



Vraagprijs € 300.000 K.K.

Oude Baan 81

Dongen

www.dmva.nl • sprang-capelle@dmva.nl • 0416 54 02 25



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Rust en ruimte aan de rand van Dongen!

Woonoppervlakte **100m²**

Perceeloppervlakte **257m²**

Inhoud **360m³**

Bouwjaar **1950**

Aantal slaapkamers **3**

Totaal aantal kamers **4**

Energielabel **C**

Isolatievormen **dakisolatie**

Soort verwarming **cvketel**

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Rust en ruimte aan de rand van Dongen! Deze sfeervolle en leuke tussenwoning met berging is instapklaar en ideaal voor starters op de woningmarkt. De woning heeft een inhoud van ca. 360 m³ en een royale perceelgrootte van 257 m². De omsloten en diepe achtertuin heeft een ruime en praktische schuur met tuingerichte veranda en middels een poort toegang tot de brandgang. Aan de voorzijde siertuin en voldoende parkeergelegenheid in de straat. In het bruisende dorp Dongen met gezellige winkels en eetgelegenheden zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig. Kortom: ideale starterswoning op rustige locatie nabij alle voorzieningen.

Wonen en koken:

Ontvangsthal met provisiekelder/meterkast en toilet, ruime en lichte L-vormige woonkamer met aansluitend in de aanbouw de keuken met nette opstelling v.v. de volgende inbouwapparatuur; gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en losse koelkast. Tevens extra loopdeur naar het terras en de achtertuin. Geheel achter de bijkeuken met was-aansluitingen t.b.v. wasmachine en droger.

Slapen en baden:

Dat doe je boven... Middels de overloop toegang tot 3 slaapkamers en nette badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.

Zolder en mogelijkheden:

Bergzolder bereikbaar middels vlizotrap. Tevens bevindt zich hier de CV-opstelling (type: Nefit HR, bouwjaar 2013). Eventueel creëren van vaste trap en extra slaapkamer is mogelijk.

Tuin en berging:

Omsloten en diepe achtertuin met praktische berging (5.16 x 2.86) v.v. water en elektra en aan de voorzijde een houten veranda (5.50 x 3.90). Middels een achterom-poort is er toegang tot het achterom-pad. Met de auto c.q. aanhanger naar achteren is ook mogelijk middels het achterom-pad (recht van overpad). Aan de voorzijde siertuin en voldoende parkeergelegenheid in de straat.

Omgeving en locatie:

Het object ligt aan de zuidrand van het dorp op een rustige locatie, maar ook wel dichtbij het dorpscentrum met alle faciliteiten en gezellige eetgelegenheden e.d. Dicht bij het recreatiegebied De Bergen en zwembad De Vennen. Snelle ontsluiting naar de rondweg en gelegen nabij de steden Tilburg, Breda en Oosterhout en de snelweg A27.

Buitenzijde





!D Nog meer kiekjes op de volgende pagina →

Woonkamer





Voordelen

- Alle faciliteiten in de buurt
- Instapklaar
- Ruime berging en sfeervolle overkapping
- Energielabel C





Begane grond

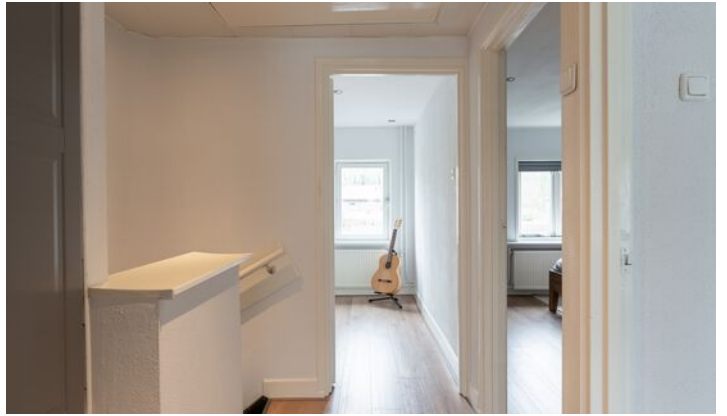


Keuken

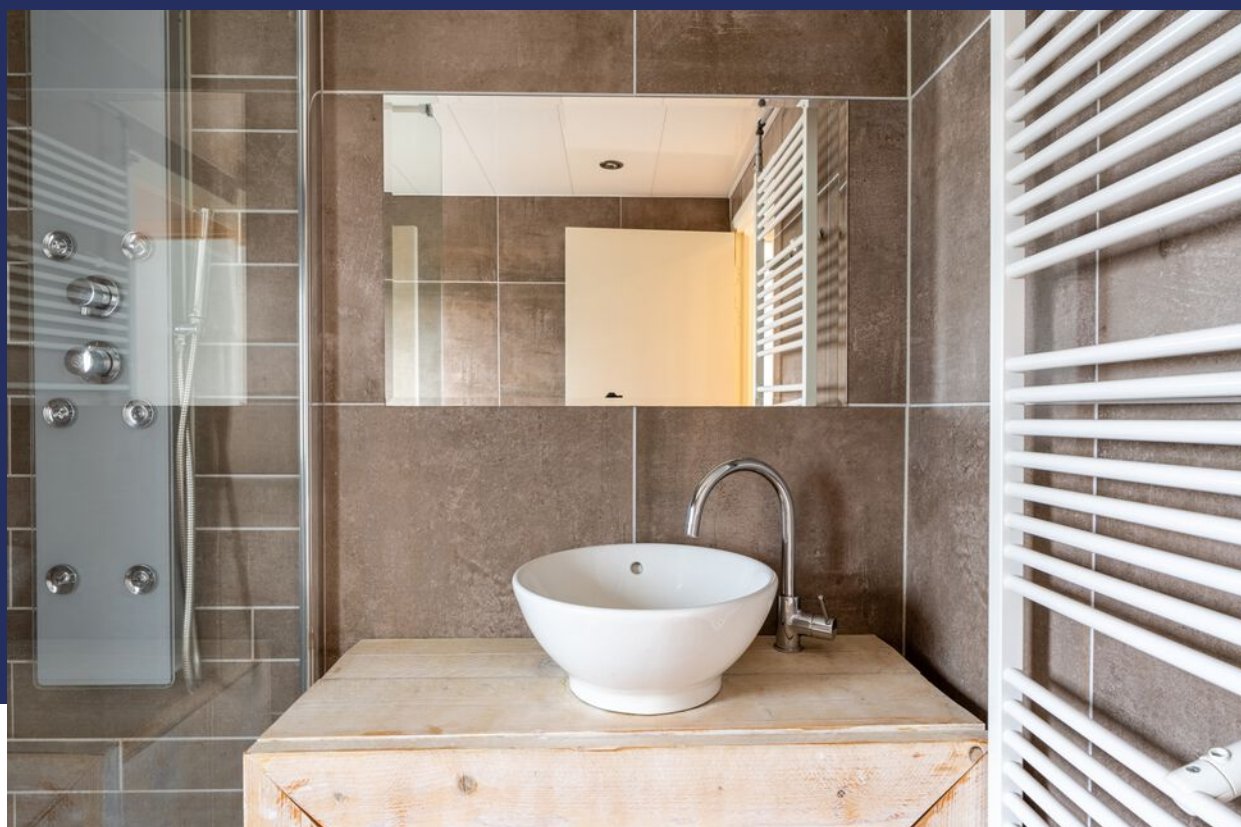




1e verdieping



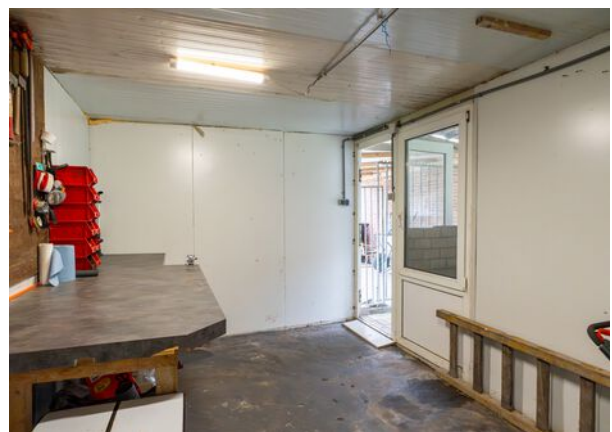
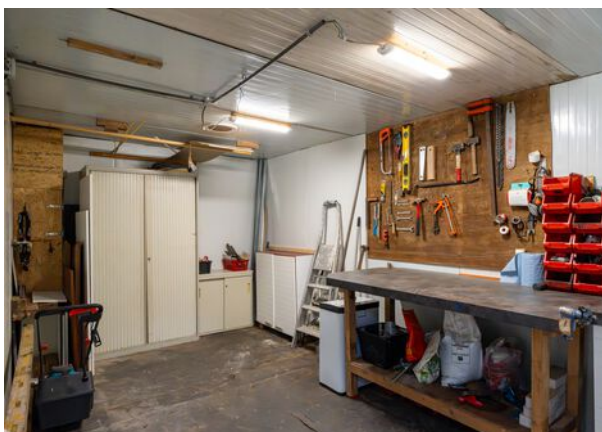
Badkamer



Zolder



Berging



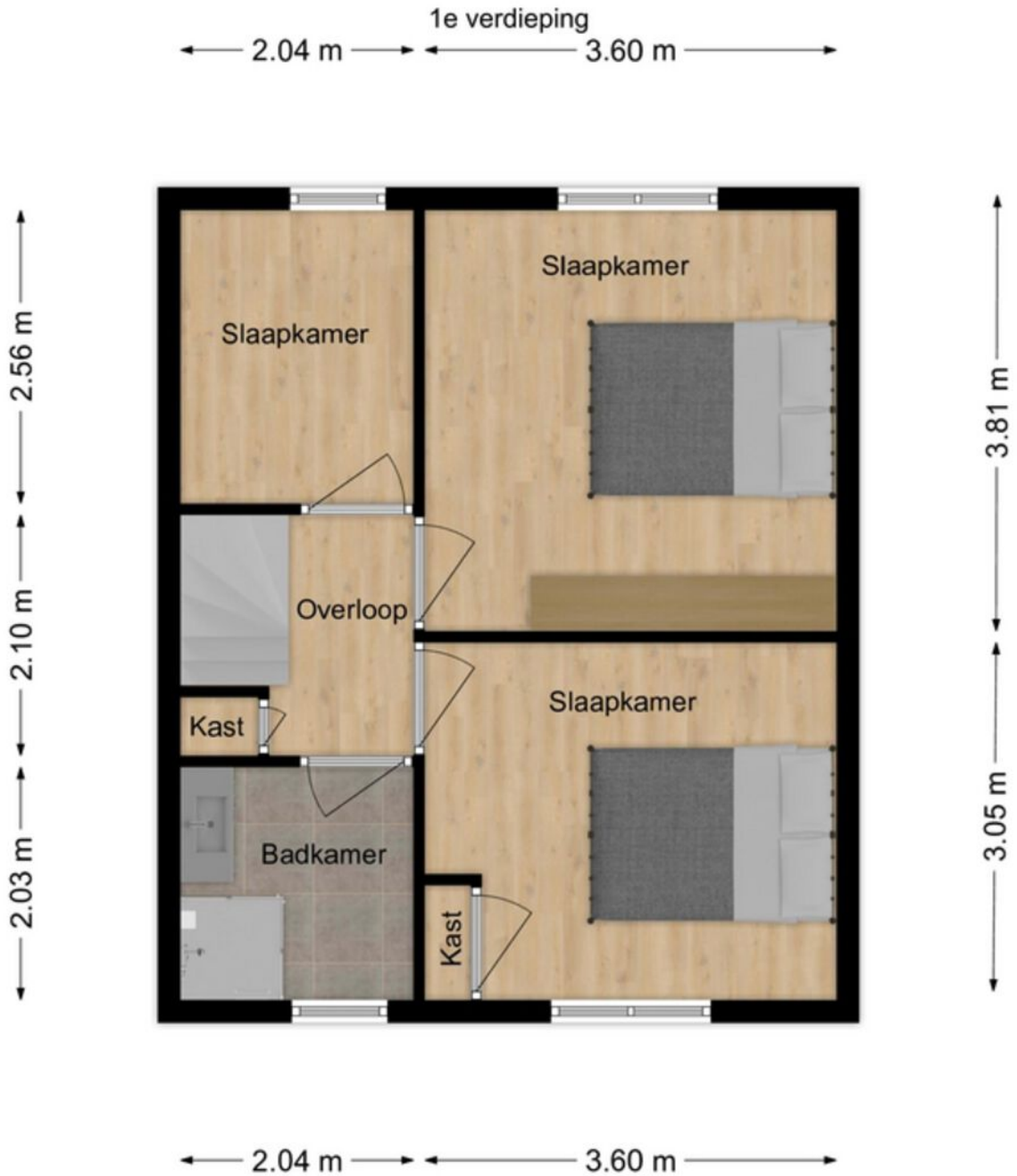
Bijzonderheden

- De constructie van de woning bestaat uit in spouw opgetrokken metselwerk en houten verdiepingsvloeren en een deels pannen en deels bitumendakbedekking. De woning is v.v. dak-, gevel, en vloerisolatie en dubbele beglazing. Het energielabel is groen en betreft klasse C.
- Gezien het bouwjaar omstreeks 1950 zal in de koopovereenkomst een ouderdoms-clausule worden opgenomen. Het platte dak is in 2020 vervangen. Het achterom-pad naast de woning is belast met recht van overpad. Oplevering per direct is mogelijk.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de mondelingen of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®.

Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DEK



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dongen	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 891	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2024
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 databankenrecht.

Energie-label

Het energie-label van je woning

C

De woning **Oude Baan 81, 5104 AW Dongen** heeft **energie-label C**

Dit label is geldig tot **26-11-2029**.

Het energie-label laat op een eenvoudige manier zien hoe energiezuinig je woning is.

Het label van deze woning is vóór 2021 geregistreerd. Voor deze labels geldt dat A

het beste label is en G het slechtste. Sommige woningen hebben ook een energie-

index: die is vastgesteld door een energie-adviseur en meet uitgebreider hoe zuinig

je woning is. Wil je weten hoe je jouw woning kunt verbeteren? Doe de check

op www.verbeterjehuis.nl.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast			
Zonnepanelen			
Woning			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Screens			
Rolluiken/zonwering buiten	X		
Zonwering binnen			
Vliegenhorren			
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails			
Gordijnen			
Rolgordijnen	X		
Vitrages			
Jaloezieën/lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
Vloerbedekking/linoleum			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling			
Airconditioning			
Kokend waterkraan			
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander			
Kachels			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Keukenmeubel	X		
(Combi)magnetron	X		
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast			X
Wasmachine (combi)			X
Wasdroger (combi)			X
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers	X		
Opbouwverlichting	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

(Losse) kasten, legplanken, te weten

Losse kast(en)

Boeken/legplanken

Werkbank in schuur/garage

X

Vast bureau

X

Spiegelwanden

Sanitaire voorzieningen

Badkameraccessoires

X

Wastafel(s)

X

Toiletaccessoires

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

Waterslot wasautomaat

Sauna

Telefoontoestel/-installatie

Telefoontoestellen

Telefooninstallatie

Voorzetramen / radiatorfolie etc., te

Radiatorafwerking

Voorzetramen

Isolatievoorzieningen

Overige zaken, te weten:

Schilderijophangstelsysteem

Plaats een bod



Bieden op Oude Baan 81, Dongen

Scan de QR-code hiernaast (of vraag ons om de link) en breng je bod uit voor Oude Baan 81, Dongen.

Hoe het werkt

Via de QR-code kom je op het biedformulier van 'Eerlijk Bieden' waar jij je gegevens en je voorstel in kan vullen. Wanneer je je bod uitbrengt, wordt deze direct naar ons en de verkoper gestuurd. Na verloop van tijd zullen wij en de verkoper jouw voorstel beoordelen. In sommige gevallen kan er sprake zijn van onderhandeling. Via dit systeem behoudt de verkoper het recht van gunning; hij/zij mag zelf kiezen aan wie het huis verkocht wordt. Na deze aanwijzing krijg jij direct te horen of je het geworden bent of niet.

Eerlijk bieden

Dé Makelaars van Altena is in bezit van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'. Eerlijk Bieden is een volledig onafhankelijk keurmerk voor makelaars dat de klant een 100% eerlijk biedproces garandeert!



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je huis verkopen doe je niet elke dag. Nou wij dus wel! Niet alleen jouw huis maar een behoorlijk aantal huizen in de regio De Langstraat, Bommelerwaard, Land van Heusden en Altena. Vanuit onze jarenlange ervaring als makelaars helpen we je met een helder verhaal. Wij geloven dat het kopen en verkopen van je huis, naast een serieuze zaak, ook een ontspannen en leuke ervaring mag zijn. Dit is voelbaar in al onze communicatie.

Meer dan 25 jaar een begrip in de regio!

Al sinds 1998 zijn Dé Makelaars van Altena actief in de regio Altena. Met onze drie locaties in Woudrichem, Sprang-Capelle en Wijk en Aalburg kunnen onze allround makelaars jou van de beste zorgen voorzien.

Persoonlijk en betrokken

We gaan ervoor om jou een 'tevreden klant' te noemen. Onze klanten zijn namelijk onze beste ambassadeurs. We nemen de tijd om te luisteren naar je wensen en adviseren je over de soms toch wel lastige materie.

Kom je een bakkie doen?

Die betrokkenheid zorgt ervoor dat we bij heel wat adressen op de koffie mochten komen. Dat is fijn, want koffie lusten we graag. Deze relatie met de klant maakt voor ons het verschil. Panden zijn leuk, maar de mensen die bij de panden horen maken dit werk écht waardevol. Wij leven met je mee, we zijn niet van de kleine lettertjes en communiceren op een transparante manier. En je verwacht het misschien niet, maar we komen zelfs op tijd.

Wij staan elke dag met een glimlach voor je klaar





Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



de nieuwste huizen  