

Welkom thuis!

**Keplerstraat 13
Bergen op Zoom**



€ 195.000,- k.k.

Wiericx & Geerdink
Makelaars
Bergen op Zoom - Roosendaal



Kenmerken

Overdracht

Object	V-0012
Adres	Keplerstraat 13, 4624 SJ Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 195.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type woning	Appartement
Bouwjaar	2018
Bouwaard	Prefab houtskelet bouw
Vloeraard	Hout
Kozijnaard	Kunststof
Soort dak	Plat dak met bitumen bedekt
Staat van onderhoud	Goed

Energie

Energietabel	A (geldig tot 05-12-2032)
Isolatie	HR++ dubbel glas Vloer-, wand- en dakisolatie
Verwarming	Elektrische vloerverwarming
Warm water	Doorstroomboiler
Elektra	8 groepen + kookgroep 3 Aardlekschakelaars 6 zonnepanelen

Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 45 m ²
Inhoud	Circa 165 m ²

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Appartementsrecht
Ligging	In woonwijk Nabij supermarkt, winkelcentrum, sportpark, basisschool en voorzieningen

Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.	-
Waterschapslasten	-
Voorschot gas/elektra	-
Servicekosten / VE-bijdrage	Circa € 150,00 per maand (wordt tijdens de eerste vergadering in 2023 definitief vastgesteld).

Introductie



Pluspunten:

- ✓ Energiezuinig wonen!
- ✓ Uniek complex in Bergen op Zoom!
- ✓ Klein van opzet en toch ruim!

Super leuk appartement / "Tiny House" in het kleinschalig appartementencomplex gelegen aan de Keplerstraat. Een super locatie zo in het Groene Gordijn van Bergen op Zoom. Op nog geen 5 minuten fietsen sta je in de bruisende binnenstad van Bergen op Zoom. Een supermarkt en winkels zijn op loopafstand te bereiken en als watersportliefhebber sta je binnen 5 minuten aan de Binnenschelde met je surfplank onder de arm om het water in te gaan. Ook binnen no-time rijdt je op de snelweg richting Antwerpen, Rotterdam of Breda. Ideaal toch?!

De auto parkeer je recht voor de deur op de parkeergelegenheden die behoren tot het complex. Heel handig met regenachtige dagen. Via de overdekte veranda stap je het 2-kamer appartement binnen. De voorgevel is geheel voorzien van een glaspartij, waardoor er heerlijk veel licht de woning kan binnenstromen. Dat maakt de woonkamer al extra prettig. De woonkamer is rechthoekig waardoor deze prima in te delen met een zit- en eethoek. De neutrale open keuken is van alle hedendaagse gemakken voorzien. De slaapkamer is zéér royaal en aan de achterzijde gelegen. Er past hier een prima tweepersoonsbed en een flinke kledingkast. De vloeren zijn voorzien van vloerverwarming, dus in deze woning heb je geen last van koude

voeten. In keurige badkamer is er voldoende ruimte om je even op te frissen met een inlopdouche en badkamermeubel met enkele wastafel. Ook aan de wasmachine is gedacht, deze kun je prima kwijt in de technische ruimte. Als buitenliefhebber kun je in het vroege voorjaar al heerlijk onder de overdekte veranda zitten. Op het terrein staat een houtenberging (met stroom) voor het stallen van je fiets en al het geen je wilt opbergen.

De omgeving is super en heerlijk groen zo tussen de bomen. Een mooie plek om je wooncarrière te (her)starten. Over natuur gesproken; de woning is helemaal van deze tijd, geen gasaansluiting, volledig geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen.

Indeling

Woonkamer:

Via de royale raampartij met openslaande tuindeuren stap je woning binnen via de woonkamer. Een rechthoekige kamer waar je prima een knusse zit- en eethoek kwijt kunt. De veranda lijkt wel een verlengstuk van de woonkamer. Een echt binnen buiten gevoel. Heerlijk voor de zomermaanden

De ruimte afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Keuken:

Tussen de woonkamer en de slaapkamer is heel praktisch de keuken gesitueerd. De semi-openkeuken met kunststof werkblad heeft voldoende werk- en bergruimte en is voorzien van:

- + 4-pits inductiekookplaat
- + Afzuigkap
- + Enkele spoelbak
- + Koelkast (met vriesvak)
- + Vaatwasser

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer:

Zéér royale slaapkamer, welke aan de achterzijde van de woning is gelegen. Het vrije uitzicht geeft een heerlijk gevoel. De kamer biedt méér dan voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een ruime kledingkast.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Badkamer:

Een keurige badkamer, welke via het vensterraam op een natuurlijke wijze kan worden geventileerd. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet en een badkamermeubel met enkele wastafel.

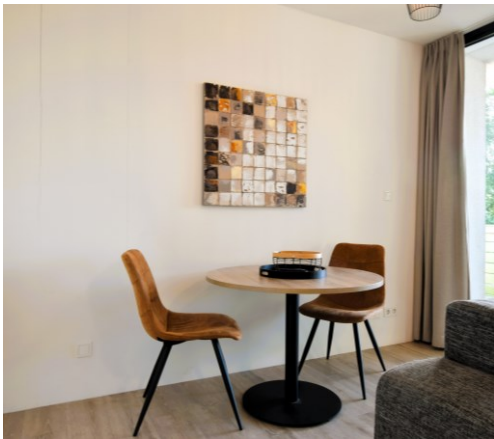
De ruimte is afgewerkt met een linoneumvloer, paneel wanden en een gestuukt plafond

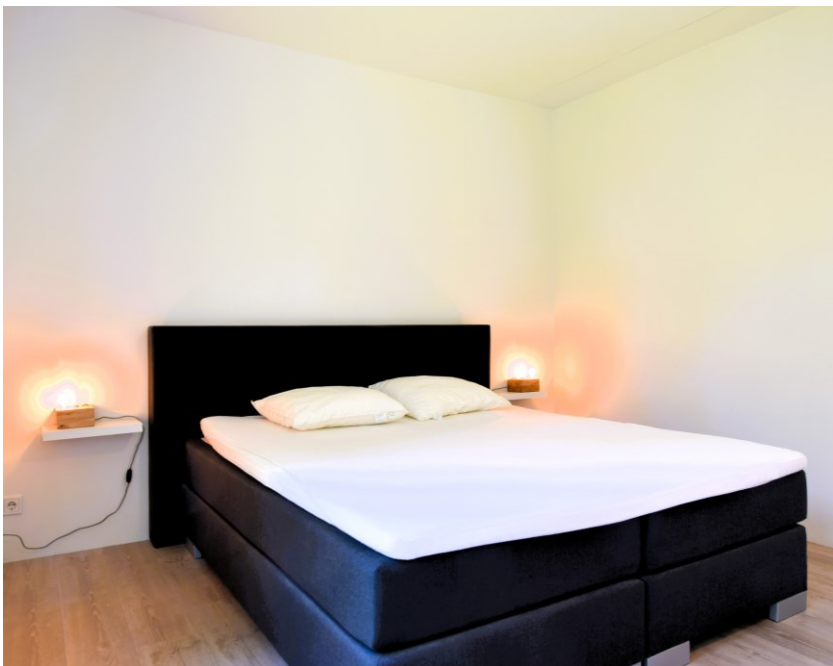
Veranda:

Aan de voorzijde van de woning is er een ruim overdekte veranda van circa 13 m². Een fijne plek om na een dag hard werken te genieten van de buitenlucht. Op de houtenvlonderdelen is er meer dan voldoende plek voor een flinke tuinset of lounchset.

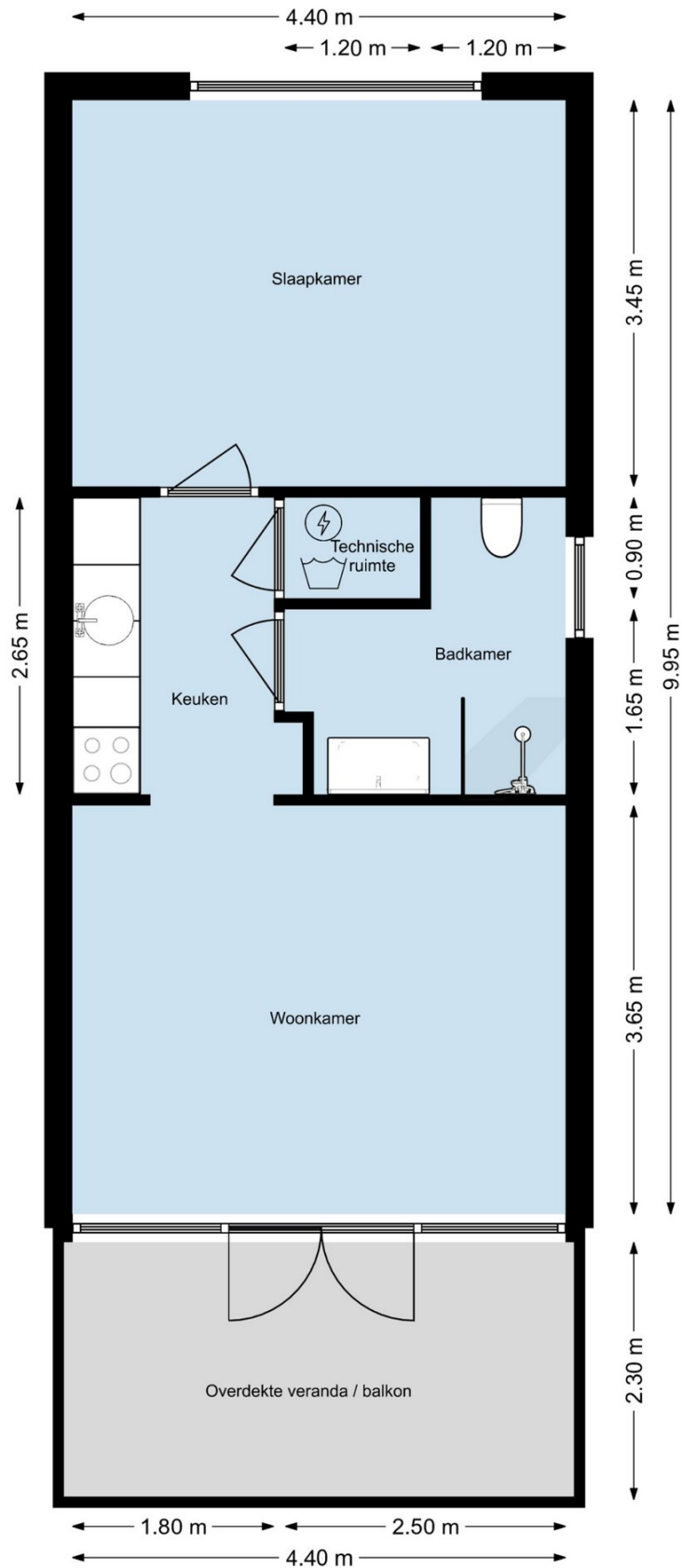
Berging:

De houten berging is gelegen op het terrein en is voorzien van elektra. Er is voldoende plek voor het stallen van meerdere fietsen en het opbergen van de kerstboom of vakantieoffers.





Plattegrond



Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting				X
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar Bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast (<i>staand</i>)				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel Videodeurbel				X
Rookmelders Koolmonoxidemelder	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen Vouwgordijnen				X
Vitrages				X
Luxaflex / Jaloezieën / Shutters				X
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				X
Parket Houtenvloer Laminaat				X
PCV-vloer Linoleum Vinyl-vloer	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren				X
Thermostaat	X			
Close-in boiler Doorstroomboiler	X			
Geiser				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard met / zonder toebehoren				X
Allesbrander Palletkachel Houtkachel				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Inductiekookplaat	X			
Oven				X
Vaatwasser	X			
Afzuigkap / schouw	X			
Koelkast	X			
Kokend waterkraan				X
Wasmachine	X			
Wasdroger				X

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken				
Kledingkast(en)	X			
Boeken/legplanken	X			
Werkbank				X
Vast bureau				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Sauna met / zonder toebehoren				X
Isolatievoorzieningen en dergelijken				
Voorzetramen				X
6 zonnepanelen	X			
Overige zaken				
Schilderijophangstelsysteem				X
Radiatorafwerking				X
Zit- en eethoek	X			
Boxspring / tweepersoonsbed	X			
Serviesgoed, Bedlinnen e.d.	X			

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

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 kantoorretalage, 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
Internet: www.wiericx-geerdink.nl