

VAN HARTE WELKOM !



Kersengarde 3, 5103 EM Dongen

Vraagprijs € 435.000,00 kosten koper



Lemmens Makelaardij BV
Ringbaan Oost 493
5017 AB, TILBURG
Tel: 013 543 22 24
E-mail: info@lemmens.nl
www.lemmens.nl



Omschrijving

Kersengarde 3, 5103 EM Dongen

Zoek je een grote -geschakelde- 2/1-kapwoning met eigen, brede oprit en flinke garage? Dan is deze woning aan de Kersengarde 3 misschien precies iets voor u! Deze moderne woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 145 m² met en heeft 4 flinke kamers boven. Het perceel heeft een mooie oppervlakte van 230 m², met voor- en achtertuin en directe toegang naar de achtergelegen straat. De woning heeft bovendien een uitstekend energielabel (energielabel B) en lage energiekosten door zonnepanelen.

De ligging is ideaal; aan de rand van Dongen, in een kindvriendelijke, rustige buurt 'Biezen' met alle voorzieningen direct in de buurt. Het centrum van Dongen ligt op fietsafstand en de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 10 minuutjes rij-afstand.

Deze woning is bovendien keurig onderhouden. De verkoper heeft als fijne service naar de koper al netjes een bouwkundige keuring laten verrichten.

Begane grond:

- vrijwel geheel, netjes verharde voortuin die momenteel plaats biedt voor 3 auto's
- royale garageruimte die zowel vanuit de voortuin als inpandig (via de bijkeuken-/hobbyruimte) te bereiken is.
- ruime entree/hal met meterkast
- keurig, modern toilet met hangcloset en fonteintje
- woonkamer met royale raampartij met ruime lichtinval en prettig uitzicht over de rustige woonomgeving en oprit. Geniet van je ruime living met sfeervolle pellet-haard; deze wordt ter overname aangeboden
- centrale, open trapopgang naar de 1e verdieping
- en wát een ruimte in de open woonkeuken aan de tuinzijde! Hier vind je een moderne keukeninrichting in een hoekopstelling met volop kastruimten en alle inbouwapparatuur die je maar wenst! Deze ruimte biedt je volop ruimte voor een grote eettafel waar je heerlijk kan zitten met je gezin/familie vrienden
- verrassend is de ruimte naast de woonkeuken; hier vind je een tuingerichte bijkeuken-/hobbyruimte. Vanuit deze ruimte bereik je rechtstreeks de garageruimte
- de achtertuin is met zorg aangelegd en biedt een grote, extra berging en een heerlijk overkapte zithoek aan de achterzijde. Hier profiteer je nog tot laat van een zonnetje in de zomermaanden!
- aan de achterzijde bevindt zich de deur die rechtstreeks naar de achtergelegen straat gaat. Ideaal voor een motorliefhebber, maar ook gewoon heel handig en makkelijk.

Tip: kijk op de zonbutton op onze website en ontdek dat er veel zon is in de tuin

Algemeen: de begane grond is grotendeels voorzien van een neutrale laminaatvloerafwerking en stucwerk wand- en plafondafwerking

1e verdieping:

- overloop met vaste trapopgang naar de 2e verdieping
- 3 slaapkamers die ieder gekenmerkt wordt door een eigen kwaliteit. Wat dacht je van een riante ouder-slaapkamer, en een slaapkamer met een eigen, handige vaste wastafel. Kortom: 3 uitstekende slaapkamers!
- moderne badkamer met inloopdouche met meerdere douchemodules, wastafel met badmeubel en toilet

Algemeen: de eerste verdieping is voorzien van laminaat vloerafwerking

2e verdieping:

- ruime overloopruimte met bergkamer en opstelling van de CV-combiketel
- de zeer grote 4e slaapkamer heeft een prachtig vrij uitzicht naar de groenvoorzieningen in het buitengebied. Ook hier is praktische, extra bergruimte aanwezig

Algemeen: de tweede verdieping is voorzien van strakke wand- en plafondafwerking en laminaatvloerafwerking

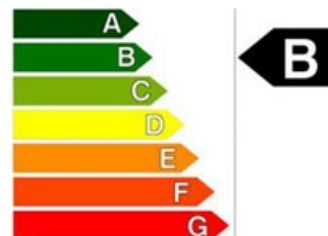
Algemeen:

- gunstig gelegen in de woonwijk 'Biezen', in een rustige kindvriendelijke straat, met veel groen rondom en nabij scholen, kinderopvang en speelgelegenheden
- deze woning is instapklaar en heeft een heel positief energielabel (B)
- door de zonnepanelen profiteer je van een lage energierekening
- met fijne parkeermogelijkheden op je eigen oprit
- de garage is royaal van afmeting en is ook inpandig bereikbaar
- door de uitbouw is een grote bijkeuken-/hobbyruimte ontstaan met heerlijk uitzicht naar de achtertuin
- met riant eetkamer-deel met moderne keukenvoorziening
- de woonkamer heeft een sfeervolle pelletkachel (ter overname)
- de voor- en achtertuin is met zorg aangelegd
- behalve een garage is er ook een berging en een fijne, overkapte zithoek in de tuin
- deze woning kent veel extra bergruimte
- 3 ruime slaapkamers bij de 1e verdieping
- 1 grote slaapkamer bij de 2e verdieping
- gesitueerd in een kindvriendelijke locatie aan een rustige woonstraat, direct nabij voorzieningen, zoals sportvelden en winkels. En door de ligging aan de rand van Dongen is ook een mooie wandeling nabij
- genoemde maten zijn op basis van de algemene meetinstructies
- er is zelfs (als service voor de koper) gedacht aan een bouwkundige keuring

Kersengarde 3, 5103 EM Dongen



Vraagprijs € 435.000,00 kosten koper



Lemmens Makelaardij BV
Ringbaan Oost 493
5017 AB, TILBURG
Tel: 013 543 22 24
E-mail: info@lemmens.nl
www.lemmens.nl



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	Ca. 1978

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	Ca. 586 m ³
Perceel oppervlakte	230 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	Ca. 145 m ²
Woonkamer-deel (exclusief woonkeuken)	Ca. 22 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk, beschutte ligging
Voorzieningen	Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand hout

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-ketel
C.V.-ketel	HR-107 ketel (Gas gestookt combiketeteigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	Ca. 1.087
Tuin breedte (cm)	Ca. 974
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Normaal























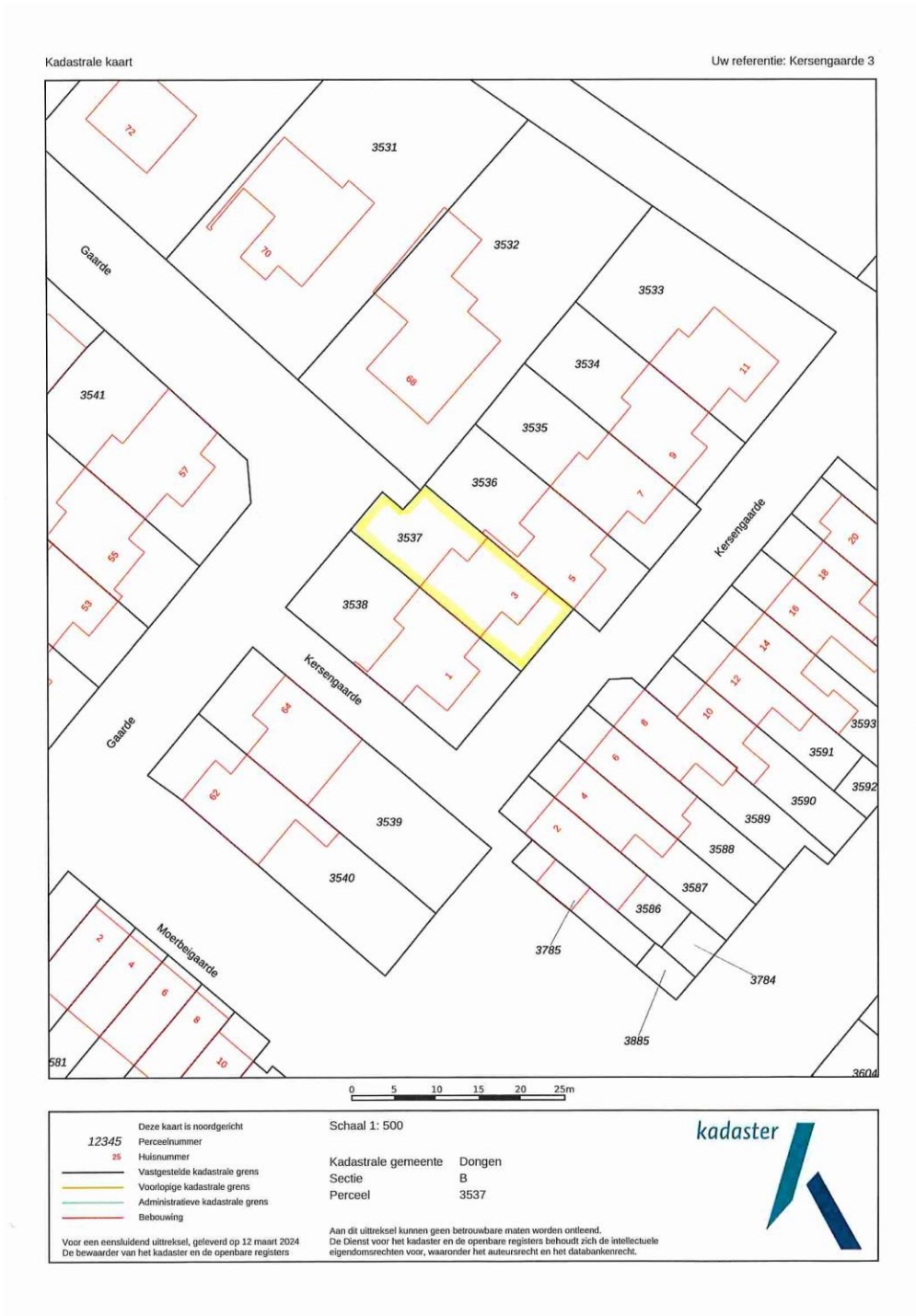








Plattegrond



Lemmens Makelaardij BV
 Ringbaan Oost 493
 5017 AB, TILBURG
 Tel: 013 543 22 24
 E-mail: info@lemmens.nl
www.lemmens.nl

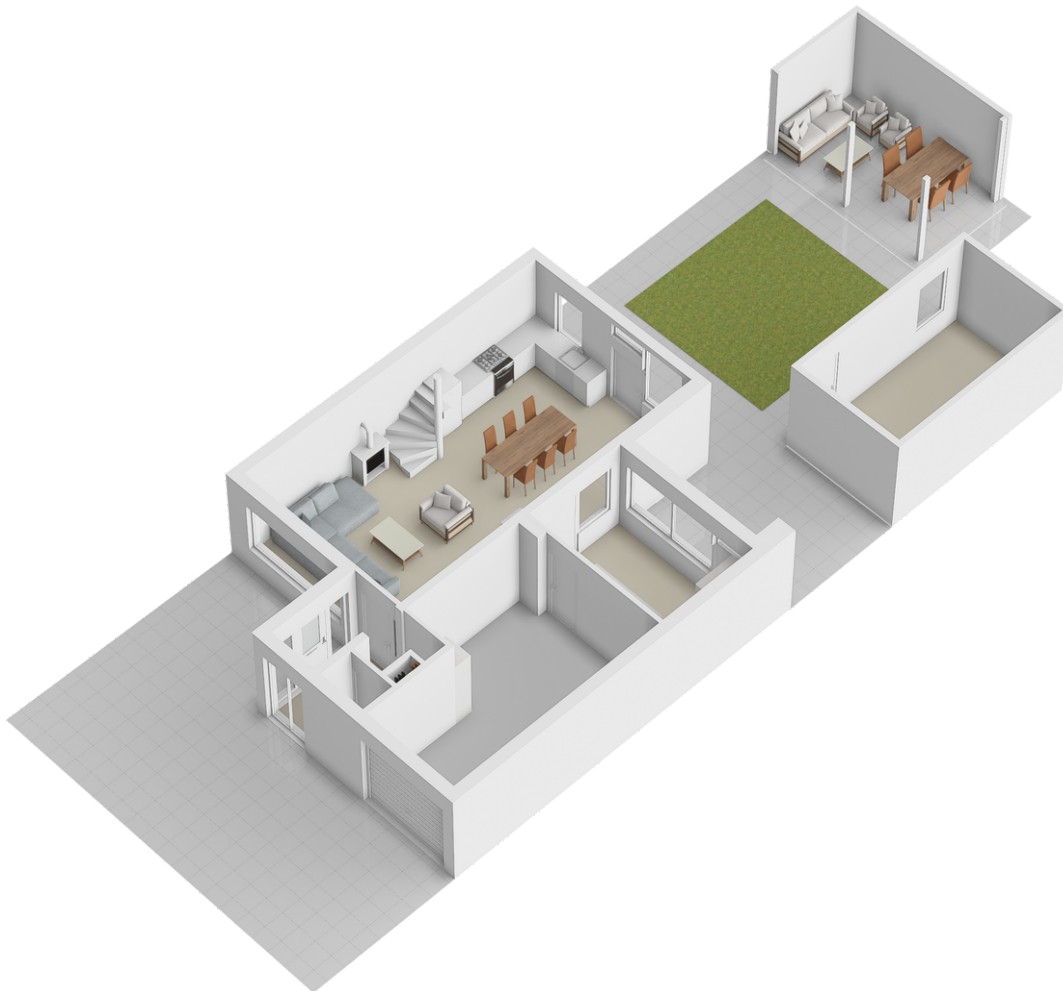


Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond



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

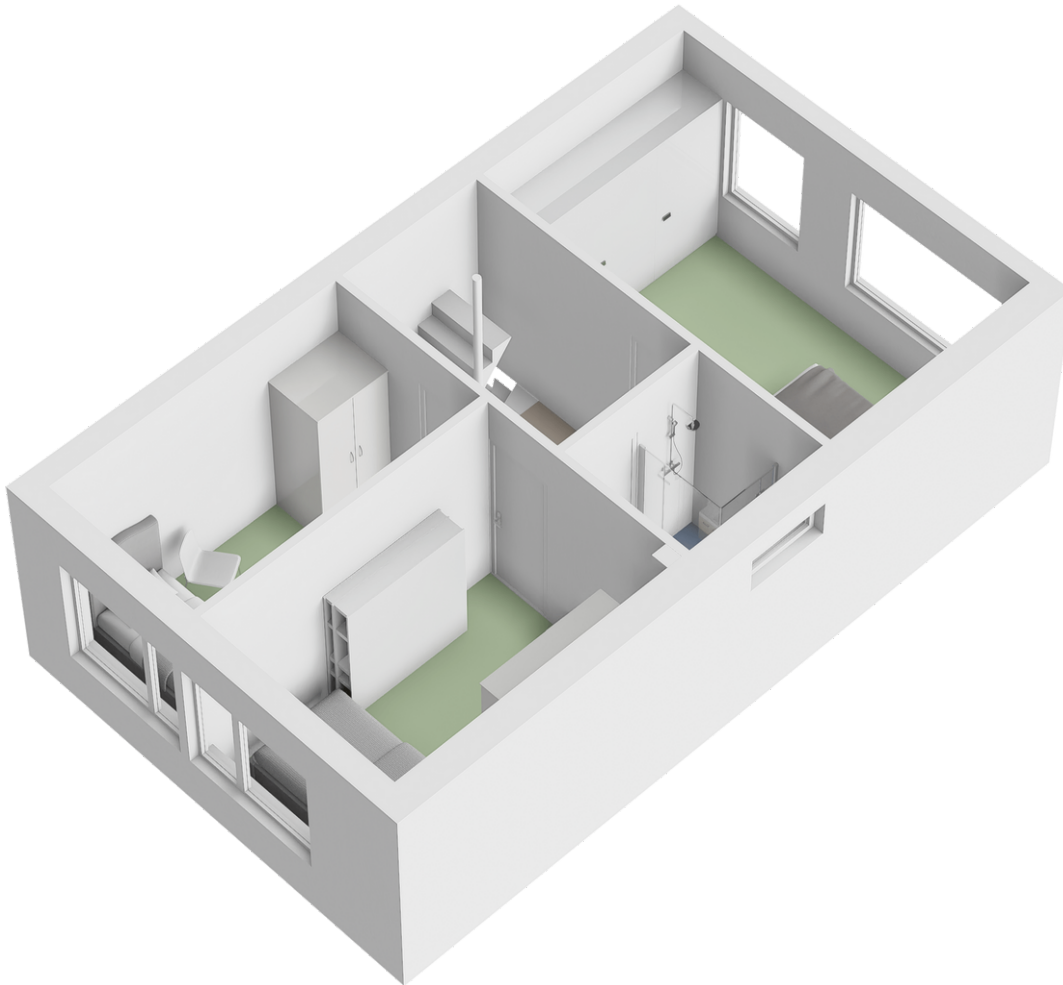
Plattegrond



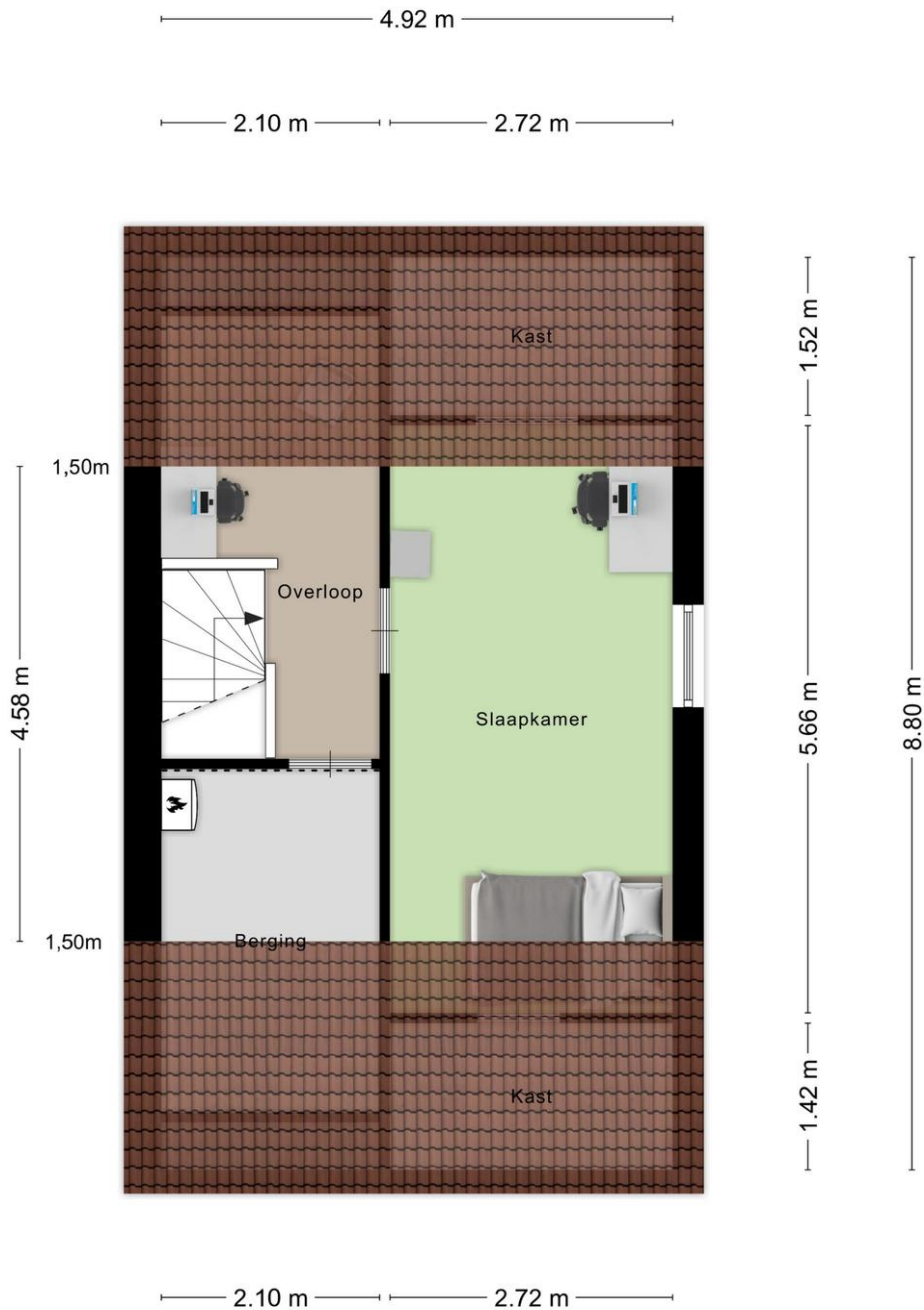
Plattegrond



Plattegrond

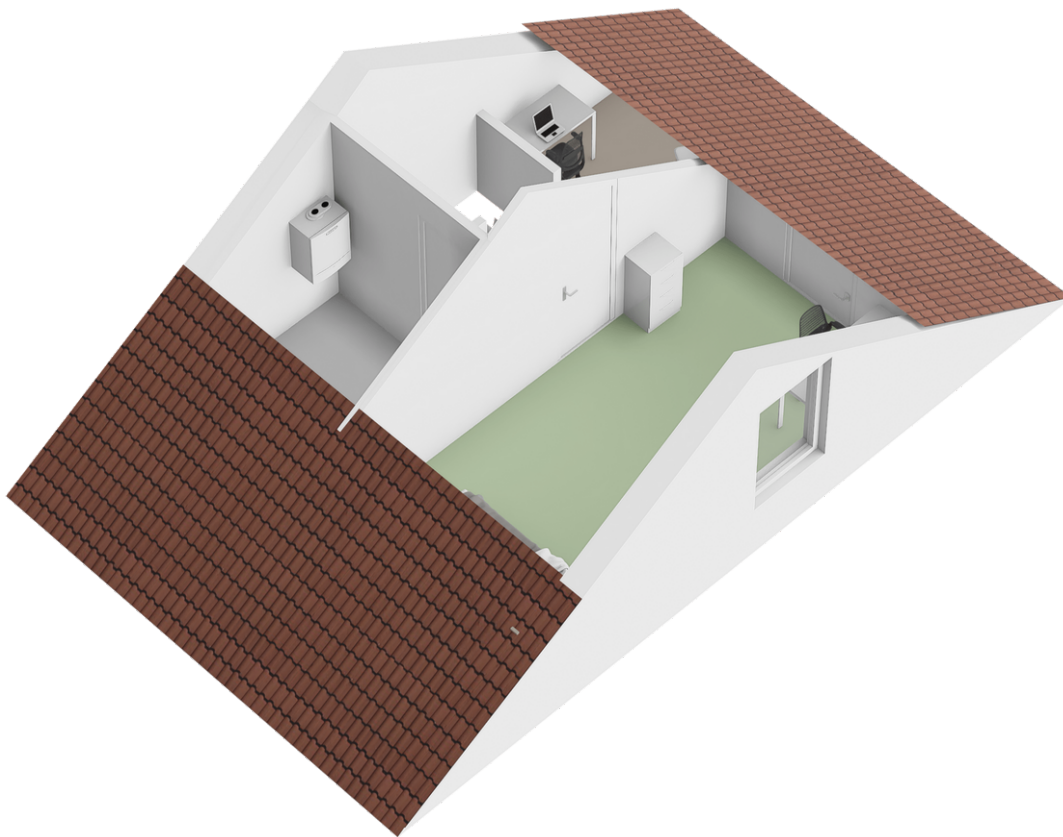


Plattegrond

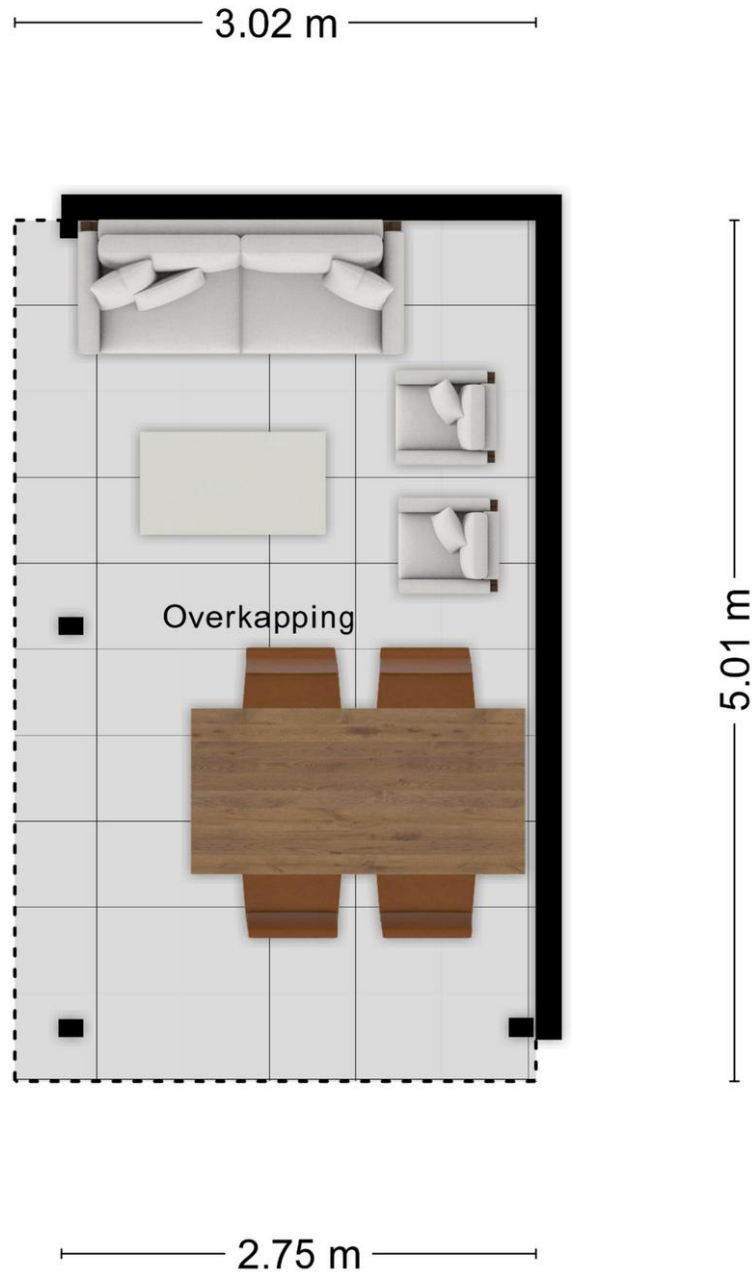


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

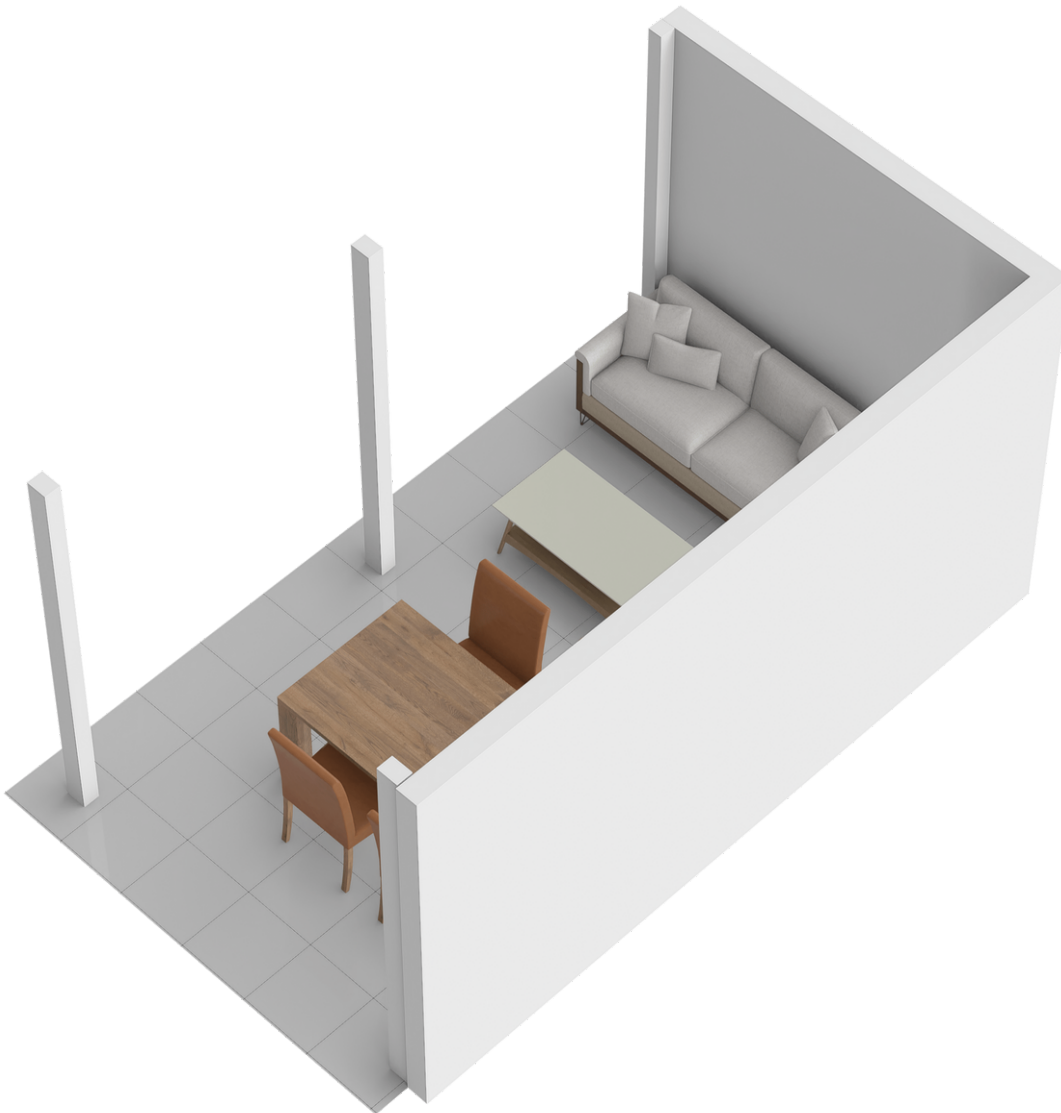


Plattegrond overkapping zithoek tuin

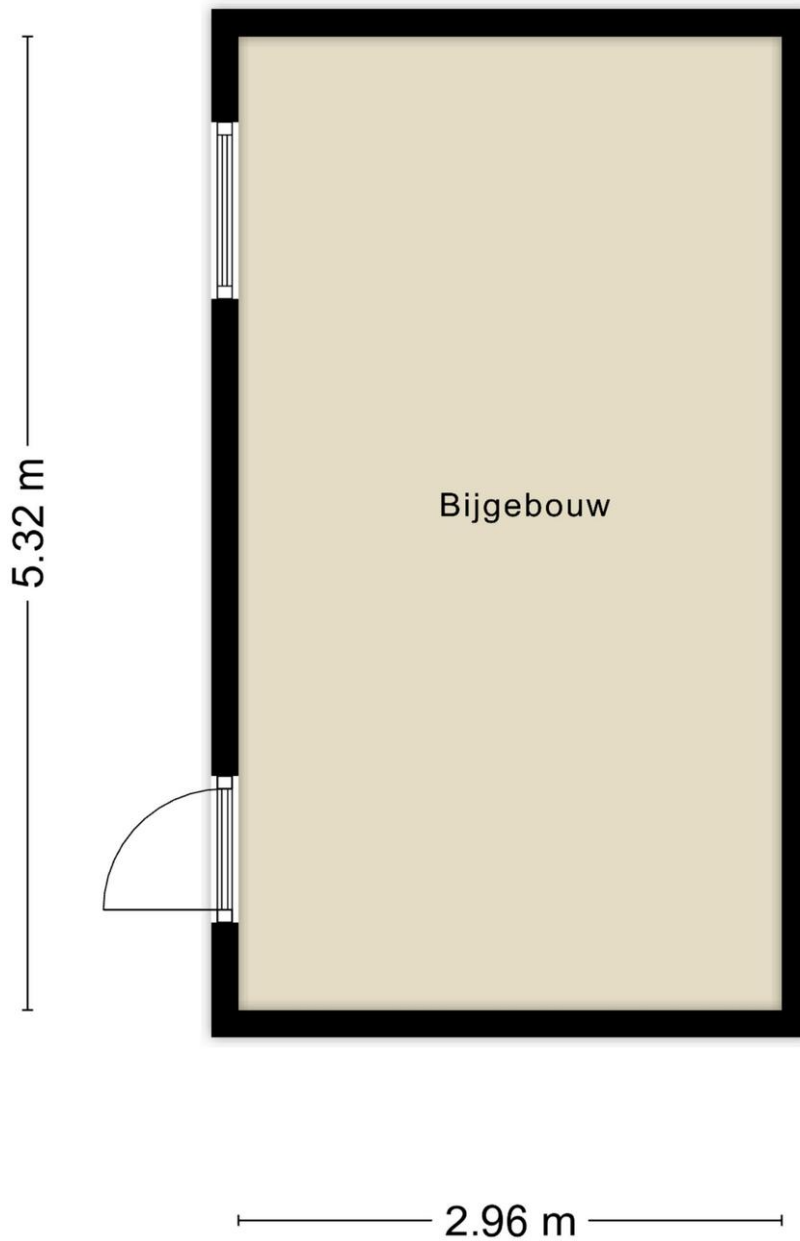


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond overkapping zithoek tuin

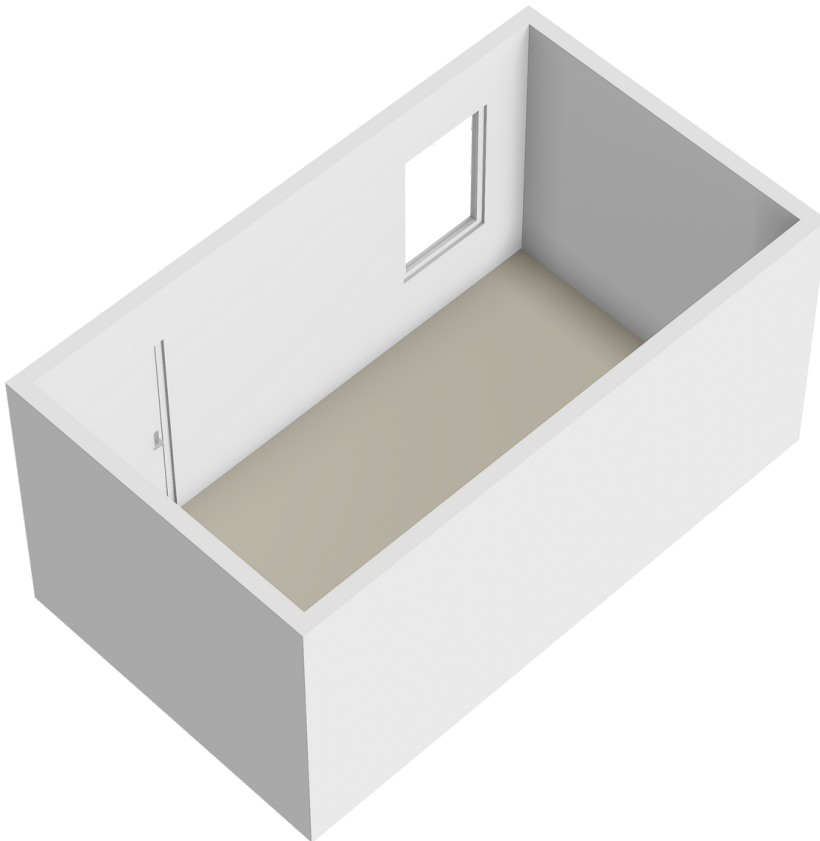


Plattegrond berging tuin



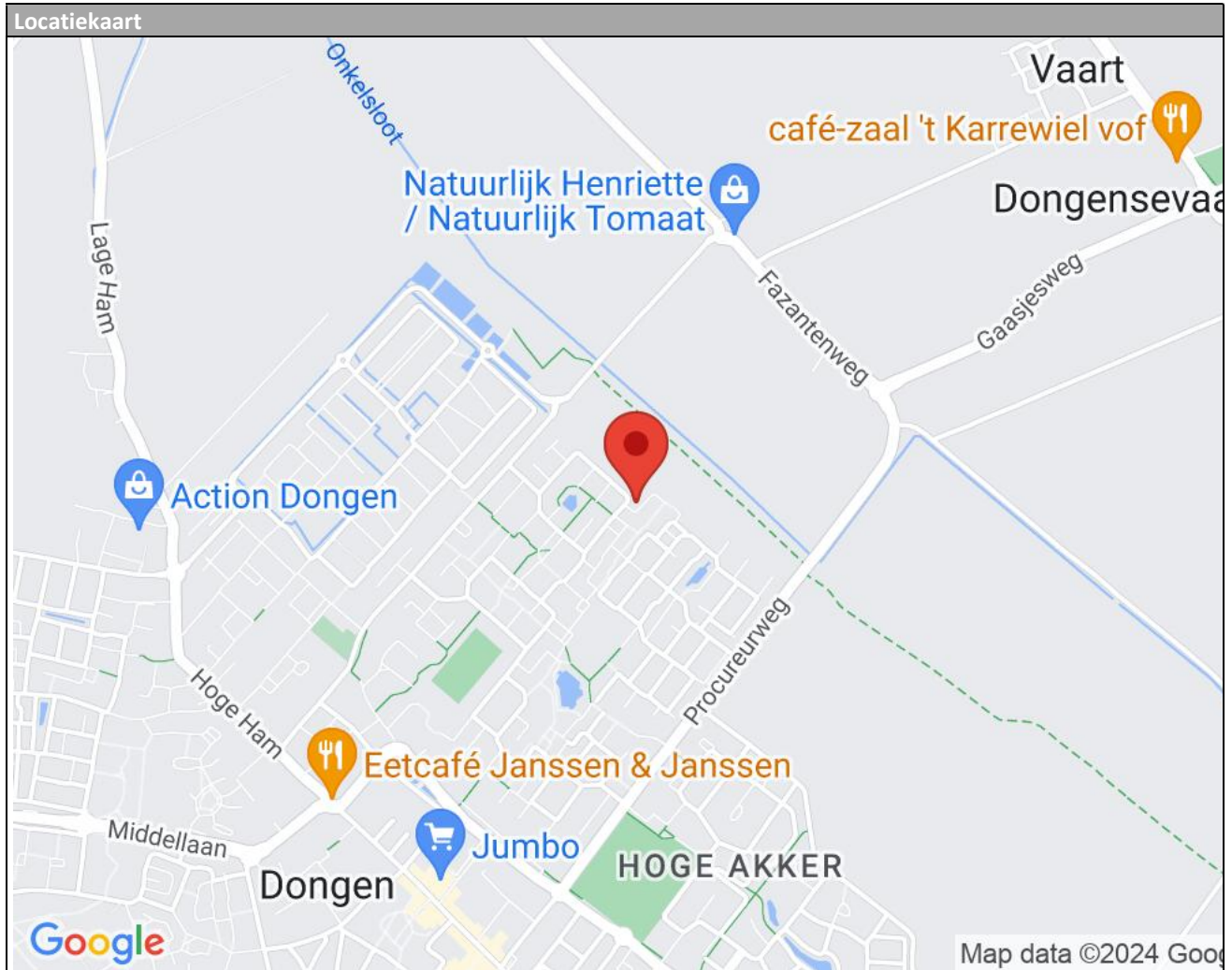
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging tuin



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Kersengarde 3
Postcode / plaats	5103 EM Dongen
Provincie	Noord-Brabant



Lijst van zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
--------------------	------------------	----------	------------------------	--------

De lijst van zaken wordt u door de verkopend makelaar verstrekt.



Lemmens Makelaardij
Ringbaan Oost 493
5017 AB, TILBURG
Tel: 013 543 22 24

E-mail: info@lemmens.nl

Lemmens Makelaardij BV
Ringbaan Oost 493
5017 AB, TILBURG
Tel: 013 543 22 24
E-mail: info@lemmens.nl
www.lemmens.nl



Meest gestelde vragen.

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Wat zijn 'kosten koper'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk op www.nvm.nl of neem contact op met ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

Verkoopvoorwaarden.

Voorgaande informatie is naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig, Lemmens Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan.

Deze informatie is geen aanbieding in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandelen. Deze informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt. O.a. de navolgende (NVM) voorwaarden zijn van toepassing;

1. De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor of uw eigen makelaar kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.
2. Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen. In geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de taxateur, welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en uitsluitend lid te zijn van één van de navolgende organisaties/ verenigingen : NVM, VastgoedPro of VBO.
3. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van bouwkundige inspectie dient de inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag, voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige opname zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.
4. Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond te laten onderzoeken op verontreiniging.
5. Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze, uiterlijk 7 weken na het tot stand komen van de (schriftelijke) overeenkomst, 10 % van de koopsom als waarborgsom in handen van een nader te bepalen notaris te storten dan wel een onvoorwaardelijke bankgarantie te stellen.
6. Oplevering geschiedt in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend) heersende / lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

7. Een overeenkomst tussen verkoper en koper komt slechts tot stand onder de opschortende voorwaarden dat deze wordt vastgelegd in een akte en door beide partijen wordt ondertekend. Koper kan vóór ondertekening van de akte geen rechten ontlene aan een mondelinge overeenstemming met de verkoper. Alle kosten van de overdracht, waaronder tevens begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en de eventuele kosten voor kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van koper.
8. Alle baten, lasten, en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en / of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.
9. De vermelde oppervlaktematen en inhoudsmaten van de ruimten zijn globaal gemeten en de maten zijn circa vermeld (aan de juistheid hiervan kunnen geen rechten worden ontleend).

Ons actuele woning- en bedrijfsaanbod vindt u ook op:



vastgoedcert
gecertificeerd



Voor verdere informatie en bezichtigingen kunt u contact met ons opnemen. De informatie in deze brochure is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Lemmens Makelaardij B.V. is niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie die in deze brochure staat vermeld.

Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. Deze brochure wordt u louter ter informatie verstrekt en kan niet als een aanbod tot verkoop worden gezien. Deze informatie bindt de eigenaar van de onroerende zaak op geen enkele wijze. Alleen de eigenaar van de onroerende zaak is bevoegd een koopovereenkomst te sluiten.