

Welkom thuis!



Van Houtenstraat 26

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Van Houtenstraat 26

Bergen op Zoom

€ 325.000,- k.k.

Maatvoering

Woonoppervlakte
Inhoud
Perceel

Circa 125 m²
Circa 435 m³
250 m²

Bouw

Typewoning
Bouwjaar
Bouwaard
Vloeraard
Dak
Kozijnen

Hoekwoning | Eengezinswoning
1971
Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken
Beton
Zadeldak met bitumen bedekt
Hout

Installatie

Verwarming
Warm Water
Elektra

Combiketel: Intergas HRE (2017)
Via combiketel
6 Elektragroepen | 2 aardlekschakelaars

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Grotendeels dubbelglas
- ✓ Dakisolatie (vanuit de bouw)

Omschrijving

Fantastische hoekwoning beschikbaar in de gezellige wijk in Bergen op Zoom!

Welkom bij Van Houtenstraat 26, waar je jouw droomhuis vindt met 4 slaapkamers en royale tuinen op een perceel van 250,00 m²!

De ligging van deze woning is echt top! Gelegen in een rustige buurt, omringd door alle gemakken die je nodig hebt. Een basisschool en supermarkt binnen handbereik, zodat het hele gezin moeiteloos kan genieten. Wat we niet mogen vergeten is dat de snelweg redelijk snel te bereiken is en je zo richting Breda, Rotterdam of Antwerpen rijdt.

Met 4 slaapkamers biedt deze eengezinswoning voldoende ruimte voor het hele gezin. Of je nu gezinsuitbreiding plant of gewoon wat extra ruimte wilt, hier vind je de perfecte plek om te wonen en groeien. Ook in de doorzonwoonkamer is er veel ruimte voor het gezin en staat door de flinke raampartijen in verbinding met de beide royale tuinen. De lekkerste gerechten maak je in de open keuken wat zorgt dat iedereen contact heeft met elkaar tijdens het koken terwijl het gezin in de woonkamer aan het relaxen is. In de zomermaanden geniet je van de zon in de fraaie achtertuin met het gezin en familie tijdens een barbecue.

Geen gedoe meer met parkeren, want bij dit huis hoef je je daar geen zorgen over te maken. Er is genoeg ruimte om je auto veilig en gemakkelijk te parkeren naast de deur.

Deze woning is ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar een fijne plek om te settelen, maar ook perfect voor starters die hun eerste stap willen zetten op de huizenmarkt. Neem nu contact met ons op en maak een afspraak om Van Houtenstraat 26 Bergen op Zoom met eigen ogen te bewonderen. Voor je het weet, zou dit zomaar jouw nieuwe thuis kunnen worden!



Pluspunten:

- ✓ Basisschool & supermarkt om de hoek!
- ✓ Royale gezinswoning met 4 slaapkamers!
- ✓ Royale tuinen!
- ✓ In-Step-Klaar!

Begane grond

Entree/Hal:

De breed opgezette hal is heel uitnodigend. Er is meer dan voldoende plaats voor het ophangen van de jassen en voor een royale schoenenkast. Via de hal is er toegang tot de woonkamer, het toilet, de trapopgang en een handige trapkast voor de boodschappen of de stofzuiger.

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

Woonkamer:

Lekker lichte woonkamer waar het zonlicht goed de kamer kan binnenstromen. Het flinke raampartij aan de achterzijde vervang je misschien wel met de tijd door en schuifpui waardoor je de woonkamer verlengd met de tuin. Momenteel is er al een verbinding met de tuin doormiddel van de tuindeur. De kamer is breed van opzet waardoor er een royale bank kan worden geplaatst en een flinke eettafel-set.

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

Keuken:

De open keuken bestaat uit een recht keukenblok en een keukeneiland. Hierdoor is lekker veel bergruimte in de keukenkastjes en is er veel werkruimte aan het kunststof werkblad. Aan het eiland kunnen de gasten zitten terwijl jij de lekkerste gerechten voorbereidt in de keuken. Super gezellig. De keuken heeft toegang tot de tuin en is voorzien van:

- + 4-pits gasfornuis
- + Afzuigkap
- + Koel-/Vriescombinatie
- + Oven
- + Vaatwasser

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

Toilet:

Via de hal is de toiletruimte te bereiken die prima van formaat is. Het toilet is voorzien van een wandcloset, fonteintje en ontluchting.

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





Verdieping

Overloop:

Prima overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede/zolder verdieping. Extra handig is de vaste kast.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, geverfde wanden en een spuitwerk plafond.

Badkamer:

De badkamer is praktisch ingericht in een neutrale kleurstelling. Met een paar leuke accessoires maak de badkamer helemaal eigen. Ondanks het wellicht kleine formaat is de badkamer slim ingedeeld en voelt qua formaat perfect aan. Via het vensterraam kan het daglicht de ruimte verlichten en op natuurlijke wijze ontlichten.

De badkamer is voorzien van:

- + Enkele wastafel
- + Handdoeken radiator
- + Royale inloofdouche
- + Wandcloset

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

Slaapkamer 1:

De aan de voorzijde van de woning gelegen slaapkamer is lekker ruim. Een tweepersoonsbed, bureau kun je hier met gemak in kwijt. Heel praktisch is de dubbele vaste kast waar je een flinke garderobe in kwijt kunt. Het daglicht kan goed binnenkomen door het flinke raampartij die over de gehele breedte van de kamer is.

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

Slaapkamer 2:

De grootste slaapkamer tref je aan de achterzijde van de woning. Een ruime en comfortabele slaapkamer die voorzien is van een dubbele vaste kleding kast. Zo hebben jullie beide een eigen kledingkast. Kom je ruimte te kort? Dan is de kamer ruim genoeg voor het plaatsen van een extra kast naast een Kingsizes tweepersoonsbed. Het flinke raampartij zorgt dat het daglicht lekker kan binnenstromen.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, structuur geverfde wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 3:

Aan de achterzijde treffen we de derde slaapkamer die van prima formaat is. Het is een ideale kinderkamer of voor de thuiswerkers onder ons de perfecte werk-/studeerkamer. Een bed, bureau en kledingkast het past er allemaal goed in.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een spuitwerkplafond.



Zolderverdieping

Overloop:

De overloop is ruim van opzet. Buiten het knieschot is er ook een ruimere berging gemaakt om makkelijkere bij de eerste spulletjes te komen. Op de overloop is er plek voor de wasmachine en de droger en tref de je combiketel aan van 2017.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking en geverfde wanden.

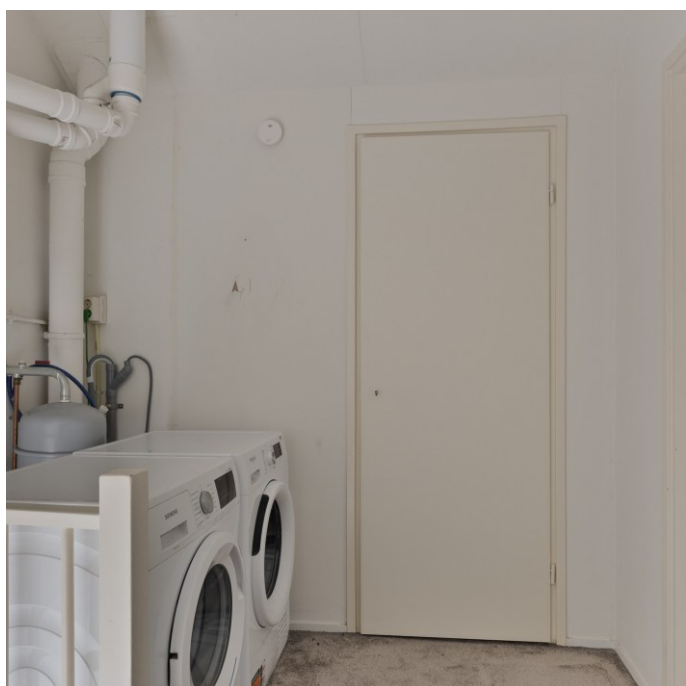
Slaapkamer 4:

Slaapkamer vier is een ruime zolderkamer met een flink dakraam. Het daglicht kan goed binnenkomen wat de kamer extra prettig maakt. Er zou zelf gekozen kunnen voor een dakkapel, maar is absoluut niet noodzakelijk.

Achter het knieschot aan de voor- en achterzijde kunnen de kerstballen en vakantieoffers worden opgeborgen.

Een ideale plek om te ontspannen, of het nu als slaapkamer of speelruimte wordt ingericht.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking en behangen wanden.



Tuin

Voortuin:

Een enorme flinke voortuin (lengte 10 meter!) welke op het westen is georiënteerd. De tuin geeft door zijn lengte veel privacy en zul je geen last hebben van voorbij lopende buurtbewoners. De tuin is voorzien van een gazon, waar de kinderen heerlijk op kunnen spelen.

Achtertuin:

De achtertuin van 11x6,5 meter is van een flinke formaat. Menig tuinliefhebber weet wel raad met deze meters. De tuin is fraai ingericht met een dubbel terras en voldoende tuinbordes. Het de boom zorgt op een natuurlijke wijze voor de schaduw. De tuin heeft een achterom en is daardoor goed te betreden.

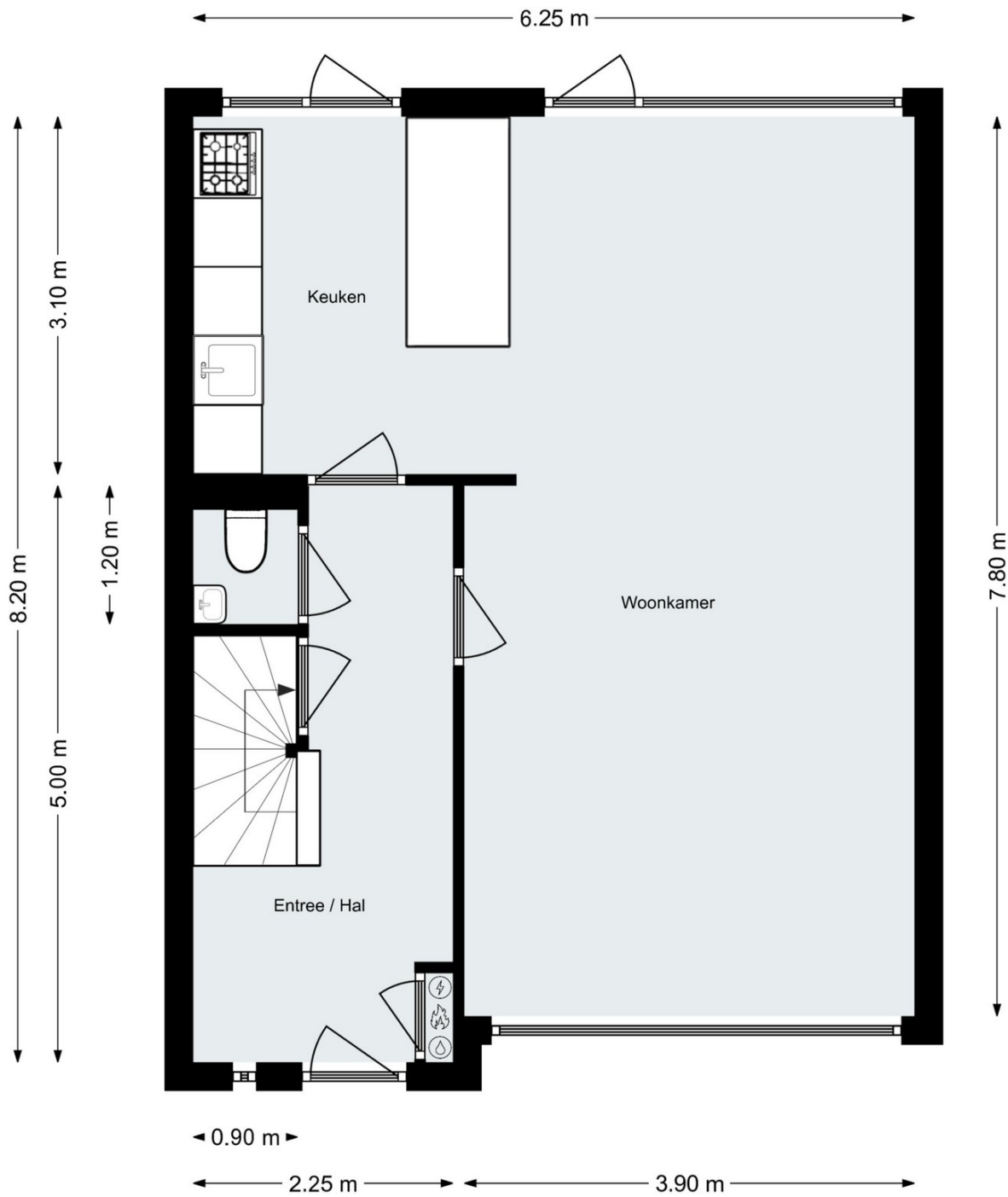
Berging/schuur:

Keurige stenenberging van circa 3,5 x 2,5 meter. Een perfecte plek voor het stallen van de fietsen, het opbergen van het tuingereedschap en speelgoed van de kinderen.



Plattegrond

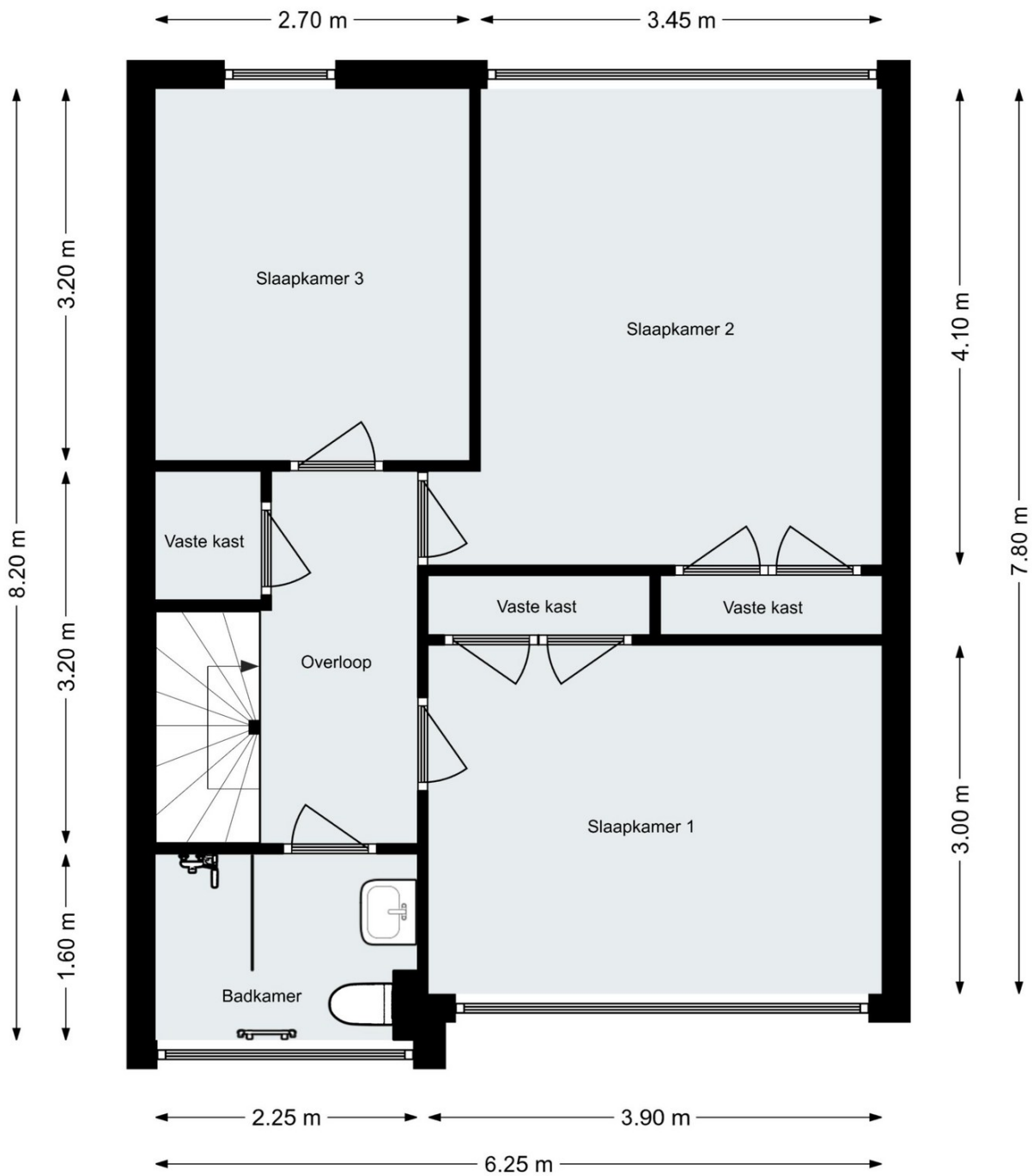
Begane grond



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

Plattegrond

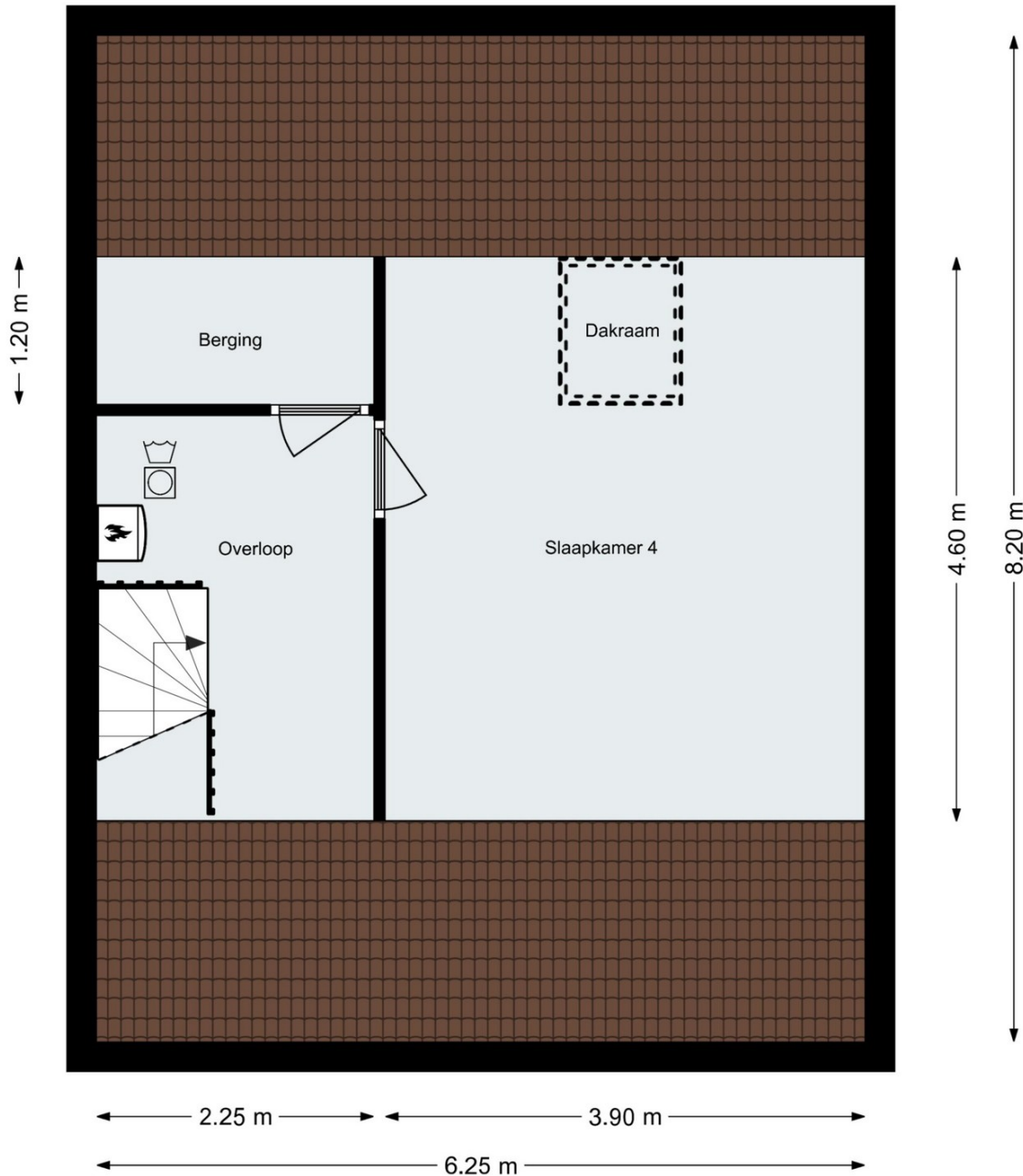
Verdieping



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

Plattegrond

Zolderverdieping




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 december 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen op Zoom Sectie D Perceel 5795</p> <p>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.</p>	
---	--	---

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