

Welkom thuis!

**Kettingstraat 15-17
Bergen op Zoom**



€ 329.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Object	V-0032
Adres	Kettingstraat 15-17, 4611 PX Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 329.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type woning	Tussenwoning Eengezinswoning
Bouwjaar	1961
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Begane grond: Beton + Hout Verdiepingen: Hout
Kozijnaard	Deels kunststof Deels hout
Soort dak	Zadel dak met pannen bedekt Plat dak met EPDM
Staat van onderhoud	Gedateerd

Energie

Energietabel	
Isolatie	Grotendeels dubbel glas
Verwarming	Combiketel : Nefit Ecoline
Warm water	Via combiketel
Elektra	9 elektragroepen 2 aardlekschakelaars

Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 125 m2 Overige gebruikersoppervlakte: 65 m2
Inhoud	Circa 780 m3
Perceeloppervlakte	183 m2

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden Beschermd stads-/dorpsgezicht
Ligging	In stadscentrum Op loopafstand van winkels, restaurants, voorzieningen, openbaar vervoer Nabij uitvalswegen

Introductie



Pluspunten:

- ✓ Mogelijkheid tot 6 slaapkamers!
- ✓ Wonen in de binnenstad en in alle rust!
- ✓ Royale woonkamer!
- ✓ Tuin met achterom!
- ✓ Mogelijkheid tot winkel/onderneming aan huis!

Een unieke kans in het bruisende centrum van Bergen op Zoom! Welkom bij dit fantastische woonhuis aan de Kettingstraat 15-17 Bergen op Zoom. Dit tussenliggende eengezinswoning uit 1961 biedt jou alle ruimte en mogelijkheden om jouw droomhuis te creëren. Met maar liefst 4 slaapkamers, met zelfs de optie om er nog 2 extra te realiseren, is er genoeg ruimte voor het hele gezin.

Laten we beginnen met de locatie, want deze is werkelijk ideaal. In het sfeervolle en levendige centrum vind je alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Van gezellige winkels, restaurants en cafés tot aan scholen en sportfaciliteiten, je bevindt je werkelijk in het hart van Bergen op Zoom. Maar ook de natuur en het water zijn vlakbij, zoals het prachtige stadspark, park de Kiek in de Pot en de boulevard aan de Bergse Plaat. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen of gewoon genieten van de rust en de natuur.

Dan door naar de woning zelf. Deze biedt volop mogelijkheden om het helemaal naar eigen smaak af te werken. Zo kun je hier je creativiteit de vrije loop laten en jouw ideale thuis creëren. Is de woning voor jou toch iets te groot? Geen probleem! Je zou de mogelijkheid hebben om de woning op te delen in twee afzonderlijke woningen. Zo kun je ook bijvoorbeeld een eigen

bedrijf of winkel aan huis starten. Een unieke kans dus voor ondernemers en creatieve geesten. Lukt het de kinderen niet een eigen woonruimte te vinden in deze lastige tijd?! Dan kun je hier voor hun een eigen plekje maken, zodat ze kunnen starten aan hun wooncarrière.

Maar ook voor de echte klussers is deze woning een fantastische keuze. Je kunt hier echt jouw stempel op drukken en het geheel naar eigen smaak renoveren. Van het vernieuwen van de vloeren en wanden tot aan het creëren van een moderne keuken en badkamer, alles is mogelijk. De achtertuin biedt daarnaast een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. We hebben alvast een voorbeeld ontworpen wat je met de woonkamer kunt doen en ook voor de mogelijke tweede woning (na overleg met de gemeente).

Kortom, dit is een woning waar je echt iets bijzonders van kunt maken. Met volop ruimte, mogelijkheden en een geweldige locatie in het centrum van Bergen op Zoom is dit de ideale plek om jouw droomhuis te verwezenlijken. Dus waar wacht je nog op?

Begane grond

Hal / Entree:

Prima binnenkomst van de woning. De hal geeft toegang tot de woonkamer, keuken, trapkast, meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een houten schroten plafond.

Toilet:

Via de entree/hal is er toegang tot de toiletruimte die voorzien is van een duobloktoilet en via het ventserraampje kun je de ruimte op natuurlijke wijze ventileren.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, deels gestuukte/betegelde wanden en een zachtboard plafond.

Woonkamer:

Super ruime woonkamer met een flink raampartij aan de voorzijde. Totale lengte van maar liefst 11 meter! De kamer is goed in te delen met een royale zit- en eethoek. Uiteraard met een aantal aanpassingen kun je hier een fantastische openkeuken met kookeiland plaatsen aan de voorzijde van de woning om dan vervolgens aan de achterzijde een leuke zit en eethoek te creëren met uitzicht op de tuin.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, deels granol-/ betegelde wanden en houten schroten plafond.

Keuken:

De open keuken staat in rechte opstelling en is iets uit het zicht onttrokken. Er is voldoende ruimte op het kunststof werkblad voor het bereiden van de maaltijden. De keuken is voorzien van:

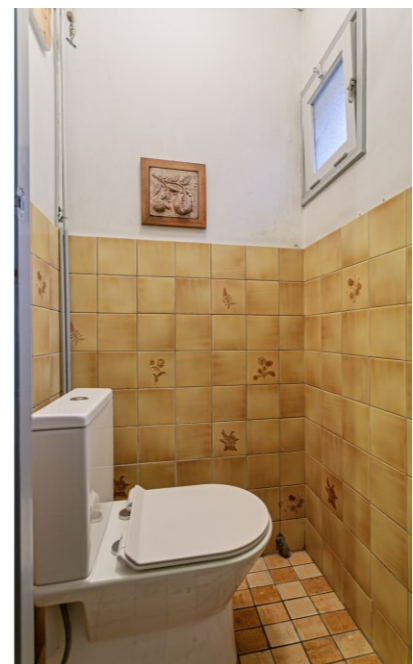
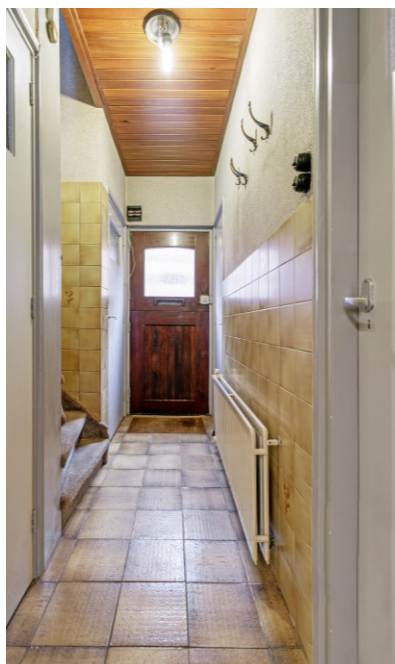
- + 4-pits inductiekookplaat
- + Afzuigkap
- + Combimagnetron / Oven
- + Dubbele spoelbak
- + Koel-/vriescombinatie
- + Vaatwasser

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

Bijkeuken:

Altijd handig een bijkeuken voor de wasmachine, extra voorraadruimte voor de boodschappen of misschien plaats je hier je wel keuken. De bijkeuken geeft toegang tot de tuin.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, steenstrips en een houtenschroten plafond.







Verdieping

Overloop:

De L-vormige overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, de beide badkamers en doormiddel van een vlizotrap tot de bergzolder.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, deels betegelde wanden en een houten schroten plafond.

Badkamer 1:

De eerste badkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een ruime douche op een originele granieten vloer. De ruimte zou je ook goed kunnen gebruiken voor het plaatsen van een wasmachine. Via het kleine venterraam komt er daglicht binnen en kan er worden geventileerd.

De ruimte is afgewerkt met een granietenvloer en betegelde wanden.

Badkamer 2:

Aan de achterzijden van de woning tref je de grote badkamer aan die voorzien is van een ligbad, badkamermeubel met enkele spoelbak en toilet. Via de badkamer is er toegang tot het dak van de aanbouw.

Lekker voor de zoonanbidders onder ons. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een houten schroten plafond.

Slaapkamer 1:

Met ruim 9m² vloeroppervlakte een prima slaapkamer voor een tweepersoonsbed, kledingkast en een bureau. De kamer die aan de voorzijde is gelegen is al voorzien van een vaste kast.

De ruimte is afgewerkt met een vinylvloer, behangen wanden en een houten schroten plafond.

Slaapkamer 2:

Aan de achterzijde van de woning treffen we de ouderslaapkamer met circa 11,5 m² vloeroppervlakte. De kamer is eveneens voorzien van een vaste kast.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, deels betegelde en gestuukte wanden en een houten schroten plafond.

Slaapkamer 3:

Leuke slaapkamer van circa 9 m². De vaste kast zorgt al voor de nodige bergruimte. En het royale raampartij zorgt voor veel lichtinval.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een houten schroten plafond.

Slaapkamer 4:

De laatste slaapkamer is met ruim 6,5 m² vloeroppervlakte een ideale kinderkamer. Mocht je van thuis uit werken, dan maak je hier je werkkamer van. Zo kun je in alle rust werken of je even terugtrekken.

De ruimte is afgewerkt met een vinylvloer, betegelde wanden en een houten schroten plafond.



Zolder + Overige

Bergzolder:

Over de gehele breedte van de woning is de bergzolder gelegen die via een vlizotrap te bereiken is. Door het plaatsen van een vaste trap en een dakkapel, kunnen hier twee extra kamers worden gecreëerd waardoor de woning in totaal 6 slaapkamers heeft.

Overige:

Zowel via een eigen entree deur als via de tuin is deze multifunctionele ruimte van circa 62 m² te bereiken. Altijd al een praktijk aan huis willen starten, of wil je een tweede woonkamer creëren voor de tienerkinderen? Het kan allemaal. Wil je het hele rigourens aanpakken dan kun je in overleg met de gemeente onderzoeken om de woning te splitsen waardoor er twee woningen ontstaan. Mooi investeringsproject!



Tuin + omgeving

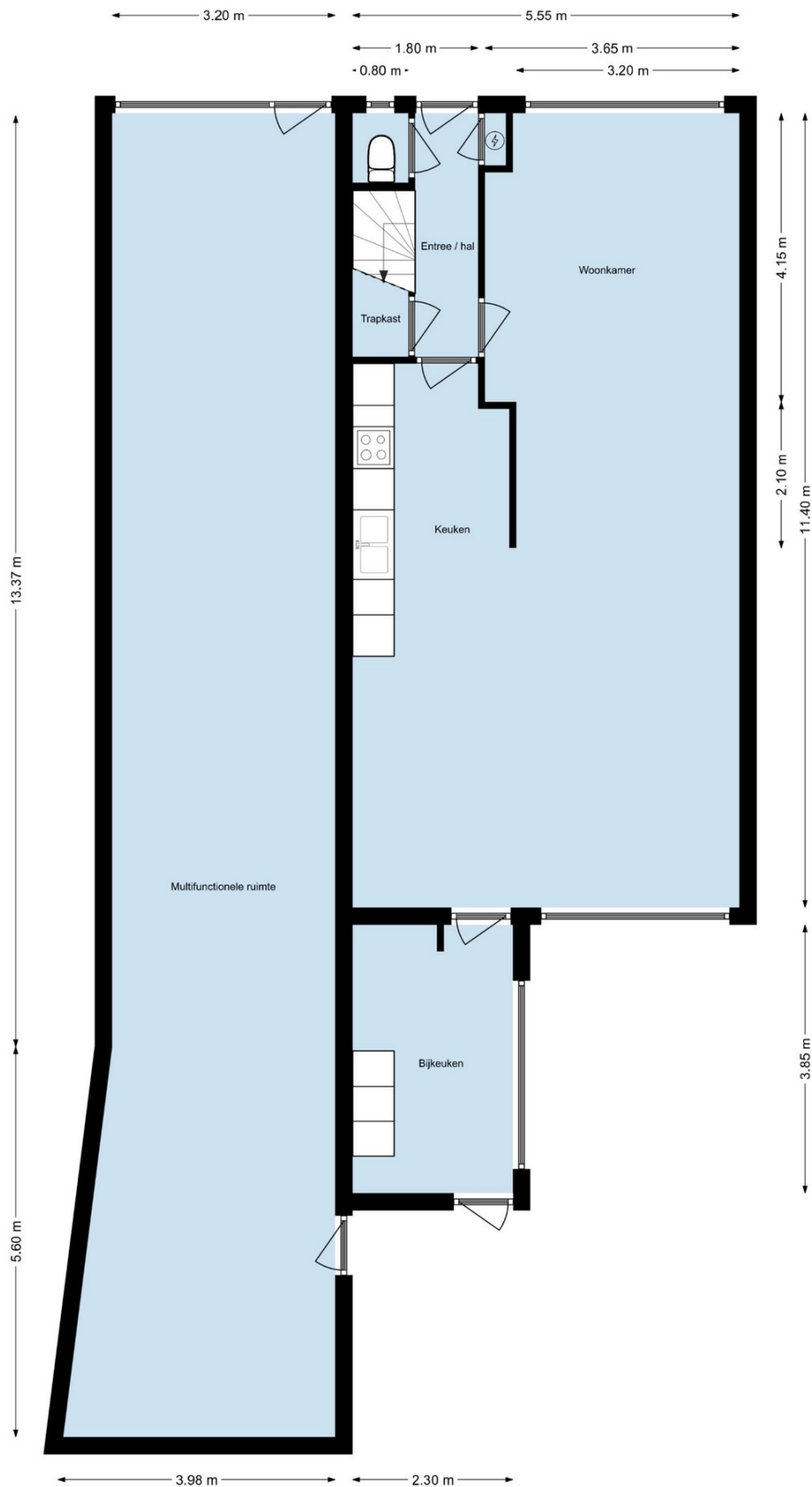
Achtertuint:

De op het noordwesten gelegen achtertuin is voorzien van een achterom. Voor een stadstuin is de tuin prima van formaat om je buiten even terug te trekken om een barbecue aan te steken met vrienden en familie. De tuin is momenteel vrijwel geheel betegeld.



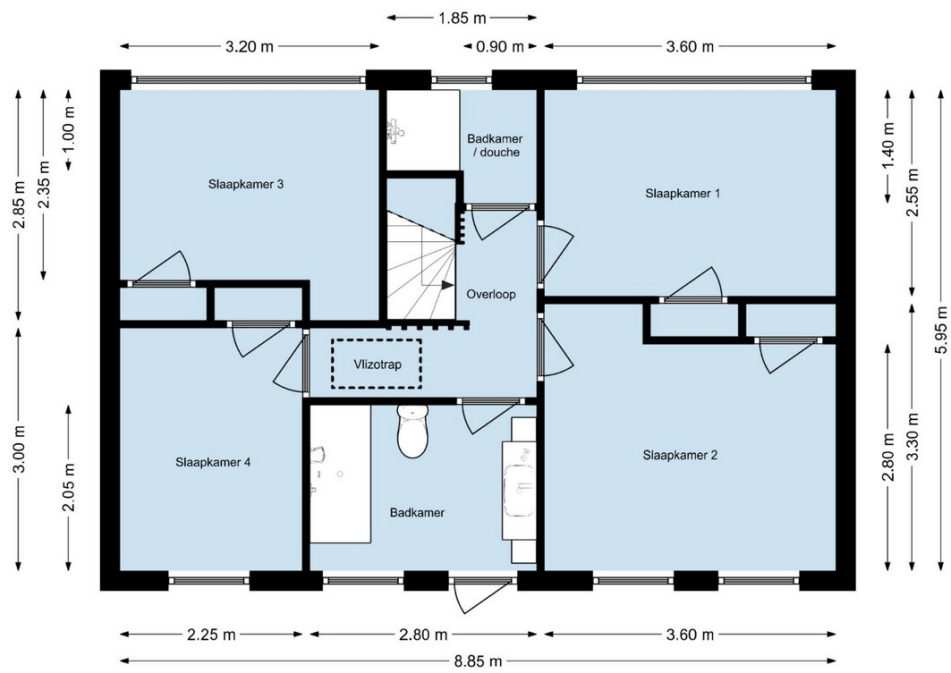
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



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