

Welkom thuis!

**Bergsebaan 53
Heerle**



€ 249.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Object	V-0037
Adres	Bergsebaan 53, 4726 SC Heerle
Vraagprijs	€ 249.000,- k.k.
Aanvaarding	z.s.m. in overleg

Bouw

Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1950
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Begane grond: Grotendeels beton Verdiepingen: Hout
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Zadeldak met pannen bedekt Plat dak met bitumen bedekt
Staat van onderhoud	Redelijk Op te knappen

Energie

Energie label	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Combiketel: Remeha Avanta (2008)
Warm water	Via combiketel
Elektra	5 groepen 2 aardlekschakelaars

Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 130 m ² (exclusief garage)
Inhoud	Circa 480 m ³
Perceeloppervlakte	175 m ²

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	Rustig

Introductie



Welkom bij dit knusse hoekwoning aan de Bergsebaan 53 in het sfeervolle Heerle!

Dit gezellige woonhuis, gebouwd in 1950, ademt karakter en gezelligheid uit. Een perfecte match voor de klusser en starter die op zoek zijn naar een creatieve woning met levensloopbestendige mogelijkheden.

Het huis beschikt over een tuin van 30 m², ideaal voor ontspannende momenten in de buitenlucht. De perceeloppervlakte van 175,00 m² biedt voldoende ruimte om je eigen stempel te drukken op deze gezellige woning.

Stap binnen in deze hoekwoning en voel gelijk: hier maak ik mijn thuis. De ligging zorgt voor extra privacy en een unieke uitstraling. Een plek waar je eindeloos kunt brainstormen over nieuwe ideeën en dromen kunt laten uitkomen. Een woonkamer met haard in het midden als blikvanger, een keuken met kookeiland en apparatenwand, 3 slaapkamers, een droom badkamer met ligbad en inloopdouche. Maar ook mogelijkheden om een praktisch, werkplek aan huis te beginnen in de huidige keuken. Voor je auto is ruimte in de inpandige.

Laat je inspireren door de mogelijkheden die deze charmante hoekwoning, met mooie luiken voor het raam te bieden heeft. Of je nu aan het klussen slaat of gewoon wilt genieten van je eigen plekje, hier vind je het allemaal. Dus waar wacht je nog op? Dit is jouw kans om jouw dromen waar te maken in Heerle!

Dus ben jij de creatieve klusser of gedreven starter die zich perfect kan vinden in dit plaatje? Wacht dan niet langer!

Pluspunten:

- ✓ Boordevol mogelijkheden!
- ✓ Levensloopbestendig!
- ✓ Voor de klusser!

Begane grond

Entree:

De entree is prima om de tocht uit de woning te houden als de visite langs komt. De hal geeft toegang tot de woonkamer en de meterkast.

Woonkamer:

De woonkamer is door middel van een gedeeltelijk tussenmuur in tweeën gedeeld, met in het midden een de schouw. Hierdoor wordt de kamer al opgedeeld in een zit- en eethoek. Extra gaaf zou zijn om een haardpartij te plaatsen die langs beide zijdes zichtbaar is. De ruimte biedt volop mogelijkheden. Tot slot tref je hier de trapopgang naar de verdiepingen aan.

Hal:

De tussenhal zal hoogstwaarschijnlijk het meest worden gebruikt om de woning binnen te komen. De hal heeft toegang tot de woonkamer, de keuken en het toilet. Met een iets andere indeling zou je hier ook perfect de wasmachine kwijt kunnen.

Toilet:

Prima ruimte voor het installeren van een wandcloset en fonteintje.

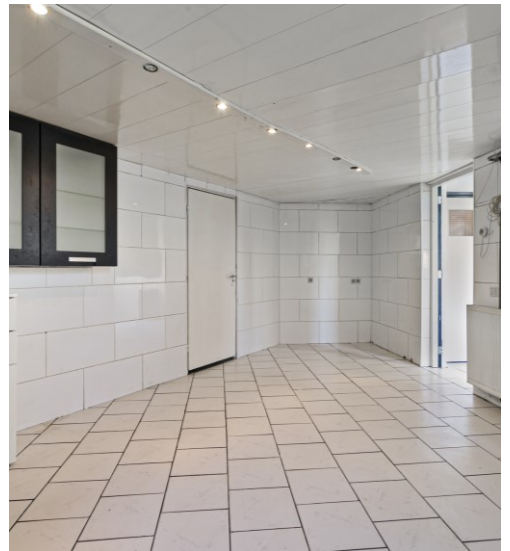
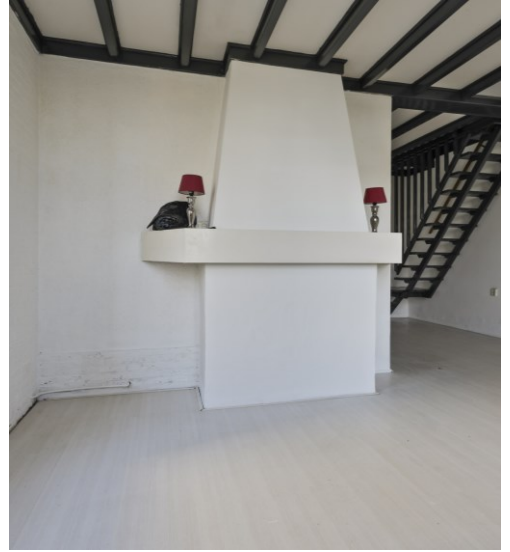
Keuken:

De ruimte is heel groot. Door het plaatsen van extra ramen komt er extra veel daglicht binnen. Je kunt hier een fantastische keuken kwijt met apparaten wand, kookeiland en daarnaast ook nog een royale eettafel. Mocht je de keuken in de woonkamer plaatsen? Dan heb je hier een ideale werk-, praktijk- of hobbyruimte. Zo te lezen zijn er volop mogelijkheden. Via de keuken is er tot slot toegang tot de garage.

Garage:

Prima garage die momenteel dient als berging. Uiteraard kan deze ruimte weer als volwaardige garage worden gebruikt voor 1 auto.





Verdieping

Overloop:

Royale overloop die toegang geeft tot 2 slaapkamers en de badkamer. Via een vaste trap is er ook toegang tot de tweede-/zolderverdieping

Slaapkamer 1:

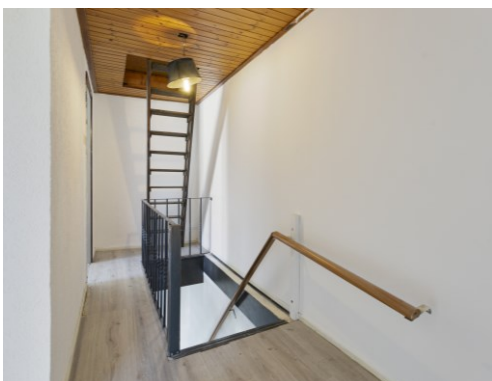
Ruime slaapkamer van ruim 12m². De kamer is aan de achterzijde van het woonhuis gelegen en is daardoor extra rustig gelegen.

Slaapkamer 2:

Met circa 13,5m² zeker geen kleine slaapkamer te noemen. De vaste kasten zorgen al voor voldoende bergruimte en de twee raampartijen voor veel lichtinval.

Badkamer:

Qua ruimte is de badkamer prima van formaat. Er kan een royale inloopdouche worden geplaatst, een badkamermeubel met wastafel en een toilet.



Tuin en overige

Overloop:

Achter het knieschot is er bergruimte. De overloop is geeft toegang tot de derde slaapkamer.

Slaapkamer 3:

Grappige en speelse slaapkamer op de zolderverdieping. De "bedstee" is een leuk detail om te behouden als je hier een leuke kinderkamer wilt maken. Achter het knieschot tref je een zee van bergruimte. Ideaal voor de vakantieoffers en de kerstversiering.

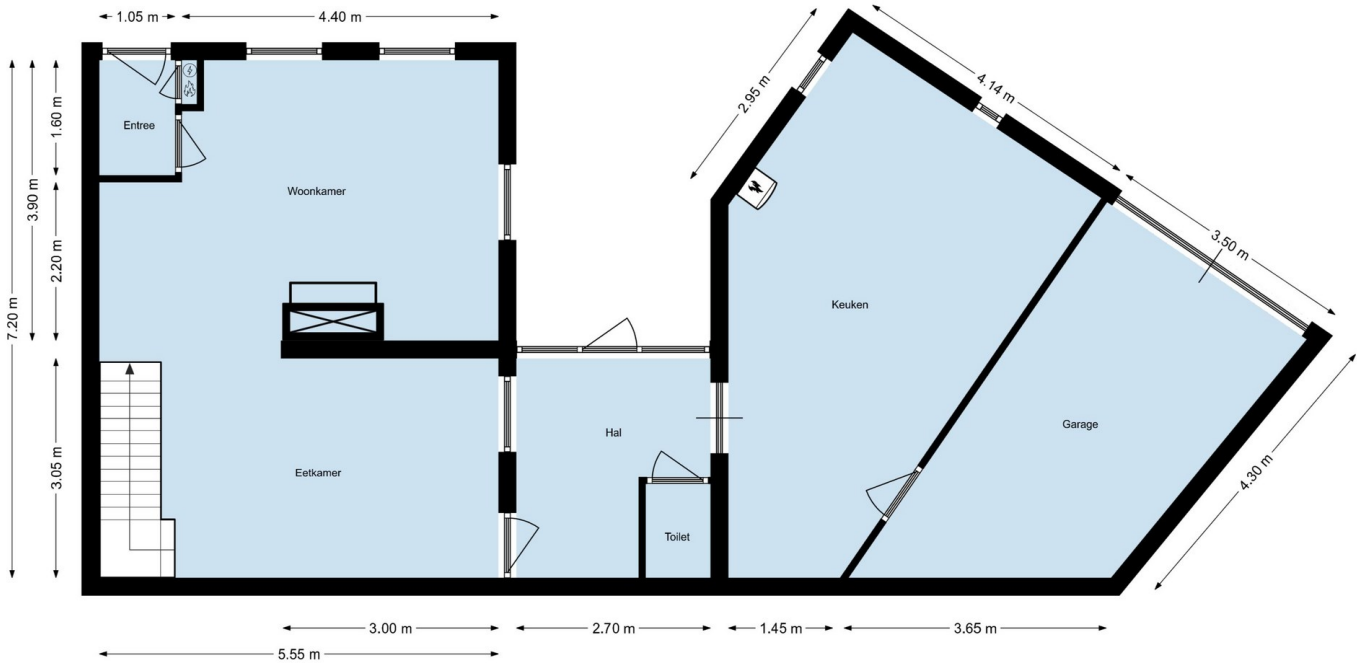
Tuin:

Aan de voorzijde van de woning tref je de tuin. Er is ruimte voor een leuke tuin-set en eventueel een oprit voor de auto.

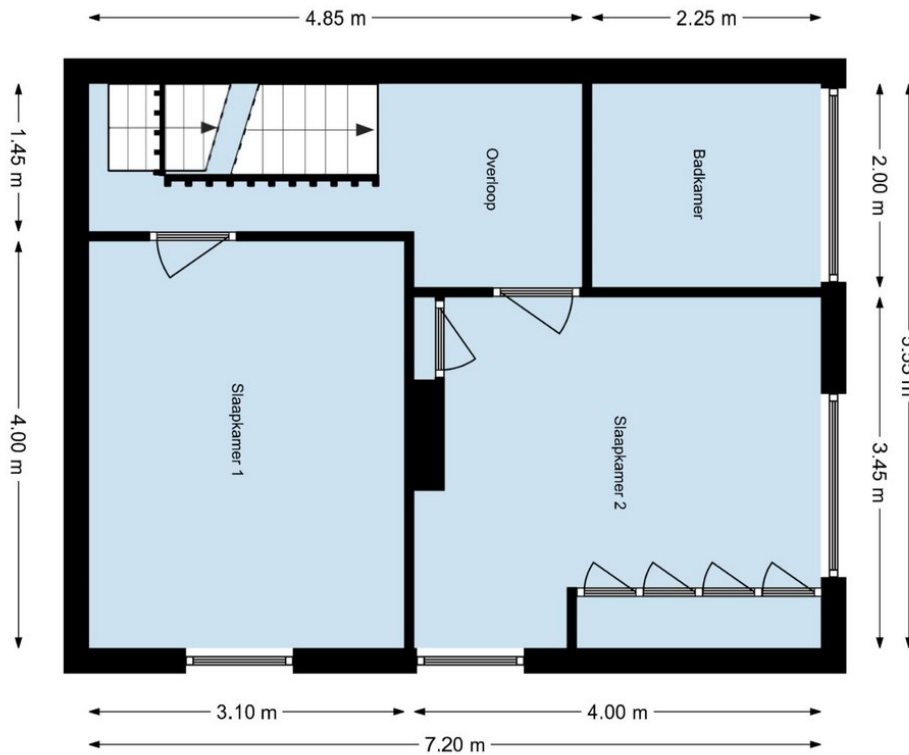


Plattegrond

Begane grond



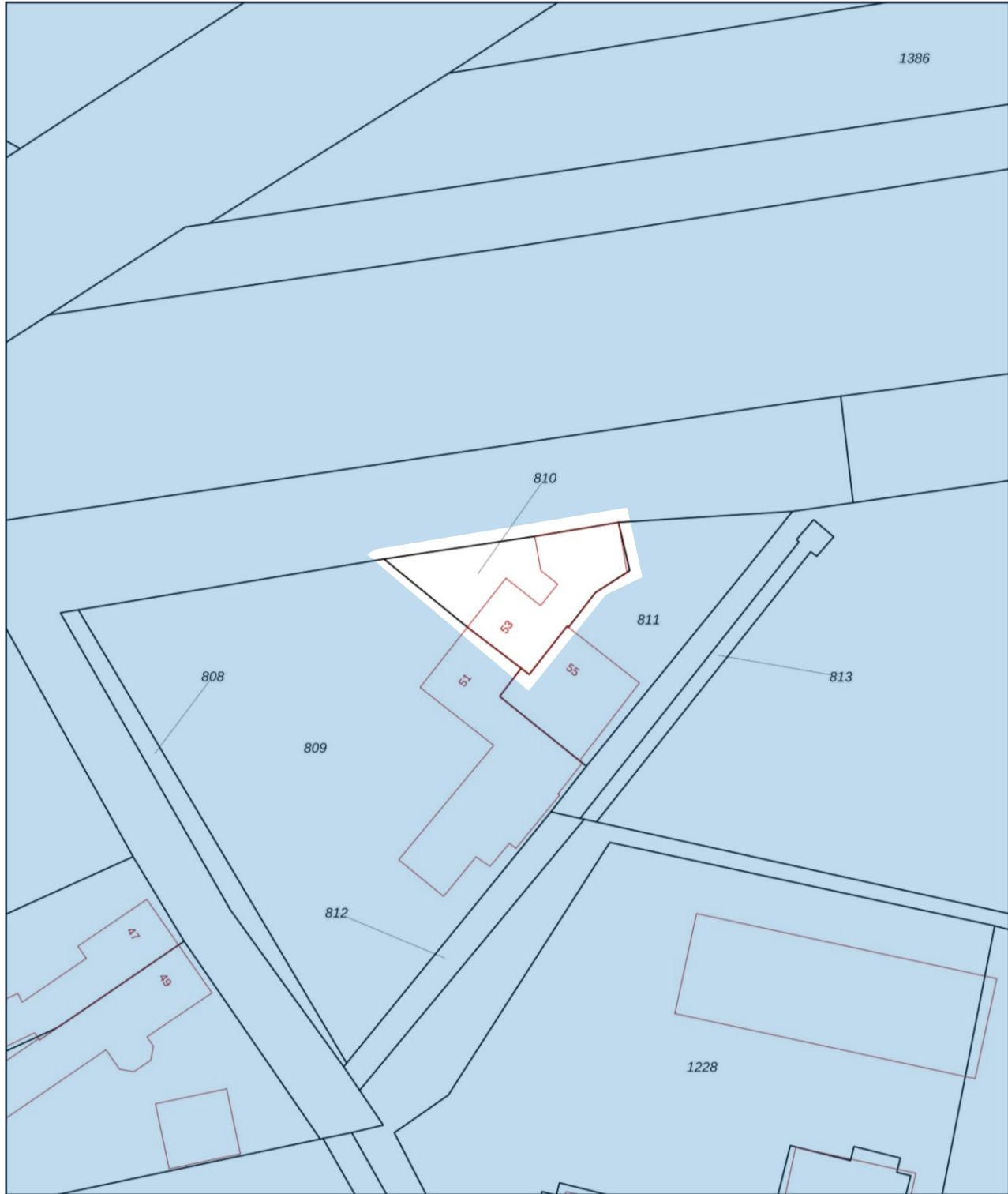
Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wouw

Sectie P

Perceel 810

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 februari 2024
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