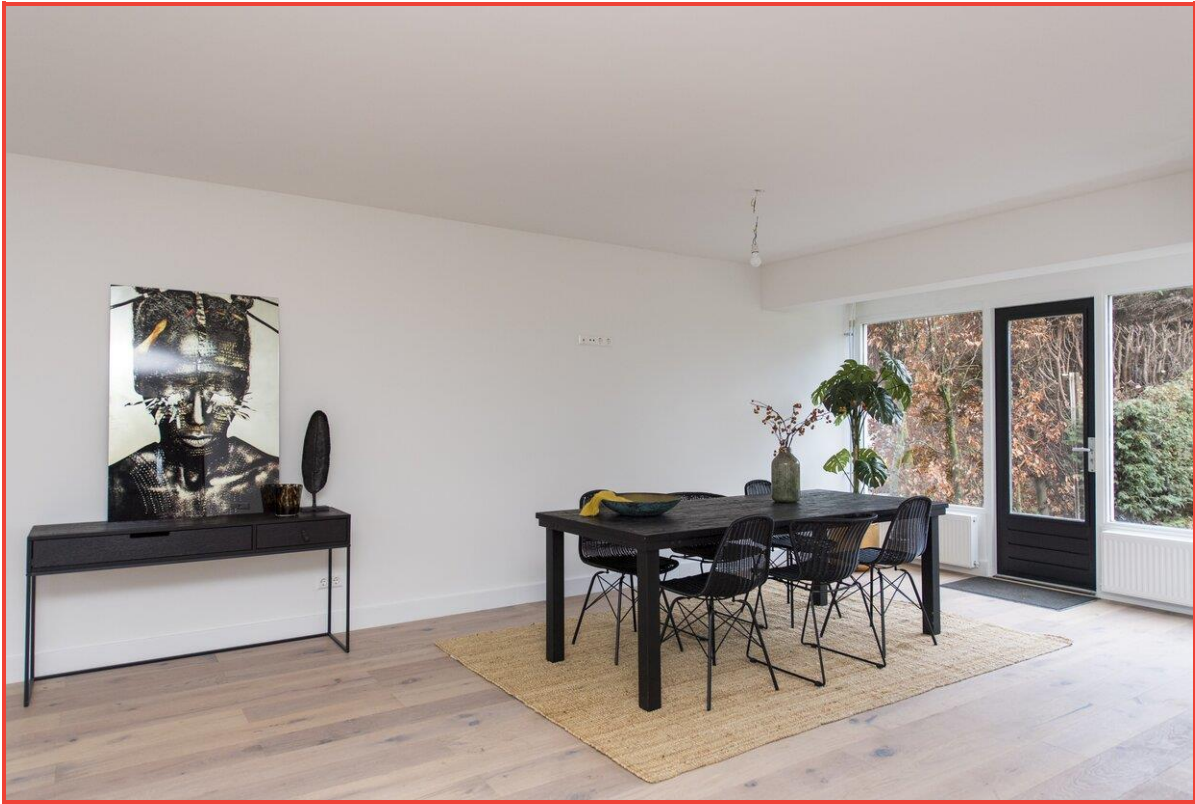


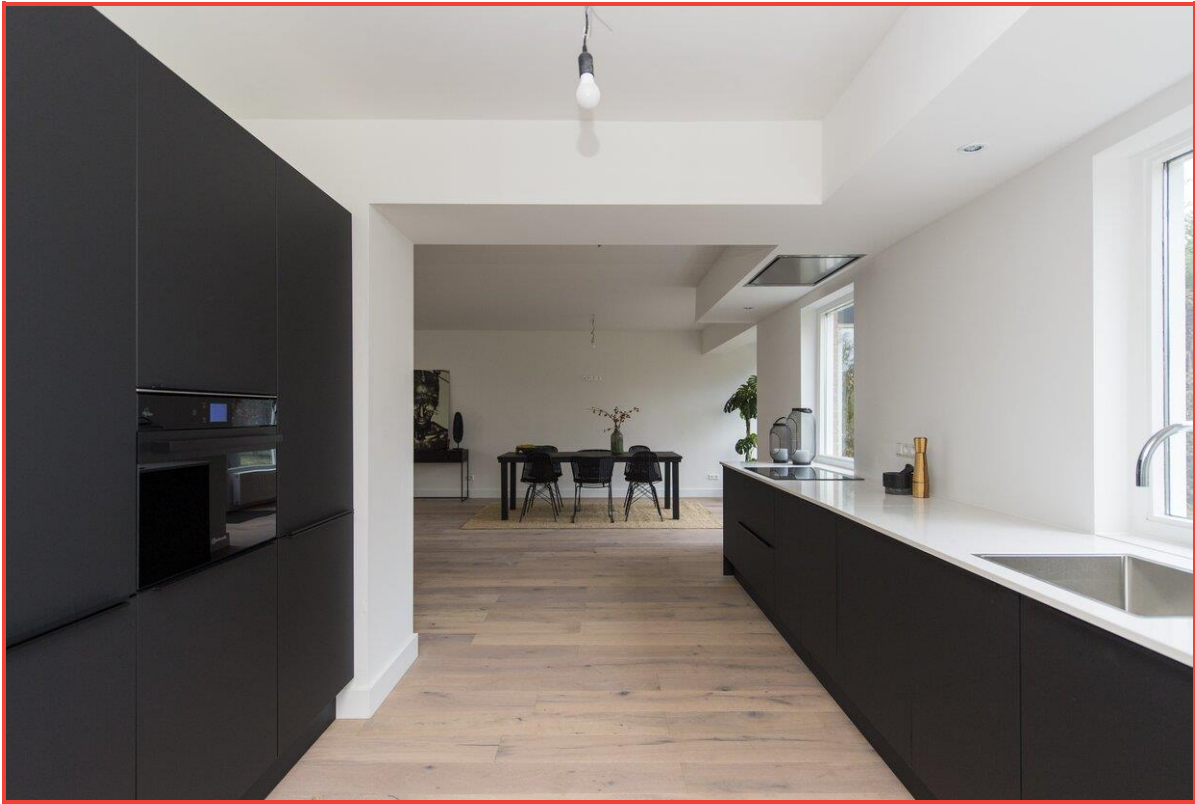


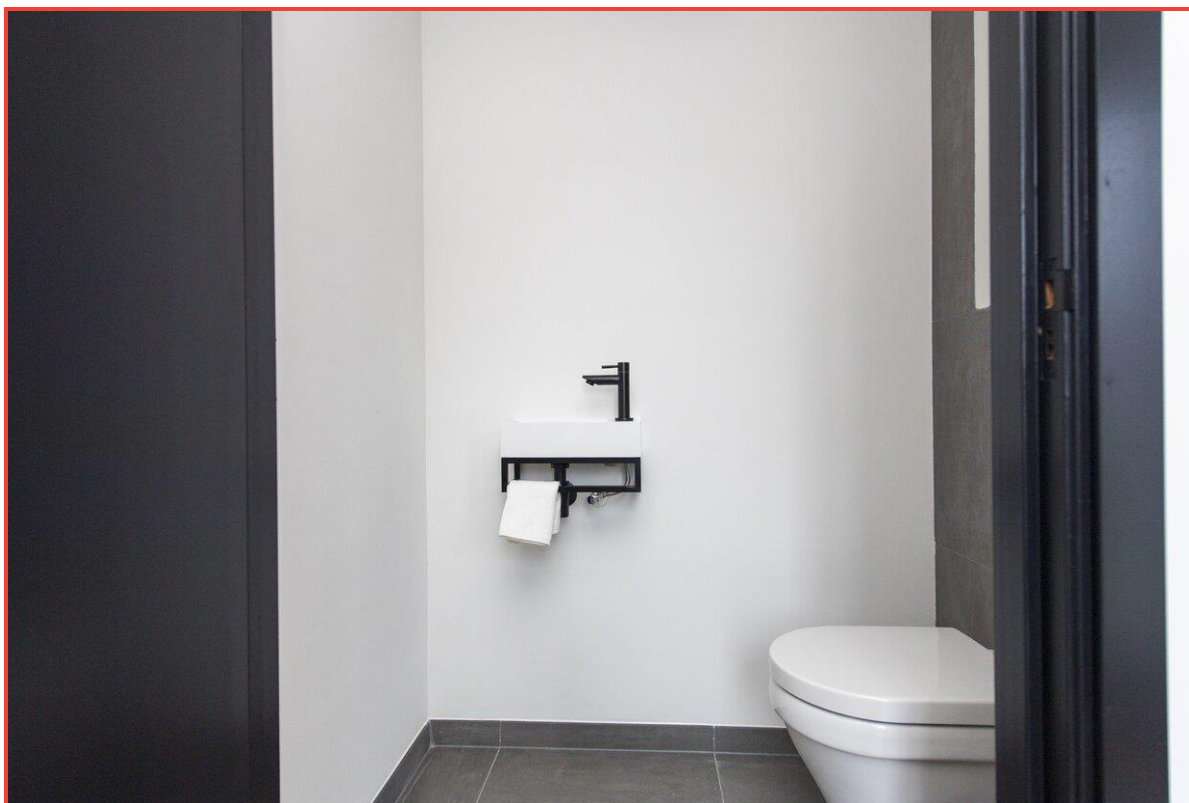








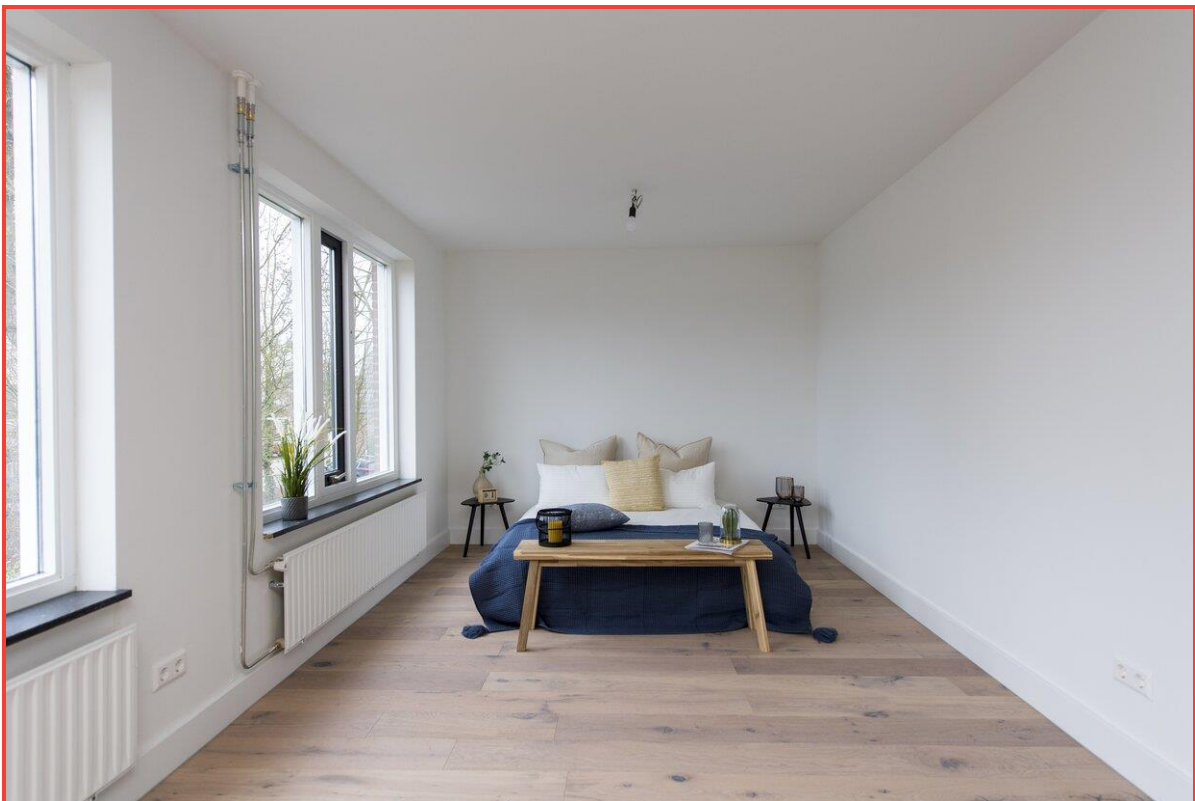




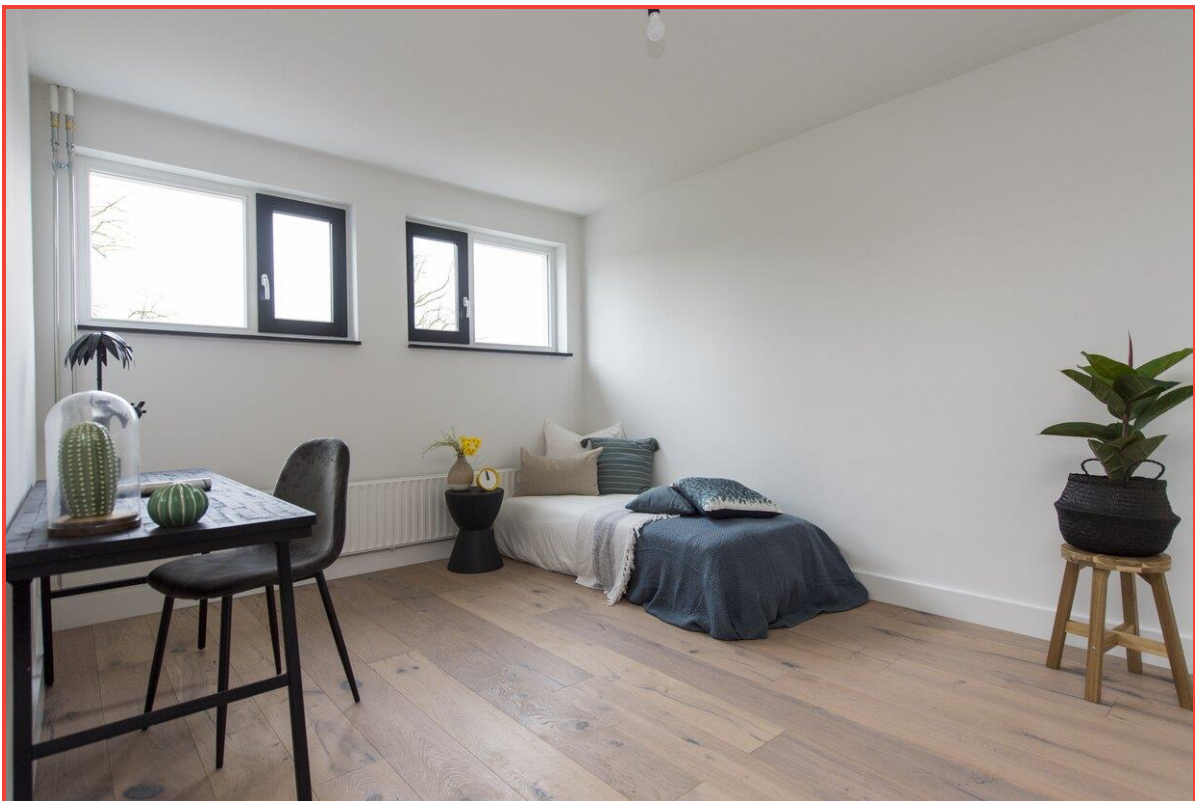




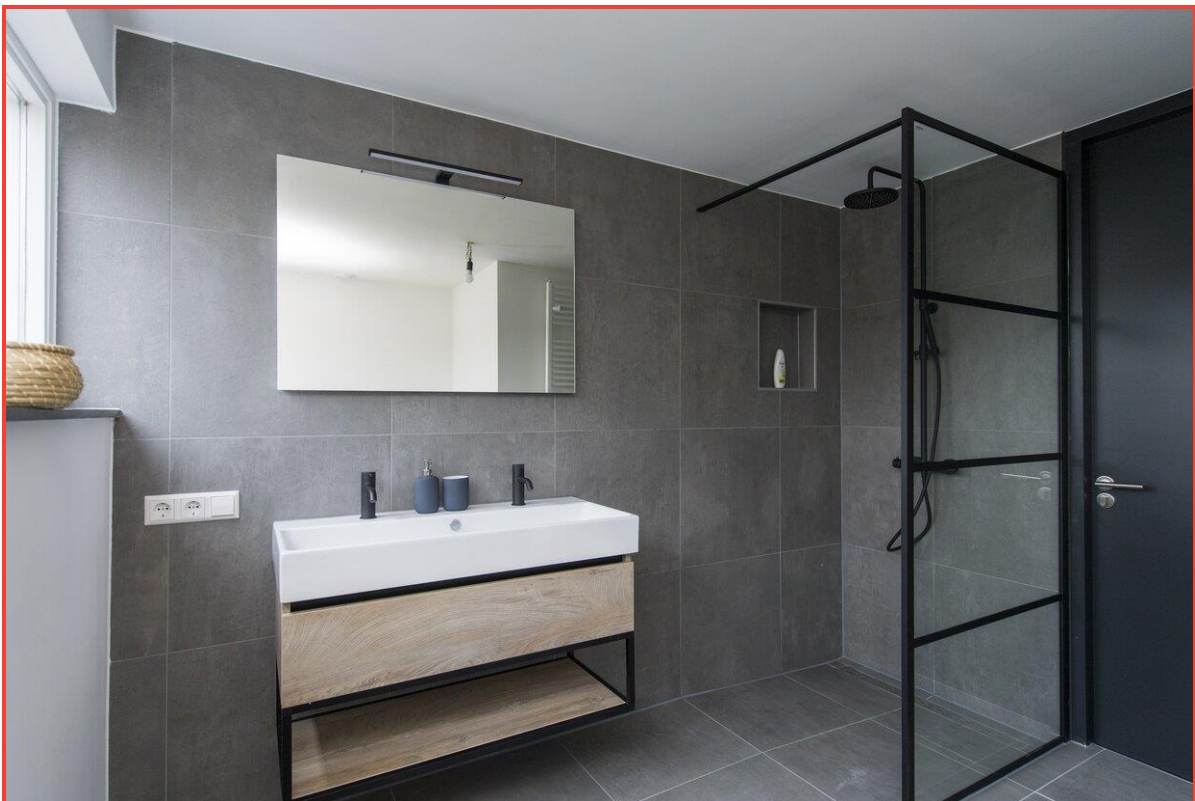
Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
tel: 013-4676107
e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl



transparantie - vakmanschap - integriteit



Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
tel: 013-4676107
e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl



transparantie - vakmanschap - integriteit

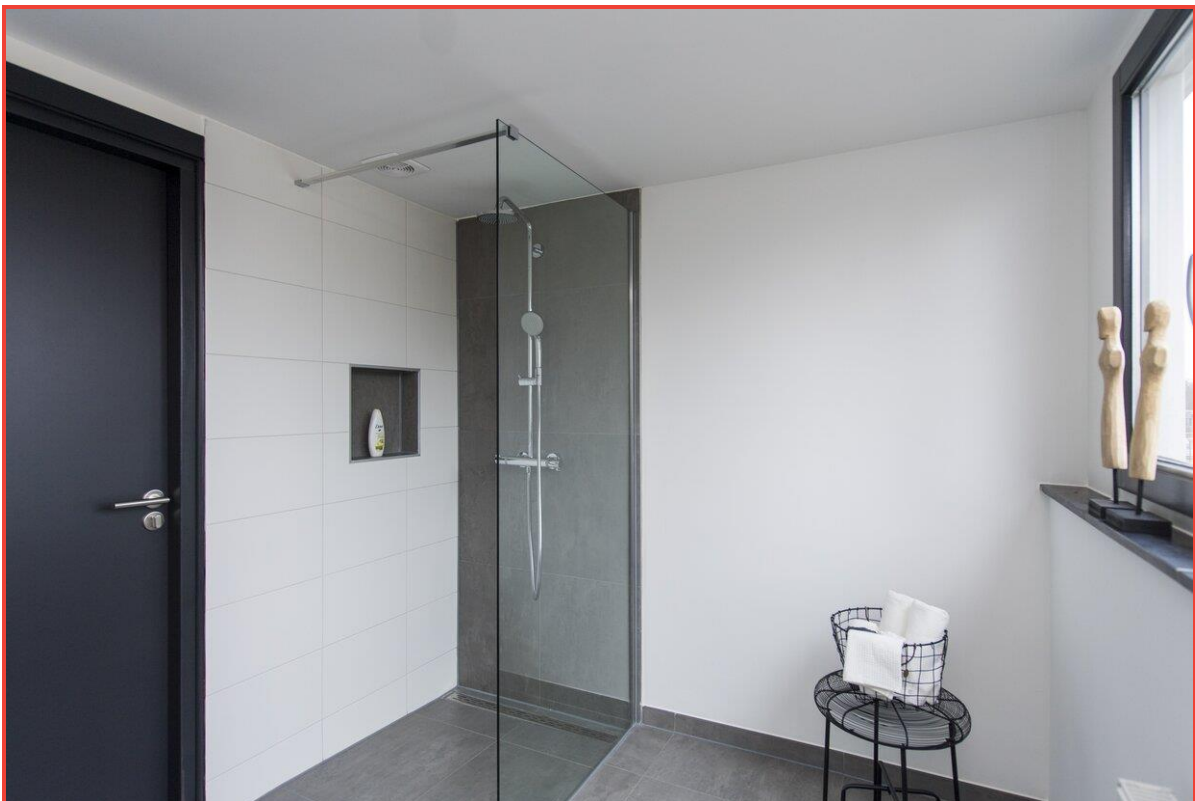


Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
tel: 013-4676107
e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl



transparantie - vakmanschap - integriteit









Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
tel: 013-4676107
e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl



**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

NVM

**Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar**

nvm.nl

The advertisement features a blue background with a sparrow wearing a blue tie with the NVM logo. The text is in white and blue. At the bottom, there is a panoramic view of a city with a prominent church spire.

Begane grond



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

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



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

kadaster

Adres Heuvelstraat 47
Postcode / Plaats 5101 TB Dongen
Gemeente Dongen
Sectie / Perceel I / 2740
Oppervlakte 1.195 m²
Soort Volle eigendom

kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dongen	
25	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2740	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 januari 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.

Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
tel: 013-4676107
e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl



aantekeningen

over ons

Wie zijn wij

Transparant Makelaars is een jong enthousiast team dat wordt geleid door **Pieter Reijnen**. Op 1 Mei 2009 is hij gestart met zijn eigen kantoor. Deze NVM makelaar is tevens beëdigd taxateur voor zowel NWWI als TMI taxaties. Naast Vastgoed en Makelaardij heeft Pieter Commerciële Economie gestudeerd. Hij heeft de afgelopen jaren ervaring opgedaan bij gerenommeerde makelaarskantoren in Midden Brabant.

Woningen verkoop:

Bij **verkoop** bieden wij u geen loze garanties. Wij garanderen u geen verkoop binnen zeer kort tijdsbestek. Wij garanderen u echter wel dat wij uw woning maximaal onder de aandacht brengen; dat wij u helpen met het verkoopklaar maken van uw woning en desgewenst dit hele proces met een team van deskundigen voor u regelen. Wij "ontzorgen" uw verkoop en garanderen daarmee een maximale opbrengst. De kosten worden vooraf met u besproken en zijn dus transparant.

Woningen aankoop:

Vertrouwt u ons uw aankoop toe, dan garanderen wij dat u weet wat u koopt. Wij maken uw **aankoop transparant**. De prijs-kwaliteitsverhouding van het door u gewenste object moet marktconform zijn en bij geringe twijfel over de bouwkundige staat, schakelt Transparant Makelaars altijd een onafhankelijk bouwkundig adviesbureau in.

Ontzorging

Transparant Makelaars gaat verder dan de meeste makelaars. Wij maken gebruik van professionele fotografen, tektschrijvers, interieuradviseurs, tuinarchitecten, hoveniers en bedrijven die alles in en om uw woning in orde brengen: van elektra tot stucwerk. Kortom u kunt het verkoopklaar maken van uw woning met een gerust hart aan ons overlaten.

Taxaties

Transparant Makelaars is in staat om op korte termijn een gedegen **transparant** taxatierapport op te maken. De rapporten worden door uw hypotheekverstrekker gegarandeerd geaccepteerd. Uw Transparant Makelaar is immers VastgoedCert - gecertificeerd en bovendien lid van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), en voert NWWI gecertificeerde woning taxaties uit. Daarnaast zijn wij ook bevoegd bedrijfstataties uit te voeren volgens de TMI (Taxatie Meet Instituut) standaard.

Bedrijfs OG

Uw bedrijfs onroerend goed verdient een goed rendement. Helaas ziet Transparant Makelaars vaak bedrijfs onroerend goed onnodig verkommeren, wat met een kleine investering wel renderend is te maken. Schakel **Transparant Makelaars** in voor de **verhuur, verkoop, aankoop of advies** op dit specialistische terrein.



Pieter Reijnen

Algemeen directeur/
bedrijfsmakelaar
Register Makelaar
Taxateur (RMT)
Register Taxateur
(TMI)



Gijs van Looij

Directeur wonen
Register Makelaar
Taxateur (RMT)



Jip Donders

Vastgoedadviseur
Planoloog
Assistent Register
Makelaar Taxateur



Tim van Rijswijk

Nieuwbouwadviseur
Assistent Register
Makelaar Taxateur
(ARMT)



Bennet Vissers

Erkend hypotheek-
adviseur



Carola Keller

Office manager

informatie kopen van een woning

Ná de bezichtiging

De verkoop van een woning is ook voor de verkoper een spannende tijd. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het noodzakelijk geachte onderzoek te doen.

Hypotheek en financieel advies

Het kiezen van de juiste hypotheek is belangrijk. Met meer dan 90 aanbieders, zoals banken, verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen en ruim 500 hypotheekvarianten, is er keus genoeg.

Transparant Makelaars werkt samen met financiële adviseurs, die u wegwijs kunnen maken in de complexe hypotheekwereld. Met een onafhankelijk en deskundig advies, dat bovendien volledig gratis is.

Zet nu de eerste stap op weg naar uw ideale hypotheek en vraag een vrijblijvend transparant hypotheekadvies aan. Geen verrassingen achteraf. Dat mag u van Transparant Makelaars verwachten.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarde(n)

aankopen van een woning

U kunt een vrijblijvend gesprek aanvragen bij ons over de aankoop van een woning. Bij de aankoop van een woning komt veel kijken, waar wij u graag bij helpen. In het aankoopproces onderscheiden wij de volgende stappen.

Stap 1: geschikte woning zoeken

Wij kunnen u helpen zoeken naar de woning die bij u past, door het aanmaken van een Funda zoekprofiel. Hierin geeft u een aantal woonwensen aan, namelijk welke prijsklasse, buurt, minimaal aantal m² etc. U wordt vervolgens op de hoogte gehouden van de woningen die aangemeld worden en die voldoen aan uw woonwensen. U kunt natuurlijk zelf ook woningen zoeken op bijvoorbeeld www.funda.nl

Stap 2: bezichtiging

Wij regelen een bezichtigingsafspraak en begeleiden u bij de bezichtiging. Tijdens de bezichtiging zullen wij kritisch kijken naar het onderhoud van de woning, de aanwezigheid van eventuele gebreken en naar eventuele noodzakelijke reparaties of uit te voeren verbouwingen.

Stap 3: extra onderzoek

Wellicht is het nodig om een bouwkundig specialist in te schakelen, waarbij wij u kunnen helpen. Daarnaast nemen wij u werk uit handen door onderzoek te doen naar bestemmingsplannen, milieuaspecten, relevante gegevens in het Kadaster, status en eventueel verplichtingen van Vereniging van Eigenaren, status van de VvE, gemeente- en provinciebepalingen en de aanwezigheid van een energielabel. Ook onderzoeken wij met u graag of de woning voor u financieel haalbaar is? Hierbij kan onze hypotheekadviseur u van dienst zijn.

Stap 4: onderhandelingen

Wij zullen u adviseren over de beste biedingsstrategie en het vaststellen van een openingsbod. Gezien onze ervaring en toegang tot de NVM-database kunnen wij de marktwaarde zien van vergelijkbare woningen. Wij kunnen zorgen dat de juiste ontbindende voorwaarden worden bedongen. Op basis van deze voorwaarden kan een koopovereenkomst alsnog ontbonden worden.

Stap 5: ondertekening koopovereenkomst

Als de verkoper het bod heeft geaccepteerd, kan de koopovereenkomst worden opgesteld. Deze lopen wij samen met u door om zeker te zijn dat alles klopt. Als alles in orde is dan ondertekenen u en de verkoper de koopovereenkomst. Zodra de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend ontstaat de koop. Uiteraard kunnen wij u ook adviseren over een geschikte notaris

Stap 6: de woning financieren

Wanneer de koopovereenkomst getekend is, dient u de financiering definitief rond te maken, waarmee onze hypotheekadviseur u kan helpen. Zodra de financiering rond is, stuurt de bank de hypotheekstukken naar de notaris. Voor de datum van levering zorgt de bank dat de hypotheeksom wordt gestort op de derdenrekening van de notaris.

Stap 7: aanvaarding en koop

Voor het transport bij de notaris gaat u samen met ons de woning controleren of deze in de afgesproken staat wordt opgeleverd. Daarna gaan we naar de notaris en tekent u de akte van levering en eventueel de hypotheekakte. Vervolgens zorgt de notaris ervoor dat de akten worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Na deze inschrijvingen bent u officieel eigenaar van uw nieuwe woning!

algemene voorwaarden

Documentatie

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Aan in deze brochure vermelde maten kunnen geen rechten worden ontleend. De indeling op de tekening kan enigszins afwijken van de werkelijke indeling. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgemaakt door Transparant Makelaars conform de model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clause worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Ontbindende voorwaarde financiering

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Een uitgebracht en door de verkoper geaccepteerd bod is namelijk bindend en in principe is de koop dan gesloten.

Waarborgsom / bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper, wordt in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en strekt ten tijde van de eigendomsoverdracht in mindering op de koopsom. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte.

tm

transparant makelaars



Transparant Makelaars
Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg

tel: 013-4676107
fax: 013-4672156

e-mail: info@tm-makelaars.nl
website: www.tm-makelaars.nl

transparantie - vakmanschap - integriteit