

Welkom thuis!

**Sterrenkroos 43
Bergen op Zoom**



€ 695.000,- k.k.

Wierix & Geerdink
Makelaars
Bergen op Zoom - Roosendaal



Kenmerken

Overdracht

Object	V-0042
Adres	Sterrenkroos 43, 4616 AT Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 695.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type woning	Eengezinswoning Twee-onder-een-kapwoning
Bouwjaar	2023
Bouwaard	Uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Beton
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Zadeldak met pannen bedekt
Staat van onderhoud	Uitstekend

Energie

Energie label	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
	HR++ beglazing
Verwarming	Via warmtepomp en WTW
Warm water	Via warmtepomp
Elektra	14 elekdragroepen + kookgroep 4 aardlekschakelaars 16 zonnepanelen

Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 185 m ²
Inhoud	Circa 645 m ³
Perceeloppervlakte	261 m ²

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	In woonwijk op loopafstand van sportpark en basisschool nabij uitvalswegen supermarkt, winkelcentrum

Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.	€ 478,59 per jaar
Waterschapslasten	€ 179,40 per jaar
Voorschot gas/elektra	€ 155,00 per maand

Introductie



Pluspunten:

- ✓ 5 slaapkamers en 2 badkamers!
- ✓ Giga woonkamer met open designkeuken!
- ✓ In-stap-klaar!
- ✓ Energie neutrale woning!

Geweldig nieuws voor jonge gezinnen die op zoek zijn naar hun droomhuis in Bergen op Zoom!

Op Sterrenkroos 43 bevindt zich een prachtige twee onder een kap eengezinswoning die al je woonwensen overtreft. Welkom in de bruisende wijk De Markiezaten, waar dit pareltje (van 2023) op je wacht.

Dit huis is perfect voor jou en je gezin met maar liefst 5 slaapkamers, verdeeld over meerdere verdiepingen. De woning is voorzien van een zeer luxe afwerking, waarbij aan elk detail is gedacht. Stap binnen en je wordt verwelkomd door de warmte van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename sfeer in huis. Met 2 badkamers in de woning hoef je nooit meer te wachten tijdens de ochtendspits. De strakke en moderne uitstraling van de badkamers zorgen voor een oase van rust en ontspanning. Geniet van het gemak van een volledig nieuw ingerichte wijk en word elke dag wakker met prachtig uitzicht op het water aan de voorzijde van je nieuwe thuis.

Of je nu samen kookt in deze blikvanger van een keuken, ontspant in de riante woonkamer of geniet van de zon in de tuin, hier creëer je eindeloze mooie herinneringen met je gezin. De hobbykoks zullen helemaal weg zijn van deze

keuken. Al het denkbare inbouwapparatuur is aanwezig in deze design keuken. Wil je ontspannen met een lekker wijntje? In de wijnkoeler blijven ze heerlijk op temperatuur.

Ontdek de charme van De Markiezaten en de vriendelijke sfeer die deze buurt zo geliefd maakt bij jonge gezinnen. Je woont hier dicht bij alle voorzieningen die je nodig hebt: scholen, winkels en recreatiemogelijkheden liggen binnen handbereik. Stap op de fiets en verken de prachtige omgeving, maak wandelingen langs het water of breng een bezoek aan het gezellige centrum van Bergen op Zoom.

Klaar om je eigen stukje geluk te vinden in dit geweldige huis op Sterrenkroos 43? Dit is jouw kans om te wonen in een fantastische woning, omringd door alles wat je nodig hebt voor een comfortabel en gelukkig leven met je gezin. Wacht niet langer

Begane grond

Entree / hal:

Aan de zijkant van de woning kom je deze twee-onder-een-kapwoning binnen in een prima hal. De open trap is keurig afgewerkt. Er is ruimte genoeg in de trapkast voor de stofzuiger, de schoenen en de jassen. Zo houdt je de hal netjes en rustig. De hal geeft toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, Renovlies wanden en een gespoten plafond.

Toilet:

Ook hier is te merken dat er niet bezuinigd is op de afwerking. De luxe afwerking en kleurstelling maken het plaatje compleet. Het toilet is voorzien van een (design zwart) wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie. De ruimte is afgewerkt met een tegelmoer, betegelde marmerlook wanden en een spuitwerkplafond.

Woonkamer:

Royale L-vormige woonkamer met een luxe uitstraling. Heerlijk wonen doe je hier met rondom zicht door de grote ramen. Alles is nieuw en strak afgewerkt. Aan de voorzijde van de woning is voldoende ruimte om een grote zithoek te creëren bij de handgemaakt TV-dressoir met ingebouwde (elektrische) haard. In het midden van de kamer plaats je je eethoek, met zicht - en toegang via de tuindeuren - op de achtertuin. De uitbouw is zeker een plus van de woning de leefruimte is hiermee gemaximaliseerd. De ruimte afgewerkt met een PVC-vloer, Renovlier wanden en een spuitwerkplafond.

Keuken:

De prachtige luxe keuken met zijn grote kookeiland is de absolute blikvanger! De open keuken is mooi zwart en heeft een gaaf marmer aanrechtblad. In de avond geven de licht strips bij de handgrepen een extra luxe gevoel. De keuken is uiteraard voorzien van alle gemakken, zoals:

- + 4 pits inductiekookplaat met afzuiging (Bora)
- + Combi magnetron/oven
- + Stoomoven
- + Vaatwasser
- + Kokend waterkraan (Quooker)
- + Wijnkoeler
- + XXL-koelkast
- + XXL-diepvries

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, Renovlies wanden en een spuitwerkplafond.

Werk- / speelkamer:

In deze tijd niet meer weg te denken: een werkplek in huis. Met zicht op de tuin is dit een fijne plek om je werkzaamheden uit te voeren en ben je klaar? Dan doe je de deur dicht en kan de vrije tijd beginnen. De kamer kan ook heel goed dienen als speelkamer. De kinderen zullen het fantastisch vinden een eigen plek waar ze kunnen spelen en als de deur dicht gaat, dan zie je niets van al het speelgoed. De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, Renovlies wanden en een spuitwerkplafond.









Verdieping

Overloop:

Grote overloop in een L-vorm geeft toegang tot de toiletruimte, badkamer, drie slaapkamers en trapopgang naar de tweede verdieping. Over details gesproken ook de binnenzijde van de trap is keurig afgewerkt.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, Renovlies wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 1:

Grote slaapkamer die over de gehele breedte van de woning aan de voorkant is gelegen. Een kamer met veel lichtinval door de ramen aan de voorzijde en de zijkant. Het geeft ook nog eens een leuk uitzicht over het water. De kamer is zo royaal dat je hier een flinke kledingkast kan worden geplaatst naast je kingsizes tweepersoonsbed.

De ruimte is afgewerkt PVC-vloer, Renovlies wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 2:

Ruime slaapkamer die aan die aan de achterzijde van de woning is gelegen. Ook hier past een tweepersoonsbed en een flinke kledingkast. Als kinderkamer is lekker veel speelruimte.

De ruimte is afgewerkt PVC-vloer, Renovlies wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 3:

Grappig ingedeelde kamer die zéér prima als (kinder)slaapkamer kan worden gebruikt. De kamer is aan de achterzijde gelegen en heeft door de ramen aan de achterzijde en de zijkant lekker veel lichtinval.

De ruimte is afgewerkt PVC-vloer, Renovlies wanden en een spuitwerk plafond.

Badkamer 1:

Luxe afgewerkte badkamer met moderne marmerlooktegels. Hotel-chique zoals we dat tegenwoordig noemen. Dat is nog een fijn om je in de ruimte op te frissen voor je dag start of voor het slapen gaan. Handig is het ingebouwde plateau voor de shampooflessen.

De badkamer is voorzien van:
+ Badkamermeubel met dubbele wastafel
+ Dubbele douche met regendouche
+ Handdoeken radiator

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, volledig met marmerlook tegels en een spuitwerk plafond.

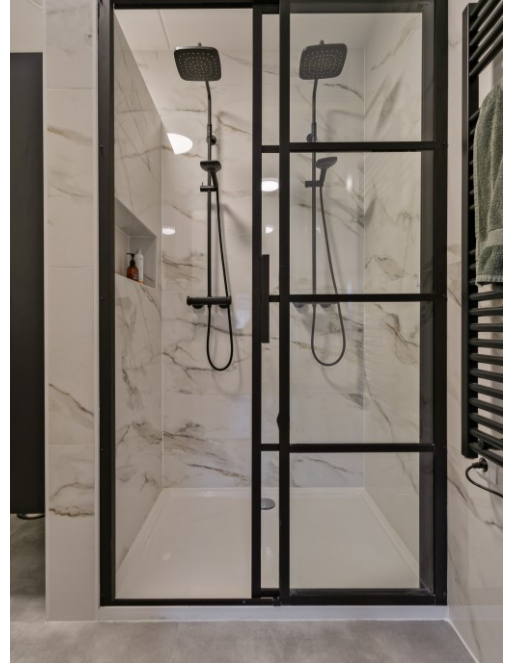
Toilet:

Super handig een aparte toiletruimte van de badkamer. Deze toiletruimte heeft hetzelfde hoge afwerkingsniveau als de badkamer en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, volledig met marmerlook tegels en een spuitwerk plafond.







Apart toilet!



Tweede verdieping

Overloop:

Prima overloop die toegang geeft tot 2 slaapkamers, de badkamer en de technische ruimte.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer en Renovlies wanden.

Slaapkamer 4:

Zéér grote slaapkamer die over de gehele breedte, aan de voorzijde van de woning is gesitueerd. Het dakkapel geeft extra veel ruimte.

De nis leent zich goed als een rustig studeerplek. Menig tiener, zal deze kamer fantastisch vinden. De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer en Renovlies wanden.



Slaapkamer 5:

De L-vormige indeling van de kamer, zorgt dat de kamer niet alleen logisch is in te delen, maar geeft ook veel privacy om je even terug te trekken of om lekker je spulletjes uit het zicht te houden.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer en Renovlies wanden.



Technische ruimte:

De technische ruimte is super handig. Hier tref je de wasmachineaansluiting en de gehele technische installatie die zorgt voor de warmte in huis en het warme water.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer en Renovlies wanden.



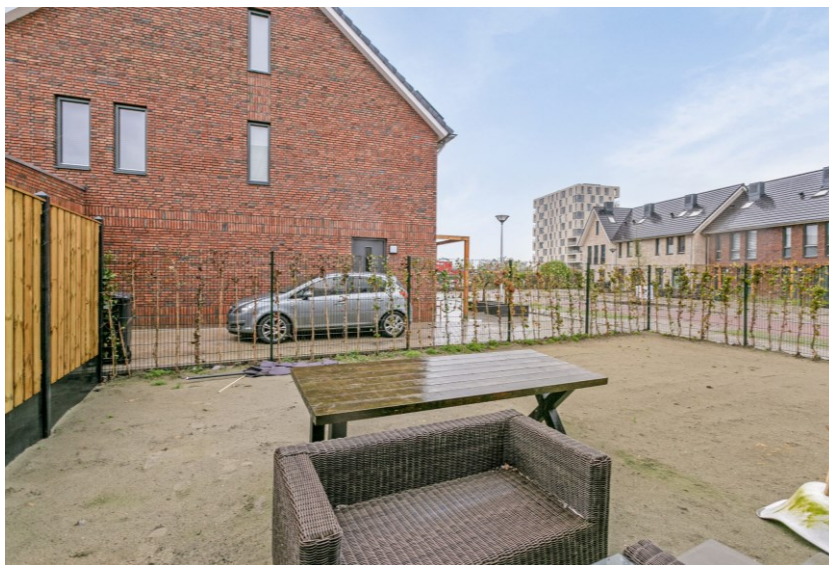
Tuin

Voortuin:

Prima onderhoudsvriendelijke voortuin met een flinke oprit voor de auto. Met een paar leuke plantenbakken zorg je voor een beetje groen in de tuin. Via de oprit is er toegang tot de flinke berging. Handig voor de fietsen.

Achtertuin:

Met ruim 90m² kun je hier zeker jouw droomtuin creëren. Een plek waar je met je familie en/of vrienden kunt genieten van de zomeravonden tijdens een gezellige barbecue. Doordat de tuin grotendeels op het zuiden is georiënteerd kun je al vroeg in het voorjaar tot laat in najaar genieten van de tuin. De tuin is al voorzien van enkele stroompunten. Een overkapping, een grasveld met speeltoestellen of wat dacht je van je eigen moestuin. Het is allemaal mogelijk!



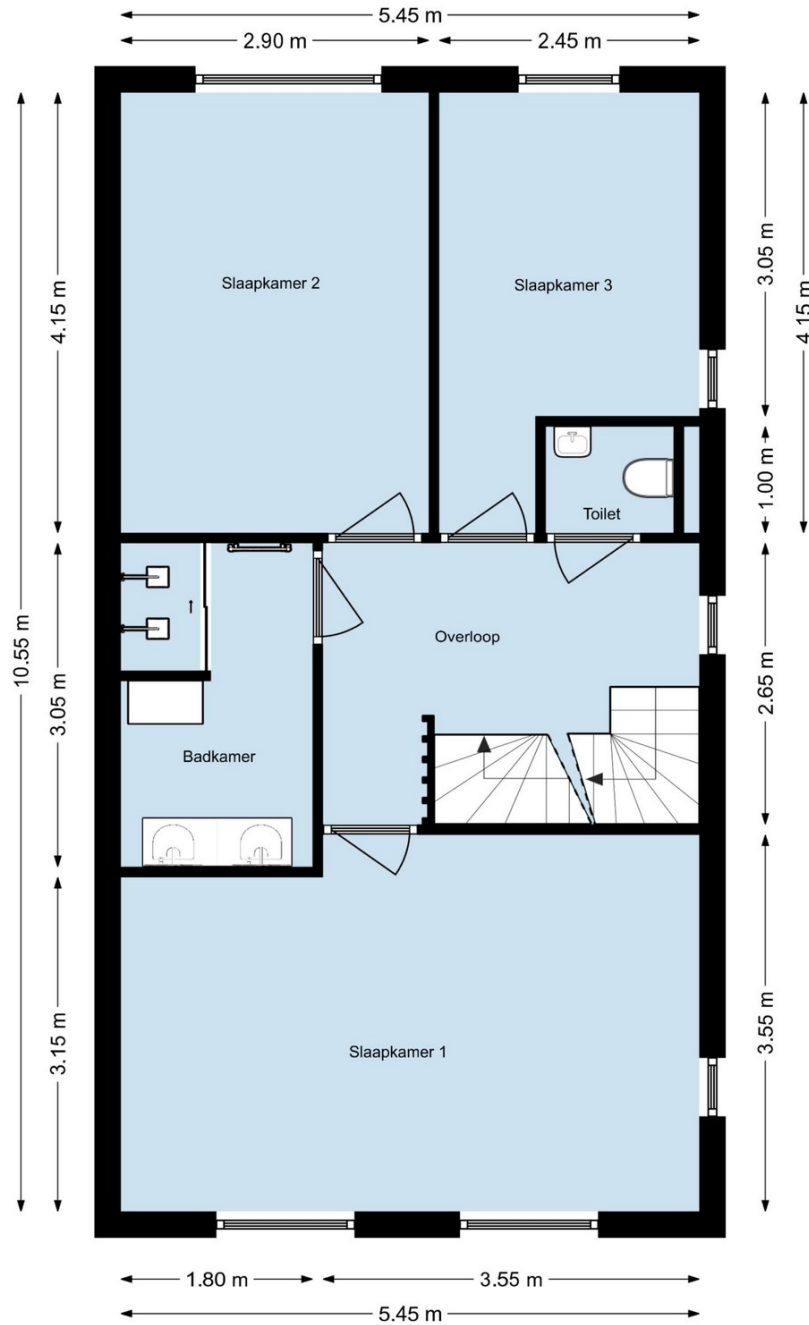
Plattegrond

Begane grond



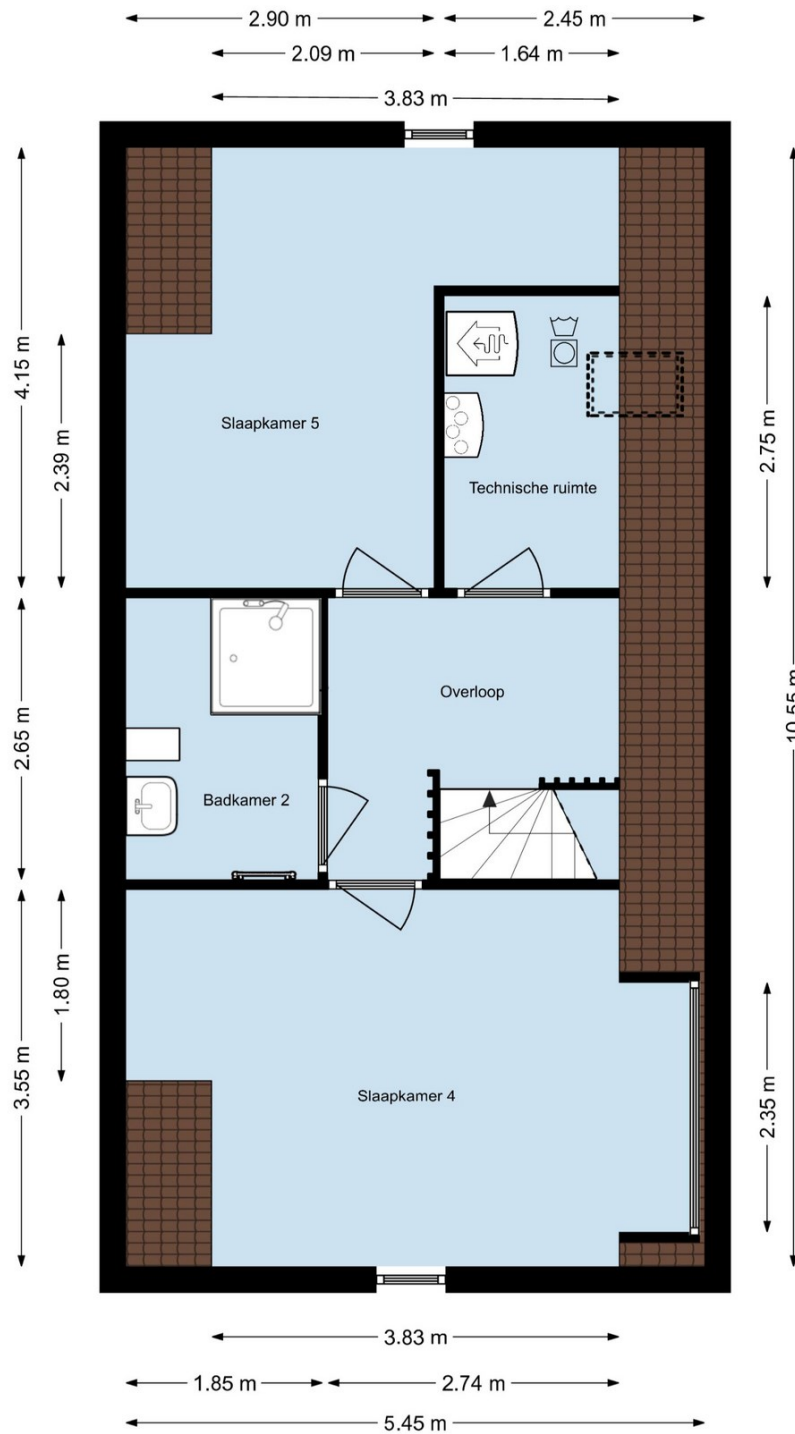
Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom
Sectie F
Perceel 10481

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.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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			
Videodeurbel + Camerasysteem	X			
Rookmelders Koolmonoxidemelder	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen Vouwgordijnen				X
Vitrages				X
Plisse	X			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				X
Parket Houtenvloer Laminaat				X
PCV-vloer Linoleum Vinyl-vloer	X			
Warmwatervoorziening / CV				
Warmtepomp (met koelfunctie)	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			
Inductiekookplaat (Bora) met geïntegreerde afzuiging	X			
Stoomoven	X			
Vaatwasser	X			
Koelkast	X			
Diepvries	X			
Kokend waterkraan	X			
Wijnkoeler	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
Televisiedressoir met elektrisch haard	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