

Welkom thuis!

**Rijkebuurtstraat 11
Bergen op Zoom**



€ 185.000,- k.k.

**Wierix & Geerdink
Makelaars**



Bergen op Zoom - Roosendaal



Kenmerken

Overdracht

Object	2616
Adres	Rijkebuurtstraat 11, 4611 GZ Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 185.000,- kosten koper
Aanvaarding	In overleg te bepalen

Bouw

Type woning	Benedenwoning Winkel-/ kantoorruimte
Bouwjaar	1800
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Beton
Kozijnaard	Deels hout en deels kunststof
Soort dak	Schilddak met pannen bedekt Plat-dak met bitumen dakbedekking
Staat van onderhoud	Goed

Energie

Energie label	
Isolatie	Dubbele beglazing
Verwarming	Combiketel Remeha Avanta (2020)
Warm water	Combiketel
Elektra	17 elektragroepen 7 kookgroepen 6 aardlekschakelaars

Maatvoering

Woonoppervlakte	77 m ²
Inhoud	285 m ³
Perceeloppervlakte	88 m ²

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden Beschermd stadszicht
Ligging	In stadscentrum, nabij winkels, restaurants en voorzieningen. Parkeerplein op loopafstand (betaald)

Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.	€ 267,37 (2022)
Waterschapslasten	€ 26,46 (2022)
Voorschot gas/elektra	

Introductie



Pluspunten

- ✓ Compleet ingerichte broodjeszaak!
- ✓ Kelder van circa 20m²
- ✓ Toplocatie aan de rand van de binnenstad!
- ✓ Mogelijkheid tot benedenwoning!

Aan de rand van het stadscentrum van Bergen op Zoom, met uitzicht op de Gevangenoort staat deze winkelruimte van ruim 75 m². Heb je eventueel ambitie om hier een leuke benedenwoning met kelder te maken? Dan zijn daar zeker ook mogelijk voor.

Momenteel is de voormalige bakkerij in gebruik als broodjeszaak. Rond 2002 is de gevel opnieuw opgetrokken om het karakter weer te herstellen. In de vitrine kunnen de producten mooi worden uitgesteld. Via de winkeldeur onder het portaal stap je de winkelruimte binnen. Door het kleine hoogte verschil heeft de ruimte een speelse indruk. Uiteraard is de winkelruimte geheel naar eigen inzicht in te delen en te vergroten. Het magazijn / keuken is zeer ruim. Op de diverse keukenblokken/werkplekken kunnen de maaltijden worden bereid. Via de zijramen wordt de ruimte verlicht met daglicht. Nog meer opslag nodig? Wat denk je dan van de kelder. Een perfecte plek voor het koel en droog bewaren van je voorraad.

Met een paar rechter handen kun je hier ook een prachtige benedenwoning maken, met de bourgondische binnenstad om de hoek. Dat klinkt goed! Toch?! In de huidige winkelruimte kun je de woonkamer creëren met een openkeuken. Er zijn meerdere slaapkamers te realiseren en door het verwijderen van het laatste gedeelte van de aanbouw een stads/patootuin. Met circa 80m² zijn er mogelijkheden genoeg!

Naast de winkelruimte wordt separaat de bovenwoning aangeboden. Wil je hier meer over weten? Dan horen we dat graag van je





Indeling

Begane Grond:

Winkel:

Via de winkeldeur stap je de langwerpige winkelruimte binnen van circa 22 m². Door het hoogte verschil is de ruimte speels. Het grote vitrineraam is goed van formaat om de goederen te presenteren. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een systeemplafond

Keuken / magazijn:

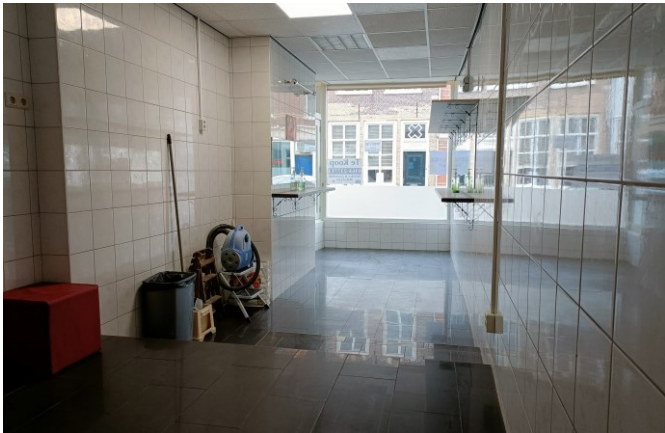
Ruime keuken van circa 36,6 m² die momenteel is voorzien van diverse keukenblokken en apparatuur. Door het formaat is de ruimte geheel naar eigen inzicht in te delen. Wellicht een gesloten magazijn of kantoor? De keuken geeft toegang tot de gewelvenkelder. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een systeemplafond.

Toilet:

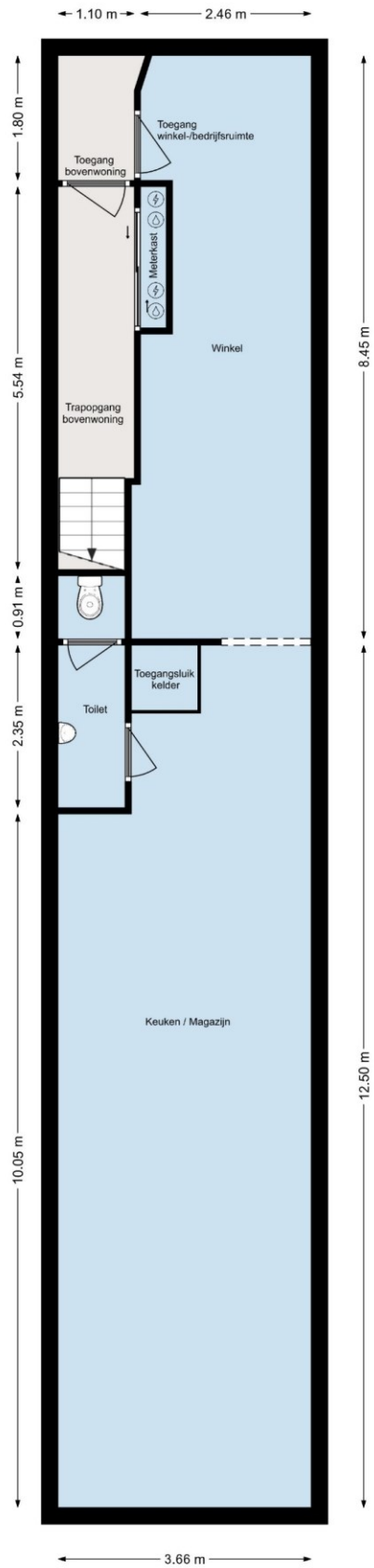
Eenvoudig en functionele toiletruimte, welke voorzien is van een duoblok toilet, urinoir en wastafel. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer betegelde wanden en een systeemplafond.

Kelder:

Via het magazijn / de keuken is er toegang tot de gewelven kelder van circa 20m² met een stahoogte van circa 1,90. Een ideale plek voor het opbergen van het archief of voorraad. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gestuukt plafond.



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WGM



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 mei 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen op Zoom Sectie G Perceel 1277</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Toelichtingen

Wanneer bent u in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden 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 eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

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 al eens over de voorwaarden 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 al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Ons kantoor

Wiericx & Geerdink Makelaars doet er alles aan om voor u een goed resultaat te behalen. Wij vinden het heel belangrijk dat u optimaal tevreden bent. Door de korte en directe lijnen zijn wij makkelijk benaderbaar en altijd bereikbaar.

Van huis uit deskundig! Met ruim 40 jaar ervaring hebben wij alle situaties in de woningmarkt al meegemaakt en overwonnen. Een realistische benadering en een doordacht plan van aanpak, gecombineerd met optimale marktkennis en ervaring staan garant voor uw beoogd resultaat.



Arno van den Brink
Makelaar
Telefoon: 06 - 55 858 150

Verkoopmakelaar

Bij de verkoop van uw woning is een juiste prijs van groot belang, maar ook het zorgvuldig en correct afhandelen van alle bijkomende zaken. Daar gaan wij voor. Wij doen graag net dat beetje extra. Zo begeleiden wij u vanaf het begin tot en met de overdracht bij de notaris en zelfs daarna zijn wij nog in charge voor u.

Om de juiste koper te vinden voor uw mogelijke grootste kapitaalbezit verzorgen wij o.a. een uitgebreide woningdocumentatie met plattegronden, vermelding op alle belangrijke woningsites (Funda, etc.), presentatie in onze kantooretalage, plaatsing op Social Media (Facebook etc.) en via uitwisseling met alle collega's in West Brabant optimaliseren wij de verkoop van uw woning tot stand.

verkoopplannen?
GRATIS
waardebepaling!

Aankoopmakelaar

Na uw woonwensen doorgenomen te hebben selecteren wij samen met u de meest passende woningen en onderzoeken ter plaatse alle belangrijke zaken, zodat u zich alleen maar bezig kunt houden met uw gevoel tot de bezochte woning(en).

Zaken zoals bestemmingsplan, woonomgeving, erfdienstbaarheden, bouwkundige staat, vaste woonlasten, bijkomende condities en contractonderhandeling onderzoeken wij voor u. Bij alle aankooptransacties verdienen wij onze "beloning" 1 à 2 keer terug, terwijl u daarnaast heel veel zekerheid en gemak ervaart.

Taxaties

Ons kantoor heeft ruim 40 jaar ervaring en kennis van de regionale markt om op basis hiervan voor alle instanties zoals banken, rechtbanken en gemeentes, maar zeker ook particulieren, gecertificeerde (NWWI) taxatierapporten op te stellen. U heeft een taxatierapport nodig in geval van bijvoorbeeld hypotheek(oversluiting), vererving, (echt)scheiding, bij verkoop, bepaling WOZ waarde, verbouwing en verzekering herbouwwaarde.

* Deze aanbieding is vrijblijvend, tenzij anders overeengekomen. | Aan deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend en is onder behoud druk/zetfouten | De plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.

Wiericx & Geerdink Makelaars



Bergen op Zoom - Roosendaal



VBO
MAKELAAR

Al 40 jaar van huis uit deskundig!

Wiericx & Geerdink Makelaars

Zandstraat 36
4614 CK Bergen op Zoom

Telefoon: 0164-237713
Mail: info@wiericx-geerdink.nl
Internet: www.wiericx-geerdink.nl