

Welkom thuis!



Visarend 49

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Visarend 49
Bergen op Zoom

€ 345.000,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte
Inhoud
Perceel

Ongeveer 95 m²
Ongeveer 335 m³
141 m²

Bouw

Typewoning
Bouwjaar *(volgens BAG)*
Bouwaard
Vloeraard
Dak
Kozijnen

Tussenwoning | Eengezinswoning
1996
Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken
Beton
Zadeldak met pannen bedekt
Hout en Kunststof

Installatie

Verwarming
Warm Water
Elektra

Combiketel: Intergas HRE (huur) 2023
Via combiketel
8 groepen | 2 aardlekschakelaars

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Spouwmuur
- ✓ Dakisolatie
- ✓ Gevelisolatie
- ✓ Volledige dubbele beglazing

Omschrijving

Welkom bij Visarend 49 Bergen op Zoom: waar je thuis wilt komen!

Je eerste reactie zal waarschijnlijk zijn: "Waar kan ik tekenen?" Want oh, wat een kans ligt hier voor starters en jonge gezinnen. Deze tussenwoning, gelegen in de populaire wijk de Bergse Plaat in Bergen op Zoom, is eigenlijk het complete plaatje. Sla de deur open, kijk rond en proef meteen die fijne, frisse sfeer die elk moment roept: "Hier wil je blijven!"

Laten we gelijk met de deur in huis vallen: met een woonoppervlakte van zo'n 95 m² heb je hier alle ruimte om lekker te leven. Of je nu samen start, misschien gezinsuitbreiding overweegt of gewoon zin hebt in nét dat beetje extra plek – hier vind je het allemaal. De open, lichte woonkamer biedt uitzicht op een diepe achtertuin van maar liefst 12 meter, pal op het zuidwesten. Lekker veel zon dus! Neem je favoriete boek, steek de barbecue aan, of plons met kids in het opblaasbadje – er is plek zat om je droomtuin te creëren. De keuken aan de voorzijde is van alle gemakken voorzien en heeft ook wéér zo'n moderne afwerking. Als hobby-kok weet je wel raad met deze keuken!

Je hoeft geen klusheld te zijn om te genieten van deze woning. De badkamer is recent helemaal vernieuwd (check dat strakke tegelwerk!). Letterlijk alles straalt frisheid uit, zodat jij je alleen nog druk hoeft te maken over het indelen van je handdoeken. En dat energielabel A? Dat zorgt ervoor dat je energierekening je nog eens extra vrolijk maakt. Goed voor je portemonnee. Er is zelfs nog een mogelijkheid tot het plaatsen van een aantal zonnepanelen.

Met drie ruime slaapkamers verdeeld over de verdiepingsvloeren kun je qua indeling alle kanten op. Er is ruimte voor het maken van een extra kamer. Aan een praktisch thuiswerkplek is al aan gedacht. Extra pluspunt: in de dakkapel zitten rolluiken. Ideaal voor donkere nachten van de kinderen, of juist voor een lekkere uitslaap-ochtend.

De straat en wijk hebben nèt dat beetje extra. Kindvriendelijk? Jazeker! Met de speeltuin letterlijk om de hoek kunnen de kleintjes zich naar hartenlust uitleven, zonder dat je je zorgen hoeft te maken over verkeer. Fietspad om de hoek, scholen en kinderopvang binnen bereik en natuurlijk het water van de Binnenschelde op loopafstand voor die heerlijke zomeravonden of stevige herfstwandelingen.

Startklaar wonen, dat is wat je hier krijgt. Van energiezuinigheid tot mooie afwerking, van ruimte tot een zonnige tuin – alles klopt aan deze tussenwoning. Er is zelfs ruimte om je eigen touche aan de woning te geven en wat we niet mogen vergeten is de aanwezige vloerverwarming op de begane grond. Zie jij jezelf hier al zitten, borrelend in de tuin, kinderen spelend in de speeltuin, én iedere dag thuis komen in een zorgeloze, fijne omgeving?

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging. Hier aan de Visarend 49 begint je nieuwe avontuur. Pak deze kans, want voor je het weet is hij gevlogen!



Pluspunten:

- ✓ **Geheel vernieuwde badkamer!**
- ✓ **Kindervriendelijke wijk!**
- ✓ **12 meter diepe tuin op het zuidwesten!**
- ✓ **3 ruime slaapkamers!**

Begane grond

Hal:

Een prettige binnenkomst van de woning in deze praktisch hal. De jassen en schoenen kunnen keurig in de ruime vaste kast worden opgeborgen. Mooi detail is de moderne glazen deur, die een kijkje in de woonkamer geeft. De hal geeft toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en trapopgang.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Woonkamer:

Heerlijk lichte woonkamer, welke volledig gericht is op de achtertuin. De schuifpui zorgt dat de tuin een verlengstuk wordt van de woonkamer. Zeker een groot pluspunt van de kamer. Een gezellige zit- en eethoek plaats je hier met je gemak. Je hebt geen last van radiatoren, door de aanwezige vloerverwarming.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Keuken:

De open keuken is iets uit het zicht onttrokken doordat deze aan de voorzijde van de woning is geplaatst. Hierdoor heb je ook een mooi zicht op de straat. De moderne keuken heeft veel bergruimte en een kunststof werkblad waar lekker veel werkruimte is om de maaltijden voor te bereiden. De keuken is van alle gemakken voorzien, zoals:

+ 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap

+ Combimagnetron/Oven

+ Koel-/Vriescombinatie

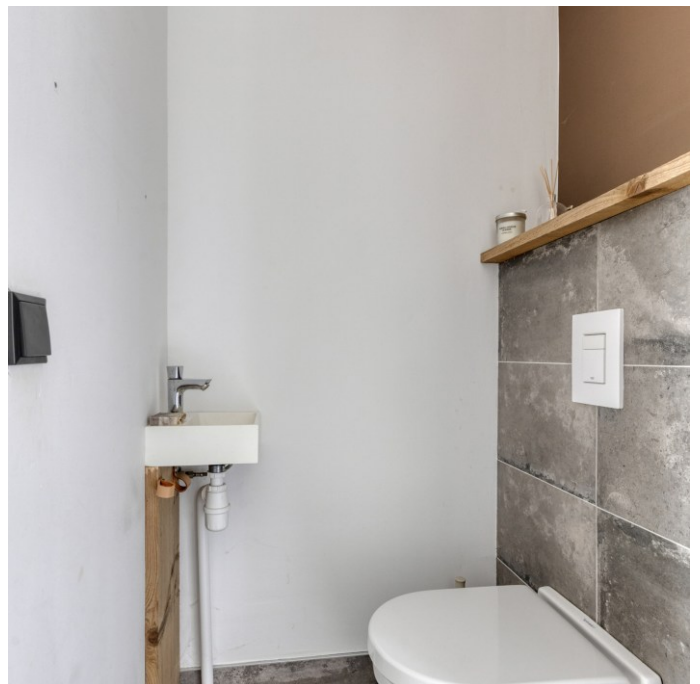
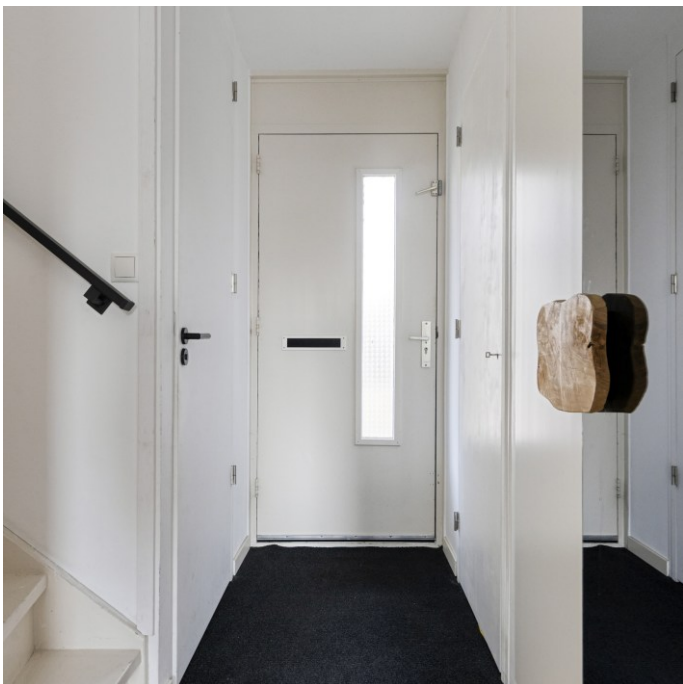
+ Vaatwasser

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Toilet:

Prima toiletruimte in een neutrale afwerking welke is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

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







Smakelijk eten!



Eerste verdieping

Overloop:

Zéér ruim opgezette overloop waar een ideale plek is gemaakt voor een werkhoeek. Voor de thuiswerkers onder ons haast niet meer weg te denken. De overloop geeft toegang tot 2 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 blikvanger van de woning is deze super moderne badkamer! Het is haast een wellness-ruimte te noemen. Het daglicht kan door het aanwezig raam goed binnenstromen en zorgt ook voor de natuurlijke ventilatie.

De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel met enkele wastafel
- + Inloopdouche met regendouche
- + Handdoekenradiator
- + Wandcloset

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

Slaapkamer 1:

Ruime hoofdslaapkamer, welke aan de voorzijde van de woning is gelegen. Praktisch zijn de vaste kasten waar de nodige kleding in opgeborgen kunnen worden. Je hebt daardoor voldoende plek voor een royaal tweepersoonsbed.

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

Slaapkamer 2:

De slaapkamer heeft een ruime opgezette dakkapel. Het is een ideale kinder- of tienerkamer met plek voor een bed, bureau, kledingkast en wat leuke decoratie. Handig is het knieschot, waar de nodige extra opbergruimte is.

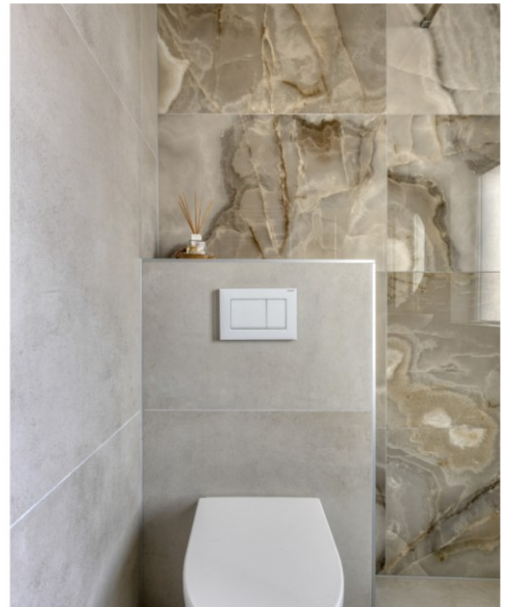
De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.







Pracht badkamer!



Tweede/zolderverdieping

Overloop:

De ruime voorzolder heeft een flink dakraam wat de ruimte goed van daglicht voorziet. De wasmachine en droger plaats je hier met gemak net als een wasrek. Wel zo praktisch. De combiketel (huur) tref je hier ook aan. De voorzolder geeft toegang tot de derde slaapkamer.

De ruimte is afgewerkt met een linoleumvloer en gestuukte wanden.

Slaapkamer 3:

Deze prettige slaapkamer heeft aan beide zijde een groot dakraam, waardoor de ruimte licht en ruim is. De handige opbergschotten zijn een praktische toevoeging. Een echte tienerkamer, waar je een bed, bureau en kledingkast goed kan plaatsen.

De ruimte is afgewerkt met een linoleumvloer en gestuukte wanden.



Tuin

Voortuin:

De praktische en onderhoudsarme voortuin geeft een mooie uitstraling aan de woning. Het niveau verschil maakt het een speels geheel. Met een paar leuk plantenbakken fleur je de boel helemaal op.

Achtertuin:

Met de ruim 12 meter diepe achtertuin, die op het zuidwesten is gelegen kun je altijd volop genieten van de zon. De overkapping is zeker een aanwinst en zorgt dat je ook tijdens een regenbuitje kunt genieten van het buiten leven. De tuin is momenteel onderhoudsarme aangelegd en voorzien van een achterom. Met het voorjaar kun je hier helemaal je eigen draai geven. Met een paar leuke plantenbordes en een speelgazon voor de kinderen. Steek de barbecue maar lekker aan en laat de zomermaanden maar komen.

Tuinberging:

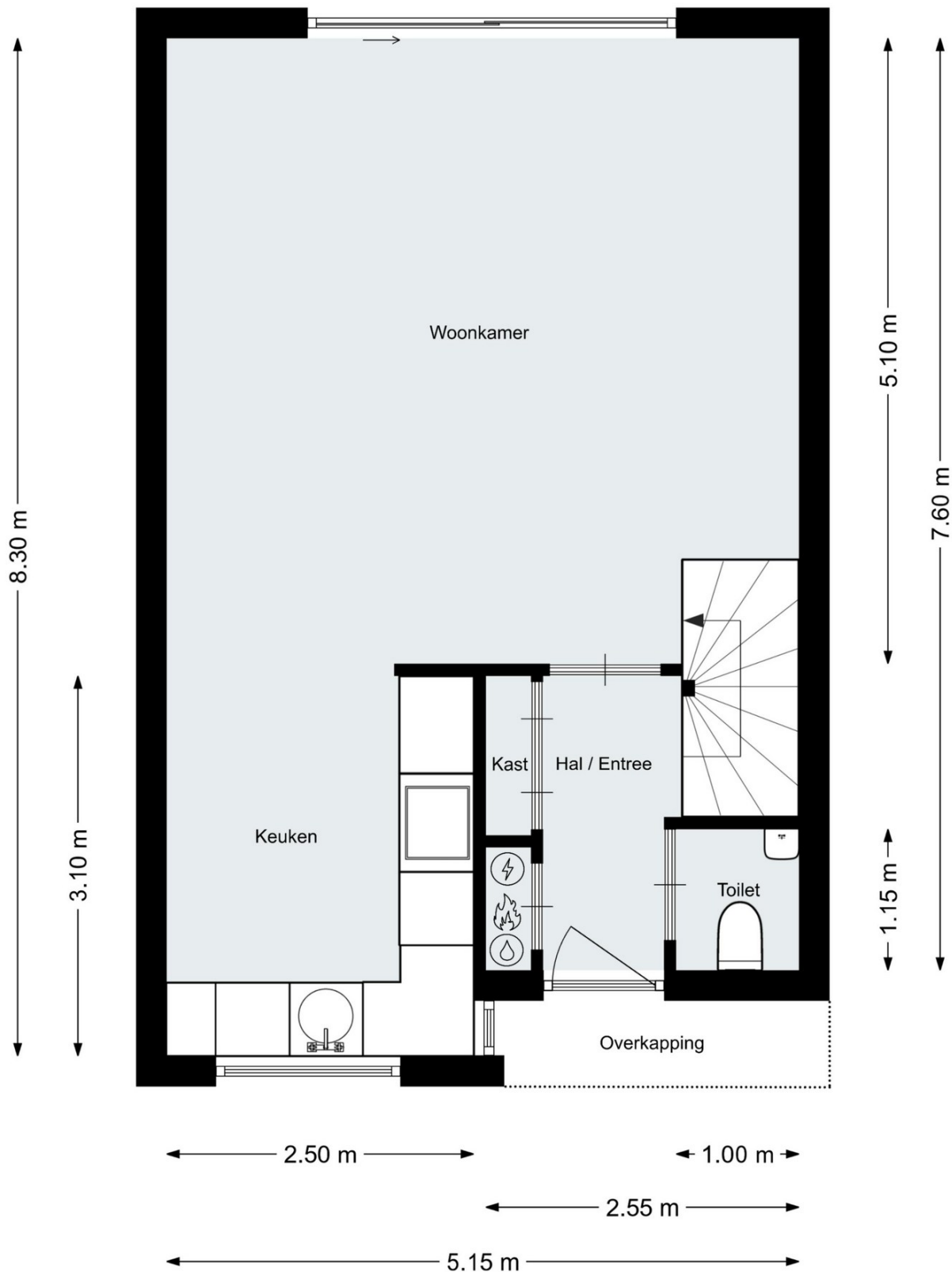
Met ongeveer 8,5 m2 is de tuinberging een mooie plek voor het stallen van de fietsen en het tuin gereedschap. De berging is voorzien van elektra.





Plattegrond

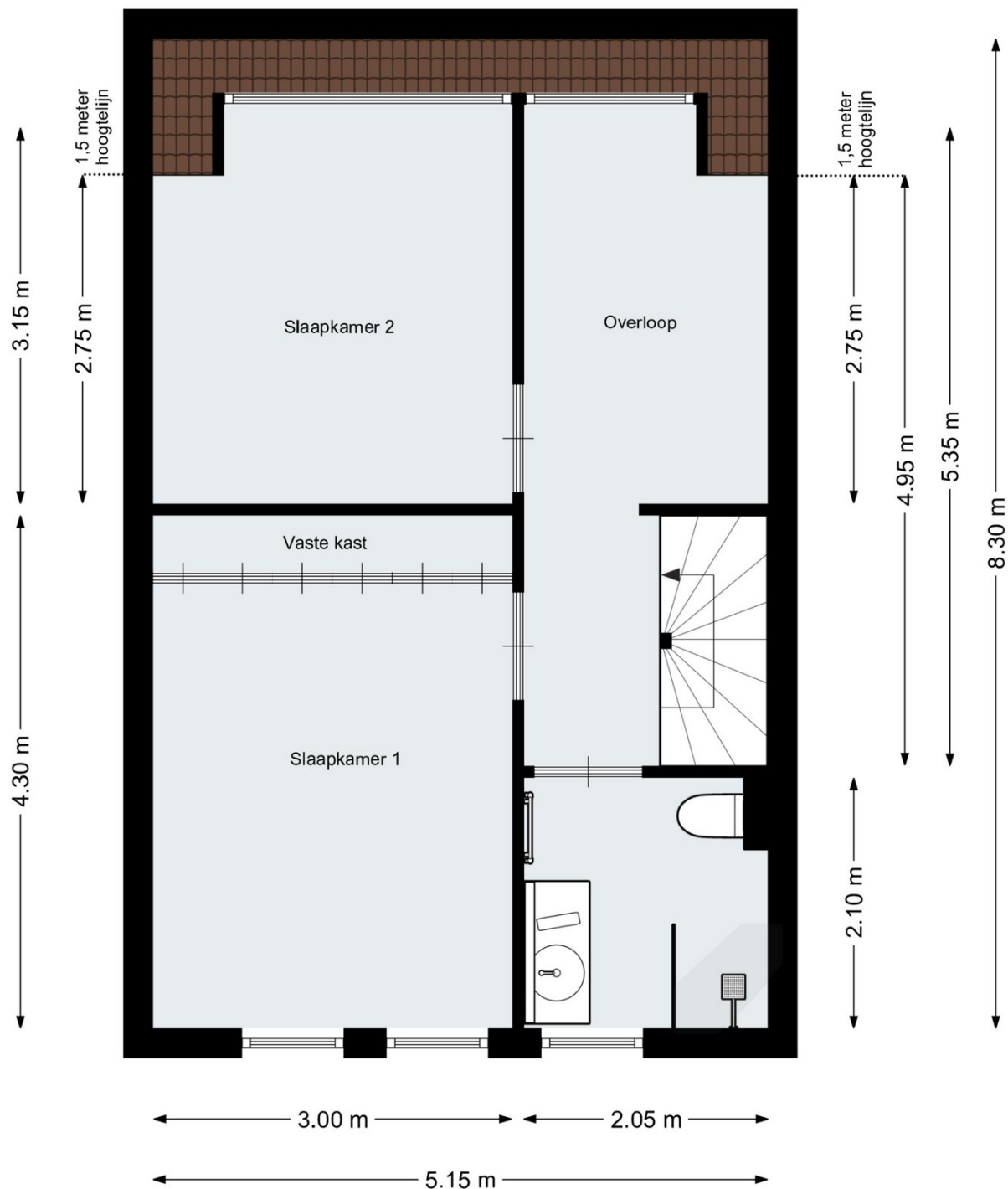
Begane grond



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

Plattegrond

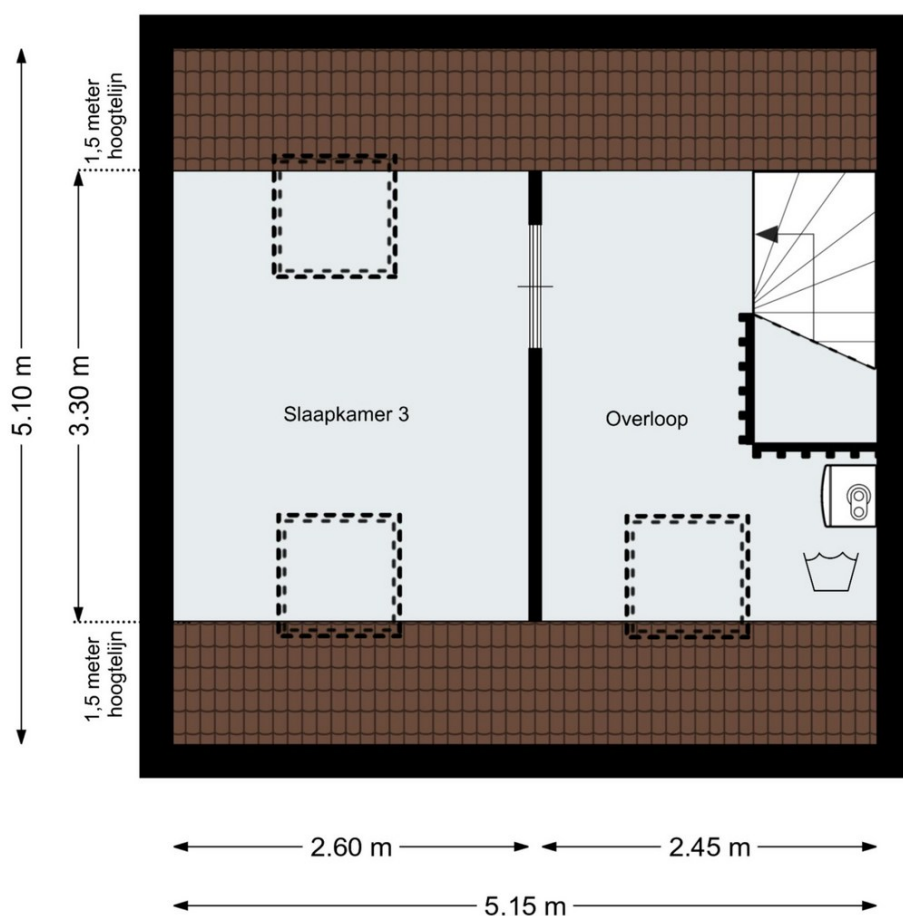
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Tweede / zolderverdieping

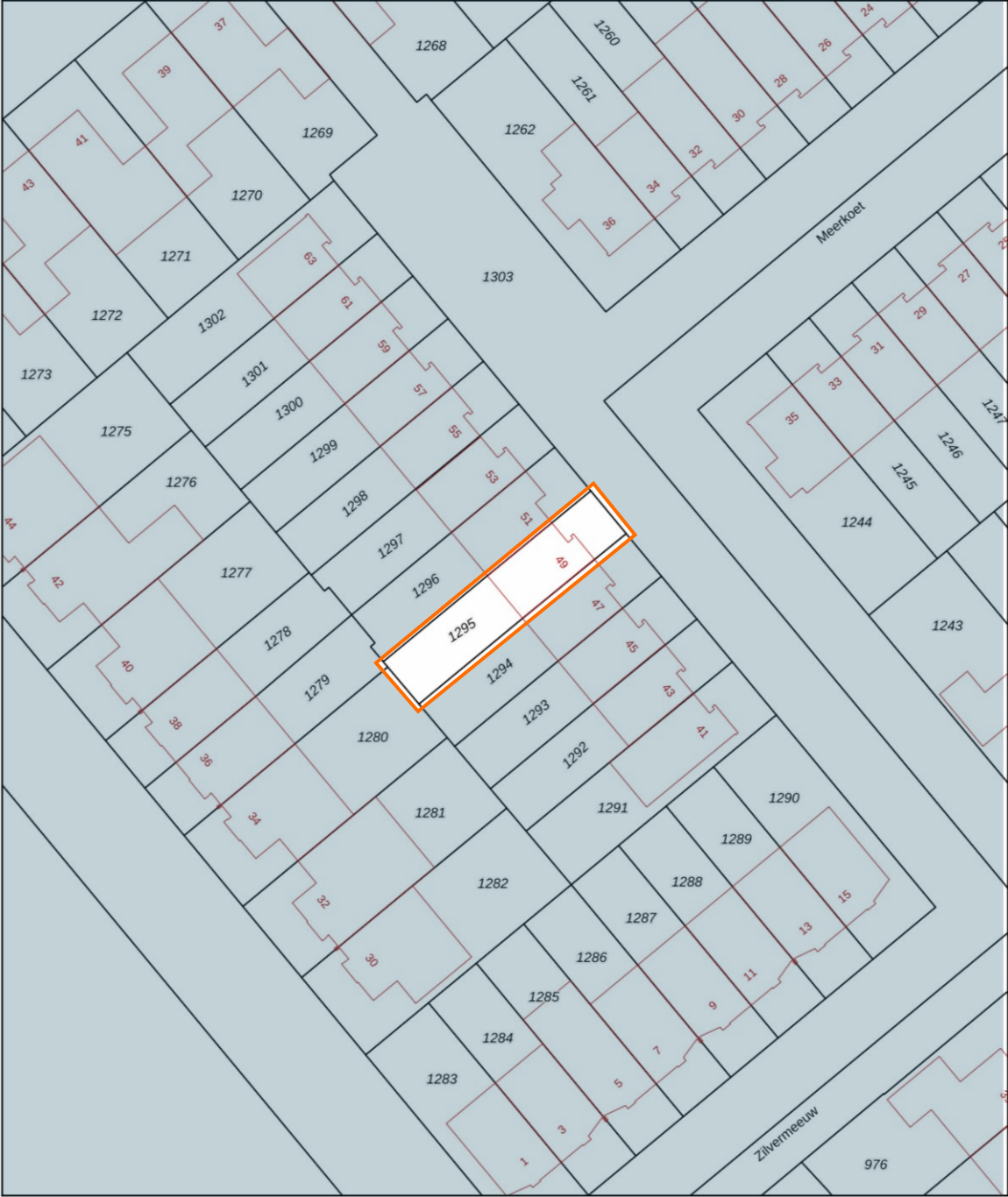


* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Goede Huizen Mak



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom

Sectie M

Perceel 1295

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar	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 Videodeurbel		X		
Rookmelders Koolmonoxidemelder				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie				
Gordijnrails			X	
Gordijnen			X	
Vouwgordijnen Rolgordijnen	X			
Vitrages				X
Jaloezieën			X	
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				X
Laminaat	X			
PCV-vloer Vinyl-vloer	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren			X (<i>huur</i>)	
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			
(Combi)magnetron	X			
Inductiekookplaat	X			
Oven				X
Vaatwasser	X			
Afzuigkap (<i>geïntegreerd</i>)	X			
Koel-Vriescombinatie	X			
Kokend waterkraan				X
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Verlichting				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en)		X		
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

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:

