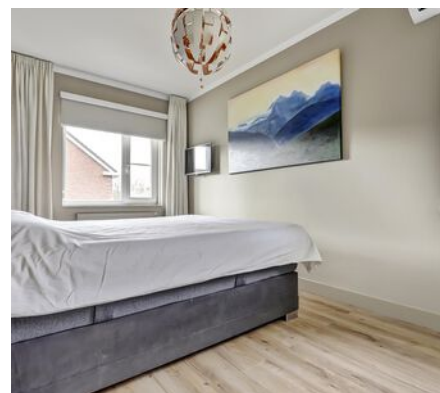




MOLENVAARTJE 11

'S GRAVENMOER



Vraagprijs
€ 525.000,- k.k.



Omschrijving van de woning



Deze instapklare moderne hoekwoning in het charmante 's Gravenmoer is de perfecte combinatie van modern wooncomfort en een groene, kindvriendelijke omgeving. Met een stijlvolle afwerking, een ruime woonkamer met vloerverwarming en een luxe keuken biedt deze woning alles wat u zoekt. De royale tuin is prachtig aangelegd en beschikt over een sfeervolle overkapping, wat zorgt voor een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten. Een unieke kans voor wie comfortabel en zorgeloos wil wonen!

Aankoopargumenten:

- Goed onderhouden en moderne hoekwoning;
- Ideaal gelegen in een jonge en kindvriendelijke wijk;
- Energiezuinige woning en uitstekend geïsoleerd;
- Deze woning biedt extra comfort dankzij de airconditioning en rolluiken.

De woning is gelegen in het authentieke dorp 's Gravenmoer, onderdeel van de gemeente Dongen. Op wandel- en fietsafstand bevinden zich een supermarkt, twee basisscholen, een slagerij, een kledingwinkel en diverse sportverenigingen. De wijk grenst aan 't Bieslant, een groene omgeving met diverse speel- en recreatiemogelijkheden. In de directe nabijheid vindt u prachtige wandel- en fietsroutes, waaronder de route langs rivier de Donge. Dankzij de gunstige ligging zijn omliggende dorpen en steden eenvoudig bereikbaar via verschillende uitvalswegen.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst in de hal heeft u toegang tot een vaste kast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is stijlvol afgewerkt met een tegelvloer, wat zorgt voor een strakke en

Omschrijving van de woning

moderne uitstraling. Vanuit de hal loopt u door naar de woonkamer, een gezellige en open ruimte met een sfeervolle pelletkachel. De schuifpui met hor zorgt voor een mooie verbinding met buiten, waardoor u zo de zonnige achtertuin instapt. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de open keuken, welke is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, combimagnetron, 5-pits gasfornuis, Quooker-kraan en vaatwasser. Het stijlvolle barretje biedt een gezellige plek om te ontbijten, een kop koffie te drinken of even rustig te werken.

De achtertuin is een fijne plek om te genieten van het buitenleven. Met meerdere gezellige zitjes is er altijd wel een comfortabele plek in de zon of schaduw te vinden. De tuin is modern en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een mooie mix van beplanting, borders en een strak kunstgazon. De tuin is eveneens voorzien van een sfeervolle pergola en een handige poort voor de achterom. Achterin de tuin bevindt zich een houten berging met een royale overkapping.

1e verdieping:

Vanaf de overloop bereikt u drie slaapkamers, welke allemaal zijn voorzien van rolluiken en de badkamer. De badkamer is van alle gemakken voorzien, met een royale douche, een comfortabel ligbad, een wastafel met meubel en een toilet.

Slaapkamer I is circa 4,50 x 2,83 meter en is voorzien van een vaste schuifkastenwand en airconditioning;

Slaapkamer II is circa 3,55 x 3,02 meter;

Slaapkamer III is circa 3,42 x 2,20 meter;

2e verdieping:

De vaste trap leidt u naar de zolderverdieping, een verrassend ruime en lichte ruimte die nu in gebruik is als slaapkamer. Deze ruimte is voorzien van airconditioning, een dakraam en veel opbergmogelijkheden.

Aangrenzend aan de open zolder bevindt zich een praktische aparte wasruimte, waar tevens de c.v. ketel gesitueerd is.

Bijzonderheden:

- Voorzien van maar liefst 18 zonnepanelen;
- Ideale gezinswoning, dankzij de royale ruimtes;
- Voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat.

Ziet u zichzelf al wonen in deze moderne, instapklare en perfect onderhouden hoekwoning? Neem dan contact met ons op voor meer informatie of voor het plannen van een bezichtiging!

KENMERKEN VAN DE WONING

Object gegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar/-periode	2011
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud object	Circa 508 m ³
Perceelgrootte	269 m ²
Woonoppervlakte	Circa 133 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte (berging)	Circa 15 m ²

Details

Ligging object	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel (Intergas, 2011)
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

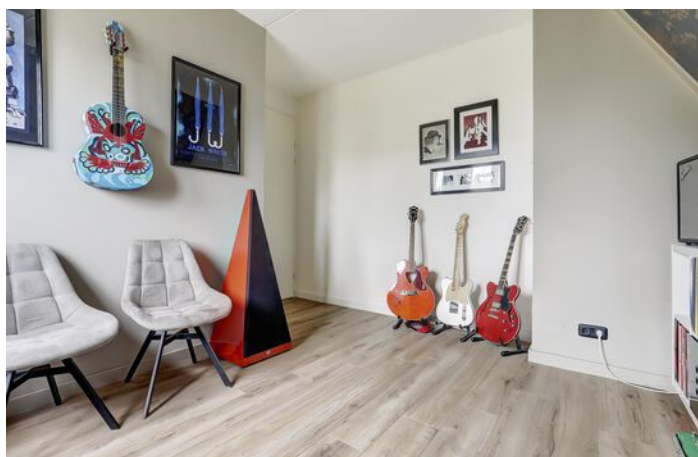
Tuingegevens

Tuin	Achtertuin
Tuindiepte	Circa 13,5 meter
Tuinbreedte	Circa 9 meter
Ligging	West















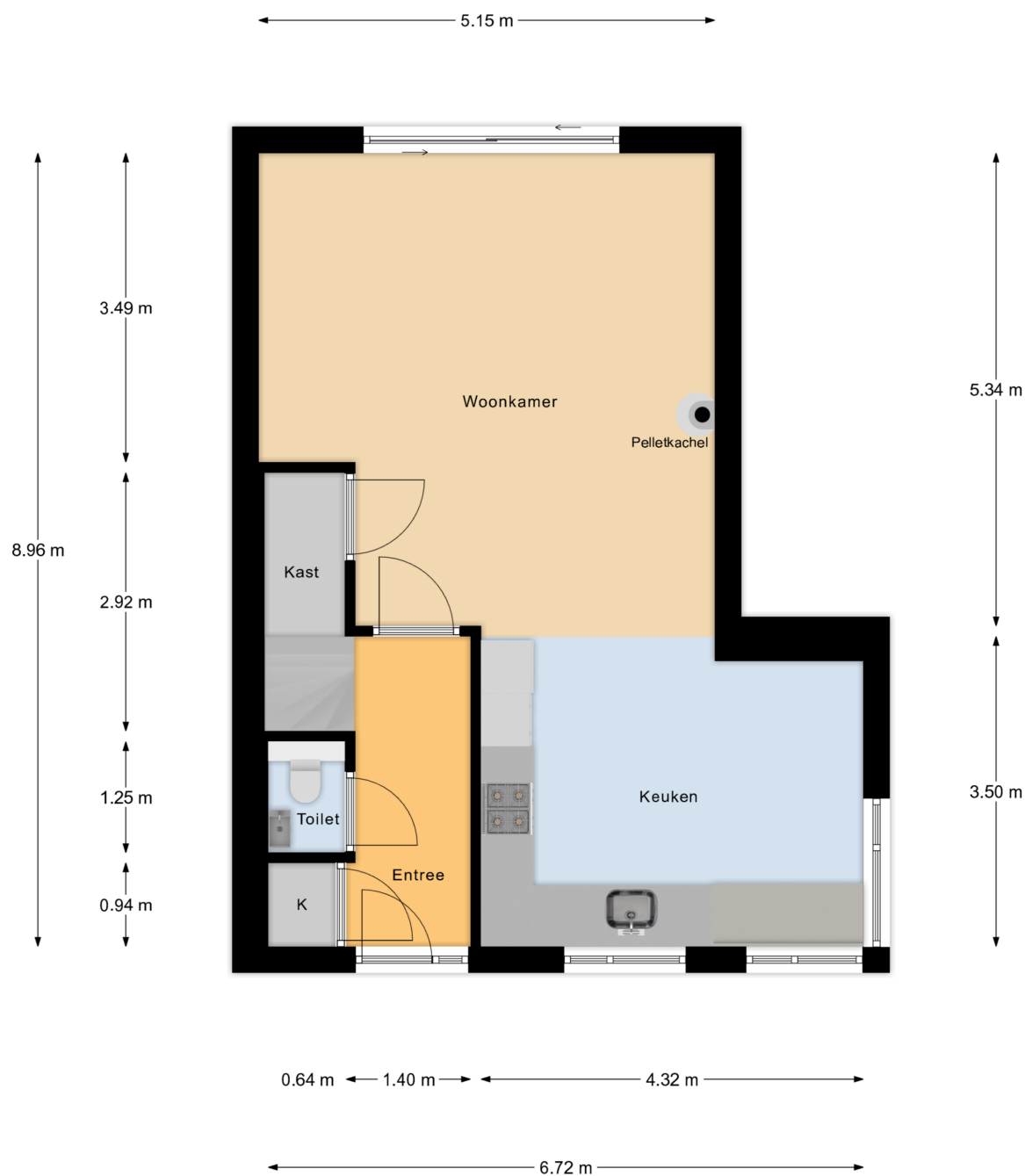








Begane grond



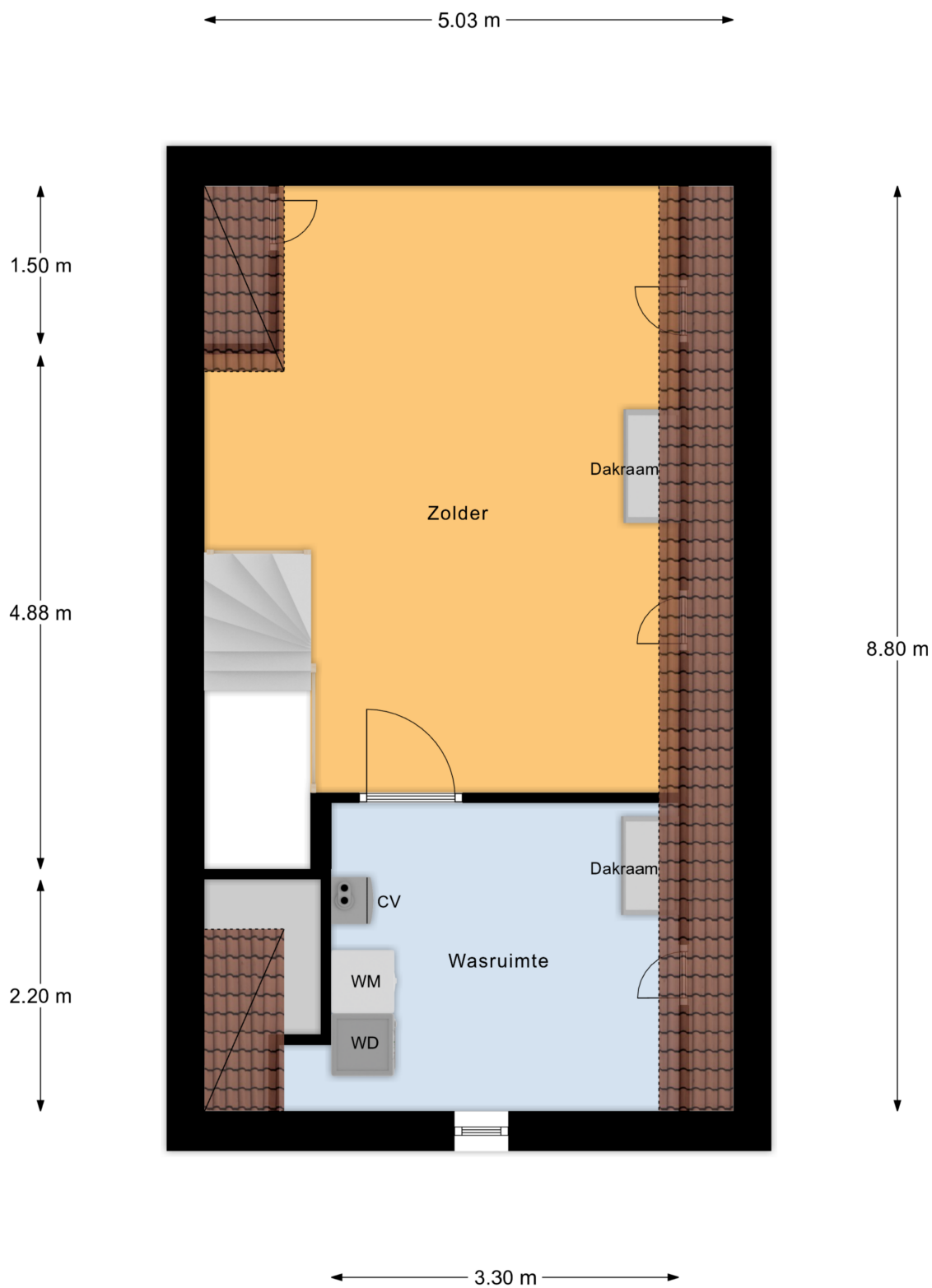
Begane Grond



1e verdieping

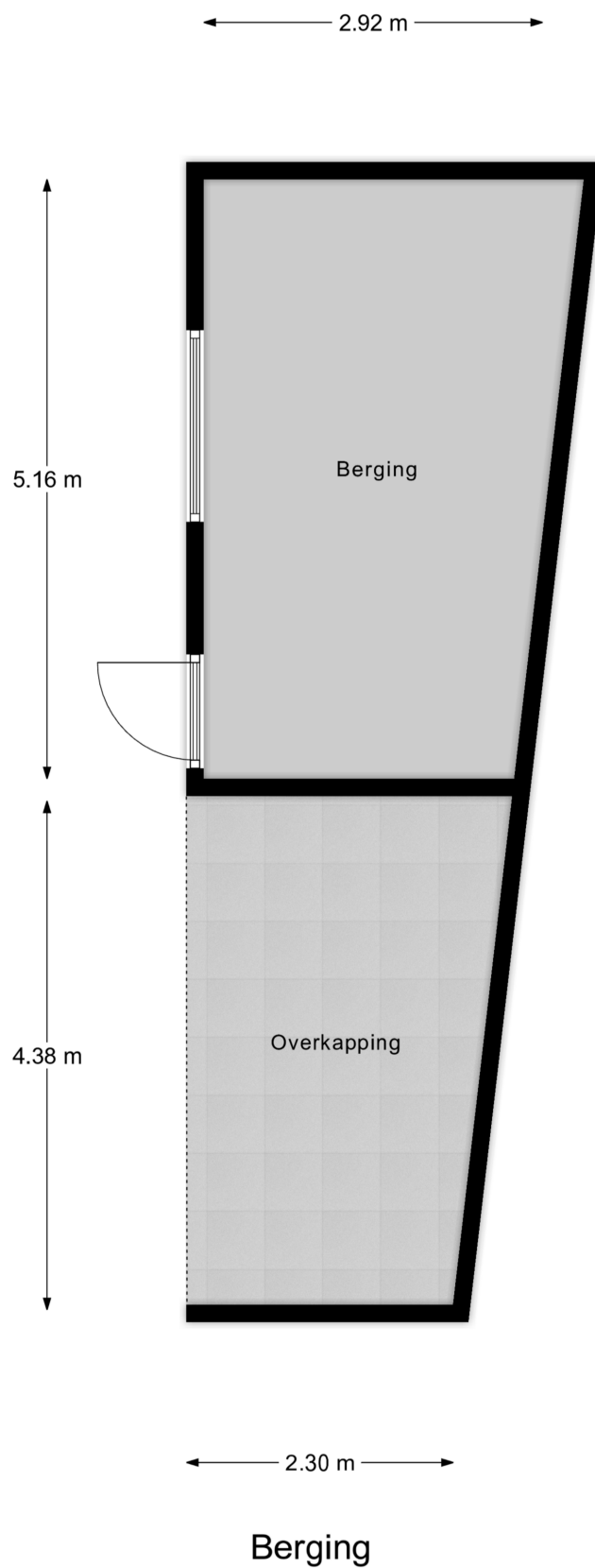


2e verdieping



2e Verdieping

Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

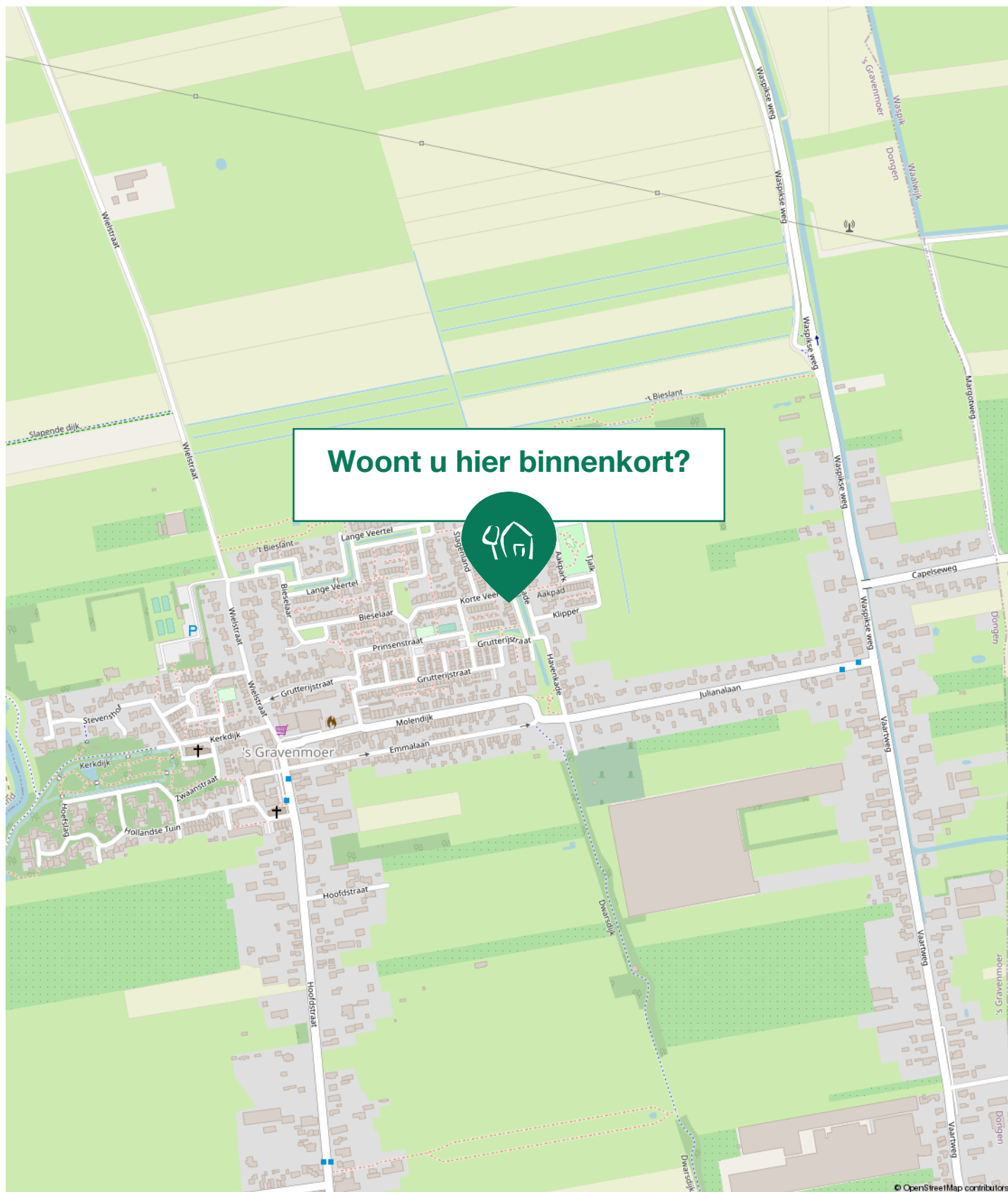
Uw referentie: Molenvaartje 11



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente 's-Gravenmoer Sectie B Perceel 3276 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.	kadaster 
--	--	---

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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Palletkachel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Koffiebar	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Seringenboom en Japanse Esdoorn		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



Lijst van Zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- vlaggenmast(houder)

X

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 bidders 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 Garantiemakelaars

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 Garantiemakelaars, 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 Garantiemakelaars
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.

Heeft u interesse in Molenvaartje 11?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

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

