

Welkom thuis!



Verdijkstraat 5

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Verdistraat 5
Bergen op Zoom

€ 287.000,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte
Inhoud
Perceel

Circa 85 m2 | Circa 10 m2 (overig)
Circa 350 m3
205 m2

Bouw

Typewoning
Bouwjaar *(volgens BAG)*
Bouwaard
Vloeraard
Dak
Kozijnen

Tussenwoning | Eengezinswoning
1962
Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Beton | Hout (zolderverdieping)
Zadeldak met pannen bedekt
Hout

Installatie

Verwarming
Warm Water
Elektra

Combiketel Nefit (2014)
Via combiketel
4 groepen | 1 aardlekschakelaar

EnergieLabel



Energiebesparende maatregelen

✓ Spouwmuur

Omschrijving

Ontdek deze fantastische kans om je nieuwe thuis te vinden, gelegen in de gezellige Verdijkstraat 5 te Bergen op Zoom. Dit charmante woonhuis uit 1962 biedt jou de perfecte setting om jouw droom van een eigen nestje waar te maken.

Stap binnen in deze knusse tussenwoning gelegen in de populaire wijk Meilust. Wat gelijk opvalt, is de ruime voortuin die uitnodigt om de woning te betreden. En alsof dat nog niet genoeg is, wacht achter de woning een diepe achtertuin van maar liefst 18 meter die jou alle ruimte biedt voor groene vingers of gewoonweg heerlijke relaxmomenten met vrienden en familie.

Betreed de doorzon woonkamer waar het zonlicht heerlijk kan binnenstromen. Een plek van gezelligheid en warmte. De mogelijkheid tot het creëren van een droomkeuken met kookeiland zal menig hart sneller doen kloppen. Hoewel de woning wat gedateerd is, biedt dit juist volop potentie voor het toevoegen van jouw persoonlijke smaak. Met het plaatsen van openslaande tuindeuren is er meer verbinding te maken met de tuin. Plaats een erker aan de voorzijde om de woonkamer nog een maatje groter te maken. Het kan hier allemaal, ook mettertijd.

Met 3 slaapkamers en de mogelijkheid tot een 4e kamer, is er voldoende ruimte voor jou en je gezin om comfortabel te wonen en te leven. Je merkt aan de badkamer dat hier met liefde aandacht is gewoond. Ondanks de leeftijd nog in prima staat, maar we verwachten dat je hier toch je eigen smaak aan gaat geven. De zolderverdieping kun je nog bij het woonoppervlakte trekken. Vele burens zijn je al voorgegaan door het plaatsen van een vaste trap en dakopbouw. Een woning waar je echt in kunt groeien als gezin.

De buurt, met zijn kindvriendelijke uitstraling en de voorzieningen op loopafstand, is ideaal voor starters en jonge gezinnen die dromen van een fijne plek om samen te zijn. Wat denk je van de bourgondische binnenstad en het station? Allemaal binnen 5/10 minuten aan te fietsen

Verken de Verdijkstraat en ontdek de levendigheid die deze omgeving te bieden heeft. Van speeltuintjes tot scholen, winkels en openbaar vervoer – alles is binnen handbereik om jouw dagelijkse leven nog eenvoudiger te maken. Neem nu de stap en maak deze woning in de Verdijkstraat 5 jouw thuis. Een plek waar je komende jaren niet meer weg hoeft. Welkom thuis!



Pluspunten

- ✓ Kindvriendelijk wijk!
- ✓ Super ligging bij scholen, voorzieningen en uitvalswegen!
- ✓ Woning met uitbreidingsmogelijkheden!
- ✓ Keurige onderhouden woning!

Begane grond

Entree / Hal:

Prima binnenkomst van de woning. De jassen kunnen keurig worden opgehangen in de hal die toegang geeft tot de woonkamer, keuken, het toilet en de trapopgang naar de verdiepingen. Extra praktisch is de verdiepte trapkast waar achter de deur eerst een handige bergkast tevoorschijn komt voor de boodschappenvoorraad.

De hal is afgewerkt met vloerbedekking, structuur geverfde wanden met lambrisering en een gestuukt plafond.

Woonkamer:

Gezellige doorzonwoonkamer met enorm veel uitbreidingsmogelijkheden. Aan de voorzijde kan de woning met circa 1/1,5 meter worden uitgebouwd, waardoor de woonkamer nog een maatje groter wordt. Een open verbinding met de keuken behoort ook zeker tot de mogelijkheden. In de huidige woonkamer is er ruimte genoeg voor een gezellig zithoek en ruime eethoek. Centraal in de woonkamer staat de openhaard.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een gestuukt plafond.

Keuken:

De gesloten keuken is te verbinden met de woonkamer zodat er een echt woonkeuken kan worden gecreëerd met kookeiland en al het denkbare inbouwapparatuur wat je wenst. De originele Bruynzeel keuken verkeert, voor zijn leeftijd, nog in een prima staat. De keuken geeft toegang tot de tuin en is onder andere voorzien van:

+ 4-pits gasfornuis

+ Afzuigkap

+ Geiser (niet meer in gebruik)

+ Koelkast

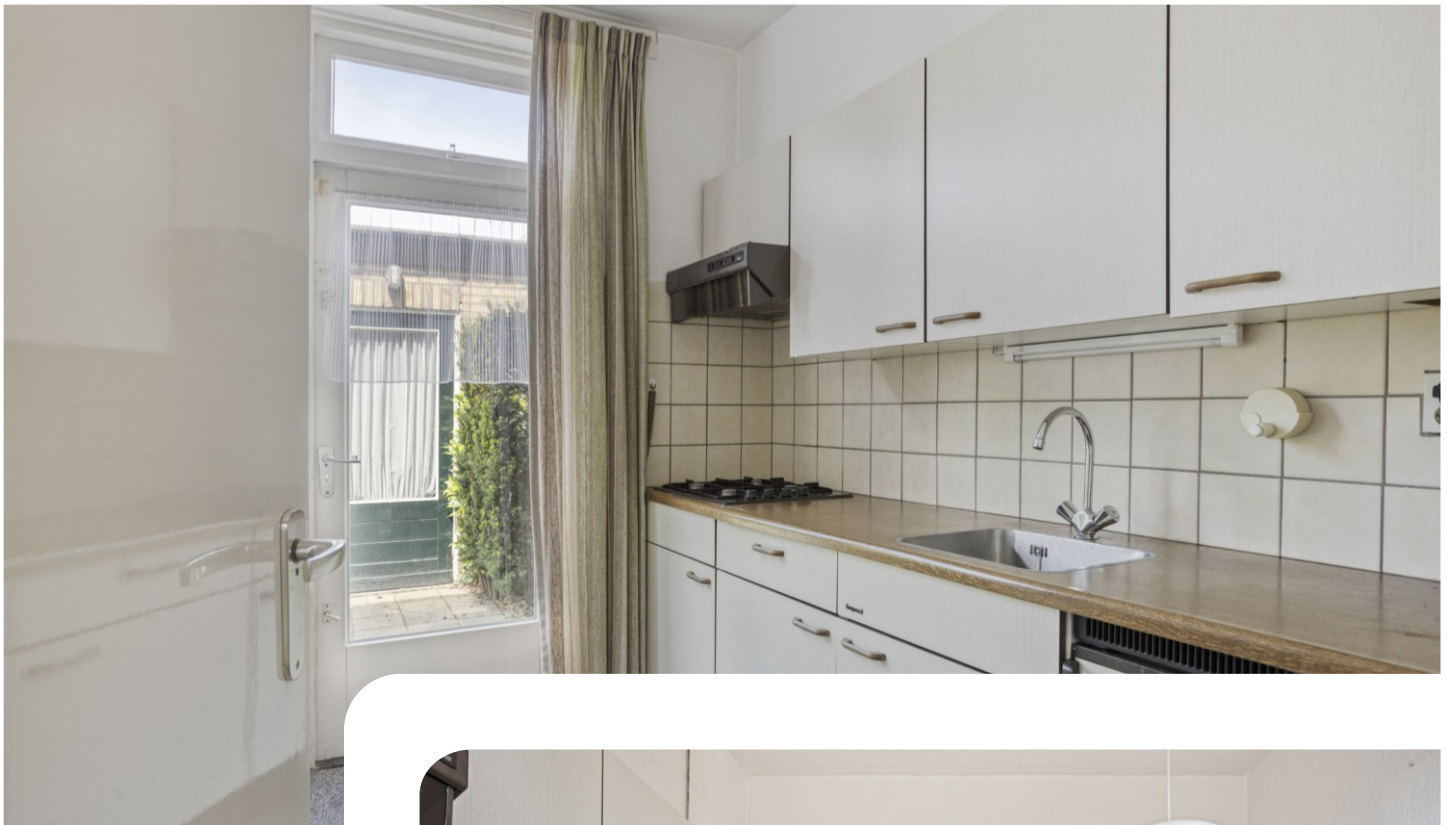
De ruimte is afgewerkt met tapijttegels, deels betegelde met behangen wanden en een gestuukt plafond.

Toilet:

Keurige toiletruimte welke voorzien is van een duoblok toilet en natuurlijk ventilatie.

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





*Creëer hier je
nieuwe keuken!*



Eerste verdieping

Overloop:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en via een vlizotrap tot de tweede/zolderverdieping. De vaste kast is extra handig om als berging te gebruiken of voor het plaatsen van een separaat toilet. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, geverfde wanden en een gestuukt plafond.

Badkamer:

Retro badkamer waar de originele vloer nog helemaal in tact is! De badkamer is wat gedateerd, maar hier kun je een heerlijke ruimte van maken met douche en badkamer meubel. Praktisch is het raam wat niet alleen zorgt voor het daglicht, maar ook voor de natuurlijke ventilatie. De huidige badkamer is voorzien van:

- + Douche
- + Enkele wastafel
- + Radiator

De ruimte is afgewerkt met een granieten vloer, grotendeels betegelde wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 1:

Perfekte slaapkamer met eigen balkon. Het zal nog lastig kiezen worden welke kamer de hoofdslaapkamer zal gaan worden. Een tweepersoonsbed en kledingkast passen met gemak in de kamer. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een gestuukt plafond.

Balkon:

Via slaapkamer 1 is er toegang tot het balkon wat over de gehele breedte van de kamer is gelegen. Tieners zullen dit super fijn vinden om even terug te trekken van hun ouders en toch ook buiten zijn. Een verlengstuk van de slaapkamer!

Slaapkamer 2:

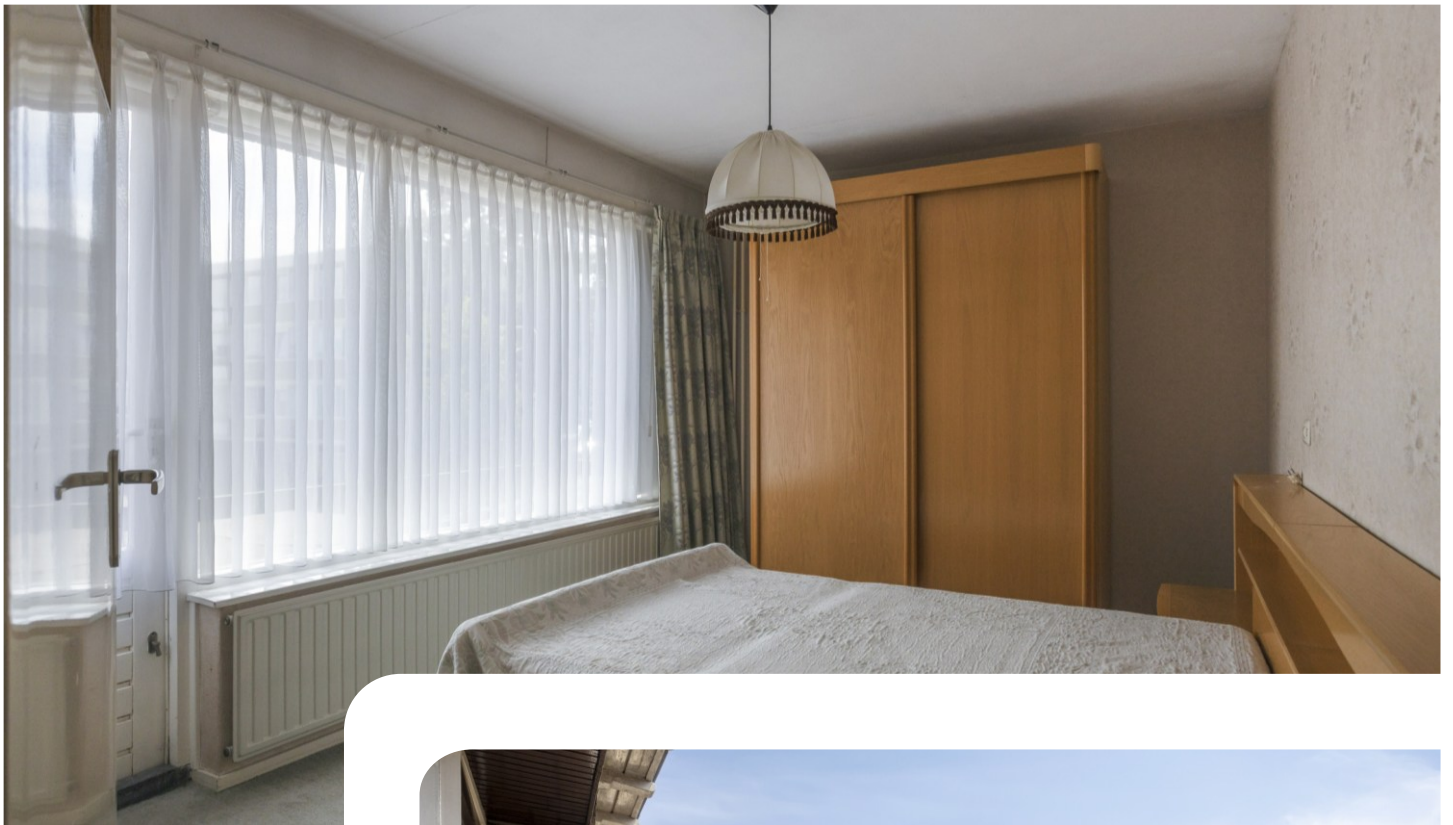
De aan de achterzijde van de woning gelegen slaapkamer is ruim te noemen. Ook hier past een flinke kledingkast en een tweepersoonsbed. Het royale raampartij zorgt voor lekker veel daglicht wat de kamer extra fijn doet aanvoelen.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 3:

Eveneens aan de achterzijde gelegen slaapkamer is de ideale kinderkamer. Een bed, kledingkast en bureau kunnen er allemaal in worden geplaatst. Werk je veel vanuit huis? Dan maak je hier je eigen thuishkantoor.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een gestuukt plafond.





Tweede verdieping / Zolder

Bergzolder:

Via de vlizotrap is de bergzolder te bereiken. De vakantieoffers, kerstversiering en alle spullen die je wilt bewaren kun je hier met gemak kwijt. De Nefit combiketel van 2014 hangt hier ook. Door het plaatsen van een vaste trap kan het woonoppervlakte flink worden uitgebreid. Vele burens in de buurt zijn je al voorgegaan en hebben doormiddel van een nokverhoging en dakkapel extra slaapkamer(s) gemaakt. Een woning waar je als gezin in kan groeien.



Tuin

Voortuin:

Gezellige en privacy-volle voortuin van circa 5 meter diep. De tuin is voorzien van leuke met deels groenblijvende beplanting en is op het zuidoosten georiënteerd. De keurige haag zorgt voor een mooie afscheiding.

Achtertuin:

De bijna 18 meter diepe achtertuin maakt dat je altijd een plekje in de zon of in de schaduw kunt vinden. Wel zo fijn. De tuin is op het noordwesten gelegen en voorzien van het nodige groen zoals een gazon en diverse plantenbordes. Praktisch is het achterom. Een fijne plek om in de zomermaanden met het gezin, vrienden en/of familie te genieten van een gezellig barbecue. De tuinafscheiding is twee jaren geleden helemaal vernieuwd en het achterom mogen we zeker niet vergeten.

Berging:

De stenenberging is ideaal om de fietsen te plaatsen en het tuingereedschap in op te bergen. Uiteraard ook goed geschikt als klusschuur. De schuur is voorzien van elektra en is ongeveer 3,25 x 2,50 meter.



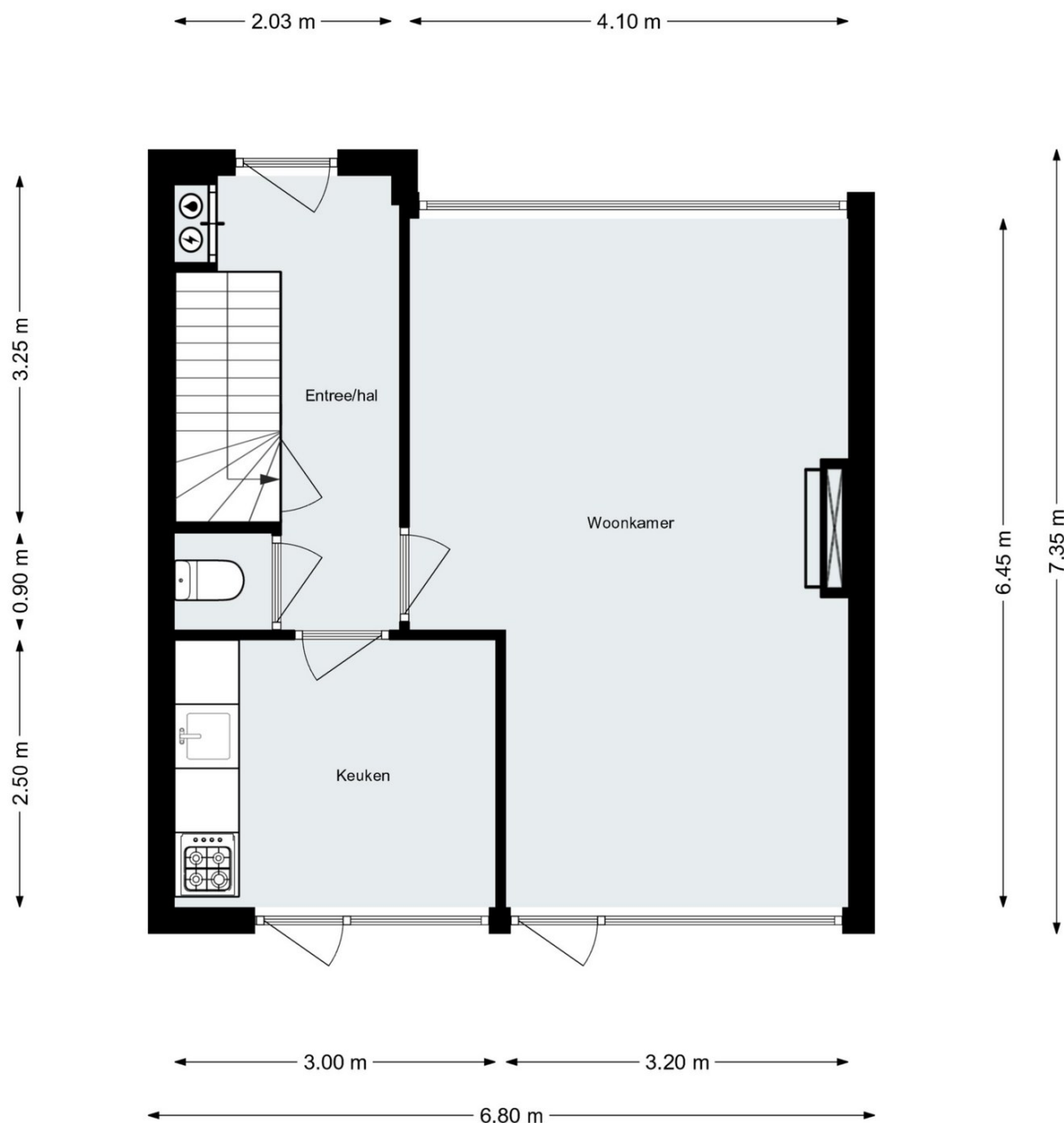


*18 meter diepe
achtertuin!*



Plattegrond

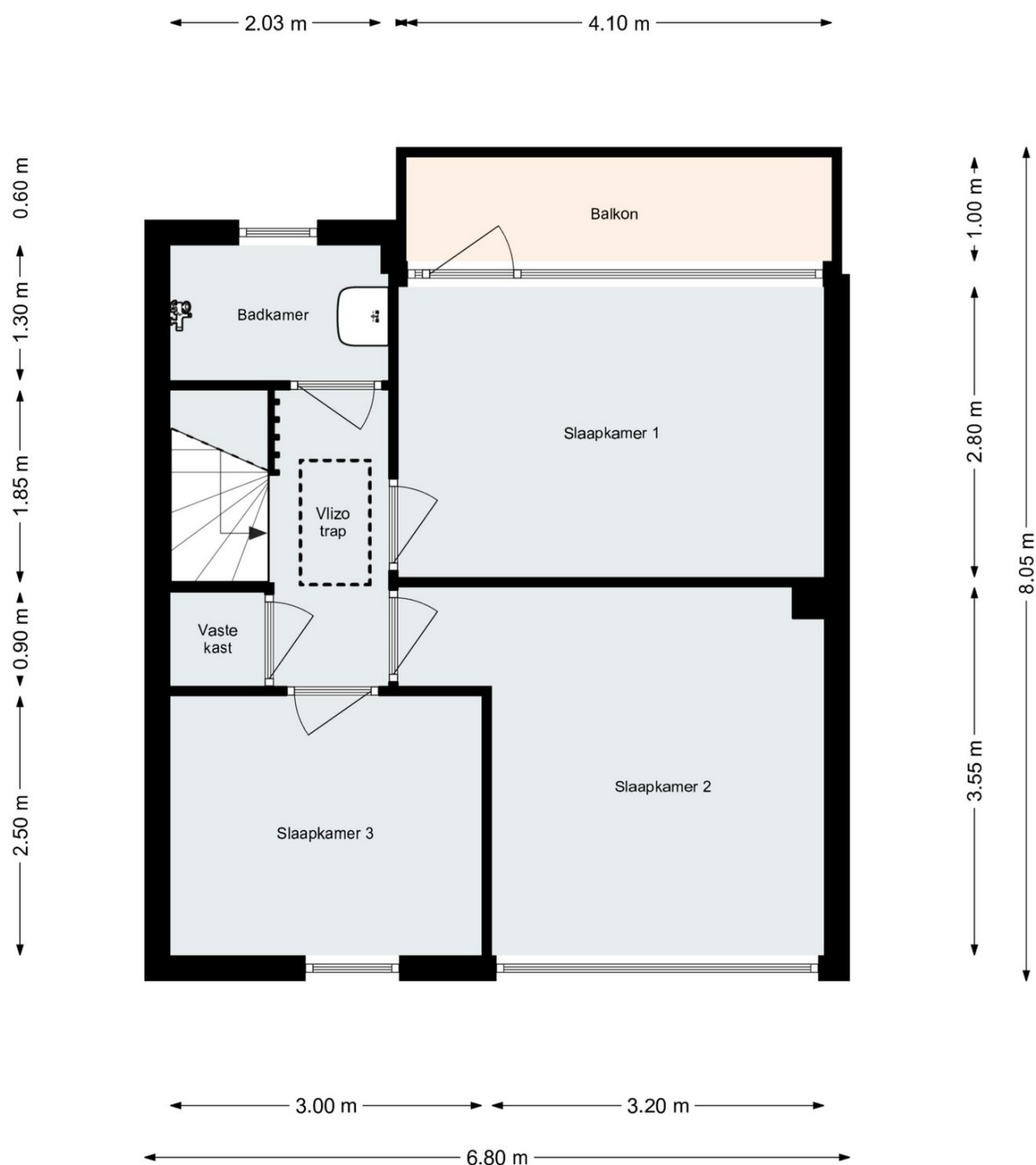
Begane grond



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Eerste verdieping

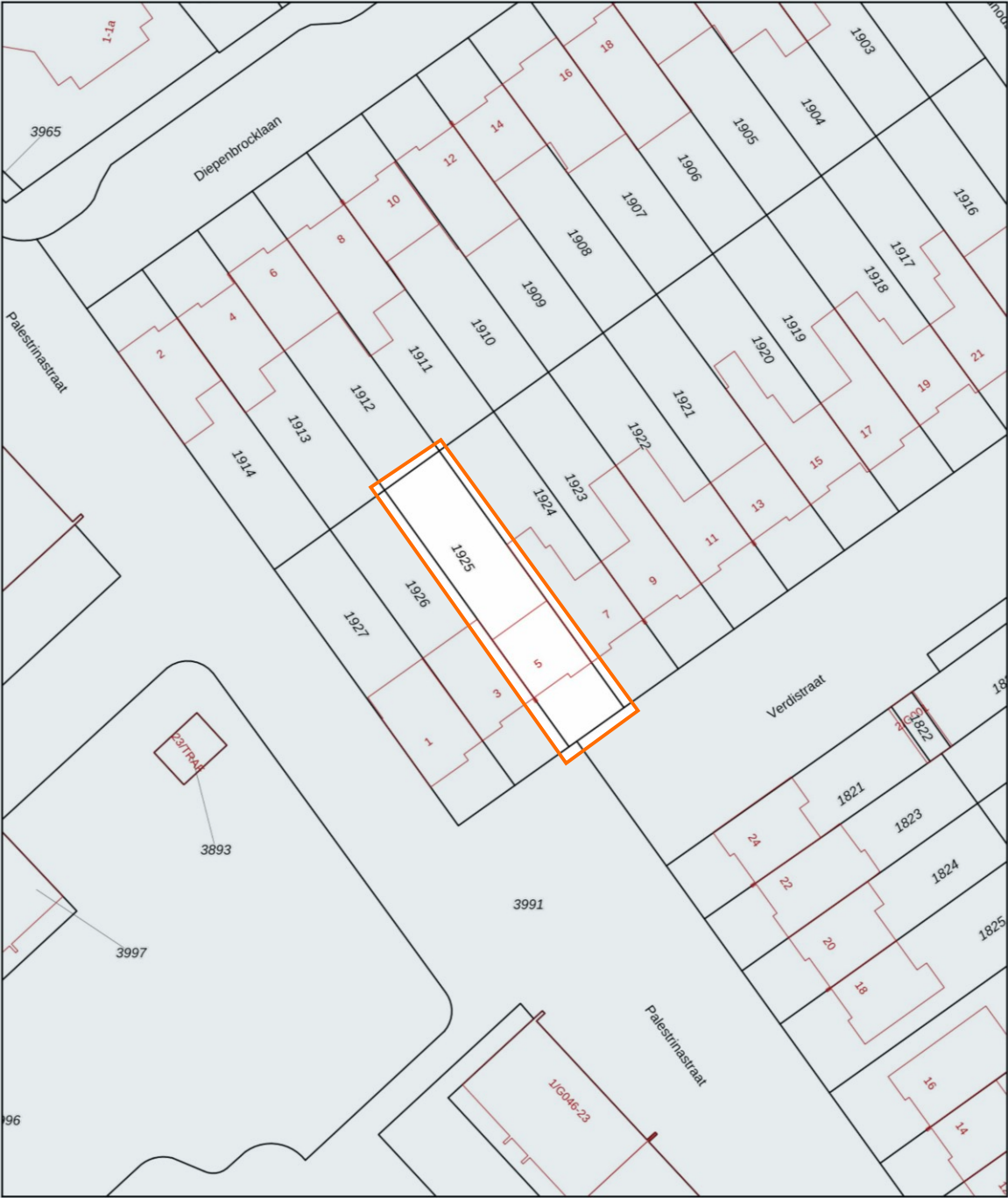


* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Goede Huizen Mak



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom
Sectie C
Perceel 1925

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.

kadaster

Toelichting

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. De onderhandeling start als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw 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. 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 jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij 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 je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw 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.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de branchevereniging zoals de VBO-makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Totdat de overeenkomst is getekend behoudt de verkoper het recht de woning aan een andere kandidaat-koper te verkopen, ondanks de eerdere gunning.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten hiervoor zal een clausule worden opgenomen dat de afwezigheid van Asbest niet gegarandeerd worden.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

** De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

Over ons

Welkom thuis bij **Van Goede Huizen Makelaar**, jouw vertrouwde partner in de wereld van vastgoed. Met jarenlange ervaring en een passie voor huizen helpen wij je bij een van de belangrijkste stappen in jouw leven: het kopen, verkopen of taxeren van jouw woning.

Ons kantoor onderscheidt zich door persoonlijke service, eerlijk advies en een diepgaande kennis van de lokale markt. Wij begrijpen dat ieder huis een uniek verhaal heeft en elke klant unieke wensen. Daarom nemen we de tijd om naar je te luisteren en jouw doelen centraal te stellen.

Bij Van Goede Huizen Makelaar combineren we een eigentijdse aanpak met traditionele waarden. We maken gebruik van moderne marketingtools, zoals professionele fotografie en online zichtbaarheid, om jouw woning optimaal te presenteren. Tegelijkertijd hechten we waarde aan transparantie en betrokkenheid, zodat je altijd weet waar je aan toe bent.

Onze missie is eenvoudig: het proces van kopen of verkopen voor je zo soepel en succesvol mogelijk maken. Of je nu op zoek bent naar jouw eerste woning, een nieuw thuis voor jouw gezin, of een passend advies over jouw vastgoedwaarde, ons team staat klaar om je te ondersteunen.

Waarom kiezen voor Van Goede Huizen Makelaar?

- ✓ Persoonlijke en professionele begeleiding
- ✓ Uitgebreide kennis van de lokale markt
- ✓ Heldere communicatie en eerlijk advies
- ✓ Betrouwbare taxaties en scherpe onderhandelingen

Bij Van Goede Huizen Makelaar gaat het niet alleen om stenen, maar om mensen. Wij staan voor je klaar om jouw woonwensen te realiseren.

Neem gerust contact met ons op. Samen maken we jouw volgende stap een succes!



Arno van den Brink
Makelaar - Eigenaar

arno@vangoedehuizen.nl

Verkoop

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** begrijpen we dat de verkoop van je woning een belangrijke stap is. Met onze jarenlange ervaring, persoonlijke aanpak en uitgebreide kennis van de markt zorgen we voor een zorgeloos verkoopproces.

Van het bepalen van de juiste vraagprijs tot professionele presentatie en slimme onderhandelingen: wij staan aan jouw zijde. Ons doel? Jouw woning snel en tegen de beste prijs verkopen, terwijl jij nergens zorgen over hoeft te maken.

GRATIS
Waardebepaling

VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs voor ons voor een kennismakingsgesprek!

Aankoop

Het kopen van een woning is een grote stap. Daar weten we alles van. Of je nu voor het eerst een huis koopt of op zoek bent naar jouw volgende thuis, wij begeleiden je bij elke stap van het proces.

Met onze uitgebreide marktkennis, persoonlijke begeleiding en scherpe onderhandelingen zorgen we ervoor dat je de beste deal krijgt. Van het vinden van jouw droomhuis tot het tekenen van de koopakte: wij staan voor je klaar.

Taxatie

Of het nu gaat om de verkoop, aankoop, verbouwing of voor financieringsdoeleinden, wij leveren een nauwkeurig en deskundig rapport dat voldoet aan alle eisen. De rapporten zijn zelfs gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs kennen de lokale markt door en door en bieden je een helder, onderbouwd taxatierapport. Zo sta je sterk bij jouw volgende stap, met een waardeverklaring waarop je kunt vertrouwen.



Heb je interesse?

Neem contact met ons op!

Van Goede Huizen Makelaar

Zandstraat 36
4614 CK

0164 - 23 77 13
welkom@vangoedehuizen.nl
www.vangoedehuizen.nl