



MOLENDIJK 47

'S GRAVENMOER



Vraagprijs
€ 385.000,- k.k.



Omschrijving van de woning



In het charmante 's Gravenmoer is deze instapklare, goed onderhouden 2-onder-1 kapwoning gelegen. De woning beschikt o.a. over een moderne keuken en badkamer, drie slaapkamers en een praktische bergzolder. Wat deze woning echt uniek maakt, is de diepe achtertuin van circa 19 meter met volop privacy, een eigen oprit en een dubbele poort, perfect voor het stallen van een aanhanger, caravan of gewoon om heerlijk vrij te wonen!

Aankoopargumenten:

- Gelegen in een gemoedelijk dorp met uitstekende bereikbaarheid naar Dongen, Waalwijk, Tilburg en Breda;
- Riante achtertuin van circa 19 meter diep, opvallend ruim en met volop privacy;
- De woning is voorzien van een moderne keuken en een nieuwe badkamer uit 2024;
- Voorzien van een eigen oprit en een handige dubbele poort die directe toegang biedt tot de achtertuin.

's Gravenmoer is een landelijke gelegen dorp in de gemeente Dongen. Het dorp biedt u alle benodigdheden voor het dagelijkse leven, zoals basisscholen, een supermarkt, een slager, een kledingwinkel en verschillende sportverenigingen. Het levendige centrum van Dongen is op fietsafstand bereikbaar. In de omgeving kunt u heerlijk wandelen en fietsen door het groene landschap en langs de mooie dijken. De uitvalswegen naar diverse steden zijn eenvoudig te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Via de eigen oprit bereikt u de entree van de woning. In de hal vindt u een praktische kelderkast, een toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal komt u in de moderne inbouwkeuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, inductiekookplaat, koelkast, afzuigkap en een vaste kast. Vanuit de keuken kunt u eenvoudig de achtertuin bereiken, wat zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De gezellige woonkamer is eveneens bereikbaar vanuit de keuken en biedt een fijne leefruimte.

Omschrijving van de woning

De royale achtertuin van circa 19 meter diep is een echt pluspunt van deze woning en biedt veel ruimte en mogelijkheden. Of u nu een moestuin wilt aanleggen, een speelplek voor de kinderen of gewoon wilt genieten van een royale buitenruimte, hier kan het allemaal. De tuin is voorzien van een gazon, sierbestrating en een praktische stenen berging van circa 12 m². Dankzij de dubbele poort is er directe toegang vanaf de oprit, ideaal voor fietsen, aanhanger of tuinspullen.

1e verdieping:

De overloop geeft u toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. De moderne badkamer is in 2024 vernieuwd en voorzien van een wastafel met meubel en een fraaie douche.

Slaapkamer I is circa 3,68 x 2,00 m en bevindt zich aan de voorzijde van de woning;

Slaapkamer II is circa 3,68 x 3,48 m en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een vaste kast en een vlizotrap naar een praktisch bergzolder;

Slaapkamer III is circa 2,71 x 2,54 m en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer beschikt over een praktische kast met de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha, 2022).

Bijzonderheden:

- Met alle beschikbare ruimte rondom biedt deze woning volop kansen voor een mooie uitbouw;
- De begane grond is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming, echter hebben de huidige eigenaren dit niet gebruikt;
- De spouwmuren zijn in 2015 voorzien van isolatie;
- De gevels van de woning zijn in 2022 (zand) gestraald, gevoegd en geïmpregneerd;
- De schutting is in 2022 gedeeltelijk vervangen en in 2024 zijn de overige schuttingen vernieuwd;
- Slaapkamer II is in 2023 voorzien van een vlizotrap, welke toegang biedt tot de bergzolder;
- Nieuwe kozijnen en ramen in de woonkamer en keuken in oktober 2023. In het voorjaar van 2024 zijn deze geschilderd;
- De voortuin is onlangs aangelegd en ziet er netjes en verzorgd uit.

Bent u op zoek naar een comfortabele en sfeervolle woning waar u direct van kunt genieten? Dan is dit uw kans! Bel ons vandaag nog voor het inplannen van een bezichtiging. 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	1948
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud object	Circa 290 m ³
Perceelgrootte	344 m ²
Woonoppervlakte	Circa 74 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte (berging)	Circa 12 m ²

Details

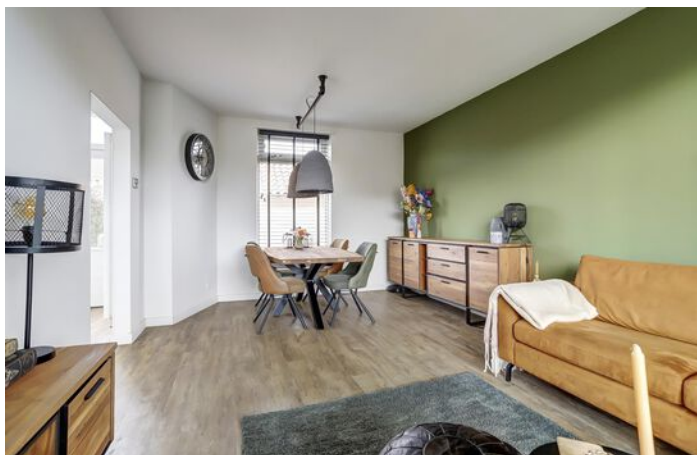
Energie label	C
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel (Remeha, 2022)
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Tuingegevens

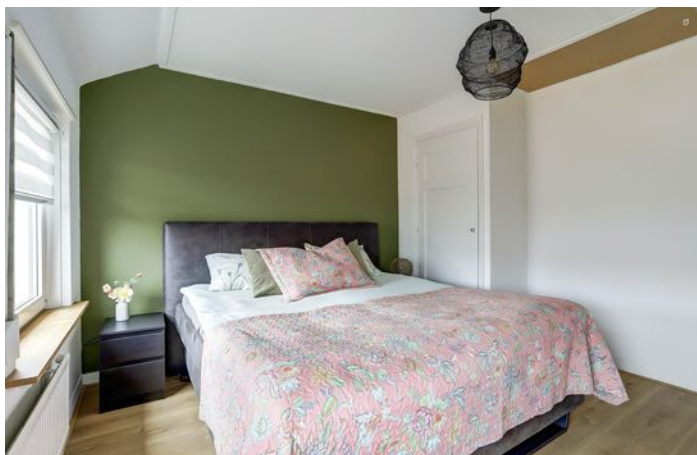
Tuin	Achtertuin
Tuindiepte	Circa 19 meter
Tuinbreedte	Circa 10 meter
Ligging	Noorden









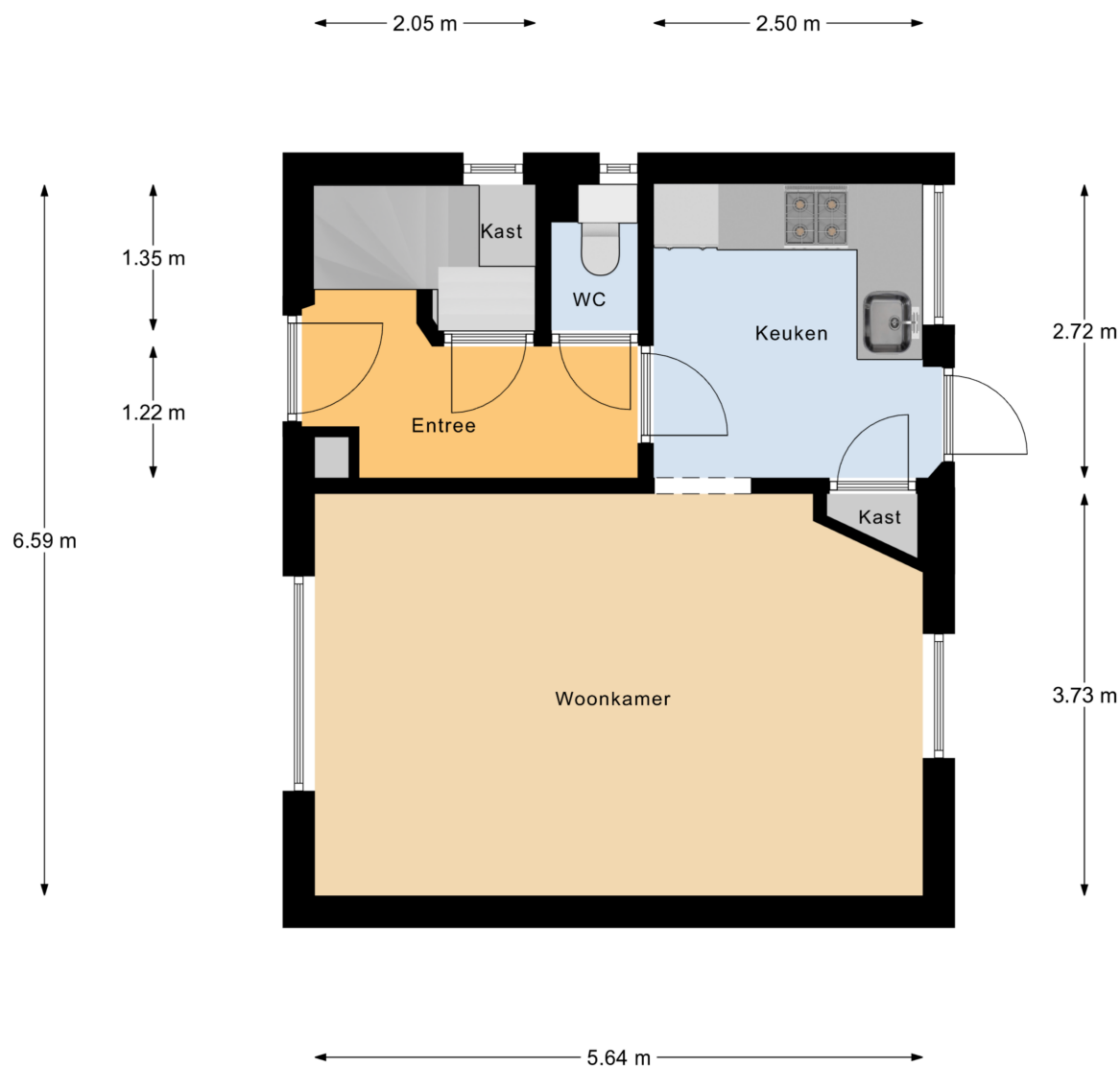








Begane grond



Begane Grond

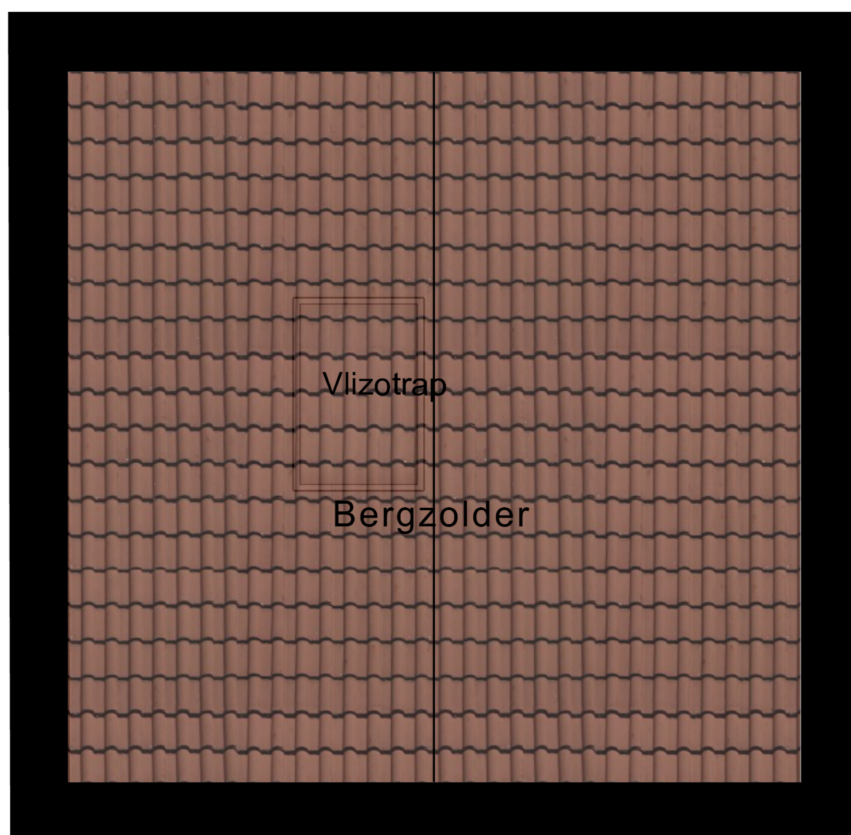
1e verdieping



1e Verdieping

Bergzolder

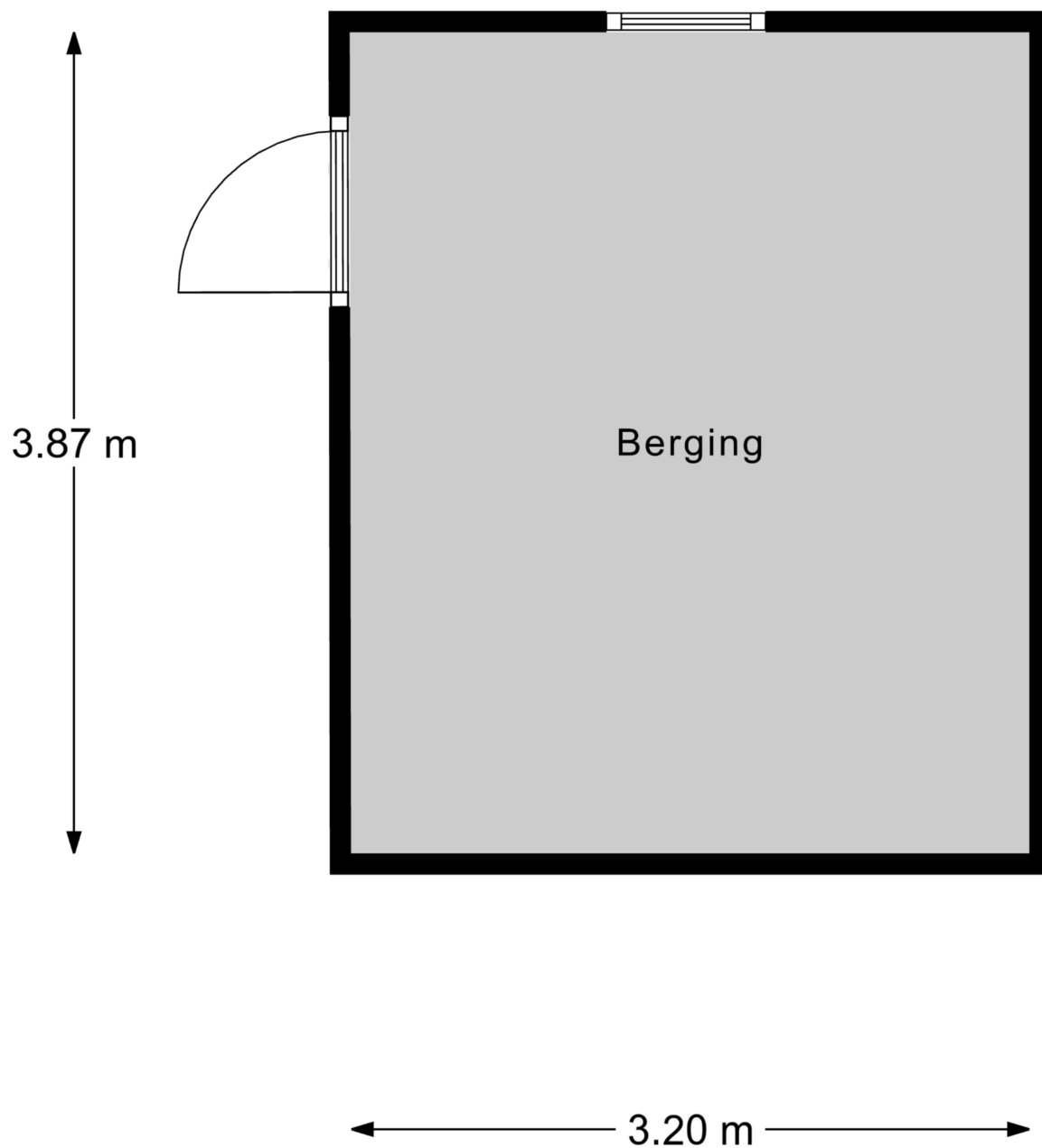
← 3.69 m →



↑
3.60 m
↓

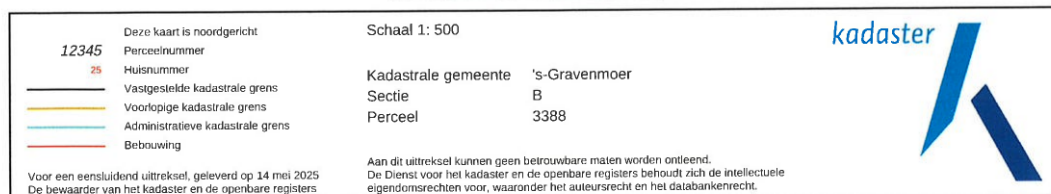
Bergzolder

Berging

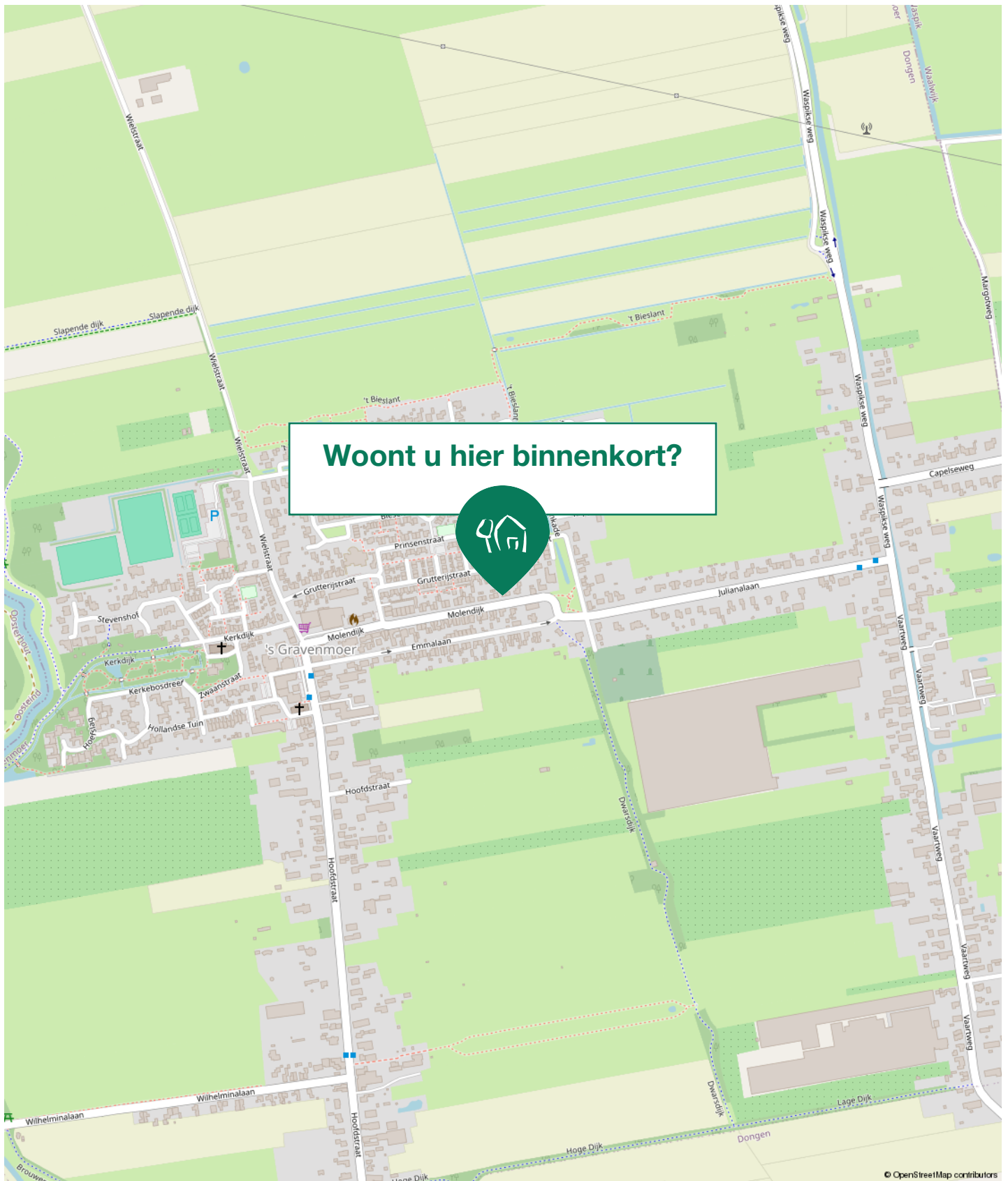


Berging

Uw referentie: Molendijk 47



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 - '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



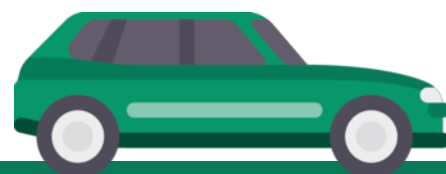
Koop: 72%

Huur: 28%

52%
man



48%
vrouw



1,5 per huishouden

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonniere wc, trapkast en overloop boven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast			X
- Planken trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Rest pakketten laminaat, pvc, tegels badkamer, deurklinken etc.	X		
- Plinten	X		

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Vensterbanken	X		
- (boeken)planken kamer voor en fotoplanken slaapkamer achter	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Spotjes in de keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		



Lijst van Zaken

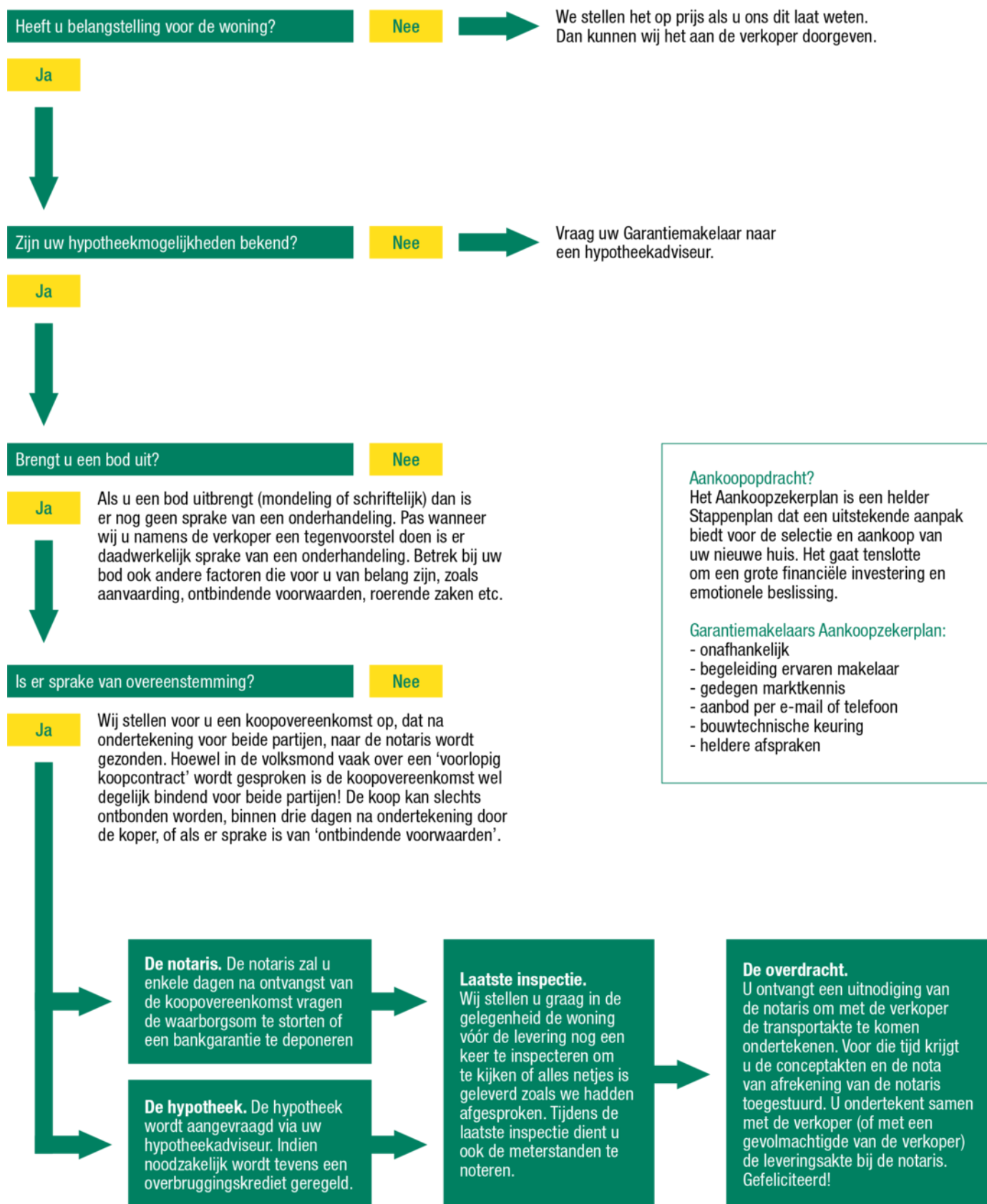
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegel	X		
- Rek voor handdoeken deur	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Ring deurbel		X	
Spouwmuur isolatie	X		
Isolatie plafond tussen slaapkamer en vlizotrap	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse bloempotten/bakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Stellingkasten schuur	X		
- Koelkast en vriezer schuur		X	



VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP



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 onbeperkt meenemen en raadplegen voor adviezen over je nieuwe woning. Wannéér 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.



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 verkopende 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.



Aantekeningen

Heeft u interesse in Molendijk 47?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

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

