

Welkom thuis!



Zandstraat 37

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar





Zandstraat 37
Bergen op Zoom

€ 439.000,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte **±117 m2**
Inhoud **± 429 m3**
Perceel **126 m2**

Bouw

Typewoning **Eengezinswoning | Tussenwoning**
Bouwjaar *(volgens BAG)* **1935**
Bouwaard **Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken**
Vloeraard **Begane grond: Beton | Verdiepingen: Hout**
Dak **Zadeldak met pannen | Plat dak met bitumen**
Kozijnen **Hout**

Installatie

Verwarming **Combiketel: Itho Daalderop Base Cube (2015)**
Warm Water **Via combiketel**
Elektra **10 groepen | 2 aardlekschakelaars**

Energie label



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Grotendeels dubbelglas
- ✓ Voorzetramen
- ✓ Dakisolatie
- ✓ Spouwmuur

Omschrijving

Statige jaren '30 woning met unieke ligging!

En ja hoor, hier komt-ie dan: jouw kans om te wonen aan de geliefde Zandstraat 37 in het bruisende Bergen op Zoom! Of je nu een starter bent met groeiambities, een gezin op zoek naar ruimte of gewoon gecharmeerd van karakteristieke huizen; deze tussenwoning doet elk hart sneller kloppen. Waarom? Omdat je hier letterlijk alles tegenkomt waar je warm van wordt!

Klassiek, maar verre van ouderwets. Bouwjaar 1935 betekent één ding: karakter. En dat spat er hier af! Denk aan hoge plafonds, mooie details zoals het vele glas-in-lood en een tijdloze uitstraling waardoor je haast voelt dat de geschiedenis je tegemoet lacht. Toch is deze woning allesbehalve stoffig. Met zo'n statig gevelbeeld geef je je vrienden bij binnenkomst gelijk wat om over na te praten.

De woning is met haar 117 m² woonplezier verrassend ruim opgezet. Je merkt al bij binnenkomst: hier is over nagedacht. De indeling is lekker praktisch, met meer dan genoeg plek voor een gezellig samen-zijn (lees: uitgebreide etentjes, knusse filmavonden of gewoon je dagelijkse chaos). En dat zonder dat huiselijke gevoel kwijt te raken. Dat kan ook niet anders met de gezellige houtkachel en fijne keuken die beide in verbinding staan met de tuin.

Drie slaapkamers én een badkamer om van te dromen. Op de verdiepingen vind je drie heerlijke slaapkamers; licht, luchtig en voldoende groot om zowel een kinderkamer, thuiskantoor als master bedroom in te richten. Op de zolderverdieping val je onder de sterrenhemel heerlijk in slaap. Oh, en die badkamer? Echt een plaatje! Een moderne uitstraling, fijne indeling en – jawel – alles erop en eraan om 's ochtends fris wakker te worden, of juist na een lange dag even helemaal tot rust te komen.

Even een momentje voor jezelf? Achter het huis verrast een heerlijke achtertuin met handige achterom. Hier kun je op je gemak genieten van de avondzon, barbecueën met vrienden en kinderen laten rondrennen. Geen achterburen die je privacy verstoren, maar een prachtig vrij uitzicht over de sportvelden. Alsof je je eigen groene oase hebt, midden in de stad.

De Zandstraat staat niet voor niets bekend als één van de gezelligste plekjes van Meilust. Je woont hier in een levendige, maar toch rustige omgeving. De wijk is kindvriendelijk, scholen en winkels zijn lekker dichtbij en er zijn allerlei speeltuinen en sportfaciliteiten op loopafstand te vinden. Alles wat je nodig hebt, ligt echt binnen handbereik. Net als de bourgondische binnenstad die op nog geen 5 minuten fietsafstand te vinden is.

Zie je het al voor je? Een serenade onder het balkon, relaxen met een goed glaswijn van het avondzonnetje en alle ruimte voor nieuwe herinneringen. Klaar voor een nieuwe stap? Dan wordt dit jouw droomhuis!



Pluspunten:

- ✓ Karaktervolle en verzorgde woning!
- ✓ Uitvalswegen en voorzieningen om de hoek!
- ✓ Gelegen in het geliefde Zandstraat!
- ✓ In-stap-klaar!

Begane grond

Entree/Hal:

Fijne binnenkomst van de woning in deze ruim opgezette hal. Direct valt het mooie afwerkingsniveau op. Authentieke details als de paneeldeuren en het glas-in-lood laten het karakter van de woning volop zien. Via de hal is er toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en de trapopgang. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Woonkamer:

Sfeervolle woonkamer met een speelse indeling. De erker aan de voorkant geeft een mooi uitzicht over de straat en details zoals het glas-in-lood maken het plaatje compleet. Bij de houtkachel is het in de wintermaanden heerlijk vertoeven. De woonkamer staat doormiddel van de openslaande tuindeuren in verbinding met de tuin. De vaste kast zorgt voor extra opbergruimte. De kamer laat zich vrij natuurlijk inrichten met een leuke zit- en eethoek. De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Keuken:

De openkeuken - in hoekopstelling - is super praktisch om de heerlijkste maaltijden in te bereiden. Het is een lichte ruimte door het flinke raampartij en via de achterdeur is er toegang tot de tuin. Het keukenblok heeft een massief natuursteen werkblad en is van alle gemakken voorzien, zoals:

- + 5-pits gasfornuis
- + Afzuigkap
- + Enkele spoelbak
- + Koel-/Vriescombinatie
- + Oven
- + Vaatwasser

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

Toilet:

Keurige toiletruimte die opvallend ruim is. Hier kun je met gemak de benen strekken. Er is een wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie aanwezig.

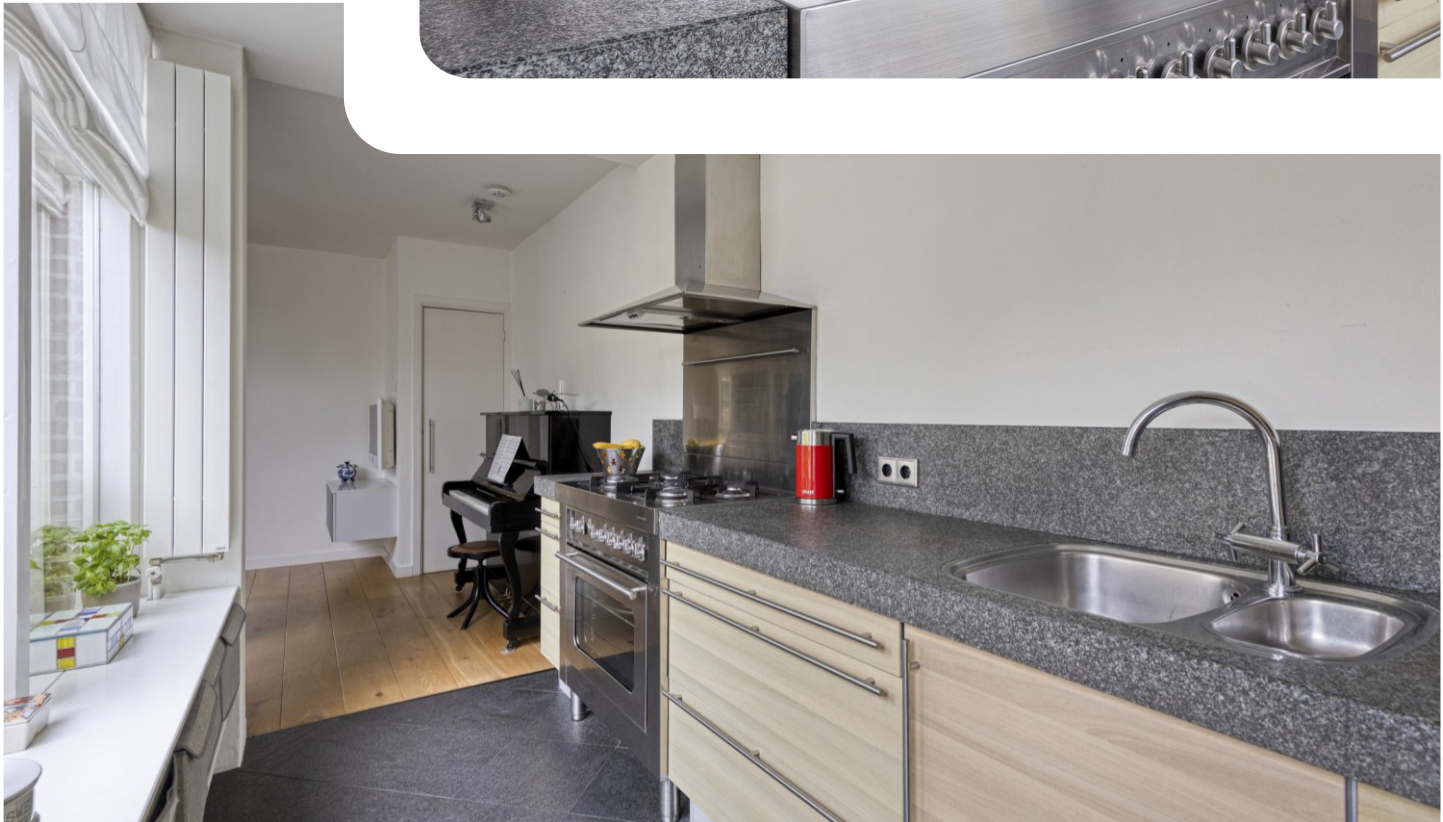
De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een gestuukt plafond.







Smakelijk eten!





Eerste verdieping

Overloop:

Ruime overloop met een prachtig raampartij aan de voorzijde van de woning met kleurrijk glas-in-lood. Door de royale opzet is het mogelijk om hier een werkhoek te maken voor de thuiswerkers onder ons. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en trapopgang naar de tweede-/zolderverdieping. De ruimte is afgewerkt met een houten vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 1:

De aan de achterzijde van de woning gelegen slaapkamer heeft een fantastische uitzicht over de sportvelden. Hierdoor heb je een mooie vrij gevoel en geen last van inkijk van achterburen. De kamer is voorzien van een tweetal vaste kasten voor de kleding. Er is ruimte genoeg voor een royaal tweepersoonsbed. De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 2:

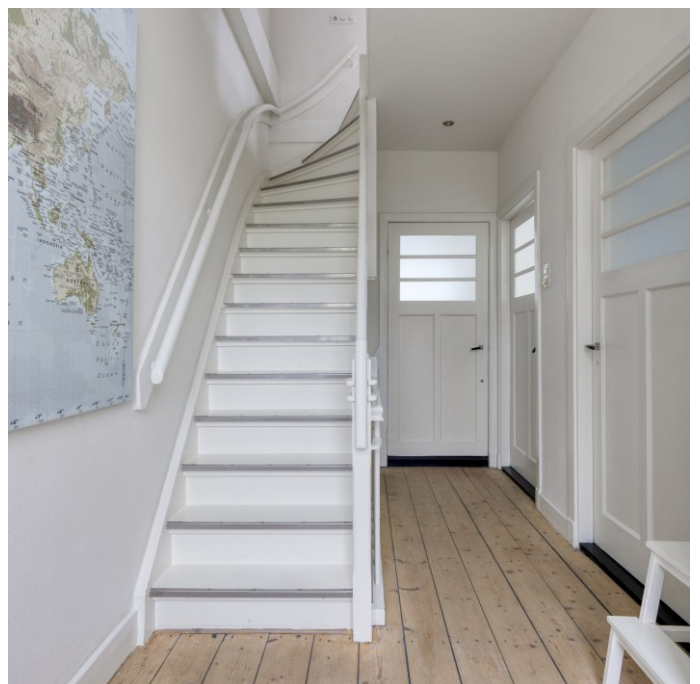
Wat een heerlijke slaapkamer zo aan de voorzijde van de woning. Via de openslaande deuren kan het daglicht goed binnenkomen. Door de bomen aan de voorzijde blijft de kamer lekker koel tijdens de warme zomerdagen. Het balkon is zeker het extraatje van deze kamer. De twee vaste kasten zorgen voor bergruimte. De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Badkamer:

Wat een plaatje van een badkamer, haast een wellness ruimte. De badkamer heeft een prettig lichtinval door het raam, die naast het vrije uitzicht ook voor natuurlijke ventilatie zorgt. De badkamer is van alle luxe voorzien die je in een hedendaagse badkamer mag verwachten, zoals:

- + Badkamermeubel met natuursteen wastafel
- + Douchecabine met regendouche
- + Ligbad
- + Vloerverwarming (elektrisch)
- + Wandcloset

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









Tweede verdieping

Slaapkamer:

Het zal nog lastig kiezen worden wie deze prachtige ruimte in gebruik gaat nemen. Een hele fijne en speelse ruimte met de verhogingen. Het bureau plaats je op het verhoogde gedeelte bij het dakkapel. Onder het dubbele dakraam tref je het tweepersoonsbed om heerlijk weg te dromen onder de sterrenhemel. In de kamer tref je naast de nodige handige opbergruimtes ook de combiketel en de wasmachine aansluiting. De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer en gestuukte wanden.





Tuin

Voortuin:

Keurige voortuin die voor de nodige privacy zorgt. De tuin is aangelegd met het nodige groen en voorzien van sierbestrating wat helemaal past bij de woning. Dat is nog een thuiskomen.

Achtertuin:

Prima achtertuin met achterom! Hoe handig is dat. De tuin is perfect van formaat. Een leuke eethoek en zitje kun je makkelijk kwijt. De nodige plantenbordes maken, naast de sierbestrating het een relaxtuin met het nodige groen. Via de tuin is er ook zicht op de speelvelden wat net een verlengstuk van de tuin lijkt. Met de ligging op het noordwesten kun je hier heerlijk genieten van de avondzon.

Berging:

De fietsen en het gereedschap kunnen allemaal in de berging worden geplaatst. De ruimte is praktisch ingedeeld en voorzien van elektra.



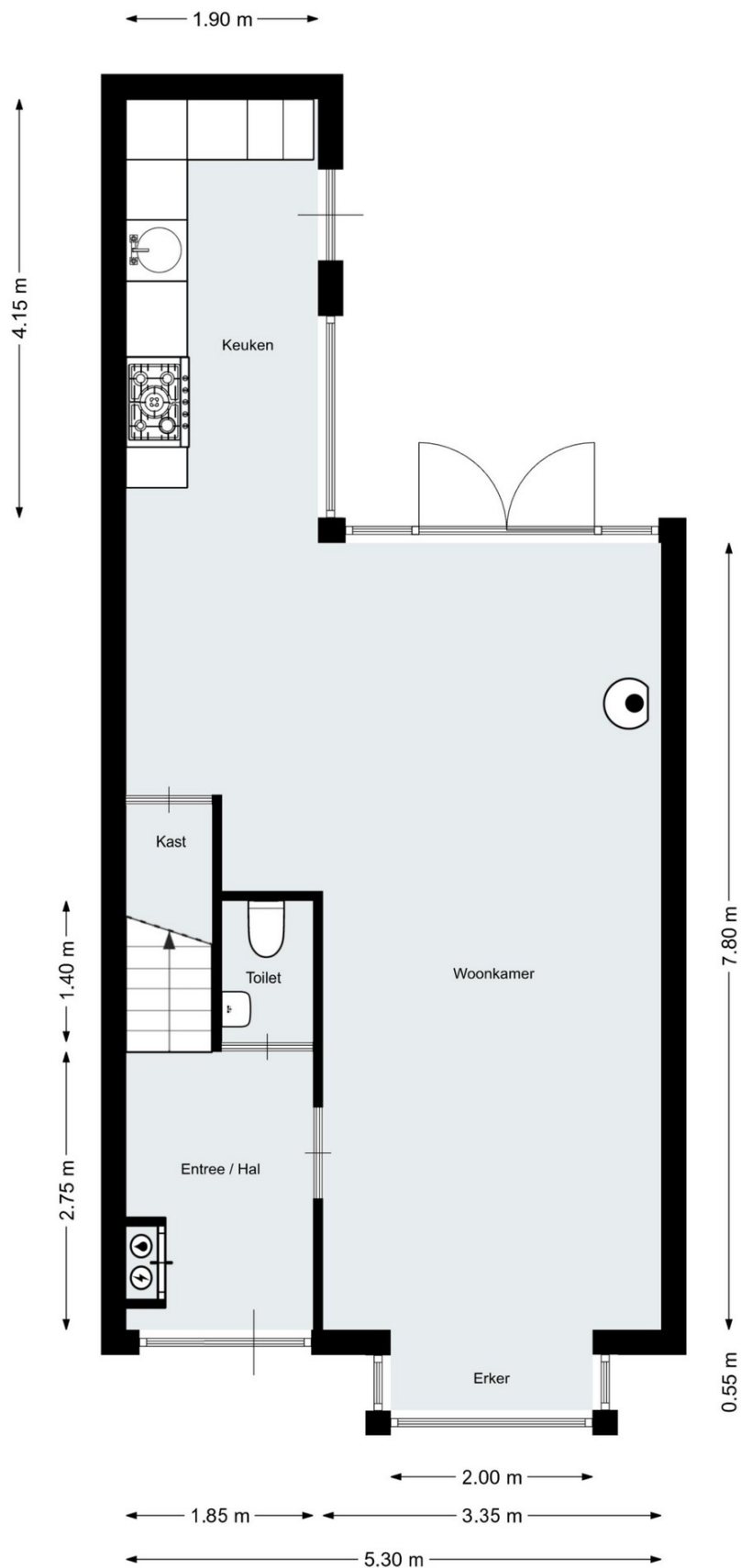


Sfeervolle tuin!



Plattegrond

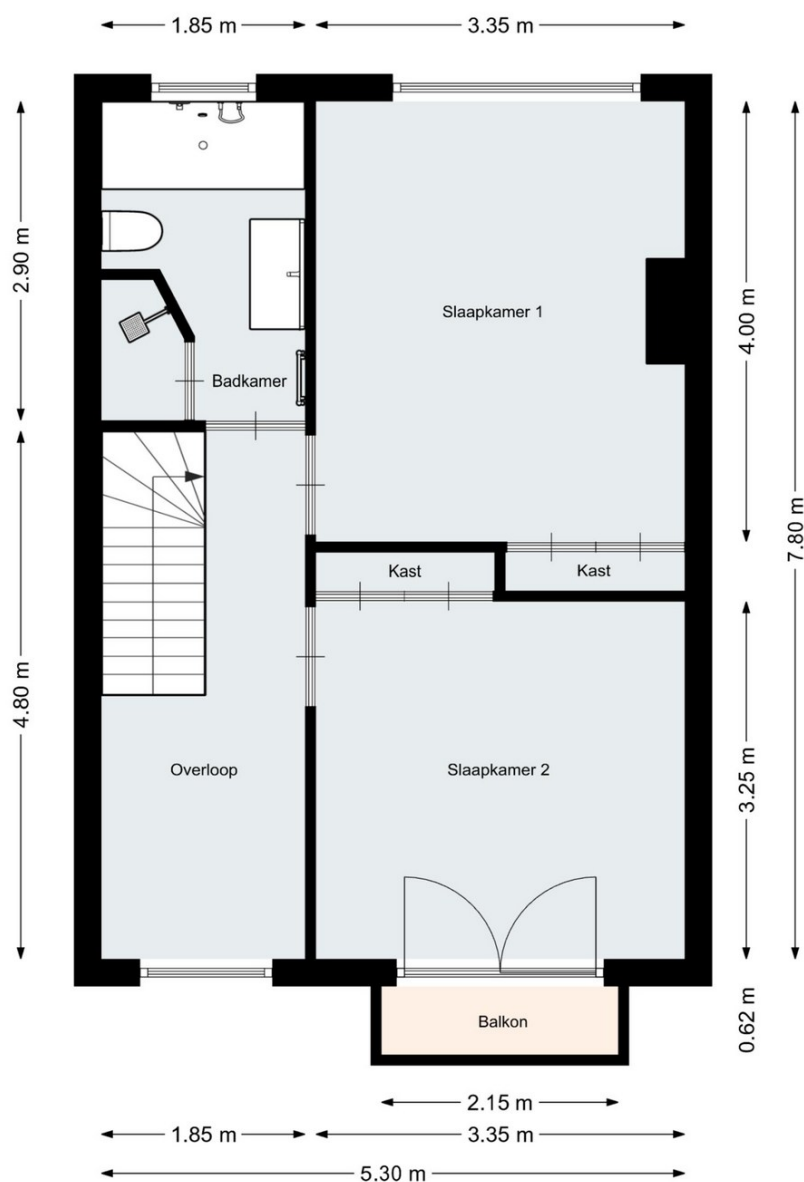
Begane grond



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

Plattegrond

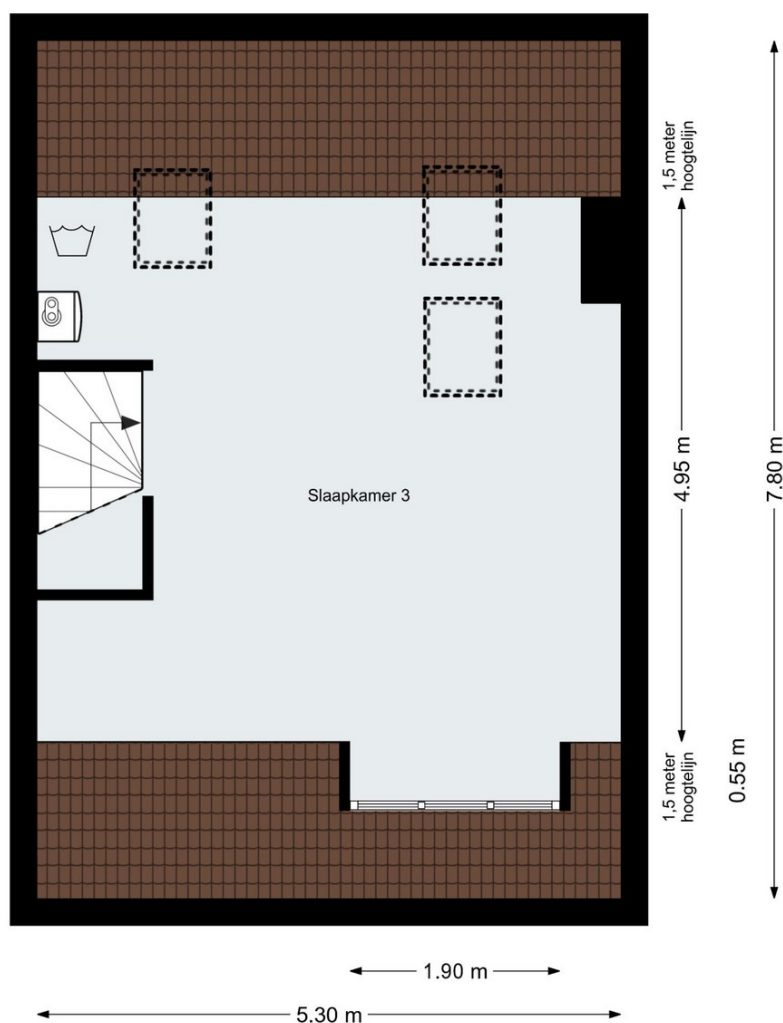
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Tweede-/zolderverdieping



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

	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
	12345	Perceelnummer		
	25	Huisnummer		
	Kadastrale gemeente	Bergen op Zoom		
	Sectie	K		
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	620	
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 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.
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	
Rolgordijnen Vouwgordijnen			X	
Vitrages				X
Rolgordijnen				X
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				X
Houtenvloer	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
Houtkachel	X			
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Gasfornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap	X			
Koel-Vriescombinatie	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)				
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
TV (zolder)				
TV (woonkamer)				

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.*

[illegible]

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:

