

*Welkom thuis!*



**Primulaveld 6**

**Bergen op Zoom**

van  
**goedehuizen**  
makelaar



**Primulaveld 6**  
**Bergen op Zoom**

**€ 315.000,- k.k.**  
Oplevering in overleg

### Maatvoering

Woonoppervlakte  
Inhoud  
Perceel

**Circa 100 m<sup>2</sup>** (85+15 m<sup>2</sup>)  
**Circa 355 m<sup>3</sup>**  
**174 m<sup>2</sup>**

### Bouw

Typewoning  
Bouwjaar  
Bouwaard  
Vloeraard  
Dak  
Kozijnen

**Hoekwoning | Eengezinswoning**  
**1980**  
**Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken**  
**Beton**  
**Zadeldak met pannen bedekt**  
**Hout**

### Installatie

Verwarming  
Warm Water  
Elektra

**Combiketel Intergas HRE (2020)**  
**Via combiketel**  
**5 groepen | 1 aardlekschakelaar**

Energielabel



### Energiebesparende maatregelen

- ✓ Dubbelglas
- ✓ Spouwmuur
- ✓ Dakisolatie

# Omschrijving

Jonge gezinnen en starters Opgelet! Perfecte hoekhuis in het gezellige Tuinwijk!

Welkom bij deze praktische hoekwoning gelegen aan het Primulaveld 6 Bergen op Zoom. Perfect voor jonge families en starters die op zoek zijn naar hun droomhuis in een kindvriendelijke omgeving.

Dit gezellige woonhuis staat te popelen om jou en je gezin te verwelkomen! Met maar liefst 3 ruime slaapkamers is er genoeg ruimte voor iedereen. Of gebruik de extra kamers als thuishkantoor of hobbyruimte. De zolderverdieping geeft je nog meer mogelijkheden om kamers te creëren. Misschien tover je deze verdieping wel om als hoofdslaapkamer voor jou en je partner!

Stap naar buiten en geniet van de royale achtertuin waar je heerlijk kunt ontspannen na een drukke dag. Momenteel is de tuin onderhoudsarm ingericht maar jij met je groene vingers weet wel raad met deze achtertuin! Je maakt er de perfecte plek van voor zomerse barbecue-avonden met vrienden en familie of gewoon om lekker tot rust te komen met een goed boek en een koud drankje.

De locatie van dit huis is echt ideaal voor gezinnen! Met scholen en een speeltuin om de hoek, kunnen de kinderen veilig en zorgeloos spelen terwijl jij geniet van een momentje voor jezelf. De uitvalswegen zijn ook allemaal goed aan te rijden en de bourgondische binnenstad van Bergen op Zoom fiets je binnen 5 minuten naar toe.

Dit huis biedt de unieke kans om het volledig naar jouw eigen smaak en stijl te moderniseren. Laat je creativiteit de vrije loop en maak van deze hoekwoning jouw persoonlijke droomhuis waar je jarenlang van zult genieten! Een mooie nieuwe keuken met kookeiland? Breid je de woning uit? Het is allemaal mogelijk!

Klaar om de sprong te wagen en dit fantastische huis in Tuinwijk te ontdekken? Twijfel niet langer en maak snel een afspraak voor een bezichtiging. Dit is jouw kans om je eigen plekje te creëren in één van de meest gewilde wijken van de stad!



## Pluspunten

- ✓ 3 royale slaapkamers mogelijkheid tot 4de!
- ✓ Royale achtertuin!
- ✓ Gelegen in kindervriendelijk buurt!
- ✓ Nabij scholen en voorzieningen!

# Begane grond

## **Entree:**

Compacte hal die toegang geeft tot de woonkamer en de meterkast. De jassen kunnen prima worden opgehangen.

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

## **Woonkamer:**

Prima woonkamer welke aan de voorzijde van de woning is gelegen. Door de opzet van de kamer laat de woonkamer zich prettig indelen met een royale zithoek en eethoek bij de keuken. Het daglicht kan goed binnenstromen door de flinke raampartij. Extra handig is de royale trapkast, waar de boodschappenvoorraad en de stofzuiger kunnen worden opgeborgen.

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

## **Keuken:**

Aan de achterzijde van de woningen treffen de hoek opgestelde keukens. Via het raam is er zicht op de achtertuin, zo kun je de kinderen goed in de gaten houden als jij staat te koken. Door de openheid kun je hier ook een leuke keuken met kookeiland plaatsen. Er zijn veel mogelijkheden. De huidige keuken is voorzien van:

+ 4 pits Gasfornuis

+ Afzuigkap

+ Vaatwasser

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

## **Gang:**

Via het gangetje is er toegang tot de trapopgang naar de verdiepingen en het toilet. Heel praktisch om de warmte op de begane grond te houden.

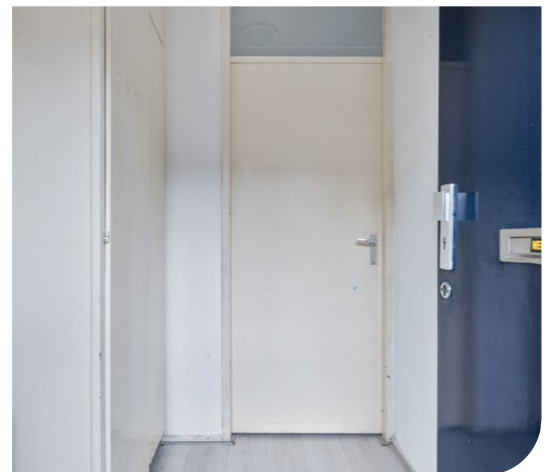
De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

## **Toilet:**

Het toilet is voorzien van een duo-blokcloset en een fonteintje.

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





# Verdieping

## **Overloop:**

Prima overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de zolderverdieping. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, grof geverfde wanden en een spuitwerk plafond.

## **Badkamer:**

Nette badkamer in een neutrale kleurstelling. Met een paar leuke accessoires maak je het helemaal eigen. Via het vensterraam kan de badkamer goed worden geventileerd, wel zo praktisch. De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel met enkele wastafel
- + Douchecabine
- + Handdoekenradiator
- + Wandcloset

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

## **Slaapkamer 1:**

Zéér royale slaapkamer welke aan de voorzijde van de woning is gelegen. Door de langwerpige opzet van de kamer kun je hier met gemak een flink tweepersoonsbed en kledingkast(en) kwijt.

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

## **Slaapkamer 2:**

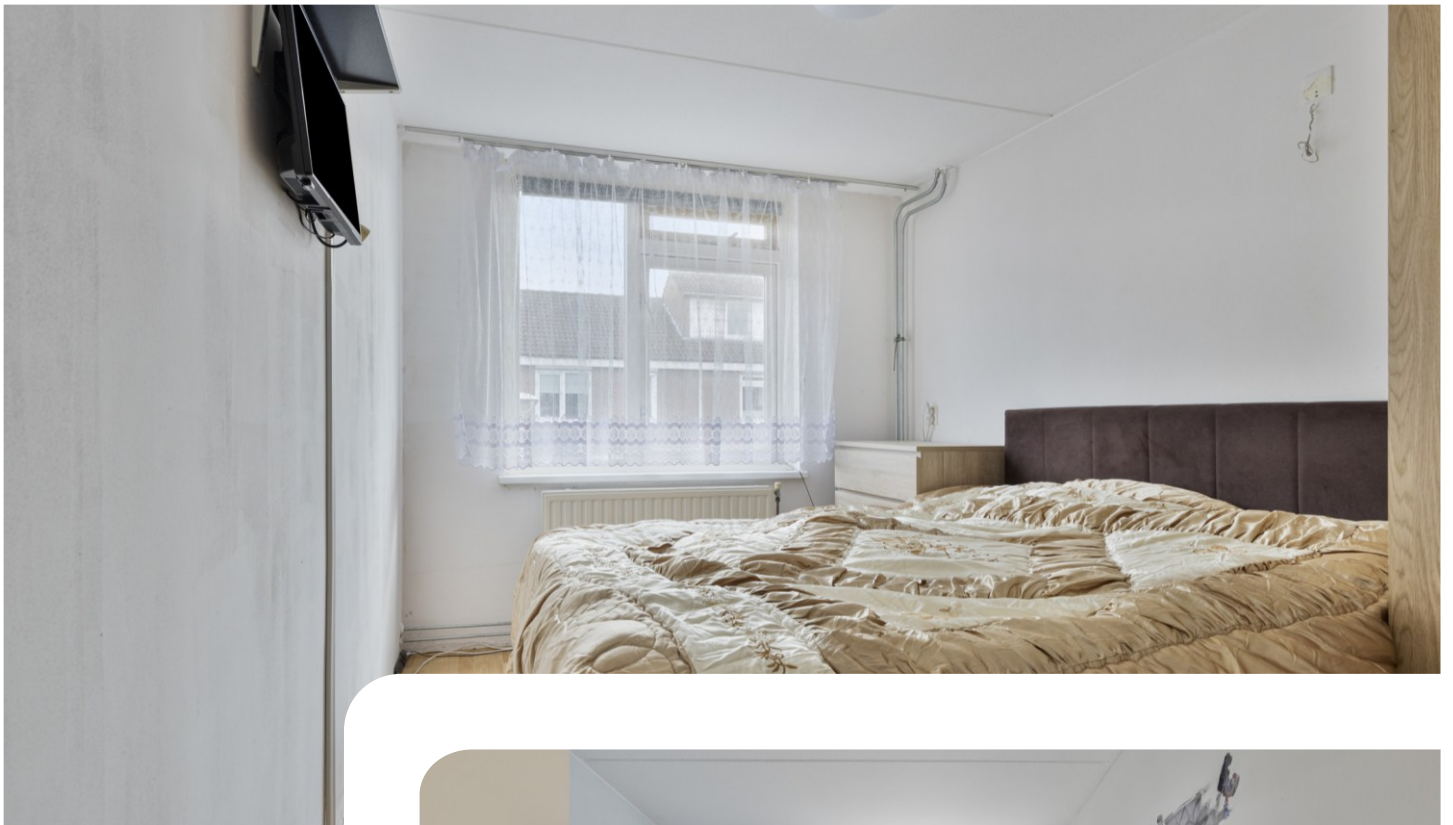
De wat klein ogende slaapkamer is stiekem ruimer dan je denkt met een vloeroppervlakte van circa 9 m<sup>2</sup>. De verrassing van de woning mag je wel zeggen. De perfecte kinderkamer waar een bed, kledingkast en bureau makkelijk in kunnen worden geplaatst.

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

## **Slaapkamer 3:**

Leuke slaapkamer aan de achterzijde van de woning. De kamer heeft een leuk uitzicht op de achtertuin. Door de rechthoekige opzet is de kamer op verschillende manieren in te richten. Wel zo leuk.

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



*Slaap lekker!*







# Zolder

## Zolder:

Via de vaste trap kom je uit op de zolderverdieping. Deze is lekker ruim van opzet waardoor je hier perfect een vierde slaapkamer kunt creëren. Dit doe door het plaatsen van een extra groot dakraam of een dakkapel. Tot slot tref je hier momenteel de witgoed aansluitingen en de combiketel van 2020.



# Tuin

## Voortuin:

De fraaie voortuin (circa 5,50 x 6,50) wat zorgt voor net wat meer privacy. De tuin is op het zuidoosten gelegen en voorzien van een plantenborder en sierbestrating.

## Achtertuin:

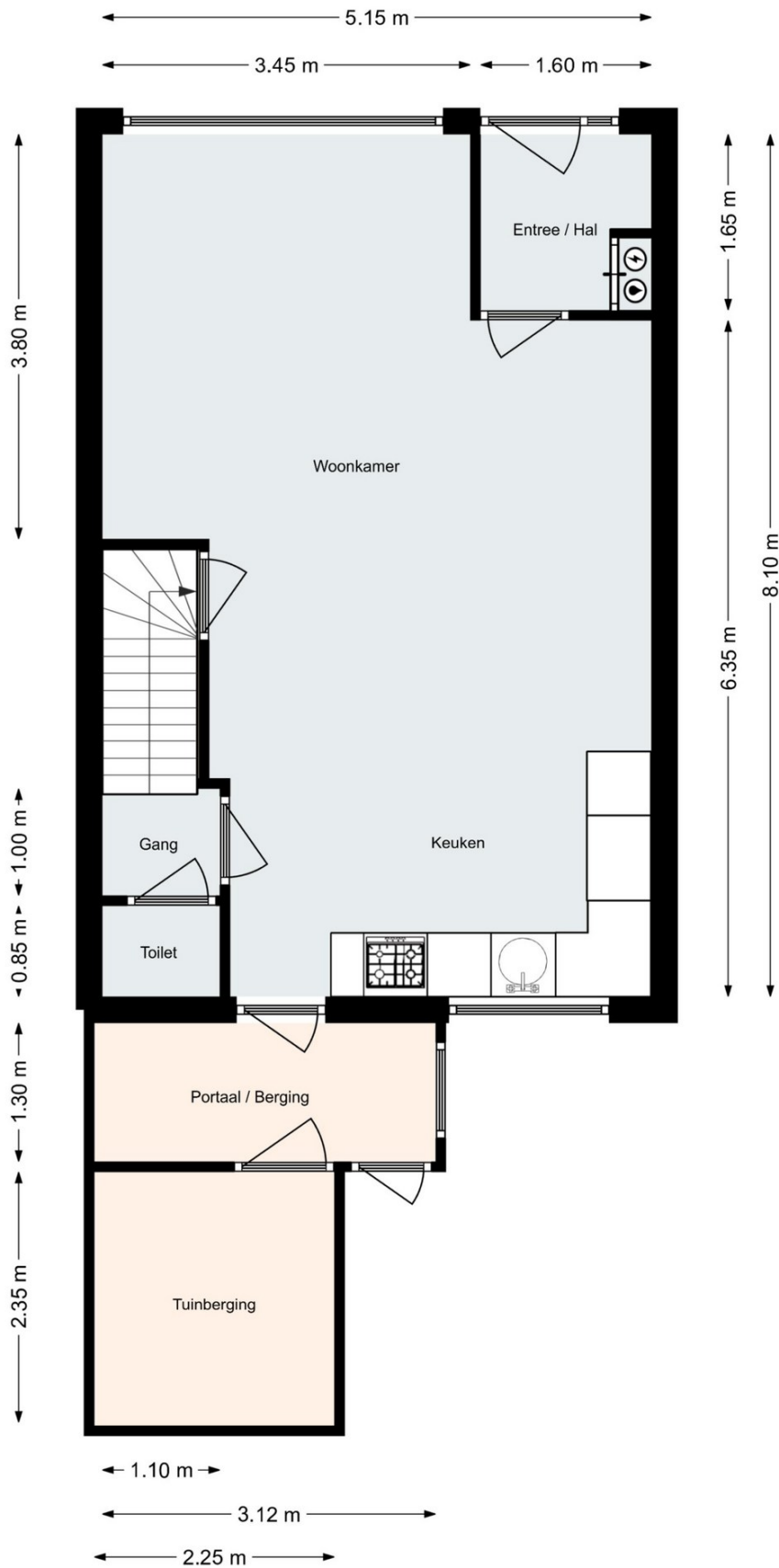
De circa 15 meter diepe achtertuin is onderhoudsarm aangelegd. Via de zijkant is er een achterom. Mocht je de auto op eigen terrein willen parkeren? Dan kan dat zeker door de brede toegang aan de achterzijde van de tuin. Door de diepte van de tuin heb je altijd een plekje om te genieten van de zon ondanks de noordwestelijke oriëntatie van de tuin.

Heb je groene vingers dan weet jij wel raad met deze vierkante meters.



# Plattegrond

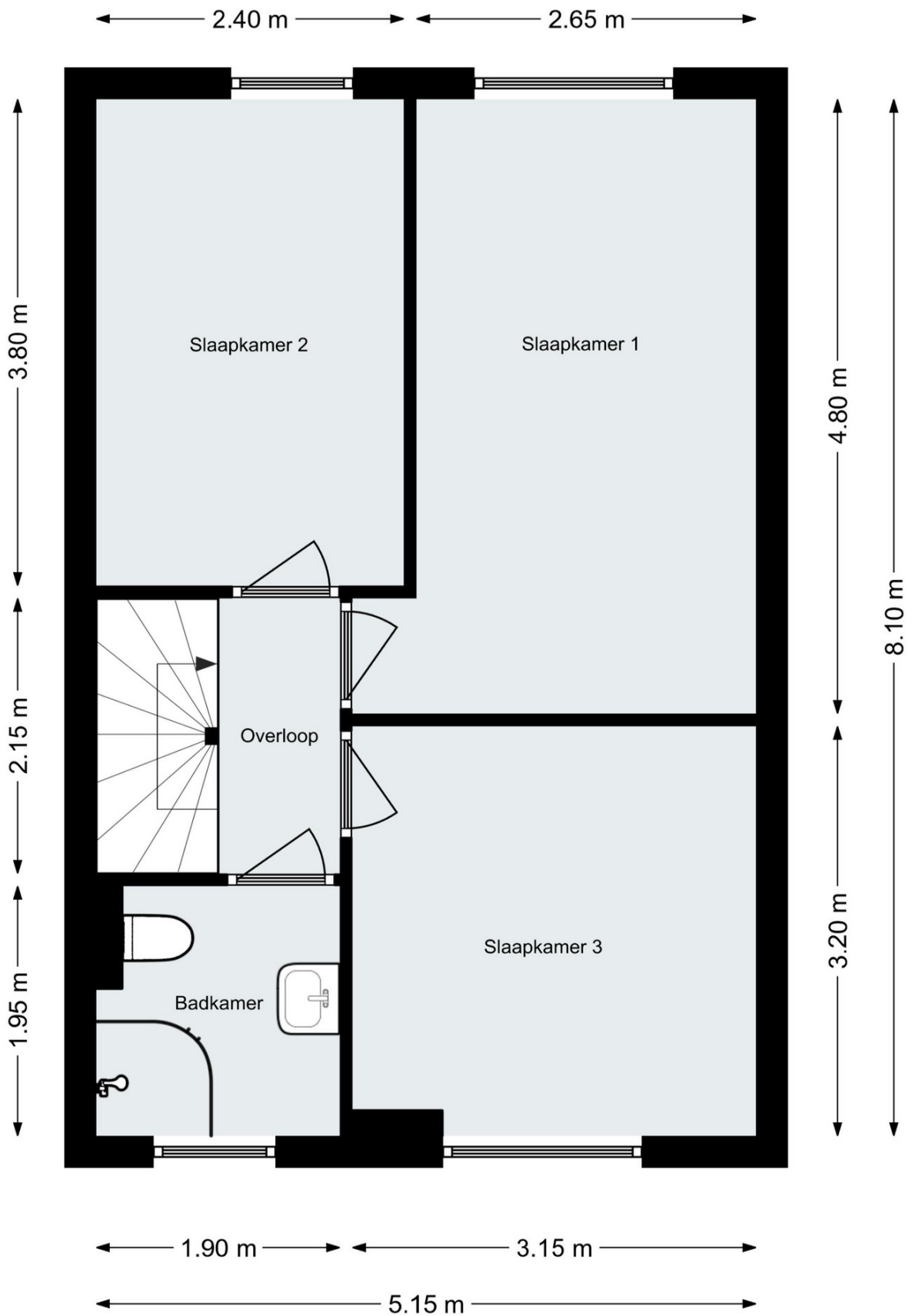
## Begane grond



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

# Plattegrond

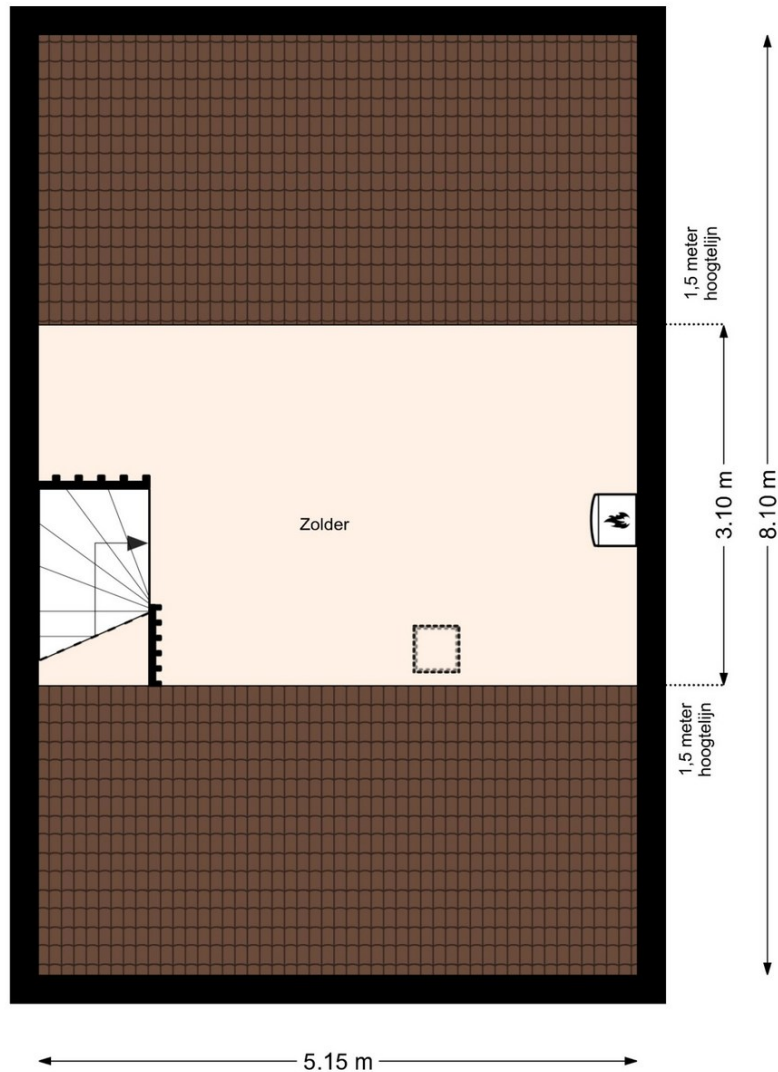
## Verdieping



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

# Plattegrond

## Zolderverdieping








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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie K	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2596	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 januari 2025  
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.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar   Bewegingsmelder				X
Overkapping				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast ( <i>staand</i> )				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders   Koolmonoxidemelder				X
Screens				X
Rolluiken ( <i>Keuken, slaapkamer achter, keukendeur</i> )	X			
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren				X
<b>Raamdecoratie</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Luxaflex   Jaloezieën   Shutters				X
<b>Vloerdecoratie</b>				
Vloerbedekking				X
Laminaat	X			
PCV-vloer   Linoleum   Vinyl-vloer				X
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard   met / zonder toebehoren				X
Allesbrander   Palletkachel   Houtkachel				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Gasfornuis	X			
Oven ( <i>defect</i> )	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap / schouw	X			
Koel-Vriescombinatie ( <i>los</i> )	X			
Kokend waterkraan				X
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Verlichting</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
<b>(Losse) kasten, legplanken</b>				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken				X
Werkbank				X
Vast bureau				X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna met / zonder toebehoren				X
<b>Isolatievoorzieningen en dergelijken</b>				
Voorzetramen				X
Zonnepanelen				X
<b>Overige zaken</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X
Radiatorafwerking				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](http://www.vangoedehuizen.nl)