

# Welkom thuis!

**Arnoldus Asselbergsstraat 11-B  
Bergen op Zoom**



**€ 339.000,- k.k.**

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



# Kenmerken

## Overdracht

Object	V-0051
Adres	Arnoldus Asselbergsstraat 11-B, 4611 CL Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 339.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type woning	Appartement
Bouwjaar	1994
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Beton
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Plat dak met bitumen bedekt
Staat van onderhoud	Goed

## Energie

Energietabel	A (onder voorbehoud)
Isolatie	HR-dubbel glas Gevelisolatie
Verwarming	HR-combiketel: AWB (2012)
Warm water	Via combiketel
Elektra	5-elektragroepen   1 aardlekschakelaar

## Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 77 m <sup>2</sup>
Inhoud	Circa 235 m <sup>3</sup>

## Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	In stadscentrum   Op loopafstand van Openbaar vervoer, winkels, restaurants en supermarkt   Nabij uitvalswegen A4 en A58

## Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.	
Waterschapslasten	
Voorschot gas/elektra	
Servicekosten / VE-bijdrage	€



# Introductie



Droom je van een comfortabel en gezellig appartement in het bruisende ventrum van Bergen op Zoom? Dan is dit jouw kans! Dit prachtige appartement in het complex 'Noyelles' aan de Arnoldus Asselbergsstraat 11-B biedt ultiem woongenot en is ideaal voor ouderen en doorstromers die op zoek zijn naar een fijne woonplek.

Dit appartement is waar licht en ruimte samenkomen. Met twee slaapkamers en een overvloed aan natuurlijk licht, voelt elke hoek van dit appartement als thuishomen. De rolluiken zorgen voor privacy en rust bij de slaapkamers, terwijl de zonnewering bij het balkon de ideale plek creëert om te genieten van de zonsopgang. Leuke details als de erker voor een extra mooi uitzicht maken het speelse karakter compleet.

De woonkamer laat zich heel natuurlijk indelen met een zit- en eethoek zodat ook familie en vrienden gezellig over de vloer kunnen komen na een dagje shoppen in de binnenstad. De keuken heeft een landelijke stijl en is nog heel keurig. Ben je een keukenprinses/prins dan weet je met de m2 zeker raad met het creëren van jouw droomkeuken.

Gelegen op de begane grond, hoef je nooit meer trappen te lopen dankzij de handige lift in het

gebouw. Geen gedoe met parkeren, want jouw eigen parkeerplaats in de kelder staat altijd voor je klaar. Alles is hier gericht op gemak en comfort, zodat jij onbezorgd kunt genieten van jouw nieuwe thuis.

Stap binnen en voel gelijk de warme sfeer die dit appartement uitstraalt. De perfecte mix van modern en knus maakt dit de ideale plek om vrienden en familie te verwelkomen. Het centrum zorgt ervoor dat winkels, restaurants, openbaar vervoer en andere voorzieningen allemaal binnen handbereik liggen.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan en maak van dit appartement aan de Arnoldus Asselbergsstraat 11-B jouw nieuwe thuis! Kom snel een kijkje nemen en ervaar zelf het heerlijke gevoel van wonen op een toplocatie. Je verdient het!

## *Pluspunten:*

- ✓ Eigen parkeerplaats in kelder!
- ✓ Openbaar vervoer, winkels, restaurants om de hoek!
- ✓ Vrij uitzicht op het Pastoor Joorenplein
- ✓ Kleinschalig complex met lift!

# Indeling

## Entree/hal:

Lekker lichte entree wat zorgt voor een fijne binnenkomst van het appartement. De verkeersruimte geeft toegang tot de beide slaapkamers, de meterkast, het toilet, de technische ruimte, badkamer en de woonkamer.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

## Woonkamer:

Gezellige woonkamer met toegang tot het balkon en de keuken. Door de flinke raampartijen kan het daglicht heerlijk binnenstromen, wat de kamer extra fijn doet aanvoelen. De erker is een mooi detail van de woonkamer en geeft een extra wijds uitzicht. De kamer laat zich goed indelen met een zit- en eetgedeelte door de Z-vormige indeling.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

## Keuken:

De semi-open keuken in landelijke stijl heeft een granieten werkblad en veel opbergruimte. Enkele kastje zijn voorzien van verlichting wat in de avond de keuken extra sfeervol maakt. Het verlaagde gedeelte met daarin de elektrische kookplaat zorgt dat je goed in de pannen kunt kijken tijdens het koken. De keuken is voorzien van:

- + 4-pits elektrische kookplaat
- + Afzuigkap
- + Koel-/vriescombinatie
- + Oven (los)
- + Vaatwasser

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

## Slaapkamer 1:

Met circa 12,5m<sup>2</sup> is de hoofdslaapkamer prima van formaat. De deur is praktisch geplaatst, zodat er een flinke kledingkast geplaatst kan worden. Handig voor een flinke garderobe. Daarnaast is er meer dan voldoende plek voor een tweepersoonsbed.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

## Slaapkamer 2:

De tweede slaapkamer is een fijne kamer die ideaal als logeerkamer of hobby-/werkkamer kan dienen. Door de nis laat de kamer zich natuurlijk indelen met plaats voor een bed en kledingkast.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

## Badkamer:

Ruime badkamer in lichte kleurstelling. Met de badkamer kunt u nog alle kanten op. Laat je hem zo of realiseer je een badkamer die voldoet aan jouw wensen? De badkamer is voorzien van een grote douchecabine, badkamermeubel met enkele wastafel, handdoekenradiator en wasmachine aansluiting. De ruimte is voorzien met een tegelvloer, betegelde wanden en een spuitwerk plafond.

## Toilet:

Het toilet is via de hal te bereiken en is royaal van formaat. De benen kunnen eventueel worden gestrekt. Het toilet is voorzien van een duoblok WC, fonteintje en mechanische ventilatie.

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

## Balkon:

In de ochtend is het hier heerlijk genieten van je eerste kommetje koffie met het ochtendzonnetje op het gezicht. Mocht het regenen... dan blijf je droog omdat het balkon inpandig is. Met het scherm is het balkon af te sluiten en heb je bescherming tegen de zon. Super praktisch allemaal. Met 4m<sup>2</sup> is het balkon prima van formaat voor een leuk zitje.

## Berging:

In de kelderruimte tref je de royale berging. De elektrische fietsen kunnen worden opgeladen in de berging door de aanwezige stopcontacten. Er is ruimte voor de kerstversiering, gereedschap of andere spulletjes die je wilt opbergen. De berging is circa 2,65 x 2,15m.

## Parkeerplaats:

Een mooi extraatje van het appartement: een eigen parkeerplaats in de kelder van het complex. De parkeerplaats is ruim van opzet en zorgt ervoor dat je altijd de auto kwijt kunt in de binnenstad.





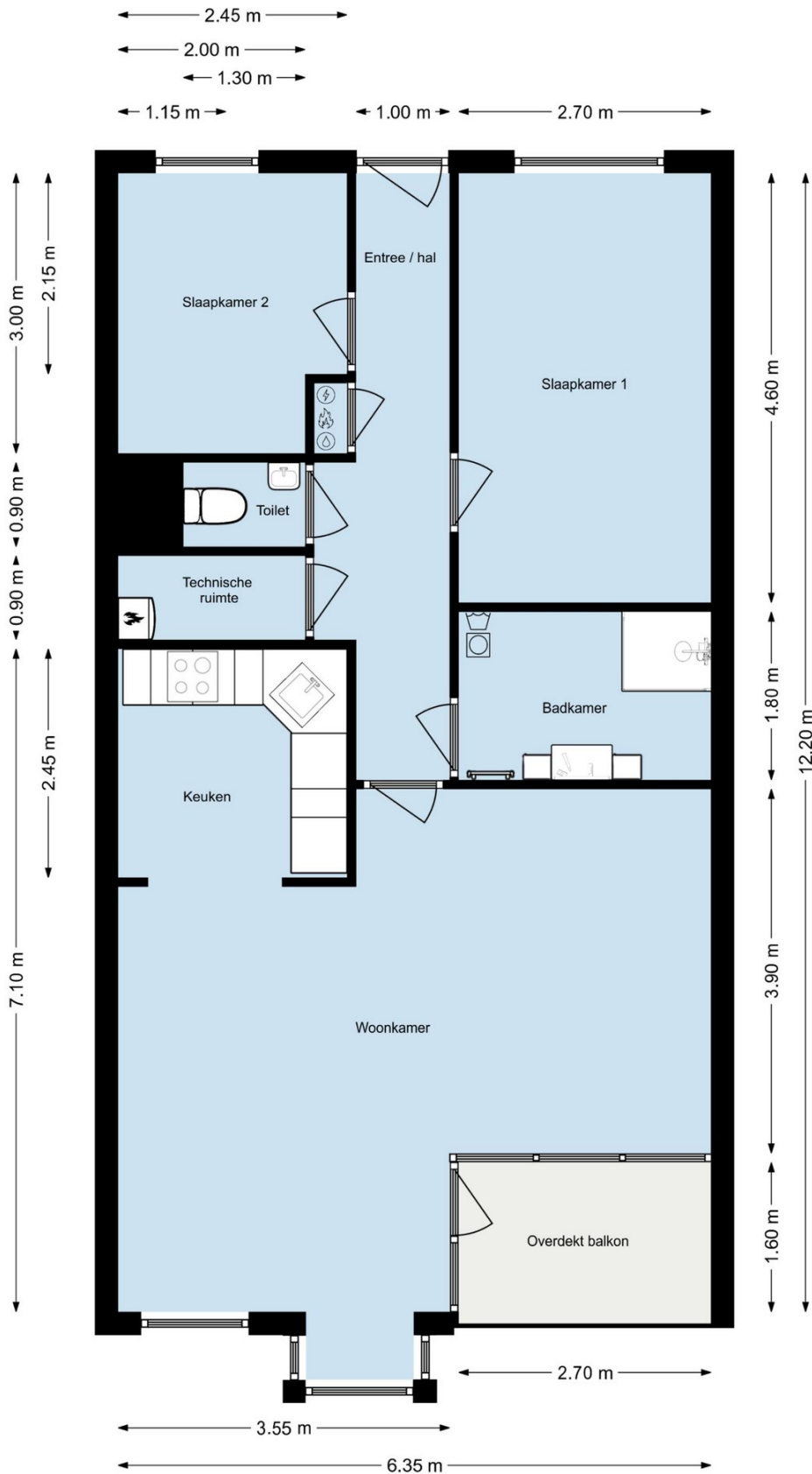








# Plattegrond





# Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting				X
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar   Bewegingsmelder				X
Overkapping				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast ( <i>staand</i> )				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel   Videodeurbel	X			
Rookmelders   Koolmonoxidemelder				X
Screens	X			
Rolluiken ( <i>voorzijde</i> )	X			
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren ( <i>toegangsdeur balkon</i> )	X			
<b>Raamdecoratie</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Vouwgordijnen				X
Vitrages	X			
Rolgordijnen				X
<b>Vloerdecoratie</b>				
Vloerbedekking				X
Houtenvloer   Laminaat				
Vinyl-vloer	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard   met / zonder toebehoren				X
Allesbrander   Palletkachel   Houtkachel				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Elektrische kookplaat	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.
<b>Verlichting</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
<b>(Losse) kasten, legplanken</b>				
Losse kast(en)				
Boeken/legplanken				
Werkbank				
Vast bureau				
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna met / zonder toebehoren				X
<b>Isolatievoorzieningen en dergelijken</b>				
Voorzetramen				X
Zonnepanelen				X
<b>Overige zaken</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X
Radiatorafwerking	X			
Stelling in de berging	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](mailto: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](mailto:info@wiericx-geerdink.nl)  
Internet: [www.wiericx-geerdink.nl](http://www.wiericx-geerdink.nl)