

TE KOOP



Hofstraat 6
Bergen op Zoom

Vraagprijs € 274.500 k.k.



Omschrijving

Starters opgelet!

Deze superleuke stadswoning met authentieke details, midden in het historische centrum van Bergen op Zoom met het prachtige Markiezenhof als je achtertuin, is een heerlijke plek om thuis te komen!

De woning is op de begane grond voorzien van een gezellige woonkamer aan de voorzijde en aan de achterzijde bevindt zich een knusse woonkeuken met openslaande deuren naar een binnenplaats die grenst aan de oude stadsmuur. Op de 1e verdieping bevinden zich een slaapkamer, een prachtige nieuwe badkamer en nog een extra werkkamer.

Kortom, deze authentieke stadswoning is absoluut een bezichtiging waard!

Ligging

De woning ligt rustig in een autoluwe straat maar toch super centraal midden in het gezellige centrum van Bergen op Zoom. Verschillende andere voorzieningen zoals scholen, supermarkten, het treinstation en de uitvalswegen naar Antwerpen, Breda en Rotterdam liggen op nog geen 5 minuten rijden van de woning. In de straat zijn er meerdere parkeermogelijkheden en op nog geen 50 meter van de woning ligt een parkeerterrein (Vismarkt).



REDENEN VOOR HET KOPEN VAN DEZE WONING

- Een sfeervolle stadswoning midden in het centrum van Bergen op Zoom.
- Een knusse woonkeuken met openslaande deuren naar een binnenplaats.
- Een prachtige nieuw aangelegde badkamer.
- De aanwezigheid van authentieke details.



INDELING

Begane grond

Entree

Als je de woning binnen stapt kom je in de hal. Deze is voorzien van een tegelvloer. Direct aan de linkerkant bevindt zich de meterkast (6 groepen, 1 aardlekschakelaar) en aan het eind van de hal bevindt zich het toilet.

Woonkamer

Vanuit de hal kom je via een mooie deur, met glas-in-lood details, in de sfeervolle woonkamer. In de woonkamer bevindt zich ook een mooie klassieke draaitrap naar de eerste verdieping.

Keuken

De gezellige keuken, die aan de achterzijde van de woning ligt, bereik je vanuit de woonkamer. De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, oven en koelkast. De openslaande deuren richting de binnenplaats geven een fijn, ruimtelijk gevoel.













Afwerkingen

- *Hal*: betonnen vloer voorzien van tegels, schuurwerk wanden en plafond.
- *Toilet*: Het toilet heeft een betegelde vloer, de wanden zijn deels betegeld en met schuurwerk afgewerkt en ook het plafond is met schuurwerk afgewerkt.
- *Woonkamer en keuken*: houten vloer voorzien van een parketvloer, gestucte wanden en plafonds en het plafond in de woonkamer heeft ook houten balken.

Eerste verdieping

Via de mooie en klassieke draaitrap in de woonkamer kom je op de eerste verdieping waar de slaapkamer, een werkkamer met inbouwkast en de gloednieuwe badkamer zijn gecreëerd. Ook bevindt zich op deze verdieping een kast met de combiketel (Nefit, 2018).

Badkamer

De prachtige, in 2025 gerenoveerde badkamer is voorzien van een ruime douche, een toilet, een wastafel en een designradiator.













Afwerkingen

- *Slaapgedeelte:* houten vloer gedekt met houten vloerdelen, de wanden zijn afgewerkt met spuitwerk en het plafond bestaat uit balken met deels schuurwerk en deels hout afgewerkt.
- *Werkkamer:* houten vloer gedekt met houten vloerdelen, de wanden zijn afgewerkt met schuurwerk en het plafond bestaat uit balken met houten planken.
- *Badkamer:* houten vloer gedekt met tegels, betegelde wanden en een gestuct plafond.

Buitenruimte

Binnenplaats

Aan de achterzijde van de woning, tegen de oude stadsmuur, ligt een gezellig op het zuiden gelegen binnenplaatsje waar je heerlijk beschut kan zitten. In de zomer geeft de druivenstruik, door het dek van bladeren, verkoeling als een natuurlijke zonwering.

Berging

De berging in de tuin (ca. 2 m²) is van hout en is voorzien van elektra en water en ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.







Bijzonderheden

- De woning valt onder beschermd stadsgezicht.
- Betaald parkeren met vergunning.
- Bewoners mogen gebruik maken van de (kruiden)tuin van het Markiezenhof.

KENMERKEN

Algemeen

Kadastrale aanduiding	G 4837
Bouwjaar	Omstreeks 1750

Overdracht

Vraagprijs	€ 274.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Gebruiksoppervlakten

Wonen	61 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	2 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-

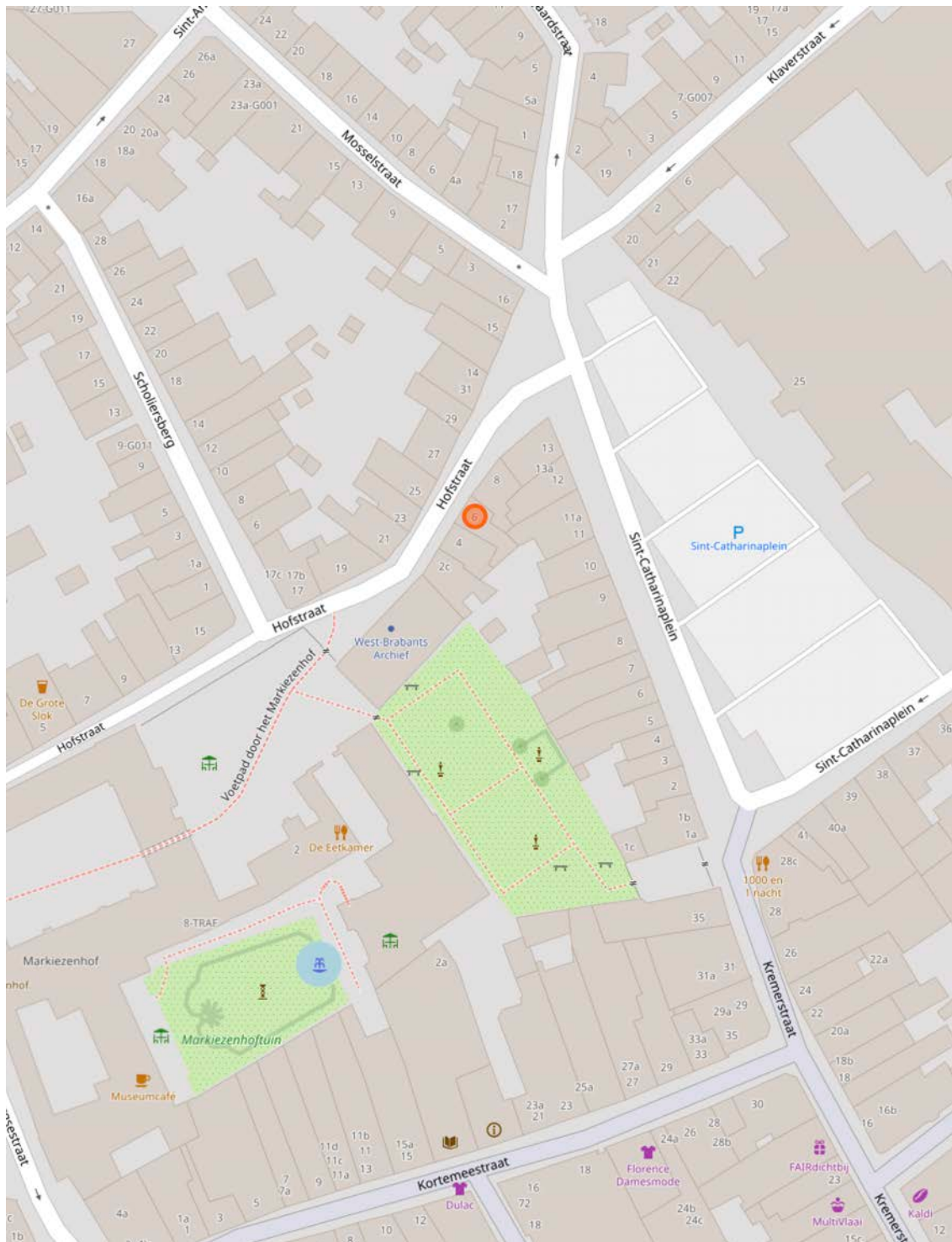
Ruimtes

Aantal slaapkamers	1 (2)
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Keukenapparatuur	4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, oven
Badkamer	Douche, wastafel en toilet

Overig

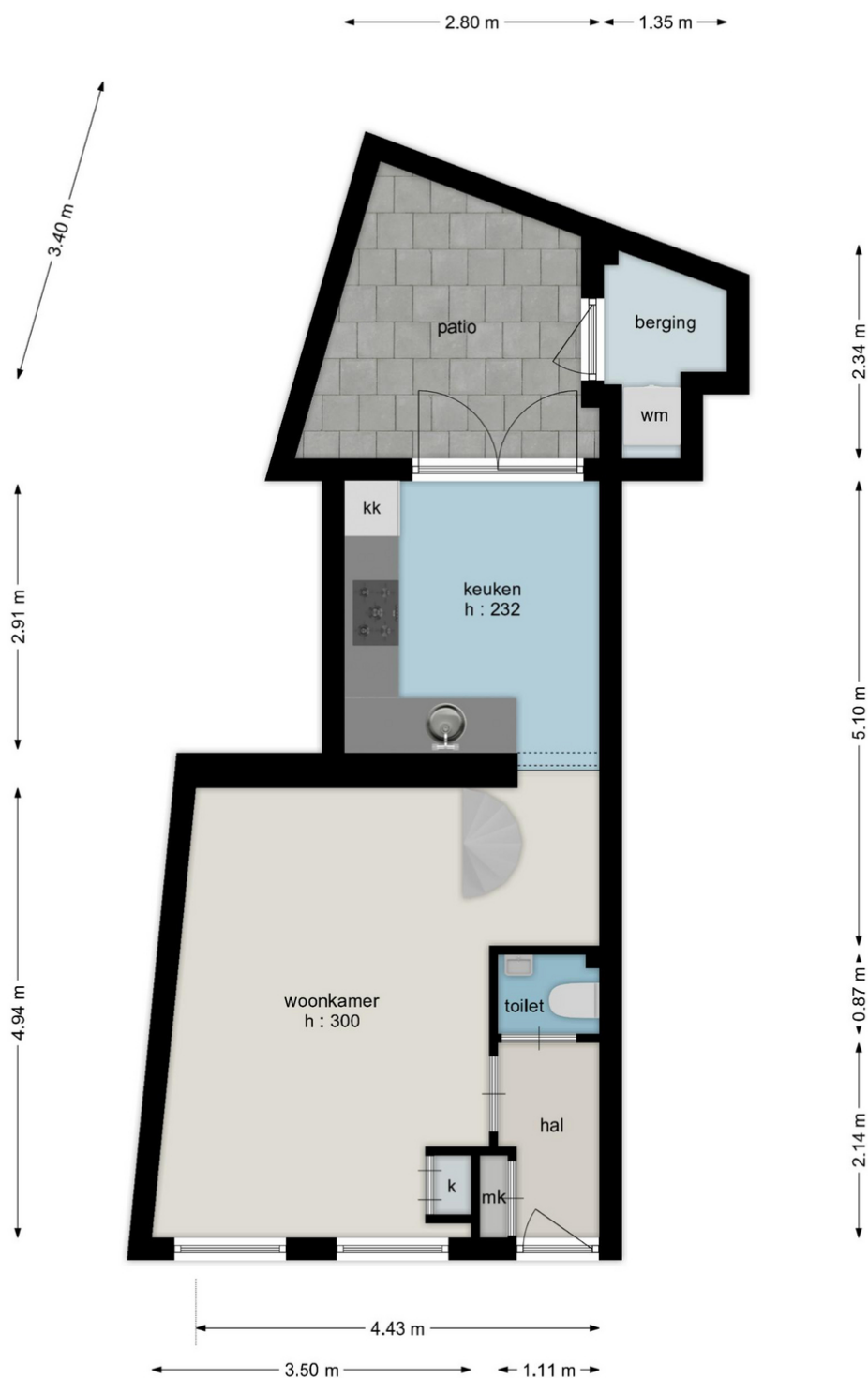
Definitief energielabel	D - geldig tot 26 februari 2028
-------------------------	---------------------------------

KAART



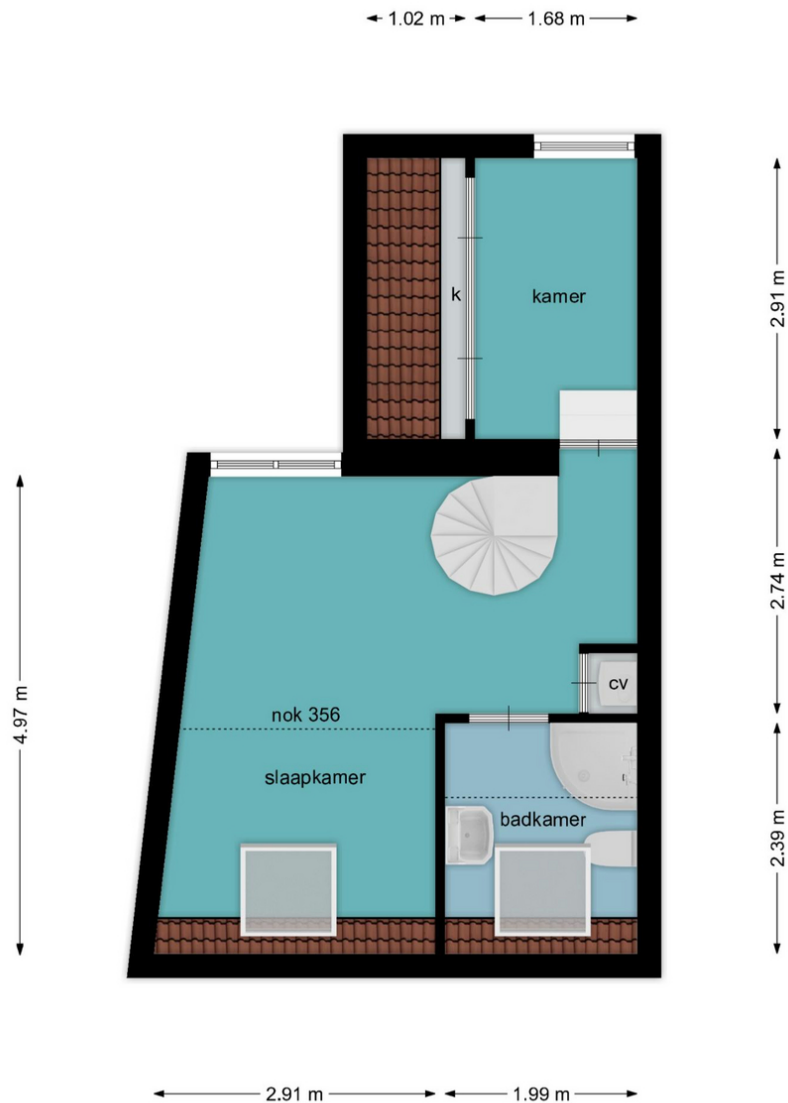
PLATTEGROND

Begane grond



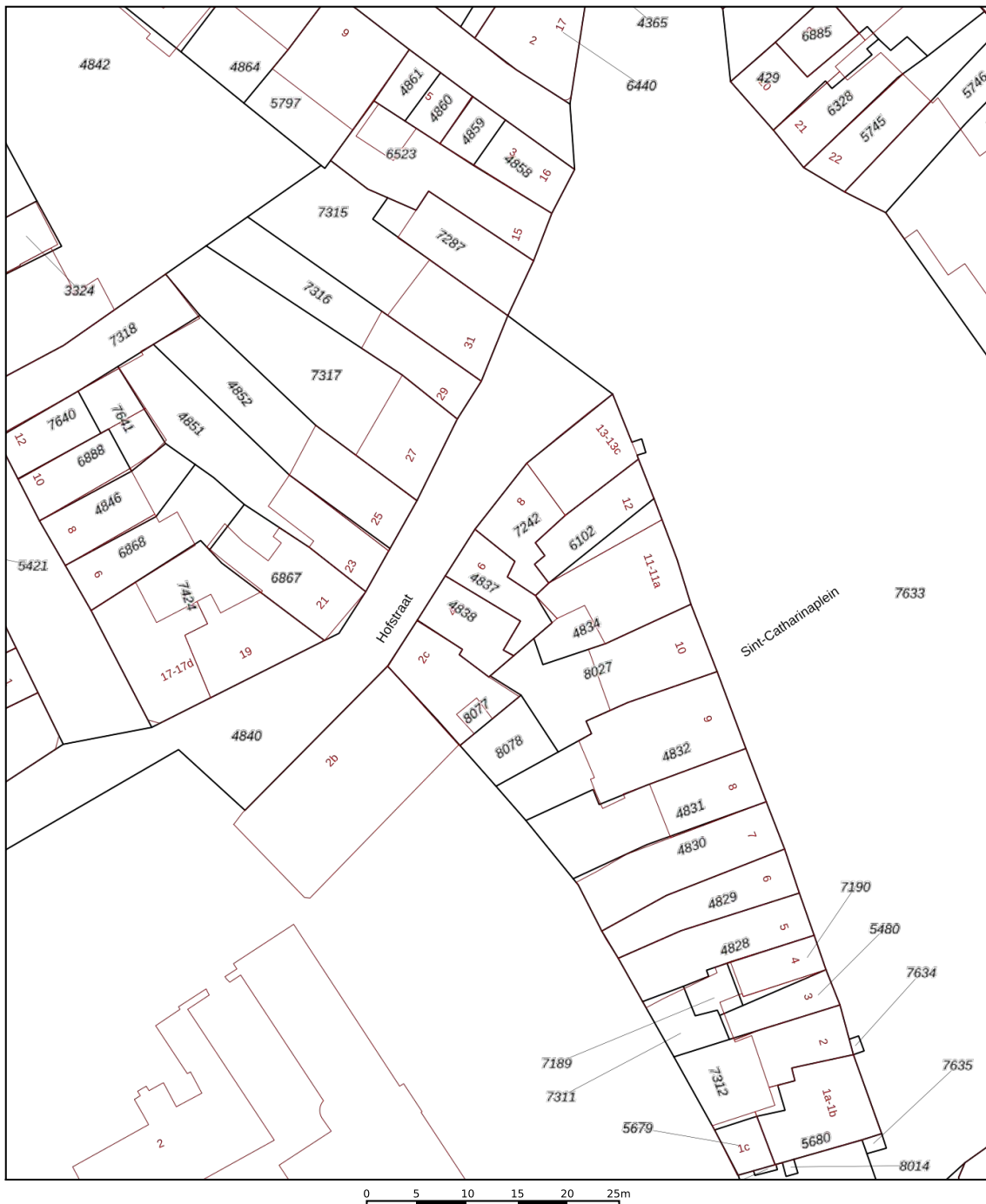
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



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

KADASTRALE KAART



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Bergen op Zoom Sectie G Perceel 4837	kadaster 
---	--	---

LIJST VAN ZAKEN

Vloeren	
Parket/ houtenvloer	
Verlichting	
Inbouwverlichting	
Opbouwverlichting	
Verlichtingsarmaturen	
Raamdecoratie	
Gordijnrails	
Gordijnen	
Zonwering	
Keuken	
Koelkast	
Gaskookplaat	
Afzuigkap	
Vaatwasser	
Oven	
Sanitair	
Toiletaccessoires	
Wasmachine	
Installaties CV	
(Voordeur)bel	
Rookmelders	
Thermostaat/ Cv-installatie	
Mechanische ventilatie	

Overig	
Tuinaanleg	
Buitenberging	
Wijnton	
Druppelslang	
Bankje	
Gietijzeren korfjes	
Schilderij ophangstelsysteem	
Vliegenhorren	
Staande lange kast woonkamer	
Staande kast (steigerhout)	
Bankstel	
Bureau	
Bovenkastje werkkamer	
Grote kledingkast slaapkamer	
Infraroodpaneel	
Ruit zonder kattenluik	
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.

A man and a woman are standing in front of a large brick archway. The woman is on the left, wearing a black dress, and the man is on the right, wearing a white shirt and blue jeans. They are both smiling. The archway is made of red brick and has a metal grate in the background. The scene is outdoors on a cobblestone street.

**Je woning verkopen of
op zoek naar een nieuw thuis?**
Wij helpen je graag!



Spaaij
MAKELAARS



Voel je thuis.



06 - 55 15 32 31
spaijmakelaars.nl

Vastgoed
Ned.



 Spaaij Makelaars
Bloemendaal 38
4614 CV Bergen op Zoom

 06-55153231
 info@spaaijmakelaars.nl

 www.spaaijmakelaars.nl

 Spaaij Makelaars
 @Spaaij Makelaars