

Welkom thuis!



Moeregrebstraat 23

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Moeregrebstraat 23

Bergen op Zoom

€ 329.500,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte
Inhoud
Perceel

Ongeveer 100 m²
Ongeveer 395 m³
82 m²

Bouw

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

Tussenwoning | Gemeentelijk monument
1923
Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Begane grond: Beton | Verdiepingen: Hout
Franse kap met pannen bedekt
Hout

Installatie

Verwarming
Warm Water
Elektra

Combiketel: Nefit Topline (2007)
Via combiketel
8 groepen | 2 aardlekschakelaars

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

✓ Volledig dubbel glas

**Energielabel niet van toepassing i.v.m. gemeentelijk monument bij levering voor 29-05-2026.*

Omschrijving

Groots wonen in het hart van Bergen op Zoom! Tja, er zijn plekken die je meteen een goed gevoel bezorgen. Moeregrebstraat 23 is zo'n pareltje. Deze verrassend ruime tussenwoning uit 1923 combineert karakter en sfeer met het comfort van deze tijd. Stap de deur uit en je staat zo midden in het levendige stadscentrum, maar thuis vind je rust, licht en jouw eigen groene oase. Iets voor jou als starter, doorstarter of gezin dat net wat meer zoekt? Lees vooral verder!

Genoeg huizen waarbij je denkt: 'mwah'. Maar hier wil je het liefst je jas aan de kapstok hangen en meteen een kop koffie zetten. De woning ademt een open en gezellige sfeer, hoge plafonds en slimme indeling. Originele details – denk aan paneeldeuren, sierlijsten en warme houten vloeren – zijn bewaard gebleven. Hoewel je middenin het centrum woont, heb je absoluut privacy en rust als je de voordeur achter je dichttrekt.

Laat je niet foppen door de buitenkant! Binnen is het huis verrassend ruim opgezet. De woonkamer biedt genoeg plek voor een knusse loungebank én een flinke eettafel. En o ja, besloot je onverwacht een thuisborrel te geven? Iedereen past erin! Op de bovenverdiepingen kun je tot wel vier slaapkamers realiseren. Of je nu een gezin hebt, een hobbykamer wilt, werkt vanuit huis óf droomt van een inloopkast; alles is mogelijk. Het is niet alleen een karaktervolle woning, maar ook vele praktische zaken – als bergingen - zijn volop aanwezig.

Vergeet oude, gedateerde badkamers. Hier trek je je ochtendritueel naar een hoger level. De moderne badkamer is slim ingedeeld en strak afgewerkt: royale douchecabine met regendouche, ligbad, fris tegelwerk en een fijne wastafelmeubel maken het compleet. Je hoeft alleen nog maar handdoeken en verzorgingspullen mee te nemen. Extra praktisch is het aanwezige toilet op de verdiepingsvloer, wat je vaak bij dit soort woningen niet ziet.

En dan... heerlijk genieten in je eigen tuin. De 25 m² patio achtertuin ligt perfect op het zuiden. Lunchen in de middag of een borrel na het werk: dit tuintje is precies wat de stadsmens nodig heeft. Krijg je onverwachts visite, dan open je gewoon de schuifpui – gezellig!

Buiten is het nooit saai. Pak een terrasje, scoor verse broodjes bij de bakker of plof spontaan op de Grote Markt of het Beurplein neer – alles op loopafstand. Fietsen hoef je bijna niet te doen! Tegelijk woon je in een rustige straat, waar burens elkaar nog gedag zeggen en kinderen veilig kunnen spelen. De ligging maakt 't super praktisch, met scholen, winkels en openbaar vervoer écht om de hoek.

Zoek je een instapklare, charmante gezinswoning die alles uit de kast trekt qua ruimte, sfeer en comfort? Dan is Moeregrebstraat 23 in Bergen op Zoom helemaal jouw ding. Vergeet anoniem appartementencomplexen; kies voor een huis dat karakter én groeimogelijkheden heeft.

Pak deze kans en plan snel een bezichtiging. Voor je het weet, sta je te koken, te borrelen of te chillen in je nieuwe favoriete plekje in de stad!



Pluspunten

- ✓ Sfeervolle verrassende ruime stadswoning!
- ✓ Moderne badkamer!
- ✓ Winkels, restaurants, cafeetjes om de hoek!
- ✓ Mogelijkheid tot 4 slaapkamers!

Begane grond

Entree/Hal:

Keurige entree van de woning. Deze hal geeft toegang tot een royale berging waar de fietsen in kunnen worden geplaatst. Wel zo handig. Leuk item is het beschilderde plafond die direct het sfeertje van de woning laat voelen. De hal geeft ook toegang tot de woonkamer en meterkast.

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

Woonkamer:

Sfeervolle woonkamer door het aanwezige hoge balkenplafond en de gezellige openhaard met gaskachel. Met ruim 9 meter lengte kun je hier met gemak een royale zit- en eethoek in plaatsen. Een echte familiekamer. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. Daarnaast is er via de stijlvolle trapopgang toegang tot de verdiepingvloer.

De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, gestuukte wanden en een balken plafond.

Keuken:

De openkeuken staat op een klein podium (verhoging) wat een leuk en speels detail is. Via de keuken is er doormiddel van de schuifpui toegang tot de tuin. Praktisch is de vaste kast waar de wasmachine kan worden geplaatst. Via de lichtkoepel komt het zonlicht de keuken binnen. De keuken met een kunststof aanrechtblad is voorzien van:

- + 5-pits gaskookplaat
- + Afzuigkap
- + Combimagnetron/Oven
- + Koel-/Vriescombinatie
- + Vaatwasser

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

Toilet:

Via een voorportaalje, waar ook het fonteintje is geplaatst, kom je uit bij het toilet. Het toilet is voorzien van duoblok-wc.

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







Smakelijk eten!





Eerste verdieping

Overloop:

Ruime overloop die toegang geeft tot 2/3-slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de zolderverdieping. Genoeg ruimte om elkaar te passeren door de handige indeling. De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 1:

De extra grote slaapkamer kan eenvoudig terug worden opgesplitst in twee kamers. De hoofdslaapkamer blijft dan nog steeds prima van formaat. Het dakkapel zorgt voor het nodige daglicht in de kamer. In de kastenwand kun je flinke garderobe in kwijt. De ruimte is afgewerkt met een vinylvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 2:

Aan de voorzijde van de woning treffen we de tweede slaapkamer van ruim 11,5 m² aan. Door het grote formaat kan er met gemak een (tweepersoons)bed, kledingkast en bureau worden geplaatst. Een leuke tiener-/kinderkamer. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Badkamer:

Moderne badkamer in een neutrale kleurstelling. Met een paar leuke accessoires maak je de badkamer helemaal eigen. Via het dakraam kan zowel het daglicht binnenstromen en de ruimte op natuurlijke wijze ventileren. De badkamer is van alle hedendaagse gemakken voorzien, zoals:

- + Badkamermeubel met dubbele wastafel
- + Douchecabine met regendouche
- + Ligbad
- + Mechanische ventilatie
- + Vloerverwarming
- + Wandcloset

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







Zolderverdieping

Zolder:

Via de vaste trap kom je uit op de zolderverdieping die je kunt gebruiken als een extra slaapkamer. Er is veel bergruimte voor de vakantiecoffers en de kerstversiering. Het royale dakraam zorgt voor het nodige daglicht. Tot slot tref je hier de combiketel.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en gestuukte wanden.



Tuin

Achtertuin:

De heerlijke stadstuin is op het zuiden gelegen. Een royale tuin-set en barbecue kun je hier makkelijk kwijt. Praktisch is de vaste kast, waar de nodige tuingereedschap in kan worden opgeborgen. De tuin, met sierbestrating en een aantal vaste planten, kun je met een aantal gezellige bloempotten helemaal op fleuren de komende zomer.





Gemeentelijk monument

Toelichting/Omschrijving (bron: momentenlijst Bergen op Zoom)

Vroeg voorbeeld van sociale woningbouw dat ondanks de in de loop der tijd ontstane verschillen nog voldoende samenhang heeft bewaard; voorbescherming komen de gevels in aanmerking.

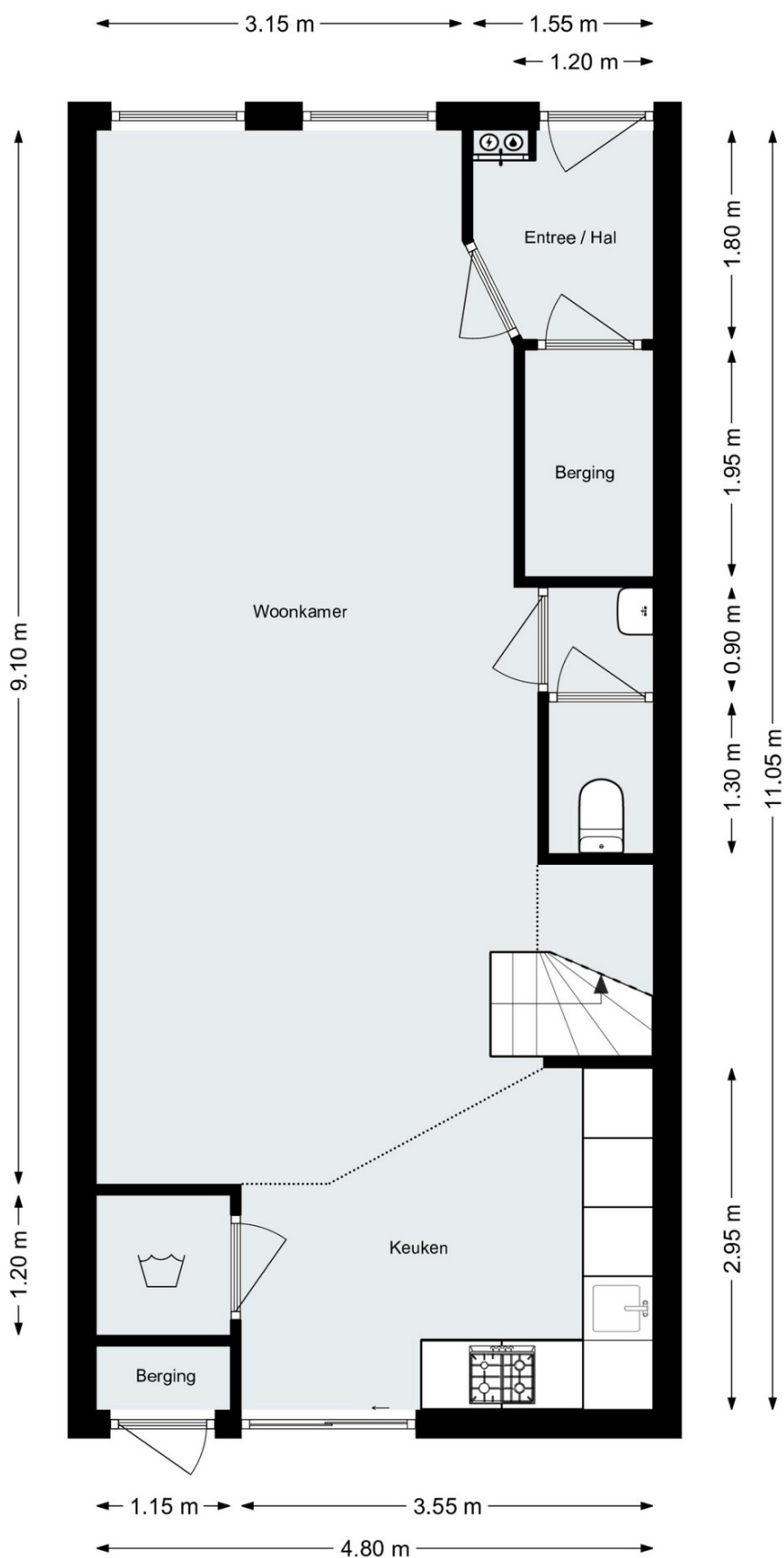
Omschrijving:

Rij van vijf eenlaags woningen met gevels in schoon metselwerk onder een doorlopend mansardedak. Hoewel de woningen in eerste instantie identiek gevormd zijn opgetrokken zijn er in de loop der jaren nogal wat onderlinge verschillen ontstaan, met name in deuren, ramen, dakkapellen en verfkleur. Opbouw en indeling van de gevel zijn echter onveranderd gebleven. Ornamentiek in de vorm van natuurstenen banden, hoekblokken en diamantkoppen. De vensters en deuren zijn overtoogd met een rondboog. Boogtrommels met metselmozaïek. Kroonlijst op klosjes en tandlijst.



Plattegrond

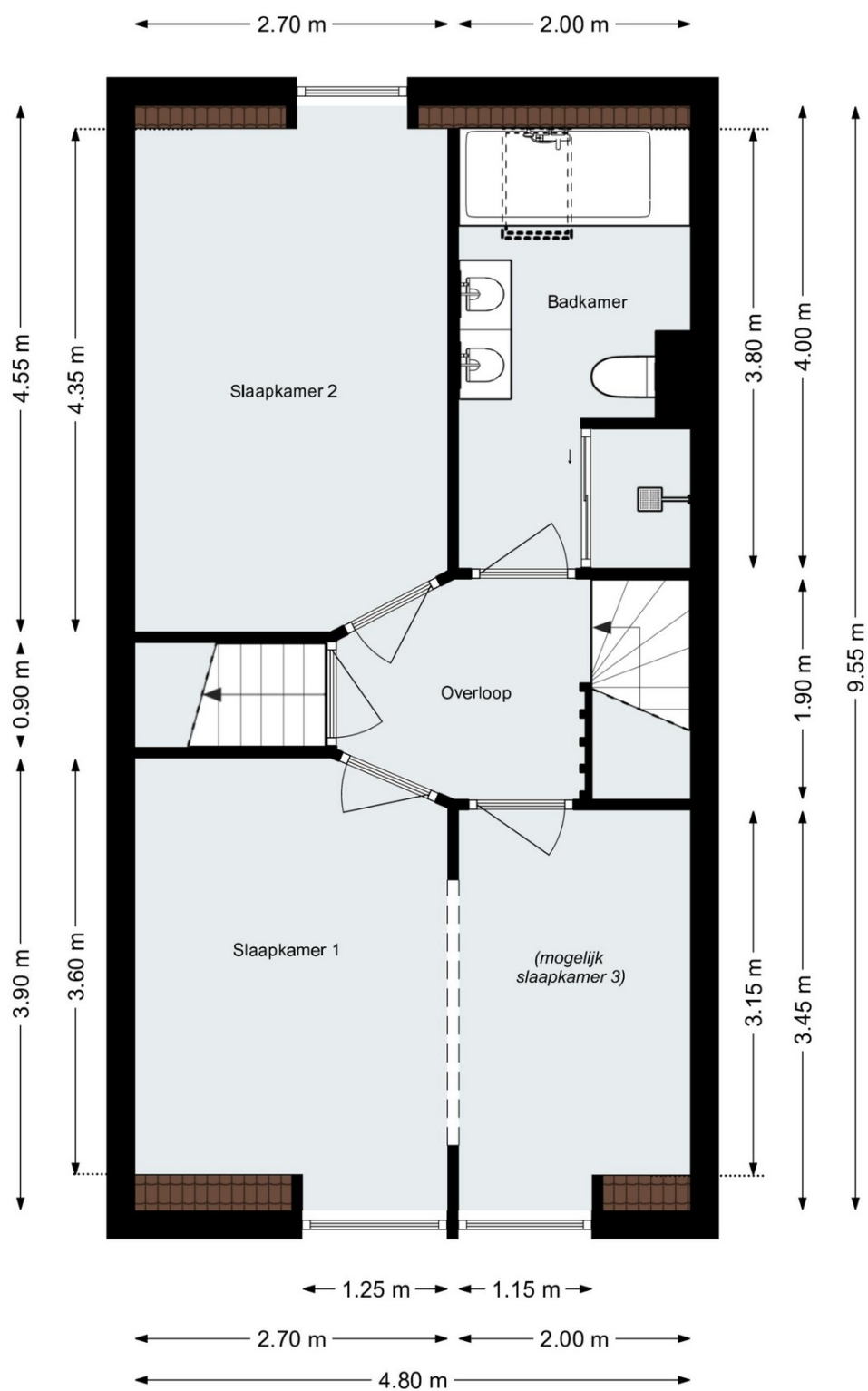
Begane grond



* 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.

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom

Sectie G

Perceel 6603

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 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	Ter overname	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 Videodeurbel	X			
Rookmelders Koolmonoxidemelder	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen			X	
Rolgordijnen Vouwgordijnen	X			
Vitrages				X
Luxaflex Jaloezieën Shutters	X			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				X
Houtenvloer Laminaat	X			
PCV-vloer Linoleum Vinyl-vloer	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Close-in boiler (keuken)	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			
Gaskookplaat	X			
Oven				X
Vaatwasser	X			
Afzuigkap / schouw	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 (exclusief lamp overloop)	X			
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en) (badkamer)			X	
Kast (Ikea) + Bureau slaapkamer 2			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				
Schilderijophangststelsel	X			
Radiatorafwerking	X			
Bank woonkamer			X	
Losse koelkast en vriezer	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:

