

Te Koop Aangeboden



**Sint Josephstraat 95
Dongen**

Vanaf-prijs:
€ 345.000,- k.k.

Over Garantiemakelaars

Makelaar met drie unieke garanties

Garantiemakelaar is uniek. Want als enige makelaar in Nederland geeft Garantiemakelaars garantie op de dienstverlening. Wij zeggen wat wij doen en doen wat is afgesproken. Daardoor bent u gegarandeerd tevreden over garantiemakelaars. Wij bieden u drie garanties:

Gegarandeerd (ver)kopen.

Huis kopen of verkopen? Met Garantiemakelaars bent u er zeker van. Wij garanderen dat Garantiemakelaars de woning vindt die u zoekt tegen de juiste prijs. U wilt uw huis verkopen? Met Garantiemakelaars is de woning gegarandeerd verkocht. In vergelijking met de gemiddelde makelaar weet Garantiemakelaars een hogere verkoopprijs te behalen. Uw huis staat bovendien minder lang te koop.

Gegarandeerd kwaliteit.

Met Garantiemakelaars bent u zeker van kwaliteit. Veel woningen die via Garantiemakelaars worden gekocht of verkocht, zijn eerst bouwtechnisch gekeurd. Standaard service bij Garantiemakelaars. Voordat wij uw huis te koop aanbieden of voordat wij gaan onderhandelen over de aankoop van een huis zijn indien nodig, het bestemmingsplan, de kadastrale gegevens en de bodem onderzocht.

Gegarandeerd goed wonen.

Garantiemakelaars zorgt ervoor dat u prettig en vooral zeker woont. Met praktische verzekeringen zoals de Garantieverzekering tegen verborgen gebreken en de Woonverzekering, een opstal-/inboedelverzekering die de herbouwwaarde garandeert. Met de waardemonitor van Garantiemakelaars blijft u na de koop op de hoogte van de waarde van uw huis.

Geachte Geïnteresseerde,

Met deze brochure willen wij, Kanters Garantiemakelaars, proberen u zo goed mogelijk voor te lichten over de mogelijkheden die deze woning biedt. U vindt een omschrijving met een aantal foto's en u wordt door ons op de hoogte gebracht over de omgeving en ligging van de woning. Daarnaast zijn ook plattegronden en een kadastrale kaart van de woning opgenomen in deze brochure.

Mocht u na het lezen van deze brochure vragen hebben, dan zijn onze medewerkers u graag van dienst.

Wanneer de woning niet aansluit bij uw woonwensen willen wij u graag inschrijven als woningzoekende.

U kunt ons kantoor bellen of u inschrijven via onze website, www.kantersmakelaardij.nl. U ontvangt dan kosteloos, één jaar lang, niet alleen de woningen van Kanters Garantiemakelaars, maar ook die van alle NVM-makelaars. U ontvangt de woningen die aan uw zoekcriteria voldoen per e-mail en u bent als eerste op de hoogte.

Het kopen van een woning gaat vrijwel altijd samen met het afsluiten van een hypotheek. Het afsluiten van een juiste hypotheek is afhankelijk van uw persoonlijke wensen. De deskundige financieel adviseurs van "100% Hypotheken" zijn u graag van dienst voor een onafhankelijk advies.

Ga langs of bel voor een afspraak met een ervaren specialist.

Telefoon 0162 31 68 48.

Graag willen wij u, ook namens de huidige eigenaar van deze woning, hartelijk danken voor de door u getoonde interesse. Indien u na het lezen van deze brochure nieuwsgierig bent geworden, maken wij met alle plezier een afspraak met u om de woning van binnen te bekijken.

Tot ziens!



Mgr. Poelsstraat 9
5103 BD Dongen
Telefoon: 0162 31 55 51
www.kanters.net

Sint Josephstraat 95 Dongen



!!! VANAF-PRIJS !!! Let op:

Deze woning wordt aangeboden met een VANAF-PRIJS, waarbij er een voorstel/bod gedaan kan worden vanaf € 345.000,- k.k.

Nabij het centrum gelegen, karakteristiek herenhuis met zeer diepe, bosrijke achtertuin en mogelijkheid om wonen en werken te combineren.

Het betreft een statige, typische jaren '30 woning met een hobbyruimte en een achtertuin van ca. 115 meter diep, welke in bosachtige sfeer is aangelegd en aan de achterzijde grenst aan bospark "De Bergen". Deze combinatie maakt de woning uitermate geschikt om bijvoorbeeld een kinderopvang aan huis te houden. Ook voor andere beroepen aan huis zijn de hobbyruimte en de tuin zeer geschikt, zo is de hobbyruimte momenteel in gebruik als hondenkennel.



Vanaf-prijs:
€ 345.000,- k.k.



Over de omgeving

De woning is gelegen nabij het centrum van Dongen. In de directe omgeving zijn onder andere voorzien van een basisschool, diverse winkels en supermarkten, dit alles is op loopafstand bereikbaar. Vanuit het centrum rijdt u eenvoudig naar de randweg van Dongen, waarna verschillende richtingen te kiezen zijn..

De gemeente Dongen werkt aan de vernieuwing van het centrumgebied. Het is de bedoeling dat het centrum een gebied wordt waar het goed winkelen, wonen en verblijven is. Bestaande kwaliteiten worden versterkt, de verkeersdoorstroming wordt bevorderd en de sociale veiligheid wordt verbeterd.

Voor de sportieve mensen is er in de buurt het overdekte zwembad "De Vennen", welke is voorzien van een moderne fitnessgelegenheid, waarna men kan ontspannen in de sauna.

Tegenover het zwembad ligt het bospark "de Bergen", wat zich kenmerkt door de zandverstuiving en de heuvels. Ideaal om te wandelen of voor kinderen om te spelen.

Kortom het betreft een gezellige en een praktische woonomgeving, welke geschikt is voor verschillende leeftijdscategorieën.



Via de entree betreedt u deze woning. In de entree is tevens de meterkast gesitueerd. Vanuit de entree heeft u toegang tot de woonkamer.

De dichte keuken is voorzien van een inbouwkeuken, welke beschikt over diverse apparatuur, zoals een koelkast, een gaskookplaat en een afzuigkap. Tevens geeft de keuken toegang tot de zeer ruime kelder, welke de gehele breedte van de woonkamer beslaat. Deze kelder is thans niet in gebruik, maar kan op eenvoudige wijze weer in gebruik worden genomen. Vanuit de keuken heeft u toegang tot een tussenportaal, welke op zijn beurt toegang geeft tot de bijkeuken en de hobbyruimte.

In de bijkeuken zijn een uitstortgootsteen, de aansluitpunten voor de huishoudelijke apparatuur, de opstelling van de cv-ketel (Remeha, 2007) en het toilet gesitueerd. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de tuin en het overdekt terras.

De hobbyruimte meet circa 8.00 x 3.00 meter en is voor diverse doeleinden geschikt. De ruimte is voorzien van twee lichtkoepels, een deur naar de tuin en is via een aparte gang ook vanaf de straatzijde zelfstandig bereikbaar. In combinatie met de bosrijke, diepe achtertuin is deze ruimte uitermate geschikt als bijvoorbeeld kinderdagverblijf of, zoals thans het geval is, voor het houden van dieren.





De gezellige woonkamer is voorzien van houten vloerdelen en een karakteristieke, typische jaren '30 erker aan de voorzijde. Een wenteltrap in de woonkamer geeft toegang tot de eerste verdieping.

De overloop geeft toegang tot de badkamer, drie slaapkamers en de afsluitbare trapopgang naar de tweede verdieping. De gehele eerste verdieping is voorzien van de originele houten vloerdelen.

De geheel betegelde, ruime badkamer is voorzien van een ligbad, een toilet en een wastafel.





Slaapkamer 1: ca. 8.00 x 2.00 m.

Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van houten vloerdelen.

Slaapkamer 2: ca. 4.54 x 3.84 m.

Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van houten vloerdelen en karakteristieke glas-in-lood-ramen.

Slaapkamer 3: ca. 2.87 x 1.76 m.

Aan de achterzijde van de woning gelegen slaapkamer, welke eveneens is voorzien van houten vloerdelen.

Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waarop zich een open zolder/hobbyruimte bevindt en een tweetal bergruimtes. Ook op de tweede verdieping bevinden zich nog de originele houten vloerdelen.





De achtertuin is maar liefst 120 meter diep en grenst aan bospark "De Bergen". Vanuit de poort aan de achterzijde van de tuin steekt u de parkeerplaats over en wandelt u zo "De Bergen" in. Ook de tuin zelf is bosrijk aangelegd, met veel grote bomen, groen en zandpaden. Het voorste gedeelte van de tuin bestaat uit een groot terras, waarvan een deel overdekt is, zodat u tot in de late uurtjes heerlijk van de tuin kunt genieten.

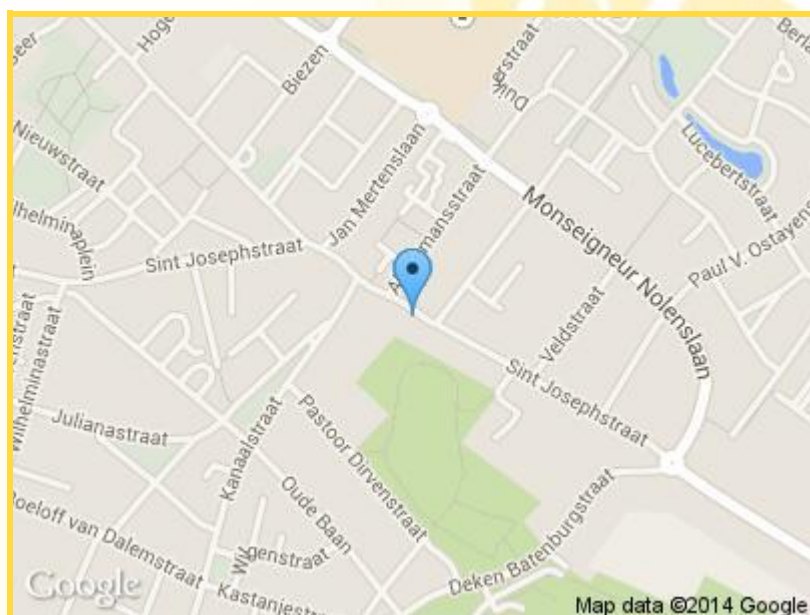
Bijzonderheden:

- In 2016 is spouwmuurisolatie aangebracht en zijn de goten vervangen.



Kenmerken van de woning

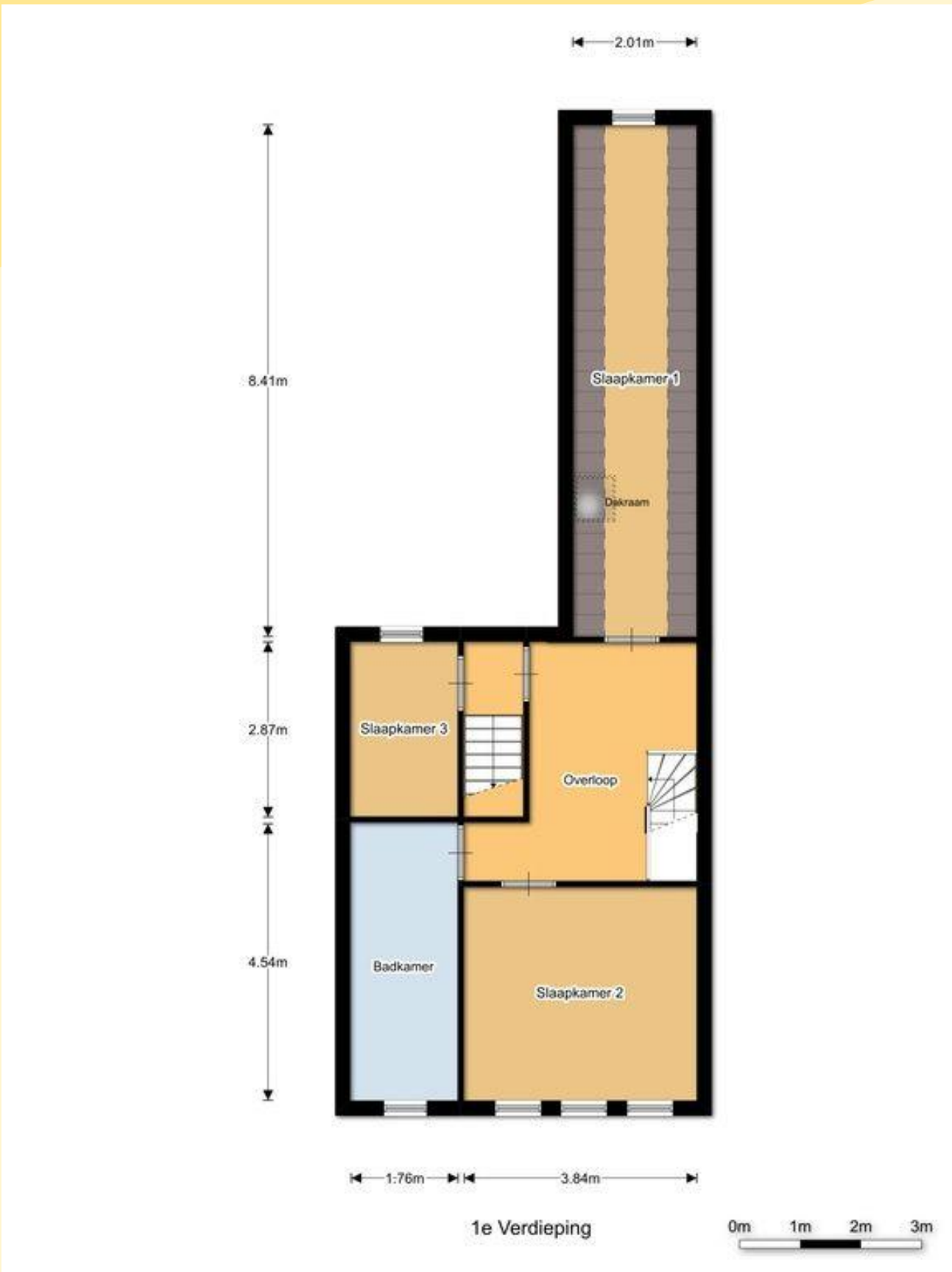
Straatnaam	Sint Josephstraat 95
Plaats	Dongen
Postcode	5104 EB
Vanaf-prijs	€ 345.000,= k.k.
Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Herenhuis
Bouwjaar	1936
Inhoud	Circa 425 m ³
Perceeloppervlakte	805 m ²
Ligging woning	Aan bosrand, In centrum
Ligging tuin	Zuid, West
Achtertuint	Circa 120 x 7 m.
Verwarming	C.V.-Ketel, Remeha 2007
Warmwater	C.V.-Ketel, Remeha 2007



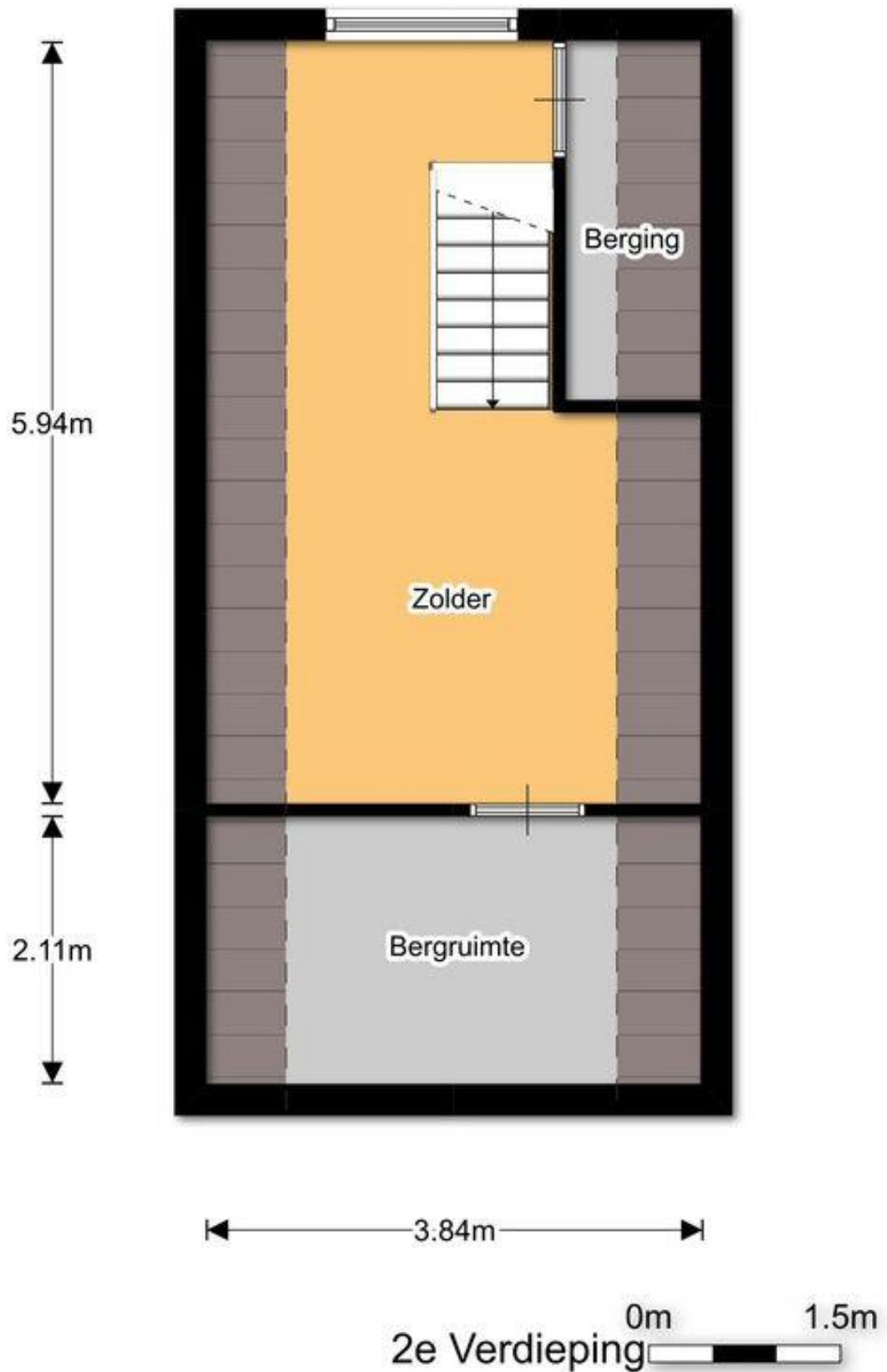
Begane grond



1^e Verdieping



2^e Verdieping



Wat Is de lokatie?

Dongen is een middelgrote gemeente met ruim 25.000 inwoners. Gelegen in het "Bourgondisch" Brabant op circa 15 kilometer afstand van zowel Breda als Tilburg. Aansluitingen op de Noord-Zuid en West-Oost snelwegen op slechts enkele kilometers afstand.

Van oudsher was Dongen een centrum van de leer- en schoenenindustrie. Toen het slecht ging in die bedrijfstakken wisten de Dongense ondernemers snel over te schakelen op vele andere vormen van handel en nijverheid. De werkgelegenheid in Dongen en de omgeving is dan ook zeer goed en gevarieerd met grote centra als Breda, Oosterhout en Tilburg op korte afstand.

Dongen is klein genoeg om een dorp te blijven en voldoende groot om alle voorzieningen te kunnen bieden. Het voorzieningspatroon is dan ook optimaal.

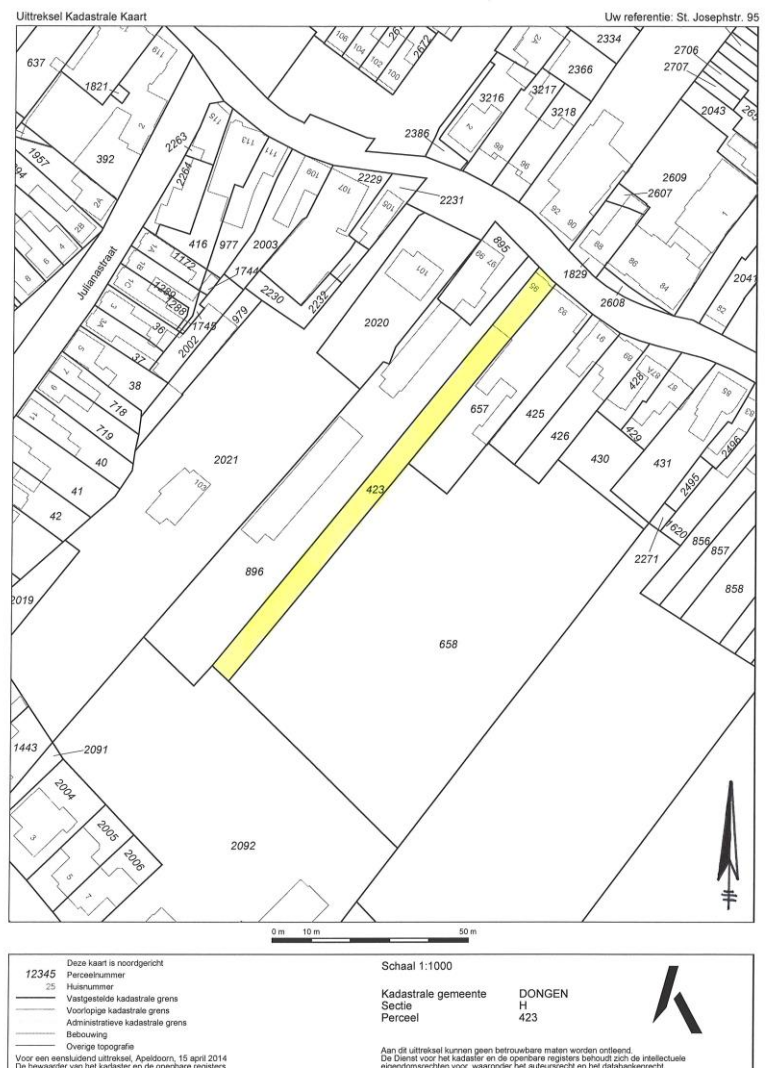
Goede en ruim opgezette woongebieden gegroepeerd rond een dynamisch centrum waarin een scala aan winkelveorzieningen met voldoende gratis parkeergelegenheid in de directe nabijheid.

Grenzend aan Dongen het mooie groene dorp 's Gravenmoer dat sinds 1997 bij Dongen hoort. Mede doordat in Dongen van oudsher een "onderwijsorde" was gevestigd, zijn de onderwijsvoorzieningen zeer goed met betrekkelijk kleine scholen tot en met gymnasium.

Een zeer veelzijdig en bloeiend verenigingsleven biedt ontspanning en goede sociale contacten voor jong en oud. Na gedane arbeid is het goed rusten. Mooie recreatiegebieden als de "Duiventoren", de Seterse bossen, de Loonse en Drunense Duinen en de Efteling op fietsafstand.

Dongen, een "oase" in Midden-Brabant waar het goed wonen is.

Kadastrale informatie



Kadastrale gemeente:
Dongen

Sectie:
H

Perceel:
423

Soort grond:
Geheel perceel

Droomhuis gevonden, en dan?



Heeft u een mooi huis op het oog? Dan is het natuurlijk heel fijn om te weten hoeveel u kunt lenen.

Omdat het kopen van een eigen woning waarschijnlijk de grootste aankoop van uw leven is, vindt 100% Hypotheken het belangrijk u te voorzien van een onafhankelijk advies dat past bij uw persoonlijke situatie en wensen.

Loop gerust eens binnen of neem contact op voor het maken van een afspraak met een adviseur, afspraken in de avonden zijn in overleg altijd mogelijk.

100% Hypotheken
Mgr. Poelsstraat 7
5103 BD Dongen
Telefoon 0162 – 31 68 48
info@100procenthypotheken.nl
www.100procenthypotheken.nl

100% Hypotheken
Riekevoort 16
5121 SC Rijen
Telefoon 0161 - 85 13 90
info@100procenthypotheken.nl
www.100procenthypotheken.nl

Tot ziens in één van onze vestigingen

Koopovereenkomst/Bankgarantie

Tenzij anders vermeld, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Kanters Garantiemakelaars. Dit volgens een modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoedadviseurs (NVM), consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst zal ten laste van de koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom worden opgenomen.

Algemeen

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn met de grootste zorg verzameld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch (aan) de verkoper, enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft, dan kunt u zich wenden tot één van onze medewerkers.

Tot ziens



Waar
Vindt u ons?

Mgr. Poelsstraat 9
5103 BD Dongen
Telefoon: (0162) 31 55 51
Fax: (0162) 31 55 99
E-mail: info@kanters.net
Internet: www.kanters.net

