

TE KOOP

WOON WENSEN WAARMAKEN



Vraagprijs
€279.000,--
k.k.

 **HDL**
makelaars

Binnenkijken
Tuinstraat 4a
Den Dungen

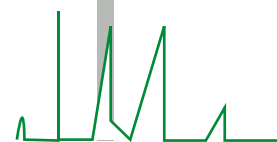
TE KOOP

Zie jij jezelf hier al wonen?



te koop
0413-296025

vastgoedpro



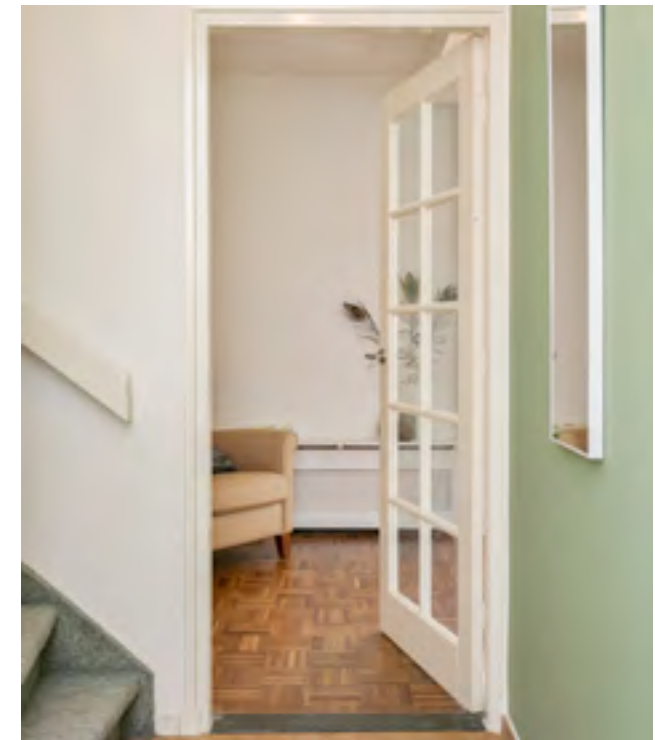
Kenmerken

Gebruiksoppervlak wonen	88 m ²
Overige inpandige ruimte	4 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Bruto inhoud	358 m ³
Perceeloppervlakte	190 m ²
Bouwjaar	1965
Energie label	C

Tuinstraat 4^a Den Dungen

De bewoners vertellen: "Deze woning geeft een vrij gevoel ook al woon je hier in een rijtje. In de tuin geniet je van veel privacy en de grote boom geeft extra sfeer. Het is fijn dat de woning een stukje van de weg af ligt en dat je vanuit de woonkamer vrij uitkijkt op de tegenoverliggende straat."

Vraagprijs
€279.000,--
k.k.



TE KOOP

*Een fijn apart hoekje in de woonkamer waar je
jezelf lekker kunt verdiepen in een goed boek....*



Met de uitbouw over de gehele breedte van de woning
is meer leefruimte gerealiseerd.
Bovendien zorgt de schuifpui voor extra woonplezier.



Elke
ruimte is
lekker
licht



TE KOOP



*De mooie parketvloer geeft
de woonkamer een warme sfeer*



Over de Tuinstraat 4^a

De straatnaam zegt het al, in de Tuinstraat vind je veel groen. De voortuin en de groenstrook met volwassen bomen geven deze leuke tussenwoning dan ook een aantrekkelijke aanblik. Hier woon je op een centrale en toch rustige plek in het mooie dorp Den Dungen. Vlakbij 's-Hertogenbosch en Schijndel en met de A2 op korte afstand zijn Eindhoven en Utrecht eveneens goed bereikbaar. In enkele minuten loop je naar de supermarkt, de basisschool en andere voorzieningen. De woning dateert van 1965 en ligt op een perceel van 190m². De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en telt drie slaapkamers.

De huidige bewoners zijn hier als starters gaan wonen en maken nu hun woonwensen waar door naar een ruimere woning te verhuizen. "Dit huis geeft een vrij gevoel ook al woon je hier in een rijtje. Want in de tuin geniet je van veel privacy en de grote boom geeft extra sfeer. Het is fijn dat de woning een stukje van de straat ligt en dat je vanuit de woonkamer vrij uitkijkt op de tegenoverliggende straat" vertellen de bewoners. Zie jij jezelf hier al wonen?

Overal dichtbij

Indeling

Begane grond

Via de voordeur lopen we de hal in. Hier vind je het toilet, de trapkast, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. De vloer is afgewerkt met eikenkleurig laminaat en de muren zijn voorzien van fijne spachtelputz.

We lopen de sfeervolle woonkamer binnen waar we aangenaam verrast worden door de ruime opzet. Met de uitbouw is extra ruimte gecreëerd voor de keuken en de eetkamer. Deze ruimte wordt nog royaler wanneer je de schuifpui aan de achterzijde van de woning openzet. Heerlijk om op mooie dagen binnen bij buiten te betrekken of andersom natuurlijk. De wanden zijn strak gestuukt en enkele radiators zijn netjes omkleed met een ombouw. De mooie parketvloer in de woon/eetkamer geeft deze ruimte een gezellige, huiselijke sfeer, waaraan ook de modern groengekleurde wand achter de eethoek een bijdrage levert.

De deels gesloten keuken ligt naast de eethoek en is in een L-vorm opgesteld. Het donkere hardstenen werkblad,

Elke ruimte is lekker licht

de rvs-kleurige grepen en de geblokte tegeltjes achter het gasfornuis zorgen voor een gezellige uitstraling.

In de keuken vind je de volgende apparatuur:

-  4-pits gaskookplaat
-  afzuigkap
-  vaatwasser
-  koelvriescombinatie
-  magnetron/combi-oven

Op de vloer ligt een donkere tegelvloer en de plafonds zijn met witte schrootjes afgewerkt.

Via de achterdeur loop je de gezellige tuin in.

Eerste verdieping

Via de gestoffeerde trap komen we op de eerste verdieping. Hier vind je drie slaapkamers (6m², 8m², 12m²) en de badkamer. Deze is in 2020 vernieuwd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en mechanische afzuiging. Fijn is het raampje in deze ruimte. Op de vloer ligt een mooie houtlooktegel. In de slaapkamers en op de overloop ligt een lichte laminaatvloer, de plafonds zijn met witgeschilderde schrootjes afgetimmerd en de wanden, die strak gestuukt, behangen of van fijne spachtelputz zijn voorzien, maken het plaatje compleet.



TE KOOP



TE KOOP

Tuinstraat 4^a Den Dungen

De houten jaloezieën en de gekleurde wanden geven de slaapkamers een moderne uitstraling. De ouderslaapkamer beschikt over een rolluik. Op deze verdieping zijn de ramen voorzien van enkel glas.

A2 en A50
op korte afstand

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap. Deze doet dienst als bergzolder en hier bevindt zich de opstelplaats voor de ketel (2005 Nefit Smartline).

Tuin en berging

Het is fijn vertoeven in de tuin die op het zuidwesten ligt. De speelse indeling voorziet in een terras, vijvertje, overkapping en diverse borders. Op zonovergoten dagen zoek je de schaduw op onder de luifel, die aan de achtergevel is bevestigd of je zakt lekker weg in de loungebank onder de overkapping. Van hieruit kijk je uit op de grote boom bij de burens, die garant staat voor een stukje extra sfeer in de tuin. Achter op het perceel vind je een stenen berging. Hier is nu het witgoed opgesteld. In de woning is op een van de slaapkamers een aansluiting aanwezig zodat de wasmachine en/of droger eventueel ook binnen een plekje kunnen krijgen. Naast de berging is een overkapping gebouwd met eigen achterom. Een ideale plek om fietsen te stallen.

Prettig voordeel is dat er direct achter de woning voldoende ruimte is om je auto (tijdelijk) te parkeren om boodschappen uit te laden of je koffers voor de vakantie in te laden.

Wonen in Den Dungen

Den Dungen is een gezellig en gemoedelijk dorp. Samen met het Maaskantje, dat tegen Den Dungen aan ligt, maakt het deel uit van de gemeente Sint Michielsgestel. In het dorp zijn alle voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen aanwezig. Bekend zijn Arboretum/bomenpark 'd'n Hooi donk', het familiehotel Boer Goossens en wie herinnert zich niet de bekende comedyserie "New Kids", die hier is opgenomen?

Bereikbaarheid

Den Dungen ligt op goed 10 autominuten van het gezellige, bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch. De A2 richting Eindhoven/Utrecht rijd je in 8 minuten op en binnen 30 minuten sta je in Eindhoven. Kleinere winkelcentra vind je "om de hoek" in Schijndel en Rosmalen. Daarnaast is er een prima busverbinding naar 's-Hertogenbosch.

Scholen en sport

Den Dungen telt 2 basisscholen. Op sportief vlak zijn meerdere sportverenigingen actief.



Wil je deze woning bezichtigen?
Bel 0413-296025 voor een afspraak.

In het kort:

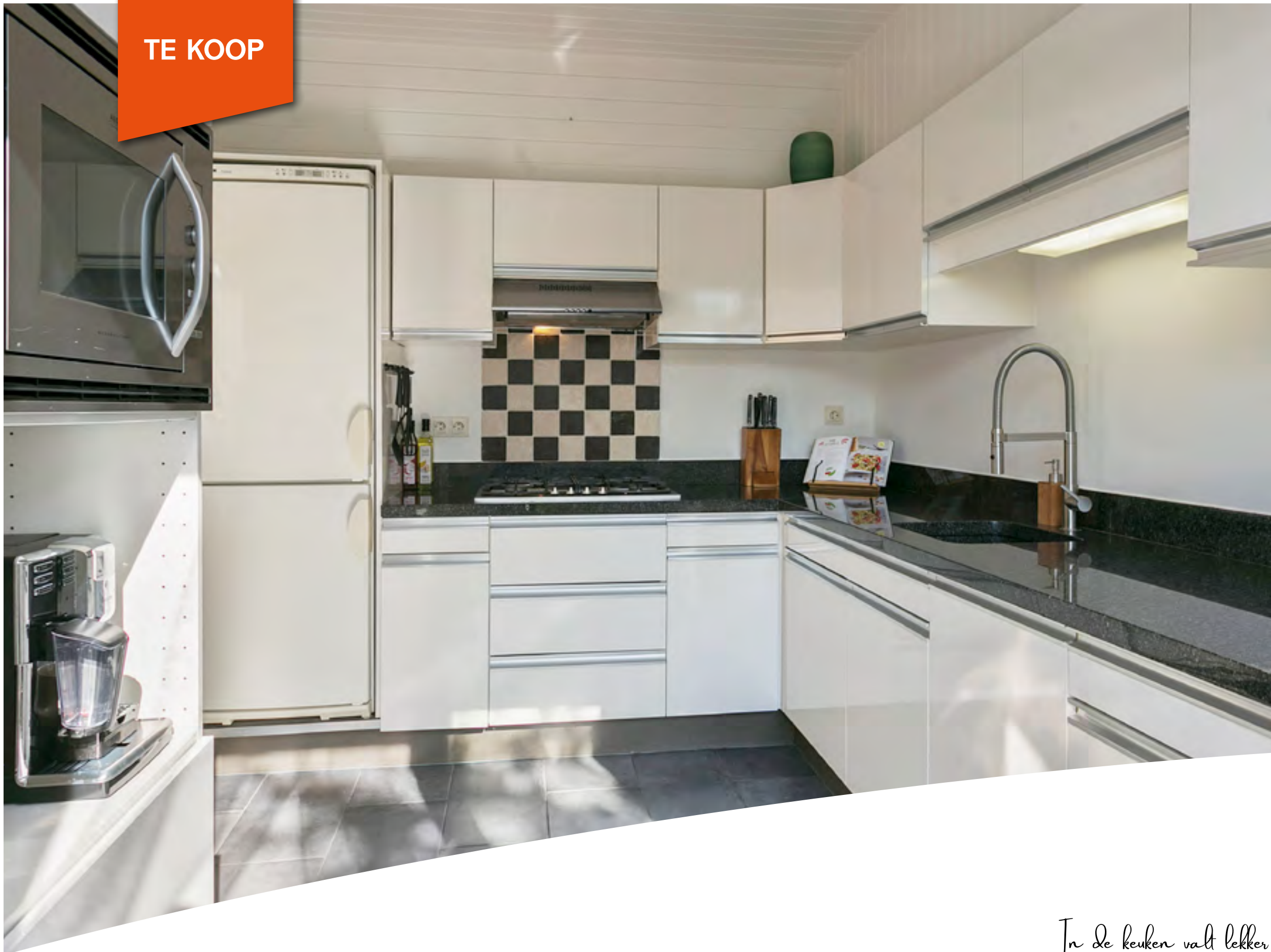
- Leuke tussenwoning in het centrum van Den Dungen, op korte afstand van winkels, speeltuintje, basisschool en openbaar vervoer
- Rustig gelegen
- Gebruiksoppervlak wonen 88m², perceel 190m²
- Drie slaapkamers
- Geheel omsloten tuin op het zuidwesten
- Met vrijstaande stenen berging en eigen achterom
- Energie label C
- Voldoende parkeerplaats voor de woning

Vraagprijs
€279.000,--
k.k.

WOON
WENSEN
WAARMAKEN



TE KOOP



In de keuken valt lekker veel daglicht binnen.
Via de achterdeur loop je het gezellige terras op.
Vanuit de eetkamer kun je via de schuifpui eveneens naar het terras.

TE KOOP

Praktisch

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn in gebruik als hoofdslaapkamer (12m²), werkkamer (8m²) en kleedkamer (6m²).

De zolderverdieping is vanaf de overloop via een vlizotrap te bereiken. Deze is in gebruik als bergruimte. Hier hangt ook de ketel.



Thuis werken

Dat is hier goed geregeld!
Een fijne ruimte met lekker
veel daglicht dankzij
de grote raampartij.





TE KOOP



*Deze slaapkamer aan de achterzijde van de woning
wordt gebruikt als kleedkamer.*

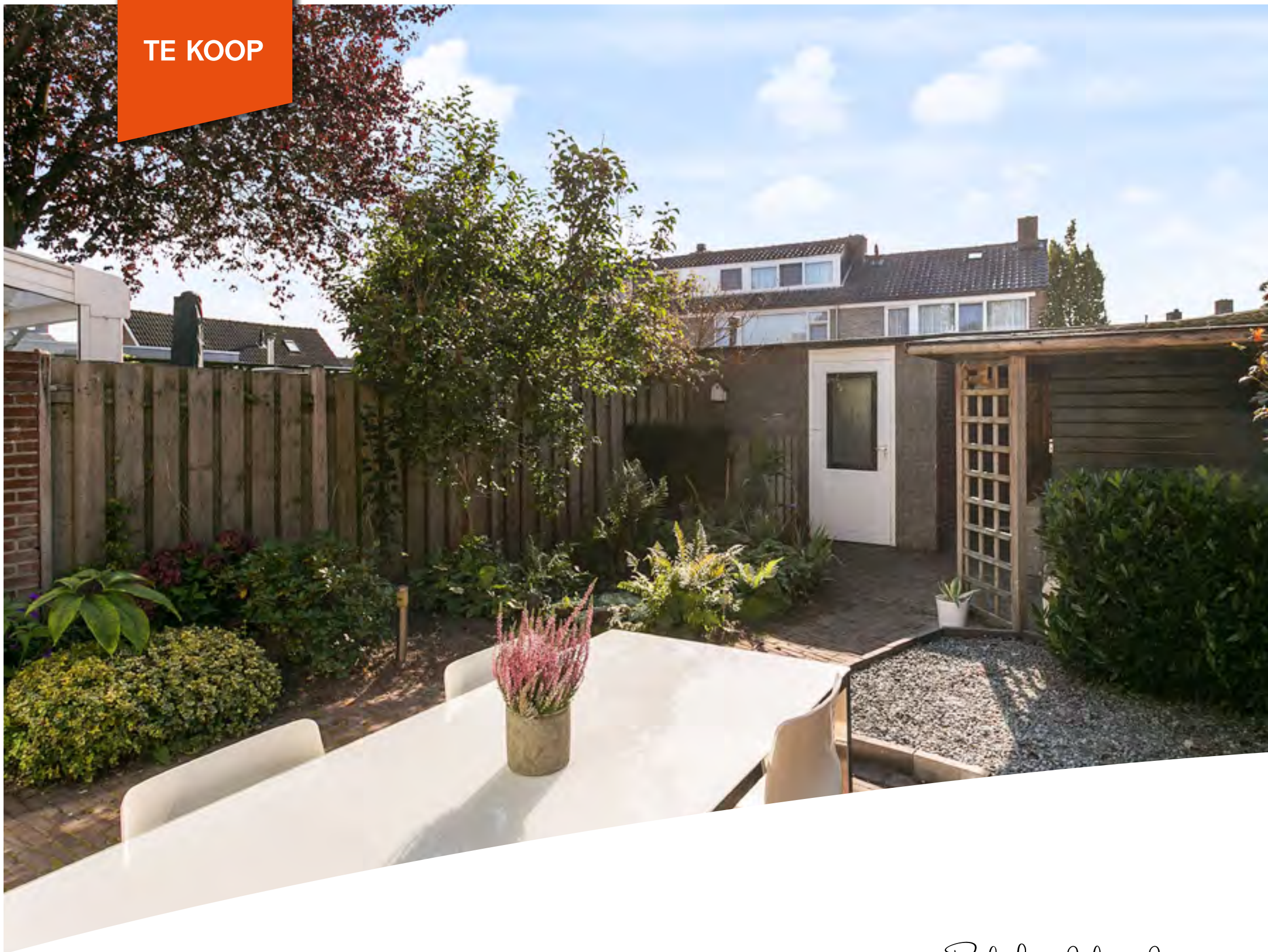


De badkamer is in 2020 vernieuwd en voorzien van een wastafel-
meubel, designradiator en inloopdouche met moderne zwarte
doucheglijstang. De tegelvloer is uitgevoerd in houtlookprint.

Tuinstraat 4a
Den Dungen

Binnenkijken

TE KOOP



In de tuin is het heerlijk genieten na een dagje werken.
Ook met minder mooi weer geniet je onder de overkapping van het
fijne buitenleven.

*Praktisch voordeel van deze woning is dat er achter de woning ruimte is
om je auto even te parkeren. Handig om boodschappen uit te laden.*



Buiten Genieten

Gezellig zitje onder de
overkapping

Vijvertje

Stenen berging in achtertuin

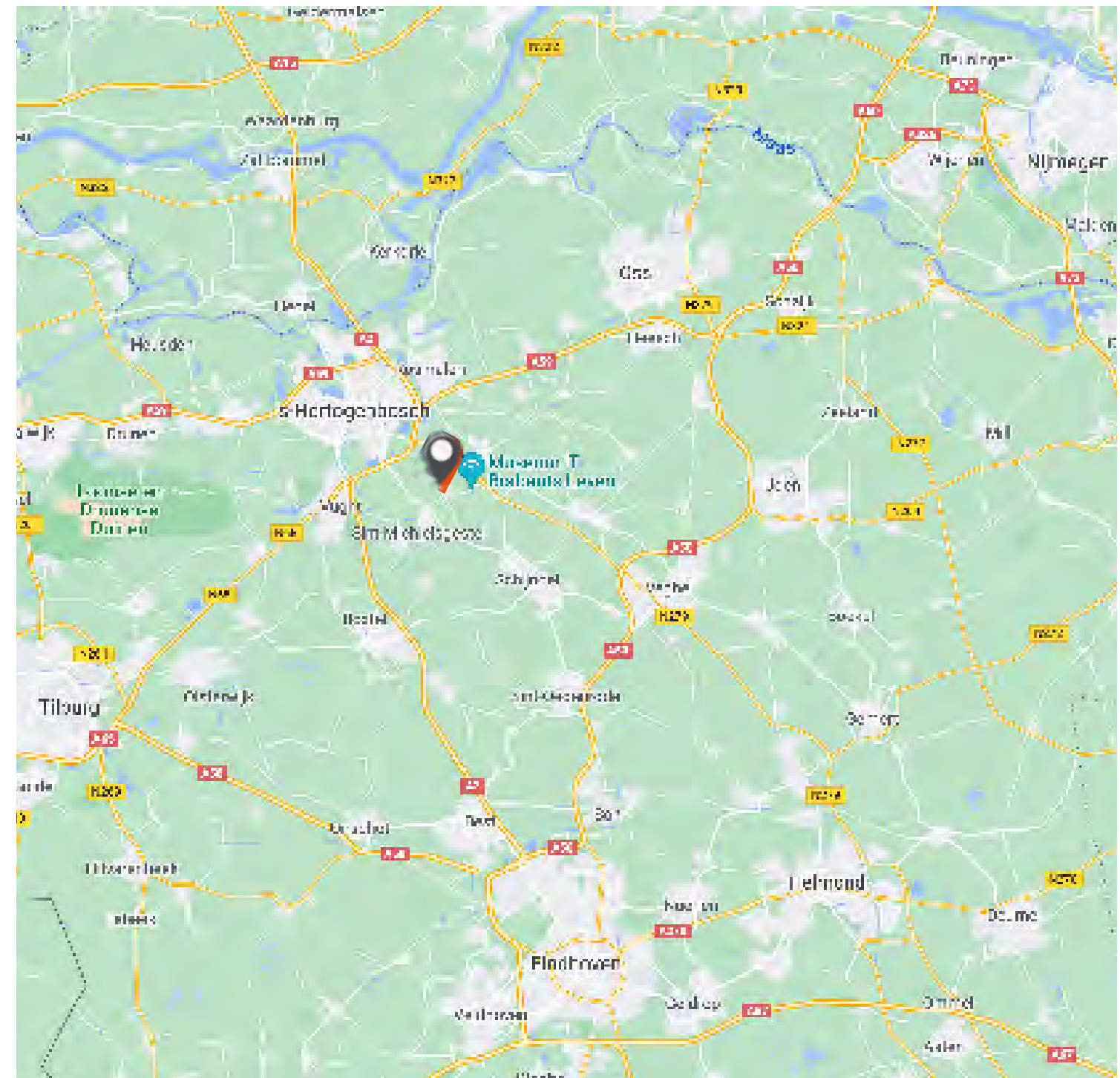
Zonnescherm

Veel privacy

Achterom via poort

Onderhoudsvriendelijk





Den Dungen ligt centraal ten opzichte van de steden Tilburg, Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

Schuin tegenover de woning ligt een jeu de boules baan.
Een stukje verderop vind je in de Staakakker een speeltuintje.



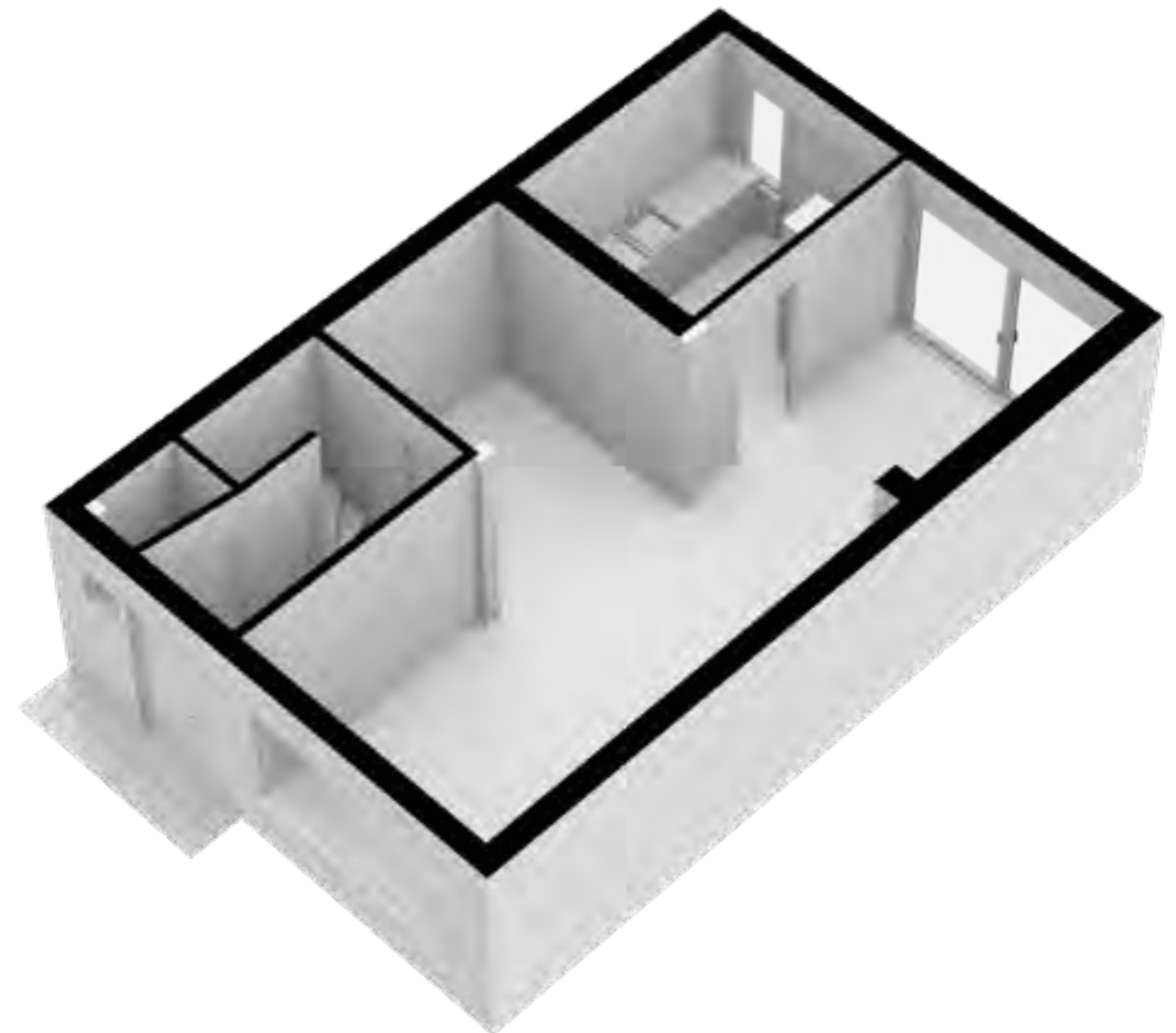
Floorplanner

Begane grond

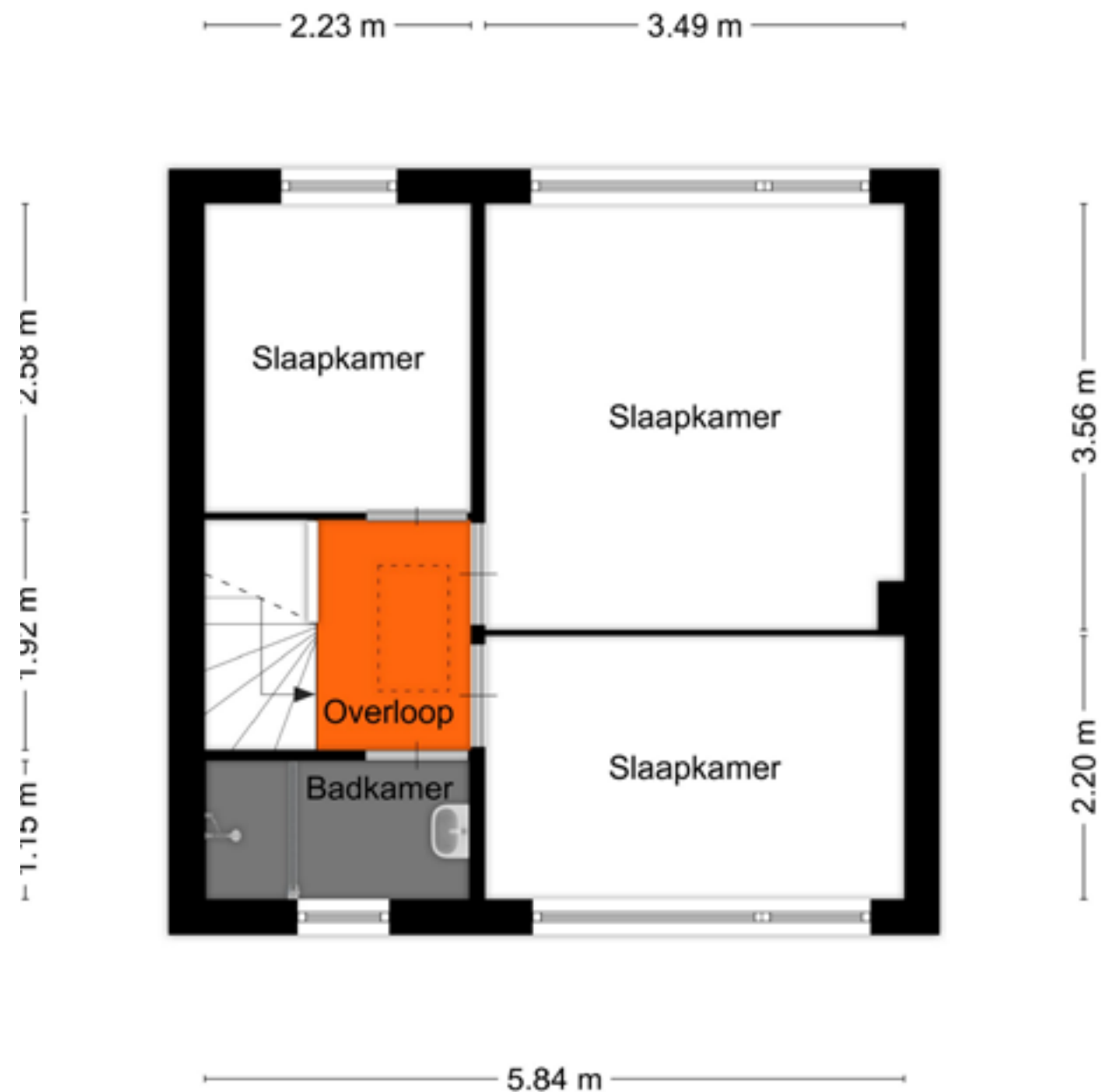


Floorplanner

3D weergave begane grond



Floorplanner 1e verdieping

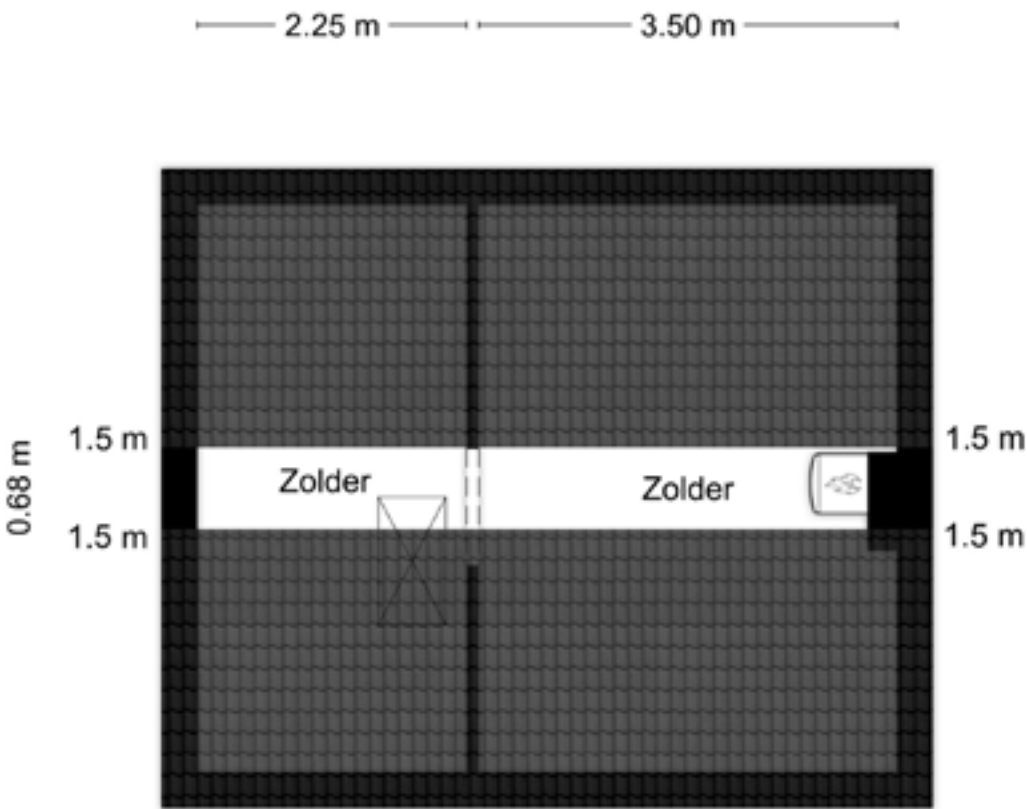


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Floorplanner 3D weergave 1e verdieping

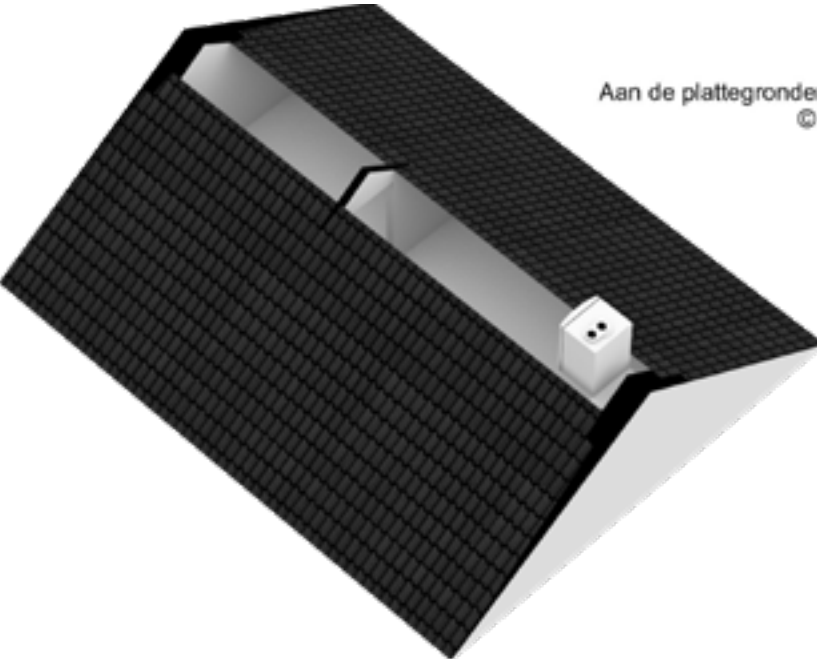


Floorplanner Zolderverdieping

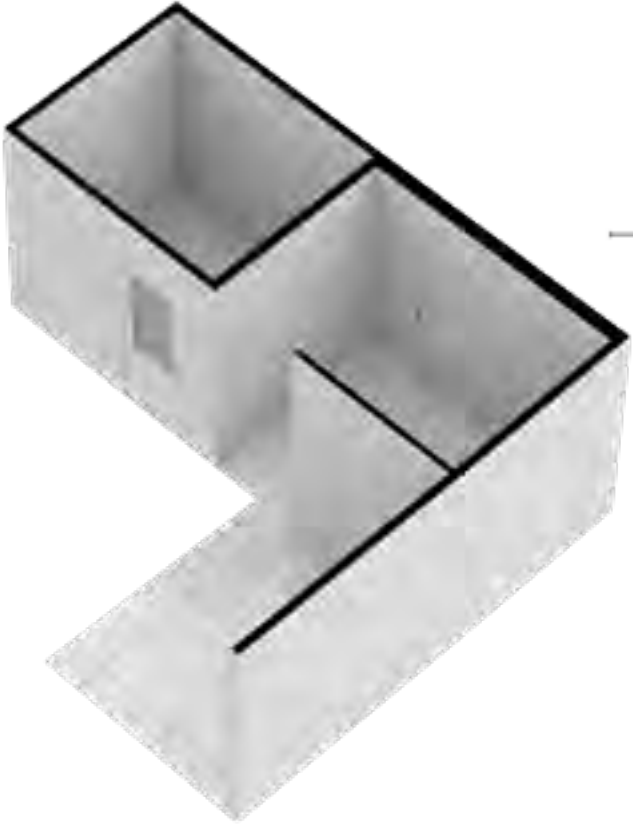
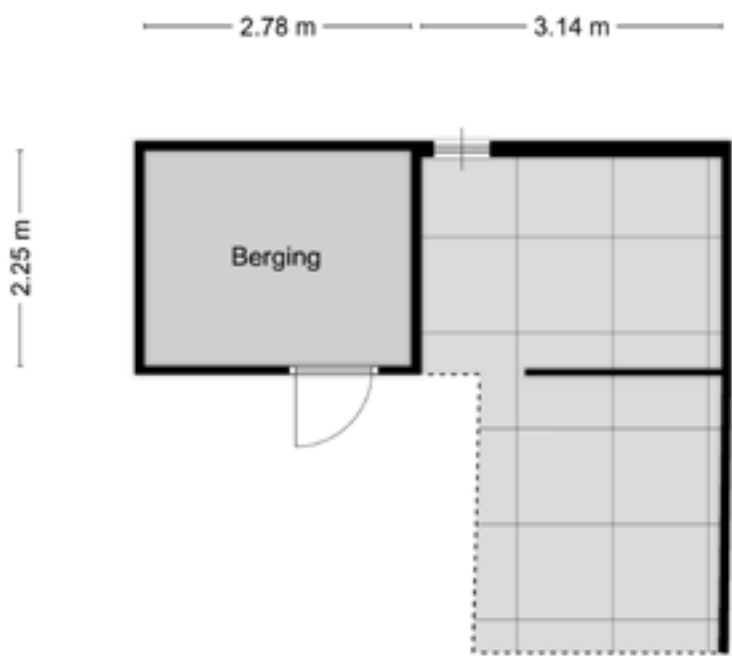


5.84 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



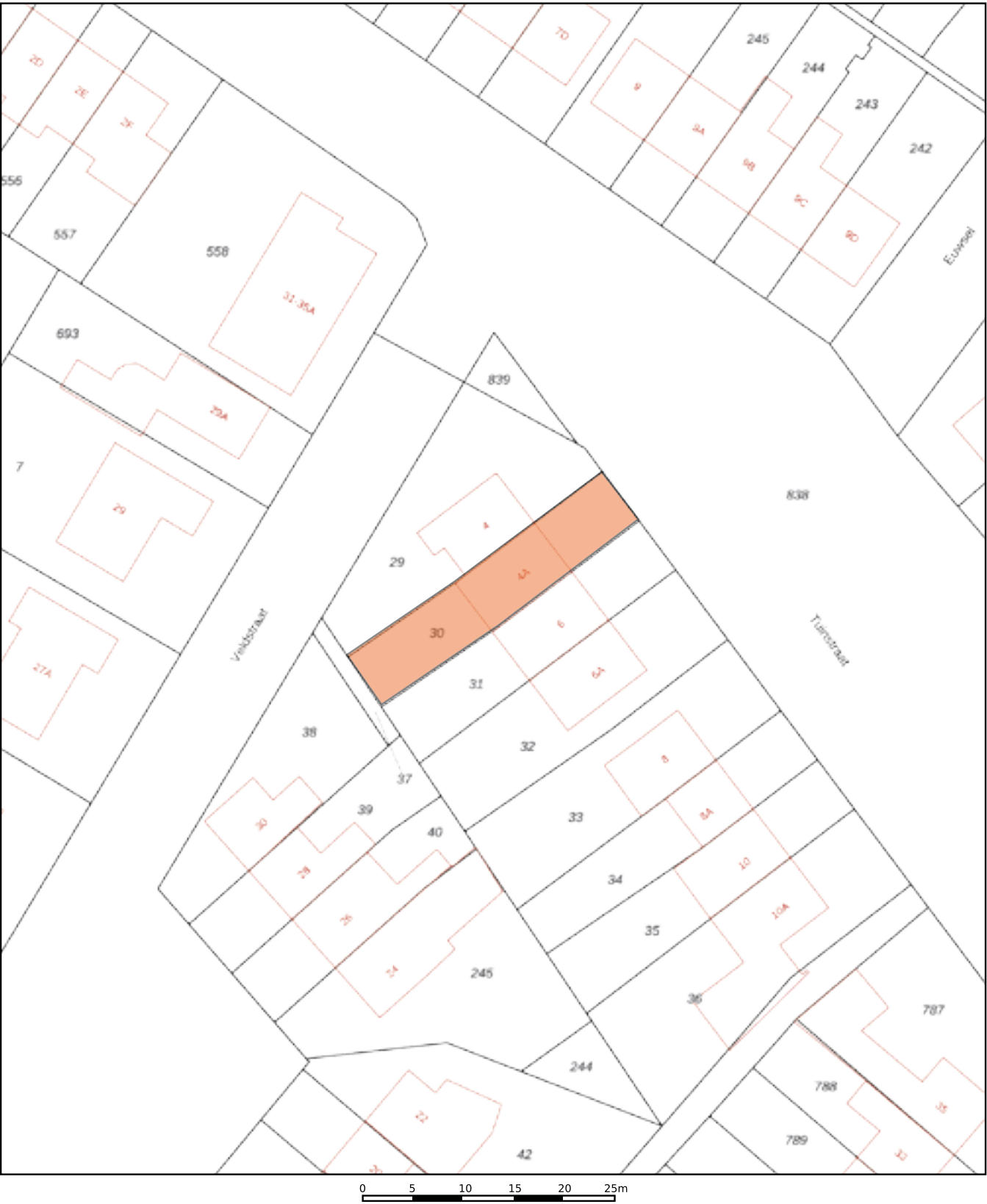
Floorplanner berging



2.78 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 25 Perceelnummer	Kadastrale gemeente den Dungen	
Huisnummer	Sectie D	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 30	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		
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.		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		

Algemene informatie voor de koper *Goed om te weten*



Onderzoeksplicht door de koper

De verkoper heeft een mededelingsplicht. Daarentegen heeft de koper een eigen verantwoordelijkheid/onderzoeksplicht met betrekking tot datgene wat voor de koper belangrijk is bij het nemen van de aankoopbeslissing.



Identificatie

In het kader van de WWFT (Wet ter voorkoming van Witwassen en Fraudebestrijding) is identificatie, verificatie en cliëntenonderzoek naar de koper verplicht voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.



Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondeling overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. De koop is pas rechtsgeldig wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (art. 7:2 Burgerlijk Wetboek).



Bijkomende kosten en zaken

- 2% overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de transportakte
- Waarborgsom: tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen dient koper binnen bepaalde tijd een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te storten bij de notaris of via bankgarantie af te geven
- Verrekening van de eigenaarslasten over het lopende jaar
- Financieringskosten: deze zijn afhankelijk van de hoogte van de hypotheek
- De koper maakt de keuze voor de notaris en maakt deze bekend vooraf aan het tekenen van de koopakte
- Koper, die een natuurlijk persoon is, heeft drie werkdagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden, mits de koper een natuurlijk persoon is en niet handelt in uitoefening van een beroep
- De koopakte zal conform Vastgoedpro-model worden opgemaakt
- Registratie van de koopakte in het kadaster is mogelijk, de kosten komen voor rekening van de koper



Details

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt nadat naast de hoofdzaken (prijs/object) ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.



Uitnodiging

De door HDL makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg/het uitbrengen van een bod.



Bezichtiging

Bezichtiging vindt plaats op afspraak. Je kunt ons bereiken op 0413-29602 of mobiel via:
Frans: 06-20446473
Henny: 06-15509041
E-mail: info@hdlmakelaars.nl

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, op basis van de door eigenaar/verkoper en/of andere instanties verstrekte informatie. Wij kunnen echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, danwel de gevolgen daarvan. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



INFO

vastgoedpro



vastgoedcert
gecertificeerd



koop | verkoop | huur | verhuur | taxaties



Frans Langenhuijsen
Henny Wijgergangs



HDL makelaars | Sint Servatiusstraat 30a | 5473 GB Heeswijk-Dinther

0413-296025 | info@hdlmakelaars.nl | www.hdlmakelaars.nl