



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

www.dmva.nl • sprang-capelle@dmva.nl • 0416 54 02 25



Fijne gezinswoning in rustige buurt



Bolkensteeg 40
Dongen

€ 649.000,- k.k.





Wat leuk dat je dit huis komt bekijken! Een huis kopen of je huidige woning verkopen is spannend en bijzonder. Met mijn kennis en ervaring begeleid ik je graag, zodat het proces soepel verloopt. Geniet van de bezichtiging en misschien wordt dit straks jouw nieuwe thuis!

Tom Kwint



Van 1e gesprek tot sleutel

Check ons **stappenplan** en krijg een beter beeld van het aankoopproces



Zie jij jezelf hier al **wonen**?

Riante vrijstaande woning met garage, uitbouw en een heerlijke groene tuin met veel privacy, gelegen aan het karakteristieke dorpslint van Dongen. Een woning met volop ruimte voor het hele gezin, een prettige sfeer en een fijne ligging. De groene achtertuin zorgt voor rust en privacy, terwijl de ruime oprit aan de voorzijde parkeergelegenheid biedt voor meerdere auto's.



Woonoppervlakte
164m²



Aantal slaapkamers
4



Perceeloppervlakte
428m²



Totaal aantal kamers
5



Bouwjaar
1974



CV



Energielabel
D



Isolatievormen
dakisolatie, dubbelglas



Bolkensteeg 40, Dongen

€ 649.000,- K.K.



Keuken





Begane grond





Ruime ontvangsthal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de toiletruimte met fontein en de sfeervolle woonkamer. De ruime living beschikt over een gezellige openhaard en een uitbouw/ erker aan de voorzijde, waardoor een prettige extra leefruimte is ontstaan. Vanuit de woonkamer is er aan de achterzijde middels openslaande tuindeuren direct toegang tot de achtertuin. De combinatie van de ruime woonkamer, het uitzicht op de tuin en de openhaard zorgt voor een fijne en huiselijke sfeer. De halfopen woonkeuken staat in directe verbinding met de woonkamer en beschikt over een rechte keukenopstelling met schiereiland. De keuken is v.v. diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat met afzuigkap, vaatwasser, combimagnetron, koelkast en vriezer. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Hier zijn de cv-opstelling (Nefit, 2009) en de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig.





1e verdieping





Ruime overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De moderne badkamer met vloerverwarming is uitgevoerd met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel en toilet.

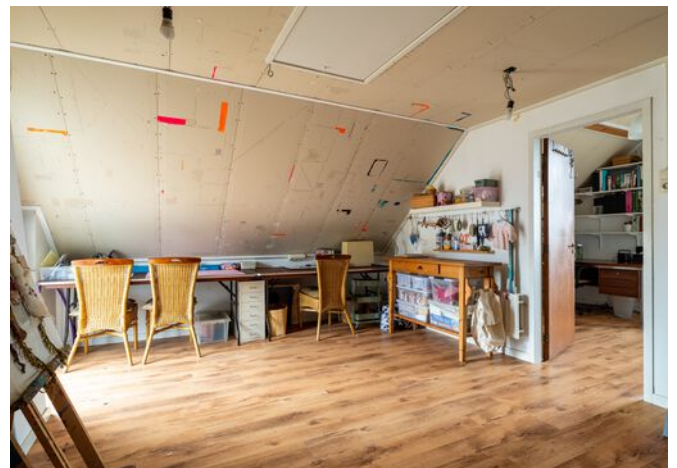




2e verdieping



Overloop en een ruime slaap-/werkkamer. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig, waardoor deze verdieping voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden.





Bolkensteeg 40

Dongen



We snappen het hoor ...

Je hebt al zoveel gelezen, helemaal van de kaart natuurlijk !D

Over de buurt

De woning is gelegen aan de Bolkensteeg, aan het dorpslint van Dongen. De omgeving kenmerkt zich door een combinatie van karakteristieke bebouwing, groen en een rustige woonomgeving. Dongen is een gemoedelijke plaats met een compleet aanbod aan dagelijkse voorzieningen. Ook voor een wandeling of fietstocht zijn er in en rondom Dongen diverse mogelijkheden. In het dorp bevinden zich onder andere verschillende groene plekken en recreatieve voorzieningen. Voor de liefhebber van natuur en recreatie is de ligging eveneens aantrekkelijk. De Loonse en Drunense Duinen vormen een uitgestrekt natuurgebied en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van de natuur. Ook de Efteling en Nationaal Park De Biesbosch zijn vanuit Dongen goed bereikbaar.



Plattegrond:



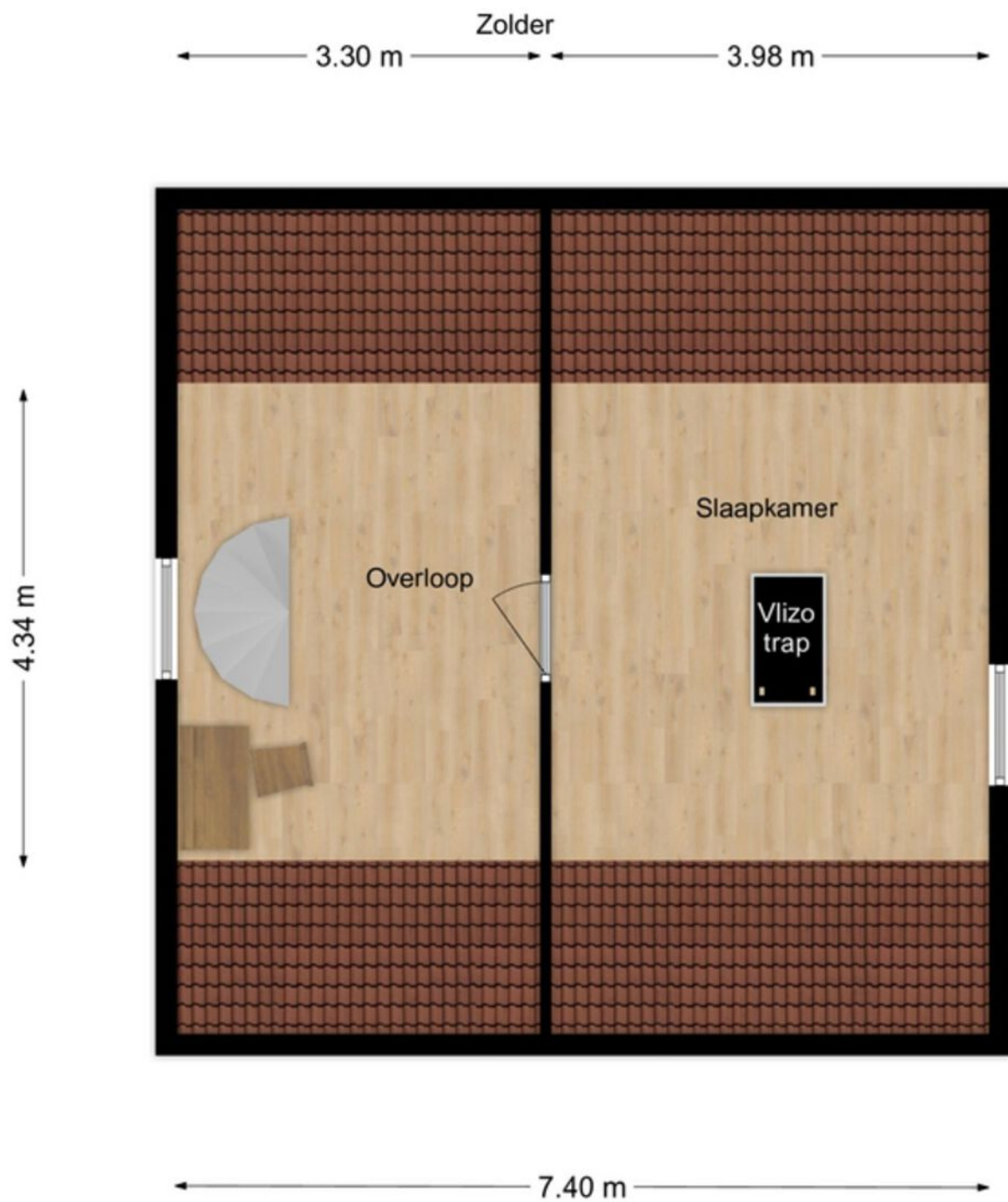


Plattegrond:



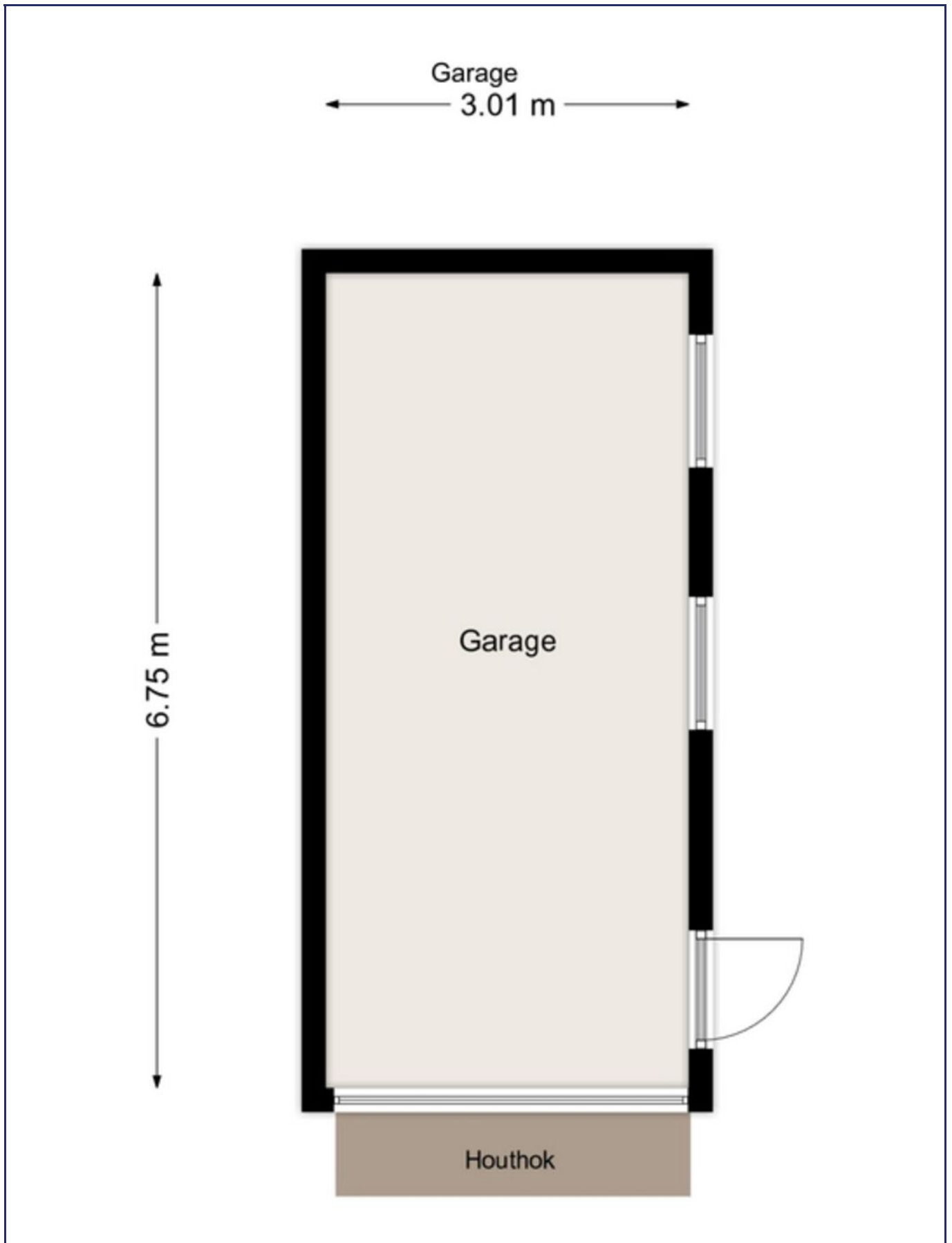


Plattegrond:





Plattegrond:





Energie label woningen

Registratienummer
310479101

Datum registratie
07-07-2026

Geldig tot
06-07-2036

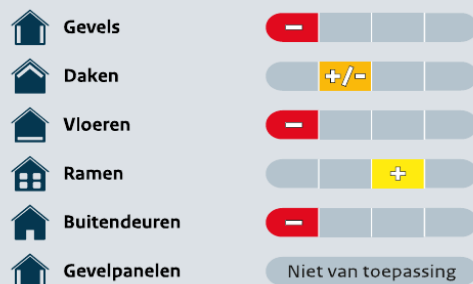
Deze woning heeft energielabel

D

288,62 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



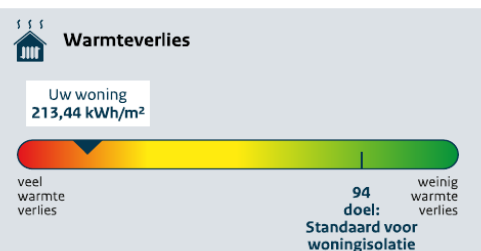
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 62,72

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Bolkensteeg 40
5103AB Dongen

Bouwjaar
1974

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
161 m²

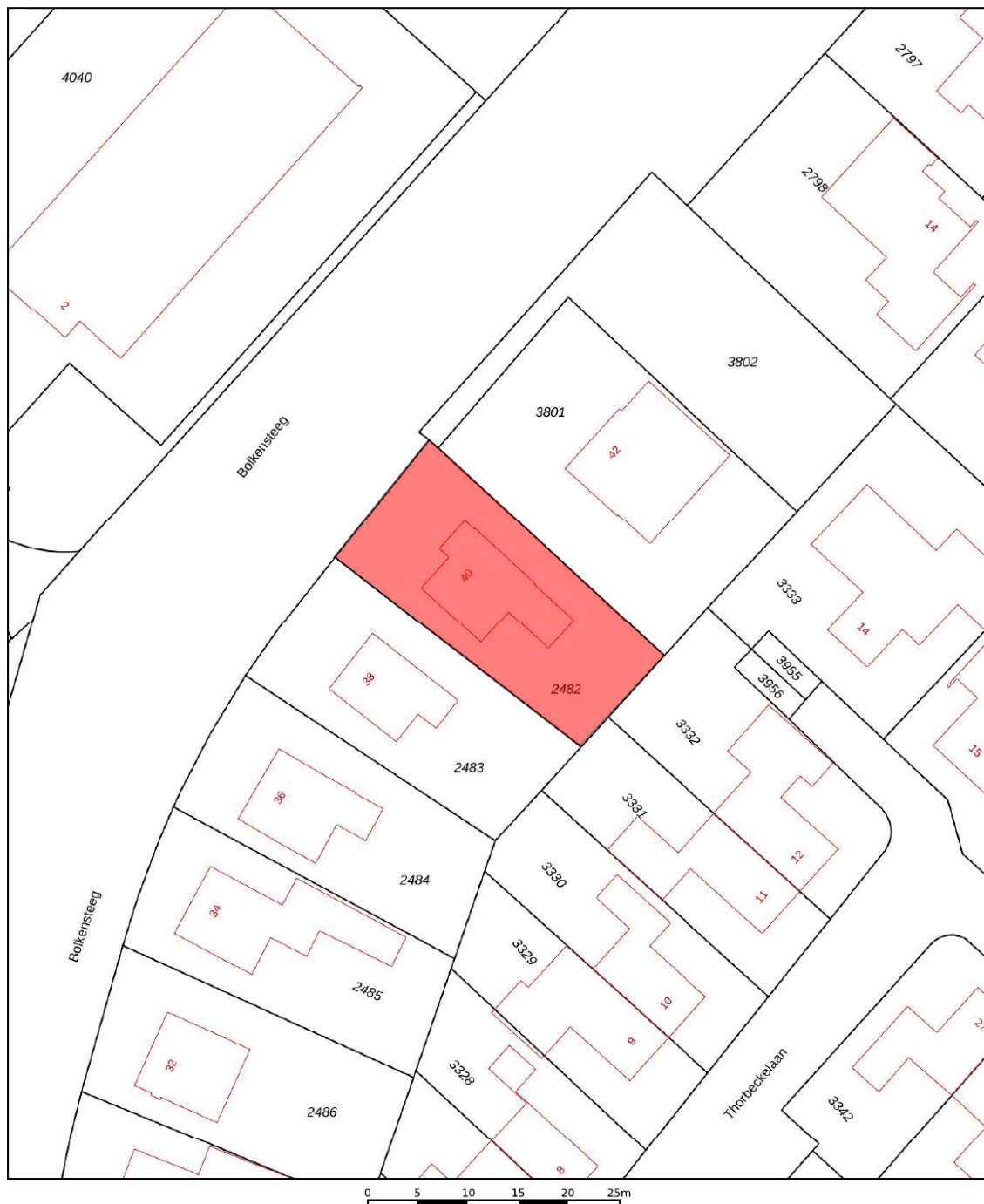


Energieadviseur
F. Aarts



Kadastrale kaart

Uw referentie: DMVA



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dongen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2482	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Bijzonderheden

- De constructie van het woonhuis bestaat uit een een vrijliggende en volledig geïsoleerde betonvloervloer met vloerverwarming, verder in spouw opgetrokken metselwerk en pannen dakbedekking. De eerste en tweede verdiepingsvloer zijn van beton en de verdiepingsvloer van de bergzolder is van hout. Het pand is deels geïsoleerd en voorzien van isolerende beglazing. Ook zijn er deels screens aanwezig.
- Het energielabel betreft klasse D. Oplevering geschiedt in overleg.
- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de mondelingen of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®.



Het aankoopproces

1



Maak een vrijblijvend en gratis afspraak voor een berekening bij een **hypotheekadviseur**, zo weet je naar welke woningen je kunt zoeken.

2



Ga jouw favoriete woning(en) **bezichtigen**.

3



Ben je enthousiast geworden? Plaats een **bod** en voeg bij jouw bieding je **motivatie** en eventuele **voorwaarden** toe.

4



Bij een **inschrijving** mag je eenmalig een bieding doen, bij **vrije verkoop** kan het voorkomen dat je een tegenvoorstel van de verkopers krijgt en in onderhandeling gaat.

5



Gefeliciteerd, je bent de koper geworden! De verkopers hebben jouw voorstel geaccepteerd. We gaan jouw persoonlijke gegevens opvragen en maken de **concept koopovereenkomst**.

6



Na akkoord kunnen we bij ons op kantoor of digitaal de koopovereenkomst **ondertekenen** en jij kan aan de slag gaan met het aanvragen van jouw **hypotheek**.

7



Daarna is het zover: de sleuteloverdracht van jouw droomwoning! Voor de gang naar de notaris doen we met de verkopers nog een laatste ronde en noteren we de meterstanden tijdens de eindinspectie.

8



Daarna ga je naar de **notaris** en teken je samen de verkopers tekenen de leveringsakte en jij tekent nog (indien van toepassing) de hypotheekakte.

9



Hierna kun je gaan verhuizen of de handen uit de mouwen steken!

Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!



Woning verkopen?

Laat ons een gratis waardebeoordeling doen

Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl



Nieuwste huizen
@demakelaarsvanaltena