

Welkom thuis!



Oude Stationsweg 39

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Oude Stationsweg 39
Bergen op Zoom

€ 269.500,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte
Inhoud

Circa 70 m2 – Overig: circa 17 m2
Circa 390 m3

Bouw

Typewoning
Bouwjaar
Bouwaard
Vloeraard
Dak
Kozijnen

Benedenwoning
1910
Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Beton
Plat dak met bitumen
Hout

Installatie

Verwarming
Warm Water
Elektra

Combiketel
Via combiketel
Vernieuwd in 2024!

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Grotendeels dubbelglas
- ✓ Grotendeels muurisolatie

Omschrijving

Ooit eens gedroomd van wonen in een gezellige, sfeervolle benedenwoning op steenworp van het stadscentrum van Bergen op Zoom? Nou, grijp je kans! Oude Stationsweg 39 is precies zo'n plek waar je meteen thuis zult voelen. Ben je starter en zoek je de ideale mix van karakter, comfort én een toplocatie? Kom dan zeker eens kijken bij dit unieke appartement!

Stap binnen en voel direct die authentieke sfeer van een woning uit 1910. Hoge plafonds, fraaie details – ja, die charme zie je en voel je overal terug. Toch geen ouderwetse bedoening hoor: het is hier fris, verzorgd én perfect te stylen naar je eigen smaak. Je kunt met een gerust hart zeggen dat dit appartement de juiste balans heeft tussen klassiek en modern!

Hoe fijn is dit: een benedenwoning mét achtertuin van circa 20 m2. Heerlijk om na werk even te relaxen in je groene oase of te barbecueën met vrienden op zonnige dagen. Zin in wat creatieve out-of-the-box-ideeën? Met een leuke loungeset, wat planten en lichtjes maak je er in no time een knus stadsparadijs van.

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is het ruime souterrain. Werk je vanuit huis? Dan richt je hier een heerlijke thuiswerkplek in. Of zie je jezelf juist aan de slag gaan met een eigen gym, muziekhok, toffe game-room of kledingkast waar je altijd al van droomde? Hier kun je echt alle kanten op. Het souterrain biedt extra ruimte zonder concessies te doen aan woongenot.

Laat je auto lekker staan, want je bent hier werkelijk een steenworp verwijderd van alles wat het stadscentrum te bieden heeft. Winkels, gezellige horeca, terrasjes, supermarkten – alles is op loopafstand. Dankzij het nabije openbaar vervoer ben je bovendien zó op school, werk of bij vrienden. Ideaal voor starters die houden van city vibes én gemak.

Zeker mogen we niet vergeten te benoemen de separate XXL-berging van ruim 18m2, die direct achter de woning is gelegen! Je motor, fietsen, kerstballen, vakantiespullen en wat al niet meer: je kan het er allemaal in kwijt.

Laten we eerlijk zijn, zo'n knusse en karaktervolle benedenwoning op zo'n toplocatie – die zijn er gewoon niet veel meer. Dus, ben jij toe aan de volgende stap, wil je zelfstandig wonen in een huis vol historie én mogelijkheden? Bel dan snel, plan een bezichtiging, en laat je verrassen door wat Oude Stationsweg 39 Bergen op Zoom te bieden heeft.

Wie weet zeg jij straks: “Dit is mijn eerste échte thuis!”



Pluspunten

- ✓ **Benedenwoning met XXL-berging!**
- ✓ **Gelegen aan de rand van stadcentrum!**
- ✓ **Openbaar vervoer om de hoek!**
- ✓ **In-Step-Klare woning!**

Indeling

Entree:

Bij binnenkomst kom je in een compacte hal, waar de jassen kunnen worden gehangen. Direct merk je dat deze woning verzorgt en sfeervol is. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, gestuukte wanden en een houten panelen plafond.

Woonkamer:

Sfeervolle woonkamer met mooie authentieke details. Denk aan de paneeldeuren, glas-in-loodramen en de sierlijsten aan het plafond. Een leuke eet- en zithoek kunnen hier met gemak worden geplaatst. Gezellig met familie of vrienden tafelen en geniet van een leuke film. Via de woonkamer is er toegang tot de meterkast en een handige bergkast.

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

Keuken:

De gezellige open keuken is een echte retrokeuken. Alles functioneert helemaal prima en het past helemaal in de stijl van de woning. Er is voldoende bergruimte in de keukenkastjes en aan het kunststofaanrechtblad heb je ruimte voor het bereiden van de maaltijden. De toegang tot de vaste kast is reuze handig voor de boodschappenvoorraad. De keuken is onder andere voorzien van:

+ 4-pits gaskookplaat

+ Afzuigkap

+ Losse koelkast

+ Losse magnetron

+ Oven

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

Gang:

Het gangetje geeft toegang tot de bijkeuken, het toilet, de inloopkast en indirect tot de badkamer. Hier is de mooie originele granietenvloer nog in tact. Een handige verkeersruimte.

De ruimte is afgewerkt met een granietenvloer, gestuukte wanden en een houten panelen plafond.

Toilet:

Keurige toiletruimte in een stoere en tegelijk neutrale afwerking. Het toilet is voorzien van een wandcloset, lekker praktisch tijdens het schoonmaken.

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

Badkamer:

Heerlijke badkamer om je even op te frissen. Zo start je dag toch heerlijk in deze moderne en verzorgde badkamer. Ventileren kan via het venster raam, waardoor ook het daglicht binnen kan komen. De badkamer is voorzien van :

+ Badkamermeubel met enkele wastafel

+ Royale inloopdouche met regendouche

+ Handdoekenradiator

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

Kantoor/inloopkast:

In dit knusse hoekje plaats je met gemak een paar kasten. Zo heb je je eigen inloopkast. Wel zo handig vlak naast de badkamer. Werk je veel vanuit huis en wil je een gezellig hoekje helemaal voor jezelf? Dan plaats je hier een bureau en kun je ongestoord je werk doen.

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

Bijkeuken:

Zéér royale bijkeuken die opvallend licht is te noemen. Via de bijkeuken is er toegang tot de slaapkamer, het souterrain en de tuin. De wasmachineaansluiting tref je hier ook. De combiketel is keurig in een kast weggewerkt, waardoor je ook weer extra berging hebt.

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

Slaapkamer:

Sfeervolle slaapkamer waar je in alle privacy kunt genieten van de rust tijdens het slapen. Een royale tweepersoonsbed past er met gemak in.

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









Souterrain

Souterrain:

Het extraatje van de woning. Met ruim 17m2 vloeroppervlakte kun je met deze ruimte alle kanten op. Maak je hier een extra slaapkamer, je eigen gym of wordt dit je giga inloopkast? De thuiswerkers onder ons weten waarschijnlijk kook wel raad met deze ruimte. Al met al een ruimte waar je veel mee kunt doen.



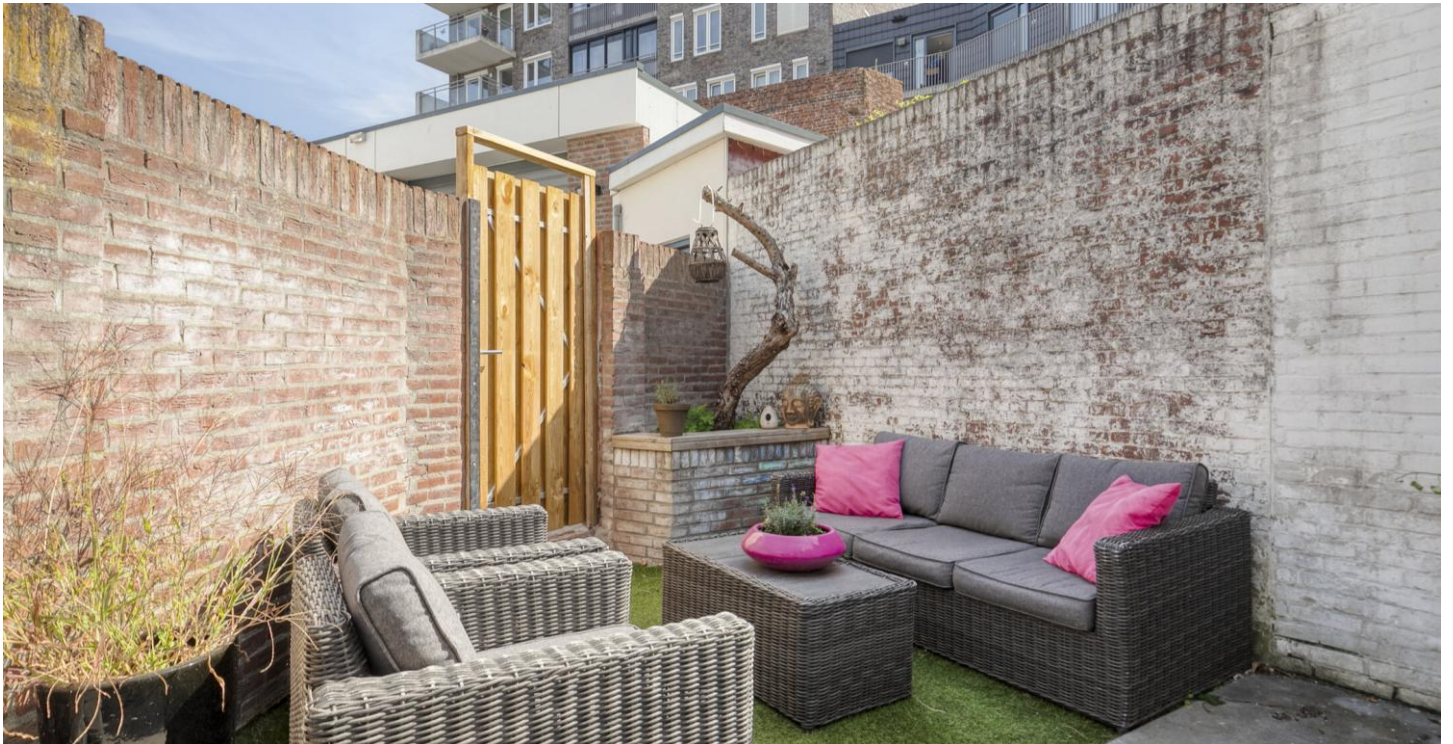
Tuin en Berging

Achtertuint:

De gezellige achtertuin kun je ook in de (zomer)avonden genieten met vrienden van een barbecue. Of heerlijk ontspannen met een goed glas wijn na een dag hard werken. De tuin heeft een achterom.

Berging:

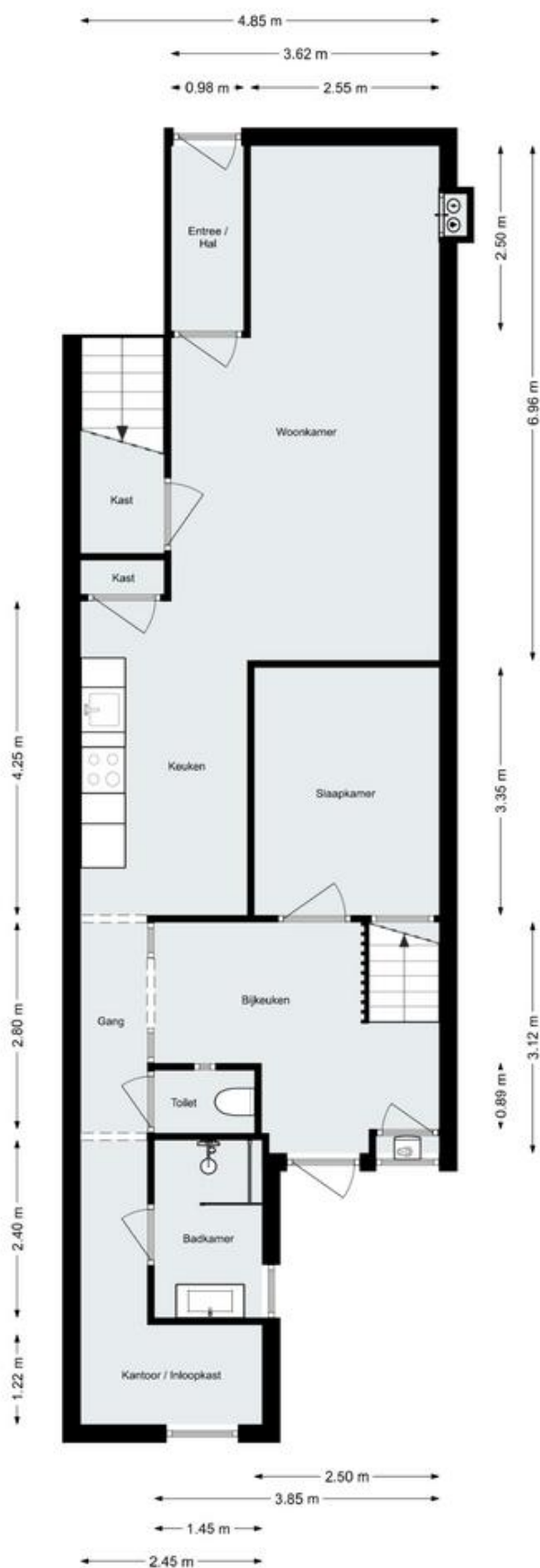
Op het gezamenlijke terrein tref je de berging aan. Door de puntvormige opstelling is er meer ruimte dan je eigenlijk zou denken. Heb je een motor of veel fietsen het past er allemaal in. Ook voor de hobbyisten onder ons een fijne plek om te knutsel aan je projecten. Uiteraard is dit ook bij uitstek de plek voor de vakantiekofters, de kerstversiering en wat al niet meer je wilt bewaren.





Plattegrond

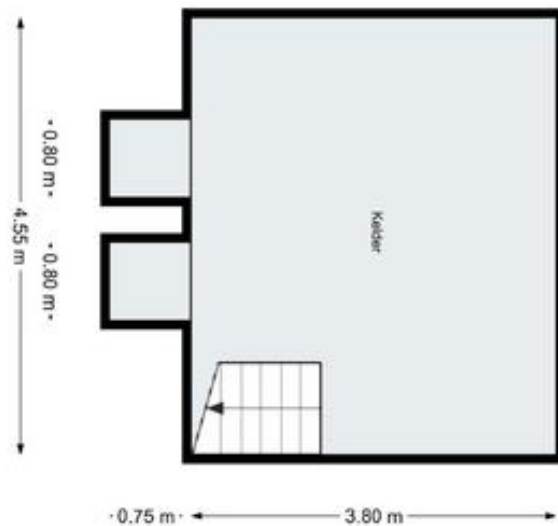
Woonlaag



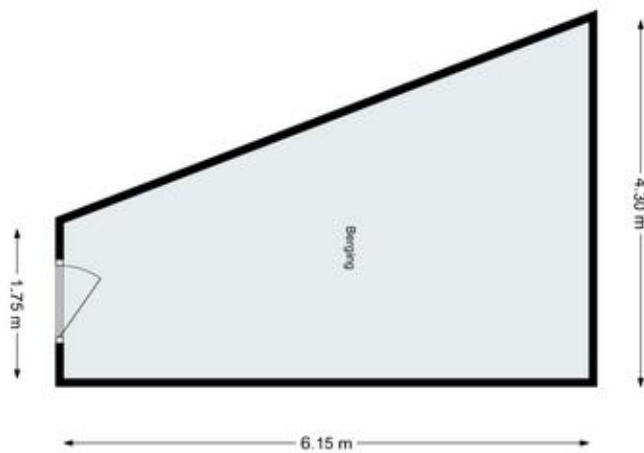
* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Souterrain



Berging



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

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				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen		X		
Vouwgordijnen				X
Vitrages				X
Jaloezieën			X	
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				X
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			
Magnetron			X	
Gasfornuis (4-pit)	X			
Oven	X			
Vaatwasser				X
Afzuigkap / schouw	X			
Koelkast (los)			X	
Kokend waterkraan				X
Wasmachine		X		
Wasdroger				X

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting (woonkamer)			X	
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en) (walk-in-closet)			X	
Boeken/legplanken (boven bed)	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
			X	
Losse kasten (berging)				
Stellingkasten (berging)		X		
Kastje woonkamer (roze) + slaapkamer (blauw)			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

Aangesloten bij branchevereniging:

