

# Welkom thuis!

**Jan van Goijenstraat 9  
Bergen op Zoom**



**€ 360.000,- k.k.**



# Kenmerken

## Overdracht

Object	V-0053
Adres	Jan van Goijenstraat 9, 4625 AX Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 360.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type woning	Eengezinswoning   Twee-onder-een-kapwoning
Bouwjaar	1967
Bouwaard	Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Beton
Kozijnaard	Grotendeel hout   Gedeeltelijk kunststof
Soort dak	Zadeldak met pannen bedekt
Staat van onderhoud	Goed

## Energie

Energie label	(volgt)
Isolatie	Deel dubbelglas Dakisolatie
Verwarming	Combiketel: Remeha Tzerra (2022 huur)
Warm water	Via combiketel
Elektra	7 groepen   2 aardlekschakelaars

## Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 115 m <sup>2</sup>
Inhoud	Circa 390 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	310 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	In woonwijk   Nabij basisscholen, winkelcentrum en uitvalswegen A4 – A58

## Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.	€ 286,98 per jaar (2024)
Waterschapslasten	€ 107,57 per jaar (2024)
Voorschot gas/elektra	€ 150,00 per maand



# Introductie



## Gezellig familiehuus in Bergen op Zoom!

Ben jij op zoek naar een gezellige gezinswoning waar de kinderen veilig kunnen buitenspelen? Stop met zoeken! De Jan van Goijenstraat 9 Bergen op Zoom is precies wat je zoekt. Dit charmante twee-onder-een-kap woonhuis op een royaal perceel van 310,00 m<sup>2</sup> biedt alle ruimte en comfort die een jong gezin nodig heeft.

Binnenstappen in deze woning voelt als thuiskomen. De XXL-leefruimte op de begane grond is perfect om quality time door te brengen met je dierbaren. Of het nu gaat om gezellige familiediners, filmavonden of gewoon speelruimte voor de kinderen, hier kan het allemaal. Met de mogelijkheden die deze woning biedt, kun je al je creatieve ideeën tot leven brengen en de woning helemaal naar jouw smaak inrichten. Wat dacht je van een openkeuken met kookeiland!

Naast de royale woonkamer bieden de vier slaapkamers veel ruimte voor een groot gezin. Dit woonhuis biedt tal van mogelijkheden om

jouw eigen stempel op de woning te drukken. De indeling is flexibel en kan aangepast worden naar jouw wensen. Of je nu houdt van modern design of juist van een meer klassieke inrichting, hier kun je jouw dromen waarmaken.

De Jan van Goijenstraat staat bekend om zijn kindvriendelijke sfeer. Hier kunnen de kleintjes naar hartenlust spelen in de buurt, terwijl jij geniet van de rustige omgeving. Bovendien zorgen de rondom geïnstalleerde rolluiken ervoor dat je de privacy en veiligheid van je gezin altijd kunt waarborgen.

Deze woning is ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar een warme en gastvrije plek om zich te settelen. Met de ligging in Bergen op Zoom, een gezellige en levendige buurt met alle voorzieningen binnen handbereik, heb je alles wat je nodig hebt op loopafstand. Wacht dus niet langer en maak van dit huis jouw nieuwe thuis. Welkom in de Jan van Goijenstraat 9!

Hopelijk voldoet dit aan je verwachtingen!

### *Pluspunten:*

- ✓ Kindvriendelijk buurt!
- ✓ Royale woonkamer!
- ✓ Woning voor een groot gezin!

# Begane grond

## Entree:

Prima hal die toegang geeft tot de woonkamer, keuken, meterkast, het toilet en de trapopgang. Een fijne binnenkomst van de woning waar de jassen opgehangen kunnen worden.

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

## Toilet:

Keurige toiletruimte welke voorzien is van een wandcloset, fonteintje en natuurlijke ventilatie via het vensterraam.

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

## Woonkamer:

De woonkamer is een ruim, lichte doorzonkamer waarin de tegelvloer naadloos doorloopt richting de uitbouw. De grote raampartij aan de voorzijde biedt veel natuurlijk lichtinval en mooi uitzicht op de spelende kinderen. Aan de achterzijde bevindt zich een aanbouw, compleet met twee openslaande tuindeuren die toegang geven tot de tuin, wat de ruimte nog aangenamer maakt. In de aanbouw is zelfs vloerverwarming aanwezig, lekker voor de voetjes.

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

## Keuken:

De compacte keuken is handig ingedeeld. Aan de ene zijde is het spoelgedeelte wat uitkijkt op de oprit en de andere kant is het kookgedeelte. Zo kun je toch samen in de keuken staan om de lekkerste gerechten te bereiden. Met het eventueel open breken van de muur kun je een ware eetkeuken creëren met kookeiland. De vaste kast is super handig voor de boodschappen voorraad.

De huidige keuken met kunststof

aanrechtblad is voorzien van:

+ 4-pits elektrische kookplaat

+ Afzuigkap

+ Enkele spoelbak

+ Oven

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

## Bijkeuken:

Altijd praktisch een bijkeuken. De perfecte plaats voor de extra vriezer, de wasmachine, droger en andere apparatuur. Via de bijkeuken is er toegang tot de achtertuin en de oprit, waardoor je de bijkeuken ook als tochtportaal kunt gebruiken. Zo blijft de warmte lekker in huis.

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







# Verdieping

## Overloop:

Compacte overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede/zolderverdieping.

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

## Badkamer:

De praktische badkamer is perfect ingedeeld. Via het flinke raampartij kan er veel daglicht binnenkomen, wat de badkamer open doet aanvoelen. Uiteraard ook uitstekend om de kamer op natuurlijke wijze te ventileren.

De badkamer is voorzien van:

+ Badkamermeubel-set met enkele wastafel

+ Douchecabine

+ Wandcloset

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

## Slaapkamer 1:

De ouder-/hoofdslaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en biedt volop licht dankzij de grote raampartij, die de kamer een open en luchtige sfeer geeft. Een goed tweepersoonsbed en royale kledingkast kun je hier prima kwijt.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, grotendeels gestuukte wanden en een MDF-panelen plafond.

## Slaapkamer 2

Aan de voorzijde van de woning met uitzicht op het speelveld tref je de tweede slaapkamer aan. Een kamer die van een prima formaat is en zicht uitstekend laat lenen als kinderkamer.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een MDF-panelen plafond.

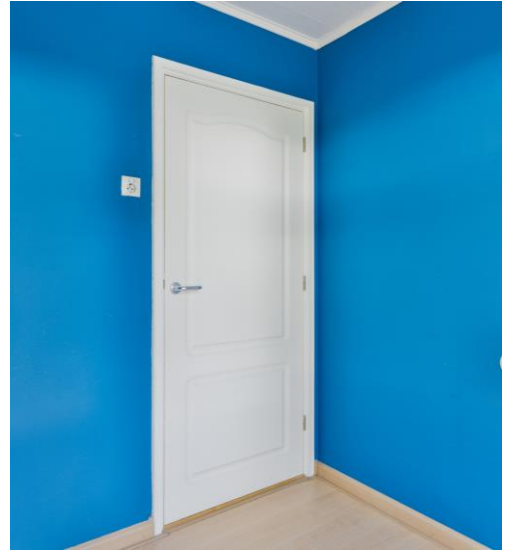
## Slaapkamer 3:

Compacte kamer die uitstekend kan worden gebruikt als werk-/studeerkamer. In de huidige tijd haast niet meer weg te denken in een woning. Uiteraard is de kamer ruim genoeg voor een kinderkamer met bed, kledingkast en speelruimte.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een MDF-panelen plafond.







# Tweede verdieping

## Overloop:

De overloop is klein, maar fijn. Je tref hier de combiketel en er is een open toegang tot de vierde slaapkamer.

De ruimte is afgewerkt met een vloerbedekking en PVC-panelen.

## Slaapkamer 4:

Qua vloeroppervlakte een enorme ruime kamer. Iedere tiener zal deze kamer wel in beslag willen nemen. Een verdieping helemaal voor jezelf. Het dakkapel (met kunststof kozijnen) is zeer royaal en zorgt buiten het vele daglicht ook dat de kamer extra praktisch is in te richten.

De ruimte is afgewerkt met laminaatvloer en PVC-panelen.





# Tuin

## Voortuin:

Zeer royale voortuin wat zorgt voor de nodige privacy. Het nodige groen wordt verzorgd door de vele planten in deze gezellige voortuin. De sierbestrating maakt het compleet samen met de oprit waar meerder auto's kunnen worden geparkeerd. Nooit parkeerproblemen bij dit huis.

## Achtertuin:

Als tuinliefhebber weet jij wel raad met deze ruime tuin die op het oosten is gelegen. Heerlijk wakker worden met een kopje koffie in je tuin met de ochtendzon op het gezicht. Door de diepte van de tuin is de avondzon achter in de tuin te vinden. Momenteel is de tuin grotendeels bestraat en voorzien van een verhoogde platenborder. Extra praktisch is het achterom.

## Tuinberging:

De houten tuinberging/huis is royaal van opzet. Een plek om het tuingereedschap en de fietsen op te bergen. Ben je graag aan het klussen kan dat hier ook prima. Zoals je merkt volop mogelijkheden.



# Plattegrond

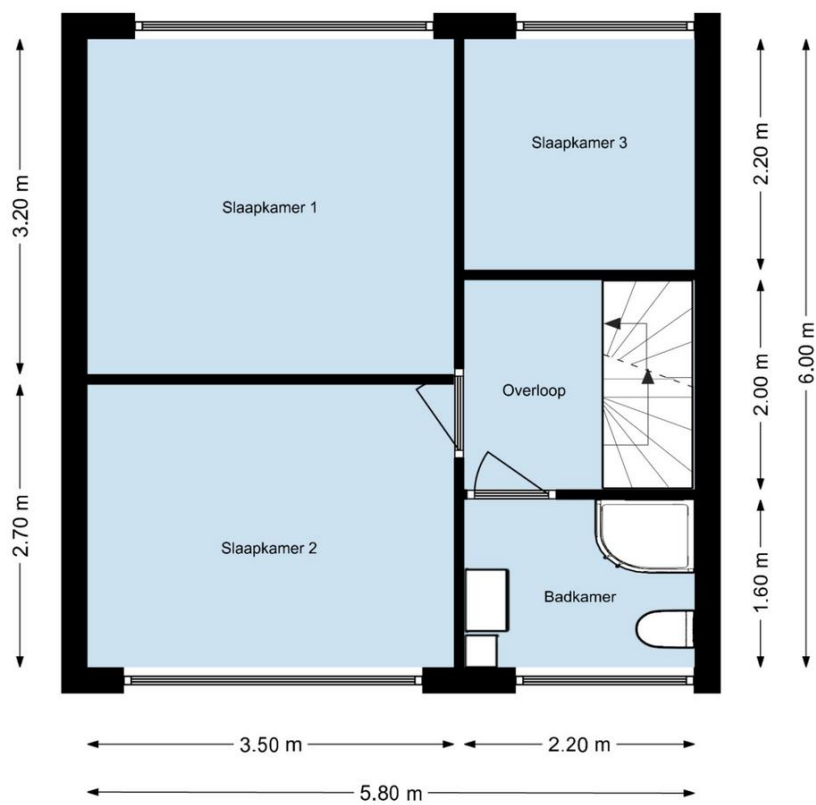
Begane grond





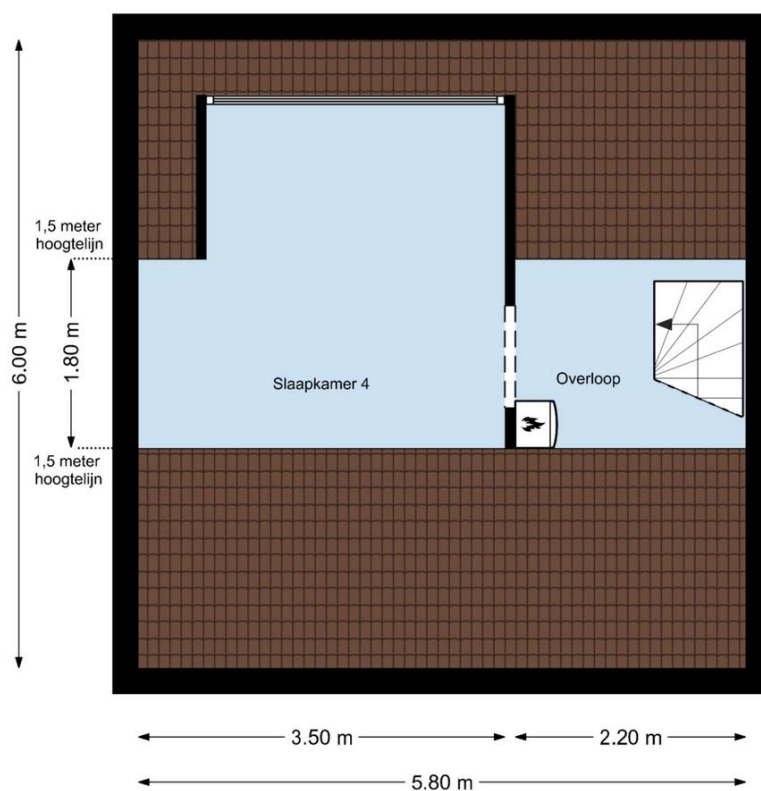
# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond

Tweede/zolder verdieping





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4539	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juli 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.

# 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 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](mailto:info@wiericx-geerdink.nl)  
Internet: [www.wiericx-geerdink.nl](http://www.wiericx-geerdink.nl)