

Welkom thuis!

**Burgemeester Hulshofstraat 7
Bergen op Zoom**



€ 269.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Object	V-0024
Adres	Burgemeester Hulshofstraat 7, 4611 BN Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 269.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type woning	Eengezinswoning Tussenwoning
Bouwjaar	1924
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Begane grond: Deels hout / beton Verdieping: Hout
Kozijnaard	Kunststof
Soort dak	Plat dak me bitumen bedekt
Staat van onderhoud	Goed

Energie

Energie label	D
Isolatie	HR++ glas
Verwarming	Combiketel: Remeha Avanta (2021)
Warm water	Via combiketel
Elektra	8 elektragroepen 2 aardlekschakelaars

Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 95 m ²
Inhoud	Circa 390 m ³
Perceeloppervlakte	102 m ²

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	In stadscentrum Op loopafstand van supermarkt, openbaar vervoer, treinstation, restaurant, winkels en voorzieningen

Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.	€ 197,79 per jaar (2023)
Waterschapslasten	€ 66,30 per jaar (2023)
Voorschot gas/elektra	€ 178,00 per maand

Introductie



Ben jij op zoek naar een betaalbare starterswoning in een bruisende stad? Dan is dit object aan de Burgemeester Hulshofstraat 7 in Bergen op Zoom zeker iets voor jou! Deze tussenwoning is ideaal voor starters die willen genieten van het stadsleven en tegelijkertijd rustig willen wonen. Lees snel verder en ontdek de vele voordelen die deze woning te bieden heeft.

Deze eengezinswoning is gelegen op loopafstand van het treinstation en diverse openbaar vervoersmogelijkheden. Hierdoor ben je altijd snel op weg naar je bestemming. Bovendien bevindt het bruisende stadscentrum zich om de hoek, waar je kunt genieten van diverse winkels, restaurants, cafés en culturele activiteiten. Alles wat je nodig hebt, ligt binnen handbereik!

Met een perceeloppervlakte van 102,00 m² biedt deze woning voldoende ruimte voor jouw woonwensen. Het huis beschikt over kunststof kozijnen, wat zorgt voor een moderne uitstraling en weinig onderhoud. De indeling is praktisch en efficiënt, met voldoende ruimte voor een gezellige woonkamer, een keuken waar je heerlijke maaltijden kunt bereiden, en meerdere slaapkamers waar je tot rust kunt komen na een drukke dag.

Deze woning is perfect voor jou als starter, een huis die je – eventueel met de tijd - volledig naar jouw smaak kunt aanpassen, wat echt een pluspunt is voor diegenen die graag een persoonlijk tintje aan hun nieuwe thuis willen geven. De buurt is gezellig en de buren zijn vriendelijk, waardoor je je snel aansluiting zult vinden. De Burgemeester Hulshofstraat 7 biedt een ideale combinatie van rustig wonen en het ervaren van al het moois dat Bergen op Zoom te bieden heeft.

Ben jij klaar om een eigen plekje te veroveren aan de rand van het hart van Bergen op Zoom? Dan is deze starterswoning aan de Burgemeester Hulshofstraat 7 jouw kans!

Pluspunten:

- ✓ Centrale ligging en uitstekend bereikbaar!
- ✓ Stadscentrum om de hoek!
- ✓ Openbaar vervoer binnen 2 minuten loopafstand!
- ✓ Onderhoudsarme kozijnen!

Begane grond

Entree / Hal:

De langgerekte hal zorgt voor een imposante entree van de woning. De hal heeft toegang tot een handige vaste kast, de meterkast, het toilet, de keuken en de woonkamer.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, deels granolwanden met lambrisering en een houten schroten plafond.

Toilet:

Keurig betegelde toiletruimte welke is voorzien van een wandcloset.

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

Woonkamer:

Met een lengte van bijna 9,5 meter is dit een flinke woonkamer, waardoor je met gemak een royale zit- en eethoek kunt plaatsen. Het hoge plafond en de haardpartij maken het plaatje compleet en zorgen dat de kamer nog prettiger aanvoelt.

De ruimte is afgewerkt linoleumvloer, structuur geverfde wanden en een gipsplaten plafond.

Achterkamer:

De achterkamer is een extraatje waar je rustig kunt terugtrekken om een boek te lezen bij de openslaande tuindeuren.

Deze kamer staat in openverbinding met de woonkamer.

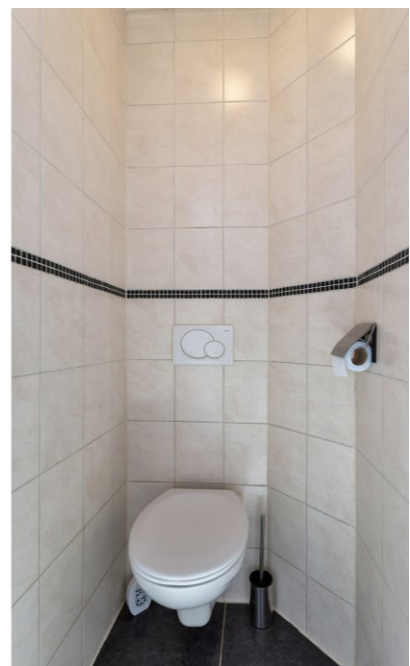
De ruimte is afgewerkt met een linoleumvloer, structuur geverfde met lambrisering wanden en een houten schroten plafond.

Keuken:

Keurig en praktische keuken die van hedendaagse gemakken is voorzien. Extra fijn is de directe toegang tot de tuin. Het granieten aanrechtblad zorgt voor voldoende werkruimte en in de keukenkastje is er voldoende opbergruimte voor de boodschappenvoorraad. De keuken is voorzien van:

- + 4 pits gasfornuis
- + Afzuigkap
- + Combimagnetron
- + Enkele spoelbak
- + Koelkast
- + Vaatwasser

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





Verdieping

Overloop:

Ruime overloop waar prima een linnenkast kan worden geplaatst. Via de lichtkoepel wordt de overloop op een natuurlijke wijze voorzien van daglicht. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, grof gestuukte met lambrisering wanden en een panelen plafond.

Badkamer:

Complete badkamer in een tijdloze kleurstelling wat de kamer extra prettig doet aanvoelen. Het raampartij zorgt voor de natuurlijke ventilatie en het daglicht. De blikvanger in deze kamer is het rode badkamermeubel-set. De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel-set met enkele wastafel
- + Douchecabine
- + Handdoeken radiator
- + Toilet

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een MDF-panelen plafond.

Slaapkamer 1:

Grote slaapkamer die via een extra halletje te bereiken is. De kamer is aan de voorzijde gelegen en heeft voldoende ruimte voor een ruim tweepersoonsbed en een kledingkast.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gipsplaten plafond.

Slaapkamer 2:

Knusse slaapkamer welke aan de voorzijde van de woning is gelegen. De kamer leent zich uitstekend als kinderkamer en voor de thuiswerkers onder ons is dit een ideale studeer-/werkkamer.

De ruimte is afgewerkt met een linoleum vloer, behangen met lambrisering wanden en een gipsplaten plafond.

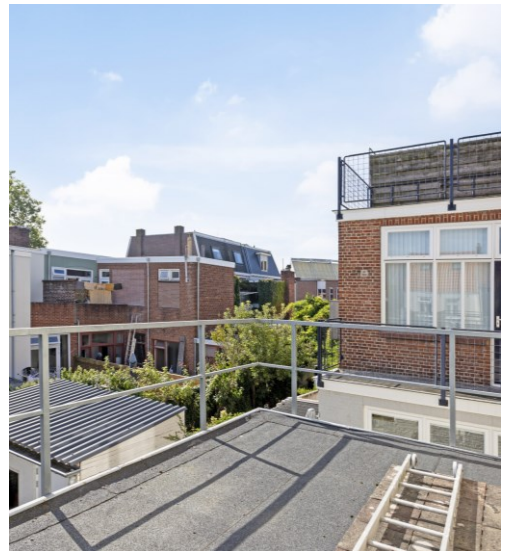
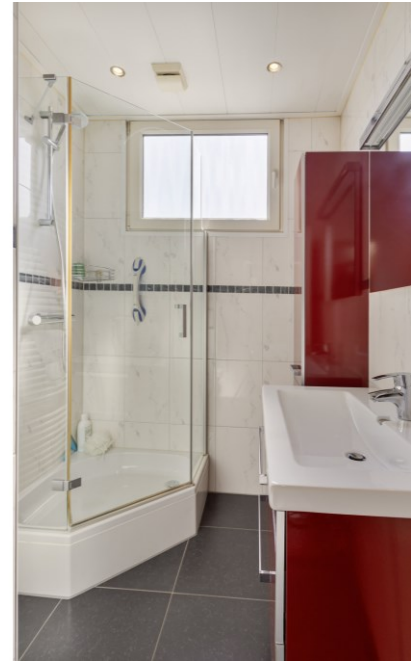
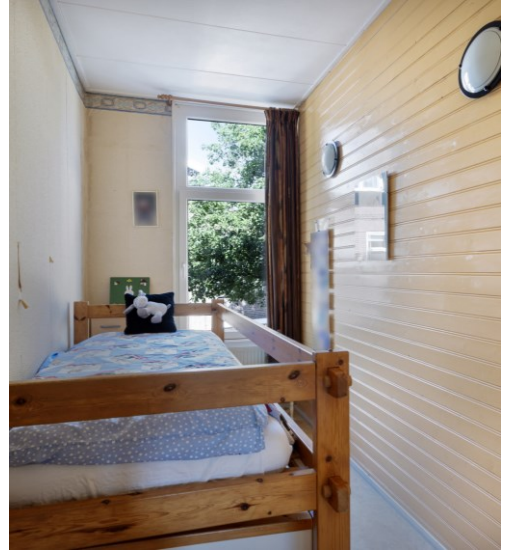
Slaapkamer 3:

Mooie slaapkamer met toegang tot het dakterras. De kamer is aan de achterzijde gelegen en heeft daardoor veel lichtinval. Wellicht een mooie ouder slaapkamer.

De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, behangen met lambrisering wanden en een gipsplaten plafond.

Dakterras:

Via slaapkamer 3 is er toegang tot het dak van de aanbouw door het plaatsen van een balustrade en bijvoorbeeld een houtenvlonder kun je hier een prima dakterras maken. Lekker bijkleuren op je eigen terras of ideaal voor het drogen van de was.



Tuin

Achtertuintuin:

Keurig achtertuintuin (circa 7,3 x 4,65 m) welke onderhoudsvriendelijke is aangelegd met een plantenborder en sierbestrating. Een leuke plek om met je vrienden, het gezin en/of familie in de zomermaanden te genieten van een barbecue. De tuin is op het zuidoosten gericht.

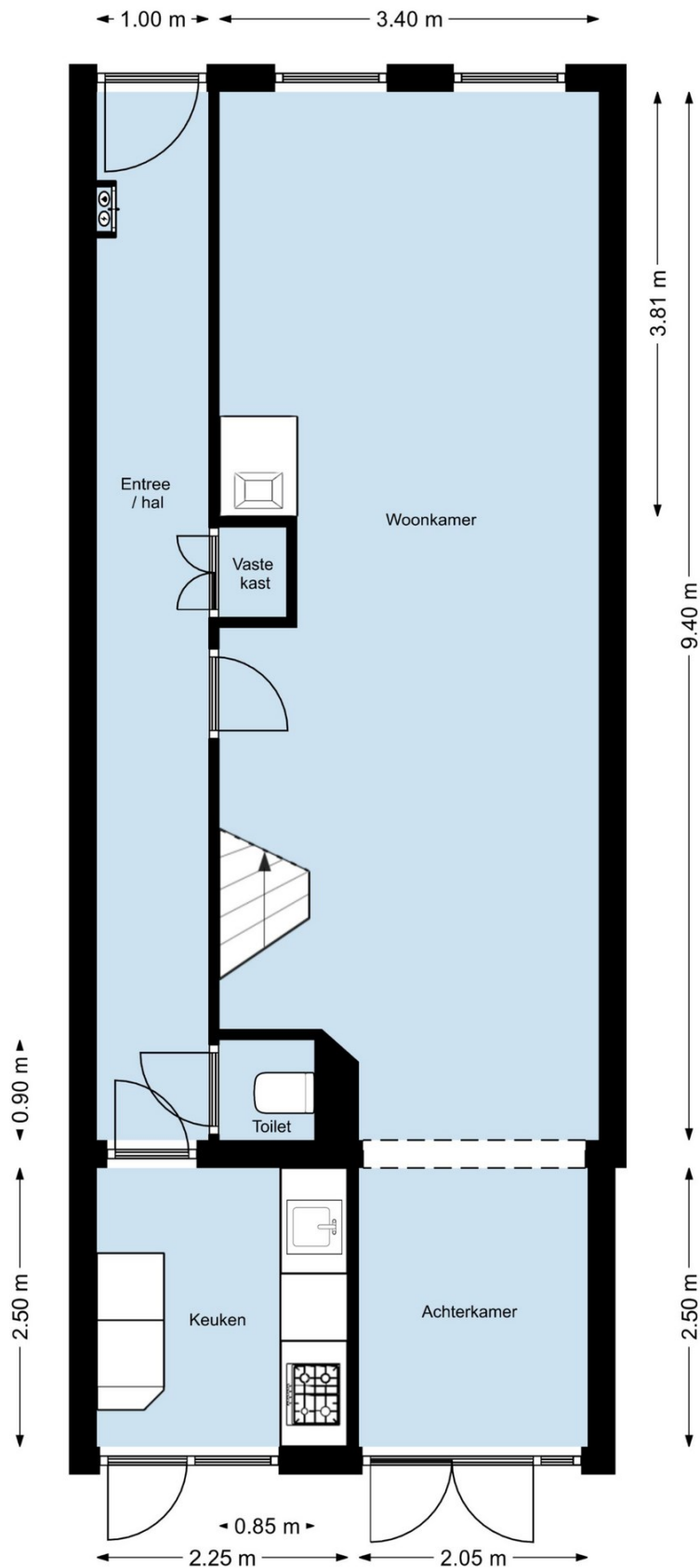
Berging:

Prima schuur (circa 3,85 x 2,00 m) welke in steen is opgetrokken en voorzien van een vezelplaten dak. Extra handig is de elektra-, wateraansluiting en de afvoer.



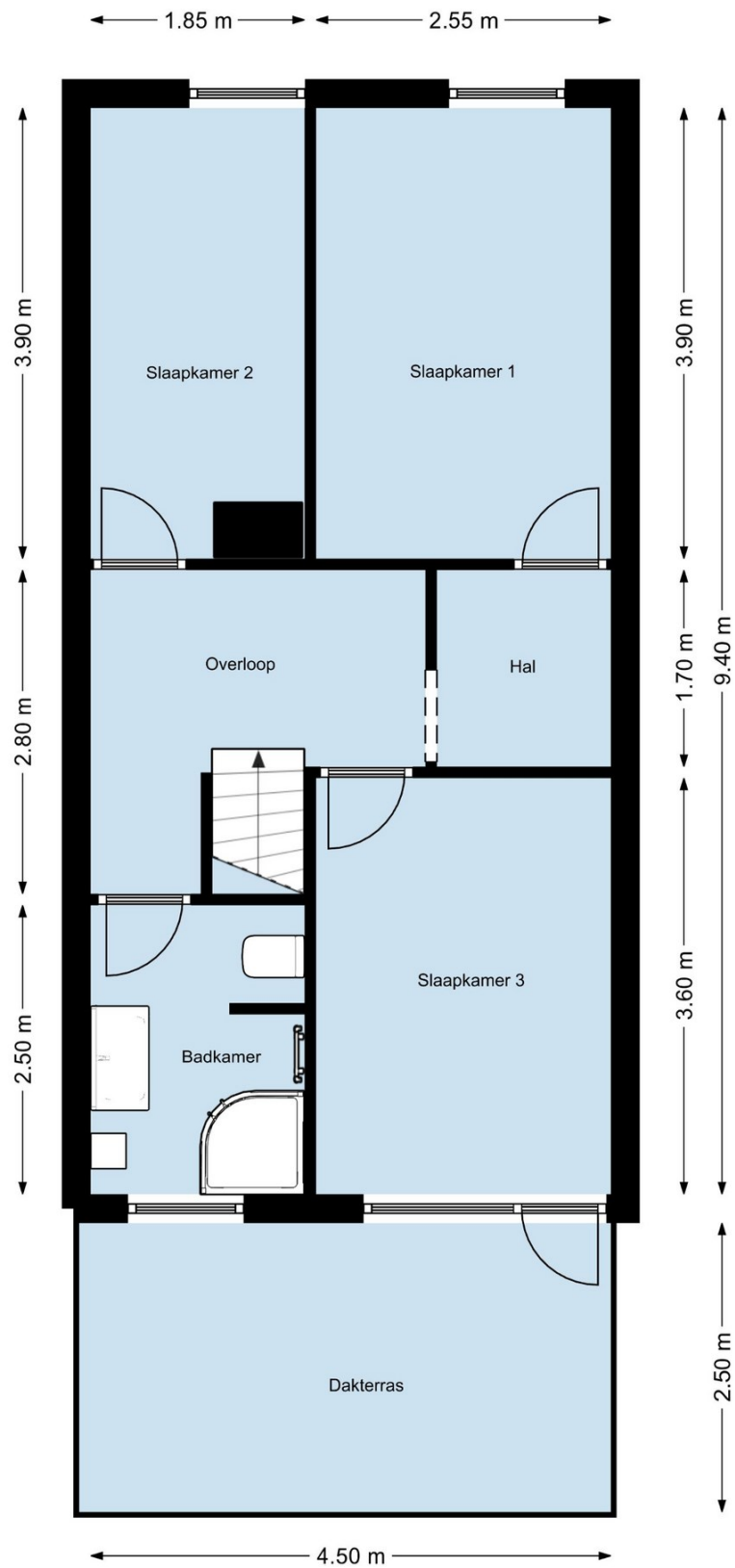
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WGM



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2992	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 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.

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	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			
Laminaat	X			
PCV-vloer Linoleum Vinyl-vloer				X
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Close-in boiler				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			
Gaskookplaat	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				
Inbouwerlichting / dimmers	X			
Opbouwerlichting (<i>m.u.v. slaapkamer 1</i>)			X	
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en) – Slaapkamer en overloop	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
Zonnepanelen				X
Overige zaken				
Schilderijophangstelsysteem				X
Radiatorafwerking				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 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
Internet: www.wiericx-geerdink.nl