

# Welkom thuis!

**Franciscusberg 37  
Bergen op Zoom**



**€ 189.000,- k.k.**



# Kenmerken

## Overdracht

Object	V-0034
Adres	Franciscusberg 37, 4611 MZ Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 189.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type woning	Appartement
Bouwjaar	1977
Bouwaard	Traditioneel
Vloeraard	Beton
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Plat dak met bitumen bedekt
Staat van onderhoud	Goed

## Energie

Energie label	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbelglas ( <i>openslaande delen met enkelglas</i> )
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Via elektrische huur boiler
Elektra	6 elektragroepen + kookgroep   1 aardlekschakelaar

## Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 50 m <sup>2</sup>
Inhoud	Circa 130 m <sup>3</sup>

## Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Beschermd stads-/dorpsgezicht
Ligging	In stadcentrum   Op loopafstand van winkels, cafe's, restaurants, busstations, treinstation, basisschool en voorzieningen   Nabij uivalswegen

## Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.	-
Waterschapslasten	-
Voorschot gas/elektra	Circa € 150,00 per maand
Servicekosten / VE-bijdrage	Circa € 202,85 ( <i>woning</i> )   Circa 16,58 ( <i>parkeerplaats</i> ) per maand

# Introductie



## Pluspunten:

- ✓ Ideale starterswoning!
- ✓ Eigen parkeerplaats in parkeerkelder!
- ✓ Winkels en restaurants om de hoek!

Een geweldig appartement voor starters en doorstromers in het bruisende centrum van Bergen op Zoom! Dit volledig gemeubileerde en kant-en-klare appartement staat te koop aan de Franciscusberg 37 in de bekende Markiezenstad. Met zijn keurige uitstraling en ideale ligging is dit de perfecte plek om te wonen.

Wonen in het hart van de stad is altijd een feestje. Je bent omringd door gezellige cafés, restaurants en winkels. Bovendien is de locatie zeer gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer, met bushaltes en het treinstation op loopafstand. Hierdoor ben je in no-time in omliggende steden zoals Rotterdam, Breda of Antwerpen.

Het appartement zelf is kant-en-klaar. Zodra je binnenstapt, word je verrast mooie inrichting. Alles is tot in de puntjes verzorgd en smaakvol afgewerkt. De lichte woonkamer biedt voldoende ruimte om heerlijk te ontspannen en te genieten van het uitzicht op de Peperbus. De open keuken is voorzien van alle gemakken en nodigt uit om creatieve culinaire hoogstandjes te bereiden.

Het appartement beschikt over een slaapkamer, ideaal voor een stel of alleenstaande. De kamers is ruim en modern ingericht, waardoor je hier

meteen thuis zult voelen. Ook de badkamer is in frissen kleurstelling afgewerkt en voorzien van een luxe douche cabine met massagejets en royaal wastafelmeubel.

Met een lift in het gebouw en een parkeerplaats in de parkeerkelder, is dit appartement ook nog eens zeer praktisch. Het complex is goed onderhouden en heeft een actieve VVE die zorgt voor het beheer en onderhoud. Hierdoor hoef jij je nergens zorgen over te maken en kun je volop genieten van je nieuwe thuis.

Kortom, dit appartement aan de Franciscusberg 37 in Bergen op Zoom is een absolute topper. Met zijn geweldige ligging in het centrum, mooie afwerking is het de ideale woning voor starters en doorstromers. Wie weet ben jij binnenkort de gelukkige eigenaar van dit prachtige appartement!

# Indeling

## Hal:

Prima formaat voor een entree/hal. De jassen kunnen in de vaste kast worden opgehangen. Heerlijk opgeruimd zo. De hal geeft toegang tot de woonkamer met openkeuken, de slaapkamer, de badkamer en de meterkast.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, structuur geverfde wanden en een spuitwerk plafond.

## Woonkamer:

Speelse woonkamer met een veel lichtinval door het flinke raampartij. De kamer staat in open verbinding met de keuken. In de woonkamer is het een kwestie van de verhuizendozen uitpakken en je meubels plaatsen.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, structuur geverfde wanden en een spuitwerk plafond.

## Keuken:

Praktische keuken met bar. Er is voldoende werkruimte op het kunststof werkblad en voldoende bergruimte in de keukenkastjes. Heel handig zijn de vele laatjes. De keuken is onder andere voorzien van:

- + 4-pits inductiekookplaat
- + Afzuigkap
- + Enkele spoelbak
- + Oven
- + Koelkast

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, structuur geverfde wanden en een spuitwerk plafond.

## Slaapkamer:

Ruime slaapkamer gelegen aan de achterzijde van het appartement. Het flinke raampartij zorgt voor een fijne lichtinval en geeft een leuk uitzicht op de "Peperbus". De kamer geeft voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, structuur geverfde wanden en een spuitwerk plafond.

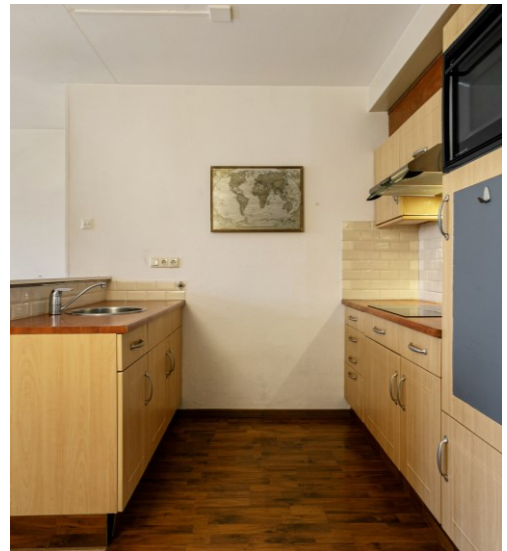
## Badkamer:

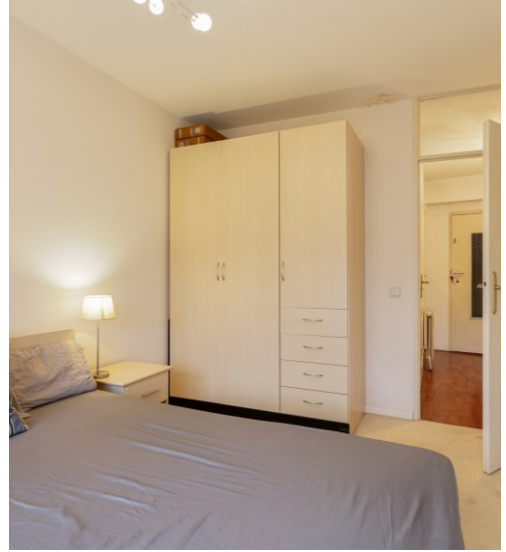
Keurige badkamer in een fijne lichte kleurstelling. De badkamer is compleet met een luxe douchecabine met regen- en massagejets, groot badkamermeubel met enkele wastafel, wandcloset en handdoekenradiator.

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

## Berging / Technische ruimte:

Aangrenzend het appartement treffen we de technische ruimte waar de elektrische warmwater boiler(huur) hangt. Ook vind je hier de wasmachineaansluiting. De ruimte is groot genoeg voor berging voor de spullen die je met regelmaat nodig hebt, zoals bijvoorbeeld de stofzuiger.





# Overig

## Berging:

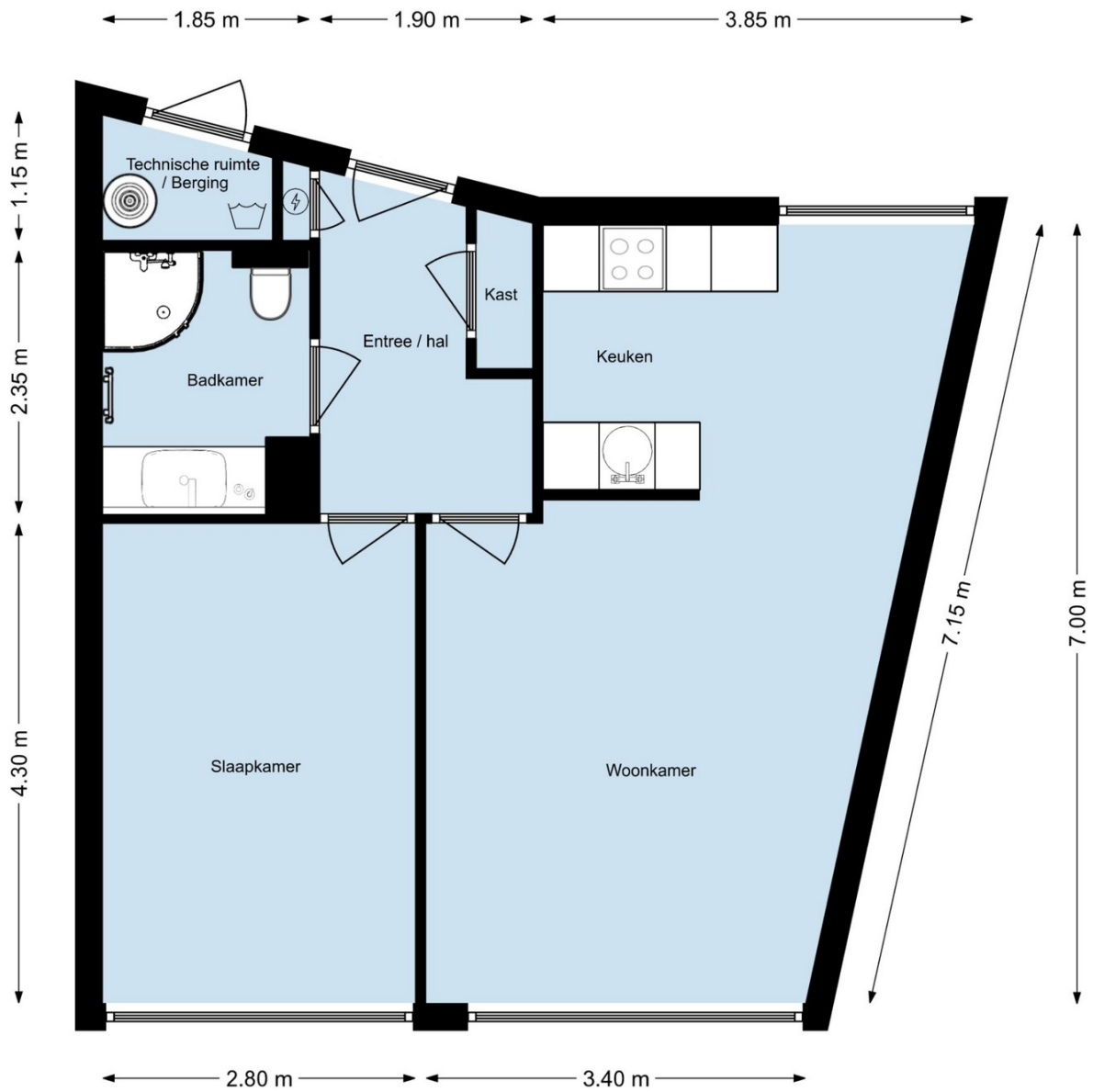
In de parkeerkelder - die ook met de lift is te bereiken - is de ruime berging van circa 4,5 m2. De fiets, de vakantieoffers, de kerstversiering en wat al niet meer kun je hier keurig en droog opbergen. Heel praktisch is dat de berging is voorzien van elektra.

## Parkeerplaats:

Bij het appartement wordt er ook een parkeerplaats aangeboden, welke in de parkeerkelder is gelegen. Mocht je eventueel deze niet wensen? Dan is het ook mogelijk om alleen het appartement te kopen.



# Plattegrond

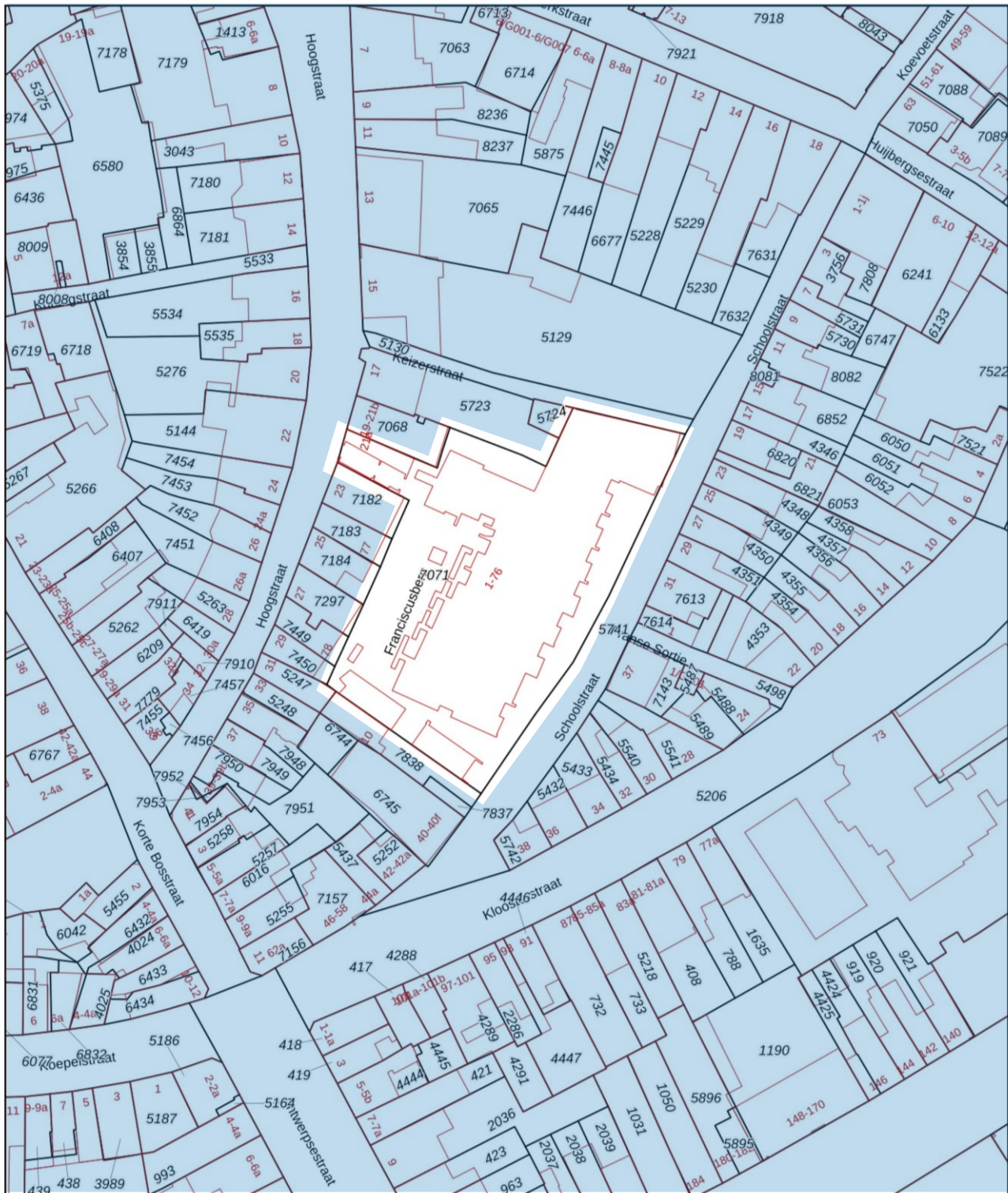




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WGM



12345  
Perceelnummer  
25  
Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 maart 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom  
Sectie G  
Perceel 7071

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)