

Welkom thuis!



Louis Porquinlaan 73

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Louis Porquinlaan 73
Bergen op Zoom

€ 449.500,- k.k.
Per direct beschikbaar

Maatvoering

Woonoppervlakte ± 97
Inhoud ± 311

Bouw

Typewoning	Appartement
Bouwjaar	2026
Bouwaard	Traditioneel
Vloeraard	Beton
Dak	Plat dak met bitumen bedekt
Kozijnen	Kunststof

Installatie

Verwarming	Warmtepomp WTW
Warm Water	Warmtepomp
Elektra	8 groepen + fornuisgroep + warmtepompgroep
	2 aardlekschakelaars

EnergieLabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ HR++ beglazing
- ✓ Volledig geïsoleerd

Omschrijving

Goed nieuws voor wie zijn wooncarrière naar het volgende niveau wil tillen: Louis Porquinlaan 73 Bergen op Zoom staat te popelen om een nieuwe bewoner te verwelkomen! Dit hoekappartement heeft alles in huis waar veeleisende eigenaren van dromen. Dus, pak je verhuisdozen maar vast in – want zo'n kans komt niet vaak voorbij.

Stel je voor: wakker worden in dit gloednieuwe complex, volledig instap-klaar en gebouwd met het oog op comfort, luxe én duurzaamheid. Energieverspilling? Echt niet. Dankzij het energielabel A+++ zit je hier jarenlang goed en groen. De vloerverwarming kriebelt behaaglijk aan je tenen, terwijl je de eerste zonnestralen vangt op je royale hoekterras. Nog voordat de dag echt begint, heb je al zin om thuis te komen.

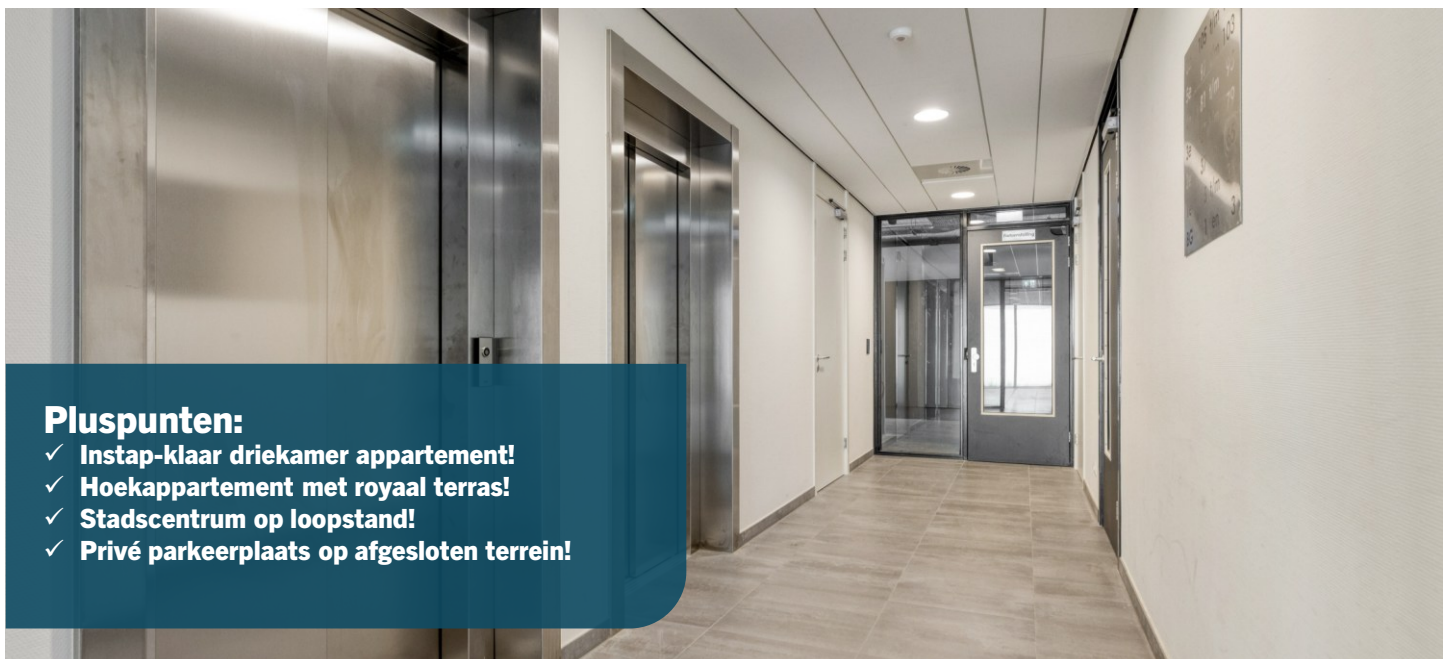
Louis Porquinlaan 73 ligt letterlijk op steenworp afstand van het gezellige stadscentrum van Bergen op Zoom. Een lekkere kop koffie aan de Markt, snel boodschappen doen, een goed restaurant pakken met vrienden – het mooiste van de stad ligt binnen handbereik. Toch woon je hier net genoeg buiten het drukke centrum om te kunnen genieten van rust en privacy aan de rand van het bruisende leven.

Hou je van 'gewoon' luxe, zonder alle poespas? Dit appartement wil het jou écht gemakkelijk maken. Alles is tot in de puntjes afgewerkt; strakke keuken, keurige badkamer, modern toilet, en grote raampartijen die licht en ruimte geven. Dat merk je direct in de ruime woonkamer. Met de twee slaapkamers is dit echt een driekamerappartement te noemen. Instap-klaar als nooit tevoren; laat de verhuiswagen maar komen, je kunt er zó in!

Hier woon je niet alleen mooi, maar ook super praktisch. Het complex biedt van alles: een eigen fietsenberging (nooit meer een natte fiets na stormachtig Hollands weer...), een berging speciaal voor je scootmobiel én beveiligde brievenbussen inclusief pakketboxen. Pakketje gemist? Niet hier! Parkeren? Dat doe je op je eigen privéplekje op het afgesloten parkeerterrein.

Je kent het wel: een fantastisch huis zien, maar dan maanden moeten wachten. Niet op Louis Porquinlaan 73! Dit appartement is direct beschikbaar. Je hoeft alleen nog je meubels neer te zetten, je favoriete schilderij aan de muur te hangen... en je bent klaar om te genieten.

Pak je kans, boek vandaag nog een bezichtiging en maak van deze droomlocatie jouw nieuwe thuis: Louis Porquinlaan 73 Bergen op Zoom. Zie jij jezelf hier al zitten op je zonnige balkon, met uitzicht op een nieuw hoofdstuk in jouw woonavontuur? Waar wacht je nog op?



Pluspunten:

- ✓ Instap-klaar driekamer appartement!
- ✓ Hoekappartement met royaal terras!
- ✓ Stadscentrum op loopstand!
- ✓ Privé parkeerplaats op afgesloten terrein!

Indeling

Entree / Hal:

Heerlijke ruime binnenkomst van het appartement. De nis bij de meterkast leent zich uitstekend voor de kapstok en de schoenen. Direct valt de strakke afwerking van het appartement op. Extra lekker is de aanwezige vloerverwarming die je in heel het appartement aantreft. De hal geeft toegang tot alle ruimtes. De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

Woonkamer:

Wat een licht en ruimte! Door de royale raampartijen en de schuifpui kan het daglicht goed binnenstromen en is er een mooi vrij uitzicht. Er is veel ruimte voor een royale zithoek. Plaats een flinke eettafel om samen met vrienden en/of familie te dineren. Via de woonkamer zijn er op diverse plekken mogelijk om het terras/balkon te betreden. Een slimgedeelde woonkamer!

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

Keuken:

Praktische open keuken met veel werk- en bergruimte. Door de neutrale kleurstelling past deze keuken in ieder interieur. Tijdens het koken blijf je in contact met de familie/vrienden en kunnen ze altijd een handje helpen om de lekkerste maaltijden te bereiden. De keuken met kunststofwerkblad is voorzien van:

- + 4-pits inductiekookplaat
- + Afzuigkap (recirculerend)
- + Combimagnetron / Oven
- + Enkele spoelbak
- + Koel-/vriescombinatie
- + Kokend waterkraan (Quooker)

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 1:

De hoofdslaapkamer met 17,5 m2 vloeroppervlakte is zeker ruim te noemen. Plaats een royaal tweepersoonsbed een aantal kledingkasten en je houdt nog steeds veel ruimte over. Via de slaapkamer is er toegang tot het terras/balkon via het draai-/kiepraam.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 2:

Altijd handig een tweede slaapkamer. Gebruik je deze extra kamer als logeerkamer? Er is plek genoeg voor een bed, kledingkast en bureau. Uiteraard is de kamer ook te gebruiken als studeer-/werkkamer. Zoals je leest zijn er veel mogelijkheden. Ook via deze kamer is er toegang tot het terras/balkon.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

Badkamer:

Een balzaal dat is het eerste waar je aan denkt als je deze zéér royale badkamer binnenstapt. De neutrale tegelkeuze zorgt dat je eenvoudig met een paar accessoires de badkamer helemaal eigen kunt maken. Ook handig als je zo nu en dan wat anders wilt.

De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel met enkele spoelbak
- + Inloofdouche
- + Handdoeken radiator
- + Wandcloset

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

Toilet:

Heel praktisch is het aparte toilet. Zo hoeft de visite niet in je badkamer te komen. Het keurig afgewerkte toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

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

Berging / Technische- / Wasruimte:

Deze multifunctionele ruimte is haast niet weg te denken in dit luxe appartement. De wasmachine kan hier worden geplaatst samen met een aantal opbergrekken. Hier tref je onder andere ook de warmtepompinstallatie en WTW.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

Terras/balkon:

Omdat het appartement op de hoek van het complex is gelegen is de buitenruimte net een maatje groter. Grenzend aan de woonkamer kan er een leuke zitje worden geplaatst om van het zonnetje te genieten. Dat kan ook niet anders door de zuidelijke oriëntatie. De vaste plantenbakken zorgen dat je makkelijk wat groen kunt planten wat het aanzicht net wat gezelliger maakt.

Parkeerplaats:

Bij het appartement hoort ook een privéparkeerplaats op het afgesloten parkeerterrein. Rondom het complex zijn er voldoende parkeergelegen voor de visite.

Fietsenstalling & Scootmobielstalling:

Aan de fietsen is ook gedacht. De speciale berging op de begane grond biedt voldoende plaats voor een aantal fietsen. In deze gemeenschappelijke stalling is er ook een privébergkast aanwezig. Super handig voor de fietstassen en voor wat gereedschap. Mocht je ook een scootmobiel hebben, dan is er hier ook een speciale berging voor met oplaadmogelijkheden. Zo staat de scootmobiel niet in de weg in het appartement.



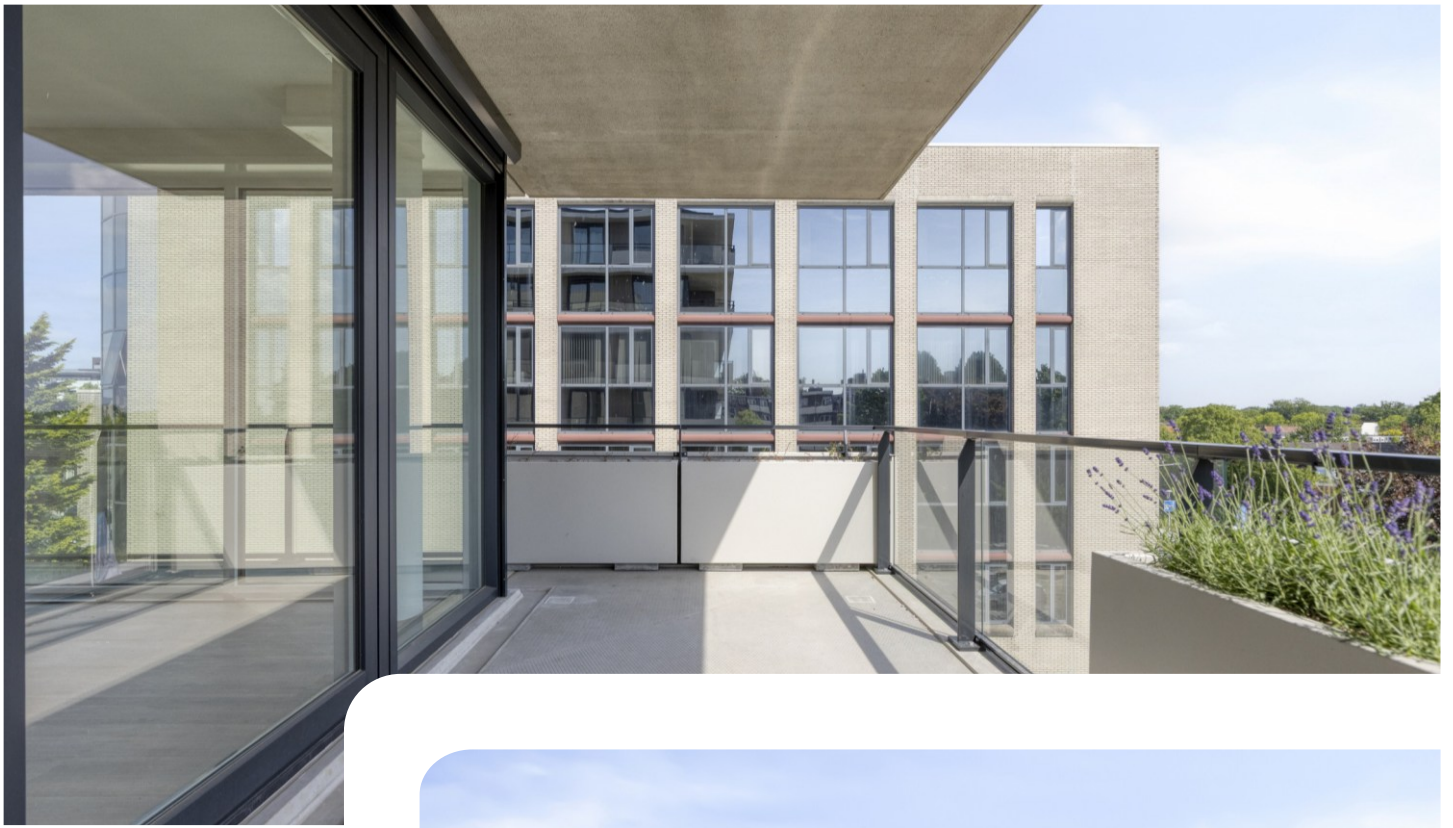






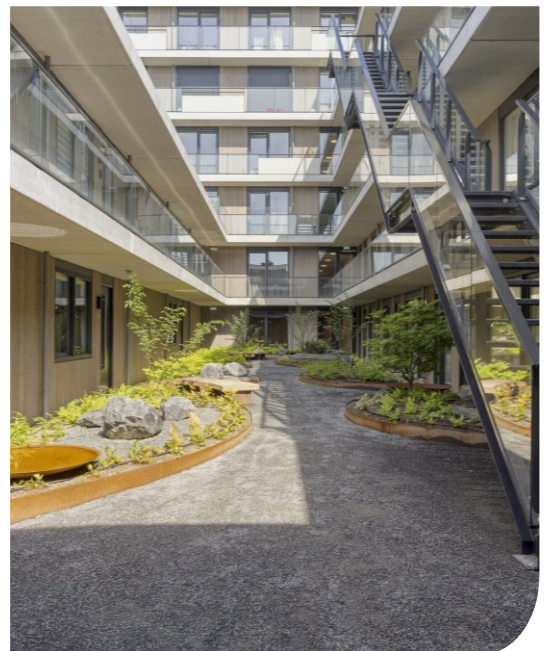
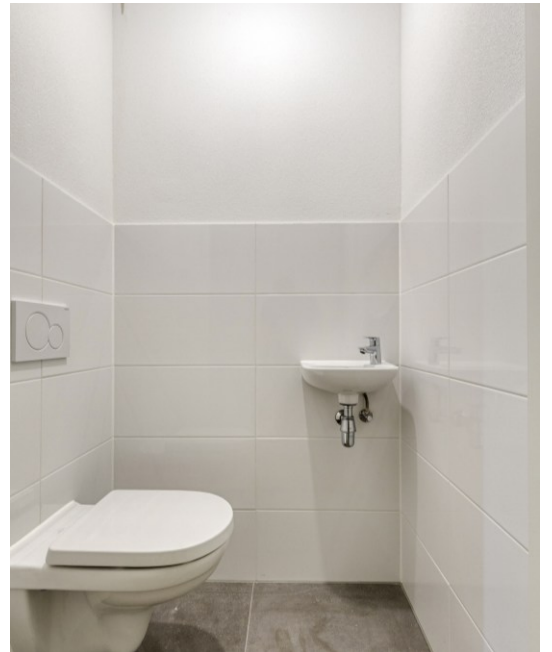
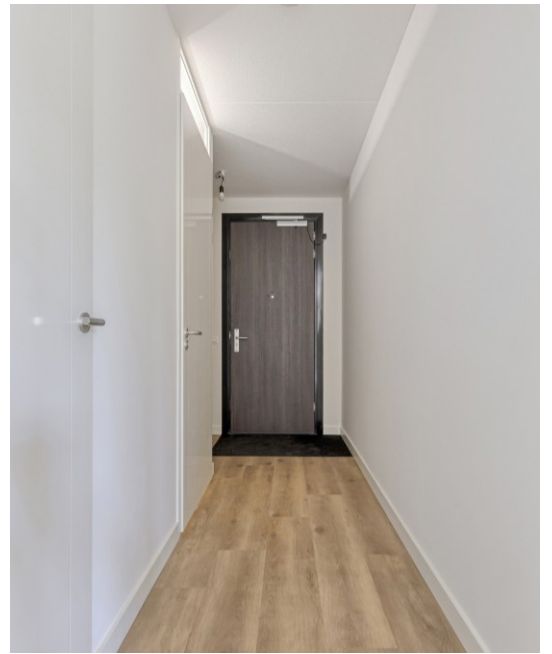






Zonnig terras!





Plattegrond

Appartement



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

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

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** helpen we je bij alles wat komt kijken bij het kopen, verkopen of taxeren van een woning. Dat doen we nuchter, betrokken en met kennis van zaken. Een huis kopen of verkopen is geen alledaagse beslissing, en daarom vinden we het belangrijk dat je kunt rekenen op duidelijkheid en persoonlijke begeleiding.

We nemen de tijd om je situatie en wensen goed te begrijpen. Geen standaardverhaal, maar advies dat past bij jou en bij de woning. Dankzij onze ervaring en onze kennis van de lokale markt kunnen we realistisch meedenken en je helpen om de juiste keuzes te maken.

Bij de verkoop van een woning zorgen we voor een sterke en verzorgde presentatie, met onder andere professionele fotografie en goede online zichtbaarheid. Tegelijk houden we het proces transparant en overzichtelijk, zodat je altijd weet waar je staat.

Ons doel is simpel: het koop- of verkoopproces zo prettig en soepel mogelijk laten verlopen. Of je nu voor het eerst een huis koopt, gaat verhuizen, of inzicht wilt in de waarde van je woning — wij staan naast je, van begin tot eind.

Waarom Van Goede Huizen Makelaar:

- ✓ **Persoonlijke begeleiding zonder poespas**
- ✓ **Goede kennis van de lokale woningmarkt**
- ✓ **Eerlijke communicatie en heldere afspraken**
- ✓ **Zorgvuldige taxaties en doordachte onderhandelingen**

Bij ons draait het niet alleen om huizen, maar om de mensen die erin wonen.

Neem gerust contact met ons op voor een kennismaking. We denken graag met je mee.



Arno van den Brink
Makelaar - Eigenaar
arno@vangoedehuizen.nl

Verkoop

Een woning verkopen doe je niet elke dag. Daarom begeleiden wij het hele proces van begin tot eind, zonder losse eindjes. We starten met een realistische vraagprijs, zorgen voor een sterke en verzorgde presentatie en nemen de onderhandelingen volledig uit handen.

Ook na het bereiken van overeenstemming blijven we betrokken. We begeleiden je tot en met de afspraak bij de notaris, zodat alles klopt en niets aan het toeval wordt overgelaten. Zo verloopt de verkoop van je woning overzichtelijk, zorgvuldig en met aandacht voor jouw belangen.

Wat je van ons kunt verwachten:

- ✓ **Uitgebreide plaatsing op Funda!**
- ✓ **Professionele fotograaf!**
- ✓ **Opvallend makelaarsbord!**
- ✓ **Bezichtigingen door dé makelaar!**

GRATIS

Waardebepaling

VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs 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 verkoop, aankoop, verbouwing of financiering, wij zorgen voor een zorgvuldig en betrouwbaar taxatierapport dat voldoet aan alle geldende eisen en is gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs hebben een sterke kennis van de lokale markt en leveren een helder, goed onderbouwd rapport. Zo heb je duidelijkheid en een waardebeoordeling waarop je kunt vertrouwen.



van
goedehuizen
makelaar

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:

Vastgoed
Ned.