

# Welkom thuis!

**Florastraat 209  
Bergen op Zoom**



**€ 350.000,- k.k.**



# Kenmerken

## Overdracht

Object	V-0046
Adres	Florastraat 209, 4613 CZ Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 350.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type woning	Tussenwoning   Eengezinswoning
Bouwjaar	1978
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Beton
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Tentdak met lei bedekt
Staat van onderhoud	Goed

## Energie

Energie label	C (05-010-2028)
Isolatie	Dubbelglas Dakisolatie, spouwmuur
Verwarming	HR-combiketel: Atag (2019)
Warm water	Via combiketel
Elektra	7 elektragroepen   1 aardlekschakelaar Airconditioning (2023)

## Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 120 m <sup>2</sup>
Inhoud	Circa 420 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	205 m <sup>2</sup> (woning) + 9 m <sup>2</sup> (berging)

## Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	In woonwijk   Op loopafstand van scholen, kinderopvang, supermark, openbaar vervoer   Nabij uitvalswegen

## Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.	€ 295,81 per jaar (2024)
Waterschapslasten	€ 110,89 per jaar (2024)
Voorschot gas/elektra	€ 255,00 per maand

# Introductie



Welkom bij deze fantastische woning aan de Florastraat 209 in het bruisende Bergen op Zoom. Dit prachtige woonhuis is ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar een unieke plek om te settelen en te genieten van alles wat het leven te bieden heeft. Lees snel verder en ontdek waarom deze woning jouw droomhuis zou kunnen zijn!

Stap binnen in deze karakteristieke triowoning uit het bouwjaar 1978, gelegen in de geliefde wijk Tuinwijk. Met een woonoppervlakte van ruim 120m<sup>2</sup> biedt deze woning alle ruimte die je nodig hebt om comfortabel te leven en te spelen in de tuin.

De royale tuin van deze woning is een absolute parel: hier kan je relaxen, barbecueën, en genieten van de zonsondergang met een glas drinken in je hand. De overkapping biedt een perfecte plek om buiten te dineren of om gezellig samen te zijn met vrienden en familie, ongeacht het weer. Wil je je even terugtrekken en toch buiten zijn het balkon heeft hier alle ruimte voor.

De woonkamer van deze woning is werkelijk XXL - de ideale ruimte om samen te komen, relaxen, en plezier te maken. Hier kan je eindeloos genieten van quality time met je geliefden terwijl

de kinderen zich vermaken in de tuin of op hun eigen stek in huis. Drie slaapkamers en de geheel vernieuwde badkamer in wellness-sferen biedt veel ruimte voor het gezin.

Deze woning bevindt zich in een kindvriendelijke buurt waar de straten bruisen van vrolijkheid en gezelligheid. Je kinderen zullen zich hier direct thuis voelen en nieuwe vriendjes en vriendinnetjes maken. Bovendien zijn er diverse scholen, speeltuinen, en winkels in de directe omgeving, waardoor jij en je gezin niets tekort zullen komen.

Ben jij op zoek naar een uniek en verrassende woonhuis in Bergen op Zoom waar je samen met je gezin vele gelukkige jaren kan doorbrengen? Twijfel dan niet langer! Deze woning wacht op nieuwe bewoners die er een warm en liefdevol thuis van willen maken.

## *Pluspunten:*

- ✓ Royale woonkamer!
- ✓ Vernieuwde wellness badkamer!
- ✓ Zonnig tuin en balkon!
- ✓ Unieke woning in Bergen op Zoom!

# Begane grond

## Entree:

Trechtervormige entree/hal waar meer dan voldoende ruimte is om de jassen op te hangen en de schoenen op te bergen. De hal geeft toegang tot de technische ruimte, de meterkast, het toilet, de trapopgang en de keuken/woonkamer. De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, behangen wanden en een spuitwerkplafond.

## Toilet:

Eenvoudig en keurige toiletruimte welke voorzien is van een staand closet, fonteintje en mechanische ventilatie. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een houtenschroten plafond.

## Woonkamer:

Lichte en gezellige woonkamer met een royale schuifpui waardoor de woning in verbinding staat met de tuin. De zithoek plaats je bij de openhaard. Niet alleen sfeervol, maar ook een fijne warmtebron voor de wintermaanden. De eethoek plaats je dichtbij de open keuken. Plaats een flinke eettafel en je kunt hier uren zitten met familie en vrienden. De aanwezige airco zorgt voor de verkoeling of voor verwarming.

De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, grotendeels gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

## Keuken:

De open keuken in hoekopstelling is van alle gemakken voorzien. Er is veel werkruimte aan het granieten werkblad. Het raam geeft een mooi uitzicht op een deel van de tuin. Handig met spelende kinderen. Zo kun je tijdens het koken een oogje in het zeil houden. De keuken is voorzien van:

+ 5-pits gasfornuis (incl. wokbrander)

+ Afzuigkap

+ Combi magnetron/oven

+ Koelkast

+ Vaatwasser

+ Vriezer

De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, grotendeels gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.







# Verdieping

## Overloop:

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de vernieuwde badkamer en de gesloten trapopgang naar de tweede verdieping.

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

## Badkamer:

De recente gerenoveerde badkamer is een ware Wellness ruimte. Hier is het heerlijk om je even op te frissen voor de dag begint of lekker voor het slapen gaan. De sfeerverlichting maakt het plaatje compleet, net als de nissen voor de shampooflessen en decoratie. Voor koude voeten hoef je niet bang te zijn, want de aanwezige vloerverwarming weet daar wel raad mee.

De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel-set met dubbele kraan
- + Mechanische ventilatie
- + Royale inloopdouche met ingebouwde regendouche
- + Vloerverwarming
- + Wandcloset toilet

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

## Slaapkamer 1:

In deze ruime slaapkamer is er meer dan voldoende ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en kledingkasten. Door de schuine kap zou je hier ook een mooie vaste kast kunnen maken over de gehele breedte van de kamer, waardoor je garderobe nog een stuk groter kan worden. De kamer geeft toegang tot het balkon.

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

## Slaapkamer 2:

Flinke slaapkamer die ook toegang heeft tot het balkon. Een tweepersoonsbed, kledingkast, bureau en dergelijken kun je hier met gemak kwijt. Voor kinderen een hele fijne slaapkamer, waar ze lekker veel speelruimte hebben.

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

## Balkon:

Het extraatje van de woning! Het balkon van maar liefst 15 m<sup>2</sup> is de ideale plek voor tieners om zich even terug te trekken en toch buiten zijn. Vanaf het balkon is er een prima uitzicht op de tuin en de omgeving. Wil je een extra kamer? Dan zou je met een kleine verbouwing hier een extra slaapkamer kunnen creëren. Het balkon is voorzien van rubberen tegels.









# Tweede verdieping

## Slaapkamer 3:

Prima slaapkamer op de bovenste verdieping van de woning. Fijn een hele verdieping voor je zelf.

Gebruik je de kamer als studeer-/werkkamer of toch als een slaapkamer? Alles is mogelijk. Via het grote dakraam komt er veel daglicht binnen en de vaste kasten zorgen voor veel de bergruimte. Handig voor de kerstversiering en de vakantieoffers. Tot slot tref je hier ook de wasmachine aansluiting.

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



# Tuin en overig

## Achtertuintuin:

Achtertuintuin:

De V-vormige tuin heeft niet alleen een speelse indeling, maar geeft je altijd een mogelijkheid om in de zon te zitten of tijdens de hete zomermaanden om de schaduw op te zoeken. De tuin is ondanks zijn noordwestelijk oriëntatie zeker zonnig. Vooral eind van de dag. Handig voor de barbecue liefhebbers. De tuin is voorzien van sierbestrating en diverse platen bordes. De aluminiumoverkapping zorgt dat je ook tijdens regenachtige dagen kunt blijven genieten van de tuin. Extra handig zijn de aanwezige screens die zijn verwerkt in de overkapping. Zo blijf je lekker uit de wind en het houdt de zon tegen.

## Tuinhuis:

De houten tuinberging is een mooi hobbyruimte en geeft mogelijkheid om je tuingereedschap op te bergen. Met 9m<sup>2</sup> zijn er mogelijkheden genoeg. Ook fijn is dat het tuinhuis voorzien is van elektra.

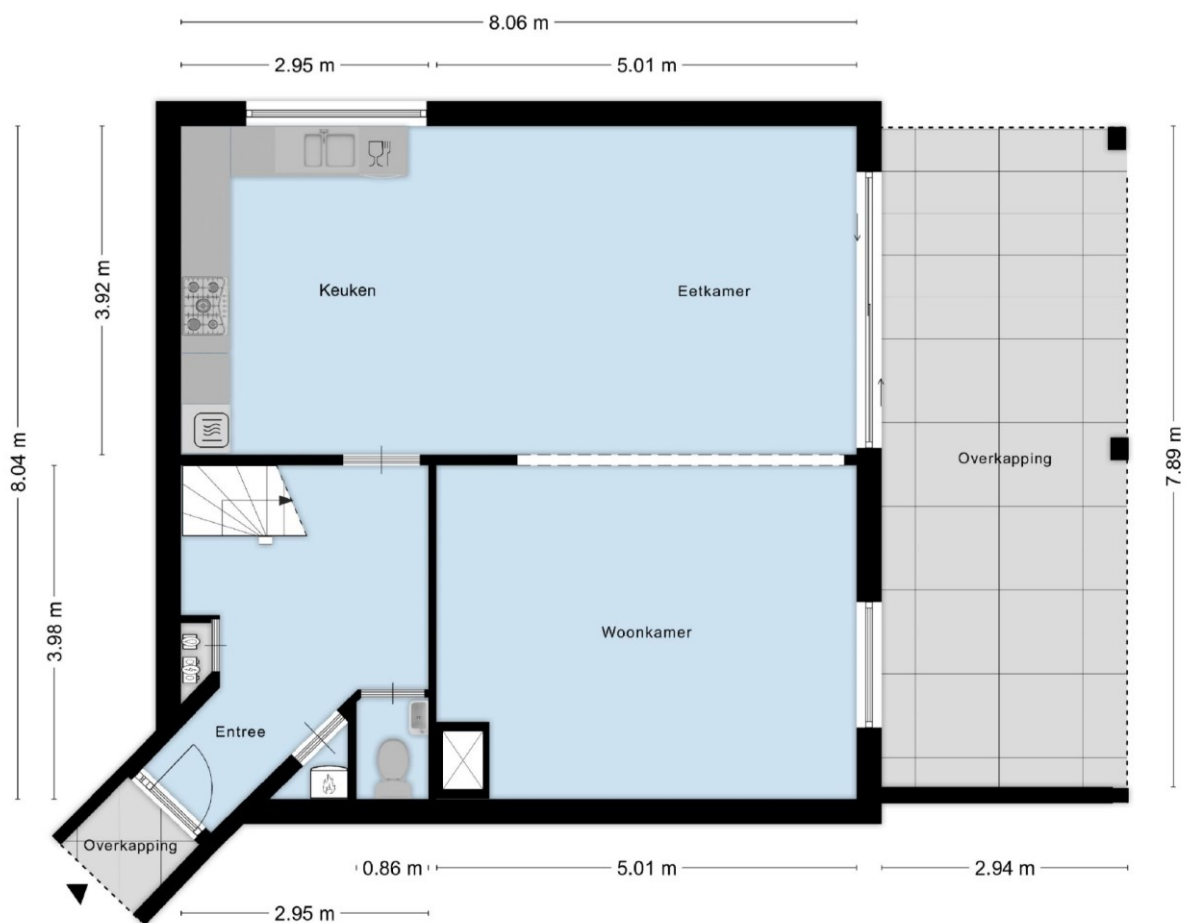
## Berging:

Aan de voorzijde tref je de extra berging aan, welke is voorzien van elektra. Een ideale plaats voor de fietsen.



# Plattegrond

Begane grond



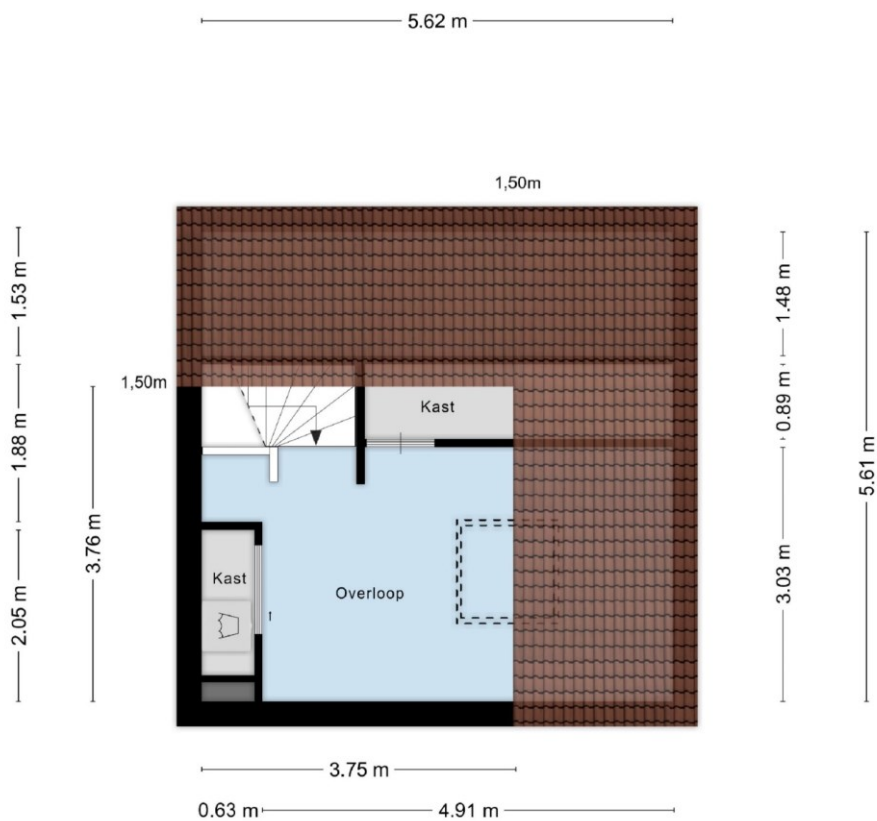
# Plattegrond

Verdieping



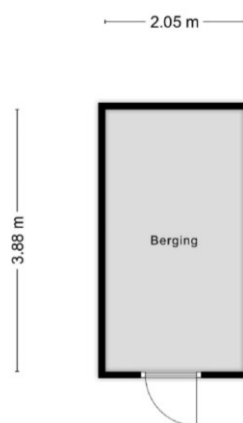
# Plattegrond

Tweede verdieping

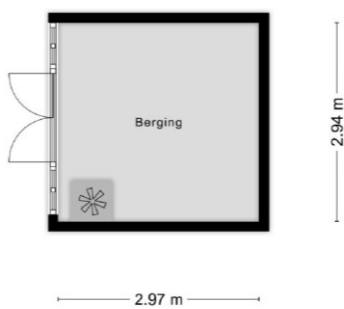


# Plattegrond

Berging



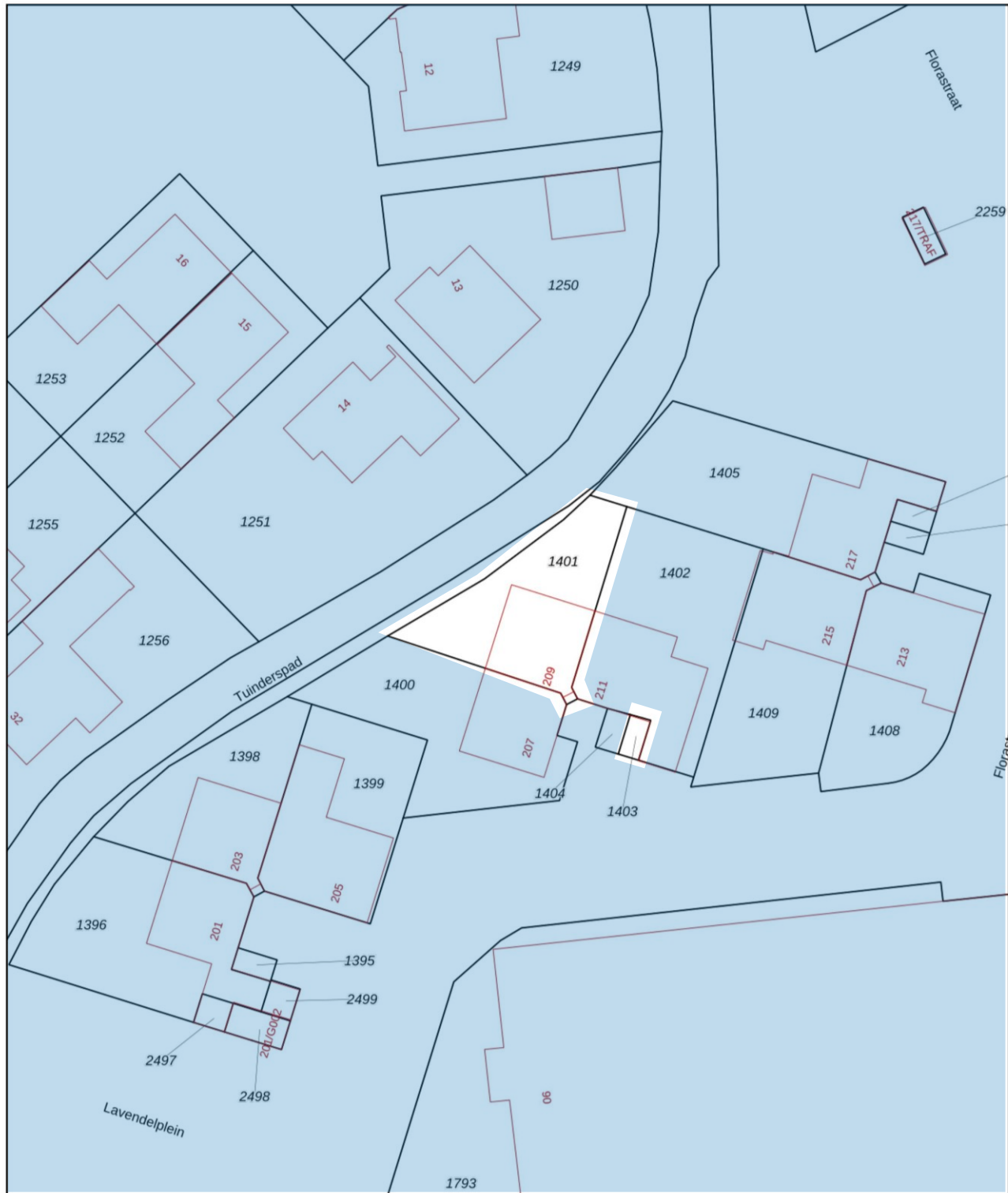
Tuinhuis



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1401	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 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.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar   Bewegingsmelder				X
Overkapping	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast ( <i>staand</i> )				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel   Videodeurbel	X			
Rookmelders   Koolmonoxidemelder		X		
Screens ( <i>keuken en overkapping</i> )	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren ( <i>slaapkamer eerste verdieping</i> )	X			
<b>Raamdecoratie</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen			X	
Vouwgordijnen	X			
Vitrages			X	
Rails t.b.v. lamellen	X			
<b>Vloerdecoratie</b>				
Vloerbedekking				X
Houtenvloer   Laminaat	X			
Linoleum	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning	X			
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard   met / zonder toebehoren	X			
Allesbrander   Palletkachel   Houtkachel				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gasfornuis   Inductiekookplaat   Keramische kookplaat	X			
Oven				X
Vaatwasser	X			
Afzuigkap / schouw	X			
Koelkast	X			
Vriezer	X			
Kokend waterkraan				X
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Verlichting</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting ( <i>Begane grond</i> )		X		
<b>(Losse) kasten, legplanken</b>				
Losse kast(en)		X		
Kasten in berging ( <i>uitzondering zwarte kast</i> )	X			
Boeken/legplanken	X			
Werkbank	X			
Vast bureau				X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires		X		
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna met / zonder toebehoren				X
<b>Isolatievoorzieningen en dergelijken</b>				
Voorzetramen				X
Zonnepanelen				X
<b>Overige zaken</b>				
Schilderijophangstelsysteem		X		
Radiatorafwerking				X
Kersenboom in achtertuin		X		
Tuinbeeld		X		
Compostbak	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](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)