

TE KOOP



Duitslandstraat 27

Bergen op Zoom

Vraagprijs € 295.000 k.k.



Omschrijving

Deze leuke en ruime (her)starterswoning ligt aan een autoluwe straat in een kindvriendelijke en groene omgeving in de geliefde wijk Noordgeest in Bergen op Zoom, met voldoende parkeergelegenheid achter de woning en vele voorzieningen op loopafstand.

De woning is op de begane grond voorzien van een lichte tuingerichte woonkamer en de keuken aan de voorzijde. Op de 1e verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers en de badkamer. Op de 2e verdieping bevindt zich nog een grote zolderkamer die vele mogelijkheden biedt tot het creëren van (een) extra slaapkamer(s). Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de zonnige, fraai aangelegde tuin met achterom. Aan de zijkant van de woning is een grote berging aangebouwd. Kortom, deze woning is absoluut een bezichtiging waard!

Ligging

De woning ligt aan een rustige en kindvriendelijke straat. De achtertuin grenst aan een parkeerplaats en een speeltuintje. De Melanen, het Oscar van Hemelpark en het Meilustbos, maar ook scholen en winkels bevinden zich op loopafstand. Het historische stadscentrum van Bergen op Zoom, het station en de snelweg zijn eenvoudig bereikbaar.



REDEKENEN VOOR HET KOPEN VAN DEZE WONING

- Een leuke hoekwoning met 3 slaapkamers en de mogelijkheid tot het realiseren van een 4^e of zelfs 5^e slaapkamer.
- Een lichte en ruime tuingerichte woonkamer.
- De ligging in de wijk Noordgeest in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, nabij supermarkt, scholen, binnenstad en uitvalswegen.
- Een zonnige en mooi aangelegde achtertuin met een grote aangebouwde berging aan de zijkant van de woning.



INDELING

Begane grond

Entree

Als je de woning binnen stapt kom je in de gang waar zich aan de linkerkant het toilet bevindt en de trap naar de eerste verdieping. Aan het einde van de gang bevindt zich aan de rechterkant de meterkast (9 groepen en 2 aardlekschakelaars) en de deur die toegang biedt tot de woonkamer.

Woonkamer

Vanuit de hal kom je in de lichte en tuingerichte woonkamer. In de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot de zonnige, op het westen gelegen tuin.

Keuken

Vanuit de woonkamer kom je in de aan de voorzijde van het huis gelegen nette keuken. Deze keuken is ingericht met een keukenblok met onder- en bovenkasten en een kunststof aanrechtblad aan de ene kant en aan de andere zijde staat een wandkast met ingebouwde koel/vriescombinatie en combi-oven. De keuken is verder voorzien van een 5-pits gasfornuis, een afzuigkap en een vaatwasser.







Afwerkingen

- *Entree:* betonnen vloer gedekt met laminaat vloer, spachtelputz wanden, gestuct plafond en betegeld toilet.
- *Woonkamer:* betonnen vloer gedekt met dezelfde laminaatvloer als in de hal, spachtelputz wanden, gestuct plafond.
- *Keuken:* betonnen vloer gedekt met wederom dezelfde laminaat vloer, spachtelputz wanden, gestuct plafond, kunststof keukenblok met kunststof werkblad.

Eerste verdieping

Via de trap kom je op de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers en de badkamer. Ook bevindt zich hier de vaste trap naar de zolderverdieping.

Slaapkamers

Slaapkamer 1 (ca. 12 m²) bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Slaapkamer 2 (ca. 10 m²) en 3 (ca. 8 m²) bevinden zich aan de achterzijde van de woning.

Badkamer

De keurige badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche, toilet en een enkele wastafel met onderkast.









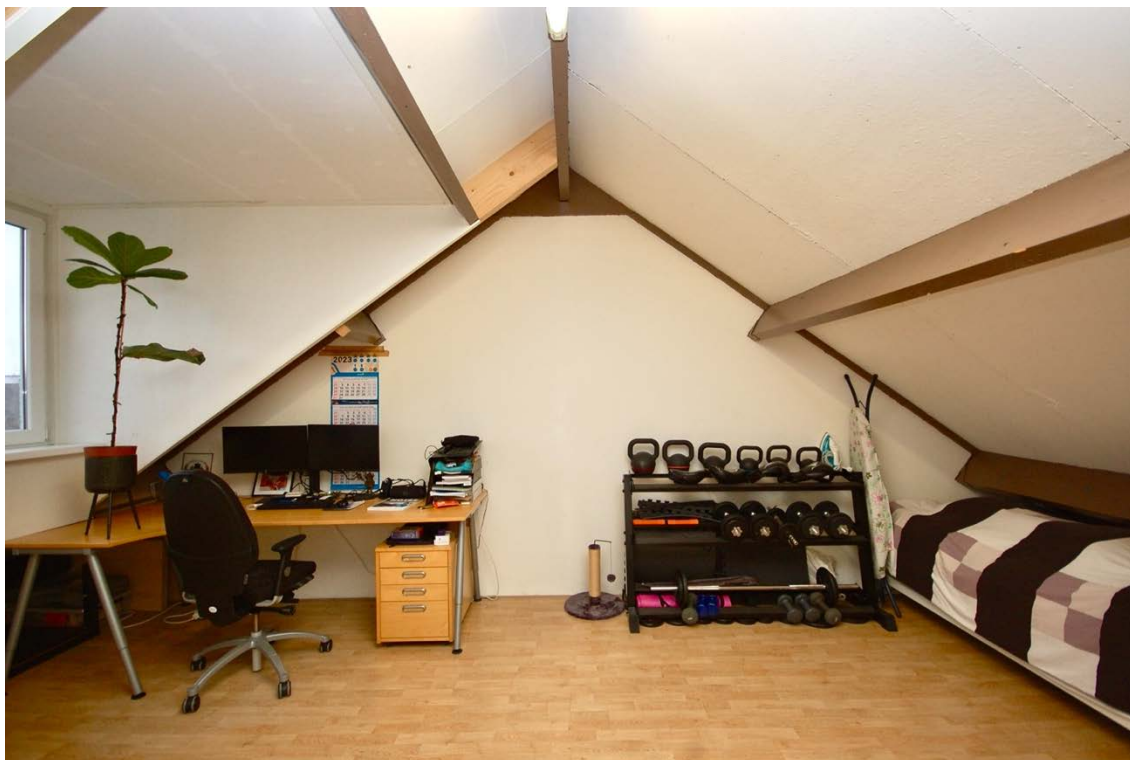
Afwerkingen

- *Overloop en slaapkamers*: betonnen vloer gedekt met laminaatvloer, deels gestucte en deels behangen wanden en stucwerk plafond.
- *Badkamer*: betonnen vloer gedekt met plavuizen, betegelde wanden.

Tweede verdieping

Zolder

Via de vaste trap vanaf de eerste verdieping kom je op de ruime zolder met dakkapel (ca. 23 m²) waar zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger bevinden. Ook vind je hier de HR-combiketel (ATAG I36 ECZ uit 2021).





Afwerkingen

- Betonnen vloer gedekt met een laminaatvloer, gestucte wanden.

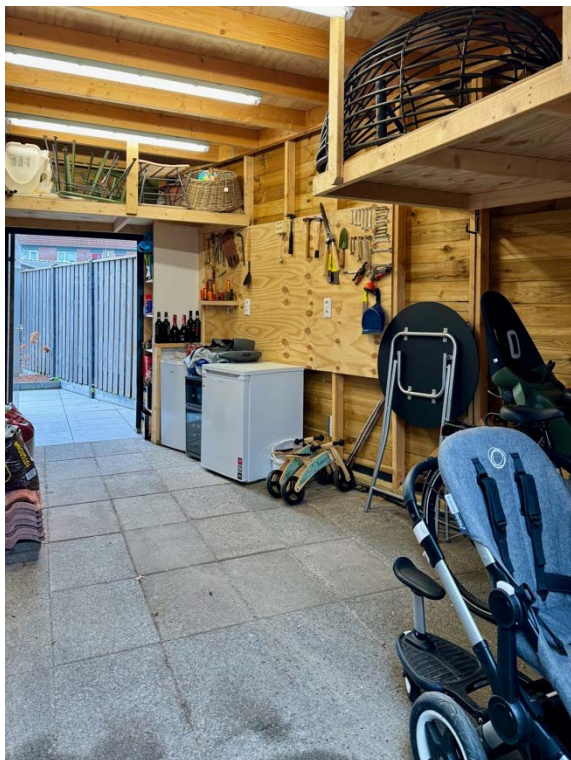
Buitenruimte

Tuin en achterom

De mooi aangelegde zonnige op het westen gelegen achtertuin is voorzien van sierbestrating en borders met beplanting.

Ook vind je hier de achteruitgang (achterom) en aan de zijkant van de woning de ruime aangebouwde houten berging met slimme oplossing voor de containers.







KENMERKEN

Algemeen

Kadastrale aanduiding	C 4532
Bouwjaar	1985

Overdracht

Vraagprijs	€ 295.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Gebruiksoppervlakten

Wonen	104 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	15 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Perceel	130 m ²

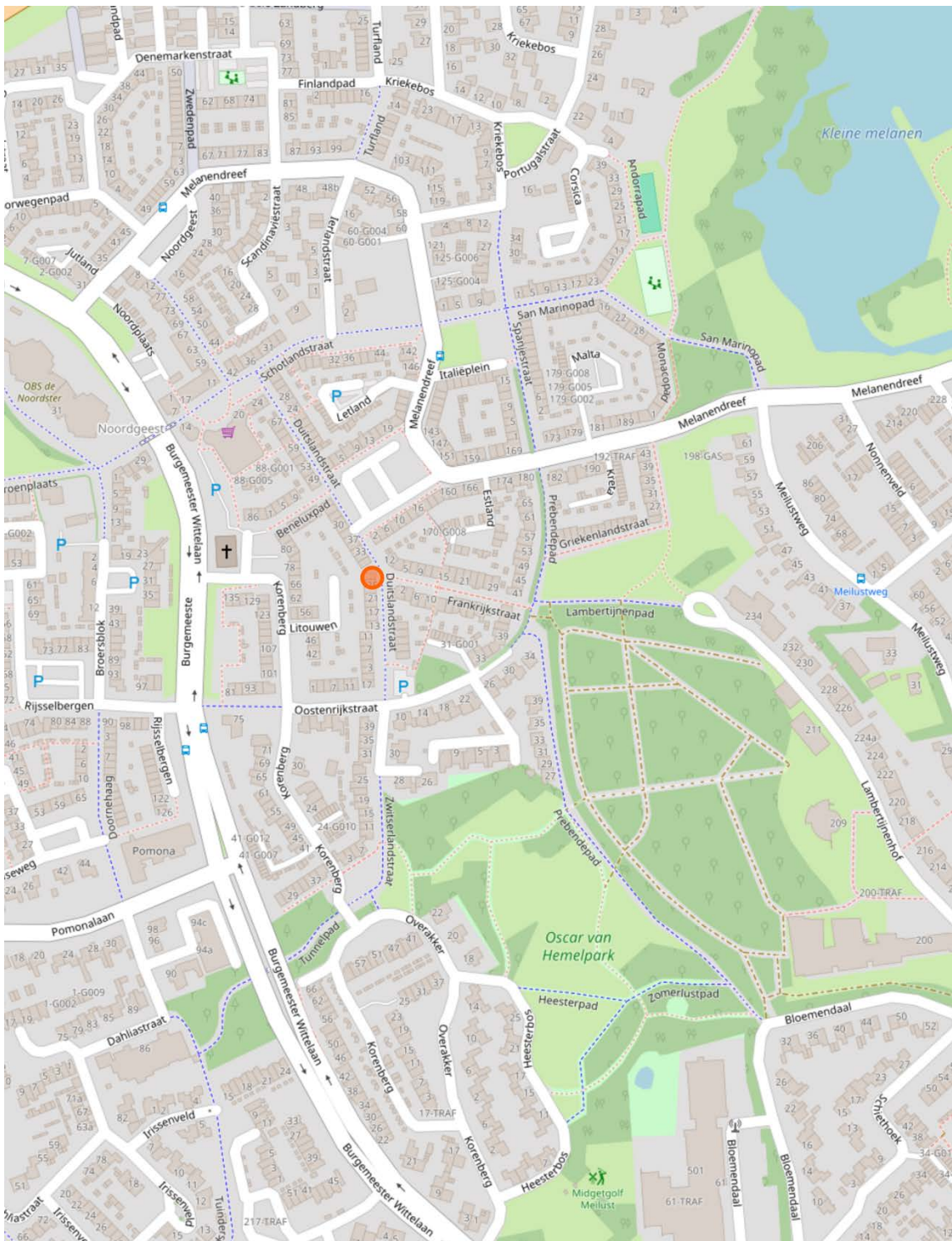
Ruimtes

Aantal slaapkamers	3 (4)
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Keukenapparatuur	5- pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel- vriescombinatie en vaatwasser.
Badkamer	Douche, toilet, badkamermeubel met wastafel.

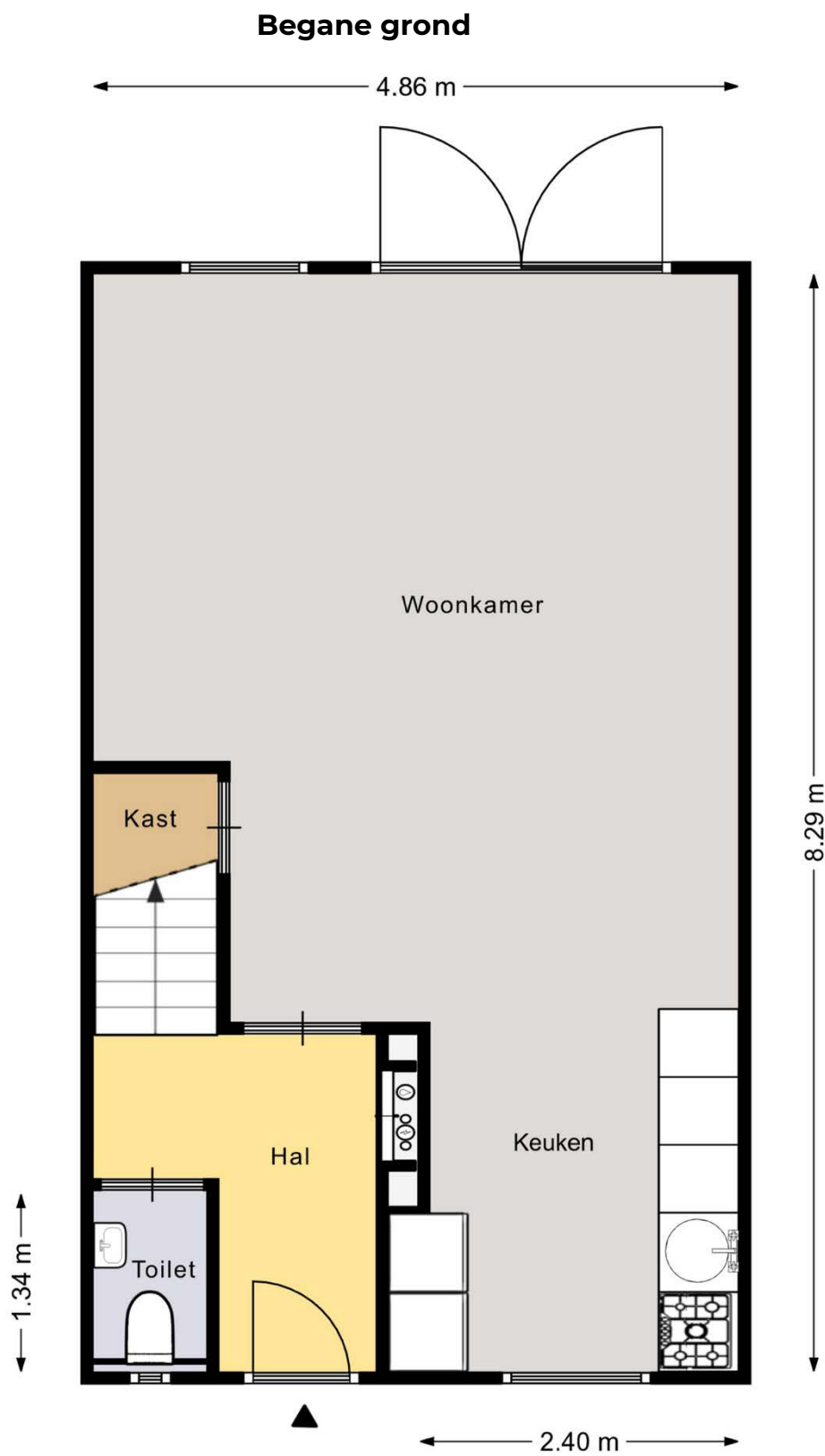
Overig

Definitief energielabel	C - <i>geldig t/m 3 november 2030</i>
-------------------------	---------------------------------------

KAART

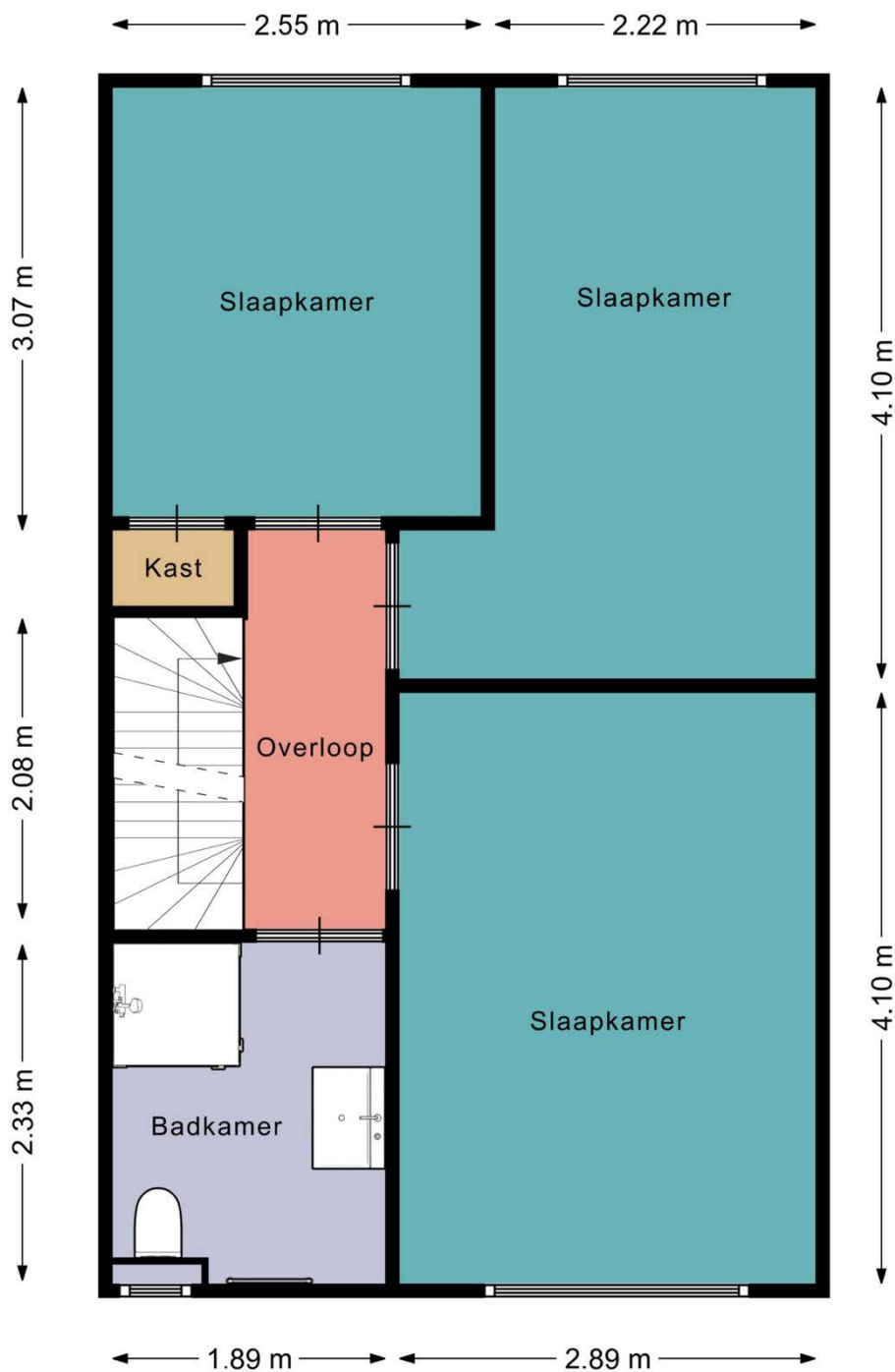


PLATTEGRONDEN



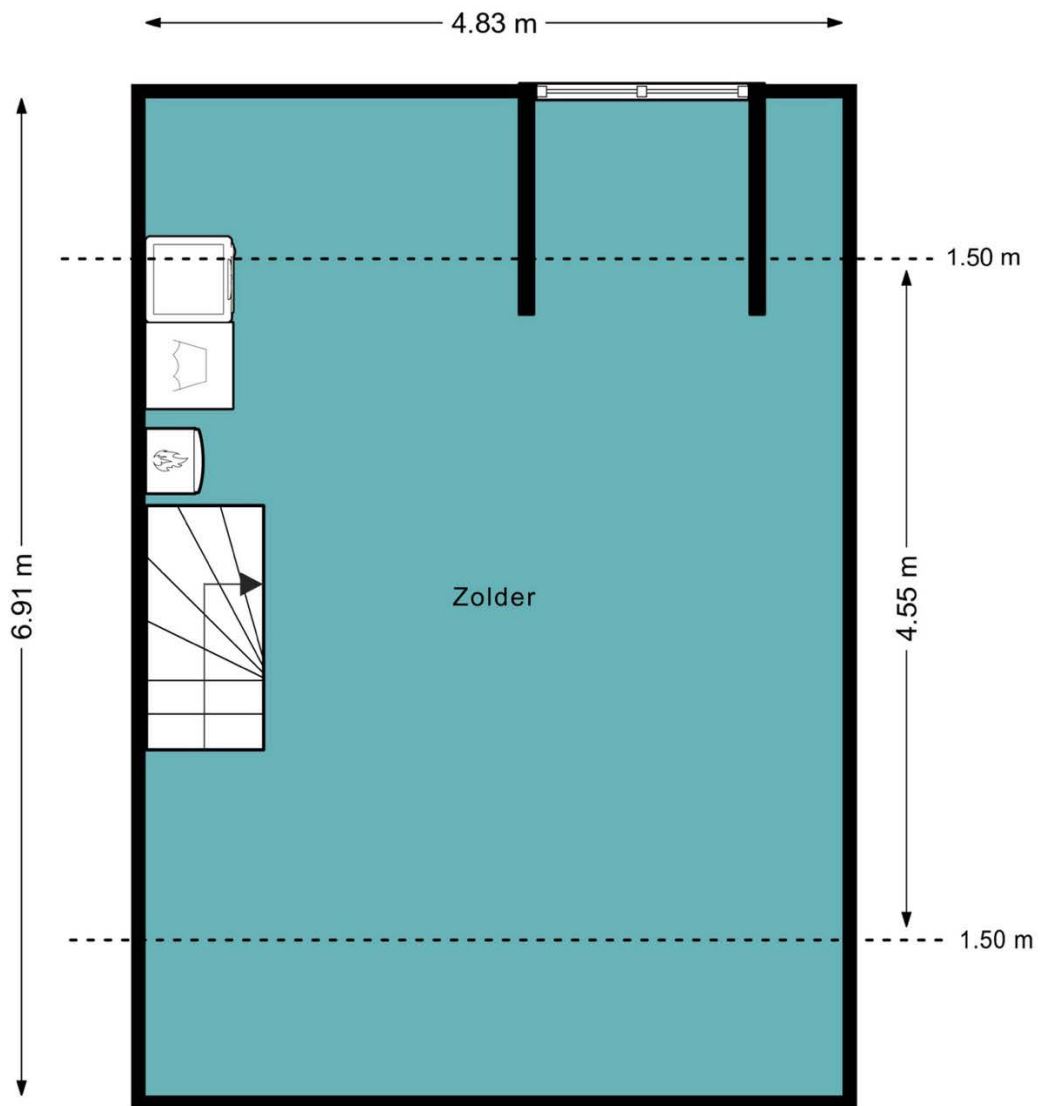
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

Woning	
Rolluiken	■
Vliegenhorren	■
Vloeren	
Laminaat	■
Verlichting	
Opbouwverlichting	■
Raamdecoratie	
Gordijnen en rails	■
Jaloezieën	■
Rolgordijnen	■
Keuken	
Koelkast	■
Gaskookplaat	■
Afzuigkap	■
Vaatwasser	■
(Combi)magnetron	■
Sanitair	
Badkamermeubel	■
Toiletaccessoires	■
Wasdroger	■
Wasmachine	■
Installaties CV	
(Voordeur)bel	■
Rookmelders	■
Thermostaat	■
Cv-installatie	■
Mechanische ventilatie	■

Buiten	
Tuinaanleg/ bestrating	■
Buitenverlichting	■
Buitenberging	■
Overig	
Boeken/ legplanken	■
Losse kasten	■
Zaken die geen eigendom zijn van de verkoper, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld cv-ketels, boilers, zonnepanelen) te weten:	
N.v.t.	

■	Blijft achter
■	Gaat mee
■	Ter overname aangeboden

AANVULLENDE INFORMATIE

Een bezichtiging

Bent u geïnteresseerd in een woning? Dan kunt u bij ons een afspraak maken voor een bezichtiging. Kwaliteit en aandacht vinden wij daarbij belangrijk. We nemen daarom de tijd voor u.

Een bod uitbrengen

U bent eruit. U wilt een bod doen op de woning. Bij het uitbrengen van uw bod dient u het volgende te vermelden:

De geboden prijs (in euro's)

Onder welke voorwaarden wilt u het bod uitbrengen. Denk hierbij aan financiering of bouwtechnische keuring

Uw voorkeur voor de opleverdatum

Na ontvangst van uw bod zullen wij dit bespreken met de verkoper. U bent op dat moment nog niet in onderhandeling. Als wij namens de verkopers een tegenvoorstel doen is dit wel het geval. Wanneer beide partijen overeenstemming hebben bereikt over de prijs, de voorwaarden, de opleveringsdatum en eventuele andere bijkomende zaken zoals overname van roerende zaken zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt.

Verkoop per inschrijving

Soms is er veel belangstelling. Van meerdere partijen tegelijk. In zulke gevallen kan de makelaar er in samenspraak met de verkoper voor kiezen om de woning te verkopen middels een inschrijving. Wilt u ook bieden op uw droomhuis? Dan kan dit op een vaste datum met een digitaal inschrijfformulier van Eerlijk Bieden waarvoor u van ons een link ontvangt. Direct na afloop van de inschrijvingstermijn worden alle biedingen bekend en met de verkoper besproken. Binnen een afgesproken termijn wordt bekend gemaakt of en aan wie verkoper gunt. Daarbij vinden wij het belangrijk dat alle biedende partijen volledig en tijdig worden geïnformeerd. Indien de verkoper uw bod accepteert, dan wordt door ons een concept koopovereenkomst opgemaakt.

Voorbehoud van financiering

Bij een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheek-verstrekende instelling verkregen wordt.

Dit voorbehoud wordt standaard voor maximaal 6 weken opgenomen. U mag maximaal 100% van de koopsom lenen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijk taxateur. U (of uw bank) kiest deze zelf. U kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt kan er wel een taxatie uitgevoerd worden in uw opdracht, maar zal dit te allen tijde pas plaats vinden na ondertekening van de koopovereenkomst en het verlopen van de bedenktijd.

Voorbehoud van een bouwtechnische keuring

Bij het maken (en het accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we hier uiteraard aan mee. In principe begeleiden wij het bezoek van de bouwkundige en u mag hierbij aanwezig zijn. U bent vrij in de keuze van de bouwkundige. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien u geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopakte. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een essentieel onderdeel zijn geweest van de acceptatie van uw bod door de verkoper.

Schriftelijkheidsvereiste

Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de verkoper en de koper, kan verkoper ingaan op een beter voorstel na de gunning. De Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, heeft bepaald dat als er een woning wordt verkocht door een particuliere verkoper aan een particuliere koper, er pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Het is daarom voor de koper van belang dat hij zo snel mogelijk de koopovereenkomst ondertekent.

Koopovereenkomst

Heeft u een overeenstemming bereikt? Dan stellen wij de koopovereenkomst op. Daarin wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk in de bieding zijn vermeld. Wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is getekend is de overeenkomst formeel tot stand gekomen.

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning ouder is dan 50 jaar heeft deze woning logischerwijs niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning. Bij woningen ouder dan 50 jaar wordt deze clausule standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Informatie- en onderzoeksplicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht (mededelingsplicht). Dit houdt in dat hij/zij verplicht is om eventuele gebreken waarvan hij/zij op de hoogte is te melden. De koper heeft een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij/zij zowel de bouwtechnische als de juridische staat van de woning moet onderzoeken. Wij adviseren u dergelijk onderzoek te (laten) verrichten voordat u een bod uitbrengt.

Bedenktijd

Als u een woning koopt, krijgt u drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hiervoor moet u wel schriftelijk een ontbindingsverklaring indienen. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopakte of een kopie daarvan overhandigd krijgt.

Notaris

Als koper heeft u de mogelijkheid zelf de notaris te kiezen, tenzij door ons anders aangegeven.

De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte een akte van levering op.

Verkoopdocumentatie


Alle vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud) dan kunt u zich hier niet op beroepen. Alles is met grootst mogelijke zorg samengesteld, echter kan er aan de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.




Spaij

MAKELAARS




 Spaij Makelaars
Bloemendaal 38
4614 CV Bergen op Zoom

 06-55153231

 info@spaijmakelaars.nl

 www.spaijmakelaars.nl

 Spaij Makelaars

 @Spaij Makelaars