

Welkom thuis!

**Rozemarijnstraat 24
Bergen op Zoom**



€ 229.000,- k.k.

**Wiericx & Geerdink
Makelaars**
Bergen op Zoom - Roosendaal



Kenmerken

Overdracht

Object	V-0049
Adres	Rozemarijnstraat 24, 4611 MN Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 229.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type woning	Tussenwoning Stadswoning Eengezinswoning
Bouwjaar	1860
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Begane grond: Beton Verdieping: Hout
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Zadeldak met pannen bedekt Plat dak met bitumen bedekt
Staat van onderhoud	Redelijk / Goed

Energie

Energie label	D
Isolatie	Dubbelglas aanwezig (<i>grotendeels enkel glas</i>) Dakisolatie
Verwarming	Combiketel: Intergas (<i>huur, afkoop circa € 200,00</i>)
Warm water	Via combiketel
Elektra	6 elektragroepen 1 aardlekschakelaar

Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 65 m ²
Inhoud	Circa 220 m ³
Perceeloppervlakte	61 m ²

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Bescherm stads-/dorpsgezicht Geen bijzonderheden
Ligging	In stadscentrum Op loopafstand van winkels, restaurants, openbaar vervoer en voorzieningen nabij uitvalswegen

Introductie



Ben jij op zoek naar een knus en gezellig nestje in het bruisende centrum van Bergen op Zoom? Dan is de Rozemarijnstraat 24 dé plek voor jou! Dit charmante woonhuis, een gezellige tussenwoning met verrassend veel ruimte, staat te springen om nieuwe bewoners.

Bij binnenkomst voel je je meteen thuis. De sfeervolle inrichting en de huiselijke uitstraling maken dit huis perfect voor starters die op zoek zijn naar een plekje om helemaal hun eigen te maken. Met maar liefst 3 slaapkamers is er genoeg ruimte om al je dromen te laten uitkomen. Of je nu een kantoor aan huis wilt creëren, een hobbyruimte nodig hebt of gewoon lekker wilt relaxen, hier kan het allemaal.

Geniet van de zonnige dagen in de tuin met achterom. Hier kun je heerlijk buiten zitten, een gezellig tuinfeestje organiseren of je groene vingers aan het werk zetten. De mogelijkheden zijn eindeloos! Om de hoek vind je leuke winkels, gezellige cafés en heerlijke restaurants. Je hoeft je in de binnenstad nooit te vervelen!

Laat je creativiteit de vrije loop en maak dit huis helemaal eigen. Richt het in zoals jij wilt en creëer jouw persoonlijke oase van gezelligheid en comfort. Hier kun je echt je eigen stempel drukken en je thuis voelen vanaf het moment

dat je binnenstapt. Dit huis is meer dan zomaar een woning; het is de plek waar jij je verhaal gaat schrijven. De Rozemarijnstraat 24 staat te popelen om jou te verwelkomen en je te laten zien wat echt thuiskomen betekent.

Pluspunten:

- ✓ Wonen in bourgondische binnenstad!
- ✓ Ideale starterswoning!
- ✓ 3-slaapkamers!
- ✓ Tuin met achterom!

Begane grond

Entree:

Typische tochtportaal waar de jassen kunnen worden opgehangen. De hal geeft toegang tot de woonkamer en de meterkast.

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

Woonkamer:

Prima en gezellige woonkamer waar ruimte is voor een knusse zithoek. Genoeg ruimte voor een bankstel, stoel en je TV-meubel. Onder de vaste trap kun je een voorraad of spelletjeskast kwijt. Altijd handig.

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

Keuken:

De semi-open keuken heeft een handgemaakte keukenopstelling met kunststof (houtlook)werkblad. Een keuken helemaal in de stijl van de woning en met uitzicht op de achtertuin. Het formaat is prima om hier ook een nieuwe moderne keuken te plaatsen met inbouwapparatuur. De huidige keuken is voorzien van:

+ 4-pits gasfornuis

+ Afzuigkap

+ Enkele spoelbak

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

Gang:

Het gangetje naar de achtertuin geeft ook toegang tot het toilet en in de vaste kast tref je de wasmachine aansluiting en de combiketel (huur).

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

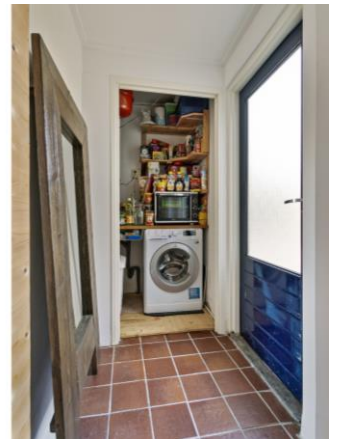
Toilet:

Prima toiletruimte in lichte kleurstelling en voorzien van een duoblok toilet, fonteintje en mechanische ventilatie.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een MDF-panelen plafond.







Verdieping

Overloop / Slaapkamer:

Momenteel staat de overloop in open verbinding met de hoofdslaapkamer. Het open geheel maakt het modern. Door het plaatsen van een wand is de hoofdslaapkamer binnen enkele ogenblikken weer gescheiden van de overloop. De nok van het dak en de constructie zijn deels in het zicht wat het geheel compleet maakt.

De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, grof gestuukte wanden en een plafonddiplaten plafond.

Slaapkamer 2:

Aan de achterzijde van het gezellige huis is deze kamer gelegen. Een mooi uitzicht op de tuin en voor de Bergenaren onder ons de Peperbus. De kamer is voldoende van formaat voor een bed en kledingkast.

De ruimte is afgewerkt met laminaat vloer, granol wanden en een gipsplaten plafond.

Slaapkamer 3:

Knusse kamer die uitstekend kan worden gebruikt als werk-/studeerkamer. Met het thuiswerken tegenwoordig een hebbeding. De kamer is aan de achterzijde gelegen en kan vrij eenvoudig worden betrokken bij de aangrenzende slaapkamer. Zo ontstaat er een tweede ruime slaapkamer.

De ruimte is afgewerkt met een vinylvloer, grof gestuukte wanden en een gipsplaten plafond.

Badkamer:

De semi-open badkamer in moderne tegelafwerking, heeft veel daklicht door de aanwezige lichtkoepel. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met regendouche en een handgemaakt badkamermeubel met enkele wastafel.

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





Tuin

Achtertuin:

Keurige stadstuin op het westen georiënteerd. Een leuke plek om in de zomermaanden te genieten van een barbecue en uiteraard de avondzon. De tuin is afgewerkt met tegelwerk een ruime plantenbordes.

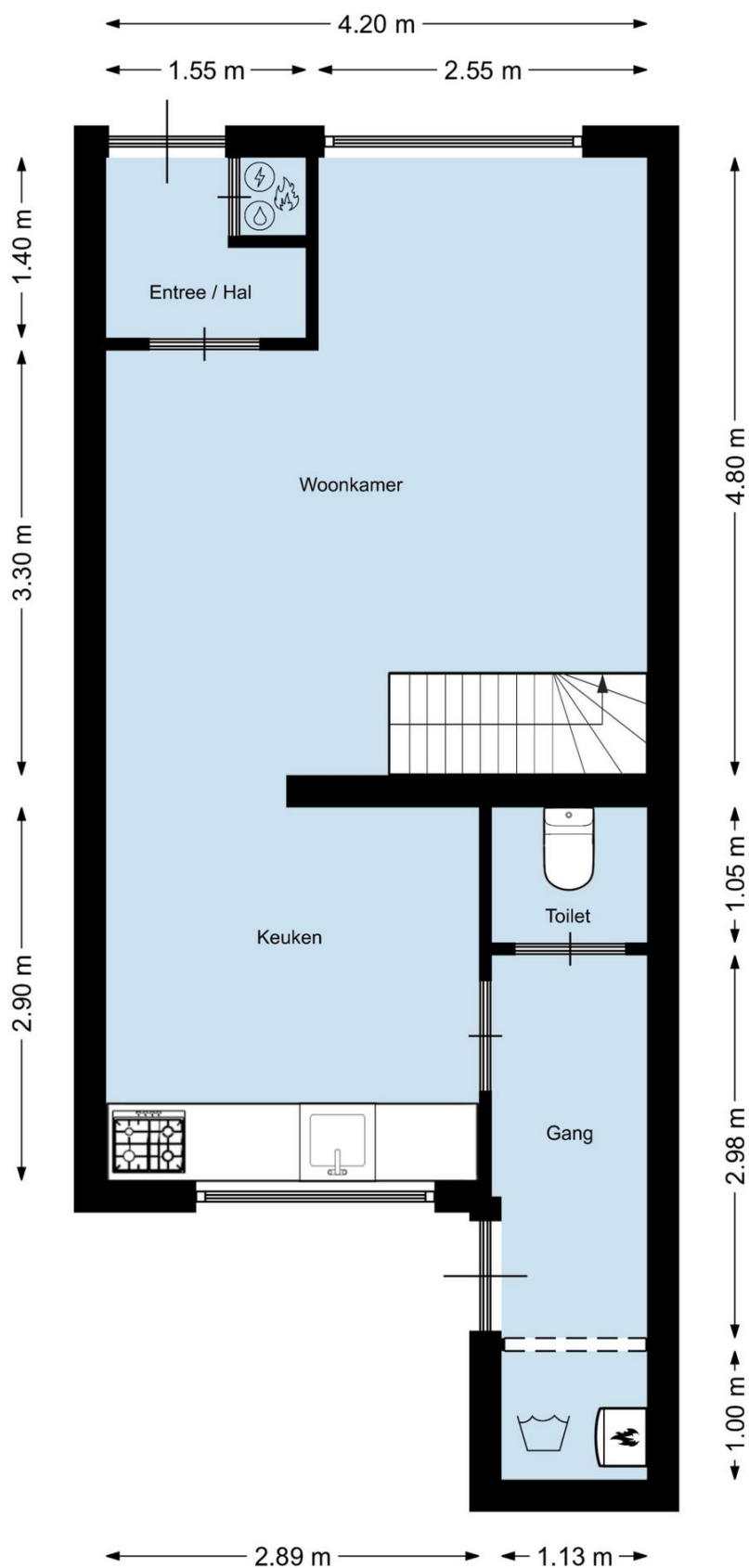
Tuinberging:

De houten tuinberging is lekker ruim. De fietsen, het gereedschap kunnen hier prima worden opgeborgen. Via de berging is de achterom van de tuin. De berging is voorzien van elektra.



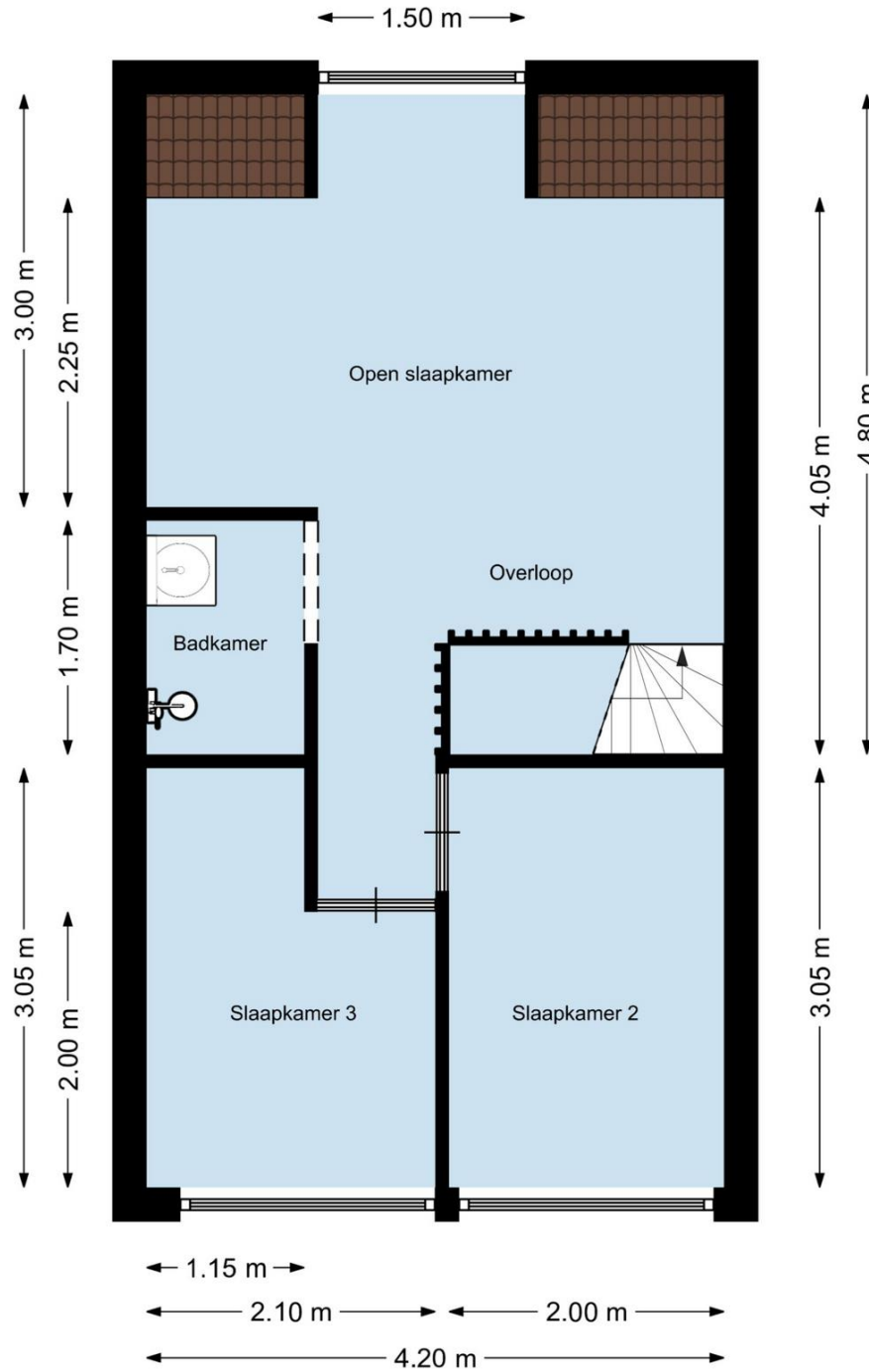
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

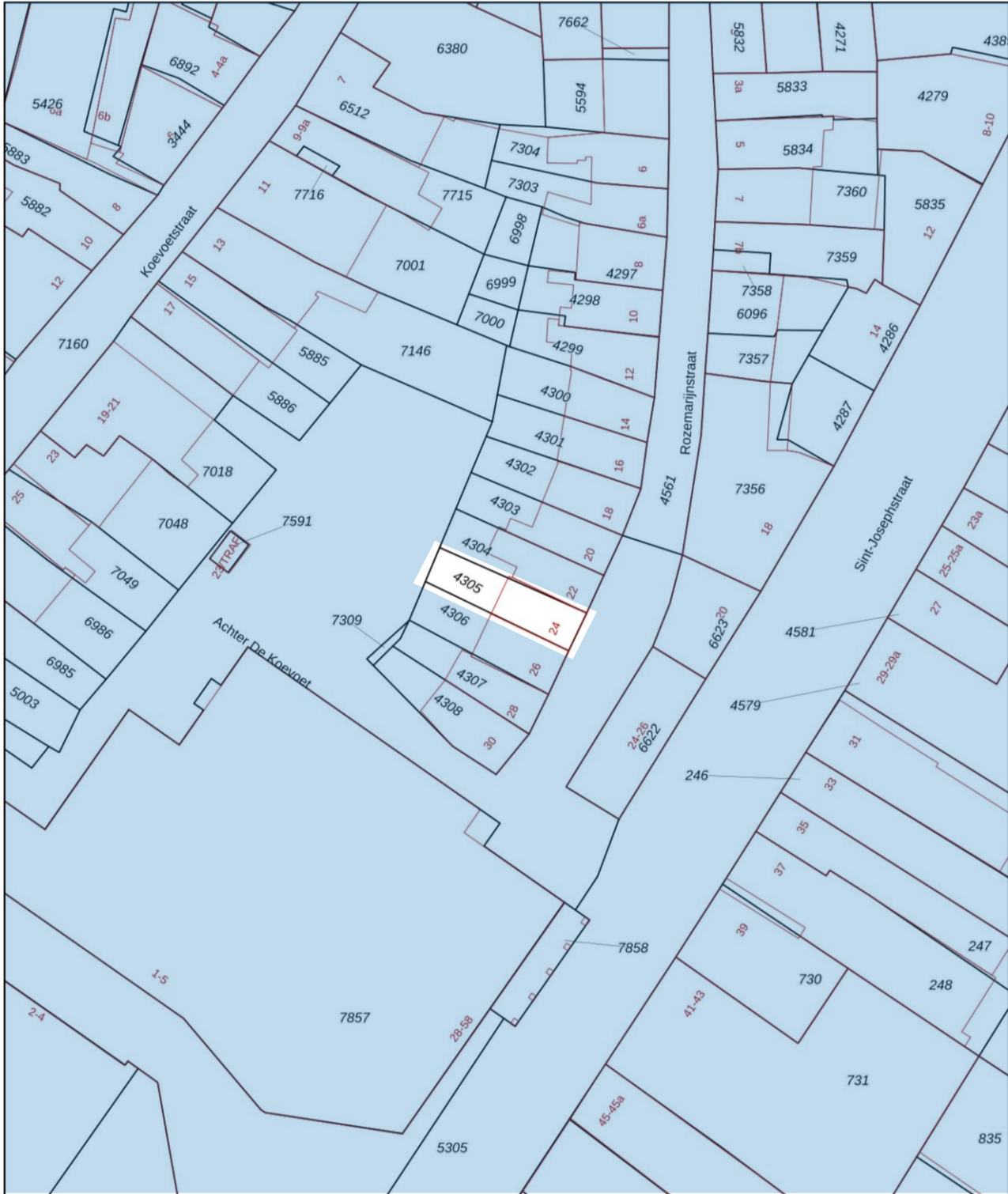
Verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom

Sectie G

Perceel 4305

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 mei 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 (<i>behalve olijfbom</i>)	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar Bewegingsmelder				X
Overkapping				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	X			
Rookmelders Koolmonoxidemelder				X
Screens				X
Rolluiken (<i>defect</i>)	X			
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Vouwgordijnen				X
Vitrages				X
Rolgordijnen				X
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				X
Houtenvloer Laminaat	X			
Vinyl-vloer	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren * HUUR *			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 (<i>los</i>)	X			
Vaatwasser (<i>defect</i>)	X			
Afzuigkap / schouw	X			
Koelkast (<i>los</i>)		X		
Diepvries	X			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) (gedeeltelijk)	X			
Boeken/legplanken (<i>keuken</i>)	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 kantoorretalage, 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 opgesteld 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