

Welkom thuis!

**Lombardenstraat 16
Bergen op Zoom**



€ 775.000,- k.k.

Wierix & Geerdink
Makelaars
Bergen op Zoom - Roosendaal



Kenmerken

Overdracht

Object	V-0054
Adres	Lombardenstraat 16, 4611 VZ Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 775.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type woning	Maisonnette Appartement
Bouwjaar	Oorspronkelijk 1920
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Hout
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Schilddak met pannen bedekt Plat dak met bitumen bedekt
Staat van onderhoud	Goed

Energie

Energietabel	Niet van toepassing (Gemeentelijk Monument)
Isolatie	Volledig dubbelglas Dakisolatie
Verwarming	Combiketel: Remeha Calenta (2023)
Warm water	Via Combiketel
Elektra	8 elektragroepen + kookgroep 3 aardlekschakelaars

Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 220 m ² (vloeroppervlakte: circa 260 m ²)
Inhoud	Circa 690 m ³

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	In stadscentrum Op loopafstand van winkels, horeca, voorzieningen, openbaar vervoer. Nabij uitvalswegen A4 en A58

Introductie



Welkom bij Lombardenstraat 16, het adres van jouw toekomstige thuis in het bruisende centrum van Bergen op Zoom. Met zijn unieke mix van comfort en ruimte, biedt deze maisonnette maar liefst vier slaapkamers en twee badkamers. Perfect voor bewoners die op zoek zijn naar een comfortabele plek om te wonen, of die iets speciaals willen.

Dit twee-laags appartement barst van de ruimte! Elke kamer is ontworpen met jouw comfort in gedachten, zodat je vrij kunt bewegen en genieten van het daglicht dat door de prachtige glas-in-loodramen stroomt. De authentieke details geven dit huis zijn karakter en maken het tot een unieke plek om te wonen. Alleen al bij het aanzicht van dit pand krijg je al een warm gevoel. Ben je slechter ter been of geen zin om trappen te lopen? De aanwezige lift is een ideale uitkomst. Dit verwacht niet altijd bij zo'n monumentaal pand.

Deze woning is een echte gezinswoning met zijn royaal en prachtig afgewerkt woonkamer met aparte eetkamer die beide voorzien zijn van een balkon. Je omgeeft in een woning waar met liefde en aandacht is gewoond. Buitenruimtes zijn er genoeg, want naast de balkons is er ook een terras aanwezig waardoor er vrijwel de gehele dag genoten kan worden van de zon.

Stel je voor: statig wonen in het hart van de stad, omgeven door alle voorzieningen die je nodig hebt. Van gezellige winkels en restaurants tot prachtige parken en historische bezienswaardigheden, alles is binnen handbereik. Hier kun je echt genieten van het beste wat Bergen op Zoom te bieden heeft.

Kom langs en ontdek de charme van Lombardenstraat 16. Dit is niet zomaar een huis; het is een plek waar dromen werkelijkheid worden. Want hier, omringd door ruimte en authentieke details, kun jij het leven leiden dat je altijd al hebt gewild. P.s. maak je geen zorgen over de auto, want die kun je kwijt op de parkeerplaats in de aangrenzende parkeergarage.

Waar wacht je nog op? Dit pareltje staat op jou te wachten.

Pluspunten:

- ✓ Stijlvolle en royale appartement!
- ✓ 4 slaapkamers + 2 badkamers!
- ✓ Parkeerplaats in garage!
- ✓ Winkels, restaurants en voorzieningen om de hoek!

Indeling

Entree:

Als je via de lift of de algemene trapopgang bent aangekomen, stap je de woning binnen in de ruime entreehal. Direct proef je sfeer van het appartement en is het hoge afwerkingsniveau zichtbaar. De jassen kunnen keurig worden opgehangen. Via de entree is er toegang tot de algemene hal/verkeersruimte en de meterkast. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Hal / verkeersruimte:

De opvallend lichte hal geeft toegang tot de woonkamer, keuken, hoofdslaapkamer, wasruimte, berging, toilet en de trapopgang naar de verdiepingsvloer. De trappartij met prachtig handgesneden sierafwerking is een blikvanger van de hal. Ook de balustrade en het hoge plafond maken het plaatje compleet. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Woonkamer:

De woonkamer is een genot om met het gezin bij elkaar te komen na een dag hard werken. Je kijkt je ogen uit met de kleurrijke glas-in-lood ramen, de sierlijsten aan het plafond en de marmeren schouwpartij. Een echte familie kamer om bij te praten of te genieten van je favoriete serie op tv. Via de woonkamer is er toegang tot het overdekte balkon. De ruimte is afgewerkt met een eikenhoutenvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond met sierlijsten.

Balkon:

Het royale balkon grenzend aan de woonkamer voelt als een verlengstuk aan. Hier kun je ook met slecht weer genieten van het buiten zijn. Met een tuintafel is dit een fijne plek om buiten te eten.

Eetkamer:

De eetkamer staat in open verbinding met de woonkamer. Met een royale eettafel kun je hier lekker lang dineren met het gezin, familie en/of vrienden. Via de flinke raampartijen kan het daglicht goed de eetkamer binnenkomen wat het geheel extra prettig maakt. Het glas-in-lood is ook hier aanwezig net als een balkon. Via de eetkamer is er rechtstreeks toegang tot de keuken. De ruimte is afgewerkt met een eikenhoutenvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond met sierlijsten.

Keuken:

De gesloten keuken is voorzien van een rechte keukenopstelling met kunststofwerkblad. Er is voldoende werkruimte en veel opbergruimte voor het servies en de boodschappenvoorraad. De erker geeft een prachtig uitzicht op de winkelstraat en is een leuk detail van de keuken net als het kleurrijke glas-in-lood. De keuken is voorzien van:

- + 5-pits inductiekookplaat
- + Afzuigkap
- + Enkele spoelbak
- + Koel-vriescombinatie (los)
- + Heteluchtoven
- + Combimagnetron
- + Vaatwasser

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

Slaapkamer 1:

Met ruim 18,5m² vloeroppervlakte is dit een zéér royale slaapkamer. Een echte hoofdslaapkamer waar een flink tweepersoonsbed kan worden geplaatst. De kledingkasten kunnen in de aangrenzende kamer waardoor er een ware walk-in-closet ontstaat. Via de slaapkamer is er ook toegang tot het zonnige terras.

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

Walk-in-Closet:

Wie wil dit niet een aparte kamer voor de kleding. Een kamer om je even rustig om te kleden voor dag begint. Praktisch dat de kamer naast de badkamer is gelegen. Deze kamer geeft toegang tot de badkamer en het terras.

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

Badkamer:

De hoofslaapkamer heeft een eigen privé badkamer in neutrale kleurstelling. De toegangsdeur met sierglas is een sfeervol detail. De royale badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel met dubbele wastafel
- + Douche-cabine met massage-jets
- + Handdoekenradiator
- + Ligbad met Whirlpool

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

Toilet:

Via de algemene hal is er toegang tot de toiletruimte. Het toilet is ruim van opzet en voorzien van een duoblok wc, fonteintje en mechanische ventilatie. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gestuukt plafond.

Terras:

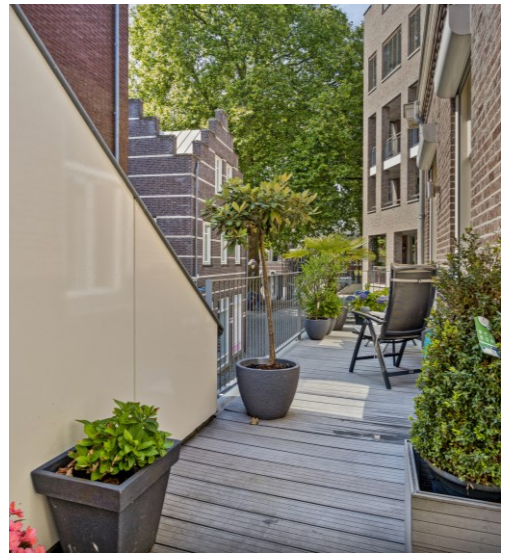
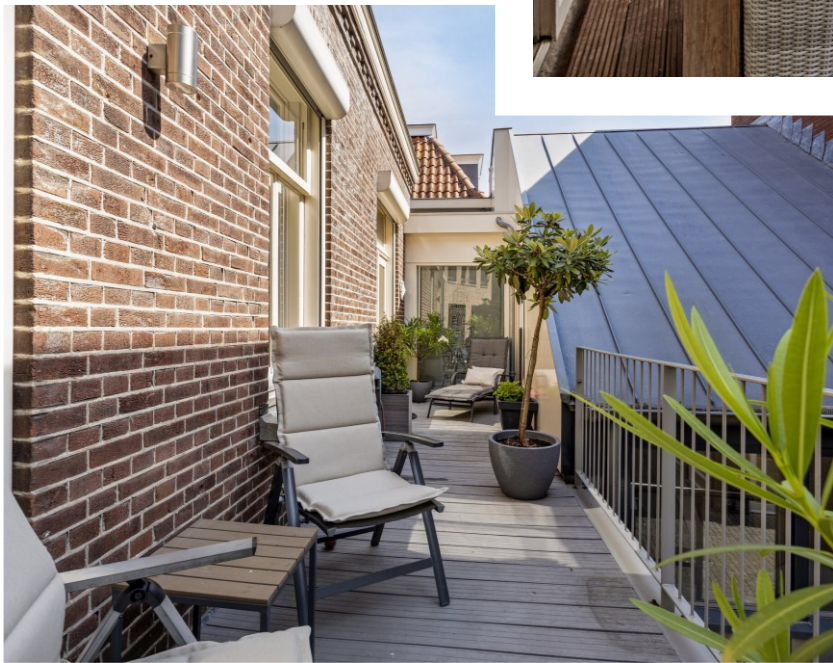
Via de hoofdslaapkamer is er toegang tot het langwerpige terras. Er kan worden gekozen om iets wat beschut te zitten of met uitzicht op het winkelend publiek te genieten van het zonnetje. Het terras is voorzien van een kunststofvlonderdelen.











Verdieping

Overloop:

Via de statige trap kom je op de overloop uit die uitzicht heeft op de hal van het appartement. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de tweede badkamer. Mooi detail is dat het balkenwerk van de constructie deels in het zicht zijn behouden.

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

Slaapkamer 2:

De L-vormige slaapkamer (circa 25m²) is zéér royaal te noemen. Een romantische kamer door de balken die mooi in het zicht zijn behouden. Het nis-gedeelte leent zich uitstekend voor de kledingkasten. Er zou zelf een walk-in-closet kunnen worden gerealiseerd. Via het dakkapel en de ramen komt er veel daglicht binnen. Via deze slaapkamer is er toegang tot een bergingsruimte voor de vakantiekofters en tref je in deze berging de combiketel.

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

Slaapkamer 3:

Deze rechthoekige slaapkamer van ruim 18,5m² is zeker ruim te noemen. Een leuke kinderkamer waar naast het bed, een bureau en kledingkast veel speelruimte overblijft voor de kinderen. Daar zullen ze heel blij mee zijn. De beide vaste kasten geven wat bergruimte en het dakkapel voor net nog iets meer ruimte.

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

Slaapkamer 4:

Met ruim 17,5m² is de "kleinste" slaapkamer zéér royaal. De L-vormige indeling maakt de kamer speels en laat zich ook op een natuurlijke wijze indelen. Een tweepersoonsbed, kledingkast, bureau en een eigen bank om te chillen kunnen hier allemaal worden geplaatst. Ook zou dit een ideale logeerkamer kunnen zijn.

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

Badkamer 2:

Een badkamer op de verdiepingsvloer is reuze handig. Het dakkapel zorgt voor de extra ruimte en de natuurlijke ventilatie.

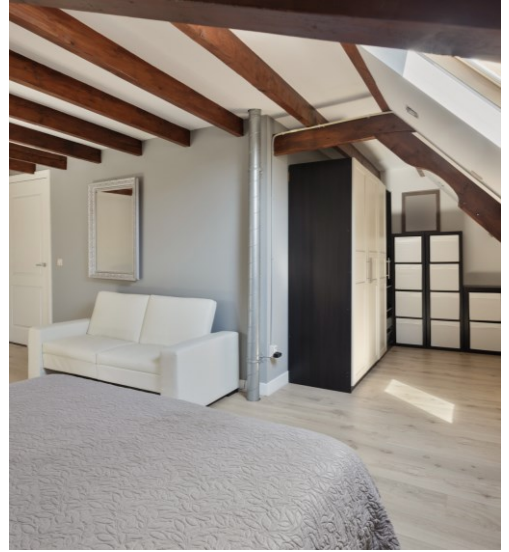
De badkamer is voorzien van:

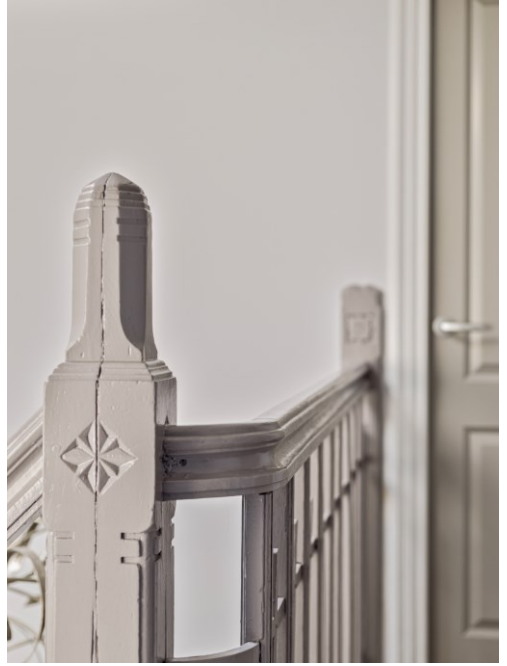
+ Badkamermeubel met enkele wastafel

+ Douchecabine

+ Duoblok toilet

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





Overig

Berging:

Op het perceel is een separate berging waar de fietsen keurig kunnen worden gestald. Opvallend is de hoogte van de berging. Wellicht met een kleine vide kun je de ruimte maximaal benutten.

Parkeerplaats:

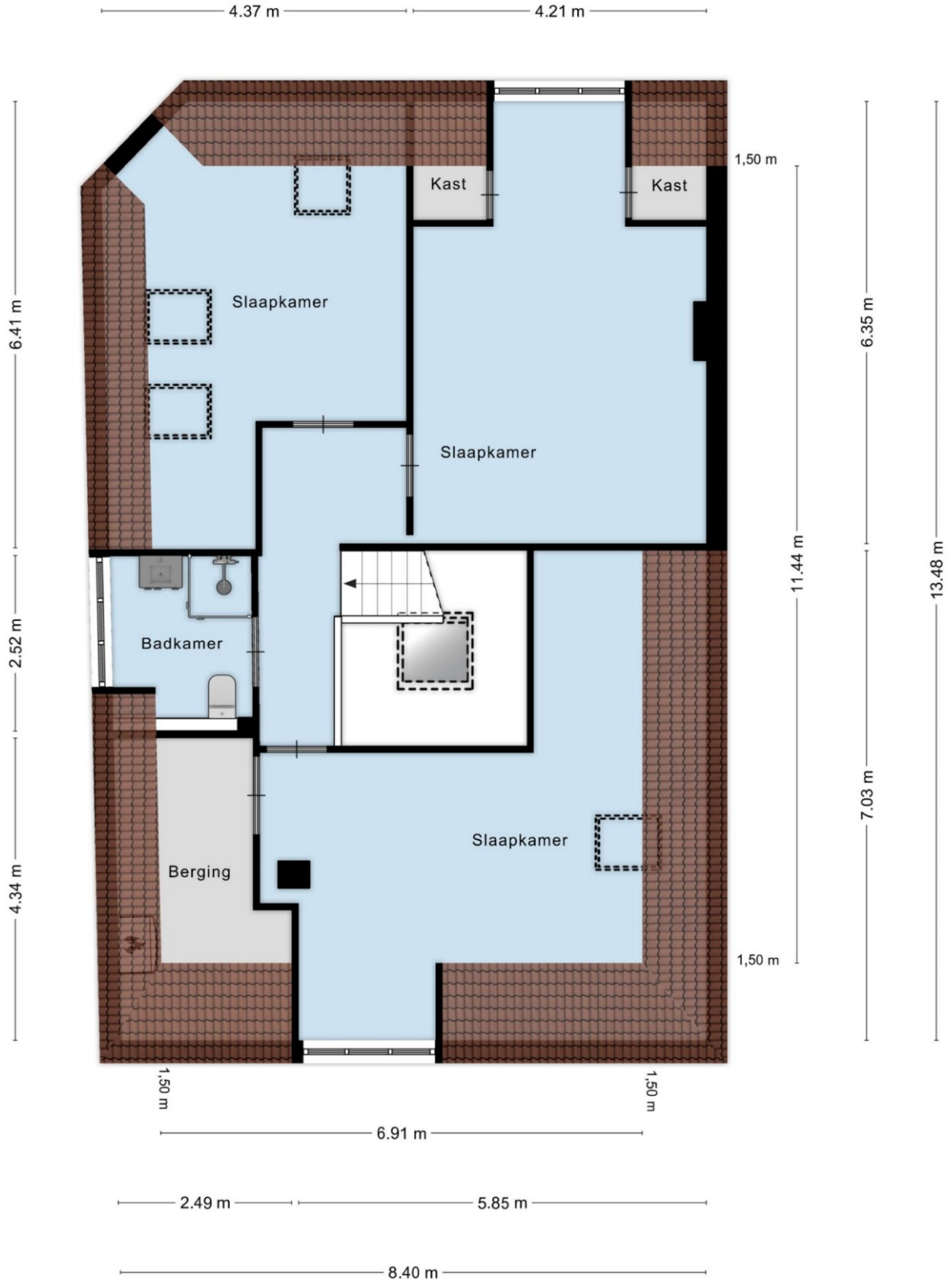
Onder het Thaliaplein op nog geen minuut lopen wordt er bij dit appartement een parkeerplaats aangeboden. Een royale plaats waar de auto veilig kan worden geparkeerd. Praktisch zo midden in de binnenstad.



Plattegrond



Plattegrond



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