

Welkom thuis!

**Burgemeester Wittelaan 40
Bergen op Zoom**



€ 350.000,- k.k.

Wierix & Geerdink
Makelaars
Bergen op Zoom - Roosendaal



Kenmerken

Overdracht

Object	V-0044
Adres	Burgemeester Wittelaan 40, 4614 GM Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 350.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type woning	Eengezinswoning Tussenwoning
Bouwjaar	1977
Bouwaard	Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Beton
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Zadeldak met pannen bedekt
Staat van onderhoud	Uitstekend

Energie

Energietabel	C (23-11-2025) label is voor plaatsing zonnepanelen en overige verbeteringen.
Isolatie	Volledig dubbele glas en deels HR-glas Dakisolatie
Verwarming	HR-combiketel: Remeha Calenta (2019)
Warm water	Via HR-combiketel
Elektra	10 groepen + kookgroep 3 aardlekschakelaars 8 zonnepanelen

Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 125 m ²
Inhoud	Circa 415 m ³
Perceeloppervlakte	172 m ²

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	In woonwijk Nabij supermarkt, scholen, voorzieningen en uitvalswegen

Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.	€ 264,02 per jaar
Waterschapslasten	€ 98,97 per jaar
Voorschot gas/elektra	€ 85,00 per maand

Introductie



Zoek je naar jouw perfecte stekkie in Bergen op Zoom? Stop maar met zoeken, want dit geweldige woonhuis aan de Burgemeester Wittelaan 40 staat klaar om jou te verwelkomen! Als makelaar kan ik je vertellen dat dit eengezinswoning echt tot in de puntjes is afgewerkt. Met een woonoppervlakte van circa 125 m2 en een waanzinnige tuin, is dit dé plek waar je wilt thuiskomen.

Van de prachtige keuken tot de 4 gezellige slaapkamers, dit huis heeft alles in huis voor starters, herstarters en gezinnen die op zoek zijn naar comfort en luxe. Stap binnen en laat je betoveren door het hoge afwerkingsniveau en de sfeervolle ambiance die dit huis te bieden heeft.

De energierekening zal lekker laag zijn door de recent geplaatste zonnepanelen. Wat dacht je van de aanwezige airconditioning en de rolluiken. Echt aan alles is gedacht! Je merkt dat de woning in de afgelopen jaren flink gemoderniseerd is.

De ruime tuin is als een paradijs voor kinderen en volwassenen die willen genieten van het buitenleven. Hier kun je heerlijke zomerse dagen doorbrengen met familie en vrienden terwijl de kinderen zich uitleven op het gras.

Gelegen in de levendige wijk Bergen op Zoom, is dit huis ideaal gelegen voor wie alles binnen handbereik wilt hebben. Van winkels tot scholen en openbaar vervoer, alles is vlakbij.

Niet Twijfelen, Kom Snel Kijken! Dit huis is een pareltje dat staat te popelen om nieuwe bewoners gelukkig te maken. Ben jij klaar om de sleutels van je nieuwe droomhuis te ontvangen?

Pluspunten:

- ✓ Lage energierekening!
- ✓ In-stap-klare woning!
- ✓ Luxe afgewerkt!
- ✓ Waanzinnige tuin!

Begane grond

Entree/Hal:

Ruime hal in L-vormige indeling waardoor de jassen keurig kunnen worden opgehangen. Direct is het hoge afwerkingsniveau te zien. De hal heeft toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

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

Toilet:

Keurige toiletruimte in warme hedendaagse kleurstelling. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset, toiletkastje met fonteintje en mechanische ventilatie.

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

Woonkamer:

Lichte woonkamer met meer dan voldoende ruimte voor je zithoek aan de voorzijde en je eethoek aan de achterzijde. Vanuit de woonkamer is er een mooi uitzicht op de achtertuin. Het lijkt net of je helemaal in verbinding staat met de tuin. Aan alles is gedacht, zo kunnen de kabels van de TV keurig worden weggewerkt door de kabelkoker in de muur. Vrijwel aan ieder detail is gedacht.

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

Keuken:

Moderne open keuken in rechte opstelling. Het is echt een blikvanger van de kamer. Veel bergruimte en voorzien van de nodige inbouwapparatuur. Hier is ruimte genoeg om de heerlijkste maaltijden te bereiden.

De keuken is onder ander voorzien van:

- + 5-pits inductiekookplaat
- + Afzuigkap
- + Koel-/Vriescombinatie
- + Kokend waterkraan (Quooker)
- + Oven
- + Magnetron
- + Stoomoven
- + Vaatwasser

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







Verdieping

Overloop:

De vloer van de overloop loopt keurig door in de slaapkamers, wat een compleet plaatje maakt. Via de overloop is er toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Mooi detail: de beide trappen zijn voorzien van nieuwe treden. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Badkamer:

De badkamer straalt sfeer en warmte uit. Via het vensterraam kan het daglicht goed binnentreden en zorgt het ook voor de natuurlijke ventilatie. Extra handig na een lange douchepartij. De badkamer is prima uitgerust met onder andere:

- + Badkamermeubel-set met dubbele kraan
- + Handdoekenradiator
- + Ruime douchecabine met regendouche
- + Wandcloset

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

Slaapkamer 1:

Leuke kamer die ruim is opgezet en aan de voorzijde is gelegen. Een hele fijne kinder-/tienerkamer met toegang tot het balkon. Hoe leuk is dat!

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

Slaapkamer 2:

Zéér royale (hoofd)slaapkamer die aan de achterzijde van de woning is gelegen. Het dakkapel is een echt aanwinst voor de kamer waardoor de ruimte nog groter. Een ruim tweepersoonsbed en kledingkasten kun je hier prima kwijt. Een mooi extraatje is de aanwezige airconditioning.

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

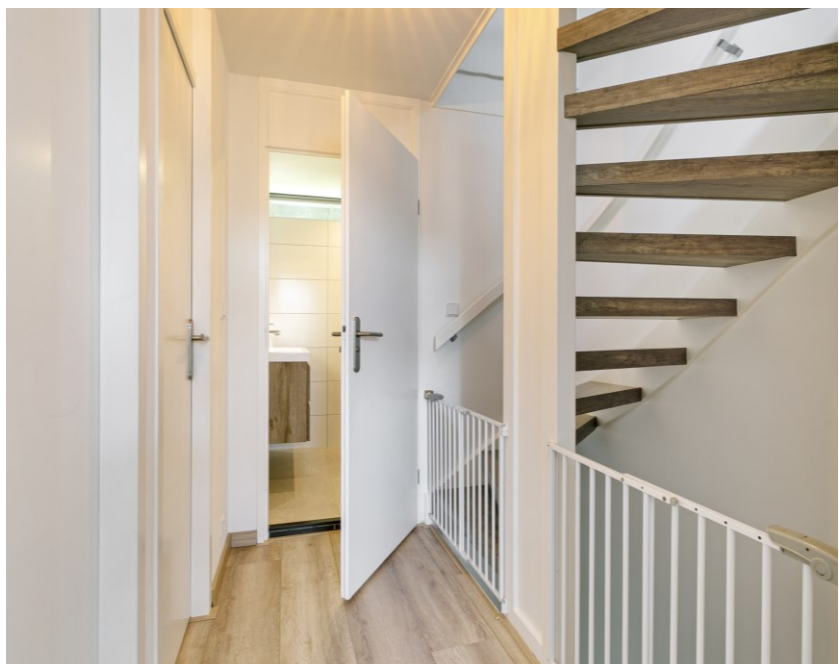
Slaapkamer 3:

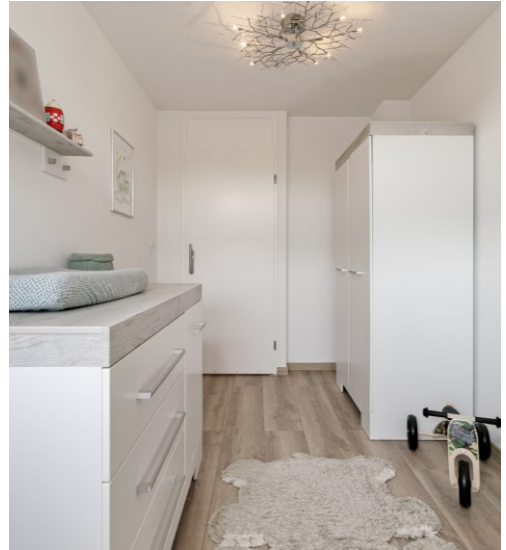
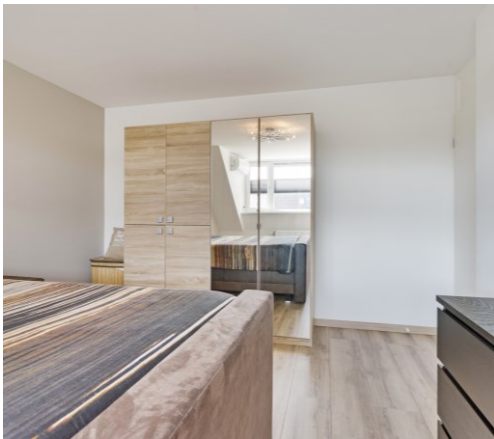
Deze slaapkamer is prima van formaat, een prachtige kinderkamer die ruimer is gemaakt door het aanwezige dakkapel. Wil je op een verantwoorde manier verwarmen of koelen? Dan kan dat via de aanwezige airconditioning.

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

Balkon:

Via slaapkamer 1 is er toegang tot het balkon (circa 3m²) die uitkijkt over de Burgemeester Wittelaan.







Verdieping 2

Overloop:

Ruime overloop die via het royale dakraam goed voorzien wordt van daglicht. Op de overloop tref je de wasmachine-aansluiting en zijn er volop opbergmogelijkheden. In de ruime berging tref je de HR-combiketel.

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



Slaapkamer 4:

Grote slaapkamer die over de gehele lengte van de woning is gelegen. Een tweepersoonsbed, kledingkast en een bureau kun je hier prima kwijt. De kap zorgt dat er achter de knieschoten opbergmogelijkheden zijn. De dakramen zorgen voor veel daglicht.

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



Tuin

Voortuin:

Keurig voortuin voorzien van sierbestrating en leuke platenbordes. Bij aankomst van de woning zie je gelijk dat er hier met liefde en aandacht wordt gewoond.

Achtertuin:

Menig tuinliefhebber zal hier zijn ogen uitkijken! De achtertuin (circa 15x6meter) van dit huis straalt gezelligheid uit. Het niveauverschil maakt het een speelse tuin en onder de overkapping kun je ook met regenachtige dagen genieten van het buiten zijn en uiteraard je tuin. De plantenbordes zijn voorzien van mooie planten en je komt helemaal tot rust bij de waterval. Ook is er voldoende ruimte voor een leuk speeltoestel voor de kinderen.

Tuinberging:

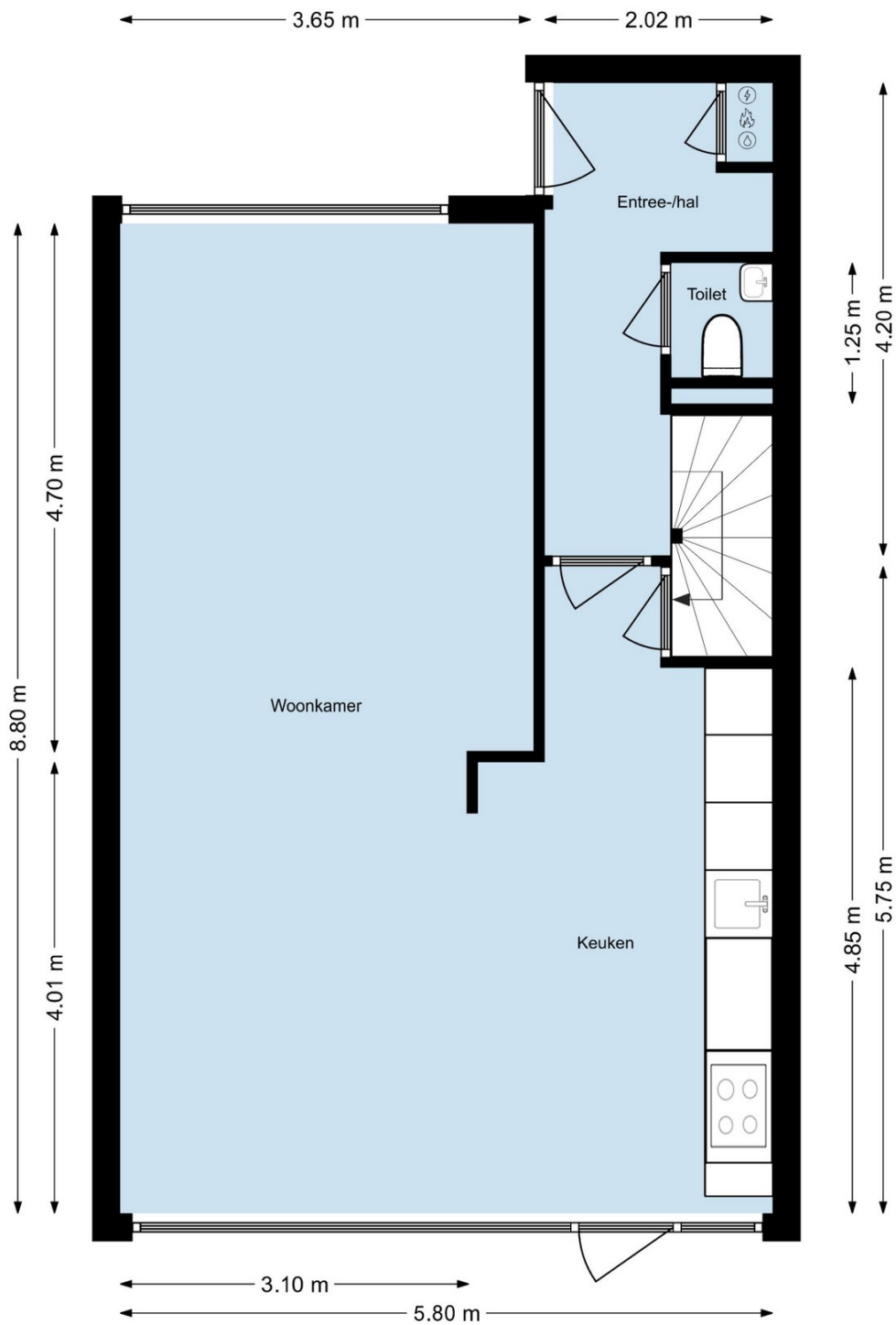
Extra royale berging van ruim 17,5 m² die voorzien is van elektra, water en een afvoer. Als motorliefhebber is de extra brede sectionale deur een uitkomst. Je rijdt zo na een leuke rit je berging in.





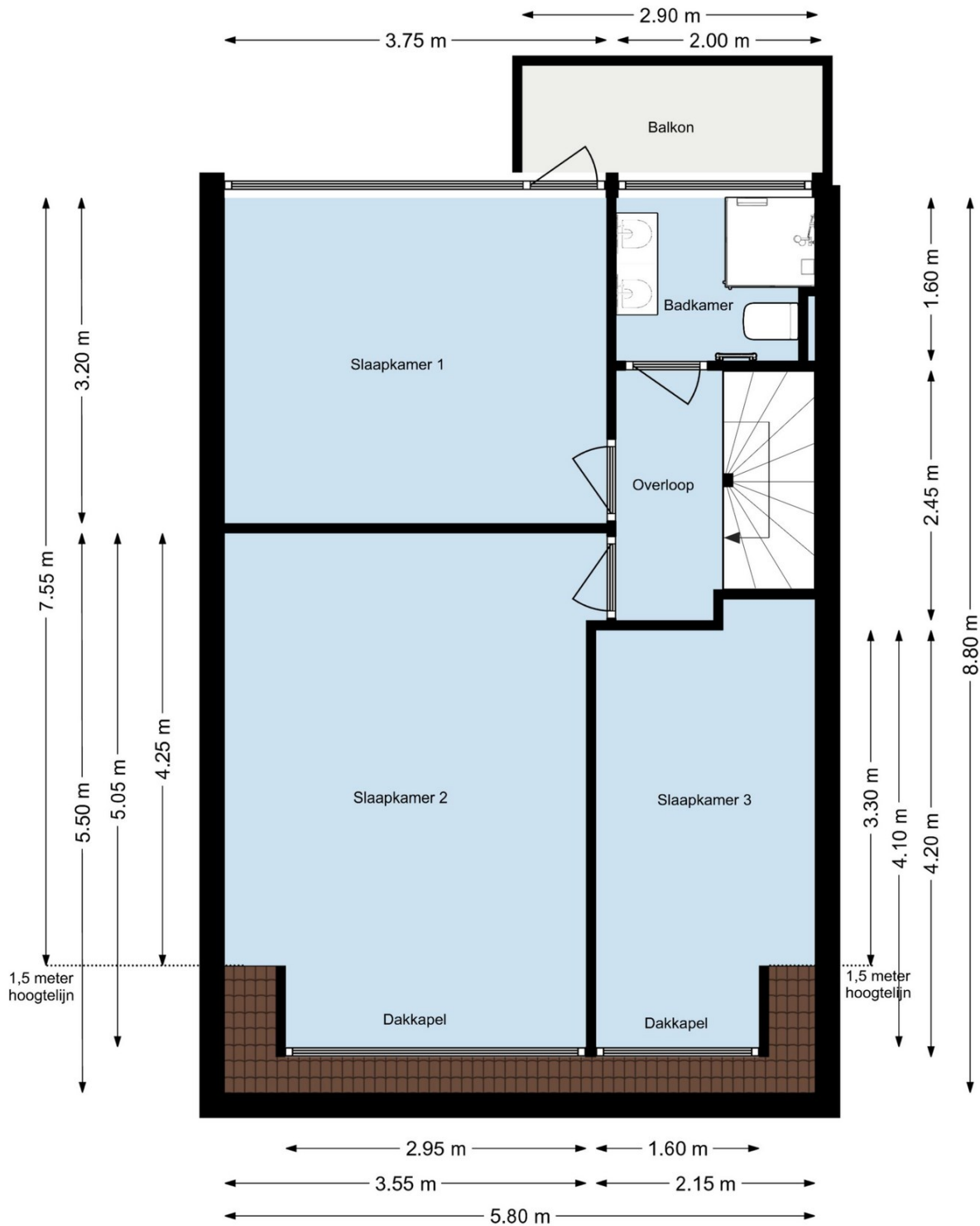
Plattegrond

Begane grond



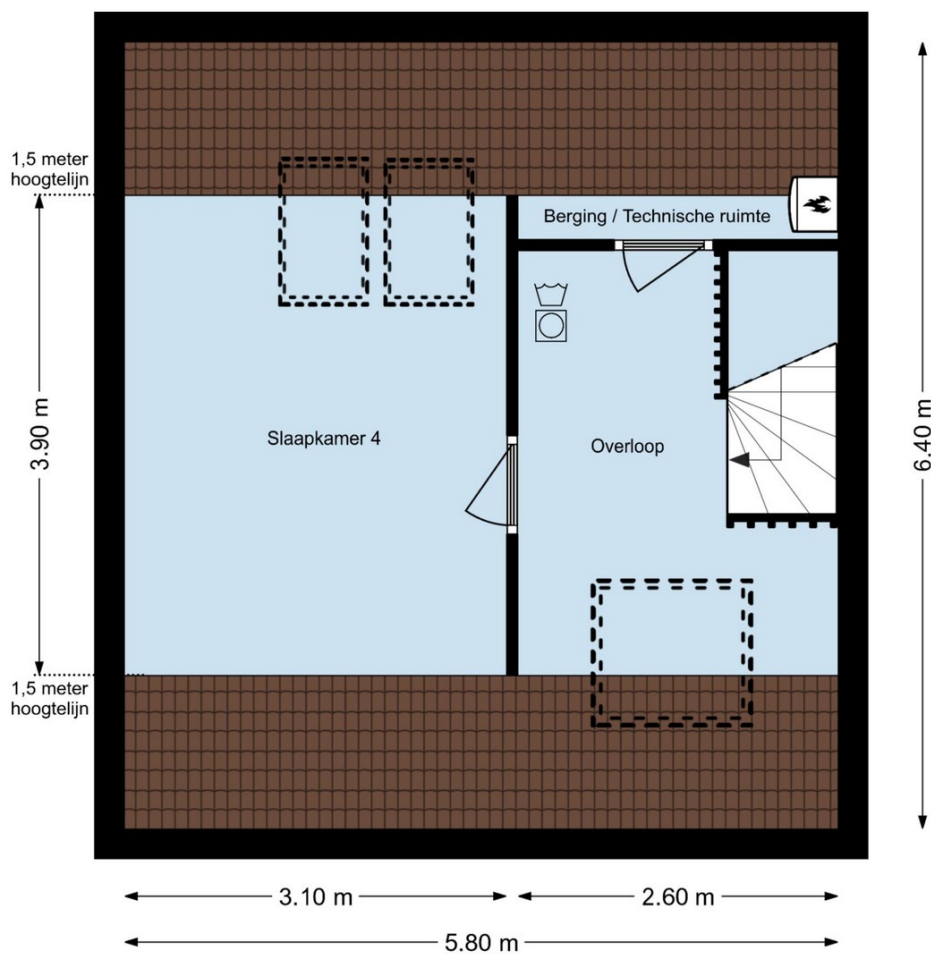
Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
 Vastgestelde kadastrale grens		Sectie K	
 Voorlopige kadastrale grens		Perceel 2450	
 Administratieve kadastrale grens			
 Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 april 2024
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
Overkapping	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	X			
Koolmonoxidemelder		X		X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren (<i>achterdeur</i>)	X	X		
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen			X	
Vouwgordijnen				X
Vitrages				X
Rolgordijnen			X	
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				X
Houtenvloer 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			
Gasfornuis	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				
Losse kast(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
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