

Welkom thuis!

**Halsterseweg 263
Bergen op Zoom**



€ 319.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Object	V-0050
Adres	Halsterseweg 263, 4613 AP Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 319.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type woning	Eengezinswoning Hoekwoning
Bouwjaar	1920
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	Goed

Energie

Energie label	(nog niet bekend)
Isolatie	
Verwarming	Combiketel: Itho Daalderop (2013)
Warm water	Via Combiketel
Elektra	5 elektragroepen 1 aardlekschakelaar

Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 100m ²
Inhoud	Circa 360 m ³
Perceeloppervlakte	120 m ²

Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	Aan fietsstraat In woonwijk Nabij stadscentrum, scholen, supermarkt en uitvalswegen

Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.	€ 243,71 per jaar (2024)
Waterschapslasten	€ 91,36 per jaar (2024)
Voorschot gas/elektra	€ 245,00 per maand

Introductie



Op zoek naar jouw allereerste eigen stek? Dan is Halsterseweg 263, gelegen in het bruisende Bergen op Zoom, het perfecte adres voor jou! Dit charmante woonhuis, gelegen in het populaire Tuinwijk, heeft alles wat een starter zich maar kan wensen.

Betreed dit knusse hoekhuis en voel gelijk de warme en gezellige sfeer. Met zijn sfeervolle uitstraling is dit huis gelijk jouw thuis! Denk aan het balkenplafond, de charmante voorgevel en de voormalige en-suite-woonkamer. Op de verdieping zijn momenteel twee slaapkamers met mogelijkheid om nog uit te breiden. Daardoor is de woning ook zeker voor de toekomst ideaal. De vernieuwde badkamer is alvast voor je geregeld en klaar. De keuken is royaal net als alle ruimtes op de begane grond.

Zie jij je al zitten in deze tuin met een kopje koffie te genieten van de ochtendzon? Dat kan je hier zeker. De tuin met achterom is gezellig en past helemaal bij de woning. Wil je nog meer genieten van buiten, dan zou je eventueel een dakterras kunnen creëren op de uitbouw. De woning beschikt over een XL-garage, waardoor je nooit meer ruimte te kort komt voor de auto, al je fietsen, gereedschap en andere spullen.

Niet alleen is de woning ideaal gelegen vlak bij het stadscentrum, maar ook ligt het aan een fietsstraat. Zo ben je altijd in no time op de leukste plekken van de stad!

Deze charmante hoekwoning met circa 100m² woonoppervlakte is perfect voor starters die op zoek zijn naar een plekje om hun eigen thuis van te maken. Aarzel niet langer en kom snel kijken bij Halsterseweg 263 om deze leuke woning met eigen ogen te bewonderen. Het wachten is voorbij, want dit hoekhuis staat te popelen om jou als nieuwe eigenaar te verwelkomen!

Pluspunten

- ✓ Vlak bij stadscentrum!
- ✓ Aan fietsstraat gelegen!
- ✓ Sfeervolle woning!
- ✓ XL-garage!

Begane grond

Entree / Hal:

Een super fijne binnenkomst van de woning. De royale opzet van de entree zorgt dat de jassen keurig kunnen worden opgehangen. Er is veel ruimte voor bijvoorbeeld een kinderwagen, zonder dat deze in de wegstaat. De hal geeft toegang tot de woonkamer, de keuken, het toilet, de badkamer, meterkast en de trapopgang.

De ruimte is afgewerkt een tegelvloer, structuur geverfde wanden met lambrisering en een MDF-panelen plafond.

Woonkamer:

Sfeervolle woonkamer met een hoog plafond waar de balken mooi in het zicht zijn gebleven. De schouw maakt het extra gezellig. Via de grote raampartijen kan er veel daglicht binnenkomen wat de woonkamer extra prettig doet aanvoelen.

Een fijne plek om samen jouw favoriete serie te kijken met een goed glas wijn. De ruimte is afgewerkt met een houten vloer, structuur geverfde wanden en gipsplaten/balken plafond.

Eetkamer:

De eetkamer staat in een open verbinding met de woonkamer. Misschien met mooie en-suite-deuren kun je de ruimte afsluiten. De eetkamer heeft mooi zicht op de achtertuin en geeft toegang tot de keuken. Een fijne eettafel kun je hier kwijt om met vrienden, familie te dineren. De twee vasten kasten zorgen voor de bergruimte. De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, structuur geverfde wanden en een gipsplaten/balken plafond.

Keuken:

Ben jij een keukenprins of prinses? Dan kun je hier zeker je droomkeuken kwijt. De ruimte is groot genoeg voor een royale keuken met handige inbouwapparatuur. Tijdens het koken heb je mooi zicht op de tuin. De huidige keuken in U-opstelling heeft veel werkruimte om de heerlijkste gerechten te bereiden.

De keuken is voorzien van:

- + 4 pits gaskookplaat
- + 1,5 spoelbak
- + Afzuigkap
- + Koel-/vriescombinatie
- + Magnetron
- + Oven
- + Vaatwasser

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

Badkamer:

De vrij recent geplaatste badkamer in neutrale kleurstelling is een fijne plek om je even op te frissen voor de dag begint of net voor het slapen gaan. Handig details zoals een plek voor je shampooflessen maken het geheel af.

De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel met enkele wastafel
- + Royale inloopdouche
- + Handdoekenradiator
- + Wandcloset

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

Toilet:

Via de hal is er toegang tot de toiletruimte die voorzien is van een wandcloset en een fonteintje.

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





Verdieping

Overloop:

Ruime overloop met enorm veel lichtinval door het extra grote dakkapel. De overloop geeft toegang tot de beide slaapkamers de wasruimte en de vliering. Werk je vanuit huis? Dan zou je hier ook een bureau kunnen plaatsen. Er is ook toegang tot het dak van de uitbouw. Eventueel maak je hier een dakterras of maak de verdieping groter en creëren je twee extra slaapkamers. Een huis met mogelijkheden dus! De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een zachtboard plafond.



Slaapkamer 1:

Royale (ouder)slaapkamer waar een groot tweepersoonsbed kan worden geplaatst. Je kleding kun je in de vaste kasten kwijt. Lekker handig. De beide dakkapellen zorgen voor meer ruimte en voor het daglicht. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

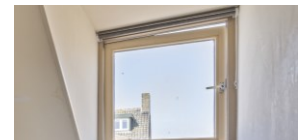


Slaapkamer 2:

Prima (kinder)slaapkamer waar een naast een bed, ook een goede kledingkast kan worden geplaatst. De kamer is ook voorzien van een badkamermeubel met wastafel. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Wasruimte:

Super handig een eigen wasruimte waar de wasmachine en droger kunnen worden geplaatst. Ook een droogrek kun je hier kwijt. Deur dicht en geen zicht meer op de was. In de wasruimte hangt ook de combiketel. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.



Tuin & Garage

Achtertuint:

Gezellige achtertuin die op het oosten is gelegen. In de ochtend kun je hier met een kopje koffie genieten van de zon die opkomt. Wat een fijne start. De tuin is voorzien van sierbestrating en plantenbordes. Een tuin die uitnodigt om de barbecue aan te zetten tijdens de prachtige zomerdagen. De tuin heeft een achterom en geeft toegang tot de garage.

Garage:

Menig hobbyklusser zal wel raad weten met de garage. De garage met een oppervlakte van bijna 25 m² heeft naast ruimte voor de auto extra veel ruimte voor gereedschap, een werkbank en wat al niet meer nodig hebt om te klussen. De garage is voorzien van elektra en een wateraansluiting. De hoogte is circa 3 meter.



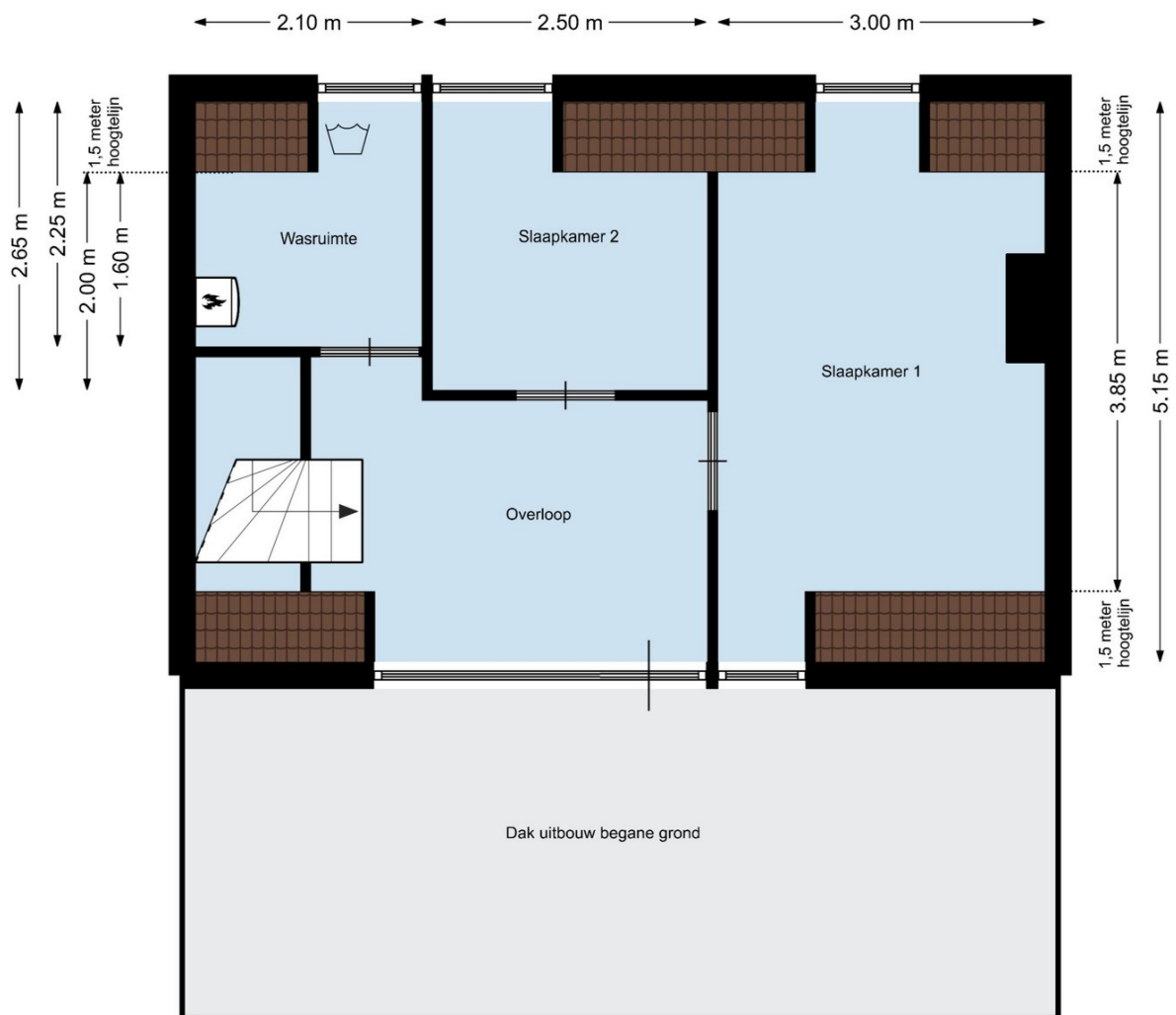
Plattegrond

Begane grond



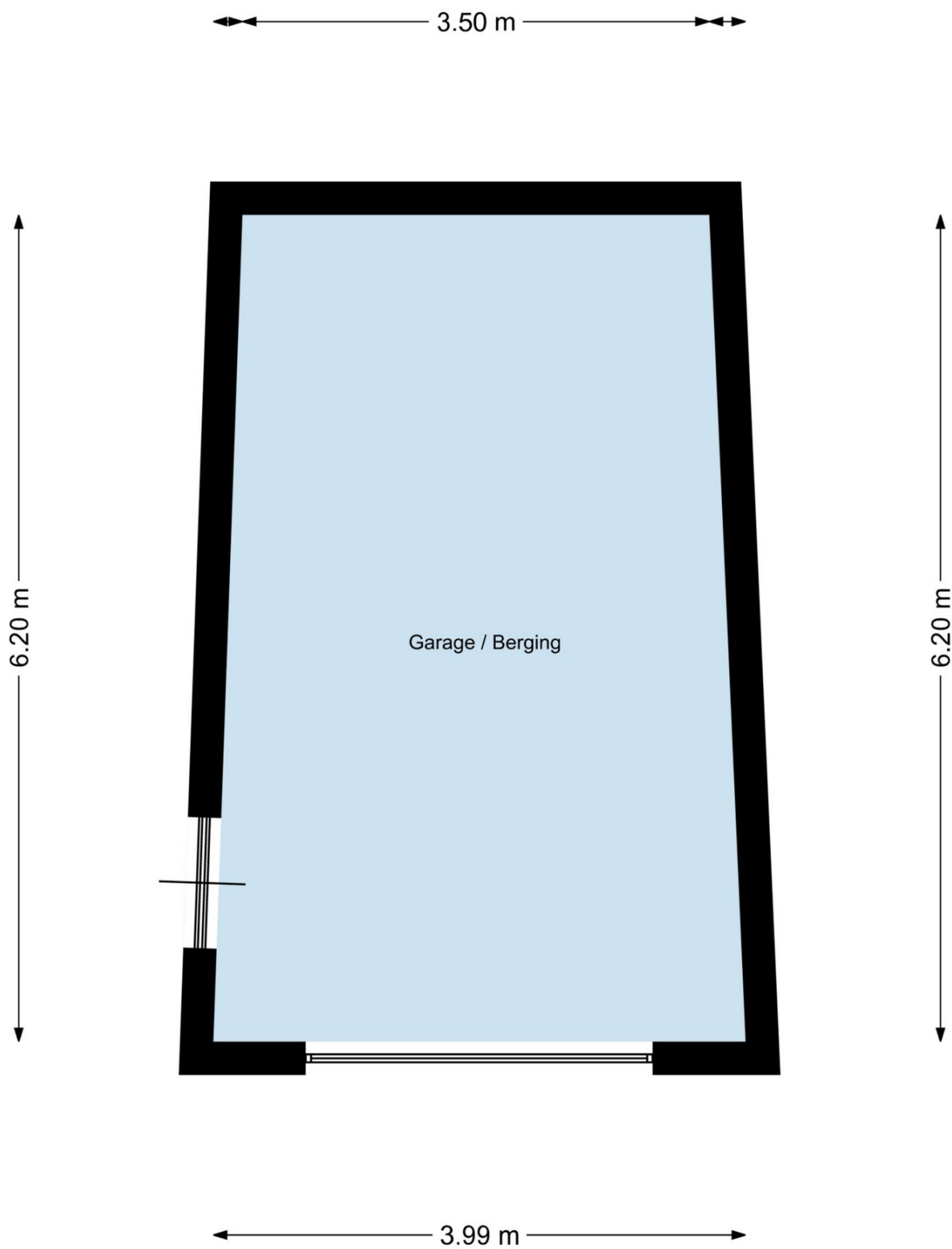
Plattegrond

Verdieping



Plattegrond

Garage



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



Deze kaart is noordgericht

12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom

Sectie K

Perceel 447



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 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			
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	X			
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Vouwgordijnen	X			
Vitrages				X
Rolgordijnen				X
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				X
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 (<i>deels defect</i>)	X			
Gasfornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap / schouw	X			
Koel-Vriescombinatie	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 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 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