



# LINGESTRAAT 23 DONGEN



Vraagprijs  
**€ 295.000,- k.k.**



# Omschrijving van de woning



Bent u een echte doe-het-zelver of droomt u van een woning die u helemaal kunt transformeren? Dan is dit uw kans! Deze eindwoning is gelegen in Plan West I, in een rustige en kindvriendelijke buurt. Stap binnen in deze woning en laat u verrassen door de potentie van deze woning. Elke ruimte biedt volop mogelijkheden om er iets unieks van te maken. De diepe achtertuin is heerlijk groot, u kunt hier met gemak een gezellige zithoek of speelparadijs voor de kinderen creëren.

## Aankoopargumenten:

- Een unieke kans om een woning helemaal naar jouw ideeën op te bouwen;
- Ideale starterswoning op fietsafstand van het gezellige centrum van Dongen;
- Achter deze woning ligt een diepe achtertuin, waar u volop ruimte heeft voor groen en ontspanning;
- Met een aangebouwde serre aan de achterzijde van de woning van circa 14 m<sup>2</sup>.

Wanneer u de straat in rijdt, merkt u direct dat deze een metamorfose heeft gehad. Het straalt de frisse sfeer van een moderne wijk uit. De wijk is ideaal voor gezinnen, maar ook wie rust zoekt dichtbij alle voorzieningen. U woont hier op korte afstand van het levendige centrum van Dongen, hier bevinden zich winkels, horecagelegenheden en andere voorzieningen. In de buurt bevinden zich diverse speelplekken en groenstroken, waardoor het een fijne buurt is om buiten te zijn.

## Indeling:

### Begane grond:

Bij binnenkomst komt u in de hal met trapopgang, toilet en meterkast. Tevens is er vanuit de hal toegang tot een verdiepte kelderkast, ideaal voor extra bergruimte. Als u doorloopt komt u in de keuken, voorzien van een hoekinbouwkeuken. Hoewel de keuken verouderd is, vormt de ruimte een uitstekende basis om er uw droomkeuken te realiseren. Vanuit de keuken is er toegang tot zowel de serre als de woonkamer met meer dan

# Omschrijving van de woning

voldoende plek voor een gezellige zithoek. De serre is licht en biedt, met wat opknappwerk, de mogelijkheid om er een warme, gezellige plek van te maken. Denk bijvoorbeeld aan een ruime eetkamer, een fijne werkplek of gewoon om van het uitzicht op de tuin te genieten. Vanuit de serre loopt u direct de diepe achtertuin in.

De achtertuin is voorzien van sierbestrating, gazon en plantenborders. Achterin de tuin staat een berging en via de poort aan de zijkant van de tuin is het naastgelegen pad bereikbaar. Hier is alle ruimte aanwezig om een sfeervolle tuin in te richten en optimaal van het buitenleven te genieten.

## **1e verdieping:**

De overloop geeft u toegang tot 3 slaapkamers en een badkamer met een ligbad, wastafel en een douche. De huidige badkamer is toe aan vernieuwing, maar dankzij de ruime opzet biedt dit juist de mogelijkheid om hem helemaal naar eigen smaak in te richten.

Slaapkamer I is circa 2,56 x 2,95 m en bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze slaapkamer is voorzien van een balkon;

Slaapkamer II is circa 3,46 x 3,48 m en bevindt zich aan de voorzijde van de woning;

Slaapkamer III is circa 3,02 x 3,48 m en bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

## **Bergzolder:**

Via een luik op de 1e verdieping is een vlizotrap bereikbaar naar de ruime bergzolder, waar de cv-ketel is opgesteld.

## **Bijzonderheden:**

- Om u een goed beeld te geven van de bouwkundige staat van deze woning, is er een bouwtechnische keuring uitgevoerd. Het bouwkundige rapport is er inzage beschikbaar;
- De woning is voorzien van een huurketel, de kosten hiervoor bedragen €36,00 per maand;
- U dient er rekening mee te houden dat deze woning gemoderniseerd moet worden.

Interesse in deze woning? Neem dan vandaag nog contact op voor het inplannen van een bezichtiging

# KENMERKEN VAN DE WONING

## Object gegevens

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Aanvaarding         | In overleg      |
| Soort woning        | Eengezinswoning |
| Type woning         | Eindwoning      |
| Aantal kamers       | 4               |
| Aantal slaapkamers  | 3               |
| Bouwjaar/-periode   | 1963            |
| Bouwworm            | Bestaande bouw  |
| Permanente bewoning | Ja              |

## Maten object

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| Inhoud object                | Circa 421 m <sup>3</sup> |
| Perceelgrootte               | 209 m <sup>2</sup>       |
| Woonoppervlakte              | Circa 88 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte     | Circa 31 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte  | Circa 1 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte (berging) | Circa 15 m <sup>2</sup>  |

## Details

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| Ligging object | Aan rustige weg, in woonwijk         |
| Verwarming     | C.v.-ketel (huur)                    |
| Warmwater      | C.v.-ketel                           |
| Isolatie       | Dakisolatie, grotendeels dubbel glas |
| Energie label  | E                                    |

## Tuingegevens

|             |                |
|-------------|----------------|
| Tuin        | Achtertuin     |
| Tuindiepte  | Circa 13 meter |
| Tuinbreedte | Circa 8 meter  |
| Ligging     | Zuiden         |















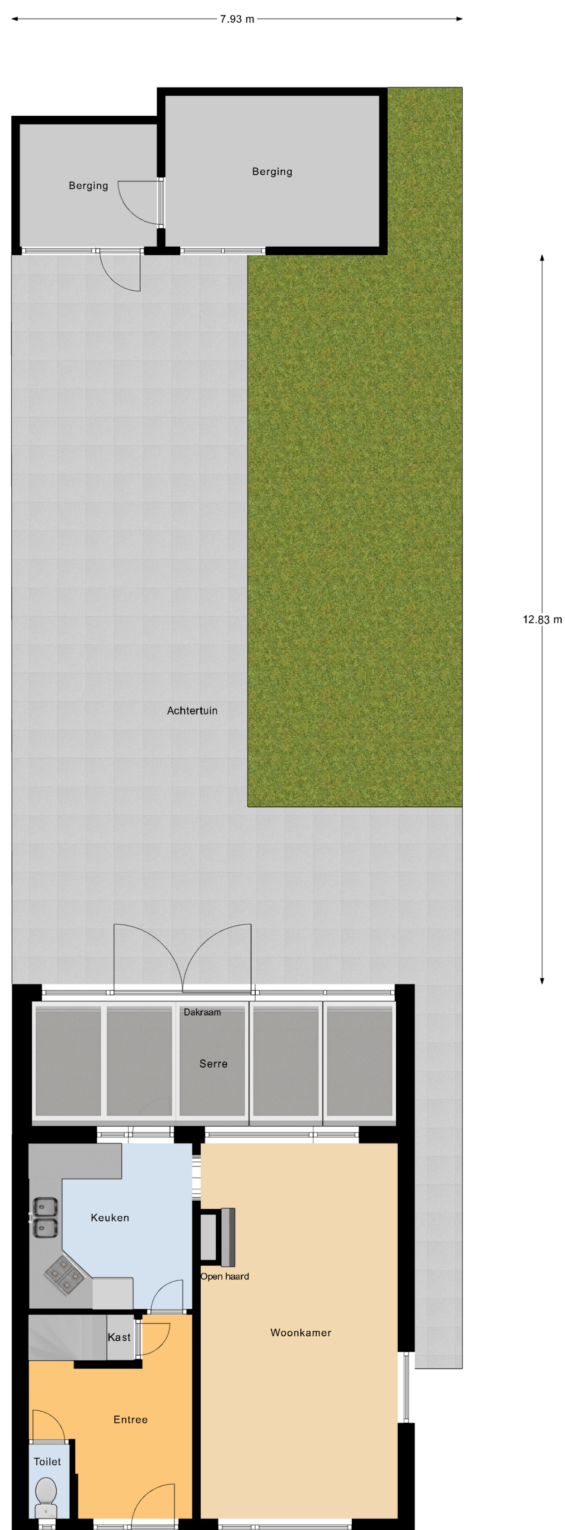


# Begane grond



Begane Grond

# Begane grond tuin



Begane Grond Tuin

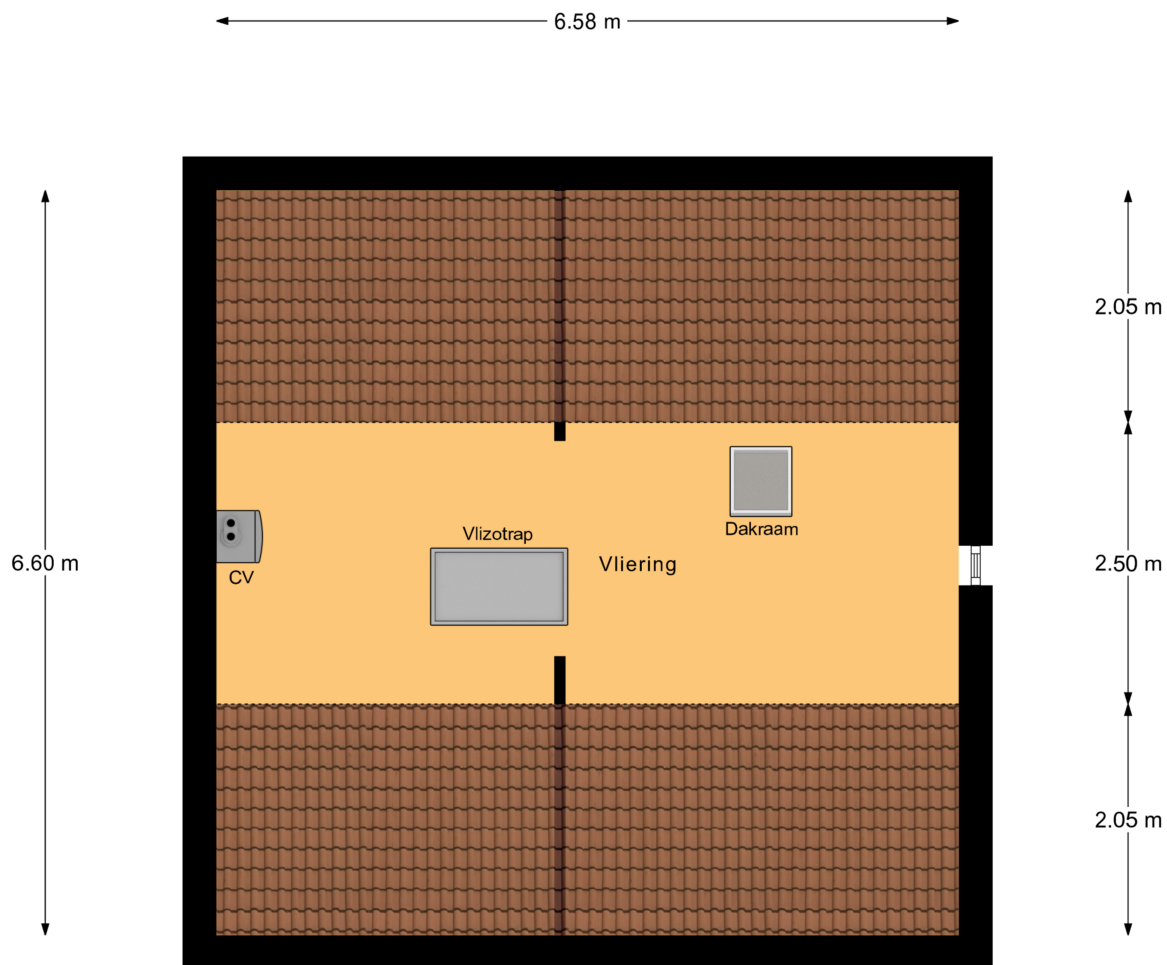


# 1e verdieping



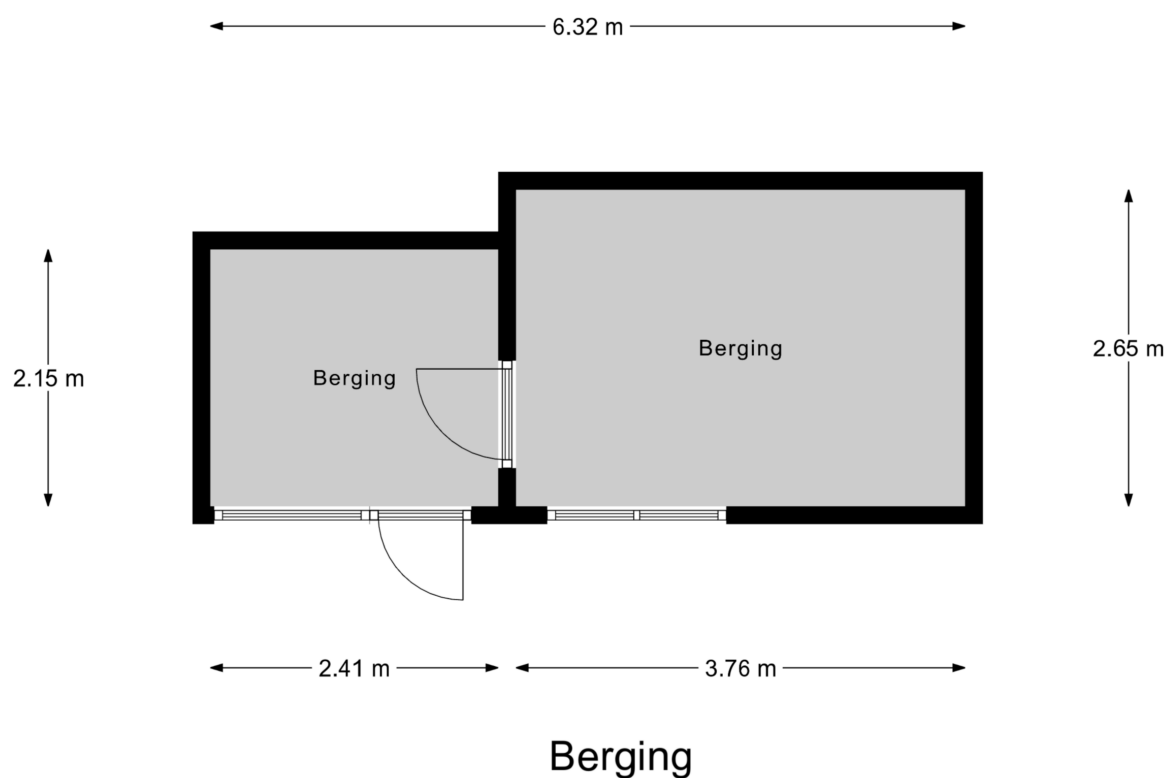
1e Verdieping

# Vliering



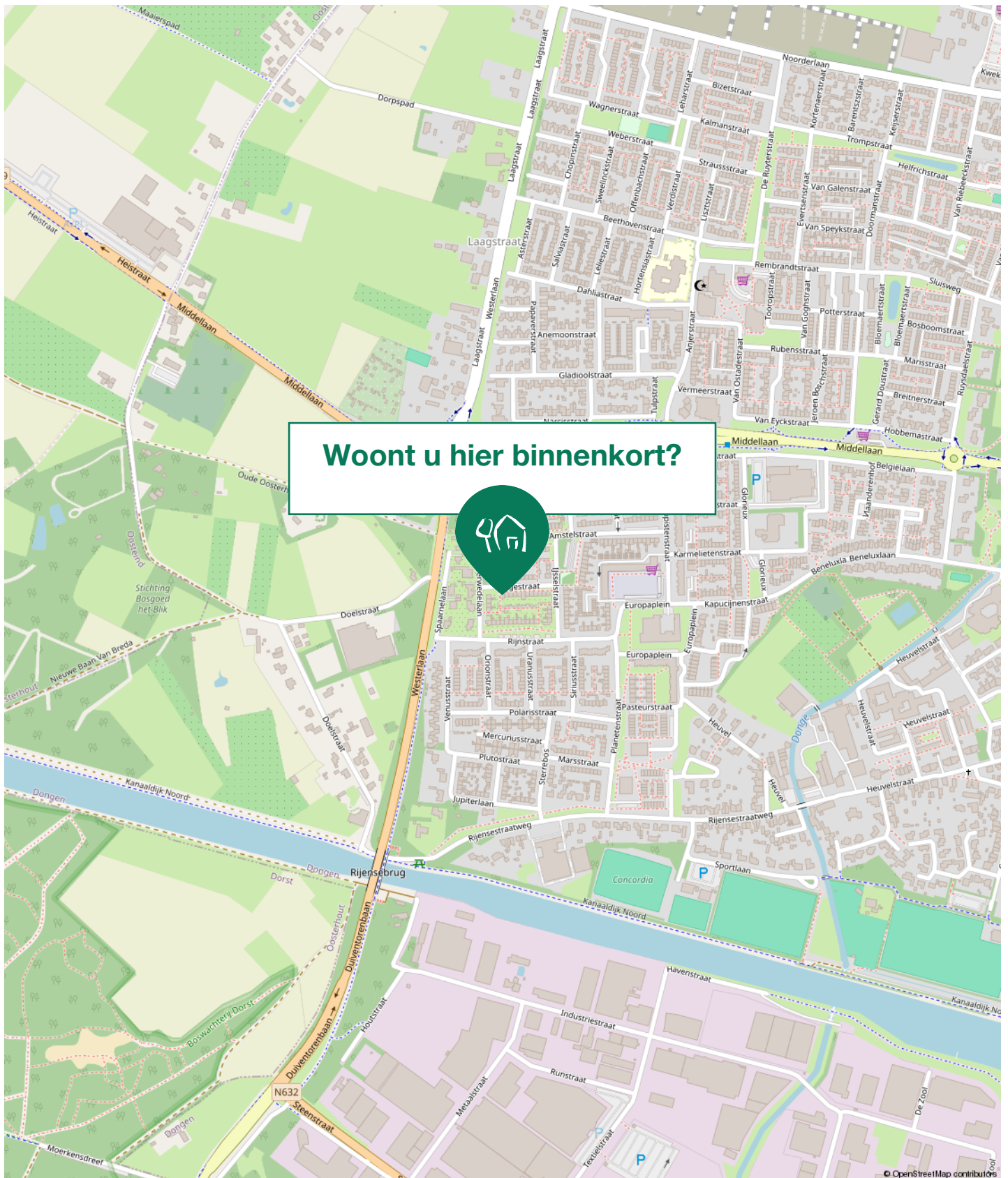
## Vliering

# Berging





# Locatie op de kaart



# Maak kennis met Dongen

## Het mooie Dongen

Dongen is een middelgrote gemeente met ruim 26.000 inwoners.

Gelegen in het bourgondische 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.



Doordat in Dongen van oudsher een 'onderwijsorde' was gevestigd, zijn de onderwijsvoorzieningen zeer goed met betrekkelijk kleine scholen tot en met een tweetalig VWO.

Dongen kent een veelzijdig en bloeiend verenigingsleven, biedt ontspanning en goede sociale contacten voor jong en oud. Mooie recreatiegebieden als de "Duiventoren", de Seterse bossen, de Loonse en Drunense duinen en De Efteling op fietsafstand.

Dongen is klein genoeg om een dorp te blijven en voldoende groot om alle voorzieningen te kunnen bieden. 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.



## Buurtinformatie - Dongen / West 1

### Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 9%

25 - 44: 26%

45 - 64: 27%

65+: 26%

### Huishouden



Eenpersoons: 41%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 27%

### Koop / huur



Koop: 58%

Huur: 42%

49%  
man



51%  
vrouw



1,1 per huishouden

# Lijst van Zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               |               | X        |              |



# Lijst van Zaken

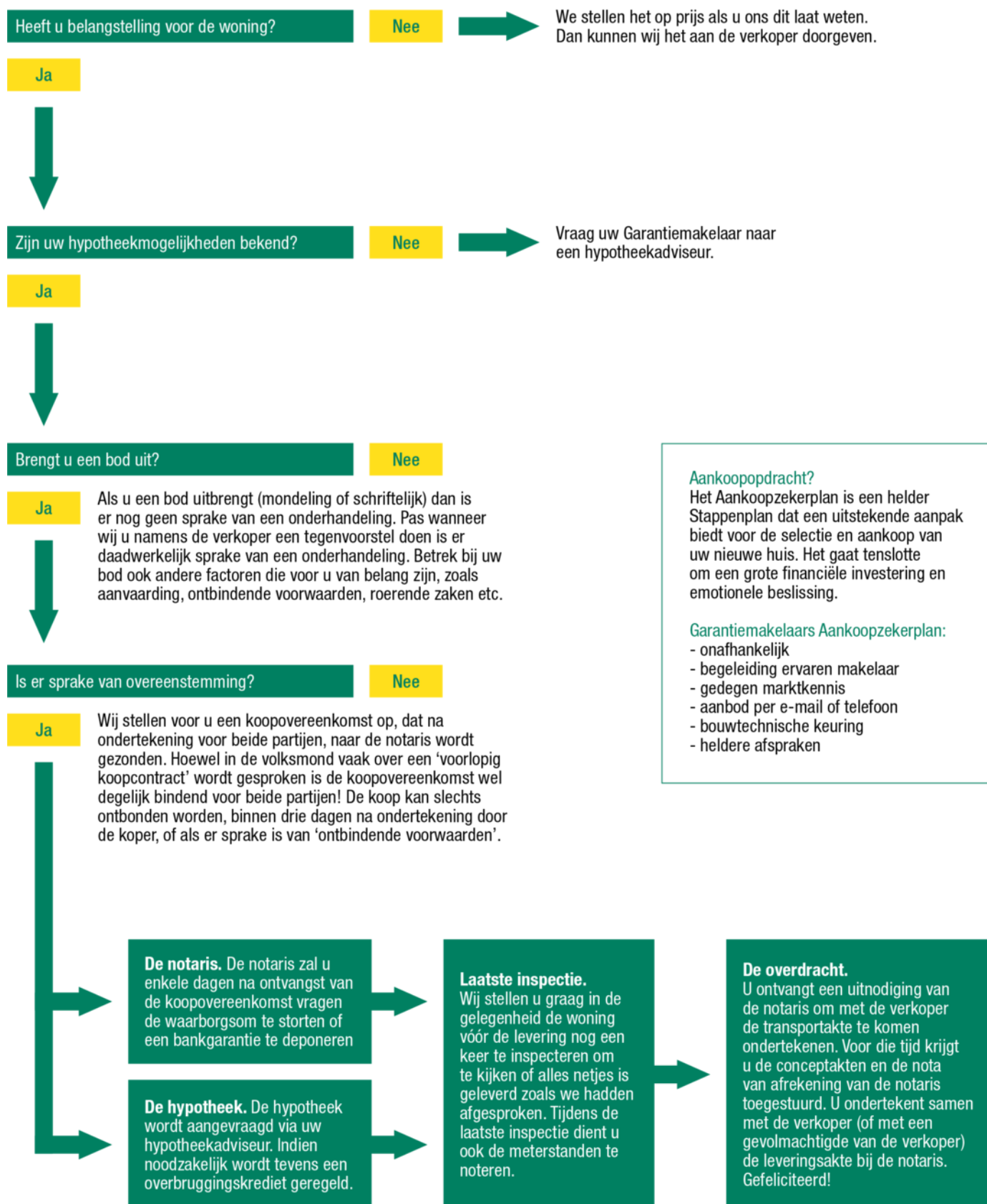
|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |
| - kookplaat                         | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                      | X             |          |              |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |
| - oven                              | X             |          |              |
| - koelkast                          | X             |          |              |
| - vriezer                           | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |
| 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             |          |              |
| - toiletkast                        | X             |          |              |

# Lijst van Zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| <b>Overig - Contracten</b>                                         |               |          |              |
| CV: Moet worden overgenomen                                        |               |          |              |



# 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.



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 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 Lingestraat 23?

**Neem contact met ons op voor meer informatie.**

Bel 0162 - 31 55 51 of mail naar [info@kanters.net](mailto:info@kanters.net)

