

# Welkom thuis!

**Duitslandstraat 8  
Bergen op Zoom**



**€ 325.000,- k.k.**

Binnenkort worden wij:

van  
**goedehuizen**  
makelaar

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



# Kenmerken

## Overdracht

Object	V-0064
Adres	Duitslandstraat 8, 4614 KE Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 325.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type woning	Eengezinswoning   Tussenwoning
Bouwjaar	1985
Bouwaard	Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Beton
Kozijnaard	Hout   Kunststof ( <i>eerste verdieping</i> )
Soort dak	Zadeldak met pannen bedekt
Staat van onderhoud	Goed

## Energie

Energie label	-
Isolatie	Volledig dubbelglas Dakisolatie en gevelisolatie ( <i>vanuit de bouw</i> )
Verwarming	Remeha Avanta 2023 ( <i>huur € 36,00 per maand</i> )
Warm water	Via HR-combiketel
Elektra	5 elektragroepen   1 aardlekschakelaar

## Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 105 m <sup>2</sup>
Inhoud	Circa 360 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	161 m <sup>2</sup>

## Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	In woonwijk   Aan fietspad   Op loopafstand van scholen, supermarkt, openbaar vervoer   Nabij uitvalswegen A-4 en A-58

## Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.	€ 245,47 per jaar (2024)
Waterschapslasten	€ 92,02 per jaar (2024)
Voorschot gas/elektra	€ 124,00 per maand

# Introductie



Leuk gezinshuis te koop in Bergen op Zoom.

Welkom bij Duitslandstraat 8, een gezellig woonhuis gelegen in de wijk Noordgeest. Deze tussenwoning is perfect voor jonge gezinnen en starters die op zoek zijn naar een sfeervolle woning met alle gemakken van de stad binnen handbereik.

Dit charmante huis uit 1985 biedt alles wat een jong gezin nodig heeft. Met een ruime achtertuin is er genoeg ruimte voor de kinderen om heerlijk buiten te spelen terwijl jij geniet van een ontspannen moment in de zon. In de directe omgeving zijn er voldoende speelgelegenheden waardoor de kinderen zich heerlijk zullen vermaken.

De zolder van deze eengezinswoning biedt een geweldige mogelijkheid om extra slaapkamers te creëren, waardoor er voldoende ruimte is om te groeien met je gezin. In de basis zijn er al drie slaapkamers op de eerste verdieping. De grote woonkamer met open keuken is ideaal voor gezellige avonden samen of om vrienden en familie te ontvangen. De badkamer is neutraal en van alle gemakken voorzien zoals een apart ligbad. Een plek om even tot rust te komen met een goed boek. De woning heeft ook goed praktische eigenschappen. Zo is de begane

grond voorzien van rolluiken en de zijn de kozijnen op de eerste verdieping voorzien van kunststof kozijnen. De vliegjes houdt je lekker buiten door de aanwezige horen.

Wat dit huis nog specialer maakt, is de ligging aan een fietspad. Perfect voor fietstochtjes met het gezin of een snelle rit naar de stad. De wijk Noordgeest staat bekend om zijn levendige sfeer en vriendelijke gemeenschap, waardoor het de perfecte plek is om thuis te komen na een drukke dag.

Klaar voor een nieuwe start?

Ben jij op zoek naar een fijn gezinshuis waar je samen met je geliefden nieuwe herinneringen kunt maken? Dan is Duitslandstraat 8 de plek voor jou. Voor je het weet, zit jij met een glimlach op je gezicht in jouw nieuwe droomhuis!

## *Pluspunten:*

- ✓ Uit te breiden tot 5 slaapkamers!
- ✓ Rustige en kindvriendelijke ligging
- ✓ Royale woonkamer met open keuken!

# Begane grond

## Entree/Hal:

Fijne binnenkomst van de woning. De schoenen berg je op in de vaste kast. Er is genoeg ruimte voor een kapstok.

De Hal geeft toegang tot de woonkamer, de trapopgang naar de verdiepingen en de meterkast.

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

## Woonkamer:

De woonkamer is heerlijk ruim en licht.

Een gezellige zithoek plaats je aan de voorzijde van de woning met uitzicht op het fietspad. Geen last van voorbij rijdende vrachtwagens. Hoe prettig is dat! Houdt je lekker van tafelen met een grote groep: Centraal in de woonkamer kan een XXL-eettafel worden geplaatst waar je heerlijk lang kunt genieten van het gezelschap.

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

## Keuken:

De open keuken bevindt zich aan de achterkant van het huis en heeft een mooi uitzicht op de tuin. Zo kun je tijdens het koken de kinderen goed in de gaten houden. Er is veel opbergruimte in de kasten en het natuursteenwerkblad zorgt voor extra veel werkruimte. De open keuken is goed van formaat waardoor je in de toekomst zelfs een mooi kookeiland kunt plaatsen. De huidige keuken is voorzien van:

- + 4-pits gaskookplaat
- + Afzuigkap
- + Combimagnetron
- + Koelkast

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

## Gang:

Het gangetje geeft vanuit de woonkamer toegang tot het toilet en de trapkast.

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

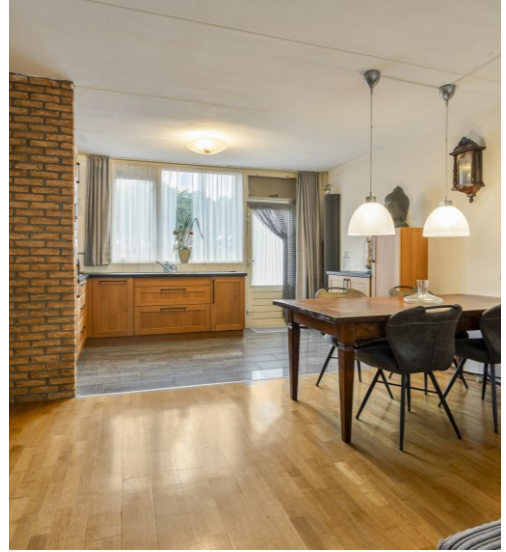
## Toilet:

De toiletruimte is netjes en opvallend ruim. Je kunt zelfs de benen strekken. Het toilet is voorzien van een zwevend closet en fonteintje.

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







# Verdieping

## Overloop:

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

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, grotendeels structuur geverfde wanden en een spuitwerkplafond.

## Badkamer:

Keurige en neutraal afgewerkt badkamer welke aan de achterzijde van de woning is gelegen. Door de lengte van de badkamer voelt de badkamer groot aan en via het raam kan het daglicht de ruimte goed verlichten. De badkamer is voorzien van:

- + Douchecabine
- + Enkele wastafel
- + Handdoekenradiator
- + Ligbad
- + Spiegelkast met verlichting
- + Wandcloset

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

## Slaapkamer 1:

De ouderslaapkamer gelegen aan de achterzijde van de woning heeft veel privacy en mooi zicht uit de ramen. De kamer is goed van formaat waardoor er een ruim tweepersoonsbed kan worden geplaatst en kledingkasten.

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

## Slaapkamer 2:

Deze fijne slaapkamer is aan de voorzijde gelegen. Door de lengte van de kamer kan er alles in: een bed, kledingkast en bureau. Door de schuine kap wordt de kamer speels en gezellig. Achter het knieschot is er extra bergruimte.

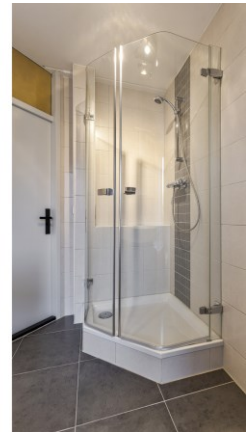
De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een spuitwerk plafond.

## Slaapkamer 3:

Prima slaapkamer die ook goed kan worden gebruikt als werkkamer, ideaal voor de thuiswerkers onder ons. Door de brede opzet van de kamer is het een volwaardige slaapkamer. Door het schuine dak zijn er achter het knieschot extra opbergmogelijkheden.

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





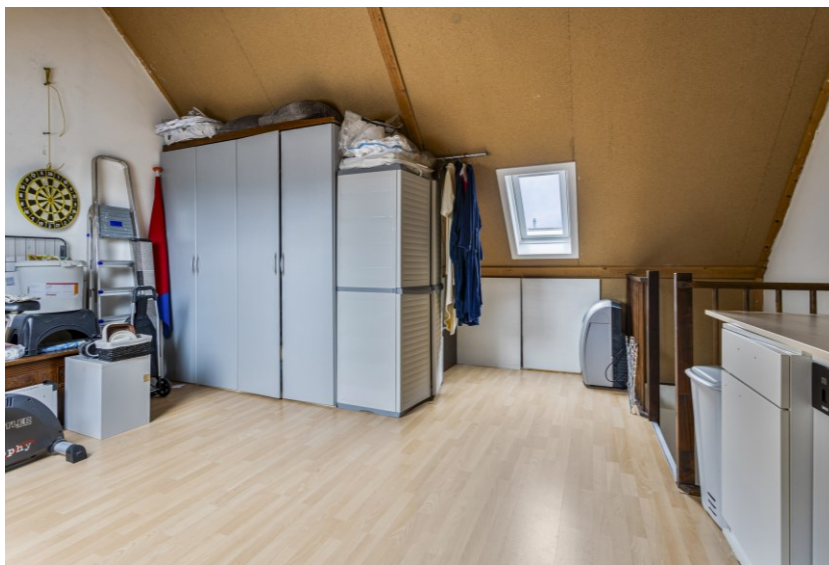


# Tweede verdieping

## Zolder:

De tweede verdieping is een open ruimte met de wasmachine en de CV-ketel. De beide dakramen zorgen voor het daglicht. Wil je extra kamers? Dat kan zeer zeker. Er bestaat zelfs een mogelijkheid om twee slaapkamers te creëren of tover je deze ruimte om tot een verdieping geheel voor jezelf en je partner?

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en structuur geverfde wanden.



# Tuin

## Voortuin:

De voortuin is op het westen gelegen en geeft de woning net wat meer privacy. Zo kunnen de fietser en wandelaars niet direct de woning binnen gluren. De tuin is onderhoudsarm aangelegd met siertegels en een enkele planten die voor het groen zorgen.

## Achtertuin:

De 12 meter diepe achtertuin is op het oosten gelegen. Een fijne tuin om ochtends buiten te genieten in het zonnetje van het eerste kommetje koffie. Ook in avond heb je achterin de tuin nog de zon in de tuin. Het kleine hoogte verschil maakt de tuin speels. Bij de achtergevel is er een ruim terras. De tuin is voorzien van plantenbordes met gezellig beplanting en sierbestrating. Ideaal is het achterom, geen gedoe met de fietsen en de containers.

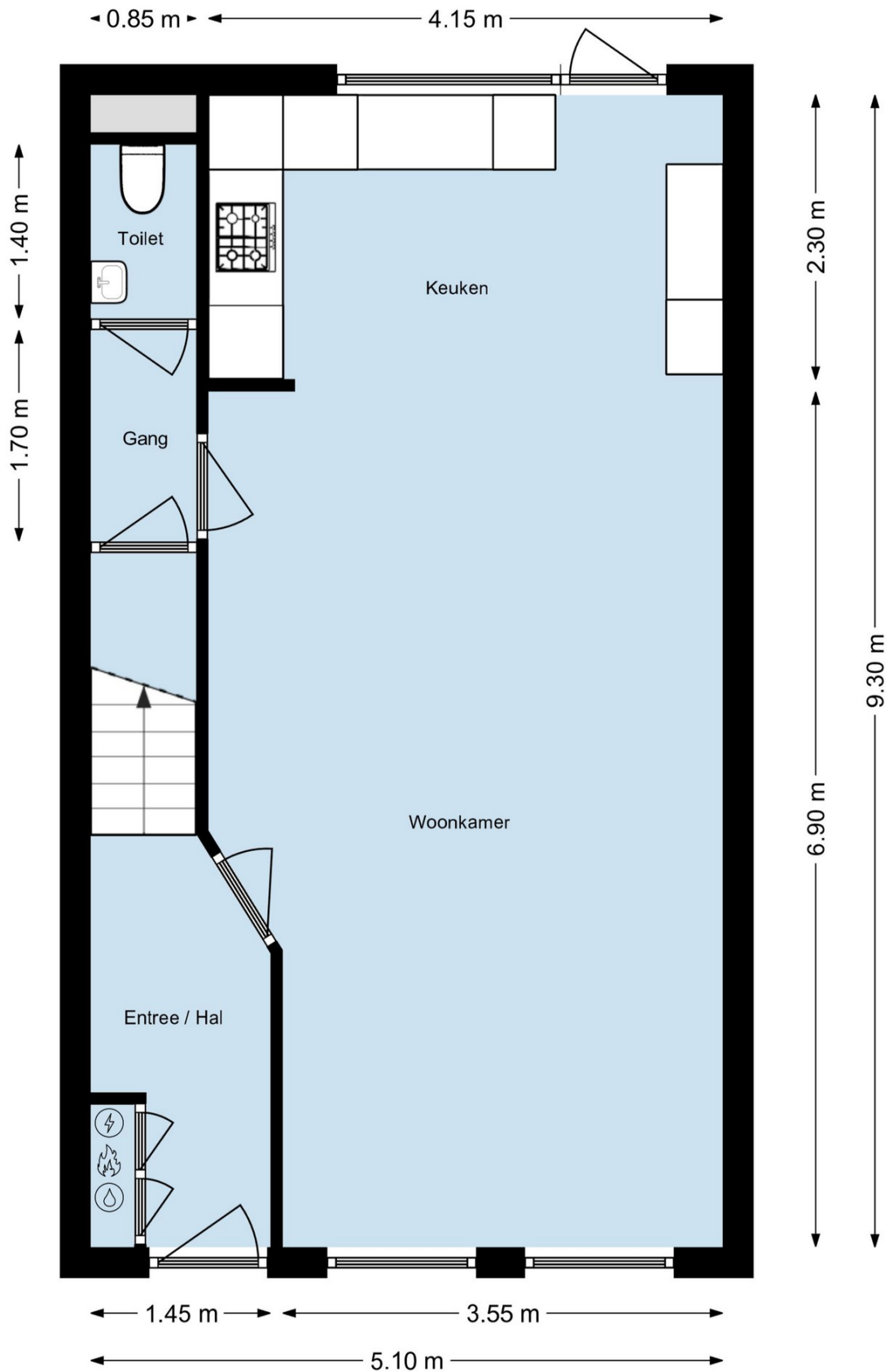
## Berging:

De stenenberging van circa 6 m2 geeft voldoende ruimte voor de fietsen en het tuin gereedschap. De schuur is voorzien van elektra.



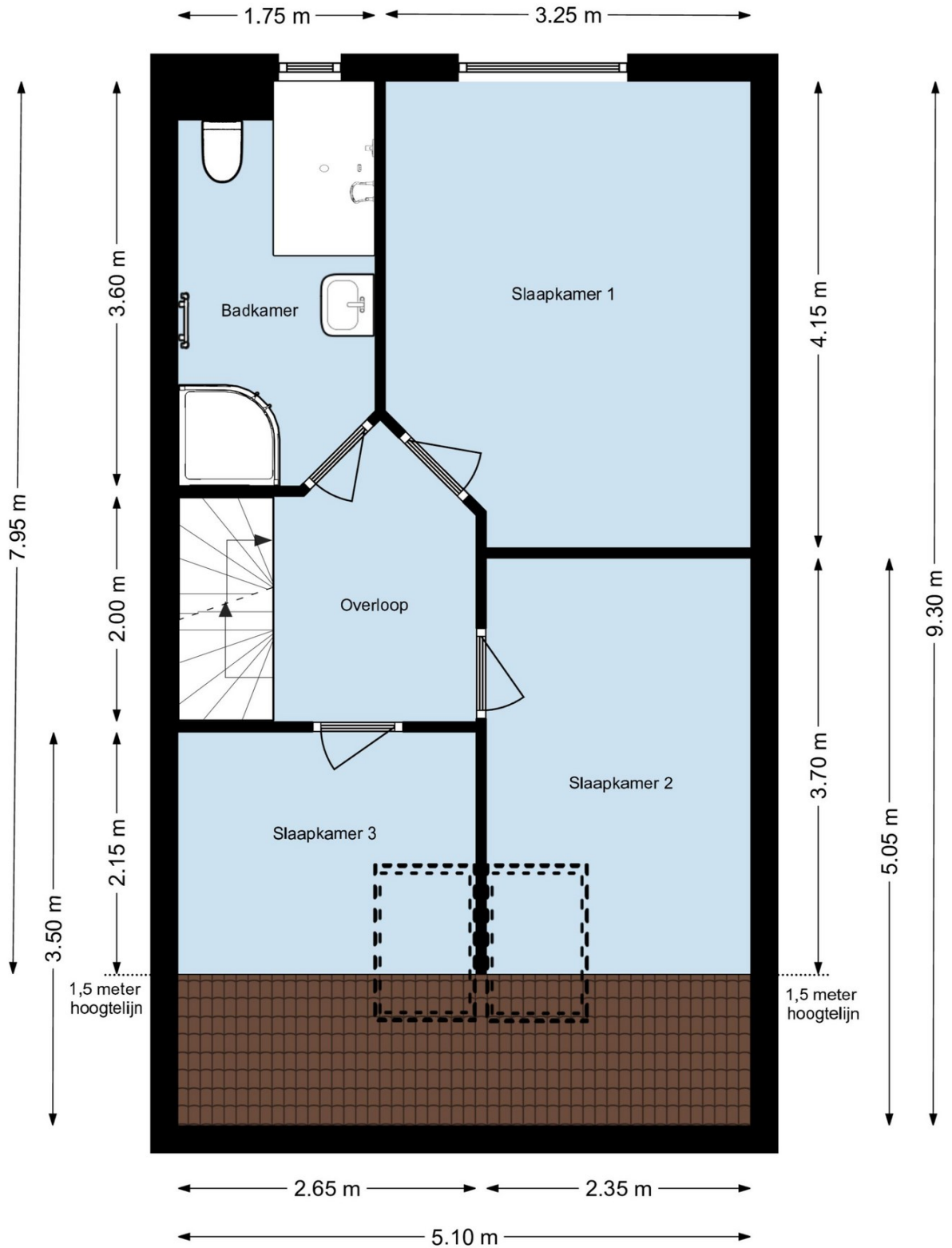
# Plattegrond

Begane grond



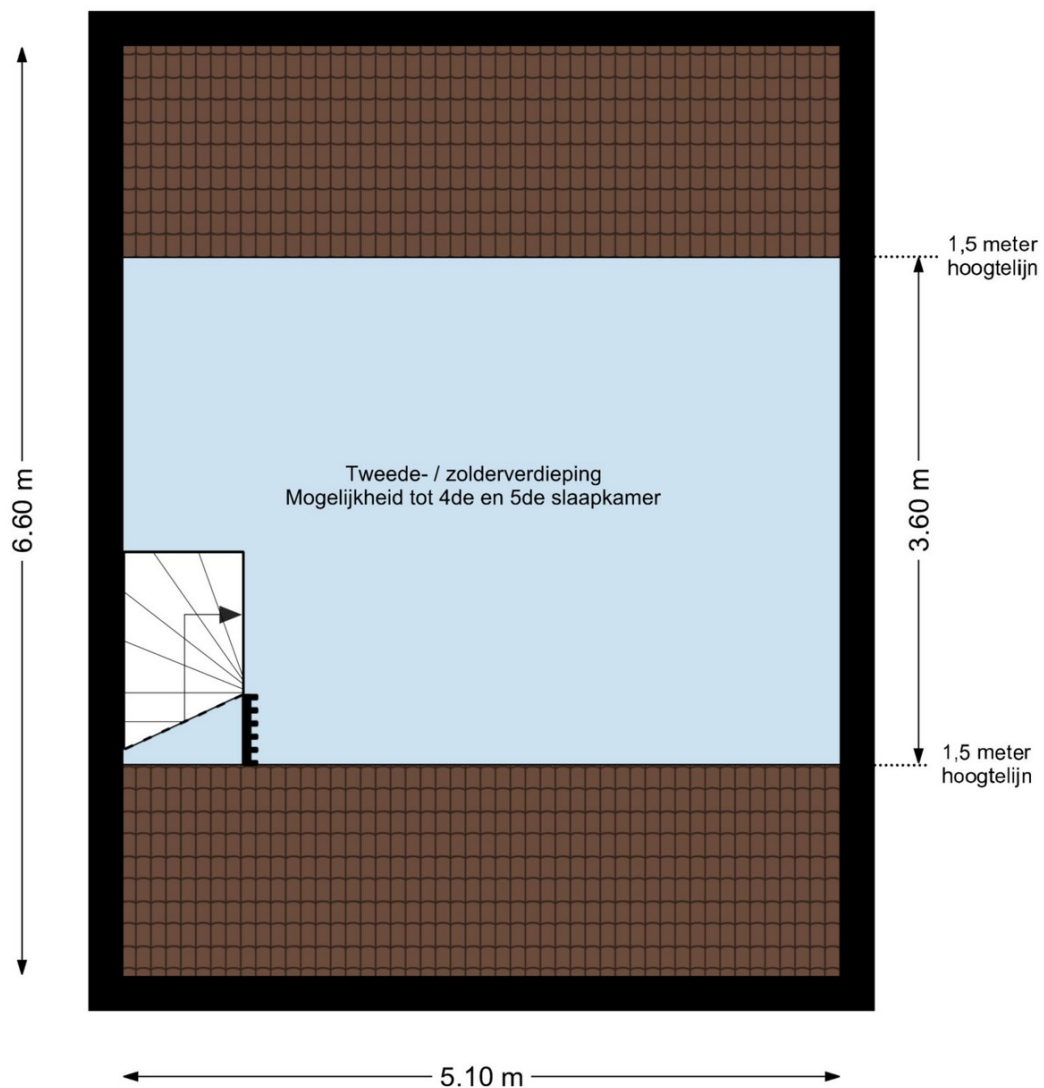
# Plattegrond

Verdieping



# Plattegrond

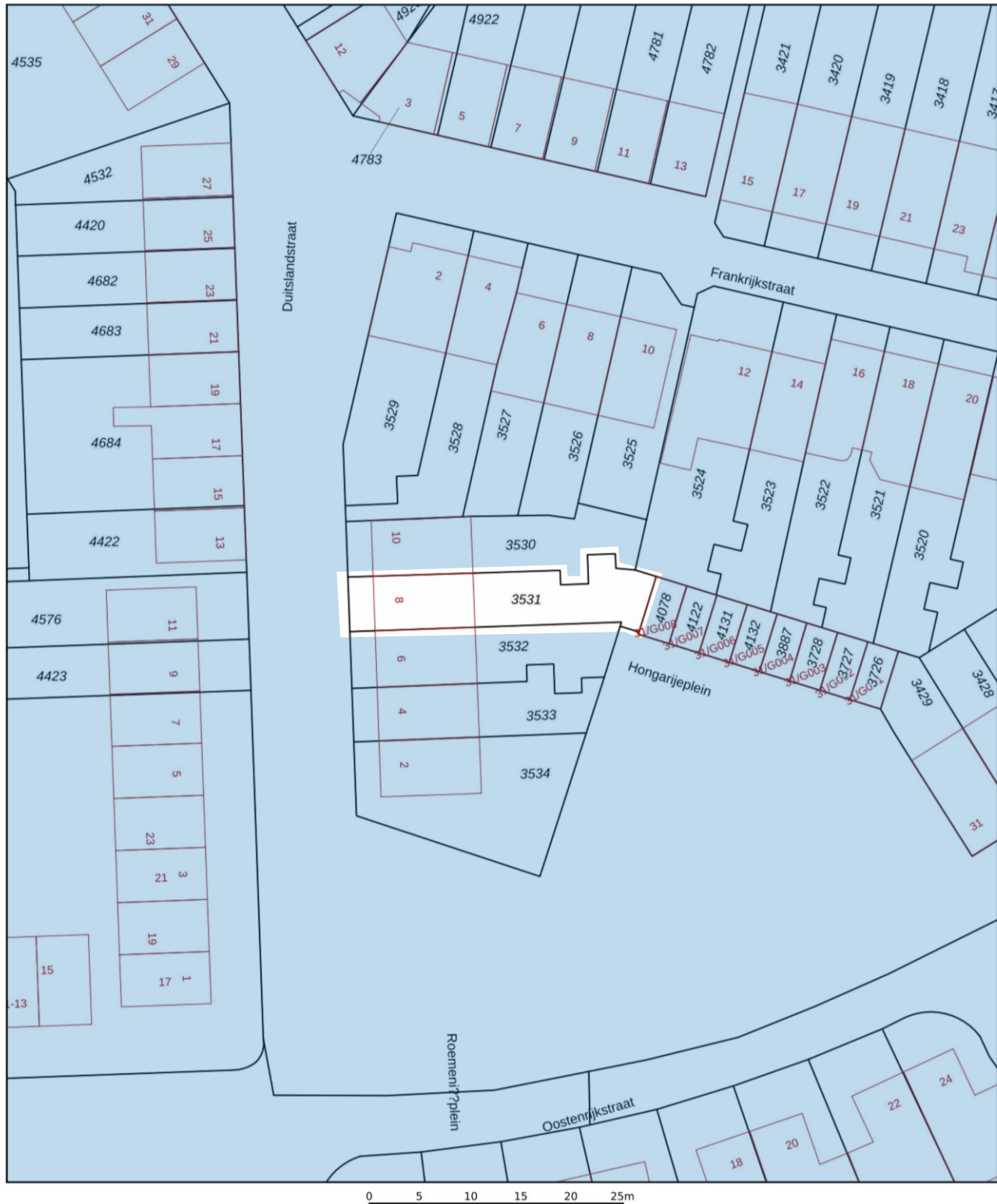
Tweede verdieping



# 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 C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3531	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 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.
<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	X			
Rookmelders   Koolmonoxidemelder	X			
Screens				X
Rolluiken (begane grond)	X			
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren				X
<b>Raamdecoratie</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Luxaflex   Jaloezieën   Shutters				X
<b>Vloerdecoratie</b>				
Vloerbedekking				X
Parket   Laminaat	X			
PCV-vloer   Linoleum   Vinyl-vloer				X
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren ( <i>huur</i> )	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			
Gasfornuis	X			
Oven				X
Vaatwasser				X
Afzuigkap / schouw	X			
Koelkast	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) ( <i>zolder en slaapkamers</i> )	X			
Boeken/legplanken				X
Werkbank				X
Vast bureau				X
<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
Eettafel			X	
TV-dressoir met TV			X	
Grotendeels het algehele meubilair			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)