

Welkom thuis!



Zandstraat 40

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Zandstraat 40
Bergen op Zoom

€ 295.000,- k.k.
Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte
Inhoud
Perceel

Circa 100 m² | Overig: 13,5 m²
Circa 390 m³
205 m²

Bouw

Typewoning
Bouwjaar
Bouwaard
Vloeraard
Dak
Kozijnen

Eengezinswoning | Tussenwoning
1960
Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Begane grond: **Deels beton/hout** | Verdieping: **Hout**
Zadeldak met bitumen bedekt
Hout

Installatie

Verwarming
Warm Water
Elektra

Combiketel: Nefit Topline Compact (2007)
Via combiketel
7 groepen | 1 aardlekschakelaars

EnergieLabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Dubbelglas
- ✓ Dakisolatie

Omschrijving

Welkom bij deze gezellige tussenwoning gelegen aan de Zandstraat 40 Bergen op Zoom in de bruisende en groene wijk Meilust. Een ideale stek voor starters en gezinnen die op zoek zijn naar een ruime woning met alle voorzieningen binnen handbereik.

Laten we beginnen met de ruimte van deze woning. Met in de basis een woonoppervlakte 100m² biedt dit huis drie opvallend ruime slaapkamers, met zelfs de mogelijkheid om vijf kamers te creëren door het plaatsen van een dakkapel. Perfect voor gezinnen die behoefte hebben aan extra ruimte voor bijvoorbeeld een thuishkantoor of speelkamer. Er is al gedacht aan een wasruimte waar de wasmachine en droger keurig kunnen staan.

Het huis is sfeervol, maar we verwachten dat je de woning naar anno 2025 gaat afwerken. Dit kun je uiteraard in fases doen. Droom jij al van een open keuken met kookeiland en apparatenwand? Het is allemaal mogelijk. Door de muur tussen de woonkamer en de huidige keuken te verwijderen creëer je een zee van ruimte en mogelijkheden. De huidige woonkamer met houtkachel is al ruim van opzet en het daglicht kan heerlijk binnenstromen. Extra prettig allemaal. Tuindeuren zijn al aanwezig, zo staat de woonkamer in verbinding met de tuin. Kortom: ideaal voor gezellige avonden met vrienden en familie.

Stap naar buiten en ontdek de royale tuin met een prachtige aluminium overkapping. Een oase van rust waar je kunt genieten van de buitenlucht en het zonnetje op je gezicht. Jij als tuinliefhebber weet wel raad met deze meters. Je kunt hier een moestuintje realiseren met je eigen groentes, fruit en kruiden. Vergeet de barbecue niet paraat te hebben voor die heerlijke zomeravonden!

De locatie van deze woning is ook fantastisch. Met een supermarkt, scholen en diverse voorzieningen om de hoek, heb je alles wat je nodig hebt op loopafstand. Geen lange afstanden meer afleggen voor de dagelijkse boodschappen of school van de kinderen.

Kortom, kom langs en ervaar zelf de warme sfeer en het comfort dat deze woning te bieden heeft. Dit is de plek waar je wilt zijn, waar je je thuis voelt en waar je elke dag van het leven kunt genieten. Wacht niet langer en maak van deze droomwoning jouw thuis!



Pluspunten:

- ✓ 3 royale slaapkamer met mogelijkheid tot 5!
- ✓ Woning in een zéér geliefde wijk!
- ✓ Royale tuin met overkapping!
- ✓ Nog naar eigen smaak in te richten!

Begane grond

Hal:

Prima hal waar de jassen kunnen worden opgehangen. Een gezellige binnenkomst van de woning. Extra handig is de ruime trapkast/kelder. Hier kun je wat boodschappenvoorraad kwijt en de stofzuiger. De hal geeft toegang tot de woonkamer, keuken, het toilet en de trapopgang naar de verdiepingen.

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

Woonkamer:

Doorzonwoonkamer met een gezellige zithoek bij de houtkachel. De woonkamer staat in verbinding met de tuin door de tuindeuren. Heerlijk om zo het voorjaar in huis te halen. Er is een direct doorgang tot de keuken. Met een kleine verbouwing kun je de keuken helemaal verbinden met de woonkamer. Zie jij je al koken aan het kookeiland. De ruimte afgewerkt met een houtenvloer, gestuukte wanden en een zachtboard plafond.

Keuken:

De gesloten keuken straalt nostalgie uit. De ruimte geeft veel mogelijkheden, vooral als je deze bij de woonkamer betreft. Een mooi kookeiland en een wand waar het keukenapparatuur in is weggewerkt. Zo creëer je een moderne woning in een typisch jaren 60 woning. De huidige keuken met kunststof werkblad is voorzien van:

+ 5-pits Gasfornuis

+ Koelkast (los)

+ Vaatwasser (los)

+ Vriezer (los)

De ruimte afgewerkt met een tegelvloer, deels gestuukt/betegelde wanden en een houten schroten plafond.

Toilet:

Het toilet is via de hal te bereiken en is voorzien van een Duoblok toilet en fonteintje.

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





Impressie!



Verdieping

Overloop:

De L-vormige overloop is ruim van opzet en geeft toegang tot 3 slaapkamers, de wasruimte, een vaste kast, badkamer en de trapopgang naar de zolderverdieping.

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

Badkamer:

De badkamer is zowel via de overloop als één van de slaapkamers te bereiken. Via het vensterraam kan het daglicht lekker binnenstromen en kan de ruimte worden geventileerd. Ondanks het compacte formaat is de badkamer van alles voorzien wat je nodig hebt, zoals:

+ Douche

+ Duo-blok toilet

+ Wastafel

De ruimte is afgewerkt met een terrazzo vloer, grotendeels betegelde wanden en een gestuukt plafond.

Wasruimte:

Aan de voorzijde van het woonhuis (boven het portaal van de achterom) is de wasruimte gecreëerd. Een super handige plaats voor de wasmachine en droger. Er is ruimte genoeg voor een wasrek en om te strijken. Mocht je een werk-/studeerkamer nodig hebben, daar leent deze kamer zich ook uitstekend voor.

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

Slaapkamer 1:

De aan de voorzijde gelegen slaapkamer is ruim van formaat en heeft een directe toegang tot de badkamer. Via het flinke raampartij kan het daglicht lekker binnen komen, wat de kamer extra prettig doet aanvoelen. De shutters zijn niet alleen sfeervol, maar ook praktisch.

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

Slaapkamer 2:

Met ruim 13,5 m² meter is deze slaapkamer nagenoeg net zo groot als de grote slaapkamer aan de voorzijde.

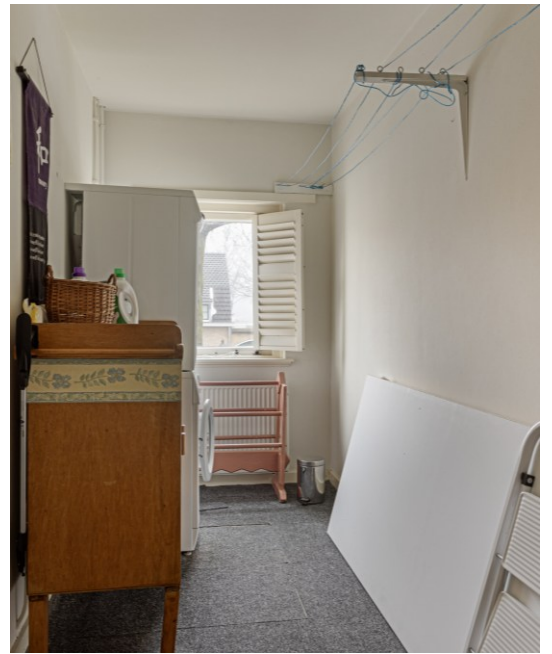
Doordat de kamer aan de achterzijde is gelegen heb je mooi zicht op de achtertuin. De shutters maken de kamer gezellig. De kamer is fijn in te delen met een tweepersoonsbed, kledingkast en bureau.

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

Slaapkamer 3:

Keurig formaat slaapkamer die aan de achterzijde van de woning is gelegen. Omdat de woning wat breder van opzet is dan de naburige panden is dat te merken in deze kamer. Er zijn op deze manier drie flinke slaapkamers, geen gedoe wie welke kamer gaat krijgen. Deze kamer heeft twee ramen waar de ochtendzon lekker langs binnen kan komen.

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



Zolder

Bergzolder:

Via een vaste trap kom je op de zéér ruime (bergzolder)zolder uit. Er is voldoende bergruimte voor de kerstversiering, vakantieoffers en wat al niet meer je wilt bewaren. Met het plaatsen van een dakkapel (met nokophoging) kun je hier 2 extra slaapkamers creëren, die beide van flink formaat zijn. Veel mogelijkheden dus met deze zolder! De twee huidige royale dakramen zorgen voor veel daglicht, waardoor de zolder nu ook al als speelzolder kan worden gebruikt voor de kinderen. De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer.



Tuin

Voortuin:

De voortuin is op het noordwesten gelegen en is fraai en onderhoudsarm aangelegd. Door de lengte heb je voldoende privacy van de voetgangers die voorbij komen.

Achtertuin:

Zéér diepe tuin van maar liefst 14 meter en een bijna 7,5 meter breed. Menig tuinliefhebber weet wel raad met deze vierkante meters. Ondanks dat de tuin op het zuidoosten gelegen is heb je altijd een plekje in de zon of juist in de schaduw. Voor ieder wat wilt. De aluminium overkapping aan het huis zorgt ook dat je met regenachtige dagen kunt genieten van de tuin. Praktisch is de achterom.

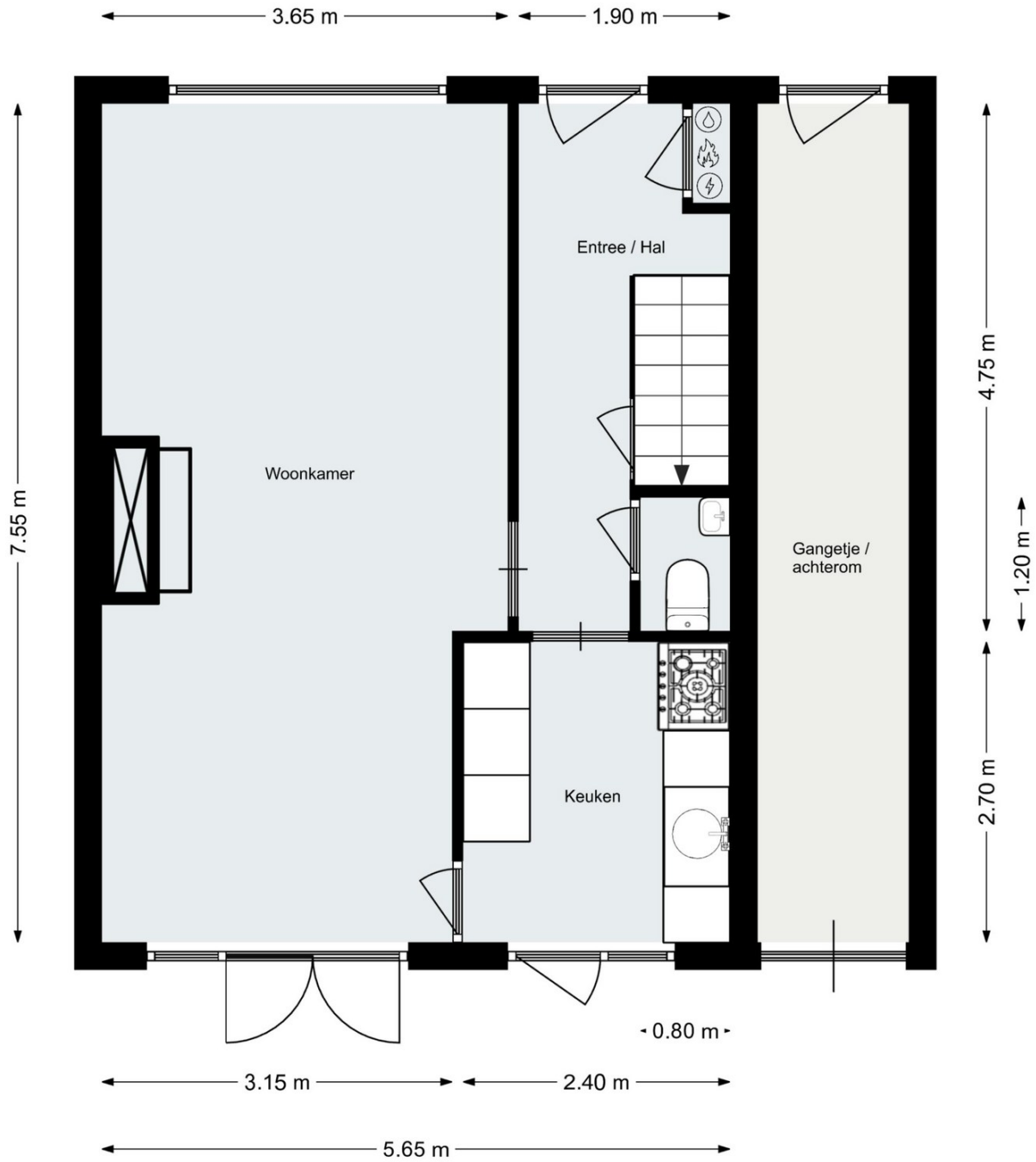
Berging/Schuur:

Fietsen, tuingereedschap en het buitenspeelgoed, kun je met gemak kwijt in deze stenenberging. De schuur is voorzien van elektra en is circa 3x2 meter groot.



Plattegrond

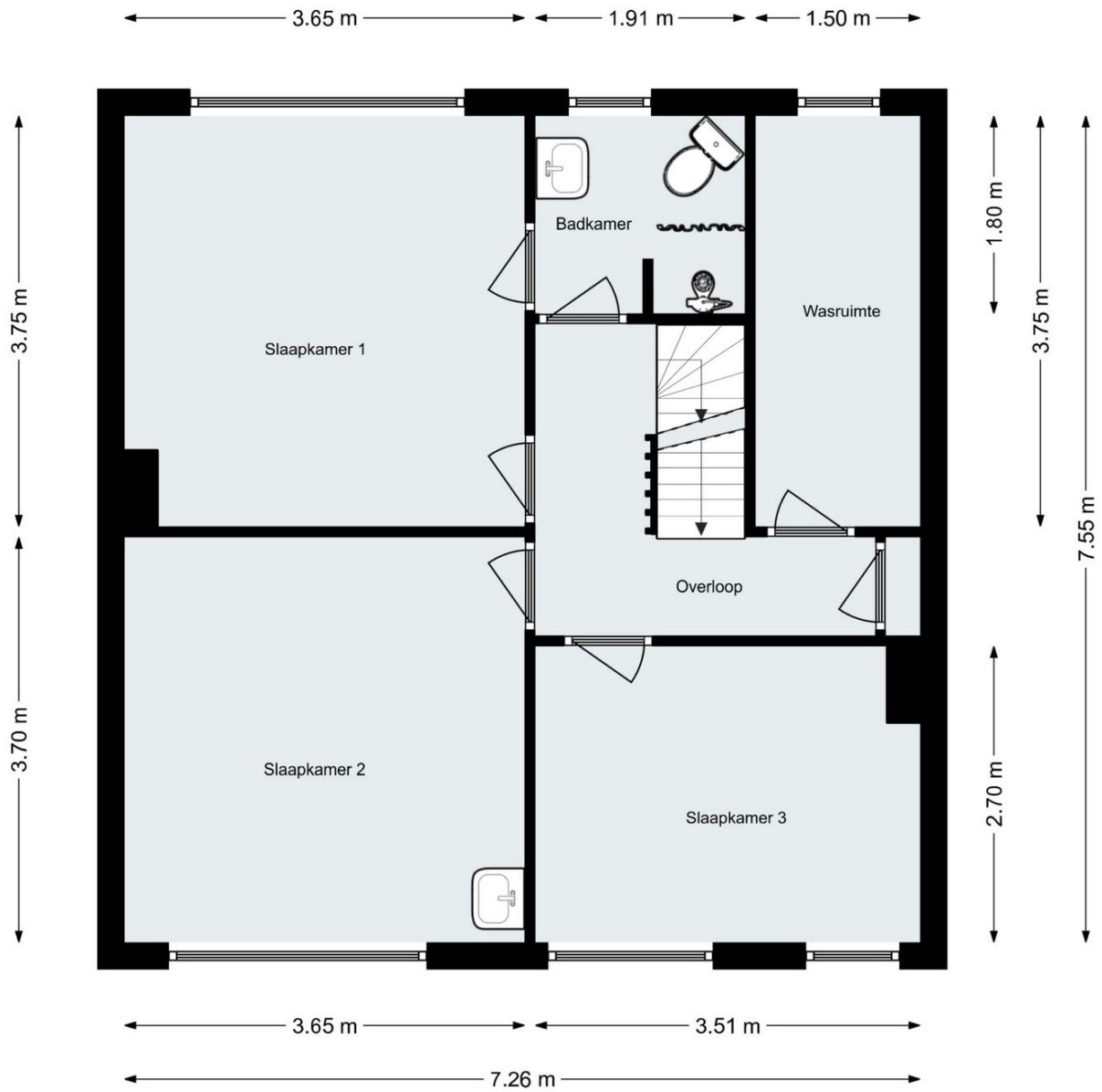
Begane grond



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

Plattegrond

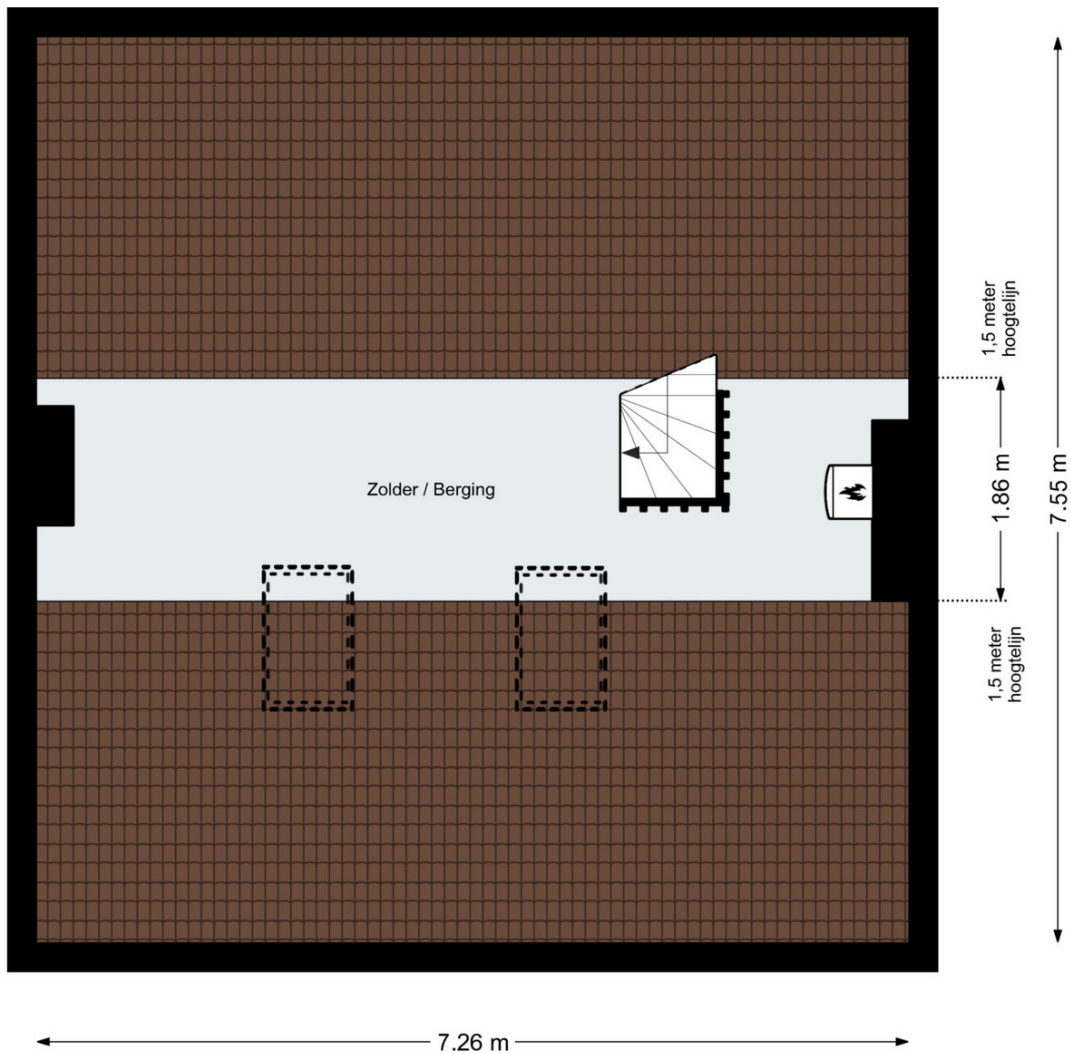
Verdieping



* 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



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie C	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1678	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 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.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar Bewegingsmelder				X
Overkapping	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast (<i>staand</i>)				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders Koolmonoxidemelder	X			
Screens				X
Rolluiken (<i>achter begane grond</i>)	X			
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie				
Gordijnrails				X
Gordijnen				X
Rol gordijnen Vouwgordijnen				X
Vitrages In-be-Tween				X
Shutters	X			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking Tapijttegels	X			X
Houtenvloer Laminaat	X			
PCV-vloer Linoleum Vinyl-vloer				X
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Close-in boiler	X			
Geiser				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard met / zonder toebehoren				X
Allesbrander Palletkachel Houtkachel	X			
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron (los)		X		
Gasfornuis Inductiekookplaat Keramische kookplaat	X			
Oven				X
Vaatwasser	X			
Afzuigkap / schouw	X			
Koelkast Koel-Vriescombinatie	X			
Kokend waterkraan				X
Wasmachine	X			
Wasdroger	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting				
Inbouwerlichting / dimmers	X			
Opbouwerlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en) (<i>Stellingen</i>)	X			
Boeken/legplanken	X			
Werkbank	X			
Vast bureau				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Sauna met / zonder toebehoren				X
Isolatievoorzieningen en dergelijken				
Voorzetramen				X
Zonnepanelen				X
Overige zaken				
Schilderijophangstelsysteem				X
Radiatorafwerking	X			
Dressoir woonkamer (Servieskast)	X			
Eettafel	X			
Louchset (tuin)	X			

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.



van
goedehuizen
makelaar

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