



HOLLANDSE TUIN 11 'S GRAVENMOER



Vraagprijs
€ 439.000,- k.k.



Omschrijving van de woning



Een unieke kans op een fantastische locatie! Deze woning, gelegen in een rustige en bosrijke wijk, is volledig omringd door groen en natuur. Het biedt u eindeloze mogelijkheden. Met o.a. 3 slaapkamers, een ruime living en een carport met oprit heeft de woning al veel te bieden. Maar het absolute hoogtepunt is de grote, zonnige tuin met een adembenemend uitzicht, perfect om in alle rust van te genieten. De woning heeft wat liefde en modernisering nodig, maar vormt de perfecte basis voor uw droomhuis. Een buitenkans die u niet wilt missen!

Aankoopargumenten:

- De woning ligt in de nabijheid van het Kerkebos, met mooie wandel- en fietsmogelijkheden langs de rivier de Donge;
- Gelegen in een rustige wijk met voornamelijk bestemmingsverkeer, ideaal voor gezinnen. De woning biedt daarnaast snelle toegang tot diverse uitvalswegen;
- Voorzien van een royale eigen oprit en een carport.

's Gravenmoer is een authentiek dorp in de gemeente Dongen. Het dorp beschikt o.a. over twee basisscholen, supermarkt, slagerij, een kledingwinkel en diverse sportverenigingen. De wijk grenst aan het Kerkebos met een prachtige vijver, bruggen en mooie wandel- en fietsmogelijkheden langs rivier de Donge. Dit biedt niet alleen uitstekende speelmogelijkheden voor kinderen, maar ook een fijne plek om tot rust te komen. De woning is zelf is ook zéér rustig gelegen in een bosrijke wijk en omgeving met voornamelijk bestemmingsverkeer. Diverse uitvalswegen zijn gemakkelijk en snel te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Onder de carport parkeert u eenvoudig uw auto, waarna u via de voordeur de lichte en ruime entree van de



Omschrijving van de woning

woning bereikt. De entree geeft u toegang tot de toiletruimte, meterkast en de trap naar de eerste verdieping. De trap is momenteel uitgerust met een traplift, welke bij de woning achterblijft. Vanuit de entree betreedt u de L-vormige woon- en eetkamer. De woonkamer is bijzonder licht door de grote ramen en openslaande tuindeuren, die een prachtig, vrij uitzicht bieden. Via de woonkamer komt u in de eetkamer, die in open verbinding staat met de keuken. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van een spoelbak, 4-pits gaskookplaat, oven en vaatwasser. Daarnaast is er een vaste opbergkast aanwezig.

De op het zuiden gelegen tuin is de perfecte plek om volop van het buitenleven te genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt een prachtig groen uitzicht voor een rustige sfeer. Daarnaast is er een zonnenscherm aanwezig, zodat u bij zonnig weer comfortabel kunt zitten. De tuin beschikt verder over een stenen berging en een houten tuinhuis, ideaal voor extra opslag. Kortom deze woning beschikt over een buitenruimte die uitnodigt om te ontspannen en te genieten van de natuur.

1e verdieping:

De overloop biedt toegang tot een praktische bergruimte, drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is uitgerust met een inloofdouche, een wastafel met meubel en een toilet. In de bergruimte bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine en is de c.v.-ketel gesitueerd (Nefit, 2015).

Slaapkamer I is circa 3,84 x 4,29 meter, gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een balkon. Het balkon van ongeveer 10 m² biedt een prachtig, wijds uitzicht en de slaapkamer is voorzien van vernieuwde isolerende beglazing;

Slaapkamer II is circa 4,31 x 3,21 meter, gelegen aan de voorzijde van de woning en uitgerust met een dakraam;

Slaapkamer III is circa 2,04 x 2,91 meter, ook gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een luik naar de vliering.

Bijzonderheden:

- De L-vormige woon- en eetkamer is bijzonder licht dankzij de grote ramen en openslaande tuindeuren, die toegang bieden tot de tuin en een prachtig uitzicht;
- De mogelijkheden zijn eindeloos! Deze woning is de perfecte basis om het helemaal naar uw smaak en stijl te maken, of dat nu modern of klassiek is.

Nieuwsgierig of deze woning bij u past? Neem contact met ons op voor een bezichtiging of meer informatie, wij helpen u graag verder!

KENMERKEN VAN DE WONING

Object gegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar/-periode	1976
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud object	Circa 468 m ³
Perceelgrootte	328 m ²
Woonoppervlakte	Circa 124 m ²
Overige in pandige ruimte	Circa 6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	Circa 34 m ²
Externe bergruimte (berging)	Circa 17 m ²
Energie label	C

Details

Ligging object	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel (Nefit, 2015)
Warmwater	C.v.-ketel (Nefit, 2015)
Isolatie	Gedeeltelijk dakisolatie, grotendeels dubbelglas

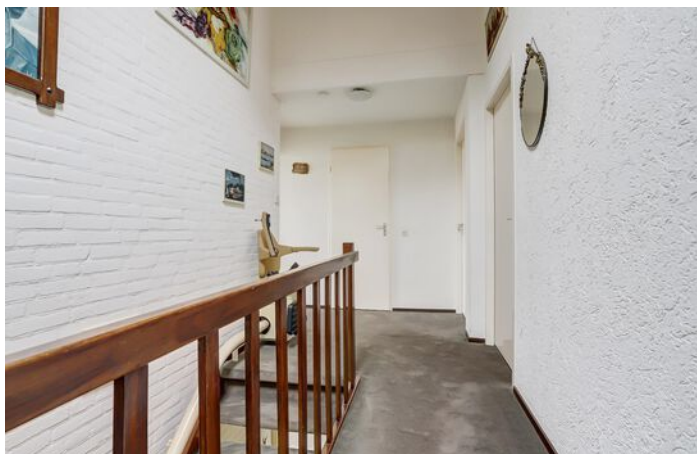
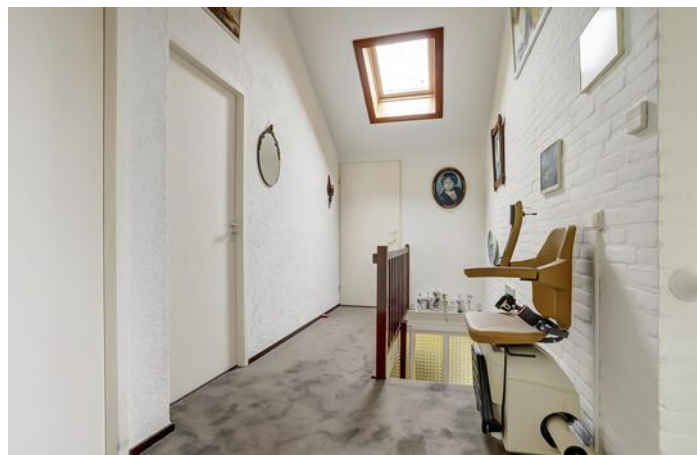
Tuingegevens

Tuin	Achtertuint
Tuindiepte	Circa 14,5 meter
Tuinbreedte	Circa 10,5 meter
Ligging	Zuid













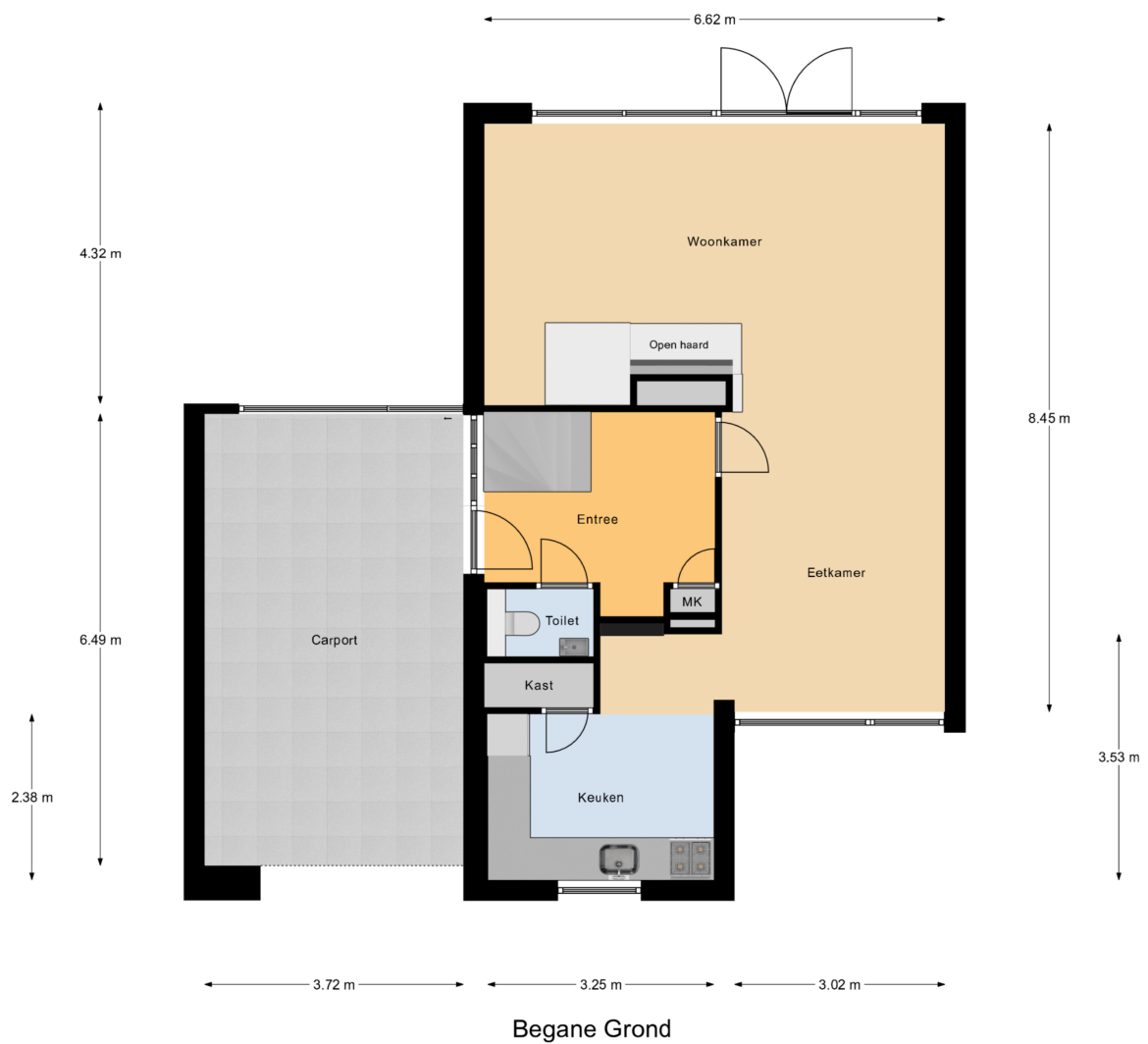








Begane grond



1e verdieping



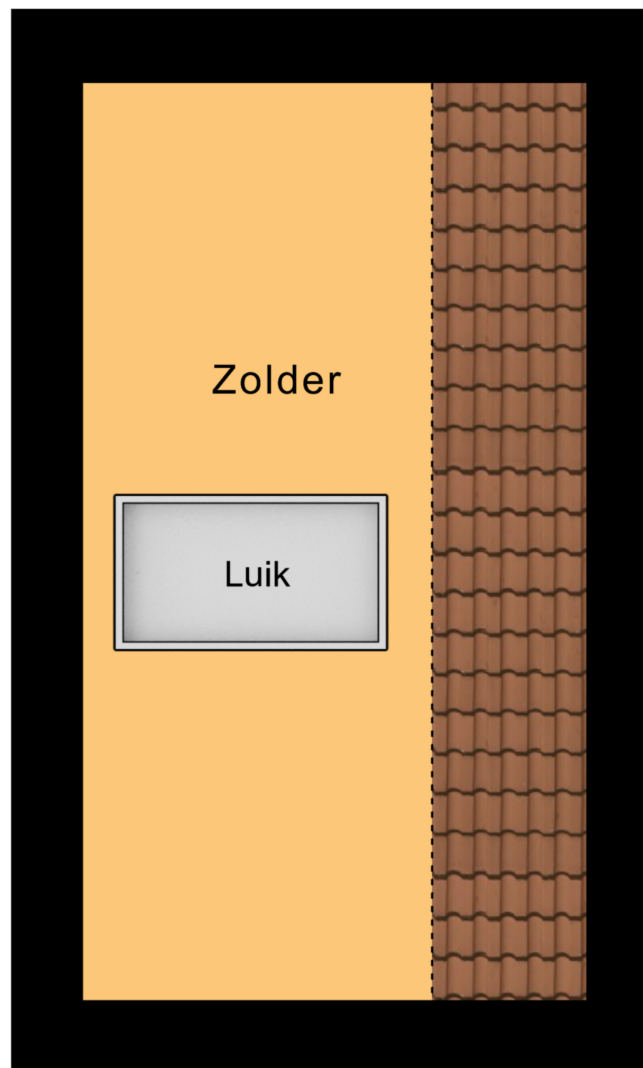
1e Verdieping



Vliering

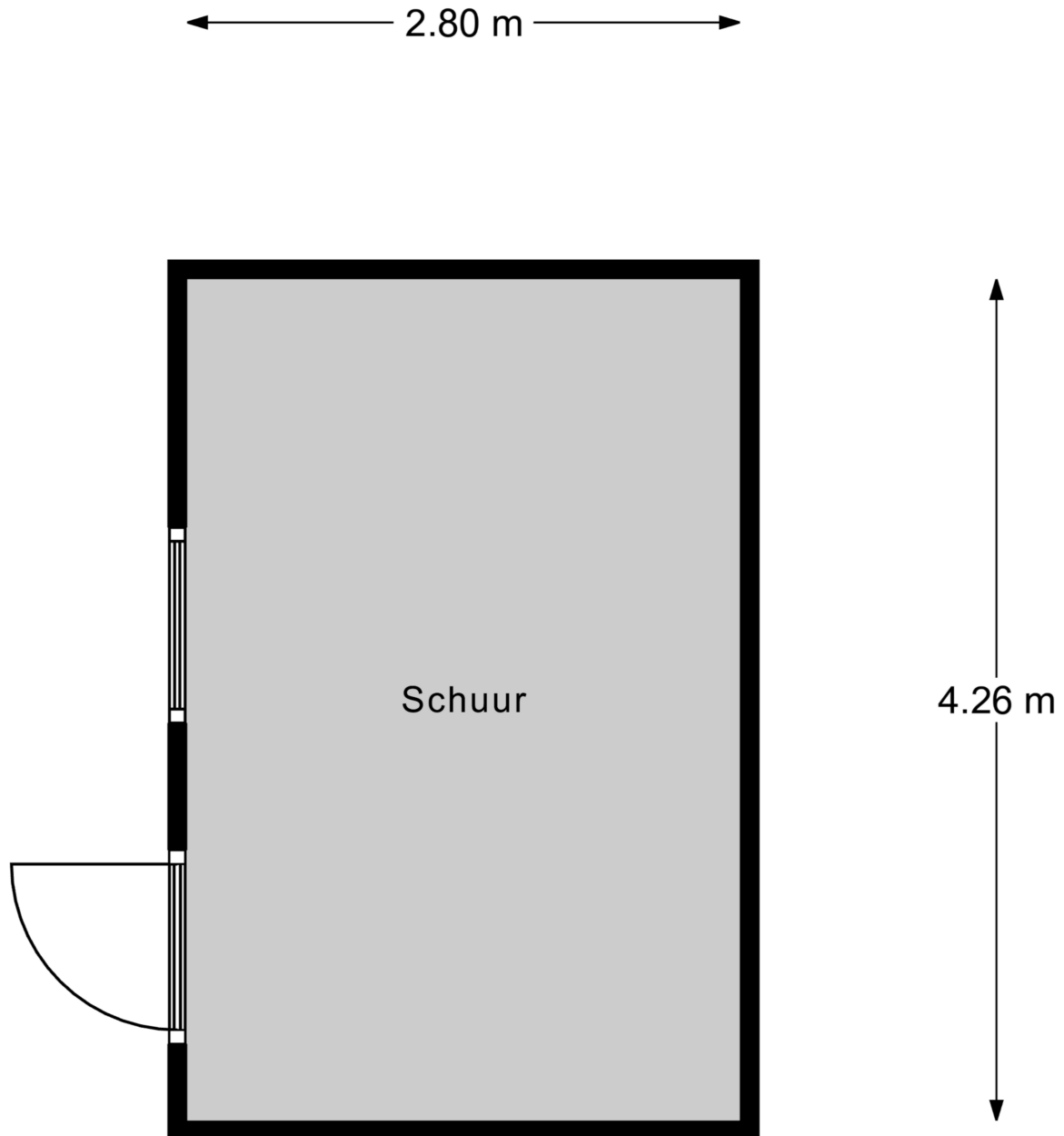
← 2.24 m →

↑
4.08 m
↓



Zolder

Berging



Schuur 1




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

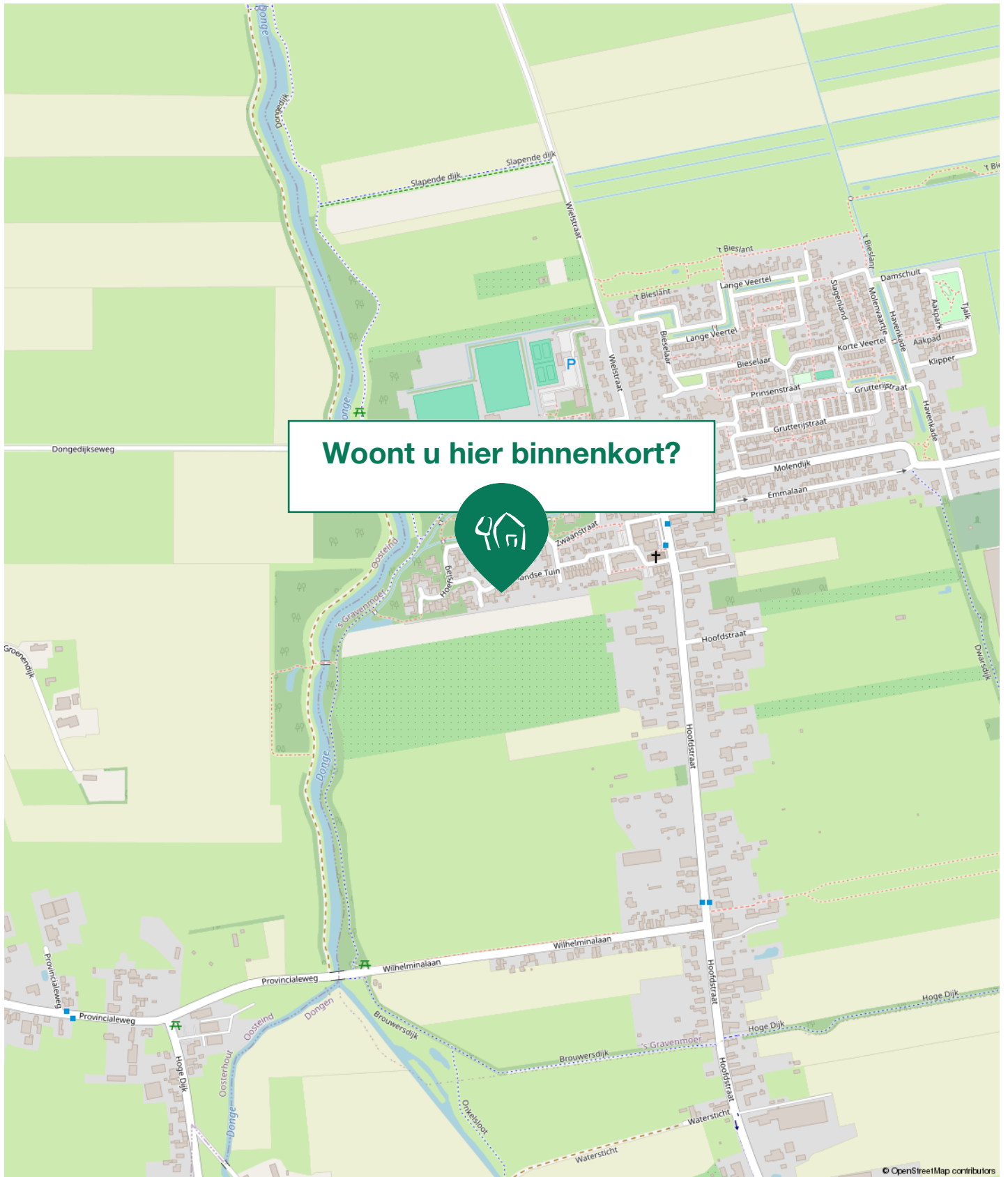
Uw referentie: Hollandse Tuin 11



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Gravenmoer Sectie B Perceel 1926</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Locatie op de kaart



Maak kennis met 's Gravenmoer

Het mooie 's Gravenmoer

's Gravenmoer is een dorp in de gemeente Dongen, in het midden-noorden van de provincie Noord-Brabant. 's Gravenmoer heeft een rijke historie die teruggaat tot de 13e eeuw. In 1308 is 's Gravenmoer ontstaan. Zo herinnert de naam 's Gravenmoer aan de moeren (veengebieden) die door de Graven van Holland werden uitgegeven aan de bevolking in deze omgeving.



De turfhandel was lange tijd het belangrijkste bestaansmiddel. De moeren werden uitgegraven om de gedolven turven per schip te kunnen vervoeren naar Holland en Zeeland. In 1421 werd het dorp tijdens de Sint-Elisabethvloed zwaar getroffen.

's Gravenmoer is een dorp dat onder andere beschikt over twee basisscholen, supermarkt, slagerij, kledingwinkel en diverse sportverenigingen.

Eveneens beschikt 's Gravenmoer over schitterende diverse wandel- en fietsroutes door de fraaie natuur.



Buurtinformatie - Dongen / 's Gravenmoer

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 10%

25 - 44: 20%

45 - 64: 33%

65+: 24%

Huishouden



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 39%

Met kinderen: 34%

Koop / huur



Koop: 72%

Huur: 28%

52%
man



48%
vrouw



1,5 per huishouden

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer 1	X		
- Kledingkast en archiefkast slaapkamer 2	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten.
Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar
een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht.

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

EEN HUIS KOPEN BLIJFT SPANNEND!

Durf jij een huis te kopen, zonder de hulp van een eigen deskundige adviseur?

De makelaars van Kanters kennen de markt als geen ander en onderhandelen voor jou op het scherpst van de snede. Je wilt in deze woningmarkt je droomhuis niet mislopen, maar ook zeker weten dat je nooit teveel voor je nieuwe woning betaalt. Profiteer van onze kennis, ervaring, onze contacten en vind het huis dat bij je past!

FULL-SERVICE AANKOOPMAKELAAR

Kanters Garantiemakelaars adviseert je bij aankoop van je nieuwe woning. Indien je bij ons een aankoopopdracht plaatst, begeleiden wij je van A tot Z, full-service dus! Onze dienstverlening bestaat o.a. uit:

- het inventariseren van jouw woonwensen;
- het geven van een realistisch woonadvies gebaseerd op de huidige woningmarkt;
- het zoeken naar een geschikte woning en de begeleiding van gerichte bezichtigingen;
- onderzoek en advisering over: de bouwkundige staat, de onderhoudsconditie, de marktwaarde en de reële aankoopwaarde, de buurt;
- onderzoek en advisering over de omgevingsfactoren zoals het bestemmingsplan en de milieu-/ bodemgesteldheid;
- onderzoek en advisering over de juridische en financiële aspecten van de woning;
- het bespreken met jou en uitvoeren namens jou van de onderhandelingsstrategie;
- de controle op de koopakte en alle andere belangrijke documenten;
- het uitvoeren van een inspectie voorafgaand aan de overdracht;
- de overdracht (transport) van de woning bij de notaris;
- nazorg als je nog hulp of advies nodig hebt.

In deze bijzondere woningmarkt moet je er soms snel bij zijn, je wilt niet wachten en je kunt ons daarom onbepaald meenemen en raadplegen voor adviezen over je nieuwe woning. Wannéer je koopt maakt niet uit, je betaalt ons pas bij de overdracht. De kosten hiervoor bedragen 1.995 euro inclusief BTW. Koop je een woning uit ons eigen woningaanbod, dan kunnen wij niet optreden als aankoopmakelaar.



AANKOOP

Alle bedragen zijn consumentvriendelijk dus inclusief BTW en geen verborgen overige kosten.



Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar

toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.

De succesformule van Garantiemakelaars





Tijd voor een nieuw nestje?

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bieders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

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 voorwaarde 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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

100% Hypotheken & Verzekeringen hebben alle ingrediënten voor een goed financieel advies.

Wat zijn de onmisbare ingrediënten van 100% Hypotheken & Verzekeringen:

- Profiteren van de laagste rente en snelle service.
- Bemiddeling voor nagenoeg alle hypotheekaanbieders in Nederland en professioneel advies van een erkend hypotheccair planner.
- Geheel ontzorgen om jouw woning te verduurzamen.
- De advies en bemiddelingskosten zijn altijd op maat en voor iedere situatie scherp geprijsd.

Wij maken graag een afspraak met jou, neem gerust vrijblijvend contact met ons op.

Afspraken in de avond zijn mogelijk, op locatie maar ook
webcamadvies, aan jou de keuze!

Met onze kantoren in
Rijen en Dongen
is er altijd wel een
kantoor bij jou in
de buurt.



Kanters Garantimakelaars

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Kanters Garantimakelaars, 0162 - 31 55 51

U bent welkom op kantoor:

ma t/m vr: 08.30u tot 13.00u en van 13.30u tot 17.30u.

Contact

Wij zijn bereikbaar via:

- Tel. 0162 - 31 55 51
- info@kanters.net
- www.kanters.net

Adresgegevens

Kanters Garantimakelaars
Monseigneur Poelsstraat 9, 5103 BD Dongen
Kijketalage: Hoofdstraat 50B, 5121 JG Rijen



Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Aantekeningen

Aantekeningen

Heeft u interesse in Hollandse Tuin 11?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

Bel 0162 - 31 55 51 of mail naar info@kanters.net



Monseigneur Poelsstraat 9
5103 BD Dongen
Nederland

Tel. 0162 - 31 55 51
info@kanters.net
www.kanters.net

