

Welkom thuis!



Mozartlaan 33

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Mozartlaan 33
Bergen op Zoom

€ 370.000,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte
Inhoud
Perceel

Circa 130 m² | Overig circa 30 m²
Circa 440 m³
174 m²

Bouw

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

Eengezinswoning | Tussenwoning
1962
Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken
Begane grond: Beton & Hout | Verdiepingen: Beton
Zadeldak met pannen bedekt
Hout

Installatie

Verwarming
Warm Water
Elektra

HR-combiketel: Vailiant (2005)
Via combiketel
8 elektragroepen | 2 aardlekschakelaars

EnergieLabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Grotendeels dubbel glas
- ✓ Dakisolatie
- ✓ Spouwmuur

Omschrijving

Zoek je een fijn gezinshuis waar iedereen zijn eigen plek kan vinden en waar je eenvoudig werk, hobby en wonen kunt combineren? Dan hebben wij goed nieuws voor je. Aan het muzikale Mozartlaan 33 Bergen op Zoom staat deze verrassend ruime tussenwoning te wachten op nieuwe verhalen — misschien wel die van jou en je gezin!

Aan de buitenkant valt hij je meteen op, deze charmante woning uit 1962. Stevig gebouwd, gezellig ingedeeld en dankzij het bouwjaar voorzien van die typische fijne lichtinval. Stap naar binnen en je beleeft direct dat gevoel van thuiskomen. De leefruimte is verrijkt met grote ramen waardoor het zonlicht speels over de vloer danst, ongeacht het seizoen.

De indeling is lekker praktisch, maar biedt ook volop kansen voor wie graag woonwensen in vervulling ziet gaan. Of je nou een grootse woonkamer wenst, een speelhoek voor de kinderen, of gewoon veel kastruimte — dit huis sluit naadloos aan op het leven van nu. Mozartlaan 33 is niet alleen een plek waar je woont, maar bovenal een plek waar je lééft: samen lachen, je even terugtrekken met een boek, huiswerk maken aan de keukentafel en weer zomers barbecueën in de tuin. Elke kamer ademt sfeer en authenticiteit uit en bovenal zijn ruim van formaat. Met zelfs vier slaapkamers is hier ruimte voor iedereen. Iedere ochtend start je heerlijk uitgerust; geen voeten in de file naar de badkamer, want door de slimme indeling kan iedereen zich rustig klaarstomen voor een frisse dag. Een verkwikkend douche onder inloopdouche of heerlijk ontspannen in de whirlpool. Het kan hier allemaal.

Wat deze woning helemaal bijzonder maakt, is de extra aparte ruimte aan huis. Of je nou droomt van een rustige werkplek voor je thuiswerksessies, een atelier om te schilderen of een speelkamer voor de kids — aan praktische toepassingen geen gebrek. Dit is dé uitgelezen kans voor gezinnen die woon- en werkgeluk willen combineren, zonder concessies te doen op privacy of comfort.

Met een tuin van maar liefst 10 meter diep, hebben de kinderen volop ruimte om te schommelen en te ravotten. En zeg eerlijk, waar vind je tegenwoordig nog zo'n royale tuin bij een tussenwoning? Groene vingers? Ga los met bloemen of zet er een heerlijke loungehoek neer waar je tot diep in de zomer kunt genieten. In deze sfeervolle tuin kun jij heerlijk tot rust komen.

De Mozartlaan ligt in hartje Meilust Zuid, een echte gezinswijk. Hier groeten burens elkaar nog, spelen kinderen samen in de speelveldjes en ben je lopend of fietsend zo bij scholen, winkels en sportverenigingen. Bovendien zijn zowel het stadscentrum van Bergen op Zoom als de uitvalswegen makkelijk te bereiken — handig voor school, werk en ontspanning.

Samengevat: Mozartlaan 33 is een heerlijk gezinshuis waar comfort, ruimte en uiteenlopende mogelijkheden samenkomen. Ben jij klaar voor een nieuwe stap, zoek je een veelzijdige woning met karakter én een royale tuin? Dan nodigen we je van harte uit om eens langs te komen. Voel zelf hoe het is om hier thuis te zijn — wie weet, wordt dát straks jouw dagelijkse geluksmoment!



Pluspunten:

- ✓ **Sfeervolle in-stap-klare woning**
- ✓ **4 ruime slaapkamers en badkamer!**
- ✓ **Kantoor-/praktijk-/hobby ruimte aan huis!**
- ✓ **Zéér gewilde locatie dicht bij scholen en voorzieningen!**

Begane grond

Hal/Entree:

Een ruime en vooral fijne binnenkomst van de woning in deze hal. Er is plaats genoeg voor het ophangen van de jassen zonder dat deze vervelend in de weg hangen. De hal geeft toegang tot de woonkamer, keuken, meterkast het toilet en de trapopgang.

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

Woonkamer:

Sfeervolle doorzonwoonkamer waar het daglicht lekker kan binnen schijnen wat de kamer extra prettig doet aanvoelen. De kamer laat zich makkelijk indelen met een royale zithoek bij de openhaard en een zithoek grenzend aan de keuken. De ruim opgezette haardpartij zorgt niet alleen voor warmte, maar ook voor wat extra opbergruimte. Het balken plafond maakt het sfeertje helemaal compleet.

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

Keuken:

Open keuken met schiereiland die toegang geeft tot de tuin. De L-vormige opgestelde keuken heeft voldoende bergruimte. Het granieten aanrecht biedt veel werkruimte om de heerlijkste gerechten te bereiden. Vanuit de keuken is er eveneens een mooi zicht op de tuin. Zo kun je de kinderen in de gaten houden terwijl jij staat te koken. Via de keuken is er ook toegang tot de trapkast waar de extra boodschappen voorraad kan worden bewaard.

De keuken is voorzien van:

- + 4-pits gasfornuis
- + Afzuigkap
- + Close-in-boiler
- + Koelkast
- + Oven
- + Vaatwasser

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

Toilet:

Het toilet is opvallend ruim te noemen. Er is veel beenruimte en de afwerking is in een warme natuurlijke kleurstelling en is voor voorzien van een wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

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





Verdieping

Overloop:

De L-vormige ingedeelde overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede-/zolderverdieping. Praktisch is de aanwezige vaste kast waar spelletjes of het linnengoed in kan worden opgeborgen.

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

Badkamer:

De ruime badkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en van alle gemakken voorzien. Door het flinke raampartij kan het daglicht goed binnenvallen wat de ruimte nog fijner doet aanvoelen. Een fijne plek om je even op te frissen. De badkamer is in warme natuurtinten afgewerkt en voorzien van:

+ Badkamermeubel met dubbele wastafel

+ Handdoekenradiator

+ Inloofdouche

+ Wandcloset

+ Whirlpool

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

Slaapkamer 1:

De hoofdslaapkamer van circa 15 m² is heerlijk ruim te noemen. Een echt kingsizes tweepersoonsbed past er met gemak in. De kamer is voorzien van twee inbouwkasten waar met gemak de nodige kleding in kan worden opgeborgen. Via het grote raampartij komt er veel licht binnen.

De ruimte is afgewerkt met een vinylvloer, spachtelputz wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 2:

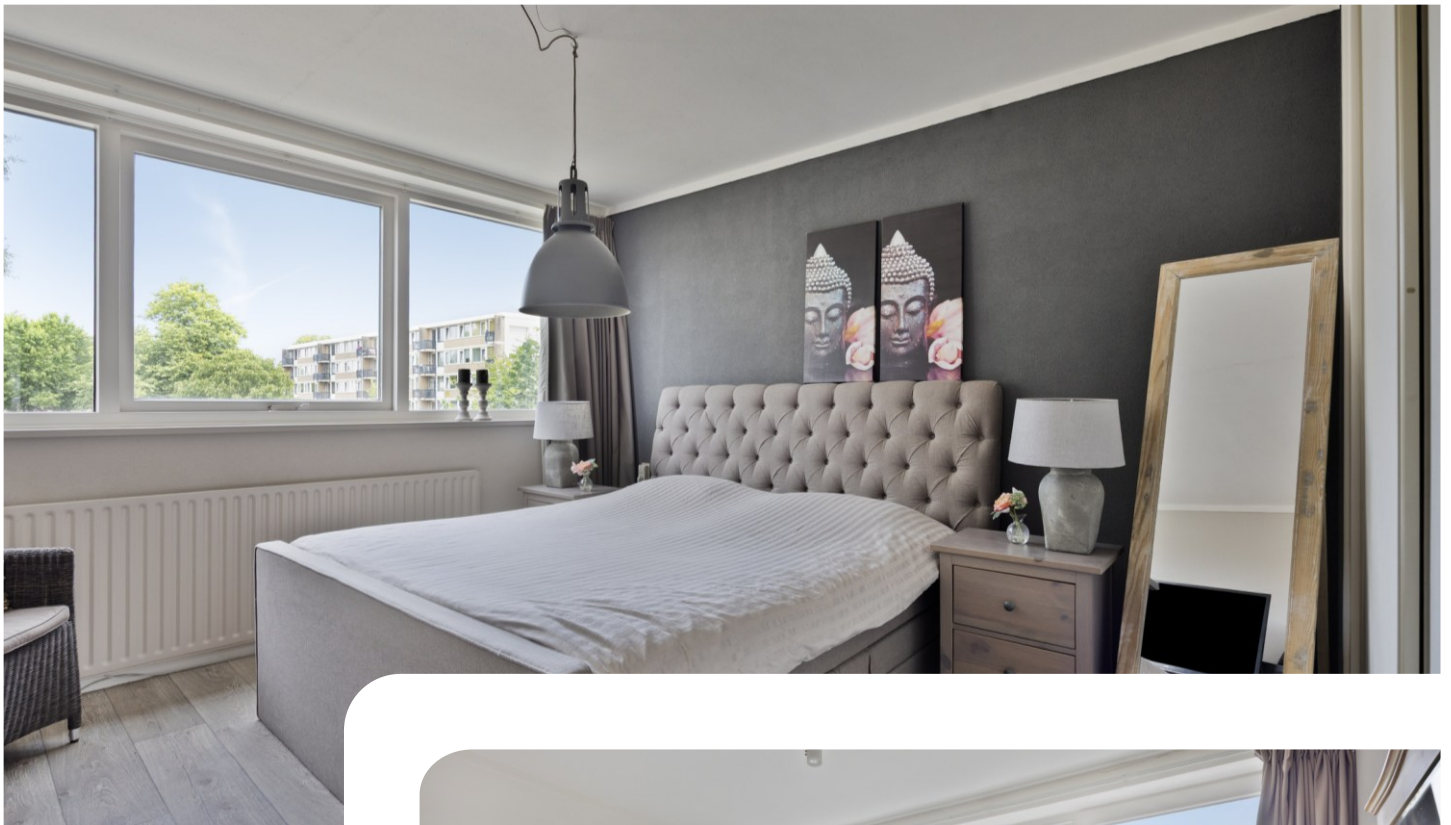
Eveneens een ruime slaapkamer met een vaste kast voor een groot deel van de kleding. Een tweepersoonsbed past er met gemak in. Extra handig is het aanwezige badkamermeubel. De kamer is aan de achterzijde gelegen en geeft een mooi uitzicht over de achtertuin.

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

Slaapkamer 3:

De perfecte kinderkamer die ook heel goed te gebruiken is als thuiskantoor. Wederom doordat de raampartij over vrijwel de geheel breedte van de kamer is gesitueerd kan het daglicht goed binnenkomen wat de kamer extra fijn doet aanvoelen. Een bed, kast en bureau het past er allemaal in.

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



Slaap lekker!





Tweede-/Zolderverdieping

Overloop:

Via een vaste trap komen we uit op de tweede-/zolderverdieping. Via het dakraam wordt de overloop en trapopgang voorzien van daglicht. Op de overloop treffen we de combiketel en wasmachine-aansluiting. Achter het knieschot is er opbergruimte voor de kerstversiering en vakantieoffers.

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

Slaapkamer 4:

Gezellige slaapkamer met bedstee. Door het aanwezige dakkapel is de kamer extra groot van formaat en maakt de kamer extra fijn. Een perfecte kinder-/tienerkamer met eigen badkamermeubel. Extra berging treffen we achter de knieschotten.

De ruimte is afgewerkt met een vinylvloer, gestuukte wanden en een houtenschroten plafond.



Tuin en overig

Voortuin:

De voortuin (afm. circa. 2.50 x 6,50) is netjes en gelegen op het noordoosten. De tuin heeft een gezellige uitstraling met een mooie tuinborder en sfeervolle boompjes en het nodige groen.

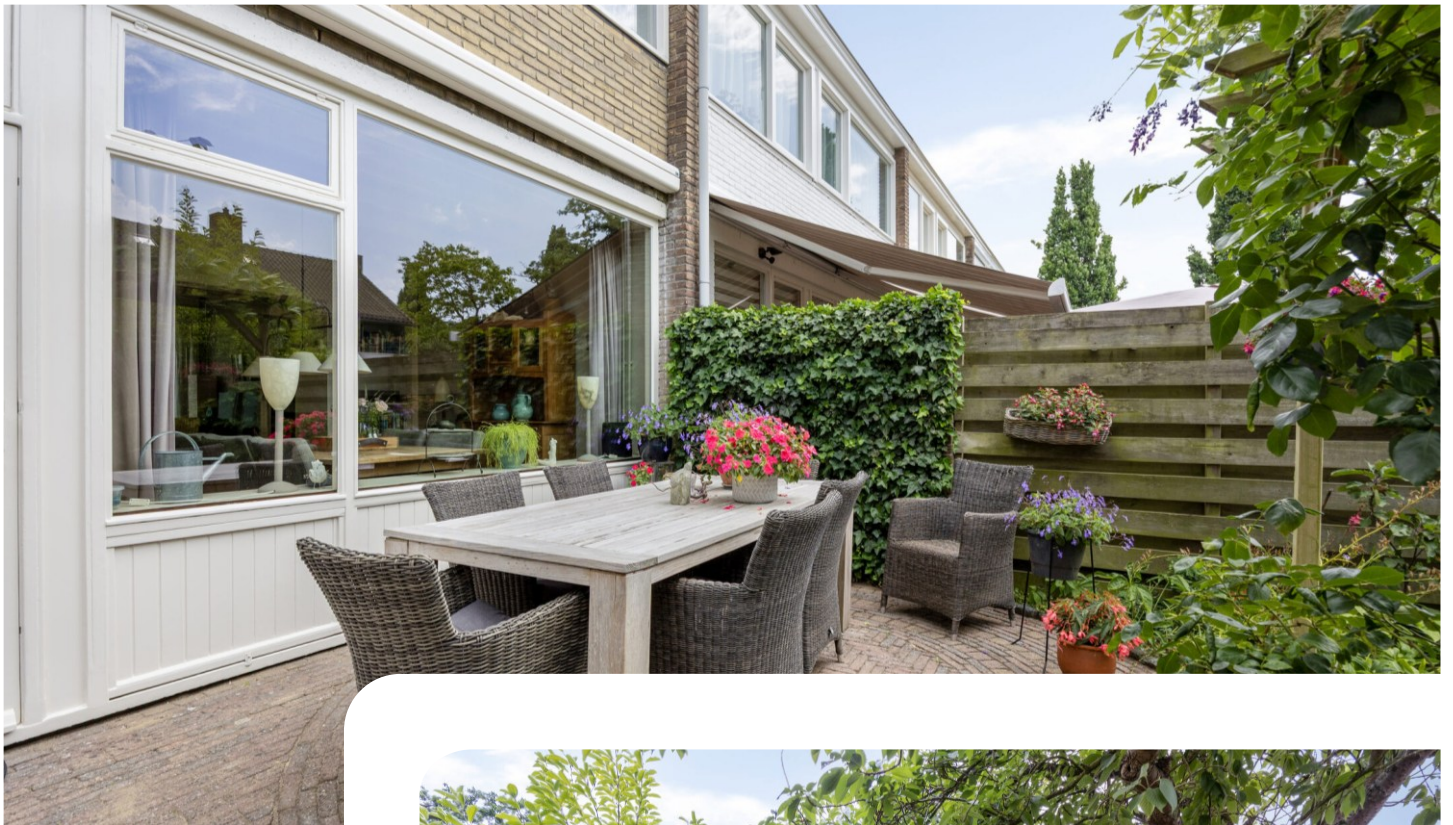
Achtertuin:

De achtertuin (afm. ca. 10,00 x 6,5) is gelegen op het zuidwesten en voorzien van een zonnescherm voor extra schaduw. De tuin heeft diverse borders, boompjes en best veel groen. De speels, maar vooral fraai aangelegde tuin heeft ook een mooi speelgazon en boom die zorgt voor wat schaduw. Je mag oprecht spreken van een sfeervolle tuin. Via de berging/kantoor ruimte is de achterom te bereiken wel zo praktisch.

Berging/praktijkruimte:

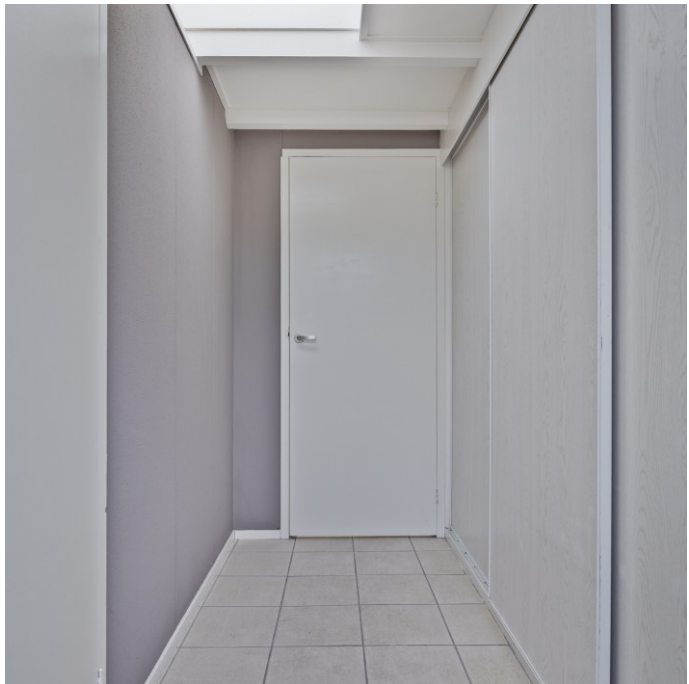
Het extraatje van de woning! De over de gehele breedte van het perceel geplaatste berging is verdeeld in een aantal ruimtes. Wat het totaal extra praktisch maakt. Totale vloeroppervlakte is circa 30 m². De eerste ruimte is uitstekende te gebruiken als berging voor het tuingereedschap en de fietsen. Het portaal geeft toegang tot de kantoor/praktijk/hobbyruimte en het achterom. De vaste kasten zorgen voor de nodige bergruimte. Tot slot de multifunctionele ruimte van circa 14,5 m² is voor de thuiswerkers onder ons haast een hebbeding. Hier kun je in alle rust werken en stiekem genieten van de tuin. Wil je misschien iets voor jezelf starten dan leent deze ruimte zich daar ook goed voor. In de vaste kast tref je een wastafel.





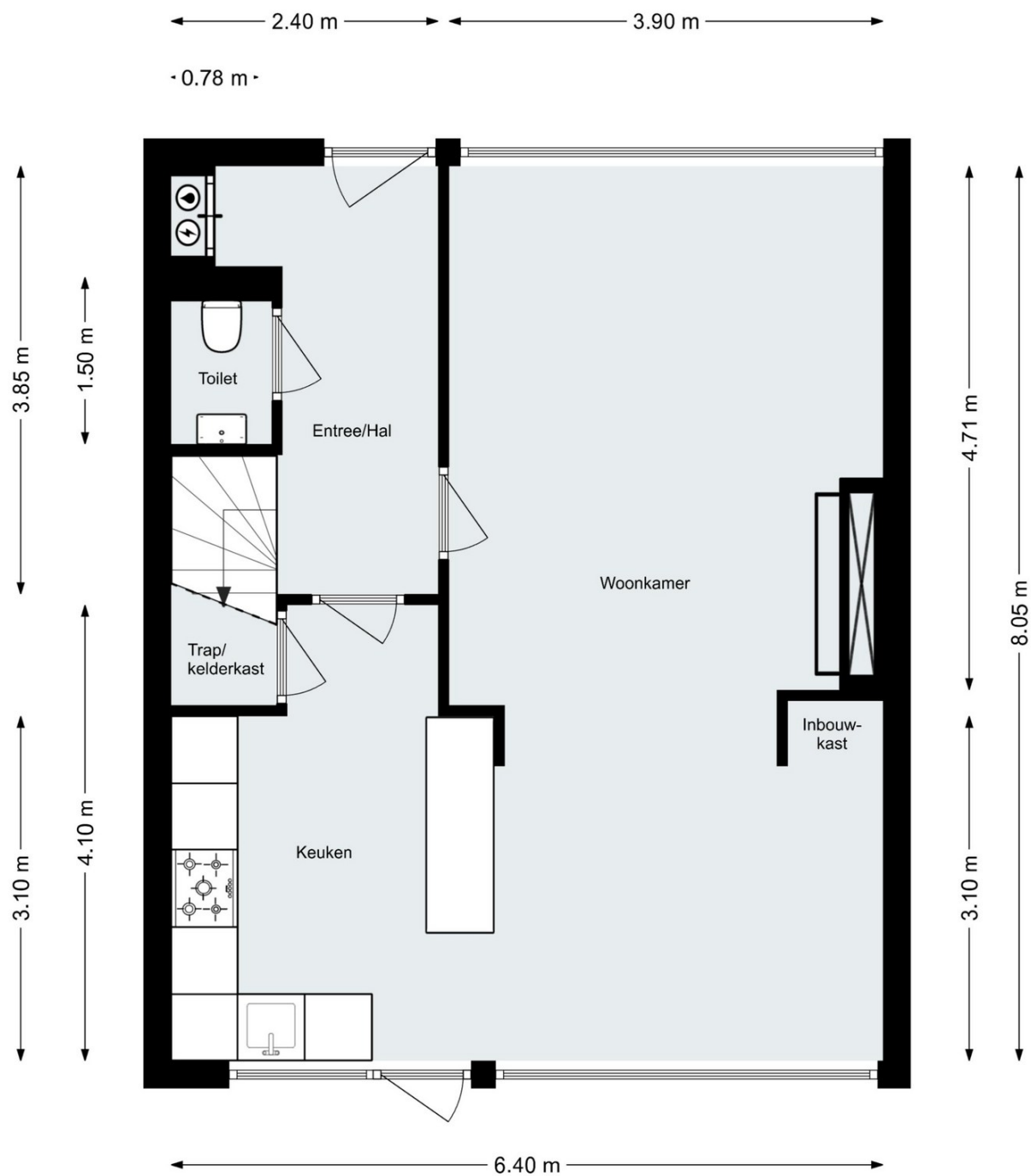
Zonninge tuin!





Plattegrond

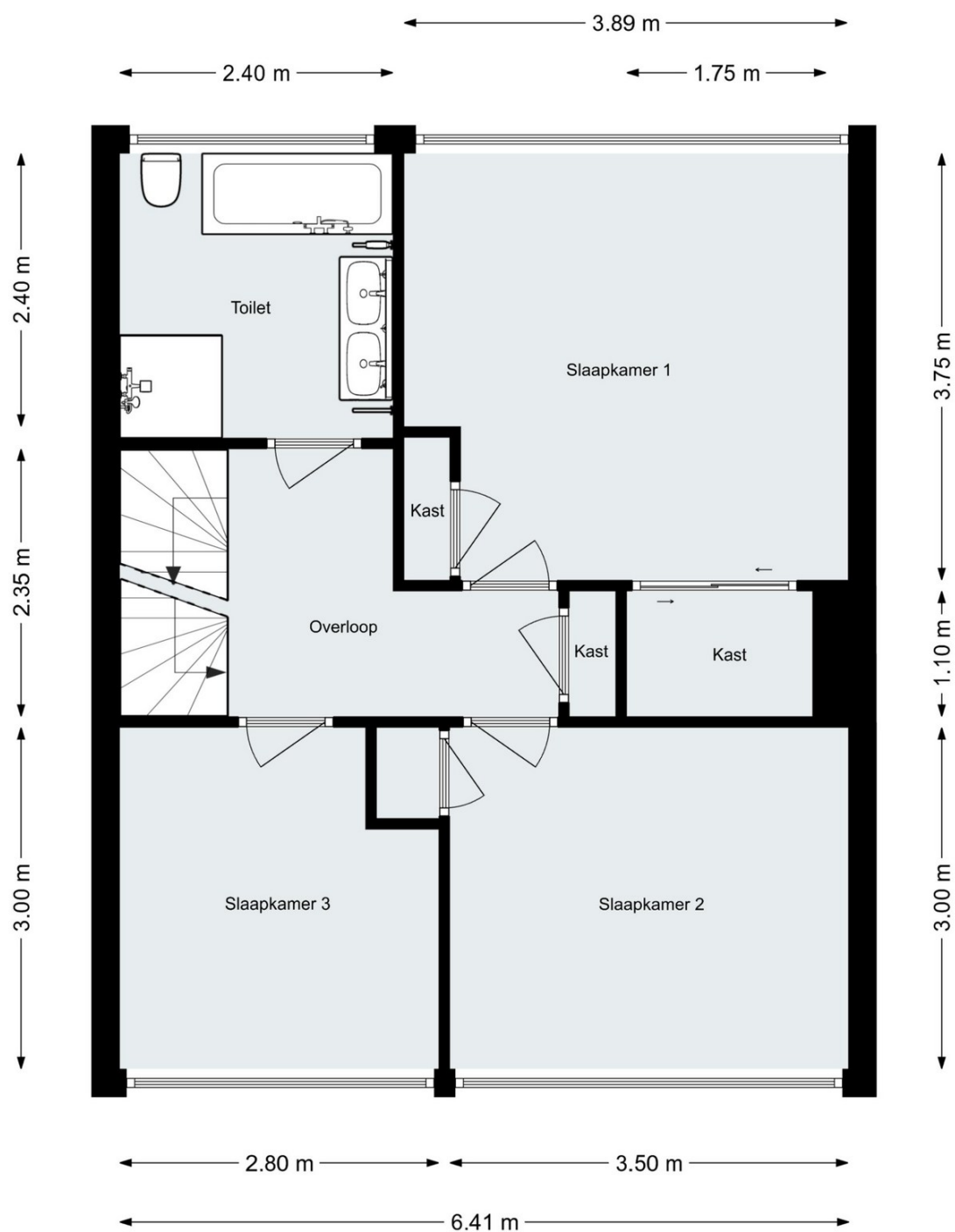
Begane grond



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

Plattegrond

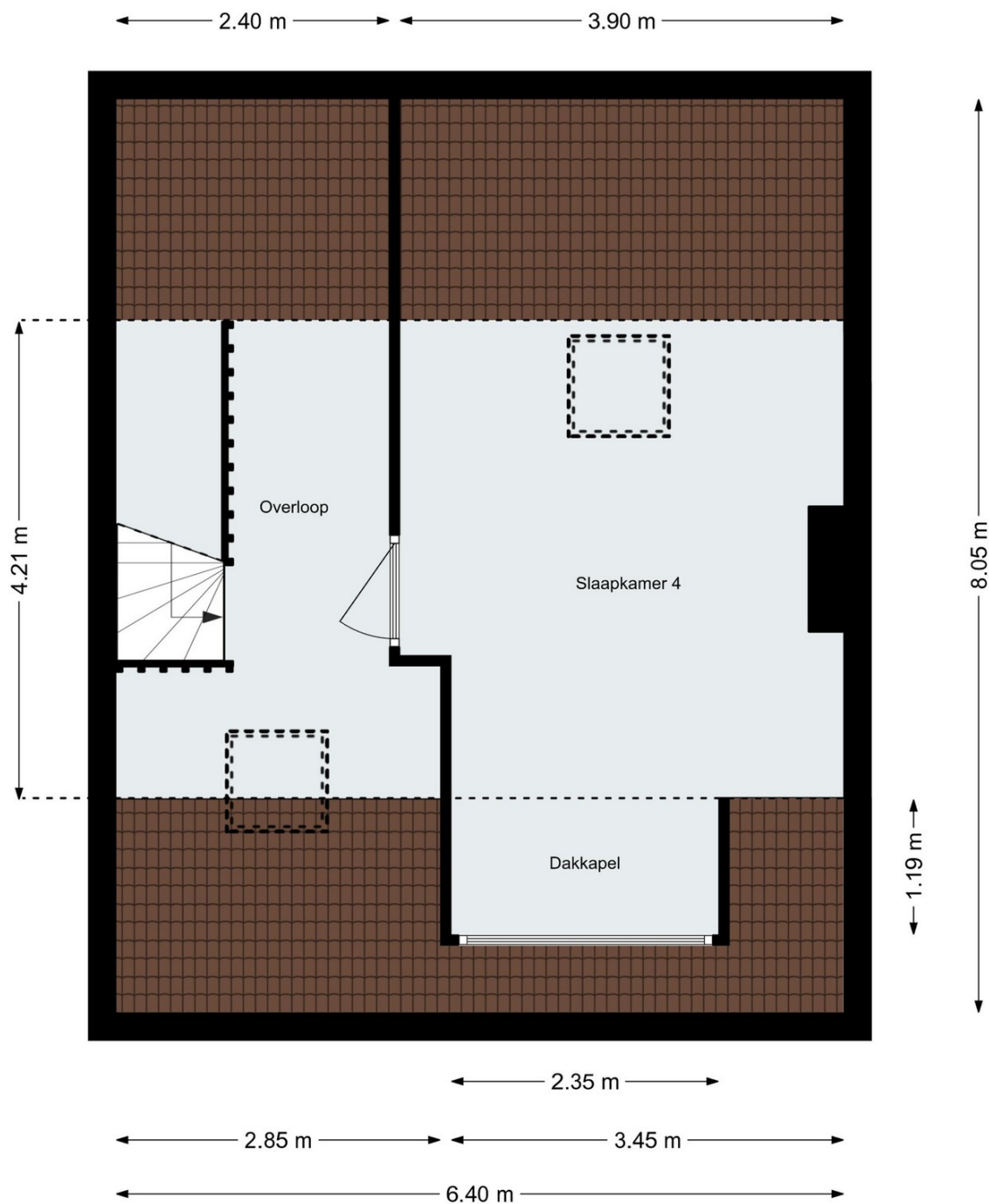
Verdieping



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

Plattegrond

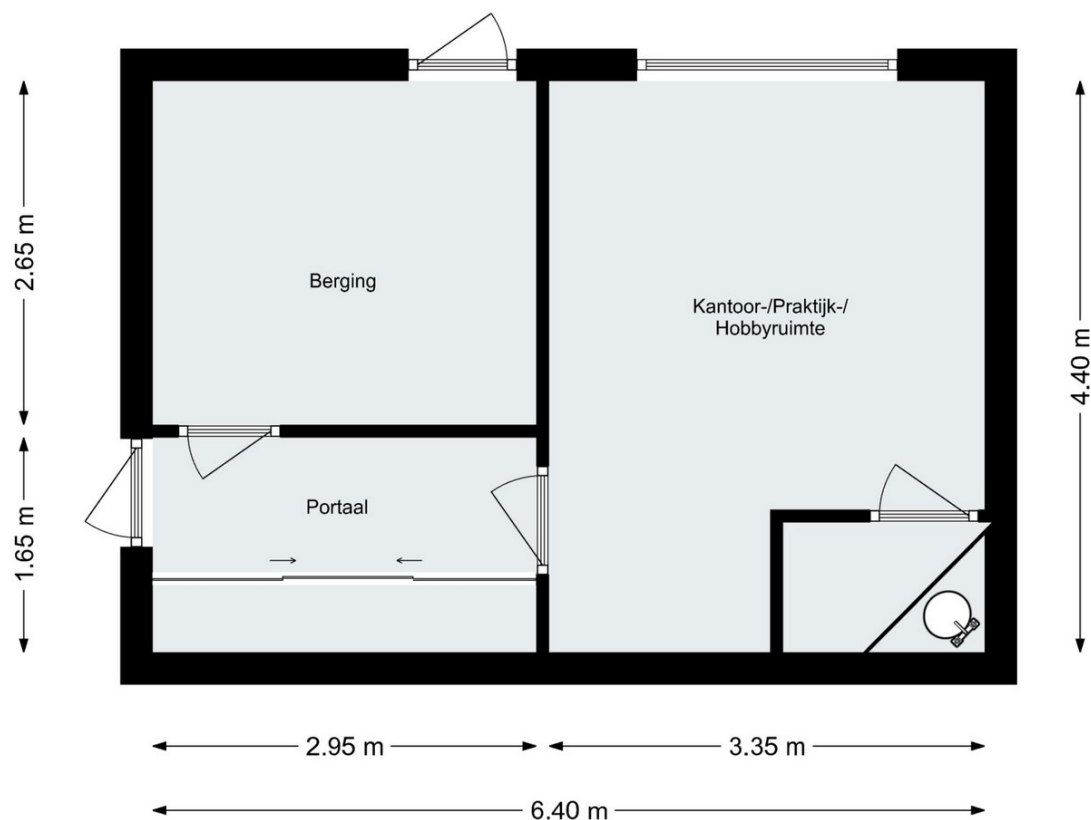
Tweede-/ Zolderverdieping



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

Plattegrond

Berging / Kantoor- Praktijkruimte



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

Kadastrale kaart



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.*

[illegible]

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

Aangesloten bij branchevereniging:

