

Welkom thuis!

**Blauwehandstraat 8 & 8-A
Kettingstraat 1-A, Bergen op Zoom**



€ 425.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Object	2636
Adres	Blauwehandstraat 8 en 8-A, Kettingstraat 1-A, Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 425.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type woning	Appartementen
Bouwjaar	Oorspronkelijk circa 1500
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Begane grond: Beton Verdiepingen hout
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Plat dak met bitumen dakbedekking
Staat van onderhoud	Goed

Energie

Energie label	Winkel: Woning Blauwehandstraat 8-A: D (geldig tot 21-12-2032) Woning Kettingstraat 1-A: F (geldig tot 21-12-2032)
Verwarming	Winkel: ITHO Hr-ketel (2005) Woning Blauwehandstraat 8-A: Remeha Tzerra (2017) Woning Kettingstraat 1-A: Remeha Tzerra (2017)
Elektra	Winkel: 5 groepen 2 aardlekschakelaars Woning Blauwehandstraat 8-A: 3 groepen Woning Kettingstraat 1-A: 3 groepen

Maatvoering

Oppervlakte	Winkel: circa 82 m2 Woning Blauwehandstraat 8-A: circa 62 m2 Woning Kettingstraat 1-A: circa 49 m2
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Appartementsrechten
Ligging	In stadcentrum nabij winkels, restaurants, voorzieningen, treinstation en parkeerplaatsen.

Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.
Waterschapslasten
Voorschot gas/elektra
Servicekosten /
WE-bijdrage

Introductie



Pluspunten:

- ✓ Verkoop inclusief huurder!
- ✓ Midden in het stadscentrum van Bergen op Zoom!
- ✓ Mogelijkheid tot individuele verkoop!

Investeerders opgelet! We hebben een leuk pand voor je midden in het stadscentrum van Bergen op Zoom op nog geen twee minuten lopen van de Grote Markt en diverse parkeerplaatsen op de Korenmarkt. Het pand is in drie appartementsrechten verdeeld met een winkel-/bedrijfsruimte en twee woningen. De winkelruimte heeft een totale oppervlakte van maar liefst 82 m² en wordt momenteel verhuurd aan een lokale kapper. Daarnaast zijn er twee appartementen, waarvan appartement 1 ruim 62 m² groot is. Dit appartement heeft zicht op de Blauwehandstraat en de Kettingstraat. De woning heeft een royale woonkamer, keuken met een eenvoudige keukenblok, badkamer met douche en een flinke slaapkamer die toegang geeft tot het balkon. Een uitstekend verhuurbare woning midden in het stadscentrum en toch ook weer in alle rust. Het tweede appartement is qua indeling speels en circa 49 m² groot. Een echte (her-)starterswoning, met een prima woonkamer met toegang tot het overdekt balkon, een fijne slaapkamer (via een kleine opstap te bereiken), een badkamer met douche en een semi-openkeuken. Het is hier goed wonen in een rustige hoek, waar je binnen 20 meter lopen midden in de levendigheid van de binnenstad van Bergen op Zoom loopt.

Een groot voordeel is dat alle drie de appartementsrechten individueel kunnen worden aangeboden/verkocht. Dat maakt de verkoopkansen zelfs nog groter, ook voor de toekomst.

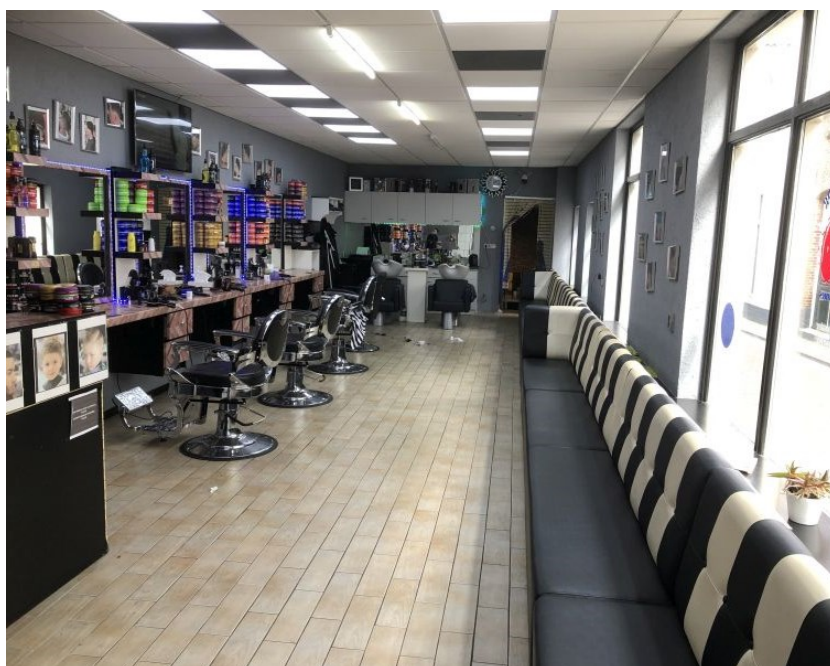
Winkel

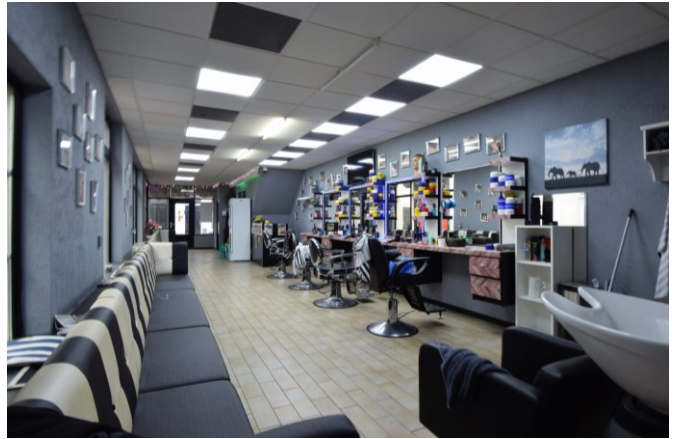
Momenteel wordt de winkelruimte gebruikt als kapperszaak met een bruto vloeroppervlakte van 82 m².

De entree is direct in de winkelruimte die afgewerkt is met tegelvloer, grof wandstructuur en een systeemplafond. Het plafond is voorzien van ingebouwde verlichting en de radiatoren zijn keurig uit het zicht onttrokken. Achter de winkelruimte is er een kantine die is afgewerkt met een betonvloer, behangen wanden en een systeemplafond. Er is een eenvoudig keukenblok geïnstalleerd, welke is voorzien van een enkele spoelbak. Tevens hangt hier de combiketel. Het toilet is voorzien van een duoblok en fonteintje. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, deels betegelde wanden en een systeemplafond.

Oppervlakte Winkel
Oppervlakte kantineruimte
Huidige huuropbrengst

circa 67 m²
circa 15 m²
circa € 11.400,- per jaar (excl. BTW)





Appartement

Blauwehandstraat 8-A, Bergen op Zoom:

Leuke tweekamerappartement op de eerste verdieping van het pand met een klein balkon en een berging op de begane grond. Het appartement heeft een vloeroppervlakte van circa 62m². De entree is ruim waardoor de jassen en schoenen keurig beneden kunnen worden opgehangen. Boven aangekomen via de fijn oplopende trap is de overloop die toegang geeft tot de woonkamer, de badkamer en de keuken. De ruime woonkamer heeft zicht op de Blauwehandstraat en de Kettingstraat. Via de ramen kan er lekker veel daglicht binnenkomen. De gesloten keuken is voorzien van een eenvoudig hoek opgesteld keukenblok en is voorzien van een inductiekookplaat (defect), enkele spoelbak en een afzuigkap. Daarnaast tref je hier de wasmachineaansluiting en hangt - uit het zicht - de combiketel.

De grote slaapkamer van circa 13,5 m² geeft toegang tot het overdekte balkon. Er kan hier een flinke kledingkast en een tweepersoonsbed worden geplaatst. De badkamer is via de overloop te bereiken en is voorzien van een douchecabine, wastafel en duoblok toilet. De berging is via de Kettingstraat te bereiken en heeft een vloeroppervlakte van circa 6m²

Afwerking:

Entree: Vinylvloer, gestuukte en wandstructuur wanden en een systeemplafond.

Overloop: Laminaatvloer, structuurverf wanden en een gipsplaten plafond.

Woonkamer: Laminaatvloer, structuurverf wanden en een gipsplaten plafond.

Keuken: Laminaatvloer, structuurverf wanden en een gipsplaten plafond.

Slaapkamer: Vloerbedekking, structuurverf wanden en een gipsplaten plafond.

Badkamer: Tegelvloer, betegelde wanden en een gestuukt plafond.

Oppervlakte woning	circa 62 m ²
Oppervlakte berging	circa 6 m ²
Huidige huuropbrengst	circa € 7.200,- per jaar





Appartement

Appartement Kettingstraat 1-A, Bergen op Zoom

Speels tweekamerappartement op de eerste verdieping van het pand met een klein balkon en een berging op de begane grond. Het appartement heeft een vloeroppervlakte van circa 49m². De entreehal geeft toegang tot de berging en via de trapopgang tot de woning. De overloop geeft voldoende ruimte voor het ophangen van de jassen en opbergen van de schoenen. Er is toegang tot de woonkamer en de badkamer. De woonkamer is L-vormig en geeft voldoende ruimte voor een gezellige zithoek. Via de woonkamer is er toegang tot de slaapkamer en het overdekte balkon. De semi-open keuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok met afzuigkap en enkele spoelbak. Hier tref je ook de wasmachineaansluiting. Via een kleine opstap kom je in de slaapkamer van circa 11 m². Goed van formaat voor een tweepersoonsbed en kledingkast(en). Het verlaagde plafond en de opstap maken het speels. De badkamer is uitgerust met een douchecabine, duoblok toilet en een wastafel. In de berging, die via de entreehal te bereiken is, hangt de combiketel.

Afwerking:

Entree: Laminaatvloer, gestuukte en wandstructuur wanden en een systeemplafond.

Overloop: Laminaatvloer, gestuukte wanden en een systeemplafond.

Woonkamer: Laminaatvloer, gestuukte wanden en een systeem plafond.

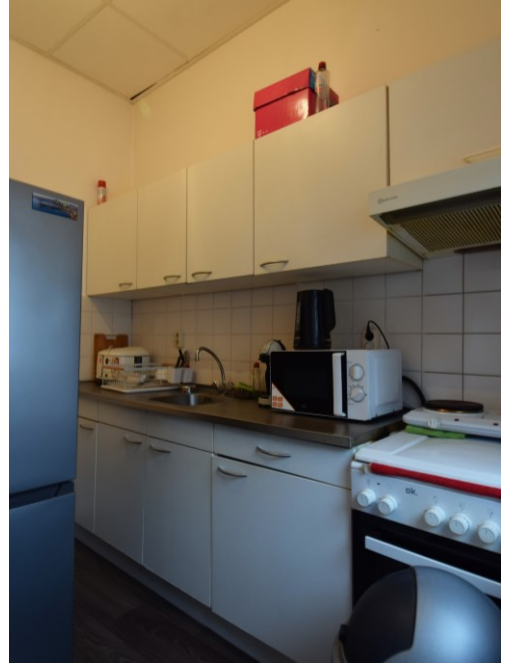
Keuken: Laminaatvloer, gestuukte wanden en een systeem plafond.

Slaapkamer: Laminaatvloer, gestuukte wanden en een systeem plafond.

Badkamer: Tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een systeemplafond.

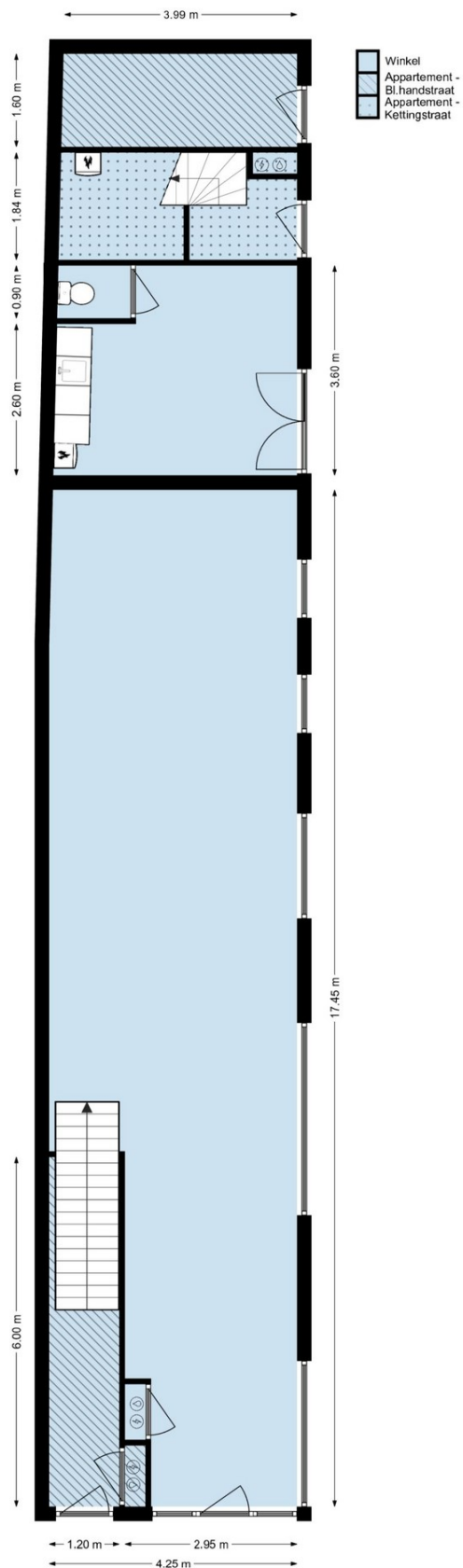
Oppervlakte woning	circa 49 m ²
Oppervlakte berging	circa 3 m ²
Huidige huurprijngest	circa € 6.600,- per jaar





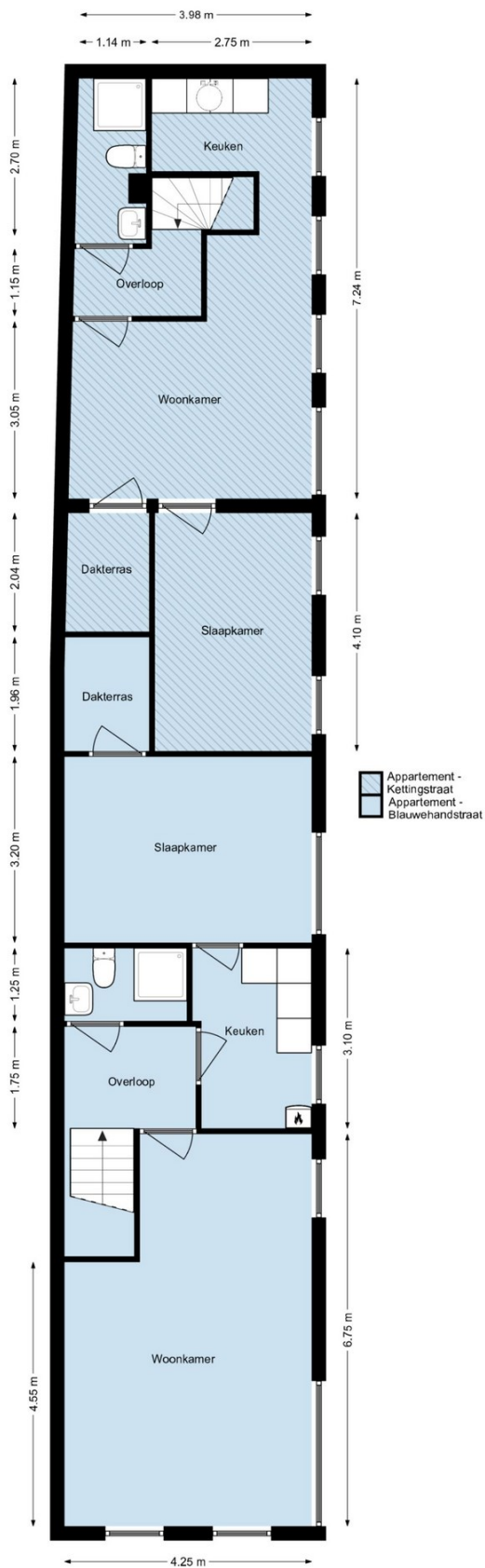
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

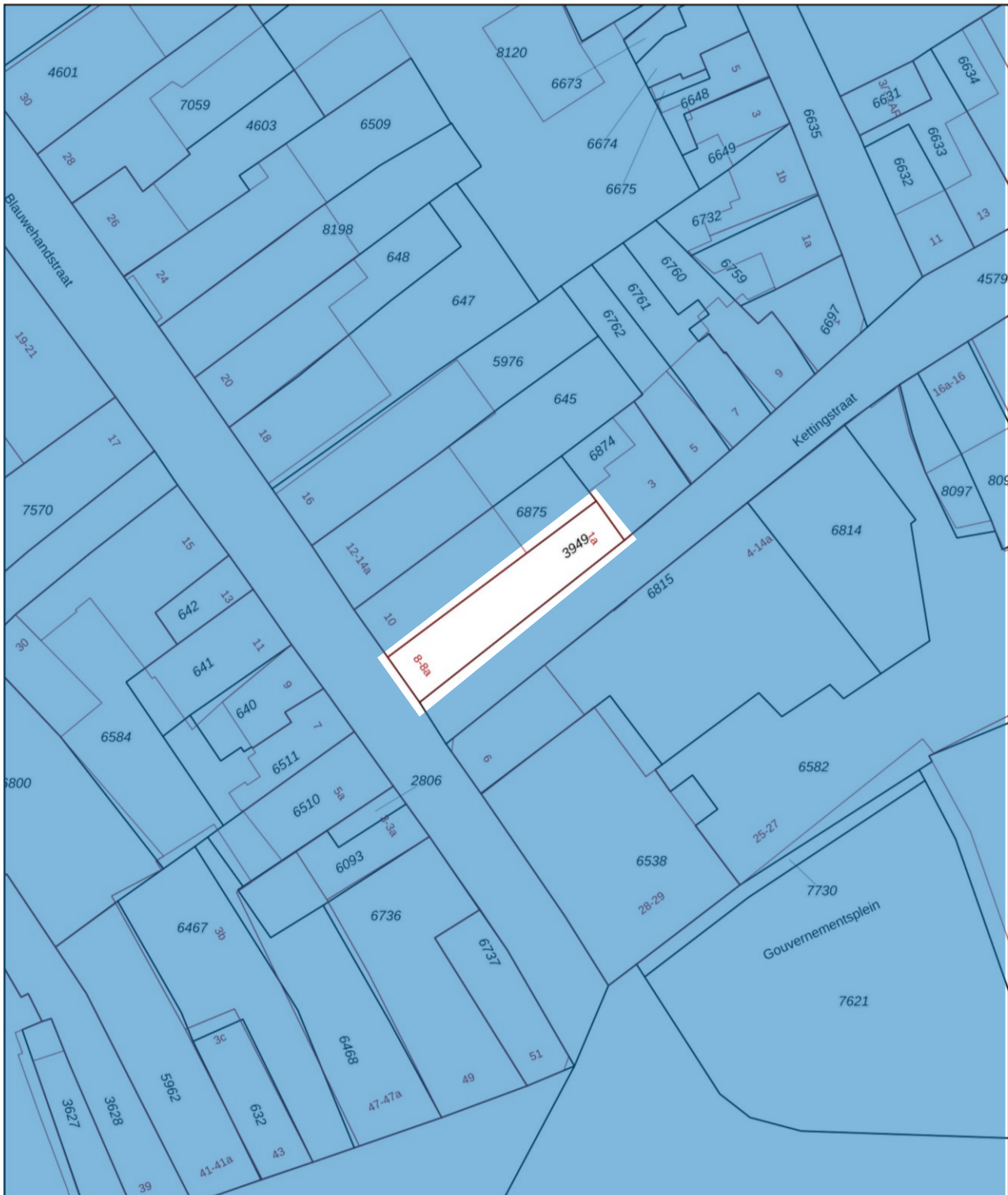
Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WGM



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3949	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 december 2022.
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.

Toelichtingen

Wanneer bent u in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw 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. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. 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 uw bod wel of niet aanvaardt of dat 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 u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw 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.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Ons kantoor

Wiericx & Geerdink Makelaars doet er alles aan om voor u een goed resultaat te behalen. Wij vinden het heel belangrijk dat u optimaal tevreden bent. Door de korte en directe lijnen zijn wij makkelijk benaderbaar en altijd bereikbaar.

Van huis uit deskundig! Met ruim 40 jaar ervaring hebben wij alle situaties in de woningmarkt al meegemaakt en overwonnen. Een realistische benadering en een doordacht plan van aanpak, gecombineerd met optimale marktkennis en ervaring staan garant voor uw beoogd resultaat.



John Geerdink
Register Makelaar Taxateur
Telefoon: 06 - 55 778 600

Verkoopmakelaar

Bij de verkoop van uw woning is een juiste prijs van groot belang, maar ook het zorgvuldig en correct afhandelen van alle bijkomende zaken. Daar gaan wij voor. Wij doen graag net dat beetje extra. Zo begeleiden wij u vanaf het begin tot en met de overdracht bij de notaris en zelfs daarna zijn wij nog in charge voor u.

Om de juiste koper te vinden voor uw mogelijke grootste kapitaalbezit verzorgen wij o.a. een uitgebreide woningdocumentatie met plattegronden, vermelding op alle belangrijke woningsites (Funda, etc.), presentatie in onze kantooretalage, plaatsing op Social Media (Facebook etc.) en via uitwisseling met alle collega's in West Brabant optimaliseren wij de verkoop van uw woning tot stand.

verkoopplannen?
GRATIS
waardebepaling!

Aankoopmakelaar

Na uw woonwensen doorgenomen te hebben selecteren wij samen met u de meest passende woningen en onderzoeken ter plaatse alle belangrijke zaken, zodat u zich alleen maar bezig kunt houden met uw gevoel tot de bezochte woning(en).

Zaken zoals bestemmingsplan, woonomgeving, erfdienstbaarheden, bouwkundige staat, vaste woonlasten, bijkomende condities en contractonderhandeling onderzoeken wij voor u. Bij alle aankooptransacties verdienen wij onze "beloning" 1 à 2 keer terug, terwijl u daarnaast heel veel zekerheid en gemak ervaart.

Taxaties

Ons kantoor heeft ruim 40 jaar ervaring en kennis van de regionale markt om op basis hiervan voor alle instanties zoals banken, rechtbanken en gemeentes, maar zeker ook particulieren, gecertificeerde (NWWI) taxatierapporten op te stellen. U heeft een taxatierapport nodig in geval van bijvoorbeeld hypotheek(oversluiting), vererving, (echt)scheiding, bij verkoop, bepaling WOZ waarde, verbouwing en verzekering herbouwwaarde.



Arno van den Brink
Makelaar
Telefoon: 06 - 55 858 150

** Deze aanbieding is vrijblijvend, tenzij anders overeengekomen. | Aan deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend en is onder behoud druk/zetfouten | De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.*

Wiericx & Geerdink Makelaars



Bergen op Zoom - Roosendaal



VBO
MAKELAAR

Al 40 jaar van huis uit deskundig!

Wiericx & Geerdink Makelaars

Zandstraat 36
4614 CK Bergen op Zoom

Telefoon: 0164-237713
Mail: info@wiericx-geerdink.nl
Internet: www.wiericx-geerdink.nl