

TE KOOP
Noorderlaan 135, Dongen
Vraagprijs € 400.000,= kosten koper



Deze hoekwoning met aangebouwde garage (in spouw) ligt op een ruim perceel en op korte afstand tot basisscholen, winkels en uitvalswegen. De woning is voorzien van 14 zonnepanelen (2022) en alle hardhouten kozijnen zijn v.v. dubbel glas. Op de begane grond vindt u de woonkamer en half open keuken. Op de eerste verdieping vindt u 3 ruime slaapkamers en de moderne badkamer (2023). Op de tweede verdieping kunt u nog een extra slaapkamer realiseren. Er is een ruime, keurig onderhouden tuin, gelegen op het zuiden. Achter in de tuin staat een extra berging. U kunt uw auto op eigen oprit parkeren en gebruik maken van eigen laadpaal.

Bouwjaar	: 1973
Woonopp.	: 92,3 m ²
Overige inpandige ruimte	: 39,3 m ²
Perceel:	: 288 m ²
Oplevering	: in overleg

Hoofdstraat 97 5121 JC Rijen Tel: (0161) 224618 Fax: (0161) 224695
E-mail : info@rolandjansenmakelaars.nl www.rolandjansenmakelaars.nl



Begane grond

Entree/Hal

Bij het betreden van de woning komt u in de hal, welke toegang geeft tot het modern toilet met fonteintje (2023), de meterkast (6 groepen, 3 aardlekschakelaars, groepen zonnepanelen en groepen laadpunt) en de woonkamer. U kunt hier ook naar de eerste verdieping.



De woonkamer:

De woonkamer (7,41 m. x 5,18/3,16 m.) heeft aan de voorzijde een zithoek en aan de achterzijde een eethoek. Er ligt een laminaatvloer. Er zijn twee vaste kasten voor extra bergruimte.







De keuken

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning (2,93 m. x 2,49 m.), grenzend aan de achtertuin. Het witte keukenblok staat in een hoekopstelling. De keuken is v.v. een koelkast, een vaatwasser, een 4-pits gasplaat, een combimagnetron, een afzuiger en zowel onder- als bovenkasten. Er is een loopdeur naar de tuin.





De eerste verdieping

Vanuit de overloop heeft u toegang tot 3 ruime slaapkamers, de badkamer en een vaste trap naar de tweede verdieping. De hele verdieping is v.v. een laminaatvloer m.u.v. de badkamer. Alle hardhouten kozijnen op deze verdieping zijn weer v.v. dubbel glas.

Slaapkamer 1

Deze slaapkamer (3,39 m. x 3,64 m.) ligt aan de voorzijde van de woning.



Slaapkamer 2

Deze slaapkamer (2,85 m. x 2,76 m.) ligt aan de achterzijde van de woning. Deze kamer heeft een ruime vaste kast.



Slaapkamer 3

Deze slaapkamer (3,92 m. x 2,72 m.) ligt aan de achterzijde van de woning.



De badkamer

De badkamer (2023: 2,43 m. x 2,01 m.) is v.v. een inloofdouche met glazen wand, glazen deur en thermostaatkraan. Hierboven hangt de mechanische ventilatie. Er is een modern wastafelmeubel met twee lades en daarboven een verwarmde spiegel met verlichting. Verder hangt er een zwevend toilet en moderne radiator. De tegelvloer is zwart van kleur. Ook de wanden zijn deels betegeld en verder v.v. glad stucwerk, net zoals het plafond met inbouwspots.





De tweede verdieping

Op de voorzolder (4 m. x 2,82 m.) vindt u de cv-opstelling (Nefit 2019), de omvormer van de zonnepanelen en de wasaansluitingen.



Kamer 4

In deze ruimte (4 m. x 3,27 m.) zit nog geen Velux dakraam of dakkapel, waardoor dit officieel niet als slaapkamer meegenomen mag worden. Echter, meerdere woningen in de straat hebben aan de voorzijde een dakkapel geplaatst omdat zij aan de achterzijde de zonnepanelen op het dak geplaatst hebben. Dit is dus een optie om extra woonoppervlakte toe te voegen i.p.v. de in pandige ruimte (bergruimte) waar het momenteel voor wordt gebruikt.



De achtertuin

De ruime tuin ligt op het zuiden (ca. 11,60 m. x 10 m.) en is v.v. sierbestrating, een gazon en vaste beplanting. Er is beregeningssysteem aangelegd in zowel de voor- als achtertuin. Direct achter de woning hangt een zonnescerm. Er is een extra brede, houten poort naar de oprit. Verder kunt u vanuit de tuin naar de garage en naar de berging (2,73 m. x 2,04 m.).





De garage

De aangebouwde garage (6 m. x 2,72 m.) is in spouw gezet en heeft een roldeur aan de straatzijde en een loopdeur aan de tuinzijde. In de garage vindt u de beregeningsinstallatie v.v. timer, ook te bedienen via een app. De garage is verder v.v. electra.



Bijzonderheden:

- hoekwoning
- met aangebouwde garage, in spouw gezet
- moderne badkamer 2023
- modern toilet 2023
- momenteel 3 slaapkamers maar door plaatsing dakraam of dakkapel vierde slaapkamer eenvoudig te realiseren
- op ruim perceel
- ruimte voor uitbreiding aan de achterzijde
- nabij basisscholen, winkels en uitvalswegen
- ruime, keurig onderhouden achtertuin met berging
- oprit met eigen laadpaal (22Kw / 3 fasen)
- geheel v.v. dubbel glas
- 14 zonnepanelen (2022)
- cv ketel Nefit 2019
- energielabel C
- tegenover de woning wordt het nieuwbouwplan Noorderbunder gebouwd

Noorderlaan 135 - Dongen
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

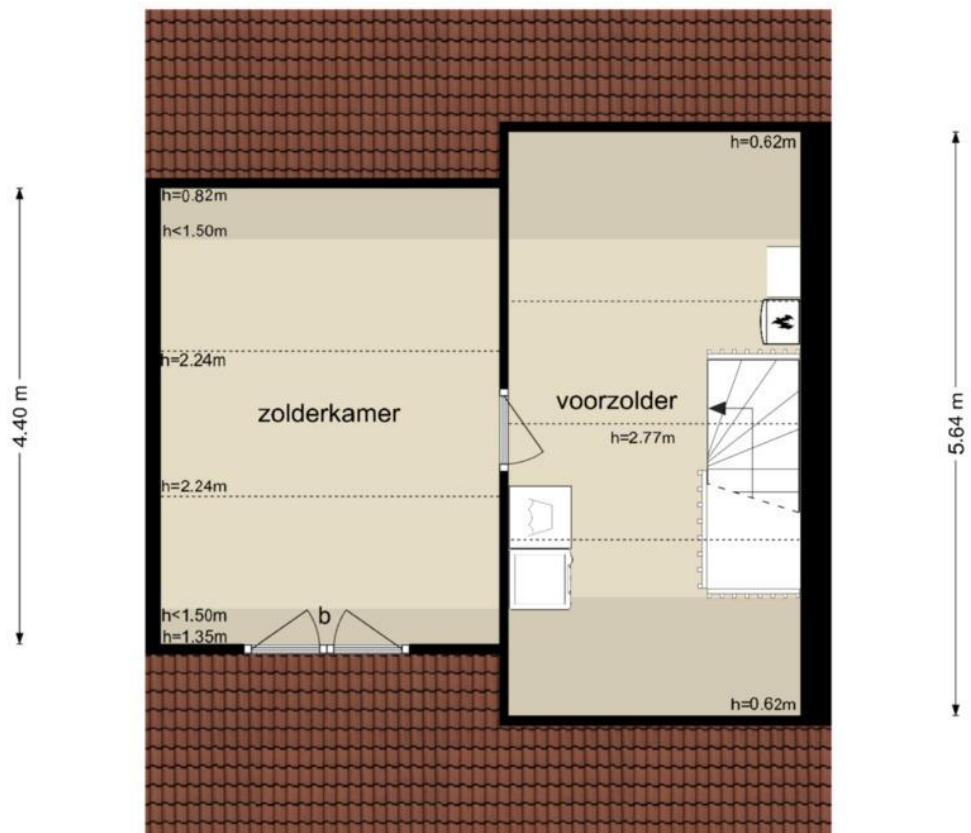
Noorderlaan 135 - Dongen
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Noorderlaan 135 - Dongen
Tweede Verdieping

6.18 m



3.27 m

2.82 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Noorderlaan 135 - Dongen
Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

Algemene informatie voor de aspirant koper

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Deze brochure is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft, wendt u zich dan tot ons kantoor. Wij nemen graag de tijd voor u.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan ervan uit dat u, vóór dat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bevestiging geaccepteerd bod

In een eventueel bod dienen de volgende zaken te worden aangegeven:

- geboden koopsom
- datum van aanvaarding
- eventuele overname roerende zaken
- eventuele ontbindende voorwaarden

Let op: als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde van financiering. U dient dit bij uw bod te vermelden.

Een verkoop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.



Waarborgsom/bankgarantie

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopakte

Tenzij anders vermeld zal de koopakte worden opgesteld door Roland Jansen Makelaars volgens de modelkoopakte, die is opgesteld door de NVM, De consumentenbond, de VBO en de Vereniging Eigen Huis. De koopakte zal binnen 5 werkdagen door partijen ondertekend worden.

Drie dagen bedenktijd

Per 1 september 2003 is de nieuwe wet "koop onroerende zaken" in werking getreden. In het kort betekend dit het volgende:

- Een consument die een woning koopt krijgt 3 dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koop uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende overeenkomst wordt overhandigd aan de koper. Deze moet hiervoor een ontvangstbevestiging tekenen.
- In tegenstelling tot eerst zal de koop pas gesloten zijn als deze schriftelijk is vastgelegd.

Voor meer informatie kunt u tijdens kantooruren contact met ons opnemen.

Roland Jansen Makelaars
Hoofdstraat 97
5121 JC Rijen
Tel: (0161) 224618
Mobiel: 0646191633