

*Welkom thuis!*



**Asterstraat 34**

**Bergen op Zoom**

van  
**goedehuizen**  
makelaar



**Asterstraat 34**  
**Bergen op Zoom**

**€ 299.000,- k.k.**  
Oplevering in overleg

**Maatvoering**

Woonoppervlakte  
Inhoud  
Perceel

**Circa 120 m2 (excl. garage met verdieping: 80 m2)**  
**426 m3**  
**180 m2**

**Bouw**

Type woning  
Bouwjaar  
Bouwaard  
Vloeraard  
Dak  
Kozijnen

**Eengezinswoning | Tussenwoning**  
**1926**  
**Traditioneel uit metselsteen opgetrokken**  
**Beton | Verdieping: Hout**  
**Plat dak met bitumen bedekt**  
**Hout**

**Installaties**

Verwarming  
Warm Water  
Elektra

**Combiketel Intergas**  
**Via Combiketel**  
**13 groepen | 2 aardelekschakelaars**

EnergieLabel



**Energiebesparende maatregelen**

- ✓ Grotendeel dubbele beglazing
- ✓ Gevelisolatie
- ✓ Dakisolatie

# Omschrijving

Welkom in de gezellige Asterstraat 34 in het bruisende Bergen op Zoom! Dit toffe woonhuis, het type tussenwoning met vrijstaande garage, is dé droomplek voor jonge gezinnen die op zoek zijn naar een fijne eengezinswoning in het populaire Tuinwijk.

Met maar liefst 4 ruime slaapkamers heb je hier genoeg ruimte voor het hele gezin. De royale begane grond zorgt ervoor dat iedereen kan genieten van zijn eigen plekje in huis. De woonkamer aan de voorzijde is stijlvol en ruim, waarbij de keuken achter is gelegen en de mogelijkheid biedt voor een leuke woonkeuken met alle handige inbouwapparatuur.

Op een perceel van 180,00 m<sup>2</sup> biedt deze woning van ruim 120 m<sup>2</sup> woonoppervlakte alles wat je hartje begeert. Met niet alleen een garage met bovenverdieping (circa 80 m<sup>2</sup>), is de droom naar een mancave, klusruimte of sleutelruimte aan je motor, auto of de oldtimer nog nooit zo dichtbij geweest! Mocht je wat oudere kinderen hebben die nog niet uit huis willen? Dan is de bovenverdieping van de garage wellicht een mooi optie om te oefenen voor het zelfstandig wonen.

Als je van de zon houdt... Dan is dit ook nog eens een ideale woning. De tuin is op het Zuidoosten georiënteerd. De overkapping/serre is een plek waar je in het vroege voorjaar al kunt genieten van het buiten zijn.

De ligging van dit pareltje is superhandig, vooral voor gezinnen. Met basisscholen en middelbaar onderwijs om de hoek, hoef je je nooit zorgen te maken over de schoolgaande kinderen. Een speeltuin is het extraatje en de supermarkt en voorzieningen zijn allemaal op loopafstand te bereiken.

Klinkt dit als jouw ideale stekkie? Aarzel dan niet langer en kom snel een keertje langs om de sfeer te proeven. Deze woning staat te springen om gevuld te worden met gelach, liefde en heel veel gezelligheid!

Heb je vragen of wil je een bezichtiging inplannen? Neem gerust contact met me op via telefoon/email en dan maken we er een feestje van! Tot snel! 🇳🇱



## Pluspunten

- ✓ Royale begane grond!
- ✓ 4-slaapkamers alle van flink formaat!
- ✓ Garage van ruim 40 m<sup>2</sup> met verdieping!
- ✓ Super locatie zo dicht bij scholen!

# Begane grond

## Entree:

Prima hal waar de jassen kunnen worden opgehangen en er is toegang tot de meterkast. Via de entree/hal stap je in de woonkamer binnen.

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

## Woonkamer:

Ruime woonkamer waar meer dan voldoende leefruimte is. Een royale bank kun je hier met gemak kwijt om zo samen met een glas wijn naar je favoriete serie te kijken. De kamer is sfeervol te noemen met de sierlijst aan het plafond en de boog richting de hal. Tot slot tref je in de woonkamer de trapopgang naar de eerste verdieping.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, grotendeels gestuukte wanden en een spuitwerkplafond.

## Keuken:

Achterin de woning tref je de keuken. Een perfecte plek om hier een aparte woonkeuken te creëren. Zo blijft de keuken los van de woonkamer en kan iedereen even een momentje voor zichzelf nemen. Extra handig is de ruime vaste berging voor de boodschappenvoorraad. Hier tref je ook de combiketel. Via de keuken is er toegang tot de serre. De huidige in L-opstelling keuken met kunststofkeukenblad is voorzien van:

+ 5-pits gasfornuis

+ Oven

+ Vaatwasser-aansluiting

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een PVC-schroten plafond.

## Serre/overkapping:

Via de keuken stap je de serre binnen. Een heerlijk plek om in het vroege voorjaar al te genieten van het buiten zijn.

De kinderen zullen hier de nodige tijd doorbrengen tijdens één van hun chillsessies 😊.

De ruimte is afgewerkt met tegelvloer.

## Gang:

De gang tussen de woonkamer en de keuken geeft toegang tot de sanitaire voorzieningen zoals de badkamer en het toilet. De lichtkoepels zorgen dat het daglicht lekker binnen kan treden. Wat het geheel extra prettig doet aanvoelen.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, deel gestuukt met metselwerk wanden en een MDF-panelen plafond.

## Badkamer:

Royaal opgezette badkamerruimte. Perfect om hier met meerdere personen tegelijk gebruik van te maken. Wel zo handig met een groot gezin. Wellicht ga je hier met de tijd je eigen droombadkamer plaatsen met een douche, losstaan bad en badkamer meubel met dubbele wastafel. Je eigen wellnessruimte, wie wil dat nou niet?!

De huidige badkamer is voorzien van:

+ Douchecabine met regendouche

+ Wastafel

+ Handdoekenradiator

+ Wasmachine-aansluiting

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

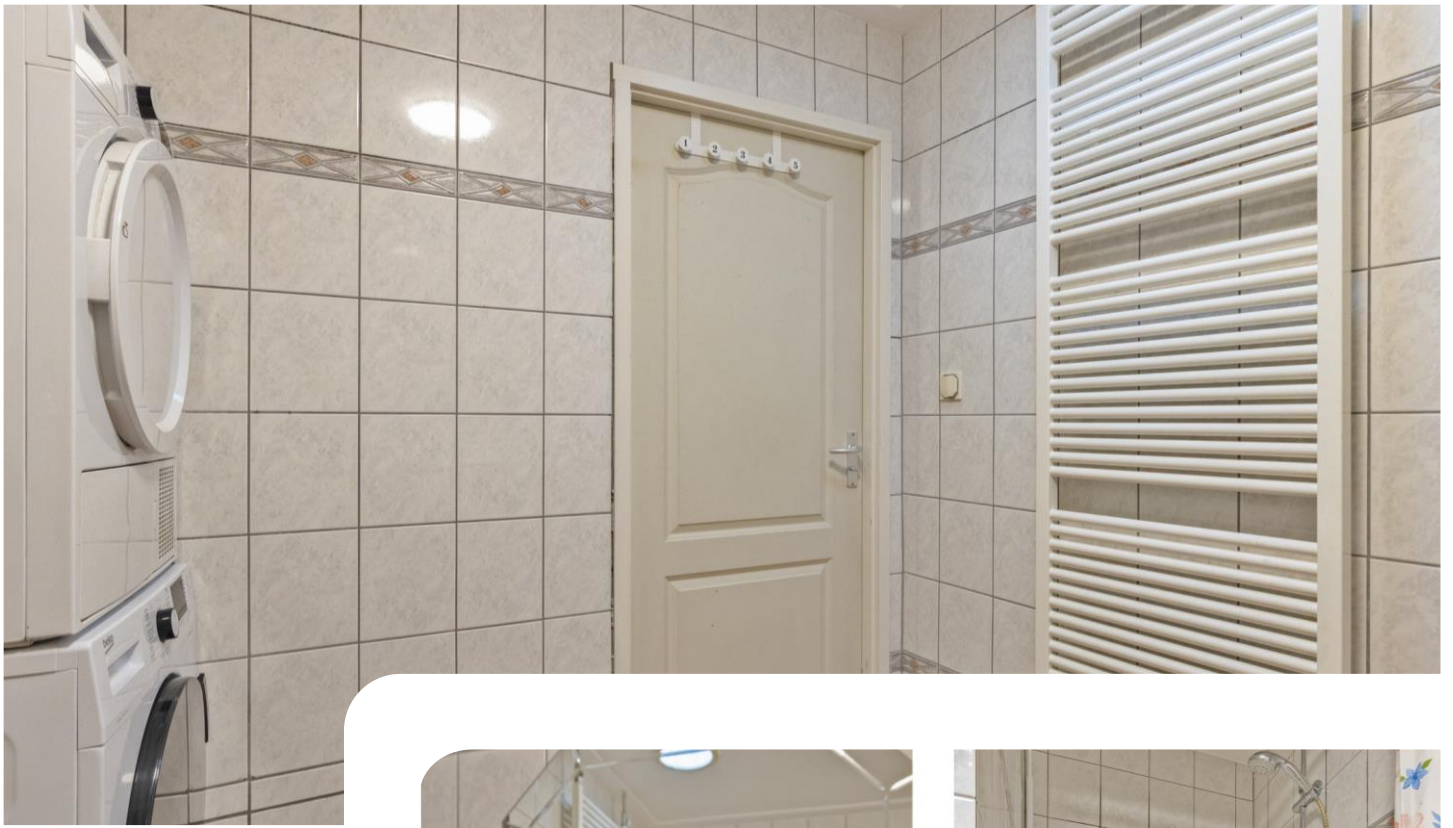
## Toilet:

Ruime opgezette toiletruimte waar je de benen kunt strekken. Het toilet is voorzien van een wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een MDF-panelen plafond.







*Ruim!*



# Eerste & Tweede verdieping

## EERSTE VERDIEPING

### Overloop:

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en de trapopgang naar de tweede verdieping. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een systeemplafond.

### Slaapkamer 1:

Praktisch en comfortabele slaapkamer aan de achterzijde van de woning. De kamer beschikt over een inbouwkast voor de kleding en de sierlijsten maken de kamer gezellig. Extra fijn zijn de aanwezige rolluiken. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

### Slaapkamer 2:

De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens een prima ruimte, ideaal als kinderkamer. Ook hier vindt je een handige inbouwkast voor een flinke garderobe. De kamer is praktisch ingedeeld en biedt voldoende mogelijkheden voor een gezellige inrichting.

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

## TWEDE VERDIEPING

### Overloop:

Compacte overloop die toegang geeft tot de derde en vierde slaapkamer. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een systeemplafond.

### Slaapkamer 3:

Leuke kinderkamer die aan de achterzijde van de woning is gelegen. Via de dakramen komt er lekker veel daglicht binnen wat de kamer extra prettig doet aanvoelen. Door de praktische indeling kan je er met gemak een bed, kledingkast en bureau in kwijt.

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

### Slaapkamer 4:

Aan de voorzijde van de woning treffen we de vierde slaapkamer. Door de L-vormige indeling is de kamer handig in te delen. Misschien maak je hier wel een vaste kast voor de nodige kleding. De dakramen zorgen voor het nodige daglicht. De kamer zal waarschijnlijk door een van de (tiener)kinderen in gebruik worden genomen door de flinke ruimte van deze slaapkamer.

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





*Slaap lekker!*





# Tuin en Garage

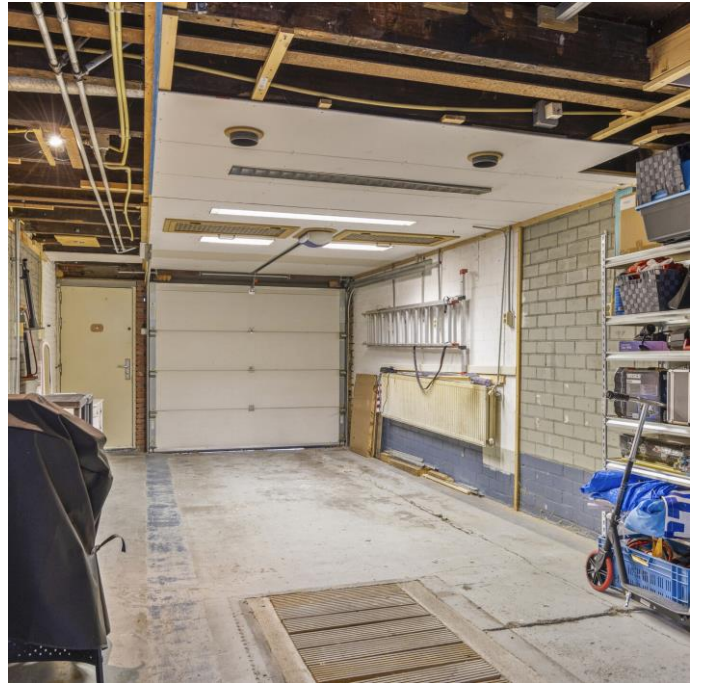
## Garage:

Menige hobbyist, klusser weet wel raad met deze ruim 10,5 meter diepe garage. Naast de auto kun je hier ook een aanhanger kwijt of heb je lekker veel klusruimte om de mooiste dingen te creëren. De smeerpuit is handig als je een keer aan de auto wilt knutselen.

## Verdieping:

Wie wil dat nou niet een eigen man-cave van bijna 40m<sup>2</sup>! Boven de garage tref je deze verwarmde verdieping. De ruimte is multifunctioneel. Een leuke hobbyruimte om met vrienden af te spreken of gebruik de ruimte als werkruimte. Zo houdt je werk en privé gescheiden. Opgroeïende kinderen die wat meer zelfstandigheid willen weten ook vast en zeker raad met de ruimte! Alvast oefenen met zelfstandig wonen.

De lichtkoepels zorgen voor het daglicht en via het grote luik kunnen de grote meubelstukken makkelijk naar boven. Zo zie je maar, met deze ruimte kan je alle kanten op!



## TUIN

### Achtertuint:

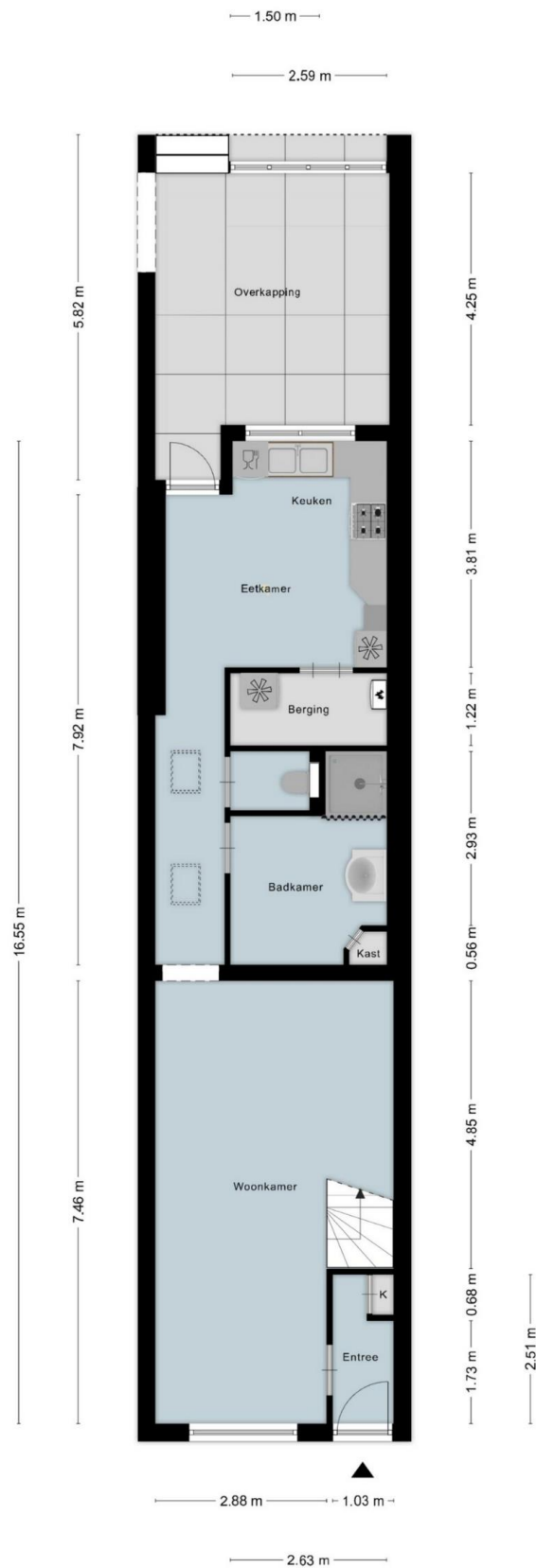
Onderhoudsvriendelijk achtertuint is door het niveauverschil speels. Door de zuidoostelijke oriëntatie komt er ook voldoende zonlicht in de tuint, wat de zonzonbidders super fijn zullen vinden. Nodig familie en vrienden uit voor een gezellige barbecue en met de wat groene vingers kun je alle kanten op met deze tuint.





# Plattegrond

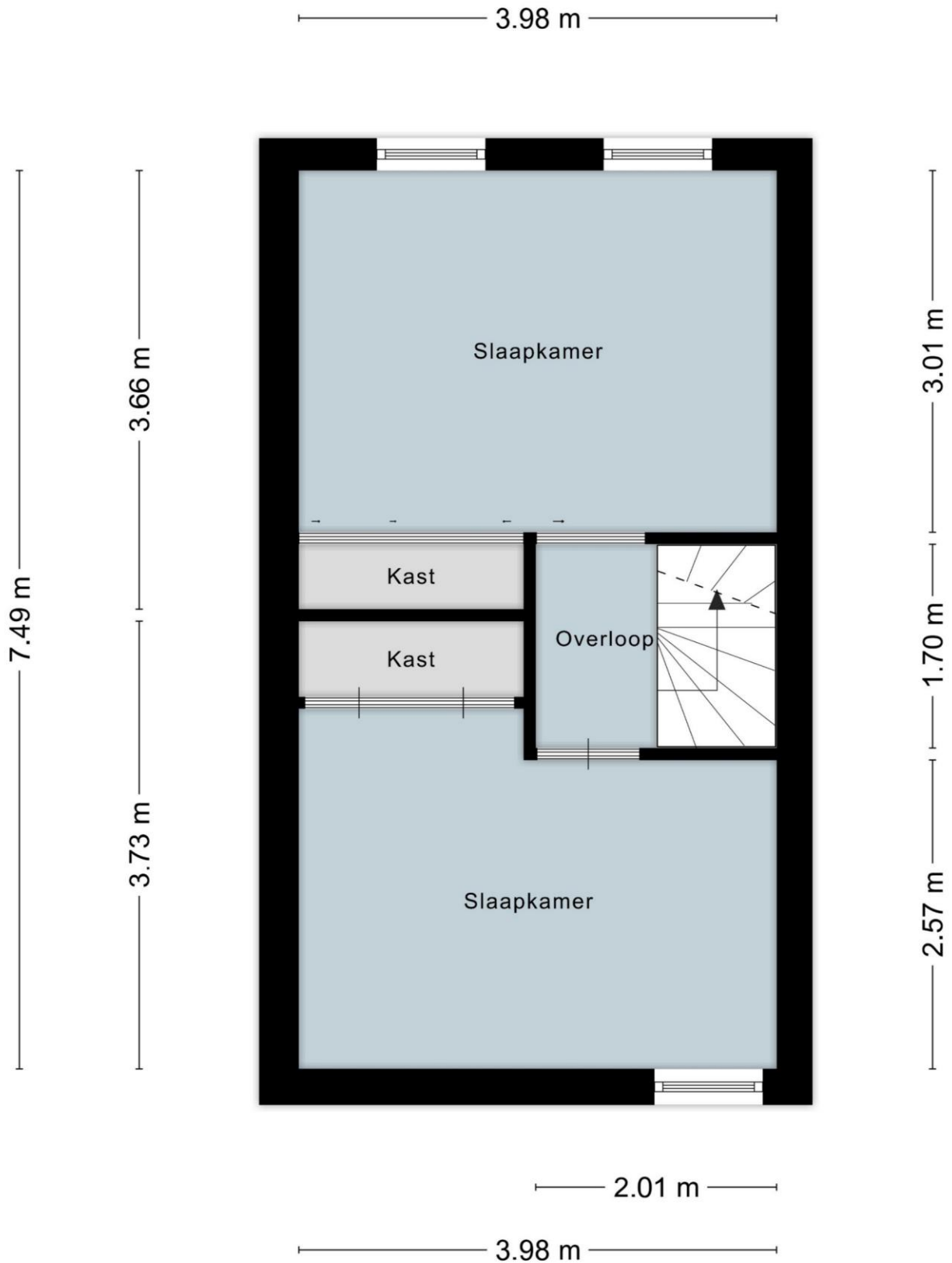
## Begane grond



\* Deze plattegrond is bedoeld als indicatiedoeleinde er kunnen geen rechten aan worden ontleent.

# Plattegrond

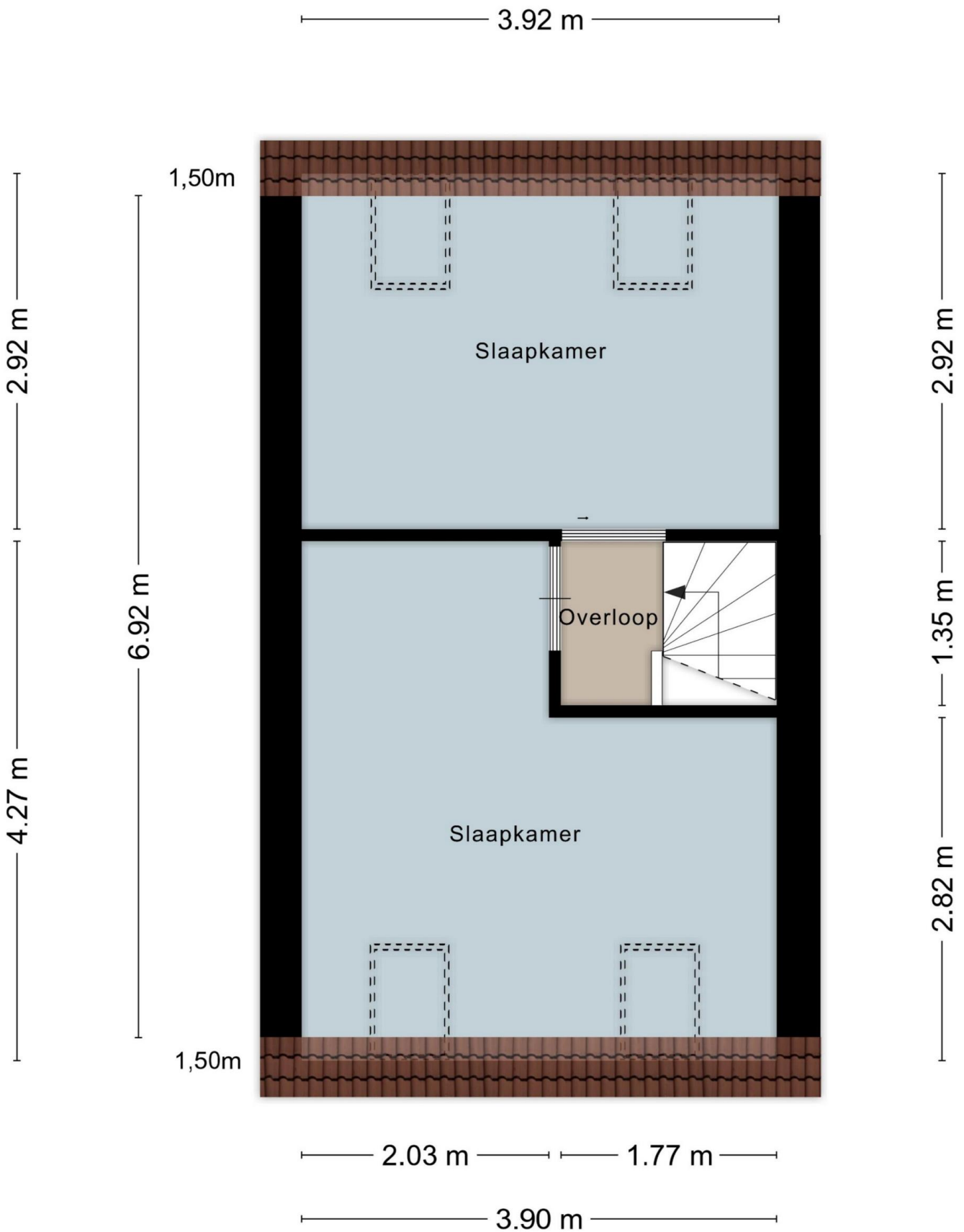
## Eerste verdieping



\* Deze plattegrond is bedoeld als indicatiedoeleinde er kunnen geen rechten aan worden ontleent.

# Plattegrond

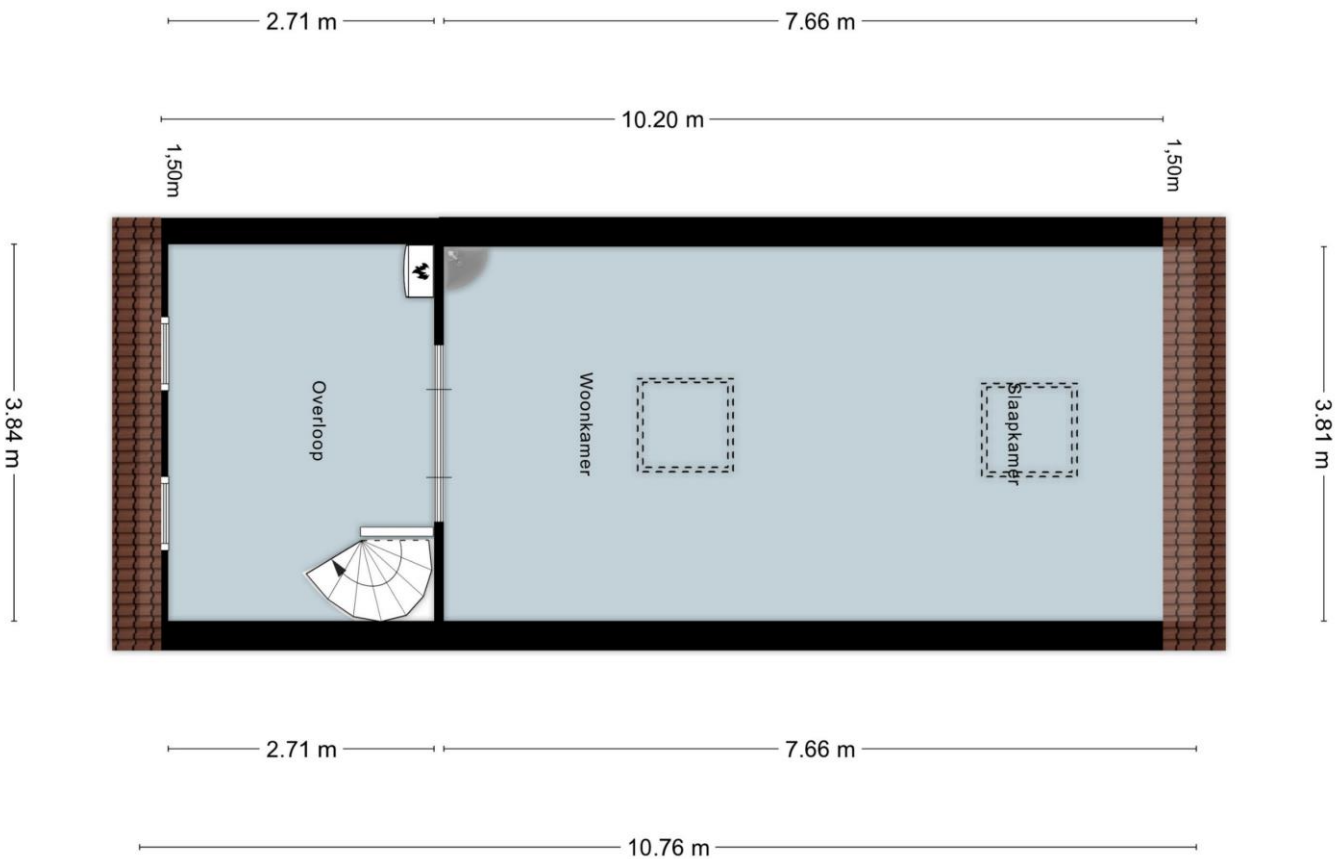
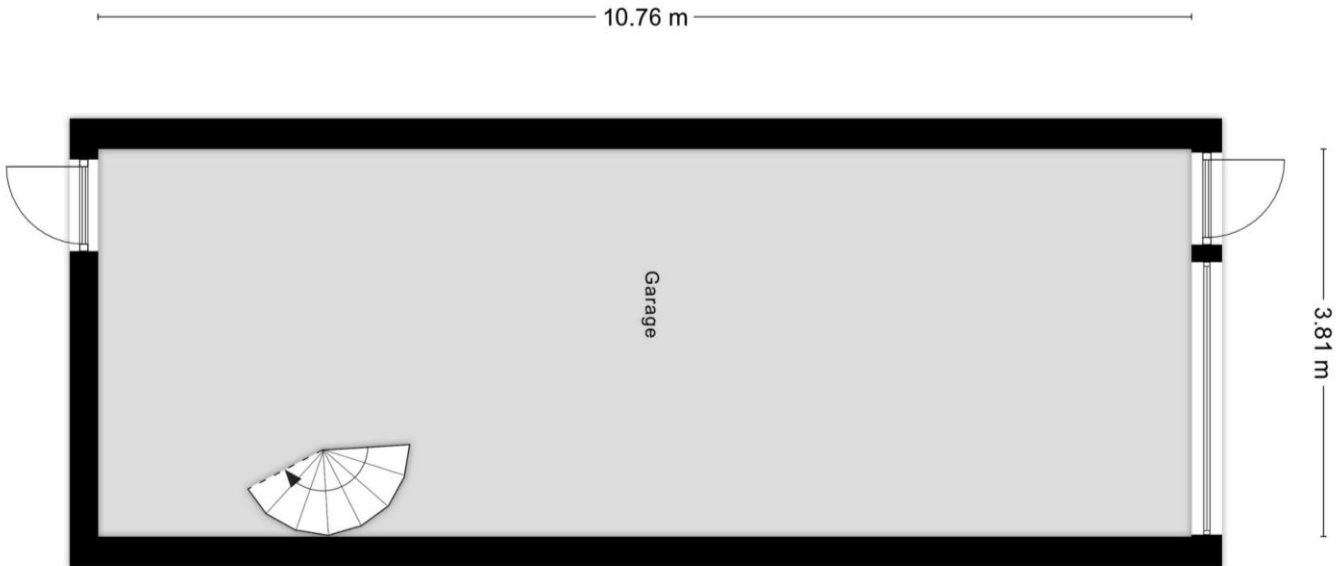
## Tweede verdieping



\* Deze plattegrond is bedoeld als indicatiedoeleinde er kunnen geen rechten aan worden ontleent.

# Plattegrond

## Garage



\* Deze plattegrond is bedoeld als indicatiedoeleinde er kunnen geen rechten aan worden ontleent.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
25 Huisnummer	Sectie K	
— Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1293	
— Voorlopige kadastrale grens		
— Administratieve kadastrale grens		
— Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 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.

# Toelichting

## Wanneer ben je in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. De onderhandeling start als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw 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. 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 jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij 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 je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw 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.

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de branchevereniging zoals de VBO-makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Totdat de overeenkomst is getekend behoudt de verkoper het recht de woning aan een andere kandidaat-koper te verkopen, ondanks de eerdere gunning.

## Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten hiervoor zal een clausule worden opgenomen dat de afwezigheid van Asbest niet gegarandeerd worden.

## Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

*\* De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

# Over ons

Welkom thuis bij **Van Goede Huizen Makelaar**, jouw vertrouwde partner in de wereld van vastgoed. Met jarenlange ervaring en een passie voor huizen helpen wij je bij een van de belangrijkste stappen in jouw leven: het kopen, verkopen of taxeren van jouw woning.

Ons kantoor onderscheidt zich door persoonlijke service, eerlijk advies en een diepgaande kennis van de lokale markt. Wij begrijpen dat ieder huis een uniek verhaal heeft en elke klant unieke wensen. Daarom nemen we de tijd om naar je te luisteren en jouw doelen centraal te stellen.

Bij Van Goede Huizen Makelaar combineren we een eigentijdse aanpak met traditionele waarden. We maken gebruik van moderne marketingtools, zoals professionele fotografie en online zichtbaarheid, om jouw woning optimaal te presenteren. Tegelijkertijd hechten we waarde aan transparantie en betrokkenheid, zodat je altijd weet waar je aan toe bent.

Onze missie is eenvoudig: het proces van kopen of verkopen voor je zo soepel en succesvol mogelijk maken. Of je nu op zoek bent naar jouw eerste woning, een nieuw thuis voor jouw gezin, of een passend advies over jouw vastgoedwaarde, ons team staat klaar om je te ondersteunen.

Waarom kiezen voor Van Goede Huizen Makelaar?

- ✓ Persoonlijke en professionele begeleiding
- ✓ Uitgebreide kennis van de lokale markt
- ✓ Heldere communicatie en eerlijk advies
- ✓ Betrouwbare taxaties en scherpe onderhandelingen

Bij Van Goede Huizen Makelaar gaat het niet alleen om stenen, maar om mensen. Wij staan voor je klaar om jouw woonwensen te realiseren.

Neem gerust contact met ons op. Samen maken we jouw volgende stap een succes!



**Arno van den Brink**  
Makelaar - Eigenaar

arno@vangoedehuizen.nl

## Verkoop

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** begrijpen we dat de verkoop van je woning een belangrijke stap is. Met onze jarenlange ervaring, persoonlijke aanpak en uitgebreide kennis van de markt zorgen we voor een zorgeloos verkoopproces.

Van het bepalen van de juiste vraagprijs tot professionele presentatie en slimme onderhandelingen: wij staan aan jouw zijde. Ons doel? Jouw woning snel en tegen de beste prijs verkopen, terwijl jij nergens zorgen over hoeft te maken.

**GRATIS**  
Waardebepaling

### VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs voor ons voor een kennismakingsgesprek!

## Aankoop

Het kopen van een woning is een grote stap. Daar weten we alles van. Of je nu voor het eerst een huis koopt of op zoek bent naar jouw volgende thuis, wij begeleiden je bij elke stap van het proces.

Met onze uitgebreide marktkennis, persoonlijke begeleiding en scherpe onderhandelingen zorgen we ervoor dat je de beste deal krijgt. Van het vinden van jouw droomhuis tot het tekenen van de koopakte: wij staan voor je klaar.

## Taxatie

Of het nu gaat om de verkoop, aankoop, verbouwing of voor financieringsdoeleinden, wij leveren een nauwkeurig en deskundig rapport die voldoet aan alle eisen. De rapporten zijn zelfs gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs kennen de lokale markt door en door en bieden je een helder, onderbouwd taxatierapport. Zo staat je sterk bij jouw volgende stap, met een waarde verklaring waarop je kunt vertrouwen.



## Heb je interesse?

Neem contact met ons op!

### Van Goede Huizen Makelaar

Zandstraat 36  
4614 CK

0164 - 23 77 13  
welkom@vangoedehuizen.nl  
[www.vangoedehuizen.nl](http://www.vangoedehuizen.nl)