

# Welkom thuis!

**Dopheide 5  
Bergen op Zoom**



**€ 179.000,- k.k.**

Binnenkort worden wij:

van  
**goedehuizen**  
makelaar

**Wierix & Geerdink**  
**Makelaars**  
Bergen op Zoom - Roosendaal



# Kenmerken

## Overdracht

Object	V-0066
Adres	Dopheide 5, 4614 PZ Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 179.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type woning	Perceel grond met twee vakantieverblijven
Bouwjaar	Hoofdverblijf: 2002   Stacaravan: 1976
Bouwaard	Beide: Hout skeletbouw
Vloeraard	Beide: Hout
Kozijnaard	Beide: Hout
Soort dak	Beide: Plat dak met bitumen bedekt
Staat van onderhoud	Goed

## Energie

Energietabel	-
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Gashaard   Truma haard met ringverwarming   Elektrische verwarmingspanelen
Warm water	Geiser
Elektra	Eigen aansluiting en meter

## Maatvoering

Woonoppervlakte	Hoofdverblijf: circa 58 m2   Stacaravan: 33 m2
Inhoud	Hoofdverblijf: circa 150 m3   Stacaravan: circa 80 m3
Perceeloppervlakte	817 m2

## Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	In bosgebied   Nabij uitvalswegen A4 en A58

# Introductie



## Pluspunten:

- ✓ Royaal eigen perceel!
- ✓ Gemeubileerd!
- ✓ Twee vakantieverblijven!
- ✓ Gelegen in een bosrijk gebied!
- ✓ Geen parkkosten!

Vakantieplezier bij dit gezellige vakantiechalet en stacaravan in Bergen op Zoom

Dit heerlijke vakantiechalet op Dopheide 5, in Bergen op Zoom is een waar paradijs voor gezinnen die op zoek zijn naar ontspanning en plezier. Met een extra stacaravan met twee gezellige slaapkamers, is er genoeg ruimte voor iedereen om te genieten van quality time samen. De ideale ruimte voor visite.

Ervaar het vrije gevoel van deze plek, waar speelruimte in overvloed aanwezig is. Kinderen kunnen naar hartenlust ravotten terwijl ouders genieten van een momentje rust. Het hoofdverblijf biedt drie knusse slaapkamers, zodat iedereen kan genieten van een goede nachtrust na een dag vol avonturen. De woonkamer met openkeuken zijn ruim van opzet, zodat je ook hier voldoende leefruimte hebt. Met de ringverwarming en de gashaard is het hier ook in het vroege voorjaar of najaar genieten.

Met zonnepanelen op het dak en rolluiken voor extra energiebesparing, is dit vakantiechalet niet alleen gezellig, maar ook nog eens milieuvriendelijk. Laat de zon maar schijnen en geniet van een verantwoord verblijf in deze prachtige omgeving. De beide verblijven zijn

aangesloten op het gemeente riool, en direct voorzien van een elektra- en wateraansluiting.

Of je nu wilt genieten van de rust en natuur of juist op zoek bent naar avontuur, dit vakantiechalet biedt voor ieder wat wils. Ontsnap aan de drukte van het dagelijks leven en dompel je onder in de gezelligheid van dit unieke steekje in Bergen op Zoom. Het recreatiegebied 'de Heide' is op loopafstand te bereiken met een gezellig restaurant. Spring je graag de fiets op? Dan zijn er hier vele mooie routes of als je wilt kun je ook de bossen trotseren op de mountainbike. De binnenstad van Bergen op Zoom is bourgondisch en is op 20 minuten fietsen te bereiken.

Grijp deze kans en maak van dit vakantiechalet jouw thuis weg van huis. Een plek waar herinneringen worden gemaakt en families samenkomen. Geniet van de charme en warmte die dit vakantiechalet te bieden heeft en beleef de vakantie van je dromen.

Maak van Dopheide 5 jouw vakantiebestemming en geniet van alles dat dit charmante vakantiechalet te bieden heeft. Welkom thuis!

# Hoofdverblijf / Chalet

## Entree / hal:

Via het bordes treed je het vakantieverblijf binnen. Een prima hal waar de jassen kunnen worden opgehangen en je toegang hebt tot de woonkamer, de slaapkamers, het toilet en de badkamer. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, wandpanelen en een Agnesplaten plafond.

## Woongedeelte:

Gezellige en ruime woonkamer met gashaard. De erker maakt het extra gezellig en geeft mooi zicht op het perceel. Een goede zit- en eethoek kunnen hier met gemak worden geplaatst. Via de royale draaikiepdeuren is er toegang tot de mogelijke veranda. Zo kan de tuin een verlengstuk van het woongedeelte worden. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, wandpanelen en een Agnesplaten plafond.

## Keuken:

De open keuken wordt enigszins uit zicht onttrokken door de aanwezig bar. Zo kan de vaat nog eventjes blijven staan. De keuken heeft voldoende bergruimte en is voorzien van:

- + 5-pits gasfornuis
- + Koel-/vriescombinatie
- + Magnetron
- + Vaatwasser (los)

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, wandpanelen en een Agnesplaten plafond.

## Slaapkamer 1:

De hoofdslaapkamer is heerlijk ruim en voorzien van vaste kasten. Zo kunnen er voldoende kleding worden meegenomen tijdens het verblijf. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, wandpanelen en een Agnesplaten plafond.

## Slaapkamer 2:

De tweede slaapkamer heeft een stapelbed en kledingkast. Mocht er een kleine studeerkamer benodigd zijn, dan leent deze kamer zich hier uitstekend voor. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, wandpanelen en een Agnesplaten plafond.

## Slaapkamer 3:

Via de woonkamer is er toegang tot de derde slaapkamer. De kamer is voorzien van een eenpersoonsbed en een stapelbed, waardoor het vakantieverblijf zich goed laat lenen voor een groot gezin. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, wandpanelen en een Agnesplaten plafond.

## Badkamer:

De badkamer is tussen de eerste en tweede slaapkamer gelegen. Via het vensterraam kan de ruimte worden geventileerd. De badkamer is voorzien van een badkamermeubel met enkele wastafel, douchecabine en witgoedaansluiting met wasmachine. De ruimte is afgewerkt met een vinylvloer, kunststofpanelen wanden en een Agnesplaten plafond.

## Toilet:

Aparte toiletruimte waar voldoende beenruimte is en voorzien is van een duoblok WC, fonteintje en mechanische ventilatie. De ruimte is afgewerkt met vinylvloer, kunststofpanelen wanden en een Agnesplaten plafond.







# Plattegrond

Hoofdverblijf / Chalet





# Stacaravan

## Woongedeelte:

Het woongedeelte van de stacaravan van ruim 18 m<sup>2</sup> geeft voldoende ruimte voor een zithoek. Bij de openkeuken plaats je een ruime eettafel. De vele ramen zorgen voor veel daglicht en via de openslaande deuren is er toegang tot het terras. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, wandpanelen en een zachtboard plafond.

## Keuken:

De open keuken heeft een rechte opstelling en is voorzien van een 4-pits gasfornuis (los), magnetron (los) en koelkast (los).

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, wandpanelen en een zachtboard plafond.

## Slaapkamer 1:

De kamer is via twee toegangsdeuren te bereiken en is ruim van opzet. Een prima tweepersoonsbed past er met gemak in, net als een kledingkast.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, wandpanelen en een zachtboard plafond.

## Slaapkamer 2:

Aan de achterzijde van de stacaravan is de tweede slaapkamer gelegen. Momenteel voorzien van een tweepersoonsbed en kledingkast.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, wandpanelen en een zachtboard plafond.

## Badkamer:

Compacte badkamer welke voorzien is van een douche, duoblok toilet en een enkele wastafel.

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

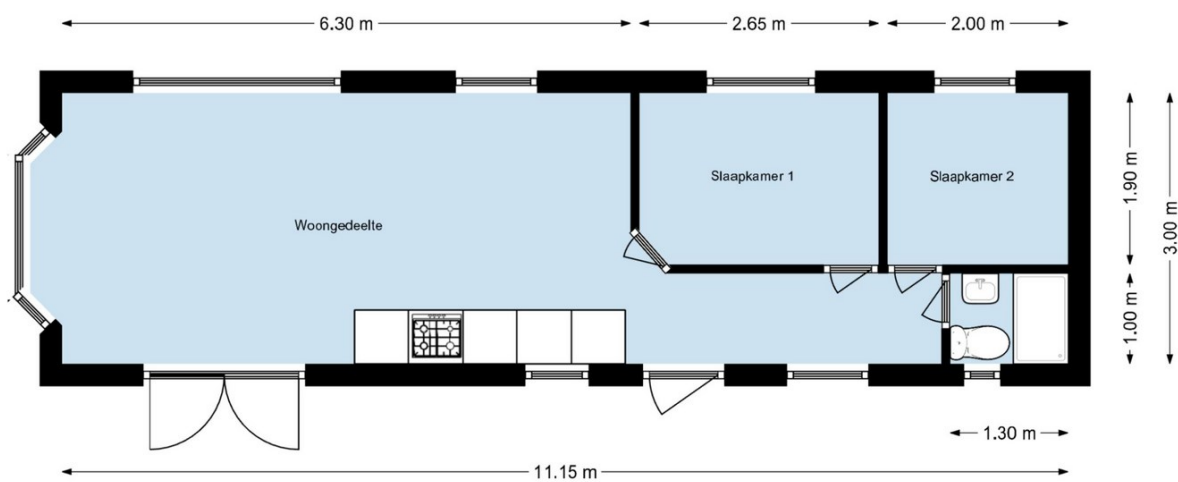






# Plattegrond

Stacaravan



# Tuin

## Tuin / Perceel:

Met 817m<sup>2</sup> perceel oppervlakte hoef je niet bang te zijn dat je buitenruimte te kort komt. Tijdens de zomermaanden is dit een uitstekende plek om te genieten van een overheerlijke barbecue. Ben je wat sportief aangelegd dan is er veel ruimte om te voetballen of te basketballen. De kinderen zullen dit als een waar speelparadijs ervaren. Het verhoogde terras bij de stacaravan zorgt dat je mooi zicht hebt op het perceel. Misschien een idee om een soortgelijke veranda te plaatsen bij het hoofdverblijf.

## Berging:

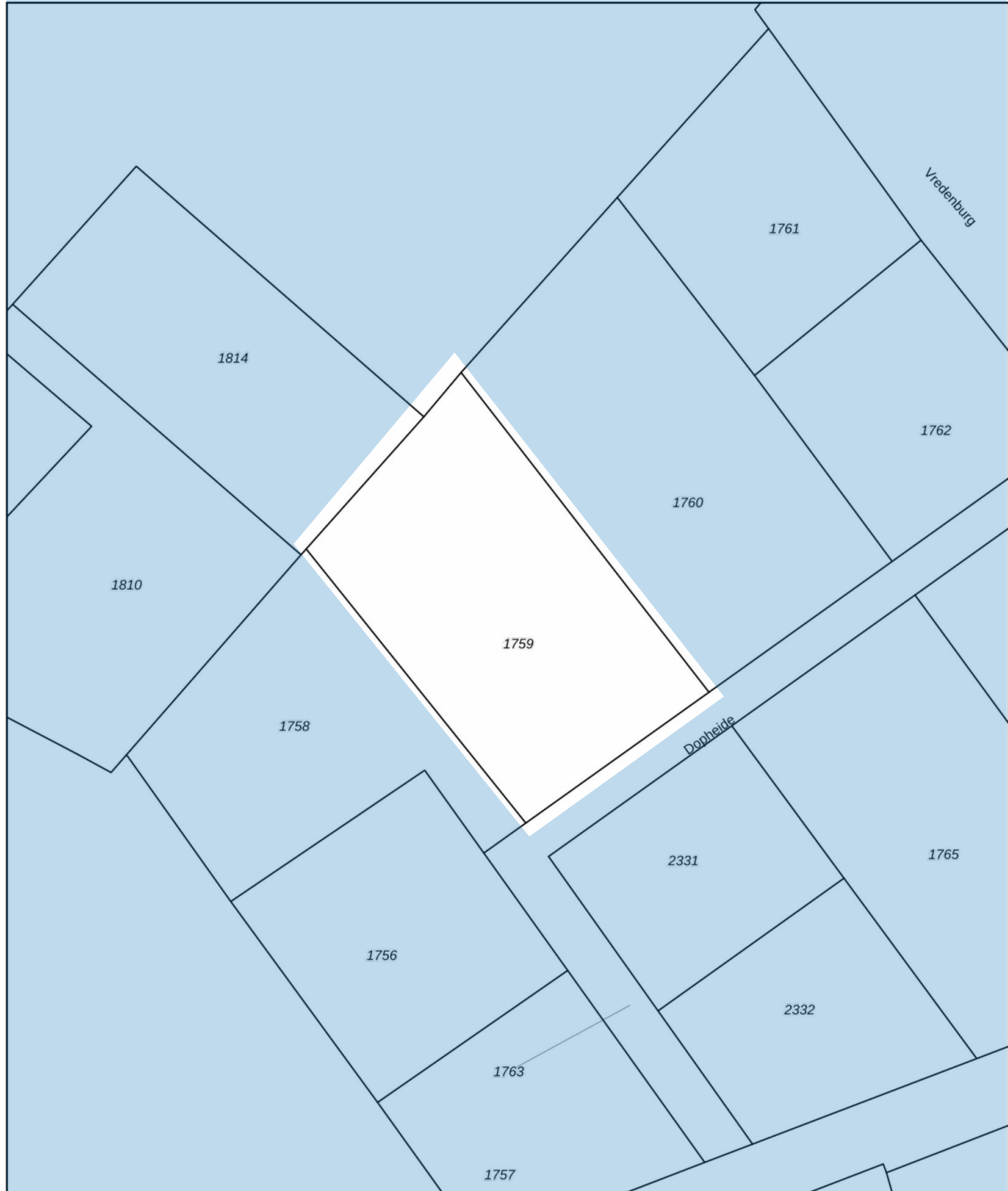
Altijd handig een berging (circa 2,5x2,5 meter) voor het tuingereedschap, de fietsen of een klusschuurtje voor de hobbyisten. Het schuurtje is voorzien van elektra en opgebouwd uit betonpanelen en een golfplaten dakbedekking.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom

Sectie B

Perceel 1759

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 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.

# 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 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](mailto:info@wiericx-geerdink.nl)  
Internet: [www.wiericx-geerdink.nl](http://www.wiericx-geerdink.nl)