

# TE KOOP



**Koning Willem III straat 30**

Bergen op Zoom

---

**Vraagprijs € 349.000 k.k.**



## Omschrijving

Wat een gezellige en goed onderhouden jaren '30 woning is dit! Heerlijk rustig gelegen met een ruime stadstuin maar wel op loopafstand van het historische stadscentrum van Bergen op Zoom en verschillende supermarkten!

De woning is op de begane grond voorzien van een sfeervolle living met een voor- en achterkamer met originele jaren '30 details en een houthaard, een fijne ruime keuken en bijkeuken. Op de 1e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een ruime badkamer. De zolderverdieping is nu in gebruik als bergzolder, maar deze verdieping biedt wel de mogelijkheid om een 4e slaapkamer te creëren.

Aan de achterzijde van deze leuke woning bevindt zich een heerlijke diepe stadstuin met een houten schuur. Bovendien is de woning voorzien van 6 zonnepanelen.

Kortom, deze mooie jaren '30 woning is absoluut een bezichtiging waard!

## Ligging

De woning is rustig gelegen in de geliefde woonwijk 't Fort op loopafstand van het historische stadscentrum van Bergen op Zoom. Ook verschillende supermarkten, een basisschool en het station van Bergen op Zoom liggen op loopafstand. Mocht je met de auto op pad gaan, dan ben je binnen enkele minuten op de snelwegen A4/A58.



## REDEKEN VOOR HET KOPEN VAN DEZE WONING

- Een goed onderhouden jaren '30 tussenwoning met een ruime stadstuin.
- De centrale ligging op loopafstand van het stadscentrum van Bergen op Zoom, supermarkten en het station.
- Mogelijkheden tot het uitbouwen van de benedenverdieping en het creëren van een 4<sup>e</sup> slaapkamer op de zolderverdieping.
- De aanwezigheid van 6 zonnepanelen en dubbel glas-in-lood glas.



## INDELING

### Begane grond

#### Entree

Als je de woning binnen stapt kom je in de hal. Deze is voorzien van de prachtige originele tegelvloer. De deur aan de rechterkant van de hal verschaft toegang tot de woonkamer. Aan het einde van de hal bevindt zich de deur naar de keuken. Ook bevinden zich hier de meterkast (8 groepen, 2 aardlekschakelaars) en de trap naar de eerste verdieping. Onder de trap bevinden zich nog een ruime bergkast en het toilet.

#### Woonkamer

Vanuit de hal kom je in de gezellige living met een voor- en achterkamer met mooie originele details zoals de houten plafonds en glas-in-lood bovenramen. De voorkamer is momenteel in gebruik als eetkamer en hier bevindt zich ook een schouw met houthaard.

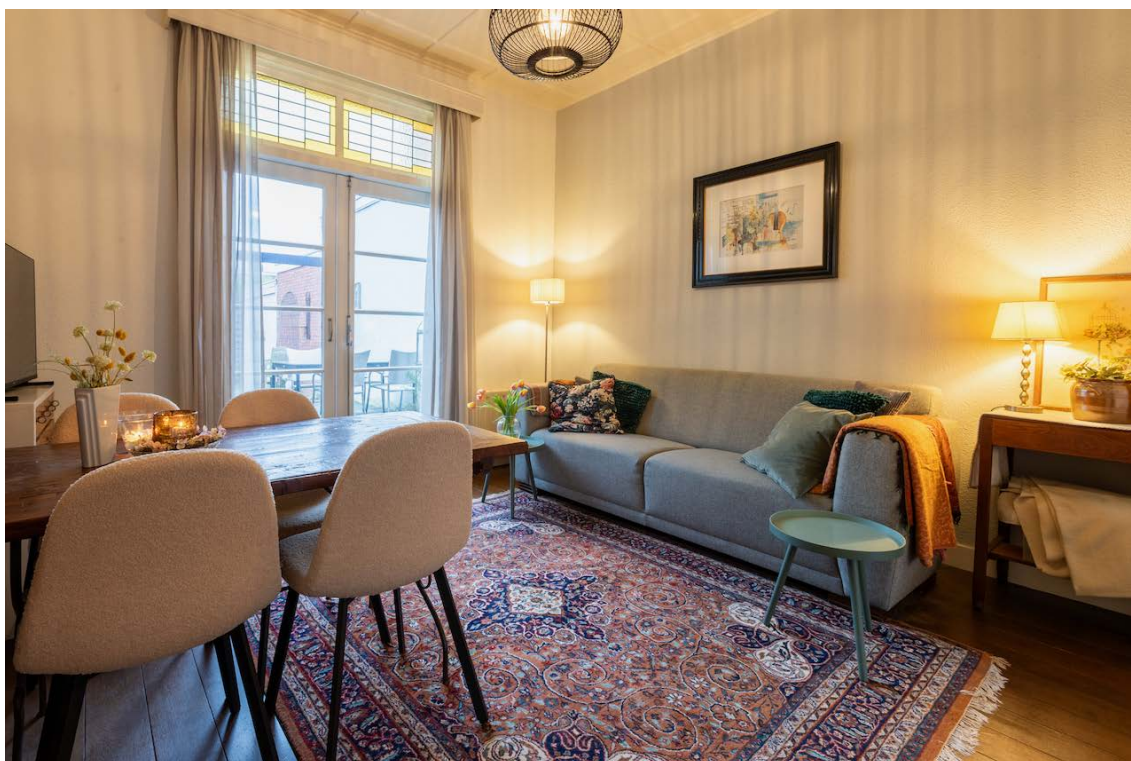
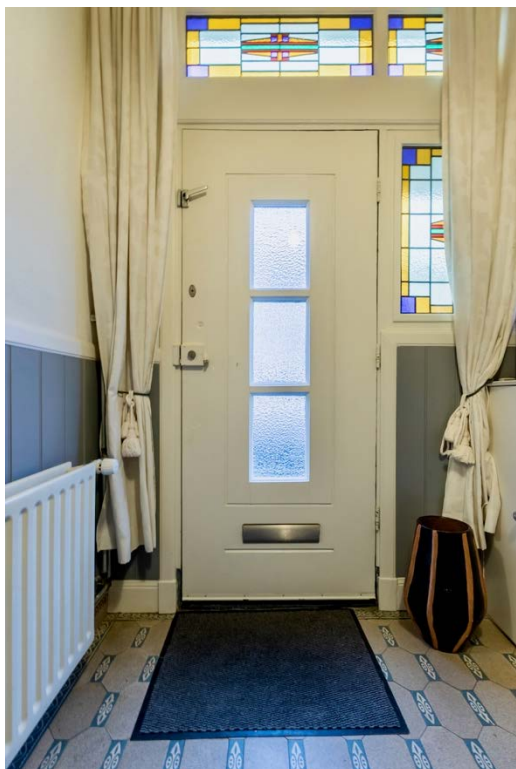
In de achterkamer bevindt zich het zitgedeelte. Via de openslaande deuren kom je in de heerlijk ruime, keurig aangelegde en diepe stadstuin.

#### Keuken en bijkeuken

Aan het einde van de hal bevindt zich de keuken, met onder- en bovenkastjes, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, heteluchtoven en magnetron.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de bijkeuken. Hier is ook de aansluiting voor de wasmachine en droger. Ook bevindt zich hier een grote inbouwkast en een deur naar de achtertuin.















### **Afwerkingen**

- *Entree*: originele tegelvloer, wanden met deels houten lambrisering en deels sierpleister en houten plafond. Het toilet heeft een betegelde vloer de wanden zijn deels betegeld en deels afgewerkt met sierpleister.
- *Woonkamer*: houten vloer, gestucte/sierpleister wanden en houten plafond.
- *Keuken*: originele tegelvloer, deels gestucte en betegelde wanden en gestuct plafond, houten keukenblok met een natuursteen werkblad.
- *Bijkeuken*: betegelde vloer, gestucte wanden en plafond.

## Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping die toegang geeft tot 3 slaapkamers en een ruime nette badkamer. Ook bevindt zich hier een steektrap naar de bergzolder.

## Slaapkamers

Slaapkamer 1 (ca. 8 m<sup>2</sup>) en slaapkamer 2 (ca. 10 m<sup>2</sup>) bevinden zich aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 10 m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

## Badkamer

De ruime en nette badkamer is voorzien van inloopdouche, ligbad, toilet en brede enkele wastafel met onderkast en boven de wastafel een spiegel met kastruimte.











### **Afwerkingen**

- *Overloop en slaapkamers:* houten vloer gedekt met een laminaatvloer, gestucte wanden en plafonds.
- *Badkamer:* houten vloer gedekt met tegels, deels betegelde en gestucte wanden.

## **Zolderverdieping**

Via een steektrap op de overloop kom je op de ruime zolder. Deze is momenteel in gebruik als bergzolder maar geeft ook de mogelijkheid om nog een 4<sup>e</sup> slaapkamer te creëren.

Op de zolderverdieping bevindt zich de CV-ketel (Nefit Proline HRC 30 CW5 Combiketel, 2020) en de omvormer voor de 6 zonnepanelen.

## **Buitenruimte**

### **Tuin**

De nette, onderhoudsvriendelijke, diepe, op het noorden gelegen achtertuin is voorzien van sierbestrating, kunstgras en beplanting.

### **Schuur**

De houten schuur in de tuin (ca. 5 m<sup>2</sup>) is voorzien van elektra en water.







### **Bijzonderheden**

- In januari 2023 is van bijna al het glas-in-lood dubbelglas gemaakt.
- De woonkamer is aan de voor- en achterzijde voorzien van deels elektrische rolluiken.
- De woning is voorzien van 6 zonnepanelen (2019, 300WP, 1750 watt).



## KENMERKEN

### Algemeen

Kadastrale aanduiding	H 3799
Bouwjaar	1935

### Overdracht

Vraagprijs	€ 349.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Gebruiksoppervlakten

Wonen	110 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	12 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	-

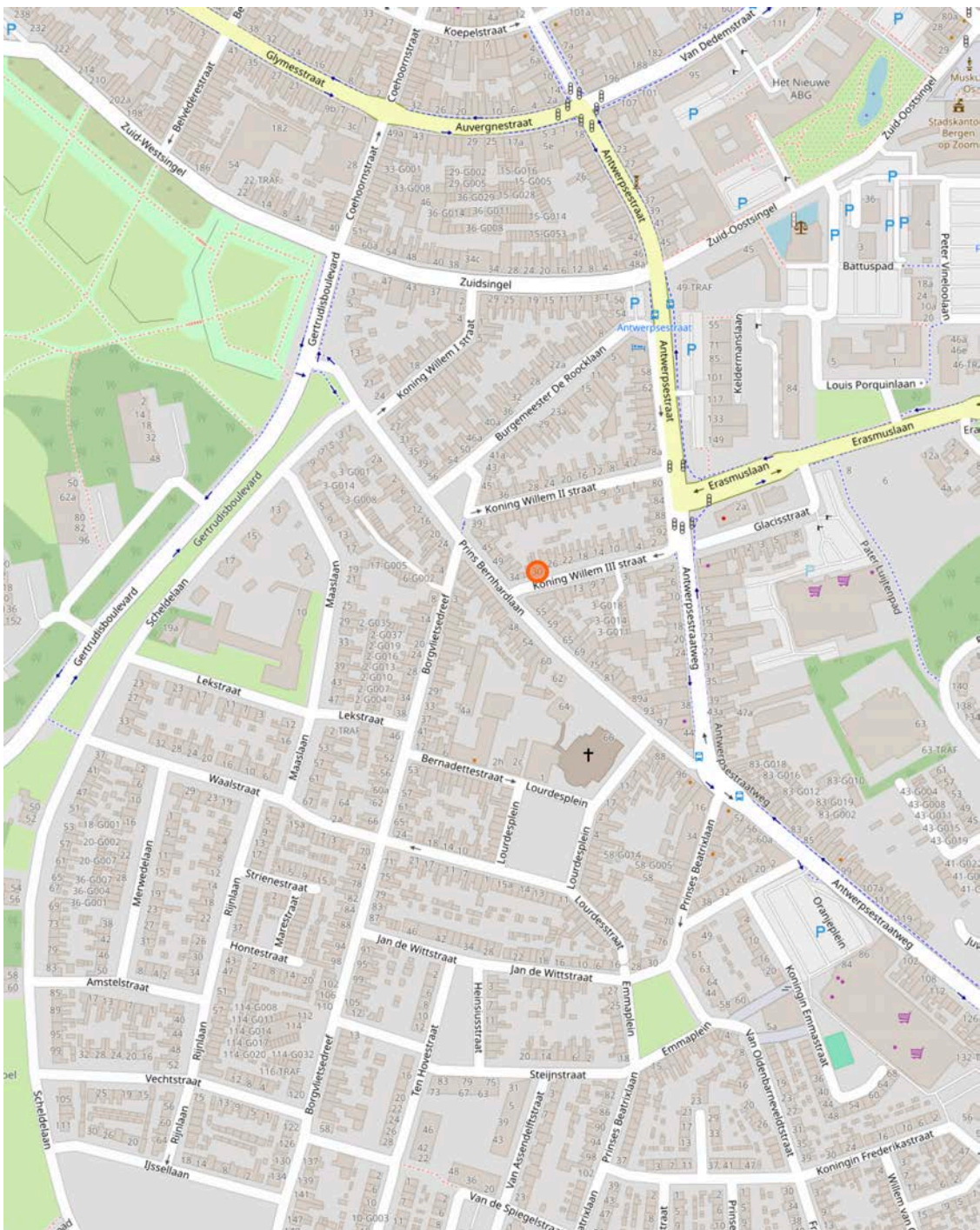
### Ruimtes

Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Keukenapparatuur	4-pits gaskookplaat, afzuigkap koelkast, vaatwasser, oven en magnetron
Badkamer	Douche, ligbad, toilet, wastafel

### Overig

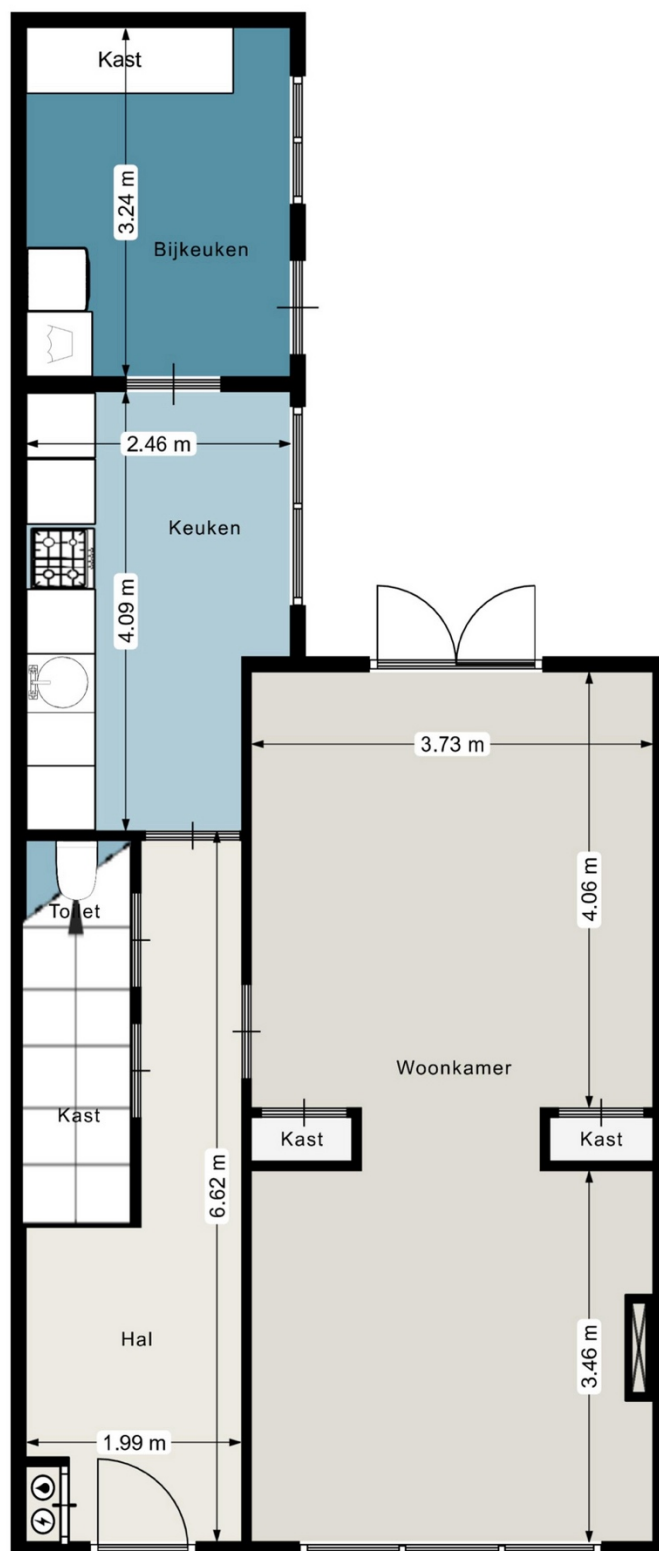
Definitief energielabel	D - geldig tot 14-01-2035
-------------------------	---------------------------

# KAART



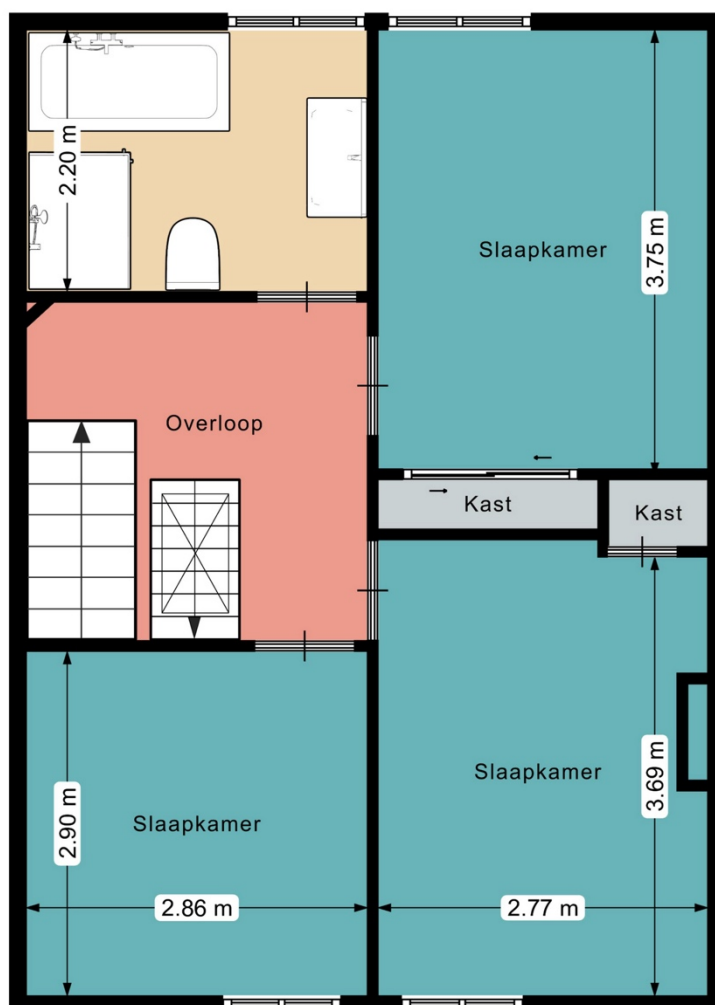
# PLATTEGROND

## Begane grond



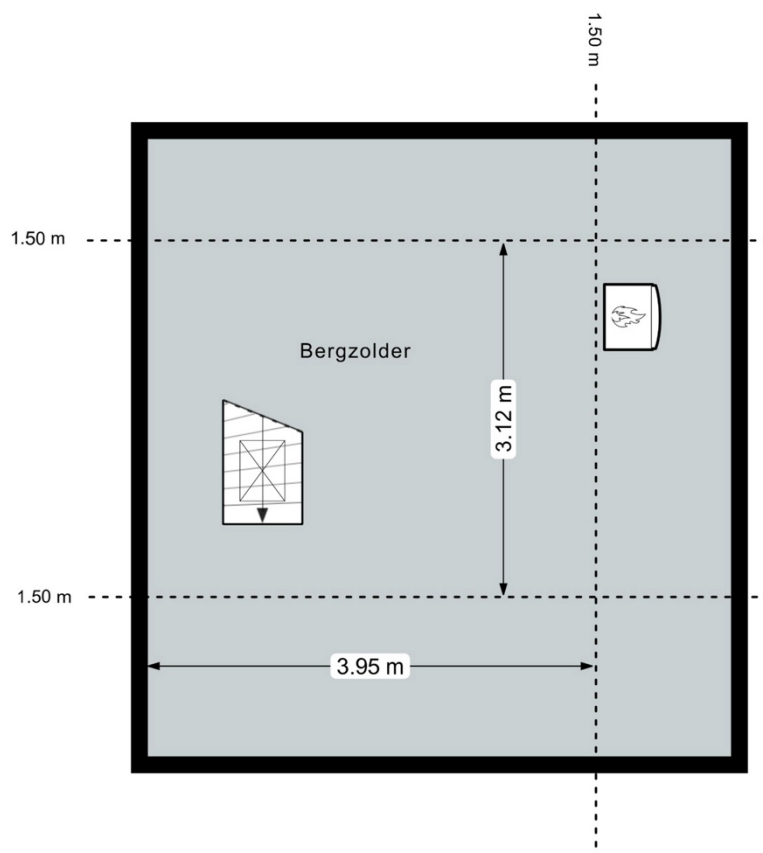
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Eerste verdieping



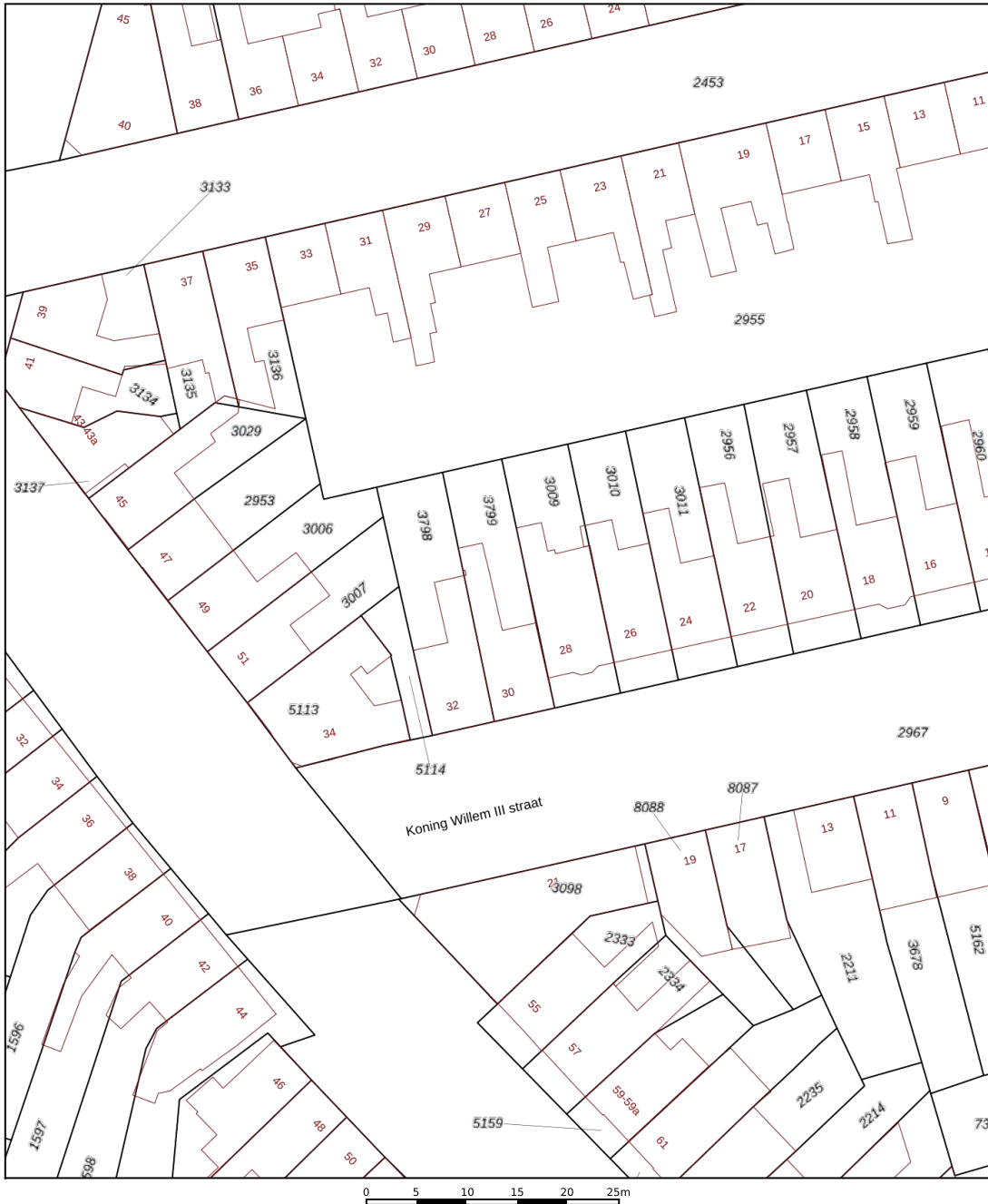
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bergzolder




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

# KADASTRALE KAART



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
25	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3799	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 januari 2025  
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

<b>Vloeren</b>	
Houten vloer	■
Laminaat vloer	■
Tegelvloer	■
<b>Verlichting</b>	
Inbouwverlichting	■
Opbouwverlichting	■
<b>Raamdecoratie</b>	
Gordijnen BG	■
Rol gordijnen 1 <sup>e</sup> verdieping	■
Gordijnrails	■
<b>Keuken</b>	
Koelkast	■
Gaskookplaat	■
Afzuigkap	■
Vaatwasser	■
Oven	■
Magnetron	■
<b>Sanitair</b>	
Toiletaccessoires	■
Wasmachine	■
Wasdroger	■
<b>Installaties   CV</b>	
(Voordeur)bel	■
Rookmelders	■
Thermostaat/ Cv-installatie	■
Mechanische ventilatie	■
Zonnepanelen	■

<b>Overig</b>	
Losse kasten	■
Zonluifel tuin	■
Terras set (tafel en 4 stoeltjes)	■
Kast(en) in bijkeuken en schuur	■
Zaken die geen eigendom zijn van de verkoper, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld cv-ketels, boilers, zonnepanelen) te weten:	

■	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-verstrekkende 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.



**Je woning verkopen of  
op zoek naar een nieuw thuis?**

**Wij helpen je graag!**



**Spaaij**  
MAKELAARS



Voel je thuis.



 06 - 55 15 32 31  
spaaijmakelaars.nl







# Spaij

MAKELAARS




 Spaij Makelaars  
Bloemendaal 38  
4614 CV Bergen op Zoom

 06-55153231

 [info@spaijmakelaars.nl](mailto:info@spaijmakelaars.nl)

 [www.spaijmakelaars.nl](http://www.spaijmakelaars.nl)

 Spaij Makelaars

 @Spaij Makelaars