

# Welkom thuis!

**Sint-Antoniustraat 4  
Bergen op Zoom**



**€ 495.000,- k.k.**



# Kenmerken

## Overdracht

Object	V-0014
Adres	Sint-Antoniusstraat 4, 4611 TB Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 495.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type woning	Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwjaar	1973
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Begane grond: Beton
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Zadeldak met pannen bedekt   Plat dak met bitumen bedekt
Staat van onderhoud	Goed

## Energie

Energie label	B
Isolatie	Vloerisolatie, grotendeels dakisolatie HR-dubbele beglazing
Verwarming	2x HR-combiketel: Remeha Tzerra (2015)
Warm water	Via HR-combiketels
Elektra	12 elektragroepen   3 aardlekschakelaars

## Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 250m <sup>2</sup>
Inhoud	Circa 1550 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	304 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	In stadcentrum   Op loopafstand van winkels, restaurants, openbaar vervoer en voorzieningen

# Introductie



Zoek jij iets unieks en houd je van mogelijkheden? Stop dan met zoeken! Wij hebben namelijk een verrassende woning met 4 garageboxen en mogelijkheden tot het creëren van een extra bovenwoning/appartement. Dat klinkt al veel belovend toch?!

Aan de Sint-Antoniussstraat (zijstraat van de Steenbergsestraat) treffen we dit bijzondere huis. In eerste instantie zul je niet verwachten wat voor ruimte je hier binnen aantreft. De zéér ruime entree geeft voldoende plaats voor de jassen en schoenen, tevens tref je hier meterkast met een uitgebreide vernieuwde groepenkast. Je vervolgt je route naar de tussenhal die toegang geeft tot het toilet (waar je met gestrekte benen kunt zitten) en de wasruimte. Echt super handig voor de wasmachine, de strijk en die eventueel ideaal kan dienen als bijkeuken. Eenmaal in de woonkamer wordt je al verrast door het fijne lichtinval via de schuifpuien, die ook zorgen dat je in verbinding staat met de binnentuin. Heerlijk toch?! Een XXL-bank en eethoek kun je hier zeker kwijt. Wat een leefruimte. De open keuken is ook weer ruim van opzet en voorzien van alle hedendaagse gemakken. Een ontbijtbar ontbreekt dan daarom ook niet. De slaapkamers zijn beide voorzien van een badkamer-en-suite, waarvan de hoofdslaapkamer een badkamer heeft met ligbad en inloopdouche. Maar dat is

## Pluspunten:

- ✓ Riant woon in Bergse binnenstad!
- ✓ 4-garageboxen!
- ✓ 2-slaapkamers met badkamer-en-suite!
- ✓ Mogelijkheid tot het creëren van een extra woning!

nog niet alles wat de hoofdslaapkamer als extra heeft. De kamer heeft zelfs een walk-in-closet voor een zeer uitgebreide garderobe. Alle kamer zijn strak afgewerkt en de woning is gelijkvloers. Wat we niet mogen vergeten te noemen is de vloerverwarming die vrijwel overal aanwezig is.

Maar dat is nog niet alles! Aangrenzend zijn er 4 garageboxen met boven ruimte die bij de woning horen. Zo hoef je nooit meer te zoeken naar een parkeerplaats. Wel zo handig zo midden in de Bergse Binnenstad. Ben je handig? Dan zou je hier zelfs een extra woonruimte kunnen creëren met een garage en dakterras. Klink nog niet zo gek zo'n mooi investeringsproject.

# Indeling

## Entree/hal:

Ruime binnenkomst tot de woning. Met deze vierkante meters heb je meer dan voldoende ruimte voor het ophangen van de jassen en het opbergen van de schoenen. De entree geeft toegang tot één van de garageboxen, de meterkast en de gang.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, deels gestuukte met schoon metselwerk wanden en een systeemplafond.

## Gang:

Prima gang die toegang geeft tot het toilet, de wasruimte/bijkeuken, technische ruimte, slaapkamer 1 en de woonkamer.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en grotendeels een gestuukt plafond.

## Toilet:

Met een lengte van circa 2,5 meter, kun je hier zeker je benen strekken. Het flinke toilet is voorzien van een wandcloset, royaal toiletmeubel met wasbak en mechanische ventilatie.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een systeemplafond.

## Wasruimte/bijkeuken:

Altijd handig een wasruimte voor de wasmachine en droger. Extra handig is het aanwezige keukenblok met spoelbak. Er is voldoende ruimte om de was op te hangen en om hier de strijk te doen. Zo houdt je lekker alles uit het zicht.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een systeemplafond.

## Woonkamer:

Dit is nog eens een woonkamer. Qua formaat zéér verrassend ruim, waardoor er meer dan voldoende ruimte is voor een zit- en eethoek. Helemaal super is de openverbinding met de patio. Als de schuifpui open staat heb je een echt binnen-buiten gevoel.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

## Keuken:

Houd je van kokkerellen? Dan wordt je helemaal blij van deze keuken. De ruim opgezette keuken met ontbijtbar heeft veel werkruimte en is voorzien van onder andere:

- + 5-pits gasfornuis
- + Afzuigkap
- + Combimagnetron
- + Enkele spoelbak
- + Koelkast
- + Vaatwasser

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

## Slaapkamer 1:

Perfecte hoofdslaapkamer met een royale inloopkast en badkamer-en-suite. De kamer heeft veel lichtinval en staat doormiddel van de schuifpui in verbinding met de patio.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

## Badkamer 1:

De eerste badkamer is te bereiken via de hoofdslaapkamer en is in neutrale en moderne kleurstelling afgewerkt. De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel met enkele wasbak
- + Handdoeken radiator
- + Inloopdouche
- + Ligbad
- + Wandcloset

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gestuukt plafond.

## Slaapkamer 2:

Via de woonkamer is de tweede slaapkamer te bereiken die is voorzien van een vaste kast en een badkamer-en-suite. De kamer geeft toegang tot de tweede technische ruimte en via de trap is er toegang tot het achterom.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

## Badkamer 2:

Wat fijn dat iedere slaapkamer een eigen badkamer heeft. Wederom een keurig afgewerkte badkamer, welke is voorzien van:

- + Inloopdouche
- + Wandcloset
- + Wastafel

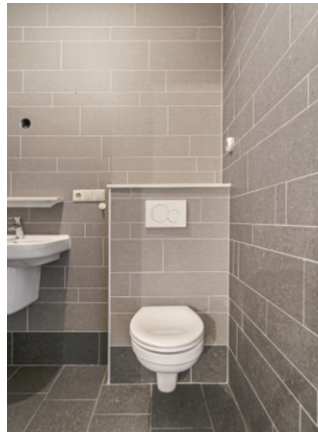
De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gestuukt plafond.

## Patio:

De privacy-volle buitenruimte is een aangename verrassing van deze woning. De elektrische zonnenschermen zorgen dat het geheel overdekt kan worden. Vanuit de woonkamer en de hoofdslaapkamer is via de royale schuifpui de patio te bereiken. Je treft hier elektra-aansluitingen en de het geheel is betegeld met moderne bestrating.











# Overige

## Garageboxen:

Er zijn vier garageboxen die tot het geheel behoren die allemaal van flink formaat zijn. Eén van de garageboxen is te bereiken via de woning. Houd je alle boxen voor jezelf, of verhuur je er misschien een paar?

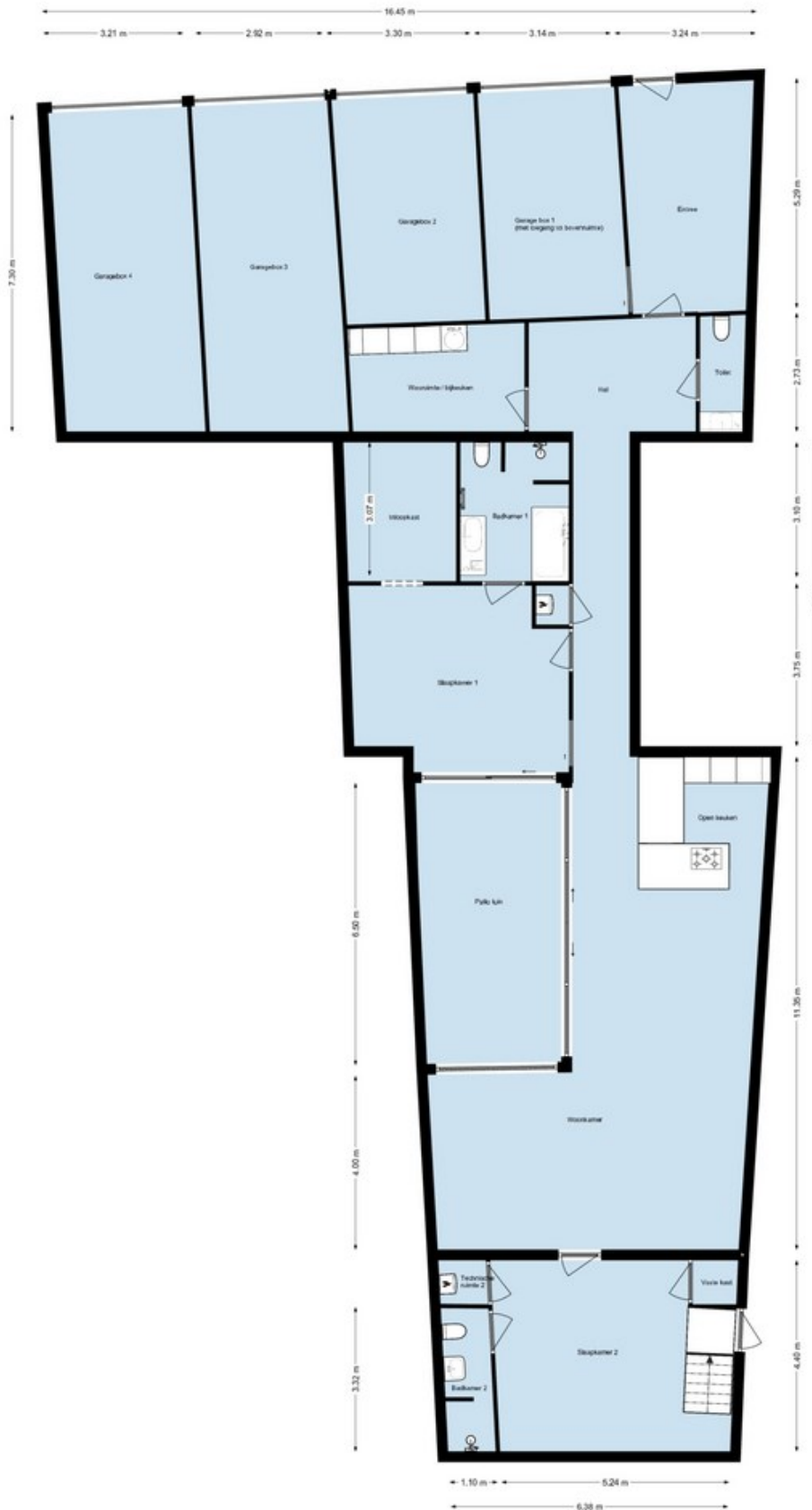
## Boven ruimte garageboxen:

De ruimte boven de garage is te bereiken via één van de garageboxen. Dit is echt een extra van de woning. Je kunt hier namelijk - geheel naar eigen inzicht - een keurig appartement creëren van ruim 90m<sup>2</sup>. Enkele basiselementen zijn al vernieuwd. Een mooie investering!



# Plattegrond

Situatie tekening, alleen ter indruk.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WGM



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom

Sectie G

Perceel 7714

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 mei 2023  
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.

# 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 / Eigenaar

Telefoon: 06 - 55 858 150  
Mail: [a.vandenbrink@wiericx-geerdink.nl](mailto:a.vandenbrink@wiericx-geerdink.nl)

## 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.

## 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.

verkoopplannen?  
**GRATIS**  
waardebepaling!

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

# Wiericx & Geerdink Makelaars



Bergen op Zoom - Roosendaal



VBO  
MAKELAAR

*Een Van Goede Huizen makelaar!*

---

## Wiericx & Geerdink Makelaars

Zandstraat 36  
4614 CK Bergen op Zoom

Telefoon: 0164-237713  
Mail: [info@wiericx-geerdink.nl](mailto:info@wiericx-geerdink.nl)  
Internet: [www.wiericx-geerdink.nl](http://www.wiericx-geerdink.nl)