

Welkom thuis!



Zandstraat 48

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Zandstraat 48
Bergen op Zoom

€ 349.000,- k.k.
Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte
Inhoud
Perceel

Circa 115 2
Circa 400 m3
203 m2

Bouw

Typewoning
Bouwjaar
Bouwaard
Vloeraard
Dak
Kozijnen

Twee-onder-een-kapwoning | Eengezinswoning
1952
Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Begane grond: **Deels Hout / Beton** | Verdiepingen: **Hout**
Zadeldak met bitumen bedekt
Kunststof

Installatie

Verwarming
Warm Water
Elektra

Combiketel: Remeha Tzerra (2019)
Via combiketel
4 groepen | 2 aardlekschakelaars

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

✓ Dubbelglas

Omschrijving

Fantastische kans voor gezinnen in het geliefde Meilust!

Welkom bij dit charmante woonhuis aan de Zandstraat 48 in Bergen op Zoom. Deze knusse twee-onder-een-kap eengezinswoning uit 1952 biedt een scala aan mogelijkheden voor jou en je gezin. Met een tuin van maar liefst 98m², heb je alle ruimte om te genieten van het buitenleven.

Potentieel is hier het sleutelwoord, met de optie om maar liefst 5 slaapkamers te creëren. Hoewel deze woning wat liefdevolle aandacht kan gebruiken, is het de perfecte kans om jouw eigen stempel te drukken en een droomhuis te creëren.

Wat dacht je van een woonkamer met en-suite-deuren of een open woonkeuken met moderne inbouwapparatuur. Op de verdiepingsvloer je eigen wellness badkamer met ligbad en inloopdouche... Het is allemaal mogelijk.

De ligging van deze woning is werkelijk ideaal. Gelegen in een zeer gewilde buurt met een supermarkt en diverse voorzieningen op steenworp afstand, zal je alle gemakken binnen handbereik hebben. Het nabijgelegen Oscar van Hemelpark biedt een rustige groene omgeving voor ontspanning op slechts 2 minuten loopafstand.

Als kers op de taart beschikt deze woning over een garage/klusschuur, waardoor jouw klus- en opbergmogelijkheden eindeloos zijn. De ideale ruimte voor hobbyisten en klussers!

Kortom, deze op te knappen woning in Meilust Noord biedt een unieke kans om jouw droomhuis te realiseren op een toplocatie. Aarzel niet en maak snel een afspraak voor een bezichtiging - de mogelijkheden zijn eindeloos!



Begane grond

Entree/hal:

Prima hal als binnenkomst van deze leuke woning. Door de brede opzet is er voldoende ruimte om de jassen op te hangen. De hal geeft toegang tot de eet-/woonkamer, de keuken, het toilet en de trapopgang naar de verdiepingen.

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

Woonkamer:

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen. Eventueel is er eenvoudig weer een directe toegang te maken vanuit van de hal. Opvallend is het licht inval door het grote raampartij. De kamer laat zich goed indelen met een royale (hoek)bank en meubels. De haardpartij maakt de sfeer en de vaste kast zorgt al voor de nodige opbergruimte.

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

Eetkamer:

De eetkamer staat in een open verbinding met de woonkamer. Door het plaatsen van en-suite-deuren maak je de kamer niet alleen sfeervoller maar kun je je ook even terugtrekken als het in de woonkamer wat drukker is. Ook hier tref je een haardpartij en zijn er twee vaste kasten. Met een kleine ingreep zou je de keuken kunnen verbinden met de eetkamer. Zo creëer je een echte woonkeuken.

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

Keuken:

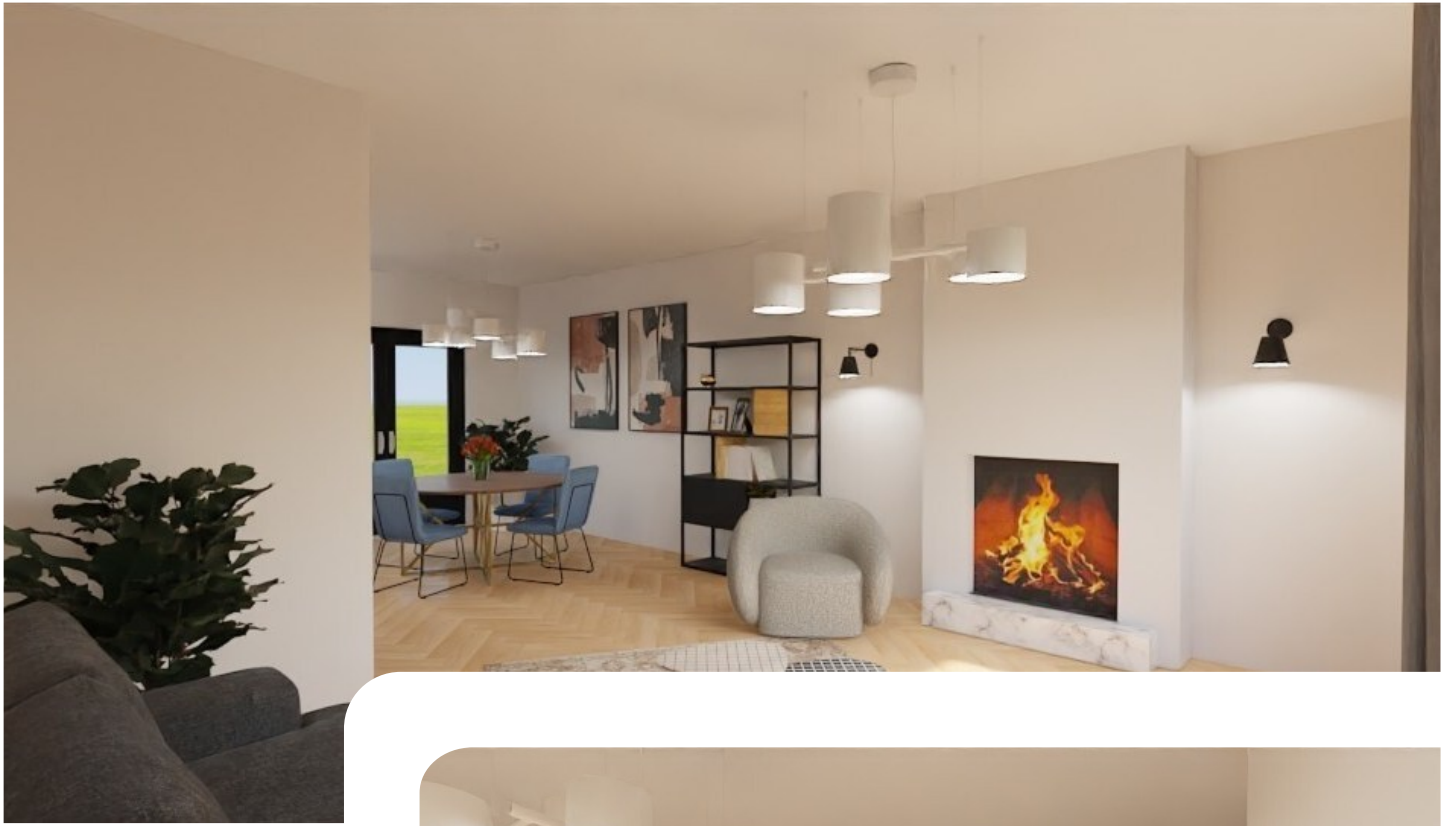
Gesloten keuken voorzien van een eenvoudig keukenblok met kunststof werkblad. De keuken geeft toegang tot de tuin en de handige trap/kelderkast. Hier kun je de stofzuiger en de boodschappenvoorraad kwijt. De wijnliefhebbers weten stiekem ook wel raad met deze ruimte. De keuken is gedateerd en is aan vervanging toe. Met het open breken van de muur richting de eetkamer ontstaan er een mooi open verbinding voor een woonkeuken.

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

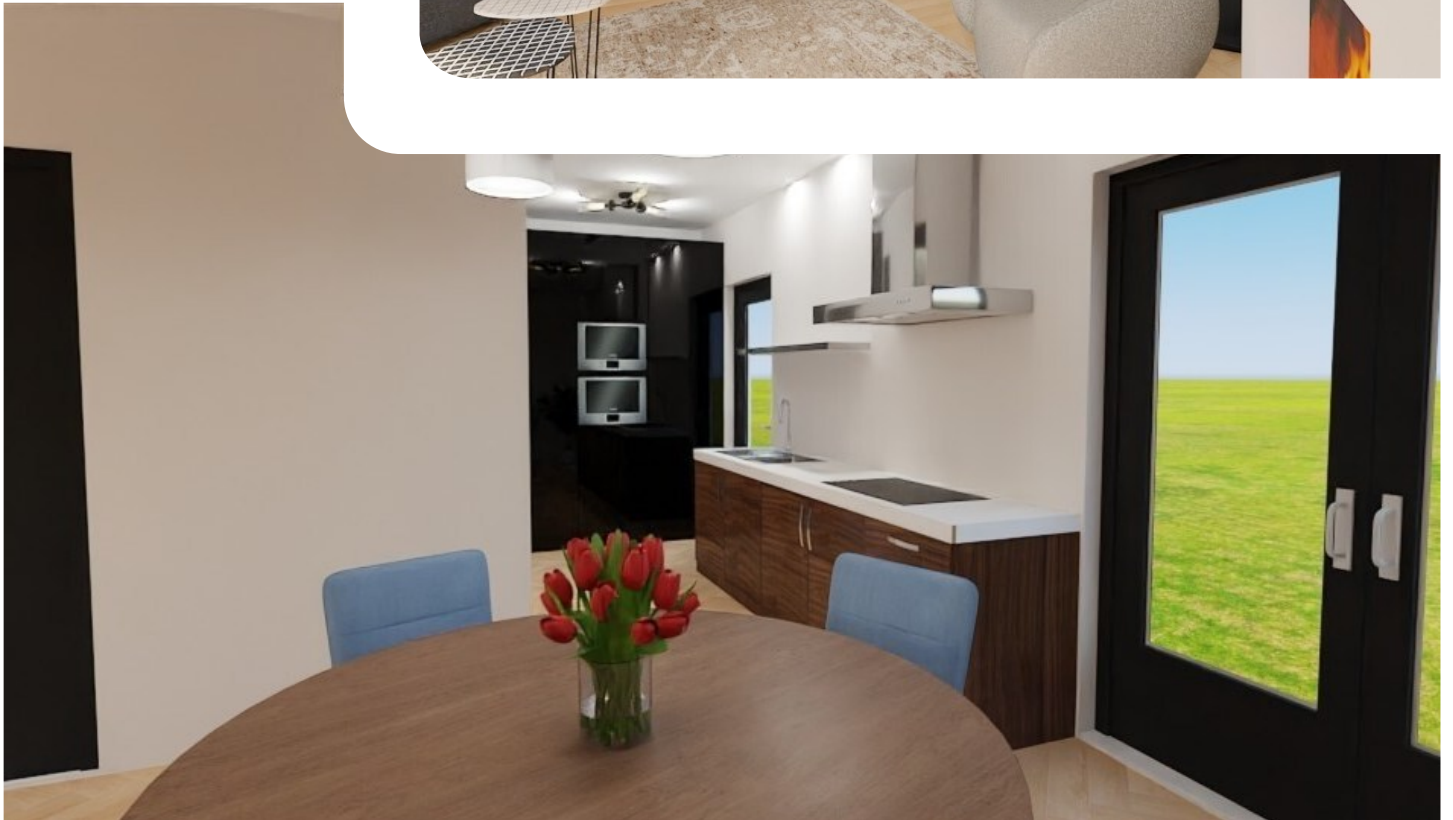
Toilet:

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

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



Impressie





Verdieping

Overloop:

Ruime overloop die via het glas-in-lood raam direct wordt voorzien van daglicht. De overloop geeft toegang tot 4 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede/zolderverdieping. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Badkamer:

De vloeroppervlakte van de badkamer is prima. De badkamer is voorzien van een douche cabine en een enkele wastafel. Mocht je graag een aparte wasruimte wensen... dan is dit de perfecte kamer voor. De wasmachine kan er makkelijk staan samen met het de droger en een wasrek. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gipsplaten plafond.

Slaapkamer 1:

Aan de achterzijde van de woning treffen we de eerste (hoofd)slaapkamer. In de ochtend wordt je heerlijk wakker door de eerste zonnestralen op het gezicht. Mocht je het lekker donker willen maken, dan het aanwezige rolluik een uitkomst. De kamer is voorzien van een vaste kast voor de kleding. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 2:

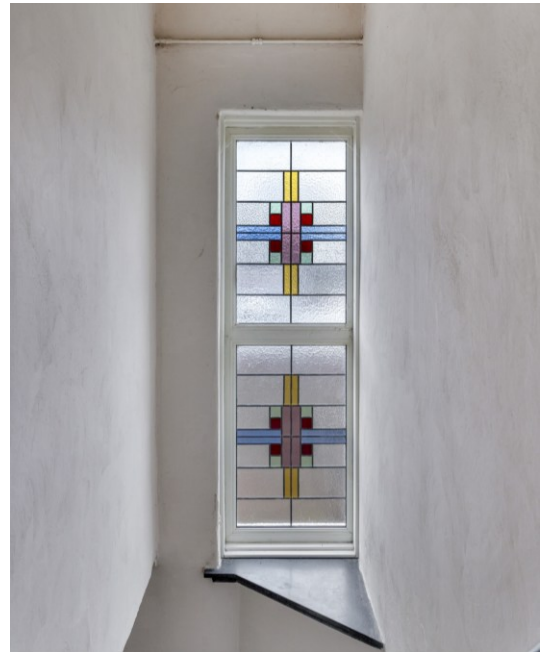
De aan de voorzijde gelegen slaapkamer is ruim van opzet. Een tweepersoonsbed, bureau kun je hier met gemak in kwijt. Je kleding kun je opbergen in de ruime vaste kast. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 3:

Werk je veel vanuit huis? Dan is dit de ideale werk-studeerkamer. Uiteraard is dit ook een prima kinderkamer. Een ledikant en kinderbedje passen hier prima. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, granol wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 4:

Aan de achterzijde treffen we de vierde slaapkamer die voorzien is van een rolluik. Door de schuine dak-zijde is het een speelse kamer. Heb je behoefte aan een ruimere badkamer, dan tover je deze ruimte om tot de nieuwe badkamer met douche, bad en wastafel. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, granolwanden en een gestuukt plafond.





Slaap lekker!



Tweede / Zolder verdieping

Slaapkamer 4/Berging:

Royale zolderruimte waar eventueel een vijfde slaapkamer kan worden gecreëerd. Door de nokhoogte is dat prima mogelijk en het daglicht heeft voldoende toegang. Achter de aanwezige knieschotten zijn er voldoende bergmogelijkheden voor de welbekende vakantiekofters en kerstversiering. Tot slot tref je hier ook de Remeha combiketel van 2019.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en hardboard panelen wanden.



Tuin

Voortuin:

Diepe voortuin met een beukenhaag als afscheiding. Het zorgt voor de eventuele gewenste privacy van nieuwsgierige voorgangers. De tuin kun je naar eigen inzicht indelen en voorzien van leuke planten, bestrating en/of plantenbakken.

Achtertuin:

Met de 14 meter diepe en 7 meter brede tuin zijn er volop mogelijkheden. Heb jij groene vingers? Dan weet jij wel raad met deze tuin. Creëer hier je eigen droomtuin, met overkapping, moestuin en diverse plantenbordes. Of wat denk je van een speelgazon voor de kinderen. Het kan allemaal. De zon straalt vanaf de ochtend tot ver in de middag vol in de tuin. Praktisch is het aanwezige achterom.

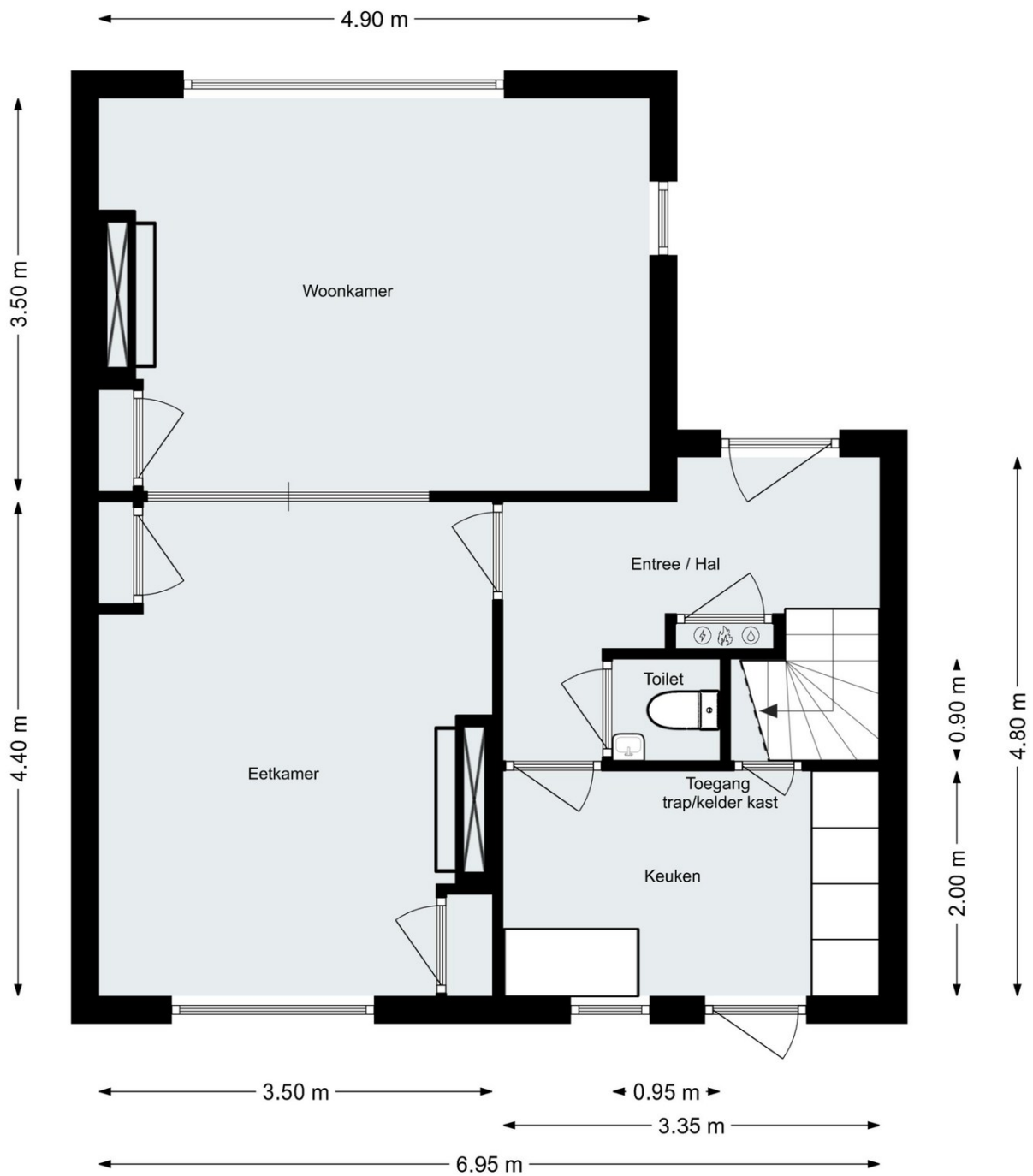
Garage:

De vrijstaande garage is circa 4,5x3 meter en staat achter in de tuin. Het zadeldak zorgt voor extra opbergmogelijkheden. Een mooie plek om de fietsen, het tuingereedschap en het speelgoed in op te bergen. De klusjesmensen onder ons weten wel raad met deze meters. Een eigenklusschuur is nog nooit zo dicht bij geweest.





Plattegrond



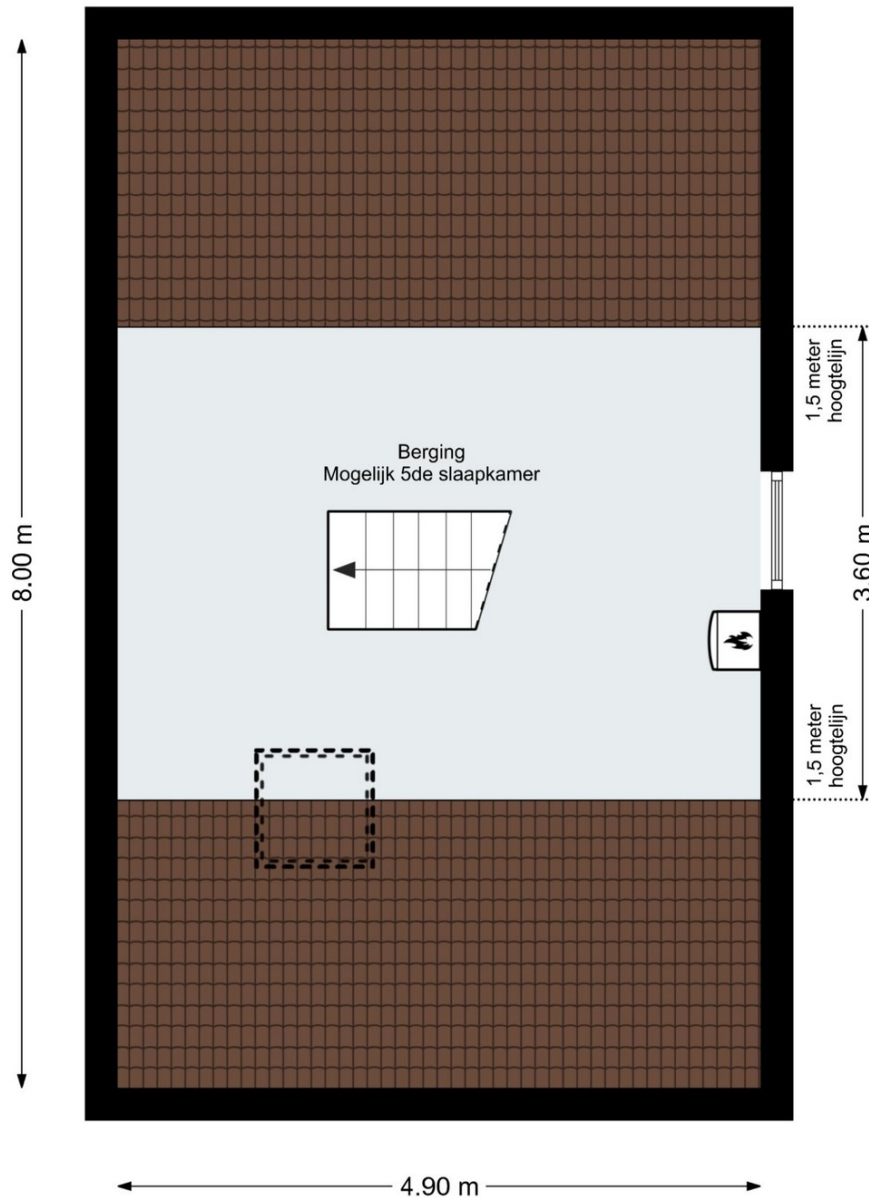
* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1425	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 maart 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.

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