

Hofstraat 18

5275 AE Den Dungen





“Twee-onder-een-kapwoning met karakter en veel mogelijkheden”

Welkom aan de Hofstraat 18 in Den Dungen: een twee-onder-een-kapwoning uit 1960 met gedeelde oprit, voortuin en een diepe achtertuin op het zuidoosten.

Dit is een woning met een goede basis, volop ruimte en mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren. De ligging is rustig, de indeling praktisch en het perceel royaal. Een ideaal huis voor wie op zoek is naar een woning met potentie in een fijne woonomgeving.

BOUWJAAR	1960
WOONOPPERVLAKTE	95 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	266 m ²
SLAAPKAMERS	3
ENERGIELABEL	E







“Ruimte en licht”

Via de voortuin bereik je de entree, voorzien van een tegelvloer. Hier bevinden zich de toiletruimte met raam en hangend closet, de meterkast, kelderkast en trapopgang naar de verdieping.

Vanuit de hal kom je in de L-vormige woonkamer: een lichte en prettige ruimte met grote raampartijen, pvc-vloer en een houtkachel. De woonkamer is tevens voorzien van vloerverwarming.

De luifel aan de achterzijde en het rolluik aan de voorzijde zorgen voor extra comfort. De kamer heeft een fijne indeling en biedt volop mogelijkheden om naar wens in te delen.

De halfopen keuken ligt aan de achterzijde en is voorzien van een pvc-vloer, lichtkoepel en raam met klepraampje. Het witte keukenmeubel heeft een rechte opstelling met oven, 4-pits gasstel, koelkast en dubbele spoelbak. Aansluitend ligt de bijkeuken met aansluiting voor wasmachine, droger, vaatwasser, cv-installatie en een extra spoelbak. Vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken.



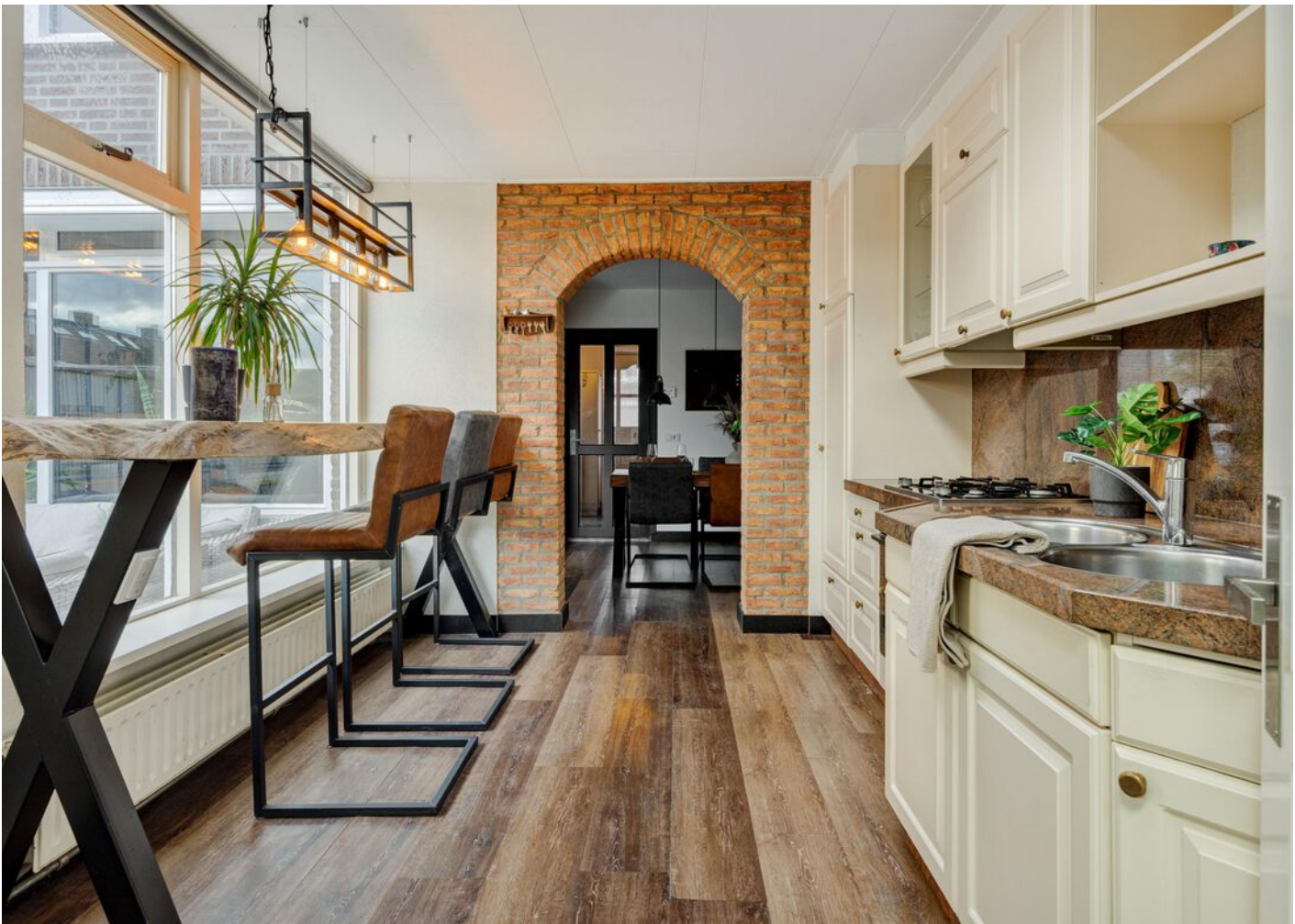














VERDIEPING

“Drie slaapkamers”

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde zijn de kozijnen vernieuwd en voorzien van dubbel glas en kantel-kiepramen.

De master bedroom ligt aan de tuinzijde en is ruim opgezet met pvc-vloer. De tweede kamer wordt nu gebruikt als werkkamer en beschikt over een vaste kast; deze kamer is ook geschikt als kinderkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een derde, ruime slaapkamer met grote raampartij.

De badkamer is eenvoudig maar netjes afgewerkt en voorzien van een inloopdouche en een staand toilet (Sani Broyeur). Via een vlizotrap is de nageïsoleerde zolder te bereiken, die extra bergruimte biedt.













“Ruimte, zon en volop mogelijkheden”

De achtertuin is opvallend diep en gunstig gelegen op het zuidoosten. Deels verhard en deels voorzien van groen, met volop ruimte om te genieten van het buitenleven.

Achterin staat een ruime berging met tuindeur, roldeur en elektra — ideaal voor opslag, hobby's of klussen. Achter de bijkeuken bevindt zich een afgesloten berghok dat nu wordt gebruikt als houtopslag.

De tuin is een heerlijke plek om te verblijven: je kunt er prachtig zitten en achterin zorgt een mooie boom voor natuurlijke schaduw. Aan de voorzijde bevindt zich een toegangspoort naar de gedeelde oprit.









BIJZONDERHEDEN

- twee-onder-een-kapwoning uit 1960;
- diepe achtertuin op het zuidoosten;
- L-vormige woonkamer met houtkachel en vloerverwarming;
- halfopen keuken met lichtkoepel en inbouwapparatuur;
- drie slaapkamers en een eenvoudige badkamer;
- bijkeuken met witgoedaansluitingen, cv-installatie en extra spoelbak;
- nageïsoleerde zolder via vlizotrap;
- vloer- en muurisolatie en grotendeels HR++ glas;
- ruime berging met roldeur en elektra achterin de tuin;
- afgesloten berging achter de bijkeuken, nu in gebruik als houtopslag;
- Kortom: Leuke, nog verder te verduurzamen en te moderniseren woning op een rustige woonlocatie!



Begane grond met tuin



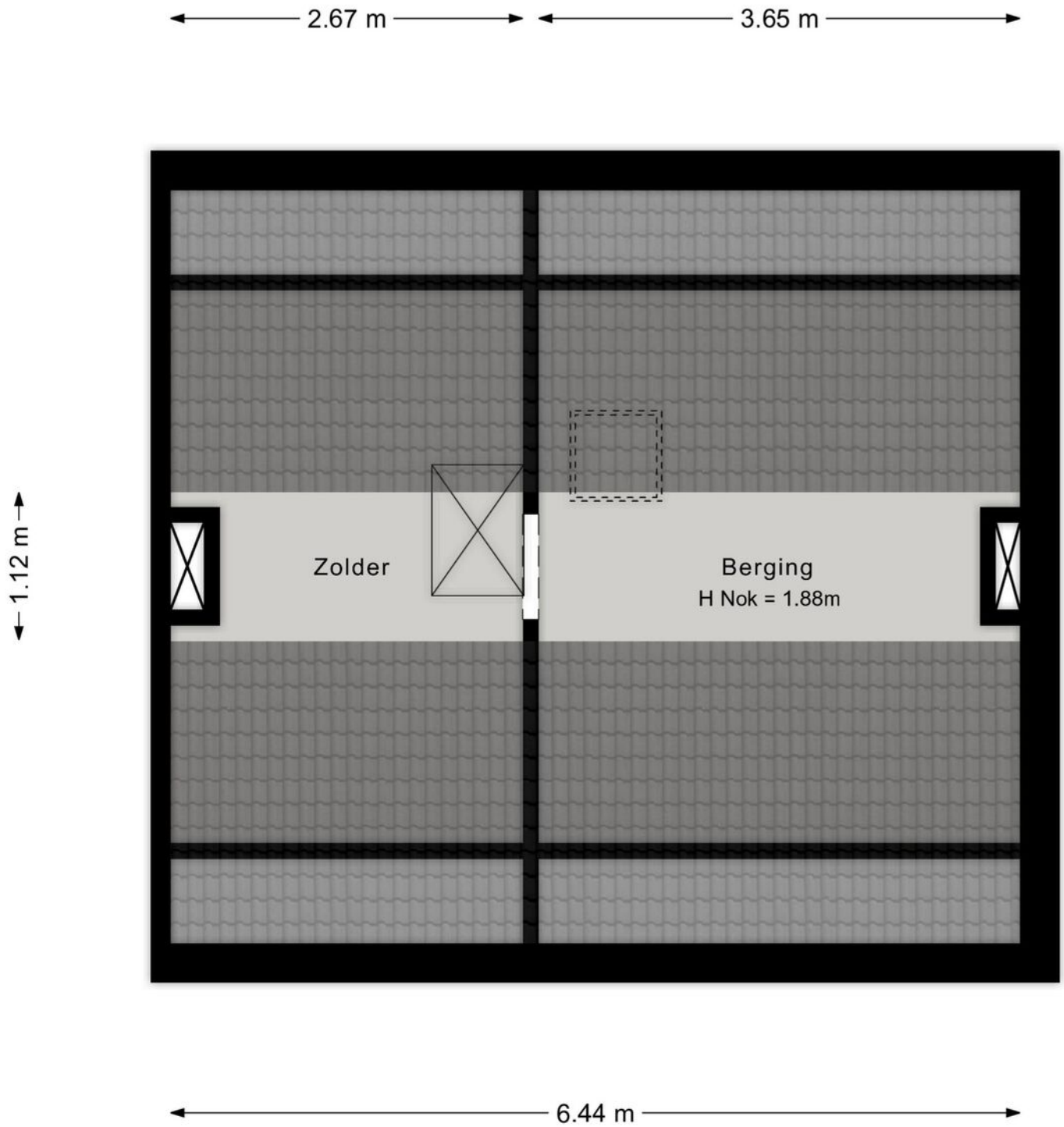
Begane grond



Eerste verdieping

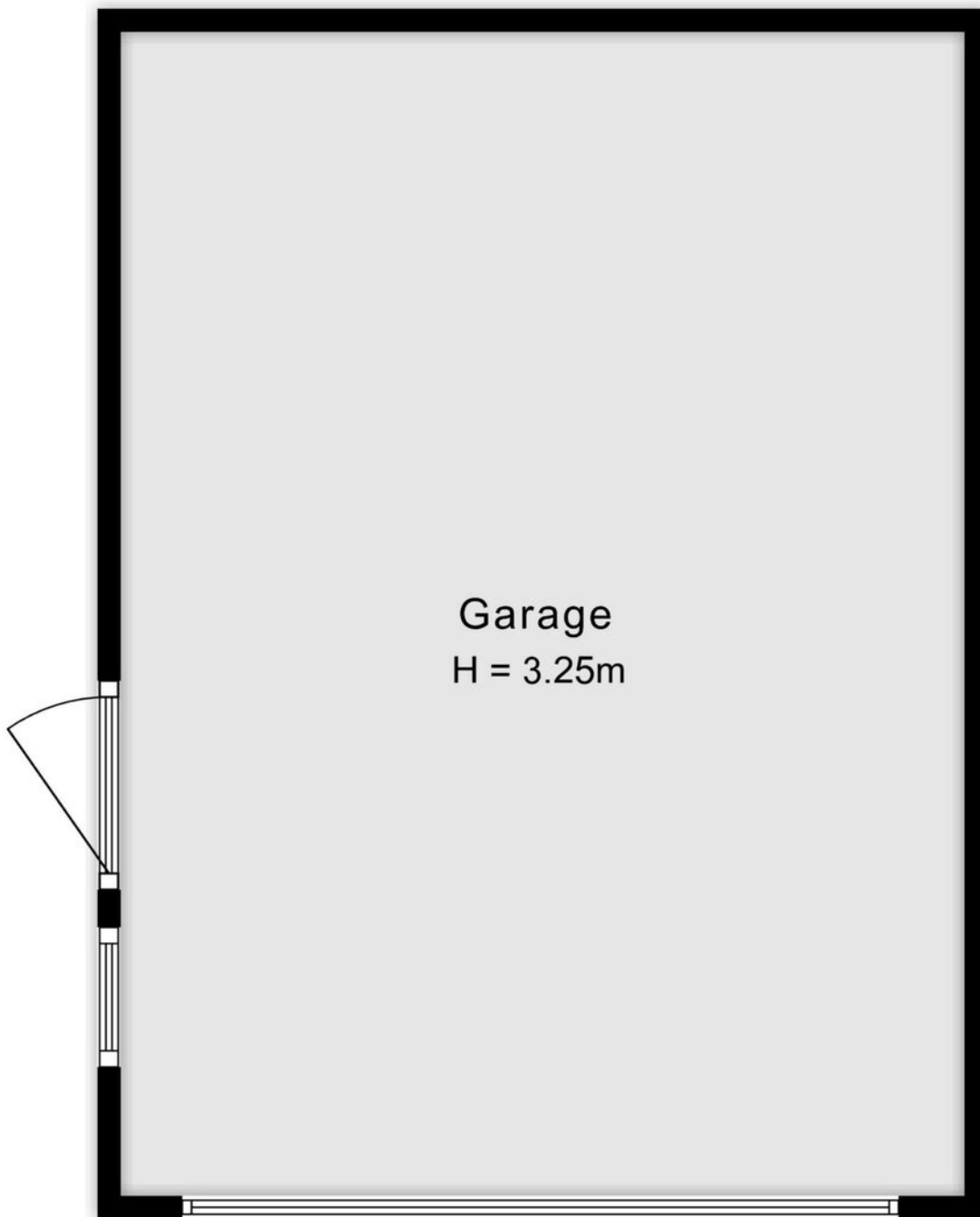


Tweede verdieping



Berging

3.63 m

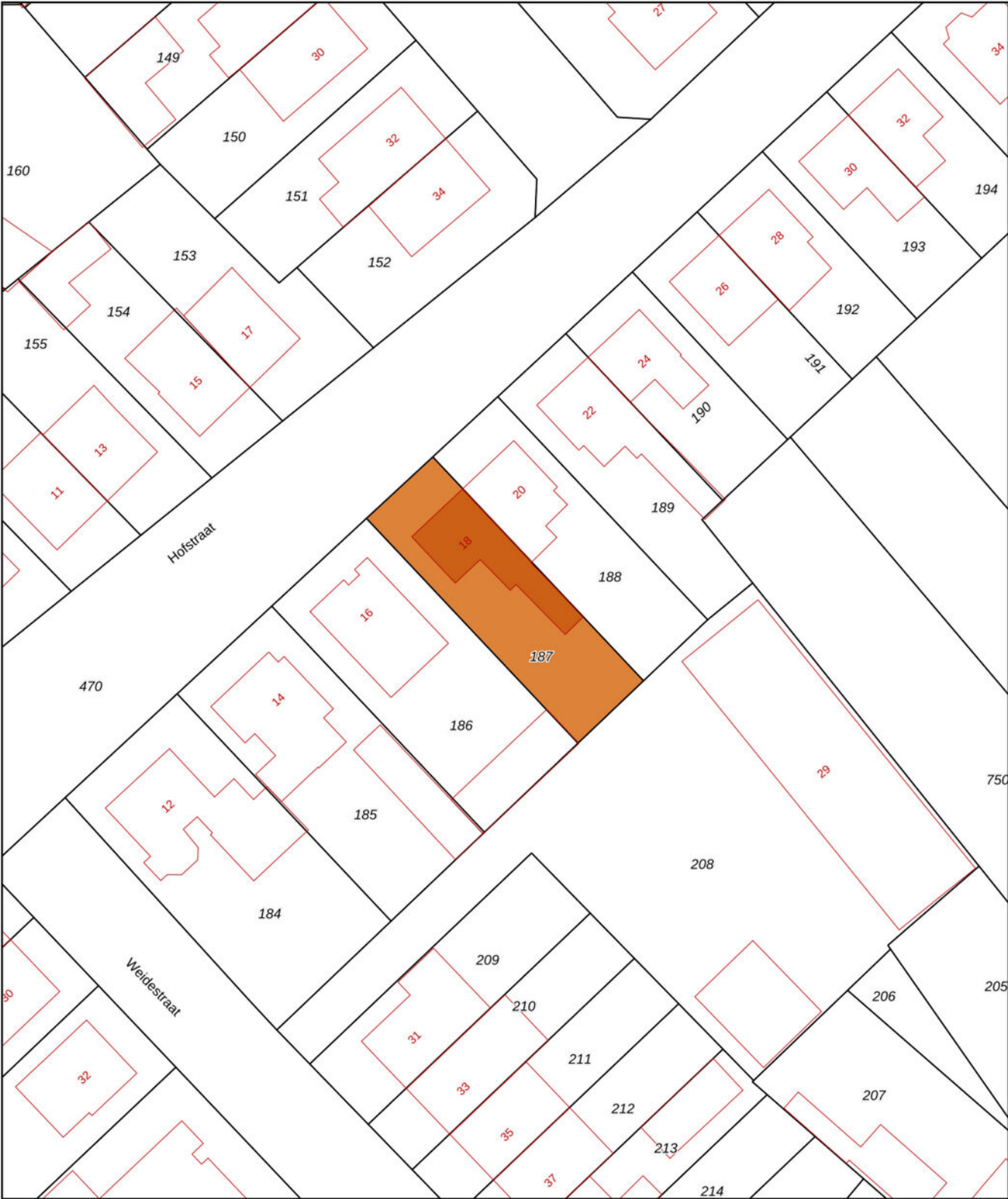


5.00 m

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hofstraat 18



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Den Dungen

Sectie D

Perceel 187

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

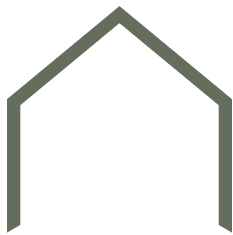
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE

The map displays the Den Dungen neighborhood in Rotterdam, characterized by its dense network of streets and green spaces. A red location pin is positioned in the center-right area of the map. The map includes labels for numerous streets, including Kruisboeg, Veldstraat, and Den Dungen. A church icon is visible on the left side, and a parking 'P' symbol is located near the bottom left. The map also shows a church icon and a parking 'P' symbol.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS
AANVAARDING
BOUWJAAR
BESTEMMING

€ 400.000 k.k.
In overleg
1960
Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN
OVERIG INPANDIGE RUIMTE
EXTERNE BERGRUIMTE
INHOUD
PERCEELOPPERVLAKTE

95 m²
14 m²
18 m²
417 m³
266 m²

ENERGIE

ENERGIELABEL
ISOLATIE
WARM WATER
VERWARMING

E
Muurisolatie, vloerisolatie
C.v.-ketel
C.v.-ketel, open haard en gedeeltelijk
vloerverwarming
Nefit ecomline hr excellent 2003

CV KETEL

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN
ONDERHOUD BUITEN

Redelijk tot goed
Redelijk tot goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN
POSITIE

Achtertuint, voortuin
Zuidoost



Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 18% 15 - 24: 9% 25 - 44: 25%
45 - 64: 27% 65+: 21%

Koop / huur



Koop: 75% Huur: 25%

Huishoudens



Eenpersoons: 28% Zonder kinderen: 34%
Met kinderen: 38%



50%



50%



1,2 per huishouden

ALGEMENE INFORMATIE

VERANTWOORDING

Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

ONDERZOEKSPLICHT

De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

HET BOD

In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:

- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

ONTBINDENDE VOORWAARDE

U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Zie ook artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

KOOPAKTE

De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

NOTARIS

De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

WAARBORGSM/ BANKGARANTIE

Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort. In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

OPLEVERING

Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/ leveringsakte.

BATEN EN LASTEN

Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

VRIJBLIJVEND ADVIES

Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

“Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan”

ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevologenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude

binnenstad vol historische steegjes. 's-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de medewerkers Patricia van Hensbeek en Janien Heidenrath. Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVt en VastgoedCert-gecertificeerd.

