

Welkom thuis!



Kettingstraat 15-17

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Kettingstraat 15-17
Bergen op Zoom

€ 315.000,- k.k.
Oplevering in oveleg

Maatvoering

Woonoppervlakte
Inhoud
Perceel

Circa 125 m² – Overig 65 m²
Circa 780 m³
183 m²

Bouw

Typewoning
Bouwjaar
Bouwaard
Vloeraard
Dak
Kozijnen

Eengezinswoning | Tussenwoning
1961
Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Beton⁷ | Verdiepingen: Hout
Zadeldak met bitumen bedekt | Plat dak met EPDM
Deels kunststof | Deels hout

Installatie

Verwarming
Warm Water
Elektra

Nefit Eco-Line
Via combiketel
9 groepen | 2 aardlekschakelaars

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

✓ Grotendeels dubbelglas

Omschrijving

Een unieke kans in het bruisende centrum van Bergen op Zoom! Welkom bij dit fantastische woonhuis aan de Kettingstraat 15-17 Bergen op Zoom. Dit tussenliggende eengezinswoning uit 1961 biedt jou alle ruimte en mogelijkheden om jouw droomhuis te creëren. Met maar liefst 4 slaapkamers, met zelfs de optie om er nog 2 extra te realiseren, is er genoeg ruimte voor het hele gezin.

Laten we beginnen met de locatie, want deze is werkelijk ideaal. In het sfeervolle en levendige centrum vind je alles wat je nodig hebt binnen handbereik. Van gezellige winkels, restaurants en cafés tot aan scholen en sportfaciliteiten, je bevindt je werkelijk in het hart van Bergen op Zoom. Maar ook de natuur en het water zijn vlakbij, zoals het prachtige stadspark, park de Kiek in de Pot en de boulevard aan de Bergse Plaat. Hier kun je heerlijk wandelen, fietsen of gewoon genieten van de rust en de natuur.

Dan door naar de woning zelf. Deze biedt volop mogelijkheden om het helemaal naar eigen smaak af te werken. Zo kun je hier je creativiteit de vrije loop laten en jouw ideale thuis creëren. Is de woning voor jou toch iets te groot? Geen probleem! Je zou de mogelijkheid hebben om de woning op te delen in twee afzonderlijke woningen. Zo kun je ook bijvoorbeeld een eigen bedrijf of winkel aan huis starten. Een unieke kans dus voor ondernemers en creatieve geesten. Lukt het de kinderen niet een eigen woonruimte te vinden in deze lastige tijd?! Dan kun je hier voor hun een eigen plekje maken, zodat ze kunnen starten aan hun wooncarrière.

Maar ook voor de echte klussers is deze woning een fantastische keuze. Je kunt hier echt jouw stempel op drukken en het geheel naar eigen smaak renoveren. Van het vernieuwen van de vloeren en wanden tot aan het creëren van een moderne keuken en badkamer, alles is mogelijk. De achtertuin biedt daarnaast een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. We hebben alvast een voorbeeld ontworpen wat je met de woonkamer kunt doen en ook voor de mogelijke tweede woning (na overleg met de gemeente).

Kortom, dit is een woning waar je echt iets bijzonders van kunt maken. Met volop ruimte, mogelijkheden en een geweldige locatie in het centrum van Bergen op Zoom is dit de ideale plek om jouw droomhuis te verwezenlijken. Dus waar wacht je nog op? Maak snel een afspraak en laat je verrassen door de vele mogelijkheden die deze woning te bieden heeft. Je nieuwe avontuur begint hier!



Pluspunten

- ✓ Mogelijkheid tot 6 slaapkamers!
- ✓ Wonen in de binnenstad en in alle rust!
- ✓ Royale woonkamer!
- ✓ Tuin met achterom!
- ✓ Mogelijkheid tot winkel/onderneming aan huis!

Begane grond

Hal:

Prima binnenkomst van de woning. De hal geeft toegang tot de woonkamer, keuken, trapkast, meterkast, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

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

Woonkamer:

Super ruime woonkamer met een flink raampartij aan de voorzijde. Totale lengte van maar liefst 11 meter! De kamer is goed in te delen met een royale zit- en eethoek. Uiteraard met een aantal aanpassingen kun je hier een fantastische openkeuken met kookeiland plaatsen aan de voorzijde van de woning om dan vervolgens aan de achterzijde een leuke zit en eethoek te creëren met uitzicht op de tuin.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, deels granol-/ betegelde wanden en houten schroten plafond.

Keuken:

De open keuken staat in rechte opstelling en is iets uit het zicht onttrokken. Er is voldoende ruimte op het kunststof werkblad voor het bereiden van de maaltijden. De keuken is voorzien van:

+ 4-pits inductiekookplaat

+ Afzuigkap

+ Combimagnetron / Oven

+ Dubbele spoelbak

+ Koel-/vriescombinatie

+ Vaatwasser

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

Bijkeuken:

Altijd handig een bijkeuken voor de wasmachine, extra voorraadruimte voor de boodschappen of misschien plaats je hier je wel keuken. De bijkeuken geeft toegang tot de tuin.

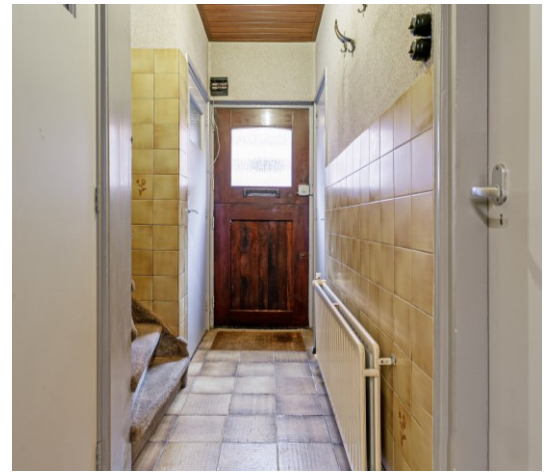
De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, steenstrips en een houtenschroten plafond.

Toilet:

Via de entree/hal is er toegang tot de toiletruimte die voorzien is van een duobloktoilet en via het vensterraampje kun je de ruimte op natuurlijke wijze ventileren.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, deels gestuukte/betegelde wanden en een zachtboard plafond.





Verdieping

Overloop:

De L-vormige overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, de beide badkamers en doormiddel van een vlizotrap tot de bergzolder.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, deels betegelde wanden en een houten schroten plafond.

Badkamer 1:

De eerste badkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een ruime douche op een originele granieten vloer. De ruimte zou je ook goed kunnen gebruiken voor het plaatsen van een wasmachine. Via het kleine venterraam komt er daglicht binnen en kan er worden geventileerd.

De ruimte is afgewerkt met een granietenvloer en betegelde wanden.

Badkamer 2:

Aan de achterzijden van de woning tref je de grote badkamer aan die voorzien is van een ligbad, badkamermeubel met enkele spoelbak en toilet. Via de badkamer is er toegang tot het dak van de aanbouw. Lekker voor de zonzonbidders onder ons.

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

Slaapkamer 1:

Met ruim 9m² vloeroppervlakte een prima slaapkamer voor een tweepersoonsbed, kledingkast en een bureau. De kamer die aan de voorzijde is gelegen is al voorzien van een vaste kast.

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

Slaapkamer 2:

Aan de achterzijde van de woning treffen we de ouderslaapkamer met circa 11,5 m² vloeroppervlakte. De kamer is eveneens voorzien van een vaste kast.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, deels betegelde en gestuukte wanden en een houten schroten plafond.

Slaapkamer 3:

Leuke slaapkamer van circa 9 m². De vaste kast zorgt al voor de nodige bergruimte. En het royale raampartij zorgt voor veel lichtinval.

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

Slaapkamer 4:

De laatste slaapkamer is met ruim 6,5 m² vloeroppervlakte een ideale kinderkamer. Mocht je van thuis uit werken, dan maak je hier je werkkamer van. Zo kun je in alle rust werken of je even terugtrekken.

De ruimte is afgewerkt met een vinylvloer, betegelde wanden en een houten schroten plafond.



Overig

Bergzolder:

Over de gehele breedte van de woning is de bergzolder gelegen die via een vlizotrap te bereiken is. Door het plaatsen van een vaste trap en een dakkapel, kunnen hier twee extra kamers worden gecreëerd waardoor de woning in totaal 6 slaapkamers heeft.

Overige:

Zowel via een eigen entree deur als via de tuin is deze multifunctionele ruimte van circa 62 m² te bereiken. Altijd al een praktijk aan huis willen starten, of wil je een tweede woonkamer creëren voor de tienerkinderen? Het kan allemaal.

Wil je het hele rigoreus aanpakken dan kun je in overleg met de gemeente onderzoeken om de woning te splitsen waardoor er twee woningen ontstaan. Mooi investeringsproject!

Tuin:

Achtertuint:

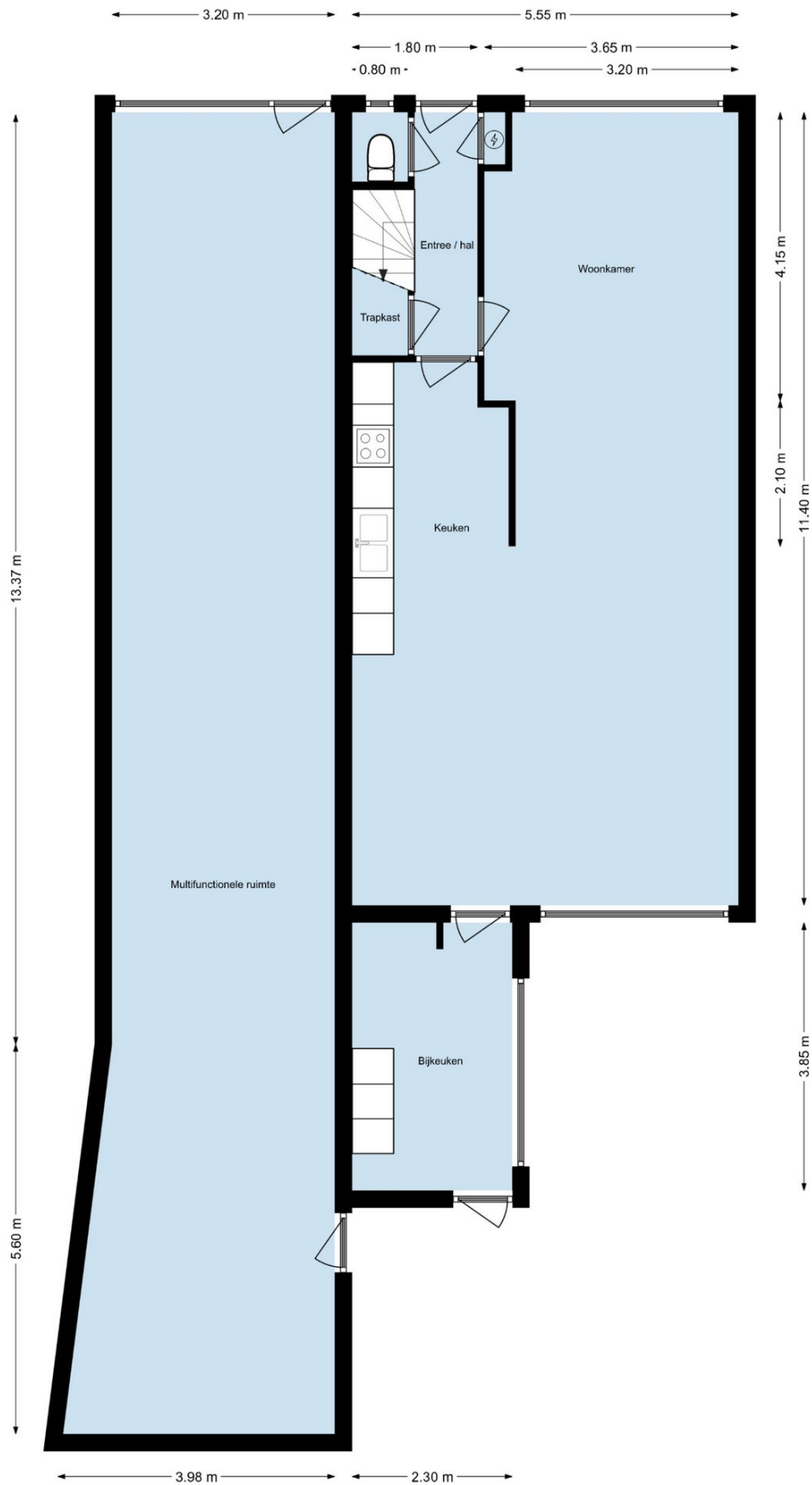
De op het noordwesten gelegen achtertuin is voorzien van een achterom. Voor een stadtuin is de tuin prima van formaat om je buiten even terug te trekken om een barbecue aan te steken met vrienden en familie. De tuin is momenteel vrijwel geheel betegeld.





Plattegrond

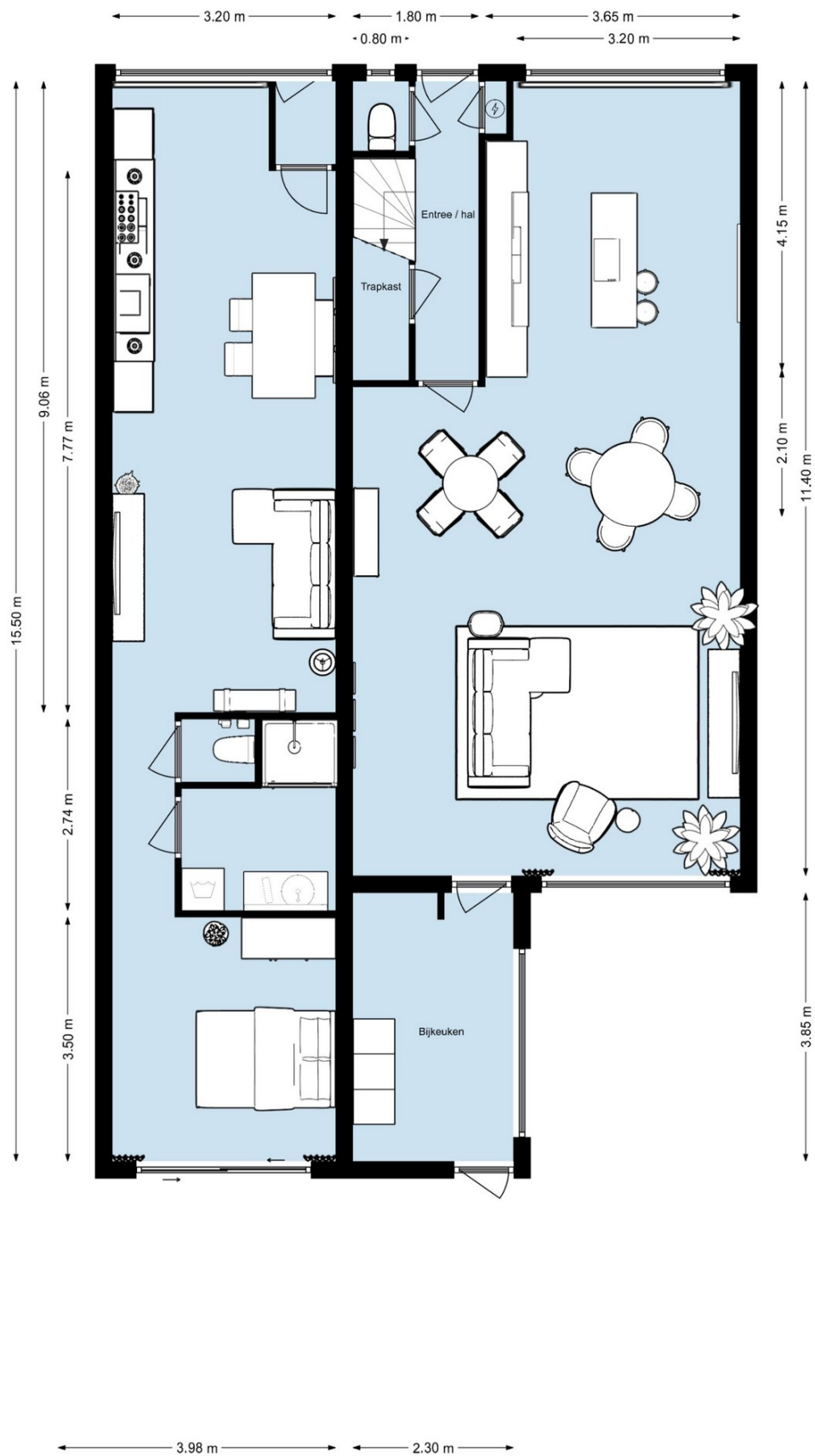
Begane grond



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatiedoeleinde er kunnen geen rechten aan worden ontleent.

Plattegrond

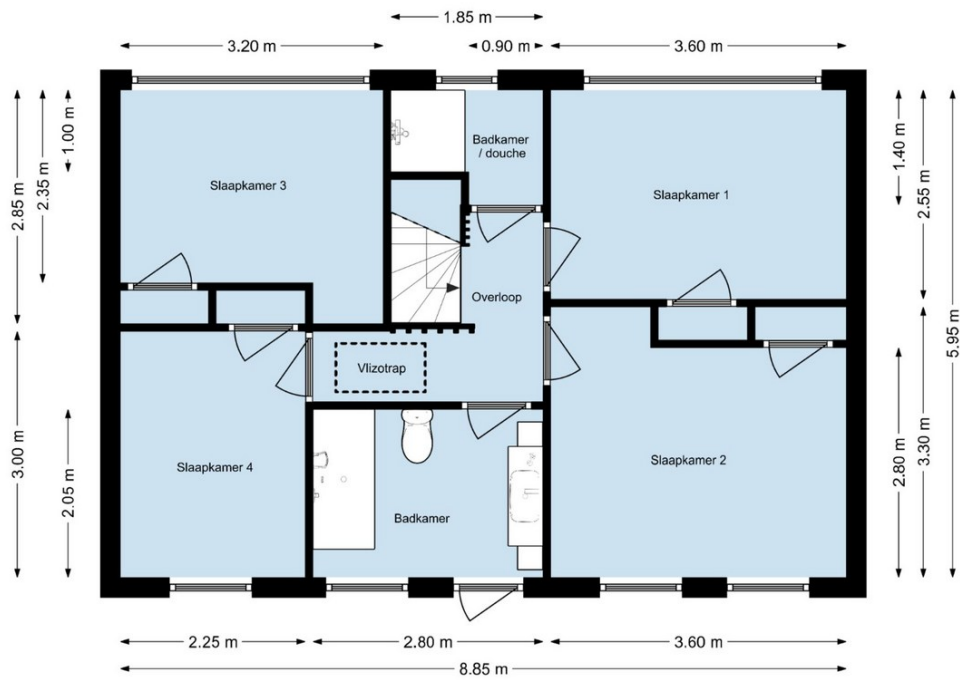
Begane grond - Impressie



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatiedoeleinde er kunnen geen rechten aan worden ontleent.

Plattegrond

Verdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatiedoeleinde er kunnen geen rechten aan worden ontleent.

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 die 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 staat je sterk bij jouw volgende stap, met een waarde verklaring 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