

Welkom thuis!

**Populierlaan 63
Bergen op Zoom**



€ 399.000,- k.k.

**Wierix & Geerdink
Makelaars**



Bergen op Zoom - Roosendaal



Kenmerken

Overdracht

Object	V-0036
Adres	Populierlaan 63, 4621 CJ Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 399.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg Per direct

Bouw

Type woning	Eengezinswoning Tussenwoning
Bouwjaar	2023
Bouwaard	Beton Prefab met metselwerk afgewerkt
Vloeraard	Beton
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Zadeldak met bitumen bedekt
Staat van onderhoud	Goed

Energie

Energie label	A++++
Isolatie	Volledig geïsoleerd – HR++ Beglazing
Verwarming	Warmtepomp 2023 Vloerverwarming Begane grond en eerste verdieping
Warm water	Via Warmte pomp
Elektra	11 elektragroepen 3 aardlekschakelaars

Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 130 m ²
Inhoud	Circa 435 m ³
Perceeloppervlakte	119 m ²

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	In woonwijk Op loopafstand winkelcentrum, scholen en openbaar vervoer Nabij stadscentrum en uitvalswegen A-4 en A-58

Introductie



Een droomhuis voor jou en je gezin!

Welkom aan de Populierlaan 63 in het bruisende Bergen op Zoom, waar dit prachtige nieuwbouwhuis op jou wacht! Met een bouwjaar van 2023 is dit huis helemaal van deze tijd en wacht het erop om door jou en je gezin tot een thuis gemaakt te worden.

Dit woonhuis ademt jeugdigheid en frisheid. Gelegen in de hernieuwde levendige wijk, biedt het de perfecte omgeving voor jonge gezinnen die op zoek zijn naar een plek om te groeien en te bloeien. Een winkelcentrum, basisschool en voorzieningen zijn om de hoek. Op loopafstand tref je het treinstation en op de verbindingswegen A58 en A-4 binnen 5 minuten met de auto.

Duurzaamheid staat hoog in het vaandel bij deze woning. Met een Energielabel van A+++++ (kan niet beter) ben je niet alleen goed bezig voor het milieu, maar bespaar je ook flink op je energierekening. Zo kun je zonder zorgen genieten van je gloednieuwe keuken en je ruime achtertuin van 40 m².

Met de mogelijkheid tot wel 5 slaapkamers is er genoeg ruimte voor de hele familie. Of je nu een thuishkantoor nodig hebt, een speelkamer voor de kinderen wilt creëren, of gewoon wat extra ruimte nodig hebt voor gasten, de keuze is aan jou!

Dit huis is nieuw gebouwd en wacht op jouw persoonlijke touch. Maak het af zoals jij dat wilt en creëer een plek die echt als thuis voelt. De mogelijkheden zijn eindeloos en de keuze is helemaal aan jou.

Pluspunten:

- ✓ Naar eigen smaak af te werken!
- ✓ Energielabel A+++++
- ✓ Mogelijkheid tot 5-slaapkamers!
- ✓ Gloednieuw huis in gerenoveerde wijk!

Begane grond

Entree / hal:

Opvallend ruime hal die toegang geeft tot de woonkamer, de trapopgang, (extra diepe) meterkast en het toilet.

Wil je jassen uit het zicht ophangen, dan is daar in de meterkast meer dan genoeg ruimte voor. Reuze handig.

Woonkamer:

Balzaal dat is het eerste wat denkt zodra je de woonkamer binnenstapt. De uitbouw is precies wat deze kamer afmaakt. Met de royale schuifpui staat woonkamer in verbinding met de tuin. De ruime trapkast is ideaal voor de boodschappen voorraad, de stofzuiger en de spullen die je uitzicht wilt opbergen. De vloerverwarming (over de gehele begane grond) zorgt dat de woning op een prettige manier wordt verwarmd en de voetjes warm blijven.

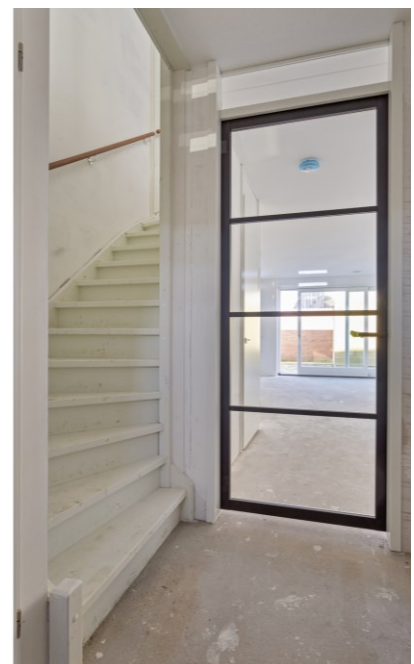
Keuken:

Dat is nu fijn een keuken die nog nooit is gebruikt. De openkeuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en heeft voldoende werkruimte op het marmeren werkblad. Ook aan bergruimte is geen gebrek. De keuken is onder andere voorzien van:

- + 4-pits inductiekookplaat
- + Afzuigkap (recirculerend)
- + Combi magnetron - oven
- + Enkele spoelbak
- + Koel-/vriescombinatie
- + Vaatwasser

Toilet:

Keurig toiletruimte is neutrale kleurstelling. Het toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels betegelden wanden en een spuitwerk plafond.





Eerste verdieping

Overloop:

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamer, de badkamer en trapopgang naar de tweede/zolderverdieping. Heel fijn is de aanwezige vloerverwarming die over gehele verdieping is gelegd. Geen lelijke radiatoren.

Badkamer:

Ruime badkamer in neutrale kleurstelling. De luxe tegels op de vloer geven een warm gevoel. Douche kan onder inloopdouche met regendouche, wastafel en wandcloset.
De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 1:

De aan de voorkant gelegen slaapkamer is met circa 10m² lekker ruim. Een prima kinderkamer met veel licht via het flinke raampartij.

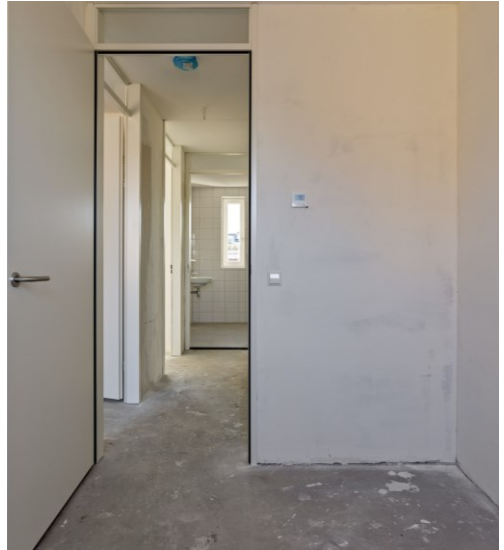
Slaapkamer 2:

De hoofdslaapkamer van het huis met circa 13m² vloeroppervlakte. De deur is zo geplaatst dat je over de gehele breedte een vaste kastenwand kunt plaatsen voor de kleding.

Slaapkamer 3:

Werk je vanuit huis? Dan heb je hier de ideale werkkamer van circa 6m². De kamer is ook prima te gebruiken als kastenkamer en uiteraard een extra (kinder-)slaapkamer.





Tweede verdieping + Tuin

Zolderruimte:

Dit een ruimte waar je nog alle mee kunt doen wat je wilt. Een extra slaapkamer of als je een dakkapel plaats misschien zelfs twee (kinder-)slaapkamers. De technische installatie zijn keurig bij elkaar geplaatst en tot slot tref je hier de wasmachine aansluitingen.



Achtertuint:

De achtertuin kan nog helemaal naar eigen inzicht worden ingericht. Ondanks de royale uitbouw is de tuin prima van formaat. Een fijne plek om met familie en vrienden te genieten van een gezellige barbecue. De tuin heeft een achterom.

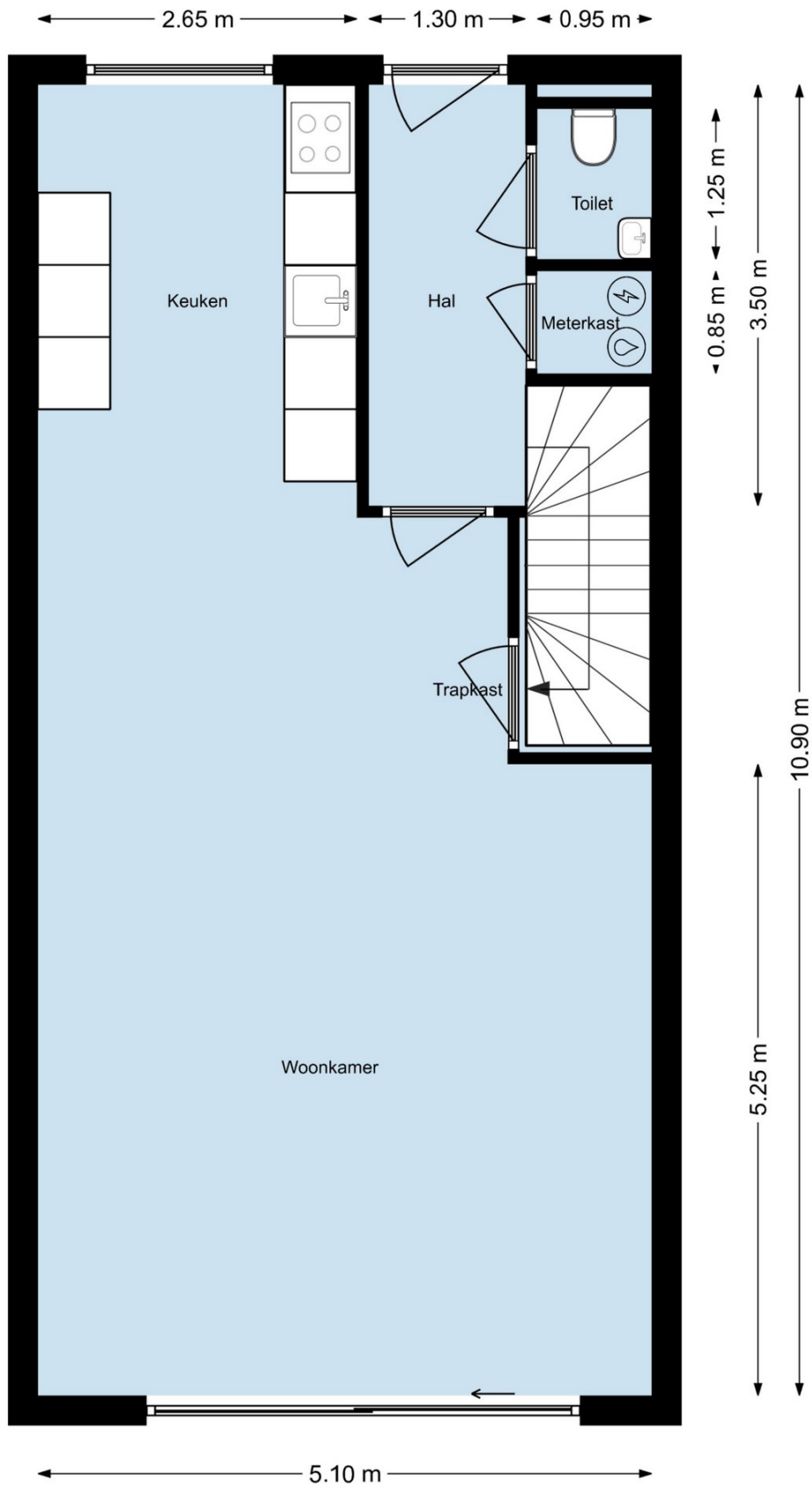
Tuinberging:

De fietsen kunnen prima in de berging worden geplaatst net als het tuingereedschap. De berging is voorzien van elektra. Formaat: 2,95x1,95m.



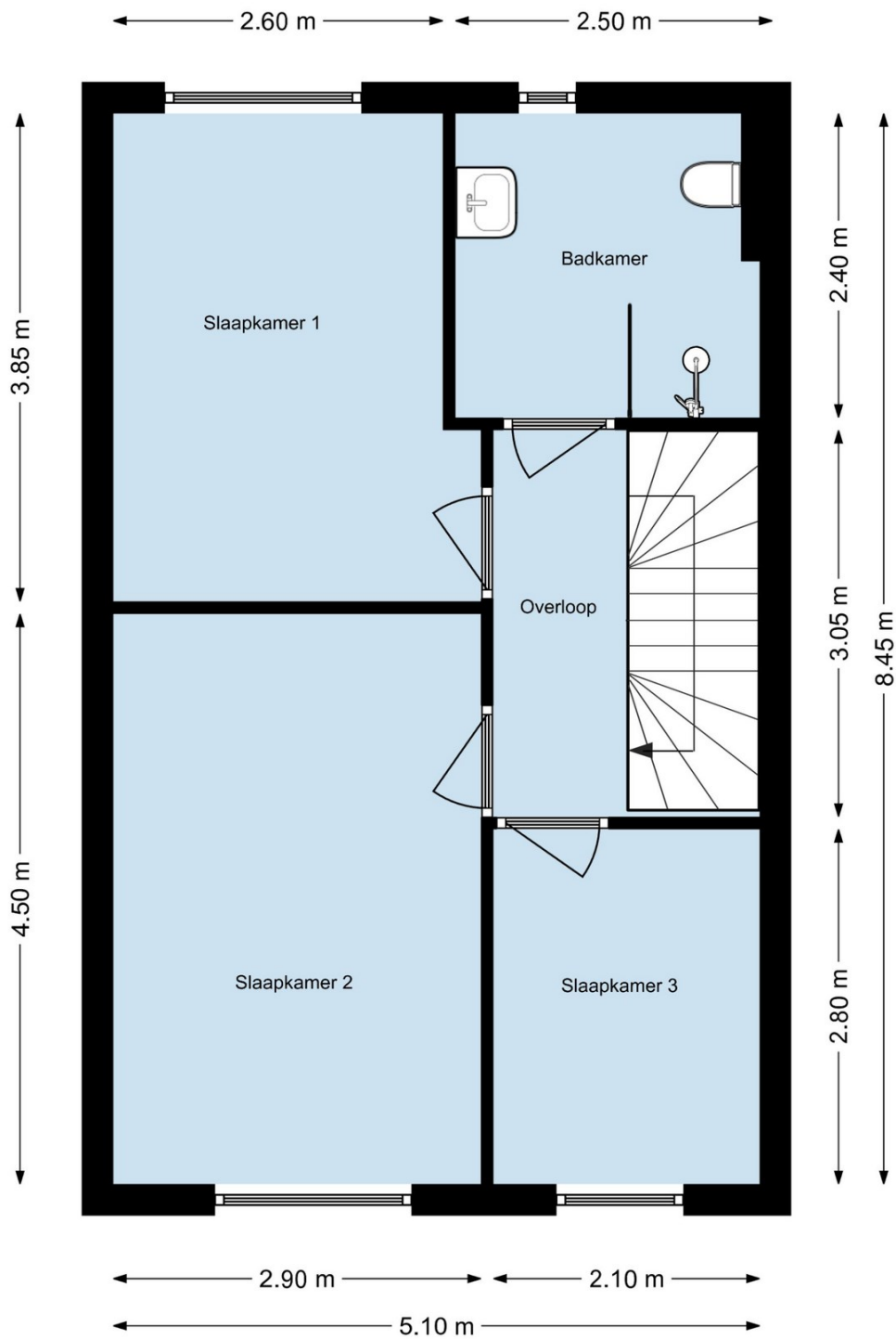
Plattegrond

Begane grond



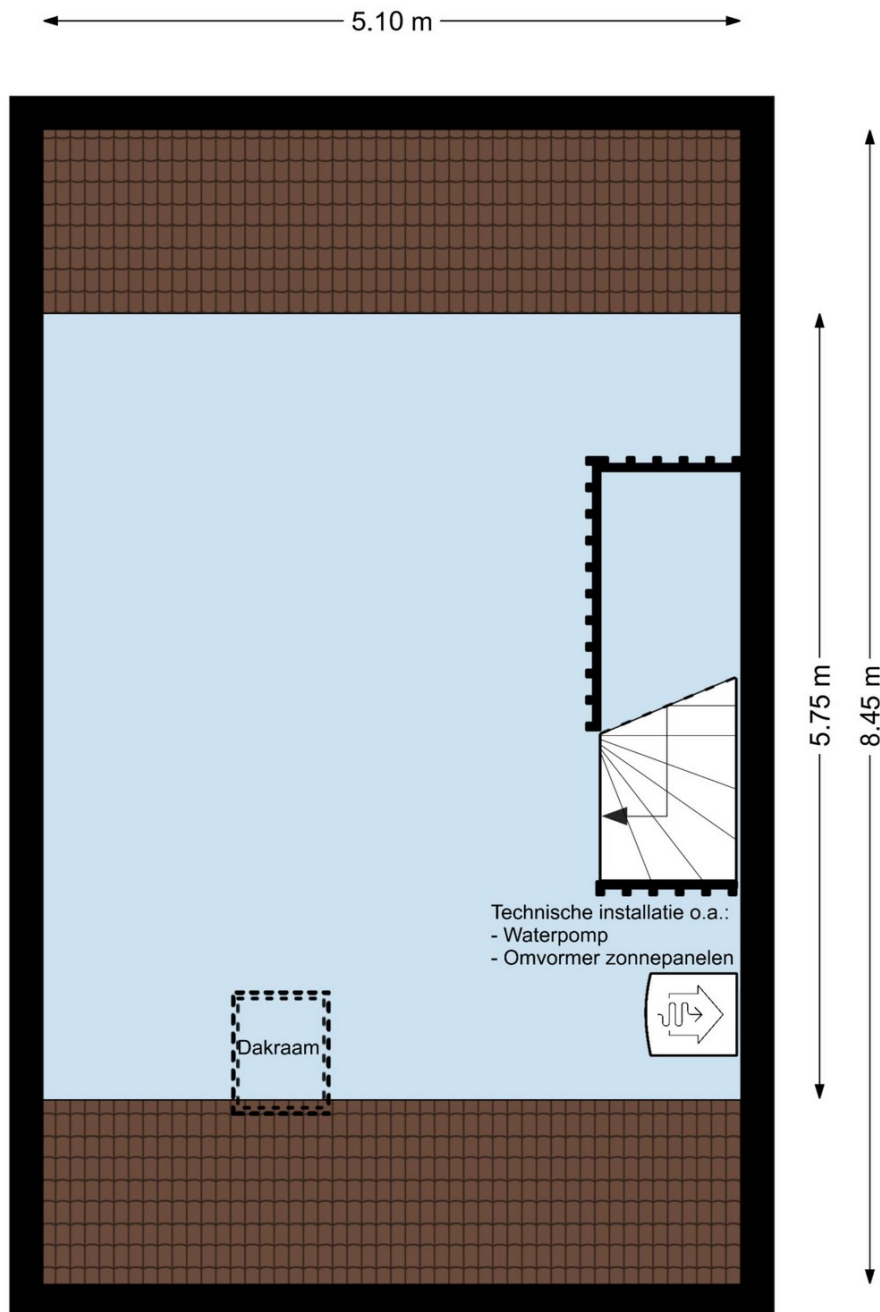
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

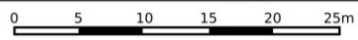
Tweede verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>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.</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen op Zoom</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 6687</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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