

# Welkom thuis!

**Potterstraat 28  
Bergen op Zoom**



**€ 499.000,- k.k.**



# Kenmerken

## Overdracht

Object	V0007
Adres	Potterstraat 28, 4611NJ Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 499.000,- kosten koper
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type woning	Appartement
Bouwjaar	1905   Renovatie 2017 / 2018
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken   Deels voorzien van voorzetwanden
Vloeraard	Beton
Kozijnaard	Grotendeels hout   Deels kunststof ( <i>achterzijde woning</i> )
Soort dak	Plat dak met bitumen bedekt
Staat van onderhoud	Uitstekend

## Energie

Energietabel	Niet van toepassing ( <i>Gemeentelijk monument</i> )
Isolatie	Vloer-, muur-, dakisolatie
	Isolerende beglazing
Verwarming	HR-Combiketel: Remeha Avanta CW4 (2018)
Warm water	Via HR-Comibketel
Elektra	Meerdere groepen en aardlekschakelaars

## Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 115 m <sup>2</sup>
Inhoud	Circa 495 m <sup>3</sup>

## Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Appartementsrecht
Ligging	In stadcentrum   Nabij supermarkt, winkels, openbaarvervoer

# Introductie



## Pluspunten:

- ✓ Luxueus appartement!
- ✓ Ruim 115m<sup>2</sup>!
- ✓ Royaal terrastuin van 60m<sup>2</sup>!
- ✓ Overdekt parkeerplaats!

Stijlvol, royaal en luxe appartement in hartje Bergen op Zoom!

In het monumentale pand aan de Potterstraat zijn drie appartementen gelegen, één op de begane grond en twee appartementen op de verdiepingen. Achter het complex zijn 10 overdekte parkeerplaatsen. Het pand is met liefde in 2017 gerenoveerd, waarbij de details en de sfeerbeleving centraal hebben gestaan. De hoge afwerking is direct zichtbaar en alles is in hedendaagse afwerkingsniveaus gerealiseerd.

Het appartement wat wij met trots aan u mogen presenteren is gelegen op de begane grond en is een echt pareltje. De huidige bewoner heeft het appartement luxe en stijlvol laten afwerken, dat merkt u al direct bij binnenkomst. De statige entreehal met de hoge sierplafonds en de keurige houten lambrisering aan de wanden geven al deels prijs wat u nog te wachten staat in deze woning. De jas kunt u keurig kwijt in de garderobe-nis. Super praktisch. De L-vormige woonkamer heeft een mooi uitzicht op de Potterstraat. U kijkt over de voorbijgangers heen, waardoor de woning nog steeds veel privacy wordt geboden. De eikenhouten vloer (die overigens vrijwel in alle ruimtes is doorgelegd) is een statement in de woonkamer, net als de beide met siersteen bewerkte wanden. De ruimte is groot genoeg voor het plaatsen van meerdere zithoeken en/of eethoeken. De openkeuken is modern-klassiek en voorzien van hedendaagse gemakken. Terwijl u staat te koken

blijft u in contact met de gasten, wel zo gezellig. De beide slaapkamers zijn aan de achterzijde gelegen en zijn beide prima van formaat voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en kledingkast. De hoofslaapkamer is voorzien van dezelfde houtenvloer als die in vrijwel het gehele appartement ligt. De beide kamers hebben zicht op het tuinterras. De sanitaire voorzieningen zijn eveneens van hoog afwerkingsniveau. De badkamer is in moderne kleurstelling afgewerkt en voorzien van een royale inloofdouche, een houten badkamermeubel-set met enkele (natuurstenen) waskom en privé wandcloset. Heel praktisch is de technische ruimte waar ook de witgoed aansluiting zit. U merkt het al, aan alles is gedacht! Uiteraard mogen we de tuin niet vergeten van circa 60m<sup>2</sup>! De kunststof overkapping zorgt dat u het hele jaar kunt genieten van het buiten zijn. De tuin is zeer fraai aangelegd met meerdere zitgelegenheden en ook nog steeds onderhoudsvriendelijk. De kunststof berging is ideaal voor het tuingereedschap of eventueel voor de fietsen. Dit luxe appartement wordt aangeboden inclusief één privé-parkeerplaats in de overdekte parking. De Grote Markt is op nog geen minuut lopen van het appartement, net als de vele winkels en horecagelegenheden. U zult hier zeer fijn wonen op een historische plek, waarbij alles heerlijk gelijkvloers is.

Bent u nu net zo enthousiast over dit appartement als wij?

# Indeling

## Entree/hal:

Statige hal met opvallend hoog plafond en mooie lambrisering aan de wanden. Luxe paneeldeuren, waarvan de deur naar de woonkamer is voorzien van glas-in-lood. De jassen kunnen keurig in de garderobe-nis worden opgehangen. Via de hal is er toegang tot alle kamers en de tuin.

De ruimte is afgewerkt met een eikenhouten vloer, gestuukte wanden met lambrisering en een gestuukt plafond met sierlijsten.

## Woonkamer:

Royale L-vormige living die op een natuurlijke wijze wordt opgedeeld in een zit- en eetgedeelte. Via de prachtig hoge raampartijen kan het zonlicht de woning goed binnentreden. De elektrisch bedienbare jaloezieën zorgen voor de privacy. De beide siersteen afgewerkte wanden zijn echte blikvangers en geven de kamer net dat sfeervolle extraatje.

De ruimte is afgewerkt met een eikenhouten vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond met sierlijsten.

## Keuken:

De open keuken past geheel in de sfeer van de woning. Het natuursteen werkblad geeft voldoende ruimte voor het bereiden van de maaltijden. Als extra is de vaste kast voor de boodschappen voorraad waar tevens de nis is voor de "Amerikaanse" koel-vriescombinatie. De keuken is onder andere voorzien van:

- + 4-pits gaskookplaat met wok-brander
- + Afzuigkap (recirculerend)
- + Combimagnetron/oven
- + (Semi-inbouw) Koel/vriescombinatie
- + Vaatwasser

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

## Slaapkamer 1:

Ruim en vooral sfeervolle slaapkamer gelegen aan de achterzijde van het appartement. Vergeet niet te genieten van het uitzicht op de tuin als u wakker wordt. Met ruim 15m<sup>2</sup> is er voldoende ruimte van een royaal tweepersoonsbed en kledingkast.

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

## Slaapkamer 2:

Met ruim 13m<sup>2</sup> vloeroppervlakte is de tweede slaapkamer zeker niet klein te noemen. Een ideale hobby-/studeer-/logeerkamer. Ook deze kamer heeft prachtig uitzicht op de tuin en is daarmee

rustig gelegen.

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

## Badkamer:

Luxe badkamer die qua look-and-feel als een kleine wellness aanvoelt. De materiaal keuze is hoogwaardig zoals de houten badkamermeubel-set met natuurstenen blad en waskom. Een zeer prettige ruimte om even te ontspannen.

De badkamer is onder andere voorzien van:

- + Badkamermeubel-set met enkele waskom
- + Inloopdouche met regendouche
- + Handdoekenradiator
- + Wandcloset

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

## Toilet:

Het (gasten) toilet is zéér ruim en voelt daarom prettig aan. Het toilet is voorzien van een wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

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

## Technische ruimte:

In de technische ruimte treffen we de Remeha combiketel, de mechanisch ventilatie en de witgoed aansluitingen.

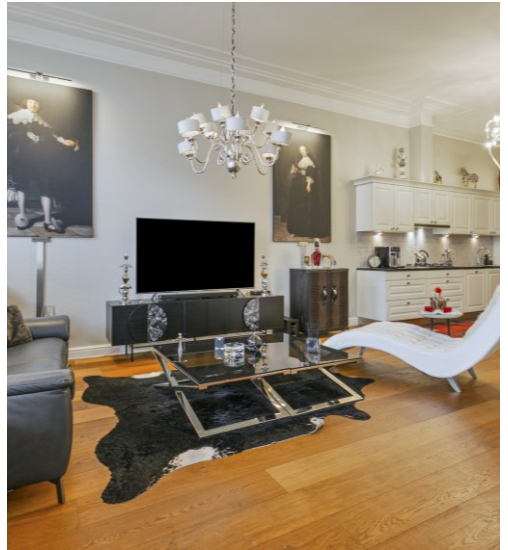
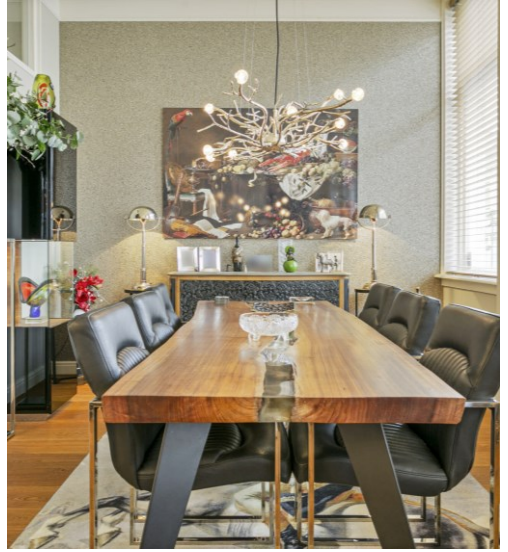
## Terrastuin:

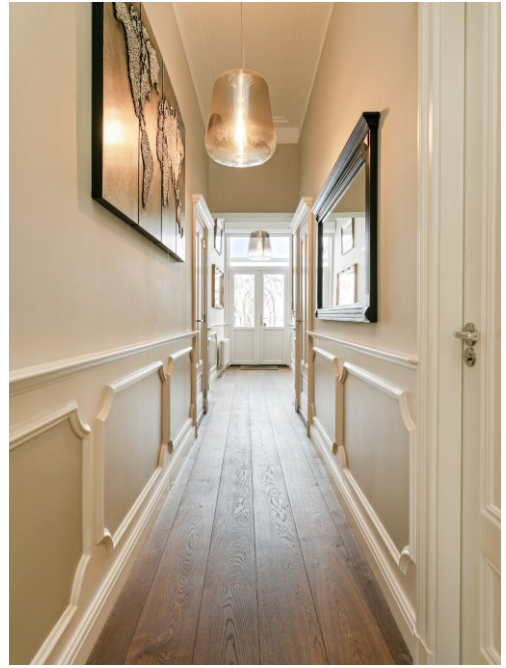
Wat een aanwinst voor het appartement deze ruim 65m<sup>2</sup> ruime tuin met achterom. Dit tref je zelden aan bij een centrumappartement. De tuin is onderhoudsvriendelijk en wederom sfeervol aangelegd. Het kunststofgras geeft een goed buitengevoel terwijl de sierklinkers de karakteristieke sfeer benadrukken. De verhoogde plantenborder met extra zithoek maken de tuin compleet. Zeker mogen we de - over de gehele breedte van het appartement gerealiseerde - aluminium overkapping met verlichting niet vergeten te benoemen. Zo kunt u langer van de tuin genieten, ook bij minder weer.

## Berging:

Onderhoudsvriendelijke kunststofberging (circa 2,00 x 2,00) welke is voorzien van elektra. Een mooie aanwinst voor het bergen van je tuingereedschap en het stallen van de fietsen.











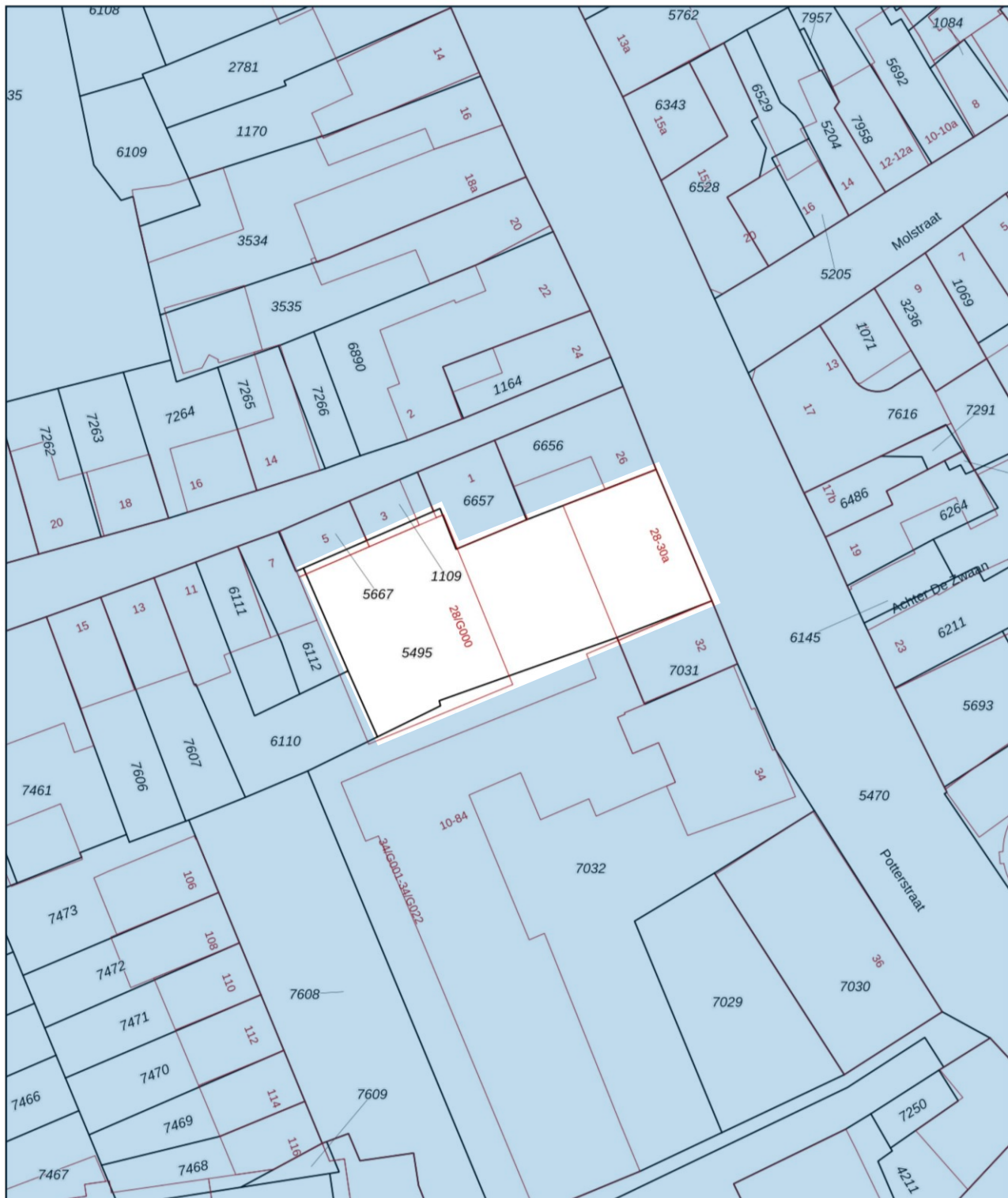
# Plattegrond



# 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 5495	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 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.

# Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren				X
<b>Raamdecoratie</b>				
Gordijnrails				X
Gordijnen				X
Rolgordijnen				X
Shutters	X			
Jaloezieën ( <i>elektrisch bedienbaar</i> )	X			
<b>Vloerdecoratie</b>				
Houten vloer	X			
Laminaatvloer	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning		X		
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard   met / zonder toebehoren				X
Allesbrander				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>				
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	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Verlichting</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
<b>(Losse) kasten, legplanken</b>				
Losse kast(en) ( <i>slaapkamers</i> )	X			
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur / garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna met / zonder toebehoren				X
<b>Telefoontoestel /-installatie</b>				
Telefoon toestellen				X
Telefooninstallatie				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc.</b>				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			
<b>Overige zaken</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X

# 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.



**Arno van den Brink**  
Makelaar / Eigenaar

Telefoon: 06 - 55 858 150  
Mail: [a.vandenbrink@wiericx-geerdink.nl](mailto:a.vandenbrink@wiericx-geerdink.nl)

## 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.

## 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.

verkoopplannen?  
**GRATIS**  
waardebepaling!

*\* 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

*Een Van Goede Huizen makelaar!*

---

## Wiericx & Geerdink Makelaars

Zandstraat 36  
4614 CK Bergen op Zoom

Telefoon: 0164-237713  
Mail: [info@wiericx-geerdink.nl](mailto:info@wiericx-geerdink.nl)  
Internet: [www.wiericx-geerdink.nl](http://www.wiericx-geerdink.nl)