

TE KOOP



Generaal Spoorstraat 43

Bergen op Zoom

Vraagprijs € 345.000 k.k.



Omschrijving

Hoe fijn is deze goed onderhouden en gemoderniseerde tussenwoning! In de afgelopen jaren is de woning met veel zorg en aandacht verduurzaamd én vernieuwd. Zo zijn de keuken (2020), toilet en badkamer (2021) vernieuwd, zijn er isolerende maatregelen getroffen, zonnepanelen (2021) geplaatst en airco's (2023) geïnstalleerd. Hierdoor woon je hier comfortabel én energiezuinig!

De woning is op de begane grond voorzien van een fijne doorzonwoonkamer en een moderne keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en de moderne badkamer. Via een vlizotrap is ook nog een grote zolderverdieping bereikbaar. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een onderhoudsvriendelijke en zonnige achtertuin met berging en een achterom.

Kortom, een instapklare woning, klaar voor de toekomst, aan de rand van gezellige het stadscentrum van Bergen op Zoom!

Ligging

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke buurt, met diverse winkels, scholen en openbaar vervoer in de nabije omgeving. Het historische stadscentrum ligt op ongeveer tien minuten lopen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A4 en A58 binnen enkele minuten bereikbaar.



REDENEN VOOR HET KOPEN VAN DEZE WONING

- Een instapklare (her)starterswoning.
- In de afgelopen vijf jaar is de woning gemoderniseerd en verduurzaamd.
- Een energiezuinige woning met energie label A.
- Zonnige tuin met berging en achterom.
- Centrale ligging, dicht bij het stadscentrum, winkels en scholen.



INDELING

Begane grond

Entree en toilet

Als je de woning binnen stapt kom je in de hal. Hier bevinden zich het moderne toilet (2021), de trapopgang naar de 1e verdieping, een ruime opbergkast onder de trap en de meterkast (9 groepen en 2 aardlekschakelaars).

Woonkamer

Vanuit de hal kom je via een deur in de ruime doorzonwoonkamer. Dankzij de grote ramen is er veel daglicht en heb je volop ruimte voor een royale zithoek en eettafel. Daarnaast hangt er een airco (2023) die kan koelen en verwarmen.

Keuken

Vanuit de hal kom je ook in de moderne keuken (2020). Deze bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling en is deels voorzien van inbouwapparatuur zoals een 5 pits gaskookplaat en een vaatwasser (Siemens). Vanuit de keuken stap je direct de achtertuin in.













Afwerkingen

- *Hal:* Laminaatvloer en gestucte wanden en plafond.
- *Toilet:* Betegelde vloer en betegelde wanden.
- *Woonkamer:* Laminaatvloer, deels gestucte wanden en deels geverfde steens muur, gespoten plafond.
- *Keuken:* Laminaatvloer en 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 de badkamer. Ook bevindt zich hier een vlizotrap naar de bergzolder.

Slaapkamers

Slaapkamer 1 (ca. 12 m²) bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

Slaapkamer 2 (ca. 19 m²) bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer 3 (ca. 9 m²) bevindt zich ook aan de achterzijde van de woning.

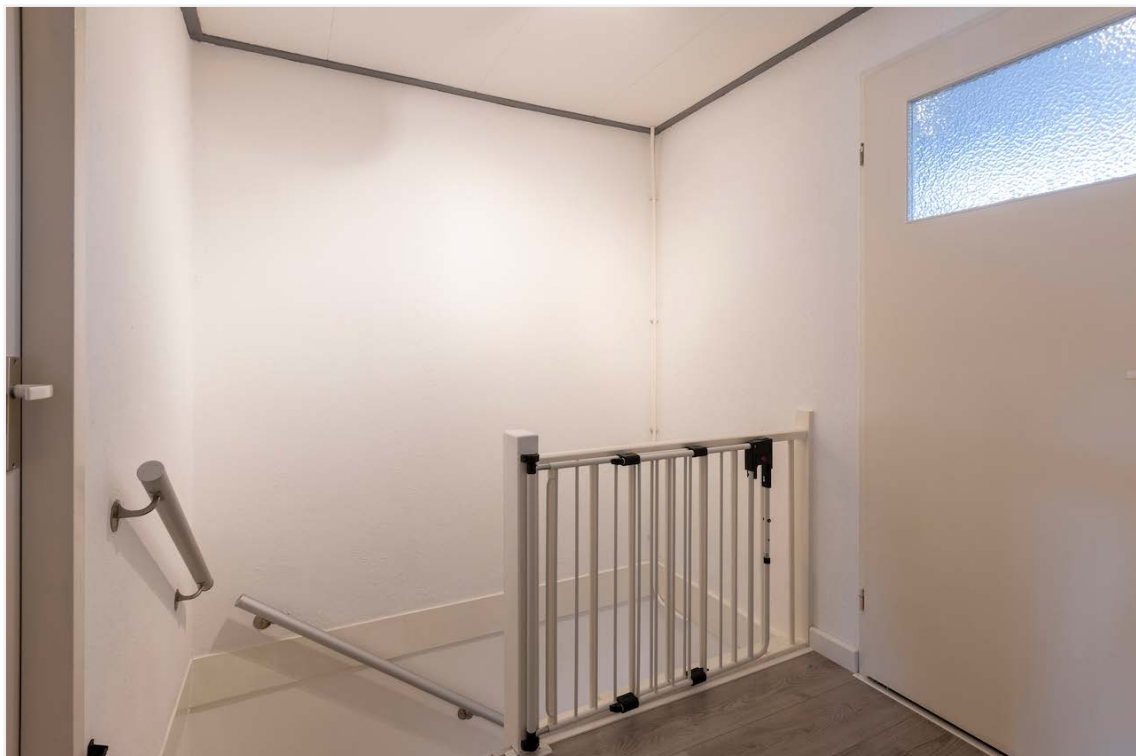
De 2 slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn beide voorzien van een airco die zowel kan koelen als verwarmen.

Badkamer

De badkamer (2021) is modern en stijlvol uitgevoerd met een ruime inloopdouche, brede wastafel met wastafelmeubel, handdoek radiator en toilet.

Zolderverdieping

De ruime zolderverdieping heeft een betonvloer en is momenteel bereikbaar via een vlizotrap. Door het plaatsen van een vaste trap, kan je hier nog een ruime vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte realiseren. Op zolder bevinden zich ook de cv-installatie (Nefit Proline, 2013) en de omvormer van de 14 zonnepanelen (2021).













Afwerkingen

- *Overloop*: betonnen vloer gedekt met een laminaatvloer, geverfde wanden en gipsplaten plafond.
- *Slaapkamers*: betonnen vloer gedekt met dezelfde laminaatvloer als op de overloop, deels gestucte wanden/ deels spachtelputz, gipsplaten plafond.
- *Badkamer*: betonnen vloer gedekt met tegels, betegelde wanden en een gestuct plafond.
- *Zolderverdieping*: betonnen vloer.

Buitenruimte

Tuin en berging

De zonnige en onderhoudsvriendelijke tuin ligt op het oosten en is voorzien van bestrating en een border met beplanting. Dankzij de achterom is de tuin ook via de achterzijde bereikbaar.

Berging

De stenen berging (ca. 8 m²) in de tuin is voorzien van elektra.







Bijzonderheden

- Energiezuinige woning met energielabel A: spouw- en vloerisolatie (2020), 14 zonnepanelen (2021) en 3 airco's (2023).
- De woning is voorzien van elektrische rolluiken (2020).
- Door het plaatsen van een vaste trap naar de 2e verdieping is nog een ruime 4e slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte te realiseren.
- Het schilderwerk (buitenzijde) is van 2020.
- De dakplaten van de berging zijn van asbestverdacht materiaal.

KENMERKEN

Algemeen

Kadastrale aanduiding	D 5203
Bouwjaar	1975

Overdracht

Vraagprijs	€ 345.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Gebruiksoppervlakten

Wonen	102 m ²
Overige inpandige ruimte	23 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Perceeloppervlakte	134 m ²

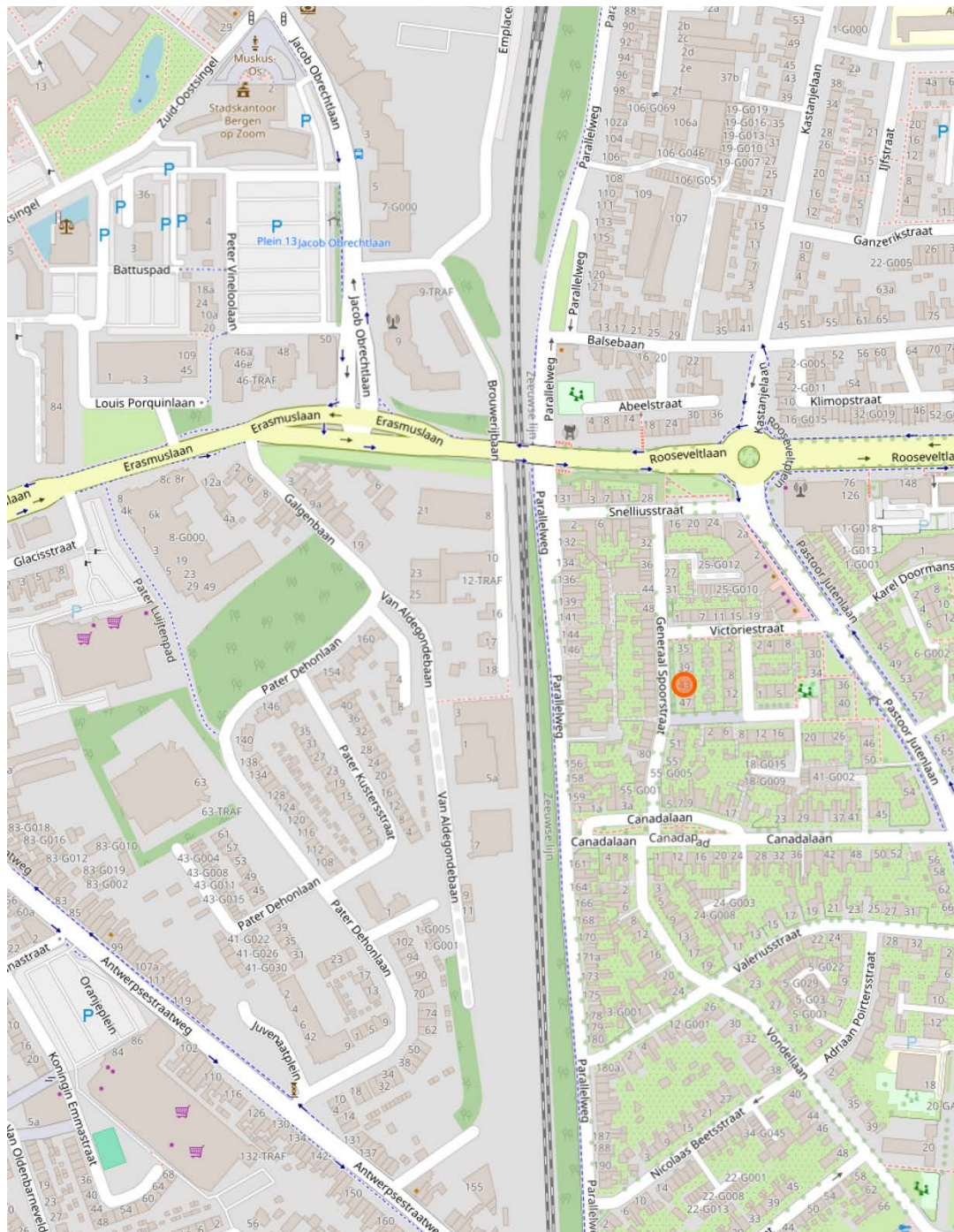
Ruimtes

Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Keukenapparatuur	5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, Quooker kraan. Losse koel-vriescombinatie en combi-magnetron
Badkamer	Douche, wastafel en toilet

Overig

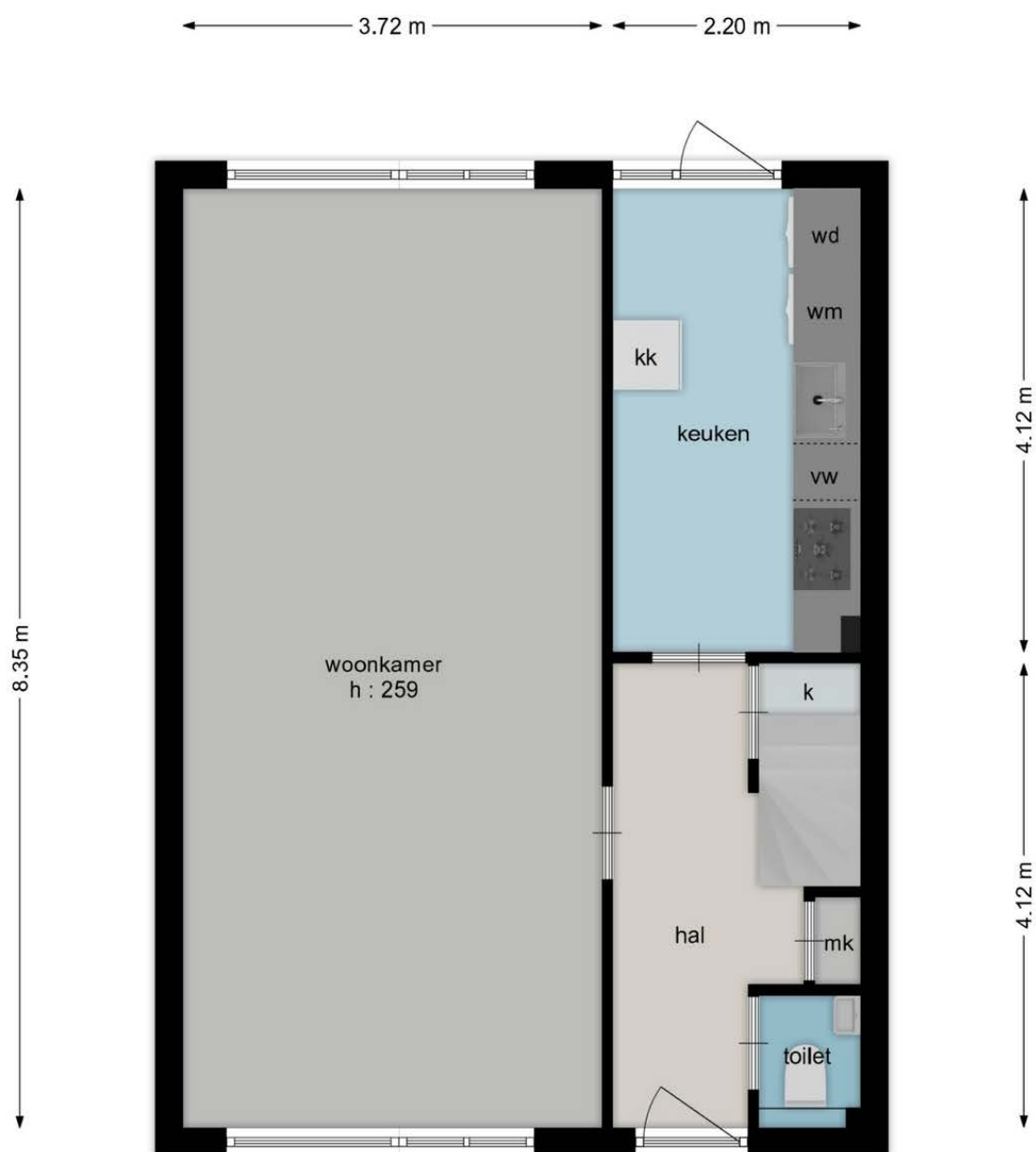
Definitief energielabel	A - geldig tot 13 oktober 2035
-------------------------	--------------------------------

KAART



PLATTEGROND

Begane grond



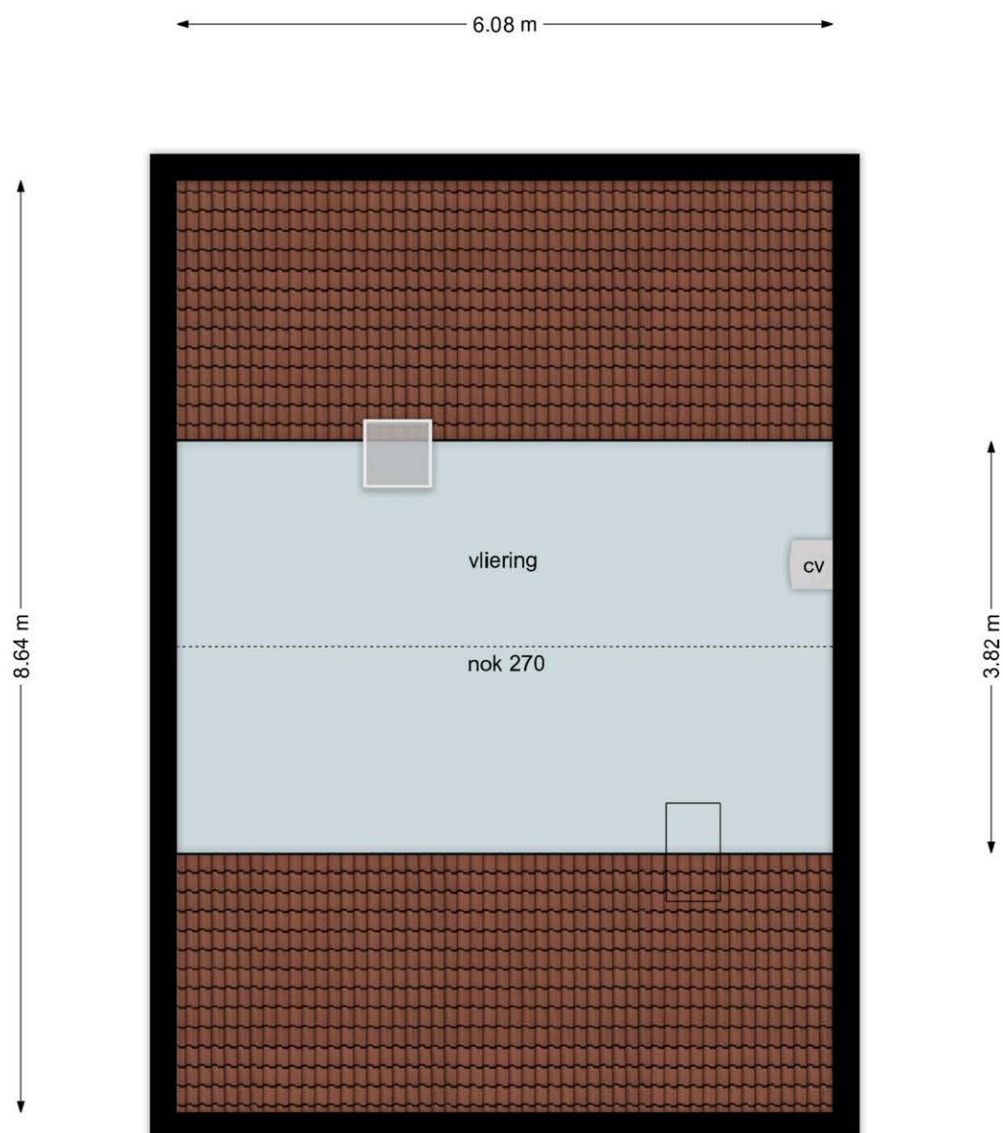
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping (bergzolder)



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

KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Vloeren	
Laminaatvloer	
Verlichting	
Inbouwverlichting	
Opbouwverlichting	
Raamdecoratie	
Gordijnrails	
Gordijnen	
Jaloezieën	
Keuken	
Koel/ vries combinatie	
Kookplaat	
Afzuigkap	
Vaatwasser	
Combi -magnetron	
Sanitair	
Toiletaccessoires	
Wasmachine	
Wasdroger	
Installaties CV	
(Voordeur)bel	
Rookmelders	
Thermostaat/ Cv-installatie	
Airco's	
Zonnepanelen	
Thuisbatterij zonnepanelen	
Rolluiken	

Overig	
Tuinaanleg	
Buitenverlichting	
Radiatorafwerkingen	
Kast slaapkamer (schuifdeuren)	
Legplanken	
Werkbank berging	
Houten kapstok hal	
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 de woning tot maximaal 100% financieren. Daarbij kijkt de bank naar de laagste waarde: de koopsom of de taxatiewaarde. Is de taxatiewaarde lager dan de koopsom, dan wordt deze als uitgangspunt genomen.

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.



 Spaaij Makelaars
Bloemendaal 38
4614 CV Bergen op Zoom

 06-55153231
 info@spaaijmakelaars.nl

 www.spaaijmakelaars.nl

 Spaaij Makelaars
 @Spaaij Makelaars