

Welkom thuis!

**Oostenrijkstraat 31
Bergen op Zoom**



€ 295.000,- k.k.

Wierix & Geerdink
Makelaars
Bergen op Zoom - Roosendaal



Kenmerken

Overdracht

Object	V-0038
Adres	Oostenrijkstraat 31, 4614 KC Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 295.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type woning	Eengezinswoning Hoekwoning
Bouwjaar	1984
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Beton
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Zadeldak met pannen bedekt
Staat van onderhoud	Goed

Energie

Energie label	
Isolatie	Muurisolatie grotendeels dubbelglas
Verwarming	HR-combiketel
Warm water	HR-combiketel + Close-in boiler (<i>keuken</i>)
Elektra	7 elektra groepen 2 aardlekschakelaars

Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 115 m ²
Inhoud	Circa 395 m ³
Perceeloppervlakte	109 m ²

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	Aan rustige weg nabij speelveld, bos, voorzieningen, basisscholen, winkelcentrum uitvalswegen

Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.	
Waterschapslasten	
Voorschot gas/elektra	

Introductie



Pluspunten

- ✓ Speeltuin om de hoek!
- ✓ Rustig gelegen!
- ✓ 4-slaapkamers!
- ✓ Giga woonkamer!

Een droomstart met een park, winkelcentrum en scholen om de hoek!

Stap binnen bij dit uitgebreide hoekwoning gelegen aan de Oostenrijkstraat 31 in de geliefde wijk Noordgeest. Een heerlijke plek voor jonge gezinnen, starters en herstarters die op zoek zijn naar een fijne thuisbasis met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning, gebouwd in 1984, biedt ruimte, comfort en moderniteit in één. Bij binnenkomst word je verwelkomd in de XXL woonkamer die dankzij een slimme uitbouw extra veel leefruimte biedt. Perfect voor gezellige avonden met vrienden of quality time met het gezin.

De keuken is het kloppende hart van deze woning en voorzien van een trendy kookeiland waar culinaire hoogstandjes moeiteloos worden bereid. Stel je voor: gezellig kokkerellen terwijl je in contact blijft met je gasten of gezinsleden aan de eettafel. De onderhoudsvriendelijke achtertuin, met een oppervlakte van 48 m², biedt rust en groen waar je kunt genieten van lange zomeravonden of ochtendlijke koffiemomenten.

Met maar liefst 4 slaapkamers is er volop ruimte voor het hele gezin. Daarnaast is er een speelplaats om de hoek waar de kinderen veilig kunnen ravotten terwijl jij geniet van een momentje voor jezelf. De badkamer is moderne kleurstelling met douche en tweede toilet mogen we zeker niet vergeten te benoemen!

Dus, ben jij op zoek naar een sfeervolle woning waar je direct je eigen stempel op kunt drukken? Twijfel niet langer!

Begane grond

Entree / hal:

Nette hal met een moderne kleur tegelvloer. De hal geeft toegang tot de meterkast, toiletruimte, woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, deels betegelde en behangen wanden en een gestuukt plafond.

Toilet:

Prima toiletruimte in neutrale en warme kleurstelling voorzien van een zwevend closet. De toiletruimte is volledig betegeld.

Woonkamer:

Fijne woonkamer met verrassend veel ruimte en openslaande deuren naar de achtertuin. Het is niet moeilijk om het hier helemaal naar je zin te maken. Je zithoek plaats je gezellig bij het raam met zicht op de achtertuin, je eethoek kan vlak bij de keuken.

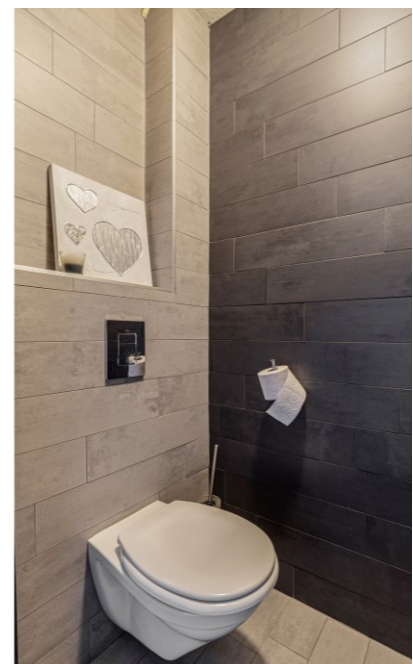
De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

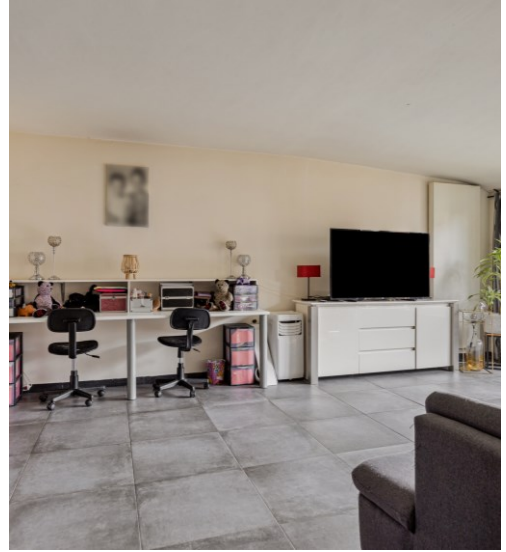
Keuken:

Keurige hoekkeuken met kookeiland en leuk zicht over de (fiets)straat. De keuken is enigszins gedateerd, maar dat maakt voor jou de unieke kans om hier je droomkeuken te plaatsen. Het hoeft absoluut niet direct, want een deel van de inbouwapparatuur is nog niet zo oud. De keuken met een glazen werkblad is voorzien van:

- + 4-pits gaskookplaat,
- + Afzuigkap
- + Close-in boiler
- + Enkele spoelbak
- + Koelkast
- + (semi-inbouw) Vaatwasser.

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





Verdieping

Overloop:

Overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

Badkamer:

Volledig betegelde badkamer in moderne antraciet/wit kleurstelling. Je hebt hier voldoende bewegingsruimte en dat is altijd prettig. Het daglicht kan goed binnentreden via het vensterraam wat ook zorgt voor de natuurlijke ventilatie.

De badkamer is voorzien van
+ Badkamermeubel met natuursteenblad en enkele wastafel

+ Ligbad met douche (en regendouche)

+ Handdoekenradiator

+ Wandcloset.

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

Slaapkamer 1:

Nette slaapkamer van circa 10,5 m² gelegen aan de voorzijde van de woning. Een prima kamer voor een tweepersoonsbed en kleding kast. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 2:

Grote slaapkamer (circa 11,5 m²) gelegen aan de achterzijde van de woning. De ideale ouderslaapkamer met een flink tweepersoonsbed en kledingkasten. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 3:

Leuke slaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning van ruim 5,5 m². De kamer is ook ideaal te gebruiken als een werk-/studeerkamer. In de huidige tijd bijna niet meer weg te denken. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.





Tweede verdieping

Overloop:

Ruime voorzolder/overloop met een dakraam voor het daglicht. Je treft hier de aansluitingen voor de wasmachine en de droger aan, de MV-box en de (nieuwe) HR-combiketel.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en grotendeels behangen wanden.



Slaapkamer 4:

Super grote slaapkamer. Wellicht ga je juist hier de ouderslaapkamer creëren. De vaste kastenwand geeft voldoende ruimte voor de kleding. Achter de knieschoten is er ruimte voor de kerstversiering en de vakantieoffers.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en grotendeels behangen wanden.



Tuin en omgeving

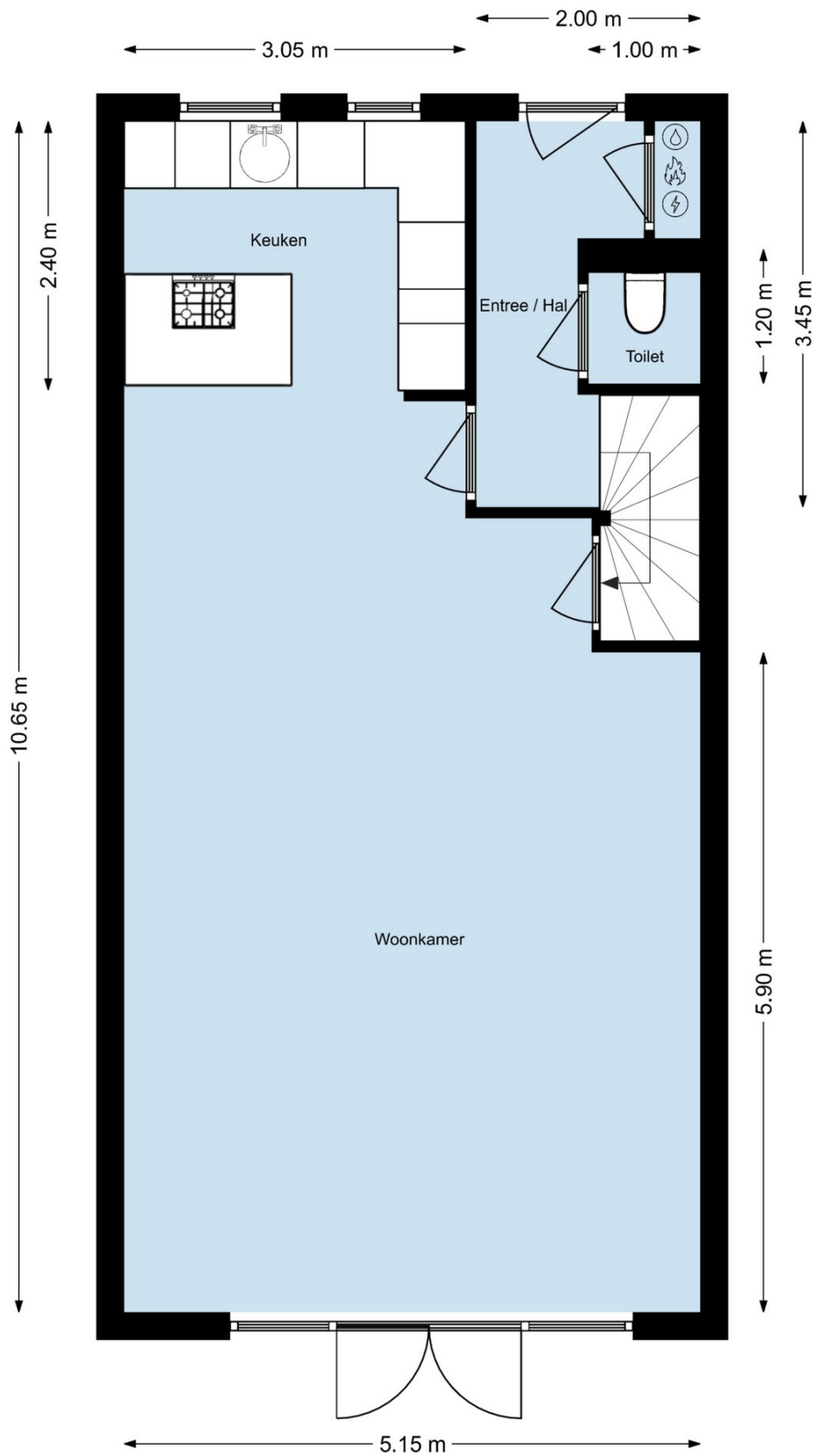
Achtertuint:

Ondanks de royale uitbouw is de tuin nog prima van formaat. De ligging op het Noordwesten is meer dan prima. In de hitte zomermaanden bak je hier niet weg. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Altijd een groen gazon met het kunststof grasveld.



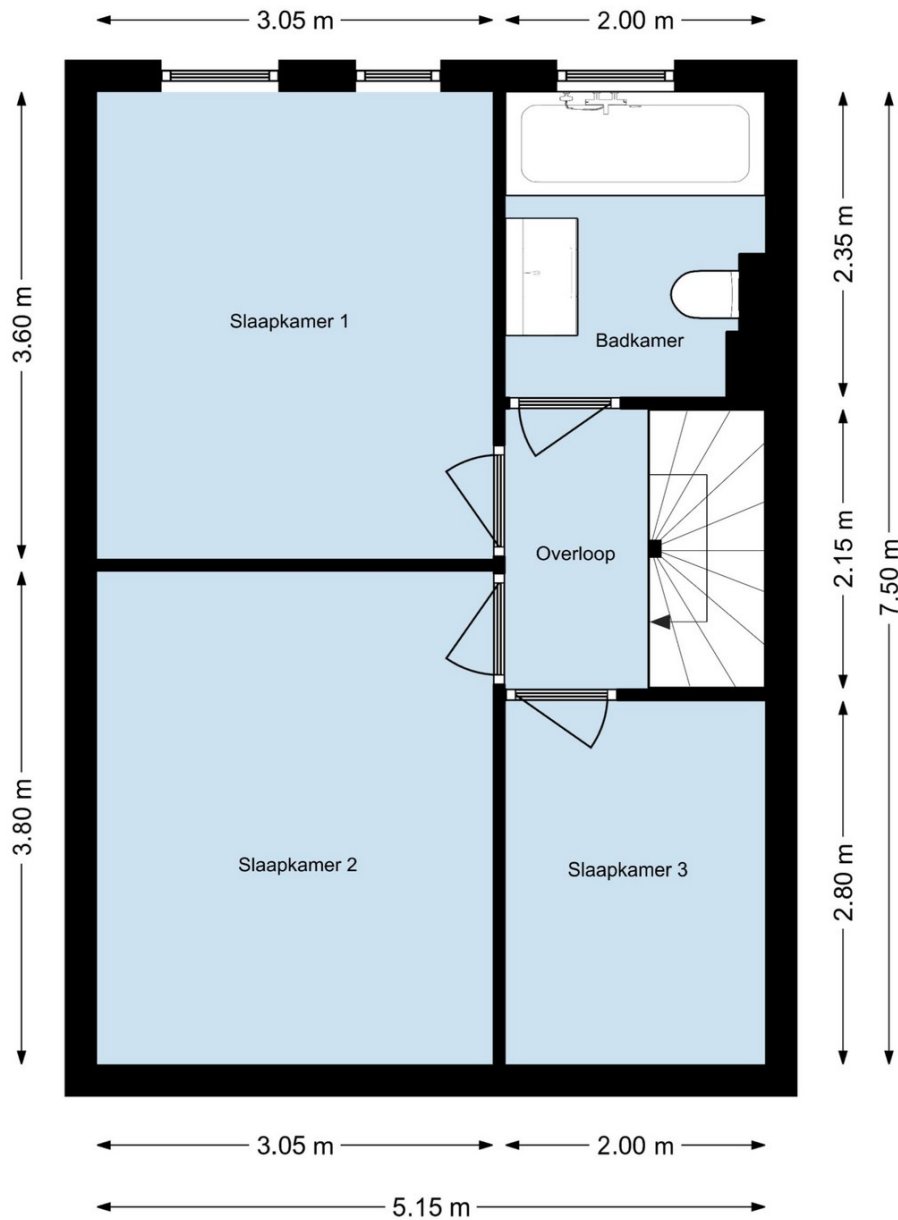
Plattegrond

Begane grond



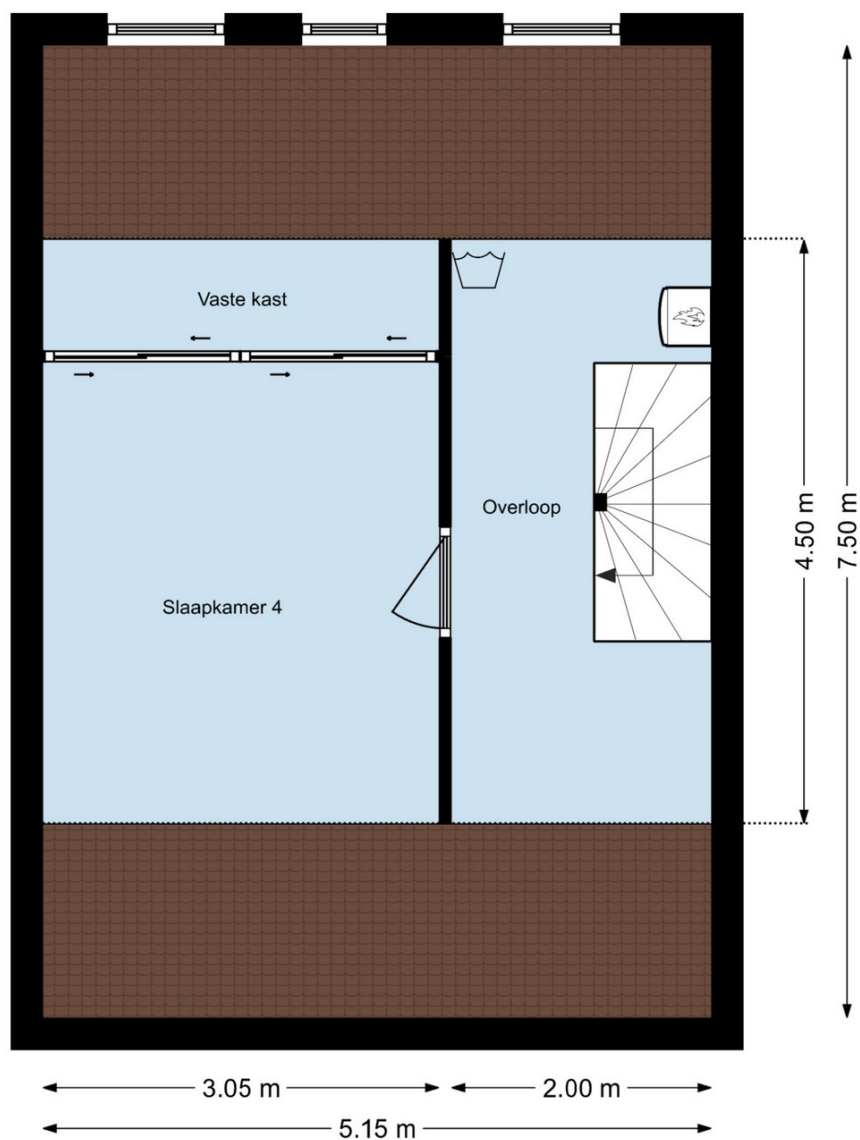
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

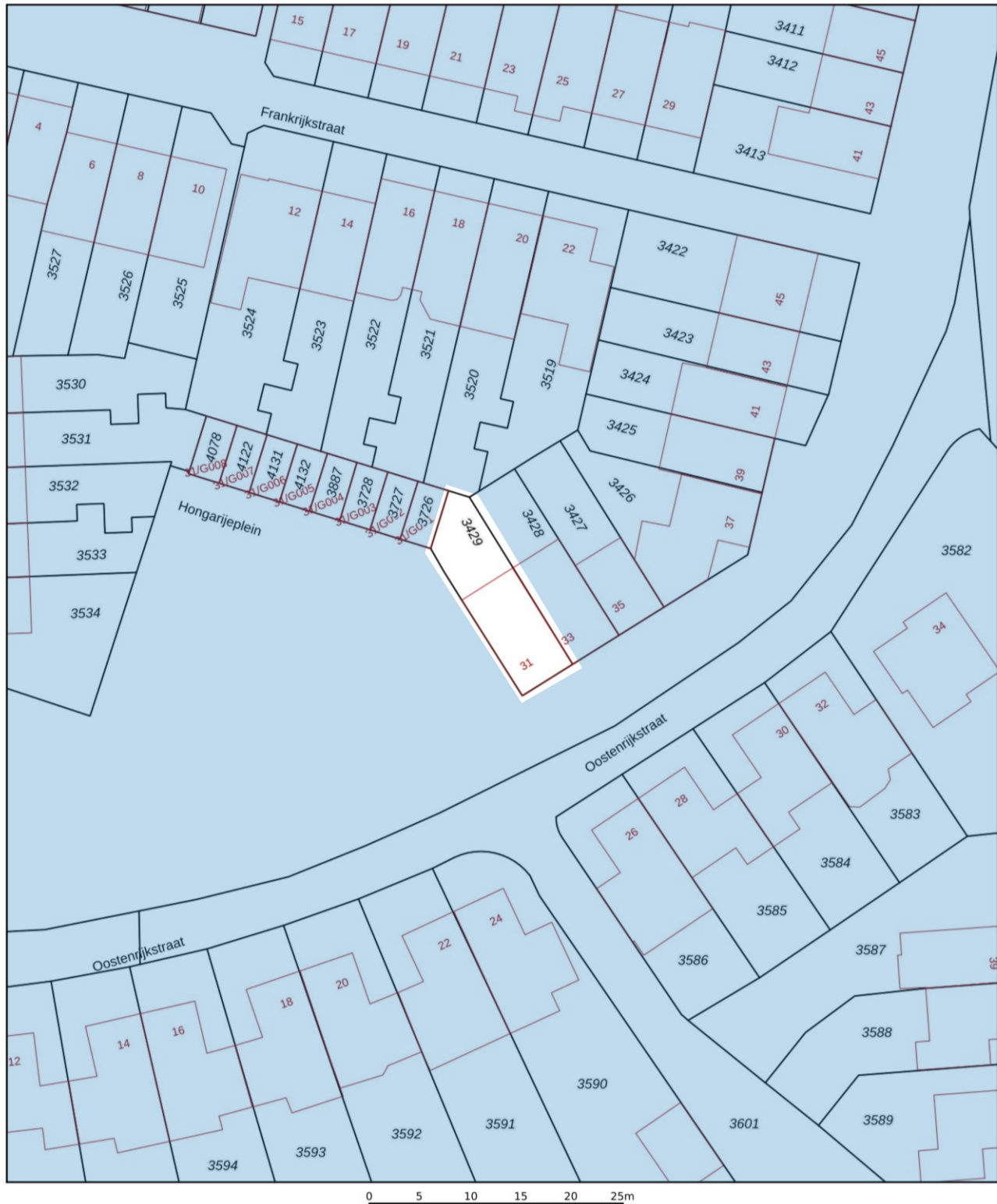
Tweede verdieping / Zolder




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Beboewing	
— Administratieve kadastrale grens	Beboewing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 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.

Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar Bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast (<i>staand</i>)				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel Videodeurbel	X			
Rookmelders Koolmonoxidemelder	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen Vouwgordijnen				X
Vitrages				X
Luxaflex / Jaloezieën / Shutters	X			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				X
Parket Houtenvloer Laminaat	X			
PCV-vloer Linoleum Vinyl-vloer				X
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Close-in boiler	X			
Geiser				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning			X	
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard met / zonder toebehoren				X
Allesbrander Palletkachel Houtkachel				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat	X			
Oven				X
Vaatwasser	X			
Afzuigkap / schouw	X			
Koelkast	X			
Kokend waterkraan				X
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken		X		
Werkbank				X
Vast bureau	X			
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna met / zonder toebehoren				X
Isolatievoorzieningen en dergelijken				
Voorzetramen				X
Zonnepanelen				X
Overige zaken				
Schilderijophangstelsysteem				X
Radiatorafwerking				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

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