

Welkom thuis!

**Korenbeursplein 16
Bergen op Zoom**



€ 329.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Object	V-0033
Adres	€ Korenbeursplein 16, 4611 PS Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 329.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type woning	Eengezinswoning Hoekwoning
Bouwjaar	1905
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Begane grond: Deels beton, deel hout Verdieping: Hout
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Schilddak met pannen bedekt Platte daken met Bitumen bedekt
Staat van onderhoud	Gedateerd Matig

Energie

Energietabel	G
Isolatie	Geen
Verwarming	Combiketel: Remeha Calenta (2015)
Warm water	Via combiketel
Elektra	3 elektra groepen

Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 125 m2 Overige oppervlakte circa 75m2
Inhoud	Circa 455 m3
Perceeloppervlakte	175 m2

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Beschermd stads-/dorpsgezicht Geen bijzonderheden
Ligging	In stadscentrum Op loopafstand van winkels, supermarkt, restaurants, openbaar vervoer, treinstation en voorzieningen Nabij uitvalswegen A4 en A58

Introductie



Pluspunten:

- ✓ Hoekwoning met veel mogelijkheden!
- ✓ In het hart van Bergen op Zoom!
- ✓ Woning voor de doe-het-zelver!
- ✓ Combimogelijkheid wonen en ondernemen!

Kluswoning in het bruisende Bergen Op Zoom!

Welkom aan het Korenbeursplein 16, in het hart van het charmante Bergen op Zoom. Dit hoekhuis uit 1905 biedt een geweldige kans voor klussers en ondernemers om hun creativiteit de vrije loop te laten. Met veel uitbreidingsmogelijkheden en een perceeloppervlakte van 175,00 m², is dit de ideale woning voor iedereen die op zoek is naar een project waar ze hun eigen stempel op kunnen drukken.

Deze karakteristieke woning is voorzien van een ruime achtertuin van maar liefst 43 m², waar je heerlijk kunt genieten van de buitenlucht en de privacy. Hoewel de woning momenteel een energielabel G heeft, biedt dit juist een uitgelezen mogelijkheid om de woning te renoveren in een energiezuinige oase. Met de nodige aanpassingen en investeringen kunnen klussers hier hun eigen duurzame droomhuis creëren. Het huidige woonoppervlakte van circa 125m² kan eventueel tot circa 200m² worden uitgebreid.

Dankzij de gunstige ligging in het centrum van de stad biedt deze kluswoning niet alleen talloze mogelijkheden qua renovatie, maar ook qua gebruik. Denk bijvoorbeeld aan het creëren van

een bedrijfspand met woonruimte op de begane grond, of het realiseren van meerdere appartementen. De opties zijn eindeloos!

Het Korenbeursplein is gelegen in een hart van Bergen op Zoom en biedt alle voordelen van een stadse omgeving. Met diverse winkels, restaurants en cafés in de nabije omgeving hoef je nooit ver te gaan voor je dagelijkse boodschappen of een gezellig avondje uit. Bovendien zijn er diverse scholen en openbaar vervoersmogelijkheden in de directe omgeving. Toch woon je in alle rust en heb je geen last van auto's voor de deur.

Ben jij een klusser of ondernemer die op zoek is naar een uitdagend project in Bergen op Zoom? Dan is dit hoekhuis aan het Korenbeursplein 16 misschien wel jouw ideale kans! Waar wacht je nog op?

Let op: deze woning wordt verkocht in huidige staat. Enkele afbeeldingen/foto's zijn ter illustratie en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Begane grond

Entree / hal:

De langwerpige hal geeft via 2 mogelijkheden toegang geeft tot de woonkamer en de gesloten trapopgang. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, behangen wanden en een zachtboard plafond.

Woonkamer:

Ruime woonkamer in L-vormige indeling. Het hoge plafond en de beide haardpartijen zorgen voor het sfeertje in deze kamer. In de trapkast kun je de spelletjes kwijt die ik je met familie en vrienden speelt aan bijvoorbeeld de flinke eettafel waar meer dan voldoende plek voor is.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, behangen wanden en een verlaagd houtenschroten plafond.

Keuken:

Prima formaat keuken die toegang geeft tot de tuin. In deze ruimte kun je een echte droomkeuken kwijt. Een apparaten wand, een flink werkblad of misschien een prachtig kookeneiland. Het is allemaal mogelijk.

Het huidige keukenblok is ruim en voorzien van:

+ 4 pits gasfornuis

+ Afzuigkap

+ Enkele spoelbak

+ Koelkast

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

Badkamer 1:

Achter de keuken tref je de momenteel in gebruik als eerste badkamer. De badkamer is voorzien van een toilet, douchecabine, wastafel en een nis waar je de wasmachine kwijt kunt.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden een houtenschroten plafond.









Verdieping

Overloop:

Ruime overloop die toegang geeft tot 3 slaapkamers, de tweede badkamer en de zéér royale berging. Aan opbergruimte is geen gebrek in de vaste kasten. De ruimte is afgewerkt met tapijttegels, behangen wanden en een zachtboard plafond.

Slaapkamer 1:

Super leuke slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning, circa 11 m². Door het schuine gedeelte krijgt de kamer een knusse uitstraling. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een gipsplaten plafond.

Slaapkamer 2:

Keurig formaat (kinder-)slaapkamer met dakkapel van circa 6,5 m². In deze kamer is er een dakkapel aanwezig. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een gipsplaten plafond.

Slaapkamer 3:

Grappig ingedeelde kamer (circa 10m²) met toegang tot het platte dak van de aanbouw. De kamer is voorzien van een (kleine) vaste kast. De ruimte is afgewerkt met tapijttegels, behangen wanden en een gipsplaten plafond.

Badkamer:

Retrobadkamer die doormiddel van een dakraam op natuurlijke wijze kan worden geventileerd. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche ene en wastafel. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een plafond.

Berging:

Boven de berging/garage van de begane grond is deze extra ruime berging waar ook de combiketel hangt. Gezien ruim 35 m² zijn hier heel mogelijkheden. Er kunnen hier zeker 3 extra slaapkamers worden gecreëerd.





Overige ruimtes

Berging / Garage / Multifunctionele ruimte:

Wat een aanwinst deze ruimte van circa 45 m². Via de tuin is er toegang, maar ook via een garagedeur en een eigen toegangsdeur vanaf de straat. Wil jij hier een winkel starten, voeg je de ruimte toe aan de woning of stal je hier de auto's, fietsen en wat al niet meer? Het is allemaal mogelijk. In goed overleg met de gemeente sta je misschien wel versteld welke opties er zijn voor deze ruimte die oorspronkelijk als stal werd gebruikt door de hoefsmid.



Tuin

Achtertuin:

De achtertuin is op zuiden gelegen en heeft een achterom. Via de tuin is er toegang tot de beide kelders onder het huis en is er tevens een berging geplaatst. De royale overkapping zorgt dat je altijd droog kunt zitten.



Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



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 5827	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 december 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