

# Welkom thuis!

**Overakker 61  
Bergen op Zoom**



**€ 349.000,- k.k.**

Binnenkort worden wij:

van  
**goedehuizen**  
makelaar

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



# Kenmerken

## Overdracht

Object	V-0063
Adres	Overakker 61, 4614 GZ Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 349.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type woning	Hoekwoning   Eengezinswoning
Bouwjaar	1977
Bouwaard	Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Beton
Kozijnaard	Kunststof
Soort dak	Zadeldak met pannen bedekt
Staat van onderhoud	Goed

## Energie

Energietabel	C (geldig tot 07-02-2025)
Isolatie	HR++ beglazing Spouwmuur   Dakisolatie
Verwarming	Combiketel: Nefit Ecoline Excellent (2006)
Warm water	Via combiketel
Elektra	5 elektragroepen   1 aardlekschakelaar

## Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 100 m <sup>2</sup>	Garage Begane grond: 27,5 m <sup>2</sup>   Verdieping: 17 m <sup>2</sup>
Inhoud	Circa 375 m <sup>3</sup>	
Perceeloppervlakte	216 m <sup>2</sup>	

## Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	In woonwijk   Op loopafstand van scholen, supermarkt en openbaar vervoer   Nabij stadscentrum en uitvalswegen

## Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.	€ 268,43 per jaar (2024)
Waterschapslasten	€ 100,62 per jaar (2024)
Voorschot gas/elektra	€ 82,00 per maand

# Introductie



Ben jij op zoek naar een plekje dat je kan omtoveren tot jouw eigen paradijsje? Dan is dit hoekhuis aan Overakker 61 in de gezellige wijk Noordgeest precies wat je zoekt. Dit keurige eengezinswoning valt direct op door de hoekligging en biedt een zee aan ruimte op een perceel van maar liefst 216 m<sup>2</sup>

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is de XXL-garage. Een ideale ruimte voor het stallen van je bedrijfswagen of caravan. Geen gedoe meer met parkeren of extra opslagruimte nodig. Hier heb je alle ruimte die je nodig hebt voor al jouw avonturen!

In deze woning vind je een woonkamer die tuingericht is én voorzien van vloerverwarming. Stel je eens voor: gezellig samen zijn met je gezin, terwijl de zonnestralen door de ramen naar binnen schijnen. Dat is pas genieten! Met 3 slaapkamers en de mogelijkheid tot uitbreiding, hebben jij en je gezin alle ruimte om hier je eigen plekje van te maken. De tuin op het zuidoosten is perfect voor heerlijke zomerse barbecues en ontspannen momenten in de buitenlucht.

De rustige buurt en de gezellige keuken maken dit huis helemaal af. Hier vind je niet alleen een woning, maar een plek waar je echt thuis kan komen. Een warm nest voor jou en je gezin.

Dit huis is klaar om door jou ontdekt te worden. Wacht niet langer en plan snel een bezichtiging. Voor je het weet, geniet jij van dit stukje geluk in Bergen op Zoom. Welkom thuis! 🏠

## *Pluspunten:*

- ✓ XXL-garage met verhoogde toegang!
- ✓ Woonkamer met vloerverwarming!
- ✓ Royale achtertuin op het zuidoosten!

# Begane grond

## Entree:

Ruime en lichte hal met een strakke, nette afwerking. Door de L-vormige indeling ontstaat er een natuurlijk plaats voor het ophangen van de jassen en het opbergen van de schoenen. De hal geeft toegang tot de woonkamer, meterkast en trapopgang naar de verdiepingsvloeren. Het fijn is dat de tegelvloer over de gehele verdieping is doorgelegd zonder vervelende drempels en voorzien van vloerverwarming.

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

## Toilet:

Zeer nette en neutraal afgewerkte toiletruimte, welke is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

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

## Woonkamer:

De tuingerichte woonkamer is een prachtige, lichte ruimte met een ruimtelijke gevoel. Dankzij de grote raampartijen valt er volop daglicht binnen, wat de kamer extra uitnodigend maakt. De tuin lijkt op deze manier een verlengstuk van de woonkamer. De trapkast biedt praktische opbergruimte, ideaal voor het opbergen van de spullen. De vloerverwarming zorgt ervoor dat de voeten lekker aangenaam warm blijven.

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

## Keuken:

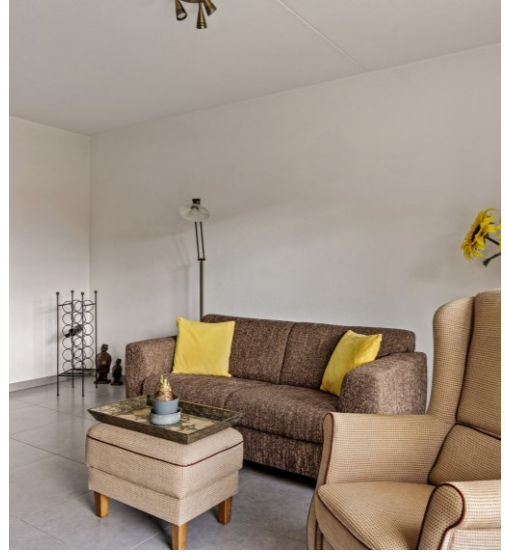
De keuken aan de voorkant is stoer en in landelijke stijl afgewerkt. Tijdens het koken heb je mooi zicht op de straat en weet je precies wie, wanneer thuiskomt. De keuken heeft veel bergruimte en aan het natuurstenen aanrechtblad heb je veel werkruimte om de heerlijkste gerechten te bereiden.

De keuken is voorzien van:

- + 4-pits gasfornuis
- + Afzuigkap
- + Combimagnetron
- + Enkele spoelbak
- + Koelkast

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





# Verdieping

## Overloop:

Prima verkeersruimte die toegang geeft tot de beide slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede-/zolderverdieping.

De ruimte is afgewerkt grof gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

## Badkamer:

De neutraal afgewerkte badkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen. Een fijne plek om je even op te frissen voor de dag begint of voor het slapen gaan. Met een paar leuke accessoires maak je de badkamer helemaal eigen. Dat is het voordeel van een neutrale afwerking. Via het vensterraam wordt de badkamer op natuurlijke wijze geventileerd en wordt de ruimte voorzien van het nodige daglicht.

De badkamer is voorzien van:

- + Enkele wastafel
- + Handdoekenradiator
- + Ligbad (met douche)
- + Spiegelkast
- + Wandcloset

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

## Slaapkamer 1:

Aan de achterzijde van de woning tref je deze XXL-slaapkamer. Wat een ruimte!

Een royaal tweepersoonsbed, meerdere kledingkasten en een kaptafel: het past er allemaal met gemak in. Wil je nog meer ruimte of wil je de kamer splitsen? Dat kan door het plaatsen van een dakkapel.

Doordat de tweede verdieping zwevend is geplaatst ontstaat er een speelse plafondlijn wat de slaapkamer nog ruimtelijker maakt.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, grof gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

## Slaapkamer 2:

Deze speelse kamer is aan voorzijde gelegen. Het plafond wordt onderbroken doordat een deel van het dakbeschot in beeld is gebracht. De hoogte doet de kamer extra fijn aanvoelen. Een leuke kinderkamer of logeerkamer.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, grof gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.





# Tweede verdieping

## Overloop/voorzolder:

Prima overloop waar de ketel hangt. De vaste kast geeft berging voor de vakantieoffers en de kerstspullen. Eventueel zou je hier ook de wasmachine kunnen plaatsen.

De ruimte is afgewerkt met een vinylvloer, grof gestrukte wanden en een zachtboard plafond.

## Slaapkamer 3:

Super leuke kamer op de zolderverdieping. De kinderen/tieners zullen deze kamer graag in beslag willen nemen. Via het dakraam komt er veel daglicht binnen wat de kamer fijn doet aanvoelen. De nok van het dak is mooi in het zicht wat het ruimte gevoel alleen maar ten goede komt.

De ruimte is afgewerkt met een vinylvloer, behangen wanden en een zachtboard plafond.





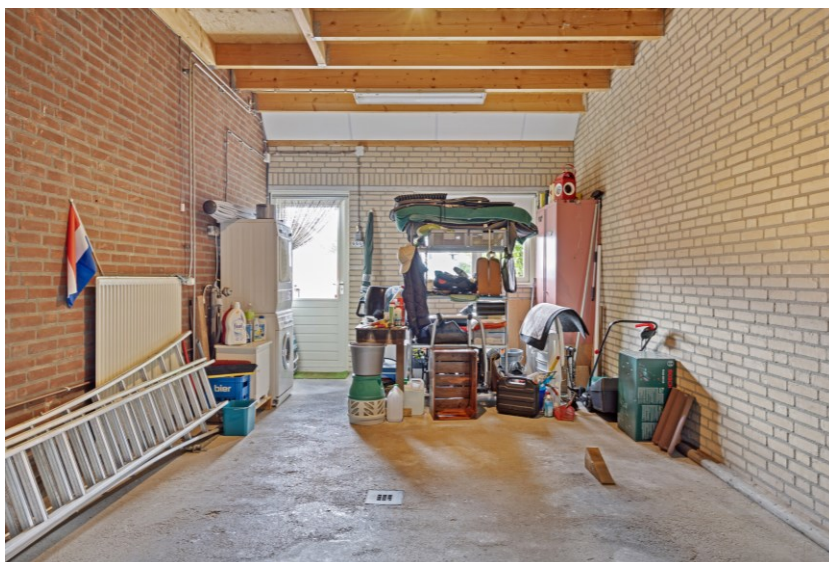
# Garage

## Garage:

De aangrenzende garage is ideaal voor de hobbyklussers onder ons. Met ruim 27,5m<sup>2</sup> vloeroppervlakte is het beslist geen kleine ruimte. De doorrijhoogte van de (elektrisch bedienbare) garage deur is extra hoog, waardoor je een werk-bus of een caravan goed kwijt kunt. Hoe fijn is dat! De garage is voorzien van elektra, een wateraansluiting en verwarming. Momenteel tref je hier de witgoedaansluitingen.

## Berging:

Via een ladder is er toegang tot de zéér royale berging op de garage. Mocht je in de woning onvoldoende ruimte hebben, dan heb je hier meer dan genoeg aan. Door het plaatsen van een vaste trap kan deze ruimte ook prima dienen als hobbykamer of mancave. Het dak is geïsoleerd.



# Tuin

## Voortuin:

De voortuin (circa 2,5 diep) geeft de woning net wat meer privacy. De planten border is voorzien van het nodige groen. De oprit naast de woning biedt ruimte voor één auto.

## Achtertuin:

Heerlijk ruime achtertuin (circa 8x12 meter). De tuin is speels van opzet door het niveau verschil en is voorzien van een achterom. De plantenbordes zijn voorzien van vaste planten en de het aanwezige gras kan dienen als speelveld voor de kinderen. De tuin is ruim en zonnig (zuidoostelijk georiënteerd) perfect voor gezellige barbecues en ontspannen zomerdagen. De overkapping grenzend aan de berging is een mooi plek om in de late uurtjes nog te genieten van de tuin. Misschien plaats je hier wel een leuke buitenkeuken?

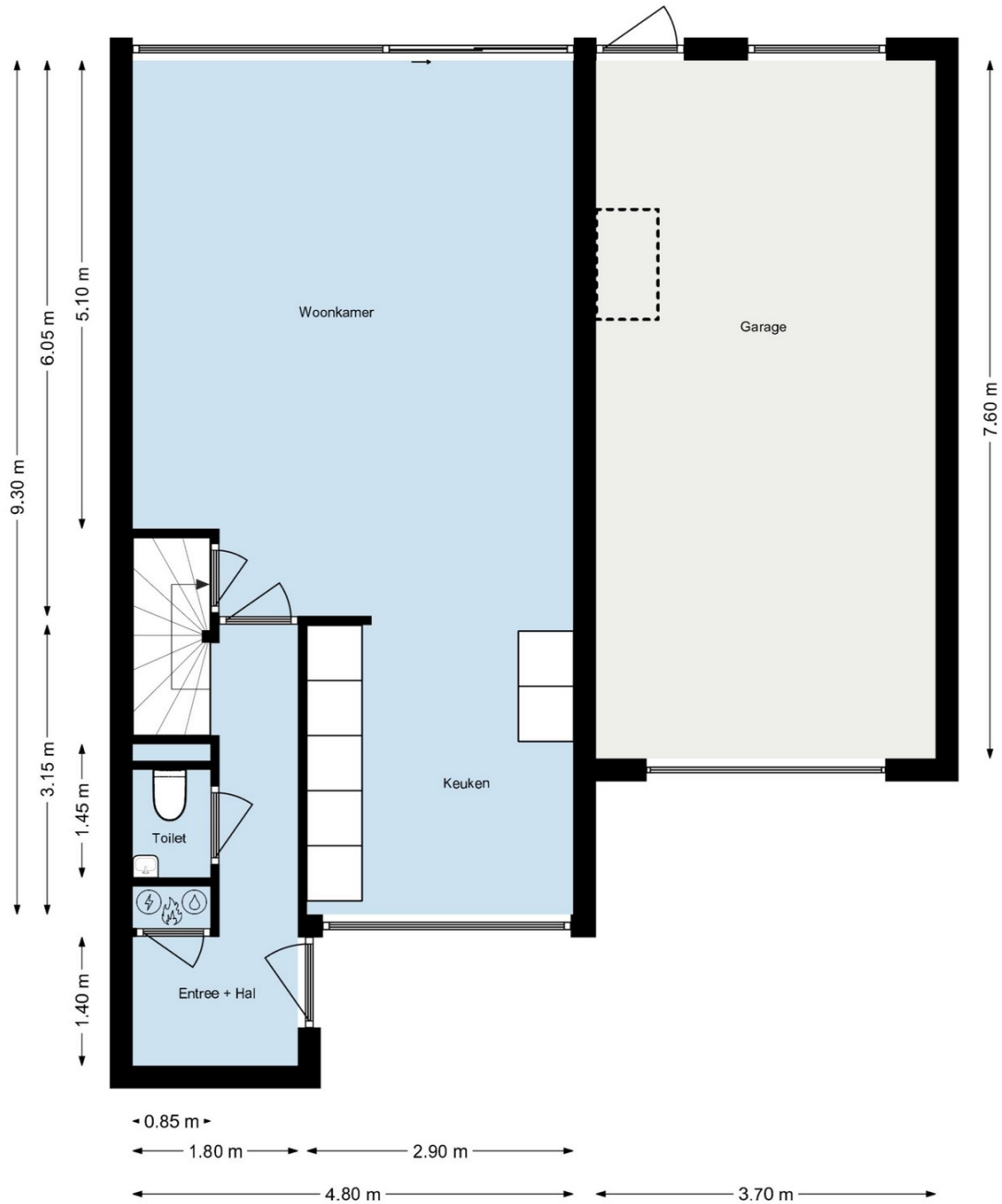
## Schuur:

De stenen schuur is een ideale plek voor het stallen van de fietsen en het opbergen van het tuin gereedschap. De berging is voorzien van elektra.



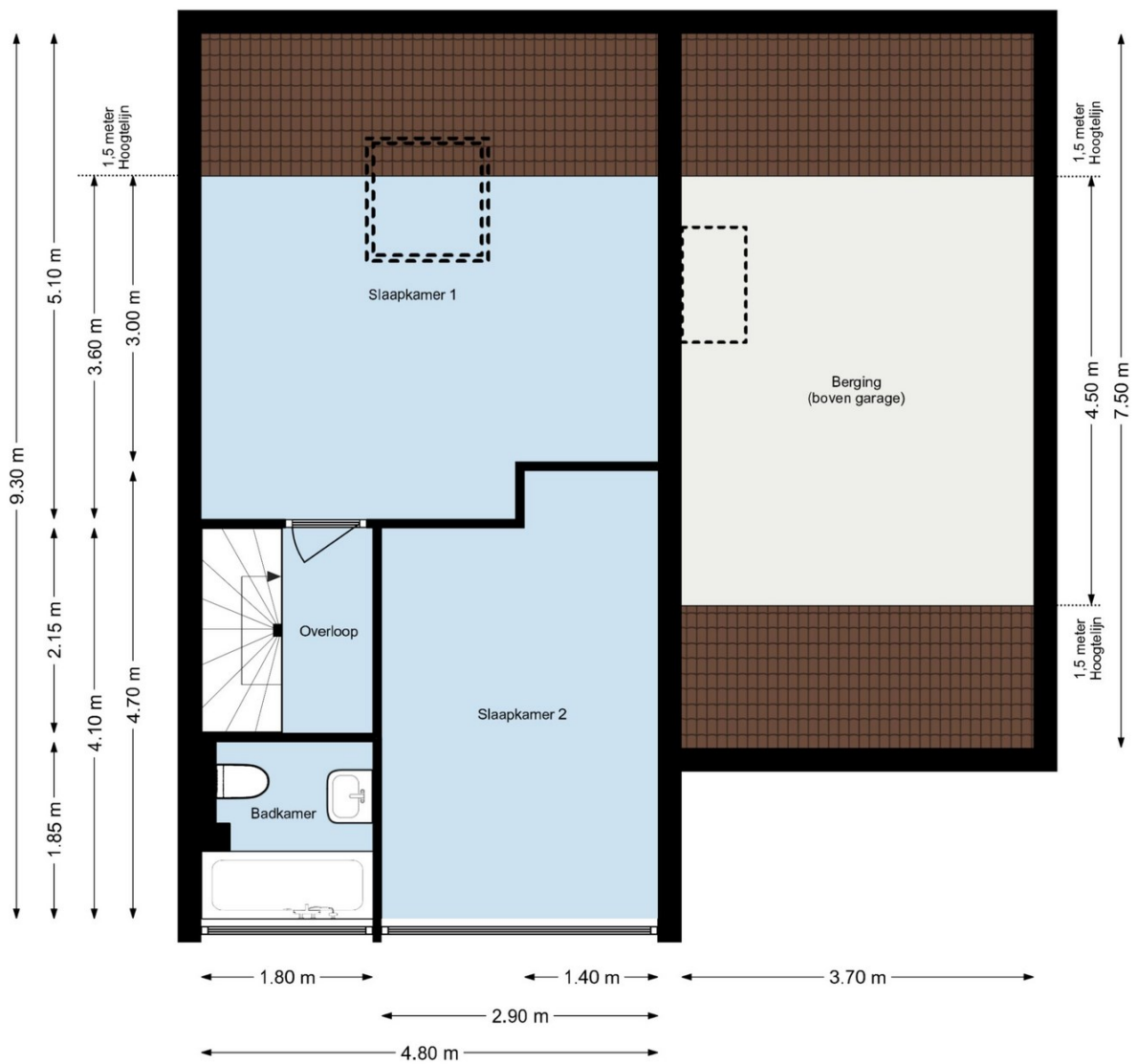
# Plattegrond

Begane grond



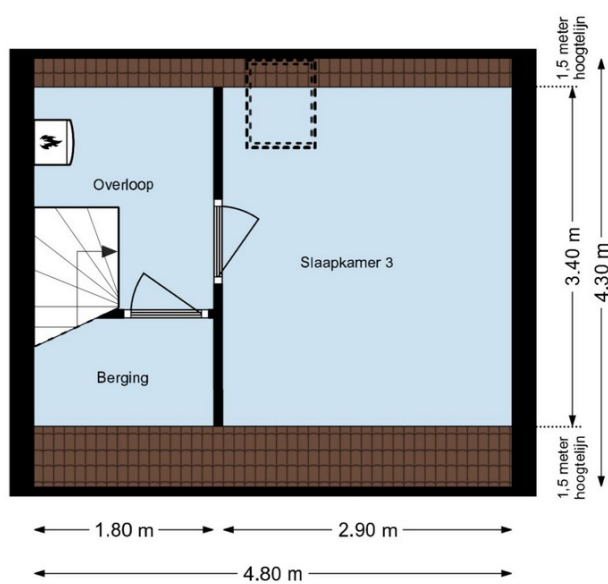
# Plattegrond

Verdieping



# Plattegrond

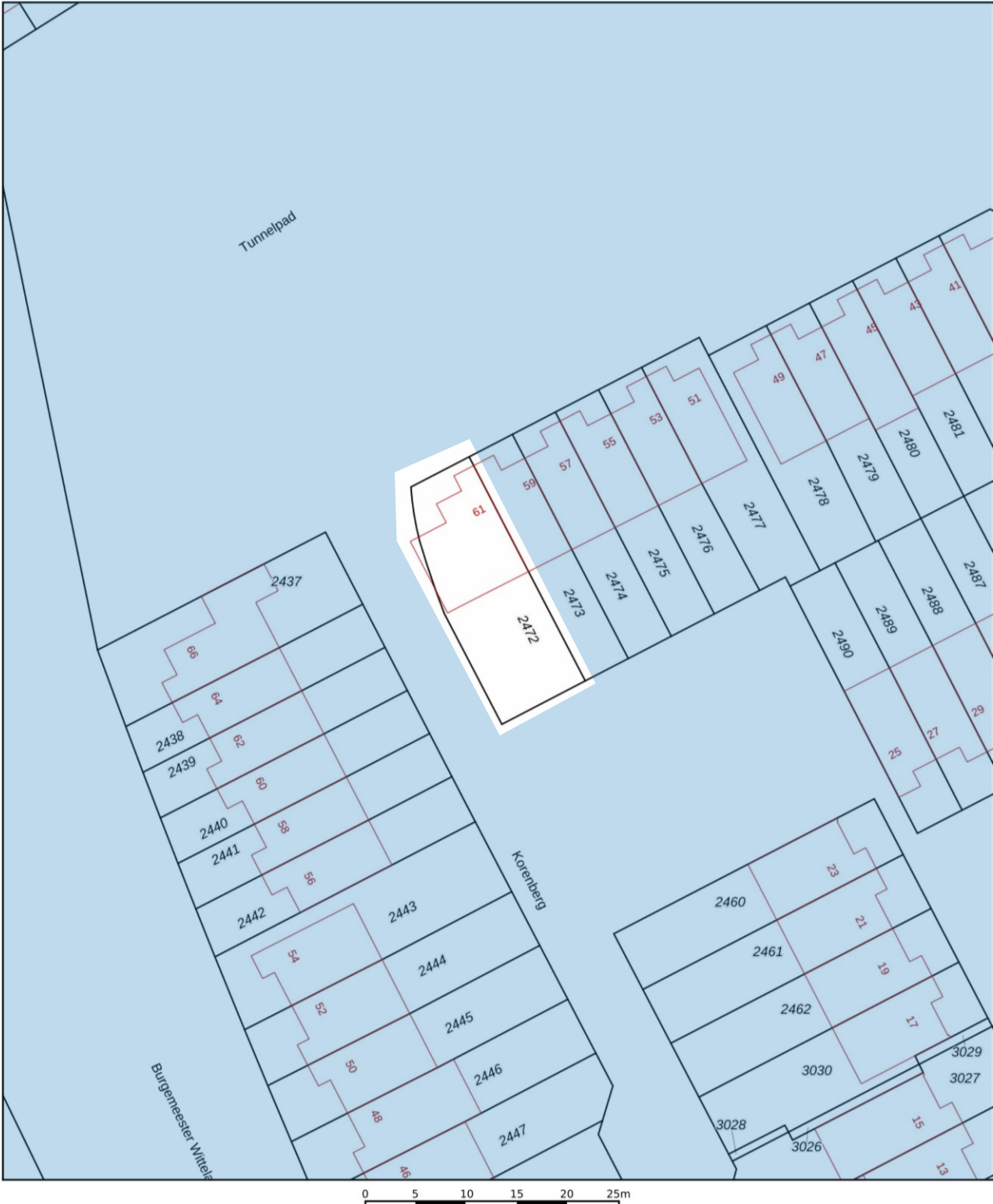
Tweede verdieping



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom

Sectie K

Perceel 2472

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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 ( <i>niet actief</i> )	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders   Koolmonoxidemelder	X			
Screens				X
Rolluiken ( <i>Begane grond voorzijde</i> )	X			
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren (3X)	X			
<b>Raamdecoratie</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen				X
Rolgordijnen	X			
Inbetween	X			
Luxaflex   Jaloezieën   Shutters				X
<b>Vloerdecoratie</b>				
Vloerbedekking	X			
Houtenvloer   Laminaat				X
PCV-vloer   Linoleum   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			
4-Pits- 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)				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				
<b>Isolatievoorzieningen en dergelijken</b>				
Voorzetramen				X
Zonnepanelen				X
<b>Overige zaken</b>				
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](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)