

Welkom thuis!



Zuidsingel 17

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Zuidsingel 17
Bergen op Zoom

€ 370.000,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte

Ongeveer 150 m2

Inhoud

Ongeveer 540 m3

Perceel

200 m2

Bouw

Typewoning

Tussenwoning | Eengezinswoning

Bouwjaar *(volgens BAG)*

1935

Bouwaard

Traditioneel uit metselsteen opgetrokken

Vloeraard

Begane grond: Hout & Beton | Verdiepingen: Hout

Dak

Zadeldak met pannen | Platte daken met bitumen

Kozijnen

Hout

Installatie

Verwarming

Via gashaarden

Warm Water

Geiser

Elektra

6 groepen

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

✓ -

Omschrijving

Twee rechter handen en zin om een uniek huis helemaal naar je eigen hand te zetten? Dan hebben wij dé parel voor jou te pakken! Welkom aan de Zuidsingel 17: een charmante tussenwoning uit 1935 vol mogelijkheden én karakter, pal aan de rand van het centrum van Bergen op Zoom. Eeuwenoude gevels, een gezellige stadssfeer en alles in de buurt; als stadsmens, klusser of gezin zul je hier beslist thuis voelen.

Met een zonnige achtertuin van maar liefst 14 meter diep is er hier plek zat voor al je plannen. Stel je voor: barbecueën met vrienden, kids die vrijuit kunnen spelen, of gewoon lekker chillen met een boek in je eigen groene oase. En ben je handig, creatief of niet vies van een lik verf? Pak die kluskofferset er maar bij, want dit huis staat te popelen om door jou onder handen genomen te worden.

Gebouwd in 1935: dat zie, voel en ruik je zodra je over de drempel stapt. Hoogwaardige details van weleer geven het huis een warme, eigen sfeer – én genoeg aanleiding om lekker creatief te worden met je eigen woonideeën. De basis van de woning is gelukkig goed. Het huis is goed onderhouden en met liefde bewoond. Een mooie lege canvas om iets prachtigs te maken. Je kunt het zo hip, strak, retro of comfortabel maken als je zelf wilt. Gooi die inspiratie maar los!

De indeling is ideaal voor gezinnen: voldoende plek voor een fijne leefkeuken, een gezellige woonkamer en meerdere slaapkamers (met mogelijkheid tot het creëren van extra kamers, hoe cool is dat?). Werk je vanuit huis?! Daar is ook al helemaal aan gedacht. Er is een kamer met een Frans Balkon, een badkamer die toegang geeft tot een dakterras en een handige bijkeuken. Het is er allemaal. Met een energielabel G is er ruimte zat voor slimme aanpassingen, zodat je het wooncomfort en duurzaamheidsgehalte een mooie boost kunt geven. Goed voor het milieu én je portemonnee.

Het gezellige stadscentrum is letterlijk om de hoek. Ontdek de gezellige cafeetjes en restaurants die de stad rijk is. Winkel gezellig je nieuwe outfit bij elkaar in een van de winkels. Wat helemaal fijn is dat het park 'Kijk in de Pot' ook weer om de hoek te vinden is. Ga even lekker uitwaaien, een rondje hardlopen of neem de kids mee om te picknicken op het gras. Je pakt hier direct dat echte stadsgevoel, terwijl je toch rustig woont.

Kortom... klaar om te starten? Ben jij die handige harry, enthousiaste starter of gezinsmens met lef? Grijp nu je kans en maak van deze authentieke stadswoning jouw eigen droompaleis. Kom kijken, laat je verrassen door de ruimte, de sfeer en het eindeloze potentieel. Want Zuidsingel 17 wacht op jou!



Pluspunten

- ✓ Karaktervolle jaren '30-woning!
- ✓ Geheel naar eigen smaak te maken!
- ✓ Mogelijkheid tot 5 slaapkamers!
- ✓ 14 meter diepe achtertuin op het zuiden!

Begane grond

Entree / Hal:

Heerlijk langwerpige hal waar voldoende ruimte is om de jassen op te hangen, zonder dat deze in de weg hangen. Via het overdekte portaaltje stap je de hal binnen die direct het sfeertje van een woning laat voelen. Het bovenlicht, het nisje naast de deur zijn allemaal leuke details. De hal geeft toegang tot de woonkamer, keuken, meterkast, trapkast, het toilet en de trapopgang naar de verdiepingsvloeren. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, gestuukte wanden met lambrisering en een gestuukt met sierlijst plafond.

Woonkamer:

Ruime doorzonwoonkamer waar je echt een heerlijke kamer van kunt maken voor het gehele gezin. Bij het raam aan de voorzijde is een vaste kast, waar de nodige boeken of speelgoed in kan worden opgeborgen. De authentieke details als het glas-in-lood zijn keurig behouden. Wat dacht je van het sierplafond een blikvanger van de woonkamer. Met een paar aanpassingen verbind je de woonkamer met de keuken en met het plaatsen van een tuindeuren maak je het binnen/buiten gevoel helemaal compleet. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, deels granol, deels lambrisering wanden en een zachtboard plafond.

Keuken:

Voor de bouwperiode een ruim opgezette keuken. Via de raampartijen kan het daglicht goed binnenstromen en is er zicht op de tuin. Zo kun je de kinderen in de gaten houden. Met het doorbreken van een muur kun je een heerlijke openkeuken creëren die met alle gemakken is voorzien. Momenteel is er een kunststof aanrechtblok met RVS-werkblad aanwezig en enkele losse kasten. Via de keuken is er toegang tot de bijkeuken. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, deels betegelde wanden en een houten schroten plafond.

Bijkeuken:

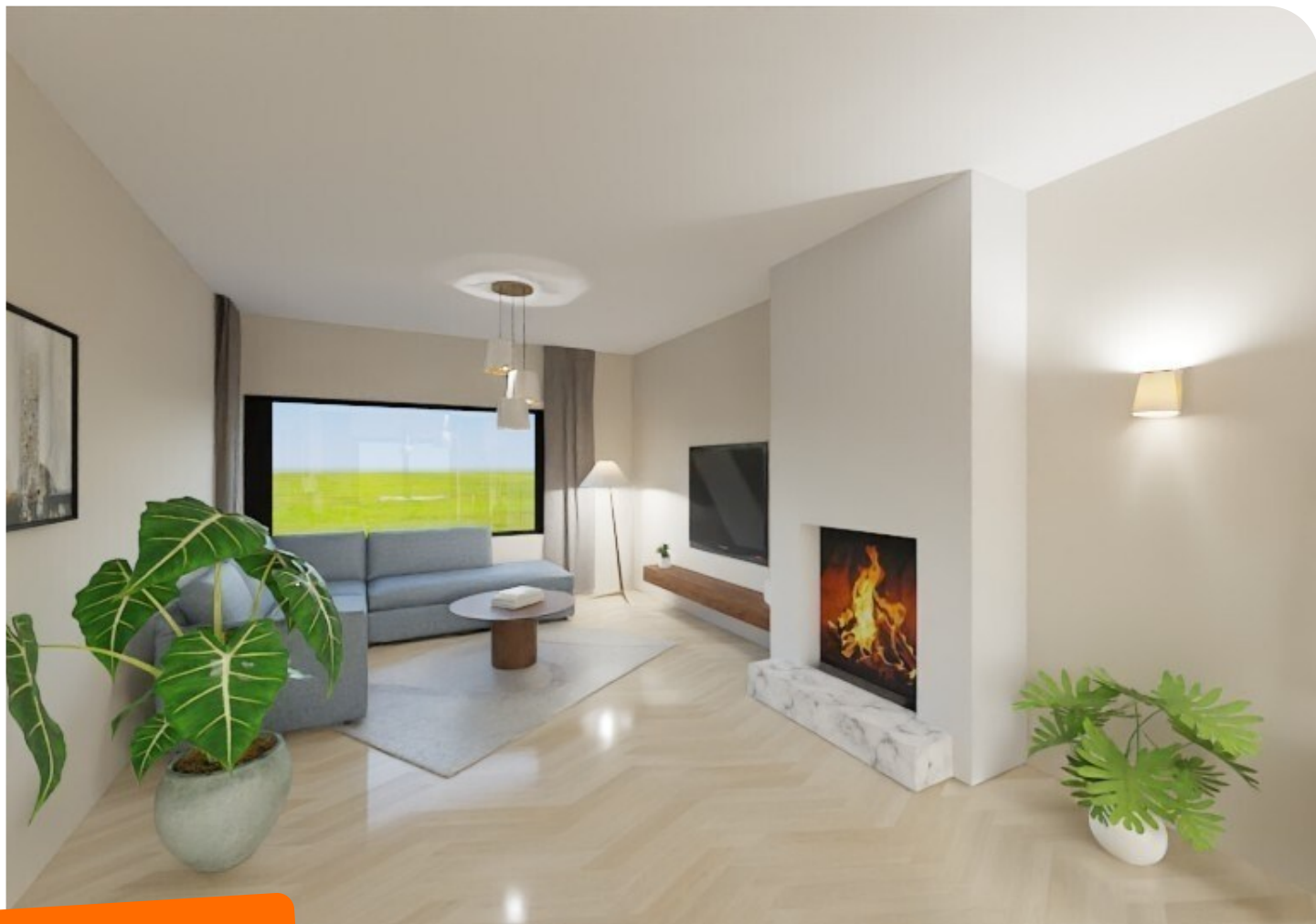
Super praktisch, een bijkeuken voor de wasmachine en de extra boodschappenvoorraad. Met de aantal vierkante meters is er veel mogelijk. De bijkeuken geeft toegang tot de tuin. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, deels betegelde wanden en een houten schroten plafond.

Toilet:

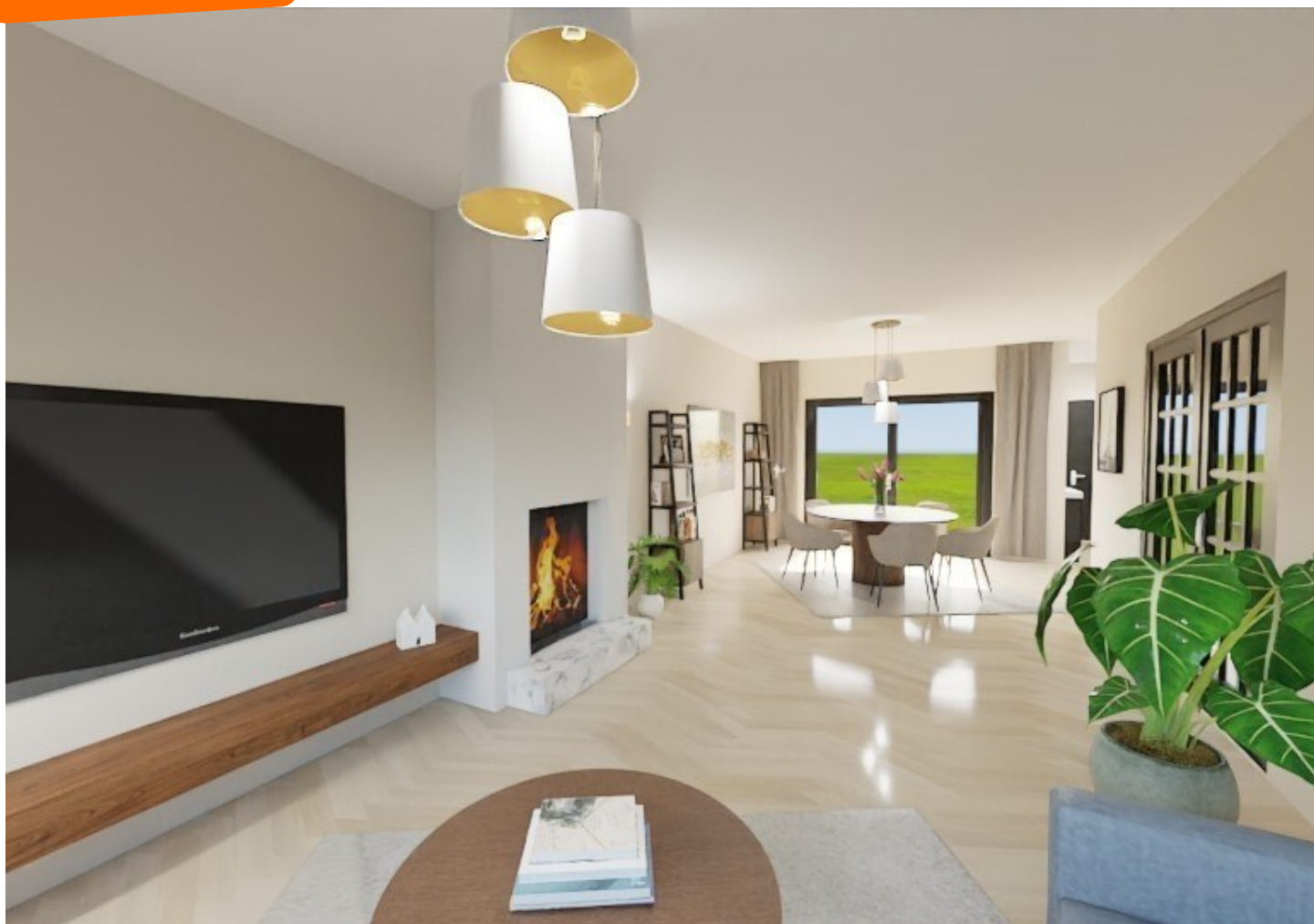
Opvallend ruime toiletruimte welke momenteel is voorzien van een duobloktoilet en fonteintje. Door het formaat kun je hier makkelijk een wandcloset plaatsen en fonteintje. Je hebt dan nog steeds lekker veel beenruimte over. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, deels behangen wanden en een gestuukte plafond.







IMPRESSIE







IMPRESSIE





Eerste verdieping

Overloop:

Prima overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers, de badkamer en via een gesloten trapopgang de tweede-/zolderverdieping. De sfeermakers, zoals de paneeldeuren zijn allemaal nog aanwezig. Dit maakt dat je het karakter van de woning helemaal kunt behouden.

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

Badkamer:

Een badkamer met mogelijkheden! Door de opzet van de ruimte laat de badkamer zich goed indelen. Via de badkamer is er toegang tot het dakterras, welke eventueel ook kan worden betrokken bij de badkamer. Hierdoor ontstaat er een zéér royale badkamer, waar je alles met gemak in kunt plaatsen. Ondanks de leeftijd van de badkamer verkeerd deze in goed staat. De huidige badkamer is voorzien van:

+ Enkele wastafel

+ Douchecabine

+ Duoblok toilet

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

Dakterras:

Via de badkamer is er toegang tot het dakterras. Ideaal om de was te laten drogen zonder dat deze vervelend in de tuin hangt. Ook heb je de mogelijkheid om het dakterras toe te voegen aan de badkamer. Vele mogelijkheden!

Slaapkamer 1:

De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde gelegen van de woning. Hierdoor heb je een mooi uitzicht op de tuin.

De slaapkamer is oprecht royaal te noemen met bijna 16 m². Er is veel ruimte voor een flink tweepersoonsbed en kledingkast(en). Praktisch is de vaste kast, waar je al het nodig in kwijt kunt.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een zachtboard plafond.

Slaapkamer 2:

Deze heerlijke slaapkamer met bijna 16 m² is ook zéér ruim te noemen. De kamer is aan de voorkant van de woning gelegen en is al voorzien van een handige vaste kast. Een royaal tweepersoonsbed, kledingkast en make-up tafel passen hier met gemak in.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een zachtboard plafond.

Slaapkamer 3:

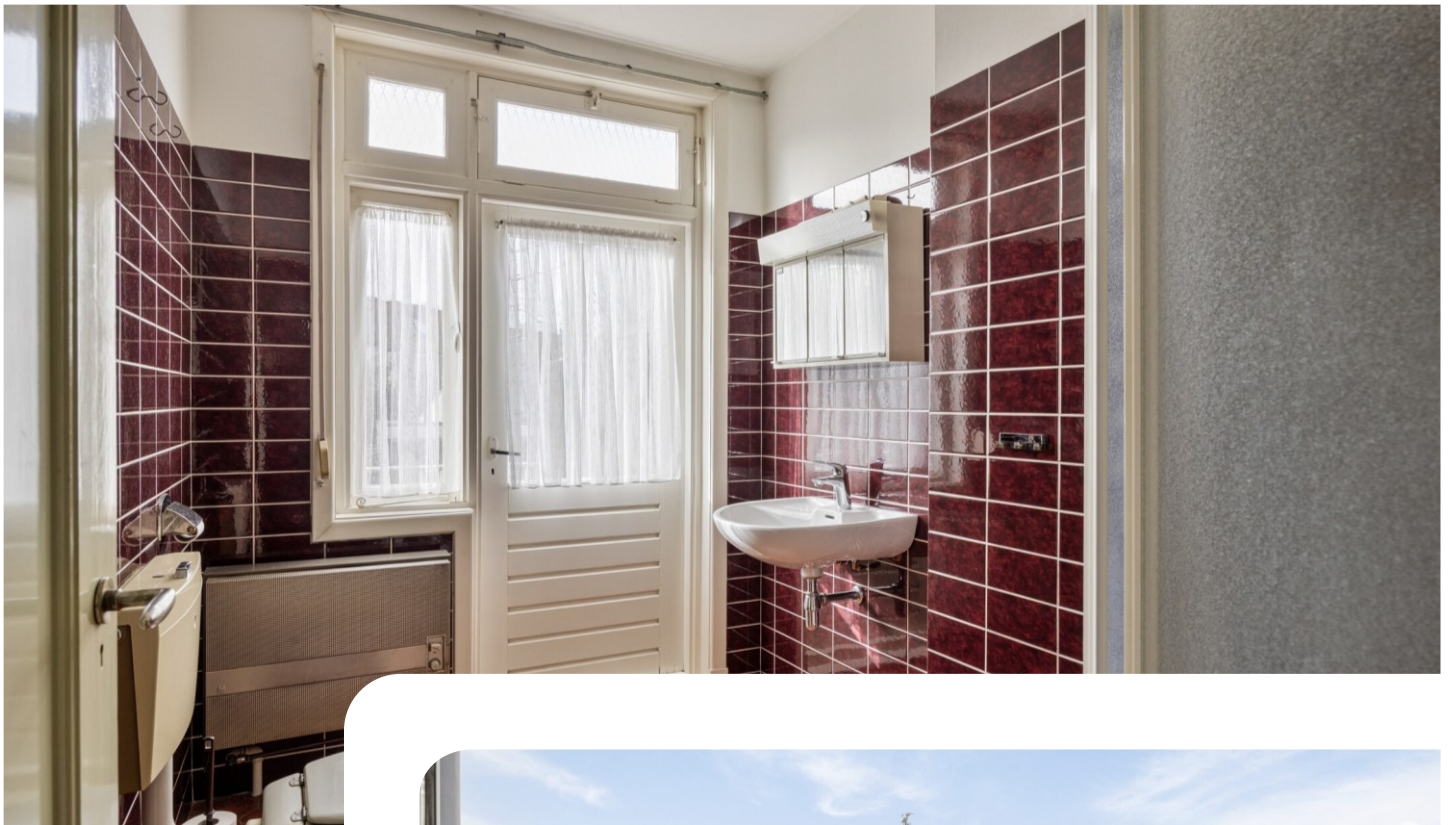
Voor de thuiswerkers onder ons is dit de ideale werkkamer. Zo houdt je werk en privé makkelijk en goed gescheiden. De kamer kan ook goed functioneren als kinderkamer. Met het (frans)balkon heb je een leuk detail in de kamer en kan de kamer worden geventileerd.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een zachtboard plafond.









*Badkamer met
dakterras!*





IMPRESSIE



Tweede verdieping

Berging:

Het extraatje van de woning. De spanten en balken zijn nog mooi in het zicht. Maak je hier een hele verdieping voor je zelf en je partner? Of breidt je (net als de beide burenen) de zolder uit, waardoor je met gemak twee extra slaapkamers kunt creëren. Dit kun je allemaal met de tijd ook aanpakken. De dakkapellen zorgen voor veel lichtinval. Momenteel is er op de zolder al een kamertje gecreëerd. Er is volop ruimte voor de technische ruimte.





Buiten

Achtertuintuin:

De ongeveer 14 meter diepe achtertuin is voor de zonaanbieders een echt pluspunt. Dat kan ook niet anders zo op het zuiden. De tuin is zéér verzorgd aangelegd met sierbestrating en verhoogde plantenbordes. Door de lengte is de tuin ook goed in te delen met een speelgazon, overkapping en terras. Dit soort fortmaat tuinen zien je niet vaak in stadwoningen zoals deze.

Berging:

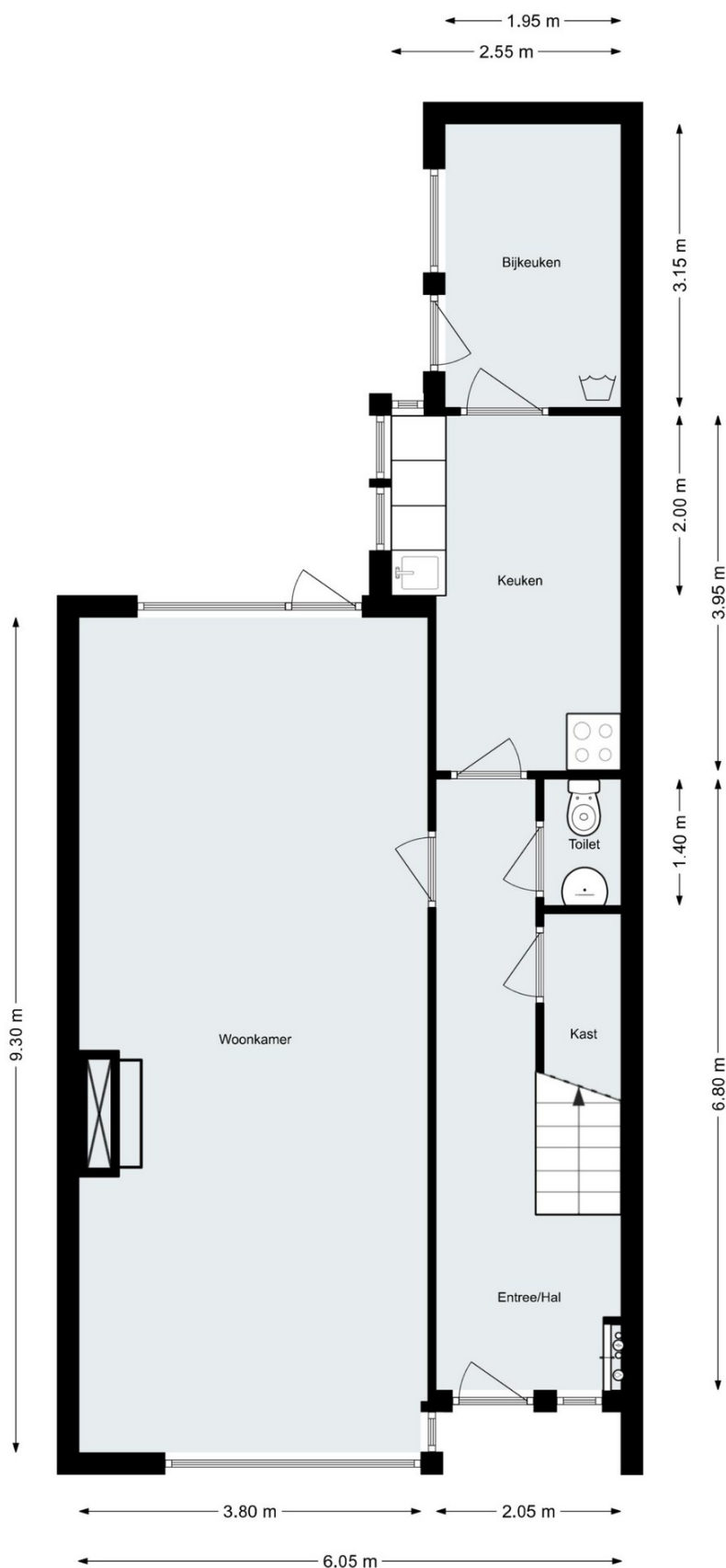
Grenzend aan de woning is de stenenberging van ruim 14m². Het tuingereedschap en kussens kun je hier met gemak in opbergen. Ook de hobbyisten weten wel raad met deze vierkante meters. De berging is voorzien van elektra.





Plattegrond

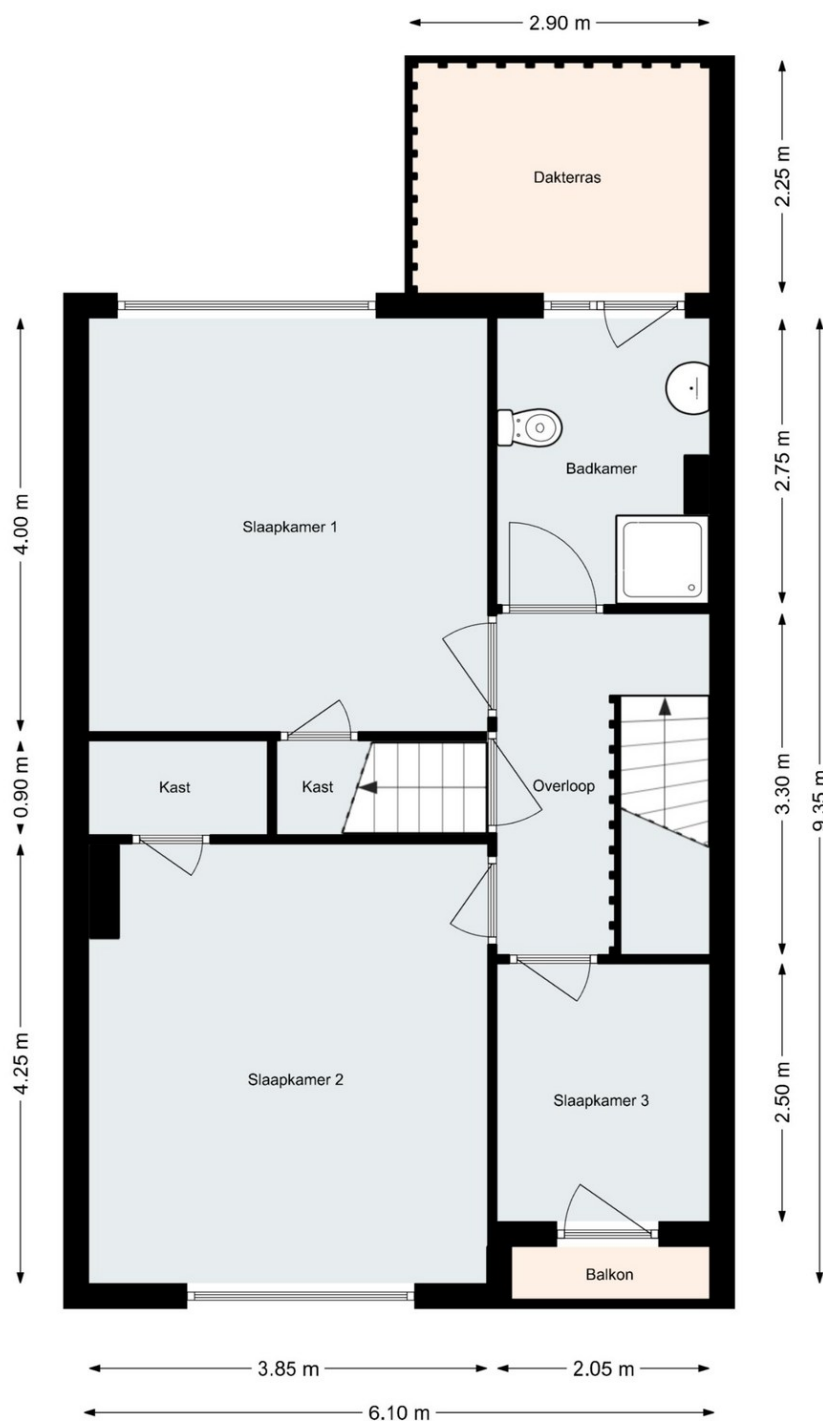
Begane grond



* 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.

Tweede verdieping

The floor plan of the second floor shows a Zolder (attic) and a Berging (storage room). The Zolder has a staircase and a skylight (Dakkapel). Dimensions are provided for the rooms and overall sections.

Dimensions:

- Overall width: 6.10 m
- Overall height: 6.65 m
- Zolder width: 3.65 m
- Berging width: 2.35 m
- Zolder height: 4.25 m
- Berging height: 3.30 m
- Staircase width: 1.20 m
- Staircase height: 1.5 meter hoogte lijn
- Skylight (Dakkapel) width: 1.20 m
- Skylight (Dakkapel) height: 1.5 meter hoogte lijn

Berging

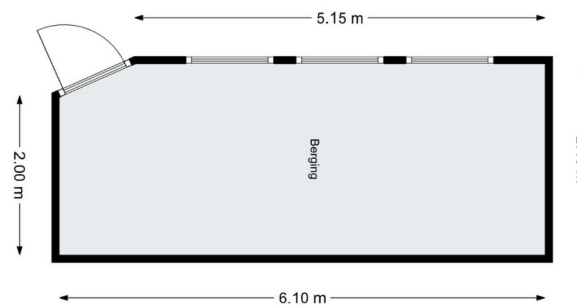
The floor plan of the Berging (storage room) shows a single room with a door. Dimensions are provided for the room.

Dimensions:

- Overall width: 6.10 m
- Overall height: 2.40 m
- Room width: 5.15 m
- Room height: 2.00 m

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

Berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: VGHM



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

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** helpen we je bij alles wat komt kijken bij het kopen, verkopen of taxeren van een woning. Dat doen we nuchter, betrokken en met kennis van zaken. Een huis kopen of verkopen is geen alledaagse beslissing, en daarom vinden we het belangrijk dat je kunt rekenen op duidelijkheid en persoonlijke begeleiding.

We nemen de tijd om je situatie en wensen goed te begrijpen. Geen standaardverhaal, maar advies dat past bij jou en bij de woning. Dankzij onze ervaring en onze kennis van de lokale markt kunnen we realistisch meedenken en je helpen om de juiste keuzes te maken.

Bij de verkoop van een woning zorgen we voor een sterke en verzorgde presentatie, met onder andere professionele fotografie en goede online zichtbaarheid. Tegelijk houden we het proces transparant en overzichtelijk, zodat je altijd weet waar je staat.

Ons doel is simpel: het koop- of verkoopproces zo prettig en soepel mogelijk laten verlopen. Of je nu voor het eerst een huis koopt, gaat verhuizen, of inzicht wilt in de waarde van je woning — wij staan naast je, van begin tot eind.

Waarom Van Goede Huizen Makelaar:

- ✓ **Persoonlijke begeleiding zonder poespas**
- ✓ **Goede kennis van de lokale woningmarkt**
- ✓ **Eerlijke communicatie en heldere afspraken**
- ✓ **Zorgvuldige taxaties en doordachte onderhandelingen**

Bij ons draait het niet alleen om huizen, maar om de mensen die erin wonen.

Neem gerust contact met ons op voor een kennismaking. We denken graag met je mee.



Arno van den Brink
Makelaar - Eigenaar
arno@vangoedehuizen.nl

Verkoop

Een woning verkopen doe je niet elke dag. Daarom begeleiden wij het hele proces van begin tot eind, zonder losse eindjes. We starten met een realistische vraagprijs, zorgen voor een sterke en verzorgde presentatie en nemen de onderhandelingen volledig uit handen.

Ook na het bereiken van overeenstemming blijven we betrokken. We begeleiden je tot en met de afspraak bij de notaris, zodat alles klopt en niets aan het toeval wordt overgelaten. Zo verloopt de verkoop van je woning overzichtelijk, zorgvuldig en met aandacht voor jouw belangen.

Wat je van ons kunt verwachten:

- ✓ **Uitgebreide plaatsing op Funda!**
- ✓ **Professionele fotograaf!**
- ✓ **Opvallend makelaarsbord!**
- ✓ **Bezichtigingen door dé makelaar!**

GRATIS

Waardebepaling

VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs 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 verkoop, aankoop, verbouwing of financiering, wij zorgen voor een zorgvuldig en betrouwbaar taxatierapport dat voldoet aan alle geldende eisen en is gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs hebben een sterke kennis van de lokale markt en leveren een helder, goed onderbouwd rapport. Zo heb je duidelijkheid en een waardebepaling 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:

