

Welkom thuis!

**Dixieland 5
Bergen op Zoom**



€ 295.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Object	V-0020
Adres	Dixieland 5, 4614 XN Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 295.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type woning	Eengezinswoning Tussenwoning met garage
Bouwjaar	1980
Bouwaard	Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Beton
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Zadeldak met pannen bedekt
Staat van onderhoud	Goed

Energie

Energie label	
Isolatie	Dak- en vloerisolatie Rolluiken
Verwarming	Combiketel: Remeha Tzerra (2016) Elek. vloerverwarming: Woon- en Badkamer
Warm water	Via combiketel
Elektra	5-elektro groepen 2-aardlekschakelaars

Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 110 m ²
Inhoud	Circa 375 m ³
Perceeloppervlakte	142 m ²

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	In woonwijk Aan speelveld Op loopafstand van (basis)scholen, supermarkt, voorzieningen en openbaar vervoer Nabij uitvalswegen A-4 en A-58

Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.	€ 237,98 (aanslagjaar 2022)
Waterschapslasten	€ 80,96 (aanslagjaar 2022)
Voorschot gas/elektra	onbekend

Introductie



Pluspunten:

- ✓ Gelegen aan speelveld!
- ✓ 4-slaapkamers!
- ✓ Vloerverwarming!
- ✓ Woning inclusief garage!

Je droomhuis wacht op je in de gezellige Jazzbuurt! Deze eengezinswoning is gelegen op Dixieland 5, een adres dat je meteen doet denken aan vrolijke melodieën. Als makelaar kan ik je vertellen dat dit huis alles heeft wat jonge gezinnen en starters nodig hebben.

Wanneer je voor het huis staat, zal je meteen merken dat het in een kindervriendelijke buurt ligt. De speeltuin voor de deur zorgt ervoor dat je kinderen altijd in de buurt kunnen spelen en nieuwe vriendjes kunnen maken. Dat geeft jou de kans om een beetje rust te pakken terwijl je geniet van het uitzicht op de spelende kinderen.

Het huis zelf is keurig onderhouden, wat betekent dat je direct kunt intrekken zonder je druk te maken over grote kluswerkzaamheden. De vloerverwarming in de woonkamer zorgt ervoor dat je altijd warme voeten hebt, zelfs in de koudste wintermaanden.

Nu moet ik eerlijk zijn en aangeven dat het huis op een aantal punten nog verduurzaamd dient te worden. Maar wees gerust, dit biedt jou de unieke kans om je eigen stempel op het huis te drukken en het helemaal naar jouw smaak te maken. Het verduurzamen van een huis is niet alleen goed voor het milieu, maar kan ook leiden tot lagere energiekosten op de langere termijn. Een win-win situatie!

Deze woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, wat ideaal is voor gezinnen met kinderen. En laten we vooral de garage aan huis niet vergeten! Nooit meer zoeken naar een parkeerplek, want jouw auto heeft altijd een eigen plekje. Ook ideaal als extra opbergruimte voor bijvoorbeeld fietsen, gereedschap en seizoenspullen.

De woning beschikt over fraai aangelegde voortuin en achtertuin, samen goed voor maar liefst 74 m² aan buitenruimte. Hier kunnen jullie heerlijk van het buitenleven genieten. Denk aan gezellige zomerse barbecues met vrienden en familie of misschien wel een klein moestuintje voor de liefhebbers.

(Basis)scholen, een uitgebreide supermarkt en het openbaar vervoer zijn alle op loopafstand. De bourgondische binnenstad is met de fiets binnen 10 minuten te bereiken. Ook rijdt je binnen 5 minuten op de A4 of A58 richting Rotterdam, Breda, Zeeland of welke bestemming je ook hebt.

Ben je enthousiast geworden?

Begane grond

Entree / hal:

Prima hal waar de jassen keurig kunnen worden opgehangen. Via de hal is er toegang tot de woonkamer, het toilet en de meterkast.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, deels behangen en houten schroten wanden en een houten schroten plafond.

Toilet:

Zéér ruime toiletruimte waar je de benen kunt streken tijdens een toiletbezoek. Het toilet is voorzien van een wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

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

Woonkamer:

De doorzonwoonkamer is een grote en lichte ruimte, waar het echt leuk vertoeven is. Het uitzicht op het speelveld zorgt dat je de spelende kinderen in de gaten kunt houden. De gashaard is de sfeermaker van de kamer. Gezellig zo in de wintermaanden met een glas wijn bij de openhaard. Met de aanwezige elektrische vloerverwarming hoef je niet bang te zijn dat je koude voeten zult krijgen.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, behangen wanden en een spuitwerkplafond.

Keuken:

Landelijke semi-open keuken in U-opstelling. Aan de bar kan de visite je gezelschap houden terwijl jij staat te koken. Wel zo gezellig! Het kunststofwerkblad geeft veel werkruimte voor het bereiden van de maaltijden. De keuken is onder andere voorzien van:

- + 4-pits gaskookplaat
- + Afzuigkap in schouw
- + Koel-/vriescombinatie
- + Oven
- + Vaatwasser

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde achterwand en een spuitwerkplafond.





Verdieping

Overloop:

Overloop met toegang tot drie slaapkamer, de badkamer en de trapopgang naar de tweede/zolderverdieping.

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

Badkamer:

Keurige badkamer welke volledig betegeld is in frisse kleurstelling. De badkamer is voorzien van een douchecabine, ligbad, wandcloset en een badkamermeubel met enkele wastafel. Extra fijn is de (elektrische) vloerverwarming die de voeten lekker warm houdt.

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

Slaapkamer 1:

Ruime slaapkamer welke aan de voorzijde is gelegen. Door de praktische indeling kan er een royaal tweepersoonsbed worden geplaatst en is er ruimte voor een inbouw kledingkast die over de gehele breedte van de kamer kan worden gerealiseerd.

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

Slaapkamer 2:

Prima slaapkamer met veel leefruimte. De kamer is aan de achterzijde gelegen en heeft uitzicht op de achtertuin.

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

Slaapkamer 3:

Deze slaapkamer wordt momenteel gebruikt als waskamer, maar is uiteraard binnen no-time weer te gebruiken als leuke kinderkamer. Eventueel voor de thuiswerkers onder ons kan deze kamer ook als werk-/studeerkamer worden gebruikt.

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





Waar ga jij slapen?

Tweede verdieping

Overloop:

Via de vaste trap arriveer je op de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot de vierde slaapkamer en een berging. Tevens tref je hier de Remeha combiketel van het bouwjaar 2016.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en PVC-schroten.



Slaapkamer 4:

Ruime slaapkamer met bergruimte achter de knieschoten. De kamer wordt goed verlicht via het grote dakraam. Door het plaatsen van een dakkapel ontstaat er nog meer ruimte en kan de kamer zelfs in tweeën worden gesplitst. Een kamer met mogelijkheden!

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en PVC-schroten.



Tuin

Voortuin:

Dat is nog leuk thuis komen met een zo'n keurig aangelegde voortuin. Het paadje richting de voordeur wordt gedeeld met de burens. Wel zo fraai om te zien.

Achertuin:

Vrij recent is de achertuin nog aangepakt en voorzien van keurige bestrating en verhoogde planten bordes. Het is een gezellig en fraaie tuin om samen met het gezin, vrienden en/of familie te genieten van het zonnetje tijdens een barbecue.

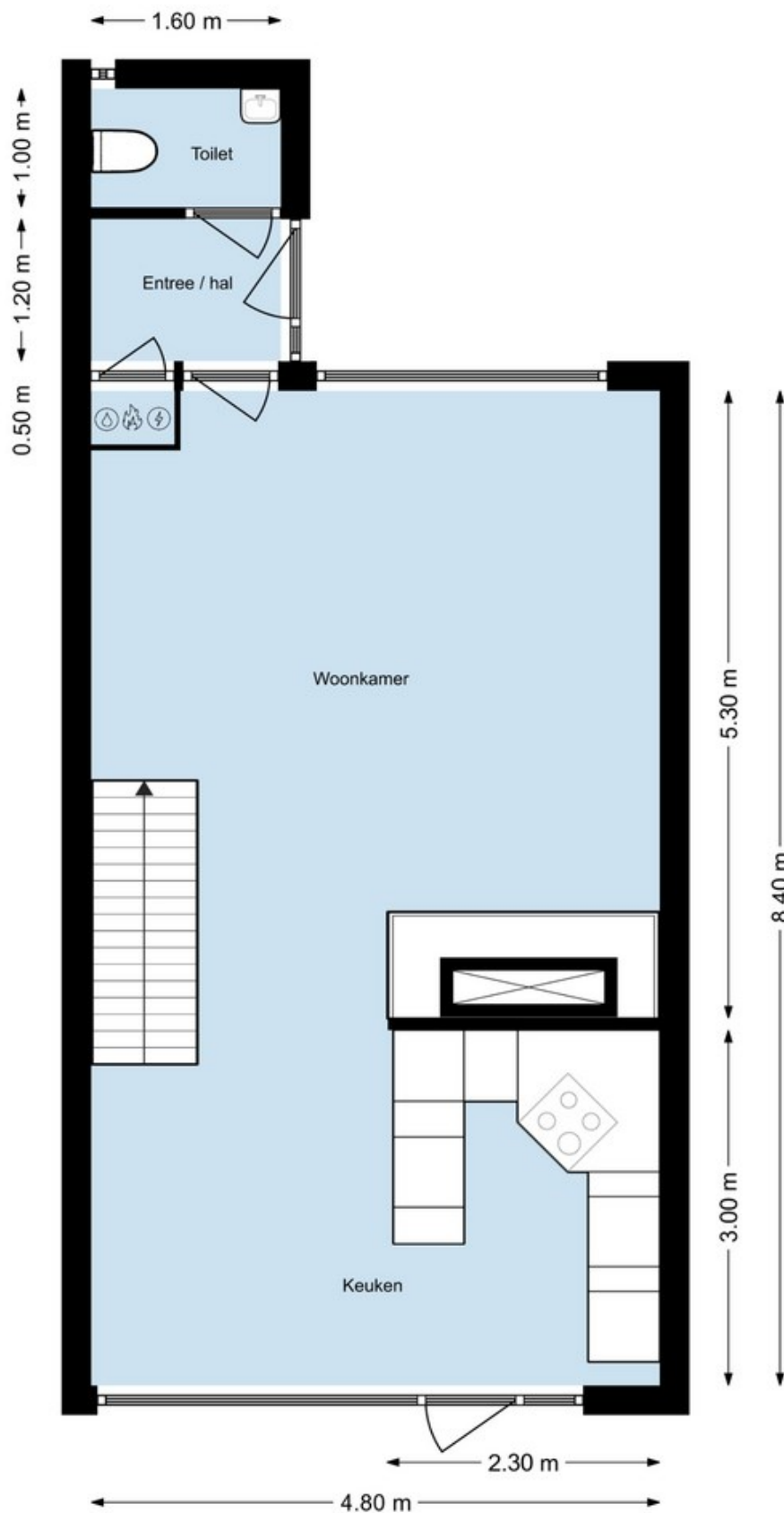
Garage:

Achterin de tuin tref je de garage van circa 5,7 x 2,9 meter. Super handig voor de auto en of de fietsen. De garage is voorzien van elektra en een elektrisch bedienbare garagedeur.



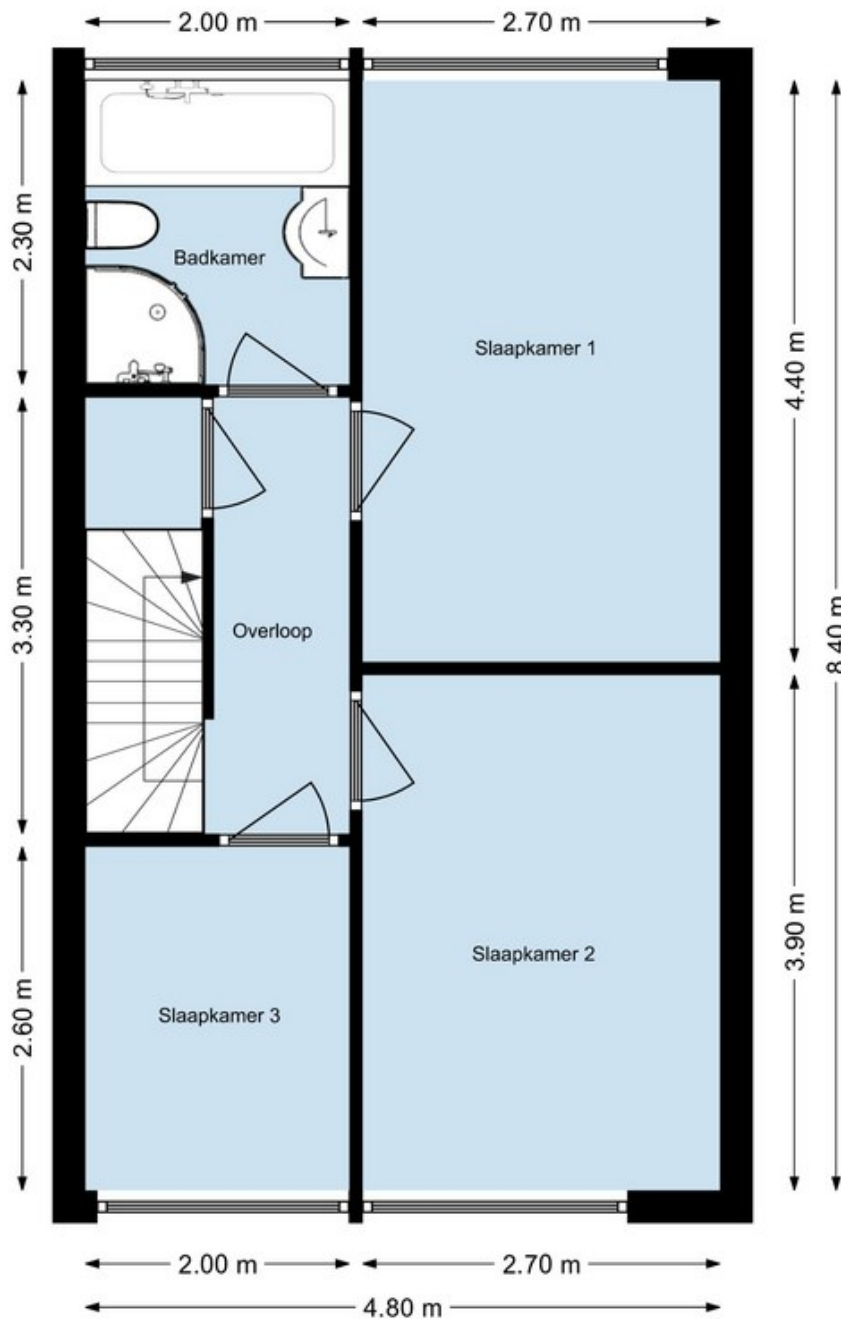
Plattegrond

Begane grond



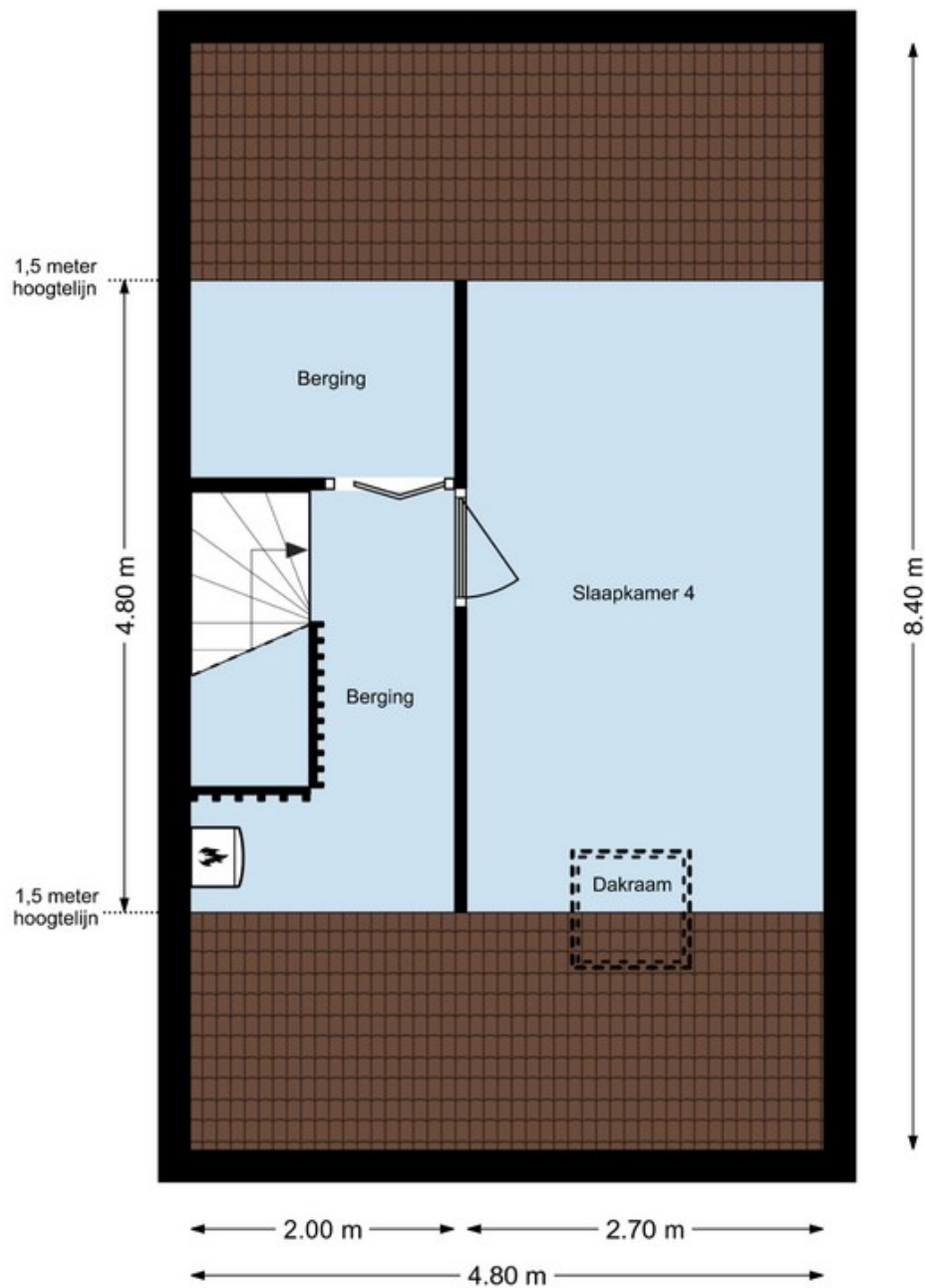
Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WGM



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen op Zoom</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3238</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juni 2023
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.



Arno van den Brink
Makelaar / Eigenaar

Telefoon: 06 - 55 858 150
Mail: 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
Internet: www.wiericx-geerdink.nl