

Welkom thuis!



Zandstraat 9

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Zandstraat 9
Bergen op Zoom

€ 475.000,- k.k.
Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte
Inhoud
Perceel

Circa 155 m² | Overig circa 35 m²
Circa 695 m³
215 m²

Bouw

Typewoning
Bouwjaar
Bouwaard
Vloeraard
Dak
Kozijnen

Twee-onder-een-kapwoning | Eengezinswoning
1935
Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Beton en hout
Zadeldak met pannen | Plat dak met bitumen bedekt
Hout

Installatie

Verwarming
Warm Water
Elektra

Combiketel Nefit (2024) + Warmtepomp
Via combiketel
11 groepen + kookgroep | 1 aardlekschakelaar

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ HR-beglazing
- ✓ Deels dakisolatie

Omschrijving

Droom jij ervan om te wonen in een sfeervol huis vol karakter en ruimte voor het hele gezin? Dan is deze prachtige twee-onder-een-kapwoning aan de Zandstraat 9 in het bruisende Bergen op Zoom precies wat je zoekt!

Welkom in Meilust Zuid, een charmante wijk waar dit pareltje uit 1935 zich bevindt. Bij aankomst parkeer je de auto op je eigen oprit, hoe luxe is dat. Een warm welkom ontvangt je zodra je de voortuin betreedt, die je direct uitnodigt om binnen te stappen.

Dit gezellige woonhuis laat je verrassen door de 4 comfortabele slaapkamers, perfect voor een goede nachtrust. Het souterrain biedt extra ruimte en mogelijkheden, terwijl de woonkamer met haardpartij uitnodigt tot gezellige avonden met het hele gezin. De hobbykoks onder ons weten wel raad met deze keuken. Uiteraard kun je de woning nog helemaal naar eigen smaak brengen met de luxe spa-badkamer en een keuken met alle denkbare inbouwapparatuur en kookeiland. Met het plaatsen van een schuifpui of tuindeuren wordt het binnen-buiten gevoel nog een stukje vergroot. Een huis met enorm veel mogelijkheden waarbij we ook zeker de studeerkamer op de begane grond niet mogen vergeten. Maak je hier je kantoor aan huis van of wordt dit het onderkomen voor één van de (puber)kinderen.

Deze tweekapper heeft een energielabel C en staat te popelen om nieuwe bewoners te verwelkomen. De achtertuin is de plek om de barbecue aan te steken. Ideaal voor zonnige dagen en buitenplezier zo op het noordwesten gelegen. Vanuit de tuin en de slaapkamers aan de achterzijde heb je een vrij uitzicht, waardoor je optimaal kunt genieten van rust en privacy.

Op zoek naar een plek waar je je direct thuis voelt, met alle voorzieningen — zoals scholen en een supermarkt - binnen handbereik? Dan is deze woonkans jou op het lijf geschreven! Twijfel niet langer en neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging. Je nieuwe thuis wacht op je!



Pluspunten

- + 4 mogelijk 5 slaapkamers!
- + Kantoor/praktijkruimte aan huis!
- + Scholen en supermarkt om de hoek!
- + Vrij uitzicht aan de achterzijde!

Begane grond

Entree / Hal:

Prima welkom van de woning in deze entree/hal. Er is ruimte genoeg om de jassen netjes op te hangen. De hal geeft toegang tot de woonkamer en het toilet.

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

Toilet:

Royale toiletruimte, welke voorzien is van een wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

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

Woonkamer:

Opvallend lichte doorzonwoonkamer van ruim 10 meter diep. De erker zorgt buiten het daglicht ook voor een mooi uitzicht over de Zandstraat en de oprit. Aan de achterzijde is er een directe toegang tot de tuin en de keuken. De blikvanger is de haardpartij die buiten de warmte ook een sfeermaker is. Een fijne zit- en eethoek kunnen hier makkelijk worden geplaatst. De woonkamer geeft toegang tot de verdiepingvloeren, de keuken en het souterrain. De ruimte is afgewerkt met een parketvloer, deels gestuukte wanden en een gestuukt balken plafond.

Keuken:

De semi-openkeuken heeft een U-opgestelde keukenopstelling met een natuursteen werkblad. Door de bar is er vanuit de woonkamer niet direct zicht op het aanrecht, waardoor je de vaat even kunt laten staan. Tegelijkertijd blijf je wel in contact met de visite tijdens het bereiden van de maaltijden. Het raam aan de zijkant en het bovenlicht zorgen voor het nodige daglicht in de keuken.

De keuken is voorzien van:

+ 6 pits gasfornuis

+ Afzuigkap

+ Dubbele spoelbak

+ Oven

+ Vaatwasser

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

Studeerkamer:

Het extraatje van de woning! Voor de thuiswerkers onder ons is dit zeker een must-have. Met ruim 29 m² aan oppervlakte heb je hier een heel ruim thuishkantoor. Misschien tover je de ruimte wel om voor één van de kinderen die nog thuis woont. Zo hebben ze een eigen onderkomen onder de vleugels van de ouders. Via de studeerkamer is er een toegang tot een kelder voor extra opbergruimte en tot de tuin.

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





Gezellig!







Werkkamer!



Eerste verdieping

Overloop:

Prima overloop die toegang geeft tot de badkamer, twee slaapkamers en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De ruimte is afgewerkt met een parketvloer, grotendeels gestuukte wanden en plafondplaten.

Slaapkamer 1:

Een echté hoofdslaapkamer die over de gehele breedte, aan de voorkant van de woning is gesitueerd. In de vaste kasten kan een flinke garderobe worden opgeborgen. Super praktisch allemaal. Het extraatje van deze kamer is de toegang tot het balkon. Het daglicht kan goed binnenstromen via de raampartij aan de voorzijde en de zijkant. De ruimte is afgewerkt met een parketvloer, gestuukte wanden en plafondplaten.

Balkon:

Via de hoofdslaapkamer is er toegang tot het balkon dat op het zuidoosten is gelegen. Een fijne plek om van de ochtendzon te genieten. Met circa 4,1 x 1,6 meter is het een ruim balkon.

Slaapkamer 2:

Aan de achterzijde tref je de tweede slaapkamer. Een prima kinderkamer met een vrij uitzicht. Misschien maak je van deze kamer wel een walk-in-closet. Wel zo handig met de waskamer ernaast.

De ruimte is afgewerkt met een parketvloer, gestuukte wanden en een houten schroten plafond.

Waskamer:

De praktische waskamer is aan de achterzijde van de woning gelegen. Er is genoeg plaats voor de wasmachine, droger en ook nog voor een droogrek. Eventueel is deze kamer te combineren met de naastgelegen kamer, waardoor er een grote slaapkamer ontstaat.

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

Badkamer:

Prima badkamer aan de zijkant van de woning. Via het vensterraam kan niet alleen het daglicht goed binnenkomen, maar kan ook de badkamer goed worden geventileerd. De ruimte leent zich uitstekend om hier een gloednieuwe badkamer in spa-uitstraling te realiseren. De huidige badkamer verkeerd nog in prima staat en is voorzien van:

- + Enkele wastafel
- + Douchecabine
- + Duoblok toilet
- + Handdoeken radiator
- + Ligbad

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, deels gestuukte en betegelde wanden en een gipsplaten plafond.





Tweede verdieping

Overloop:

Via de vaste trap komen we uit op de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers. De ruimte is afgewerkt met parketvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 3:

Gezellige slaapkamer van circa 13 m² woonoppervlakte, welke aan de voorzijde van de woning is gelegen. Een bed, kledingkast en een bureau passen er met gemak in. Handig is het luik die toegang geeft tot een verrassend grote vliering waar de vakantie koffers kunnen worden opgeborgen en de kerstversiering. De ruimte is afgewerkt met een parketvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 4:

Speelse slaapkamer aan de achterzijde van de woning van circa 12m². Het dakkapel zorgt voor een leuke hoek waar een bureau kan worden geplaatst. Daarnaast kan er met gemak een tweepersoonsbed worden geplaatst. De ruimte is afgewerkt met een parketvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.



Overige ruimtes

Souterrain:

Via de woonkamer is er toegang tot het souterrain van circa 6,5 x 4,0 meter. Deze ruimte is een leuke chill-plek voor de kinderen. Uiteraard ook uitstekend om de wijnvoorraad te plaatsen. In het huidige souterrain is een dompelbad en een sauna geplaatst, welke al geruime tijd niet meer worden gebruikt.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, houtenschorten wanden en een gipsplaten plafond.

Garage:

Wat een flinke garage van 5,75 x 2,90 meter. De auto kan hier prima worden geplaatst of wat dacht je van de fietsen. Ook de hobbyklussers weten wel raad met deze vierkante meters. De openslaande deuren zijn niet alleen praktisch maar passen ook helemaal in de stijl van de woning. Het verlengstuk van de garage richting de studeerkamer hangt de ketel en de warmtepomp. Via de garage is er toegang tot de meterkast.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer.



Tuin

Voortuin:

Leuke voortuin met een oprit voor de auto. De stenen afscheiding zorgt voor een statige uitstraling en de vaste planten zorgen voor het nodige groen. De sierbestrating van de oprit maakt het plaatje compleet.

Achtertuin:

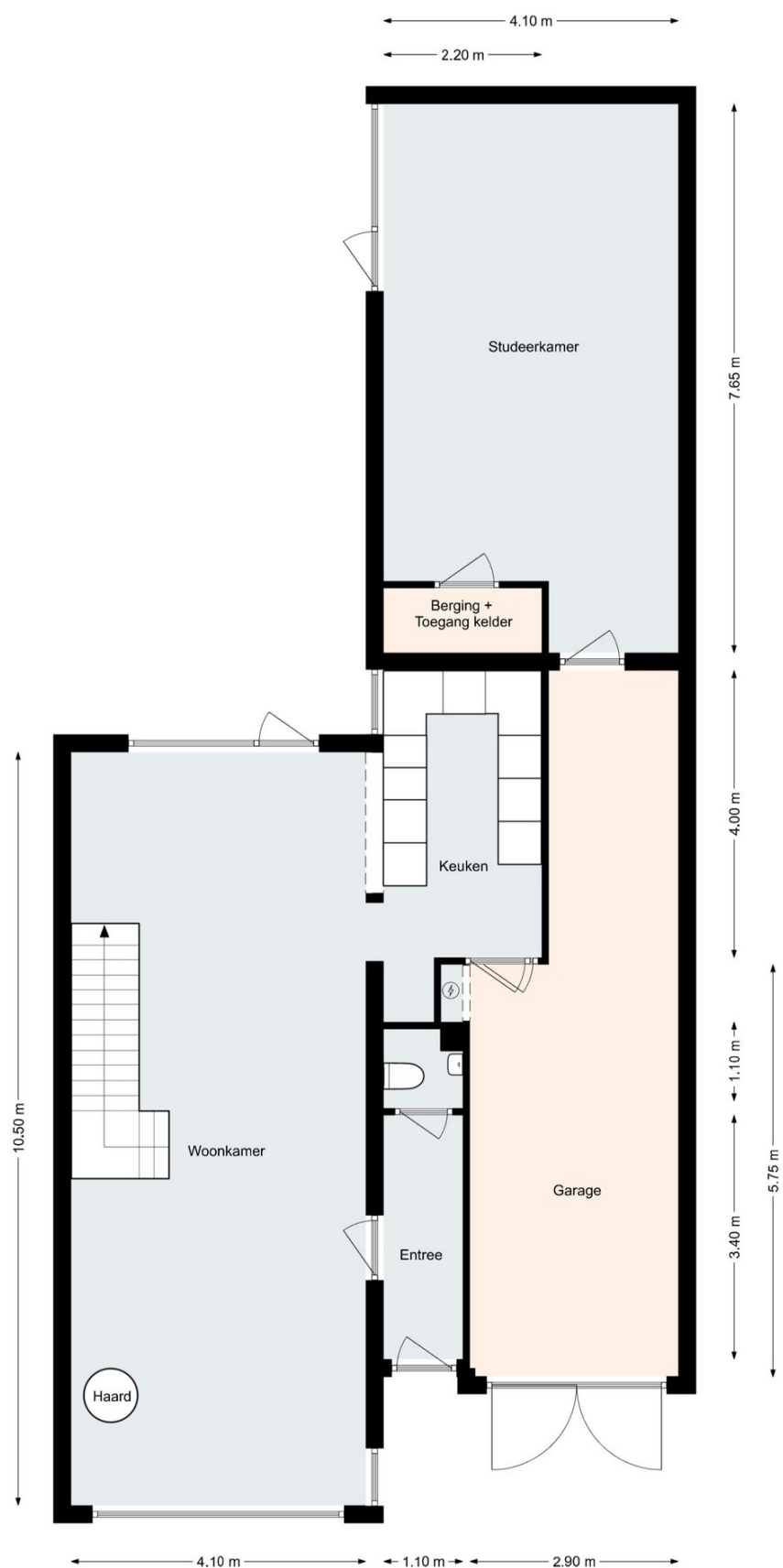
Prima achtertuin waar je in de avond vol kunt genieten van de zon. Zet de barbecue maar aan tijdens de gezellige zomeravonden. De ruim 10 meter diepe achtertuin heeft een vrij uitzicht over de sportvelden van het MollerJuvenaat. Het hoogteverschil zorgt voor een gezellige uitstraling. Het betegelde terras kan deels worden overkapt door het kersvers geplaatste zonnescherm. Het nodige groen met de mooiste planten zorgen dat je een heel jaar kunt genieten van de tuin.





Plattegrond

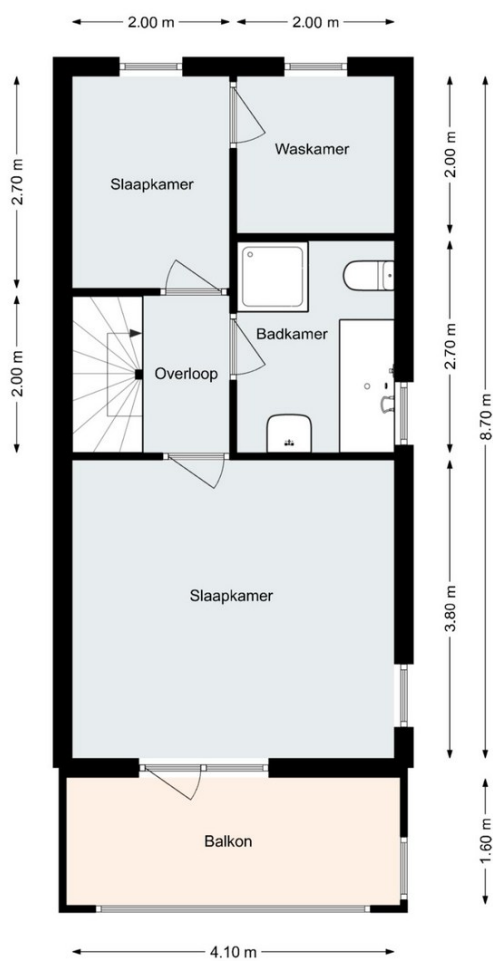
Begane grond



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

Plattegrond

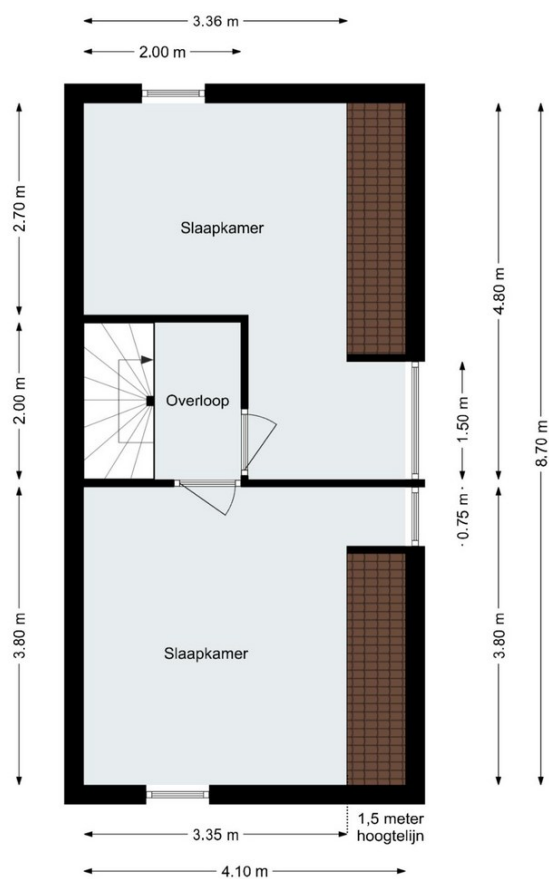
Verdieping



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

Plattegrond

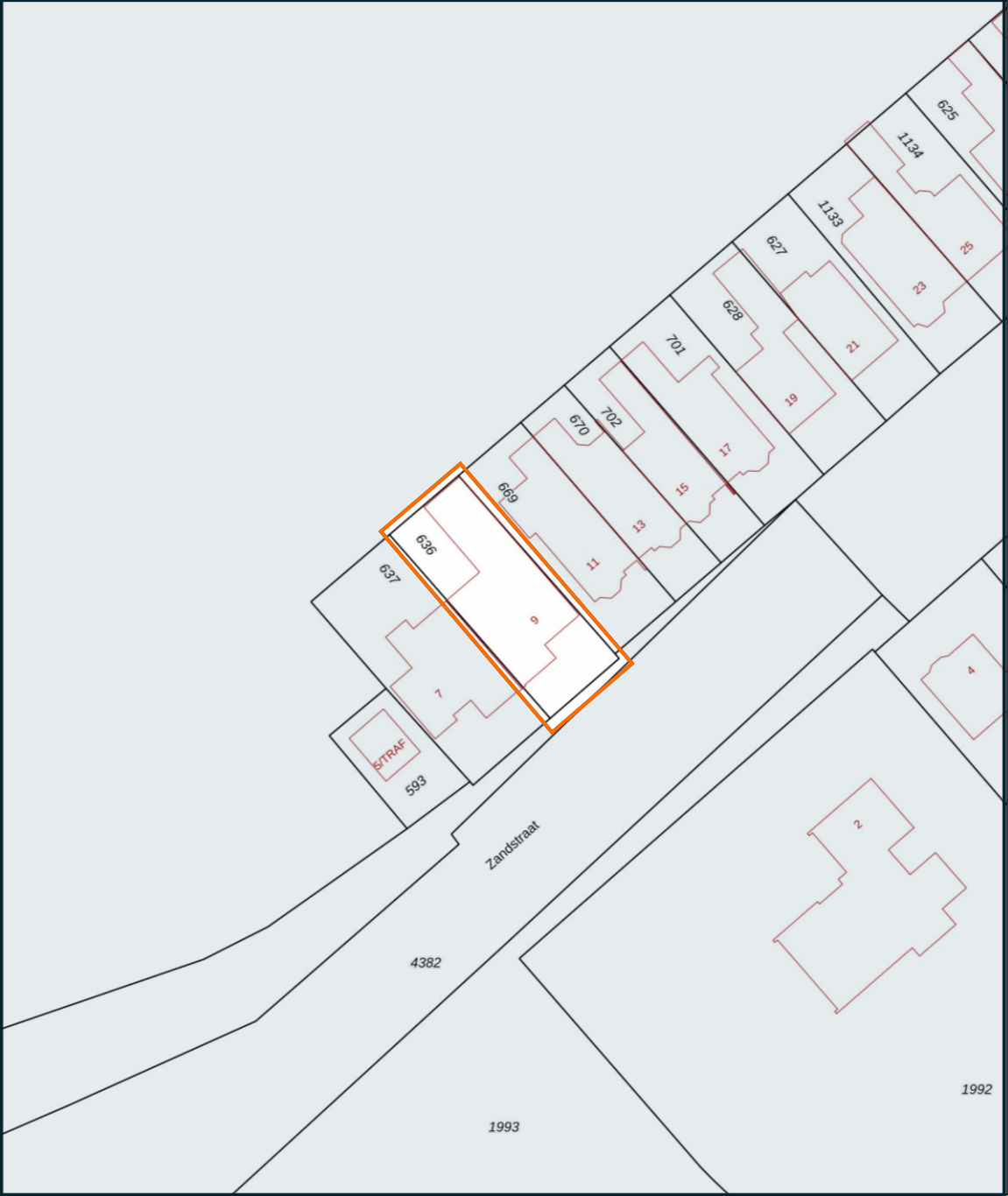
Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Van Goede Huizen Mak



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom

Sectie K

Perceel 636

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.

kadaster

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				X
Zonwering buiten (<i>achter elektrisch bedienbaar</i>)	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages / Plisse	X			
Luxaflex	X			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				X
Houtenvloer Parket Laminaat	X			
PCV-vloer Linoleum Vinyl-vloer				X
Warmwatervoorziening/ CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Warmtepomp	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		X		
Gasfornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap / schouw	X			
Koelkast (los) Vriezer (los)	X			
Kokend waterkraan				X
Wasmachine		X		
Wasdroger				X

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en)				X
Boeken/legplanken (<i>werkkamer</i>)	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 (<i>functioneert niet</i>)	X			
Isolatievoorzieningen en dergelijken				
Voorzetramen				X
Zonnepanelen				X
Overige zaken				
Schilderijophangststelsel				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 dat 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 sta je sterk bij jouw volgende stap, met een waardeverklaring 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