

TE KOOP



Koepelstraat 10a

Bergen op Zoom

Vraagprijs € 269.000 k.k.



Omschrijving

Starters opgelet!

Ben jij op zoek naar een heerlijke rustige plek, maar wel op loopafstand van het gezellige centrum van Bergen op Zoom? Dan is deze leuke maisonnette wellicht iets voor jou!

Op de eerste verdieping heeft de woning een badkamer en een ruime slaapkamer. Op de tweede verdieping bevindt zich een speels ingedeelde woonkamer met een ruime open keuken en aan de achterzijde van deze leuke maisonnette bevindt zich een fijn balkon.

Kortom, deze starterswoning is absoluut een bezichtiging waard!

Ligging

De maisonnette ligt in een rustige straat, op loopafstand van het gezellige en historische stadshart van Bergen op Zoom. Supermarkt, winkels en horeca liggen op loopafstand. Maar ook het station en de uitvalswegen zijn dichtbij.



REDENEN VOOR HET KOPEN VAN DEZE WONING

- Een goed onderhouden maisonnette met energielabel B.
- De centrale ligging op loopafstand van het historische stadscentrum van Bergen op Zoom.
- Een appartement met een fijne living, moderne woonkeuken en een balkon.



INDELING

Begane grond

Entree en berging

Je komt binnen in de centrale gang. Hier bevinden zich de meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars) en de trap naar de ingang van het appartement. Hier bevindt zich ook een ruime berging (ca. 8 m²).

Eerste verdieping

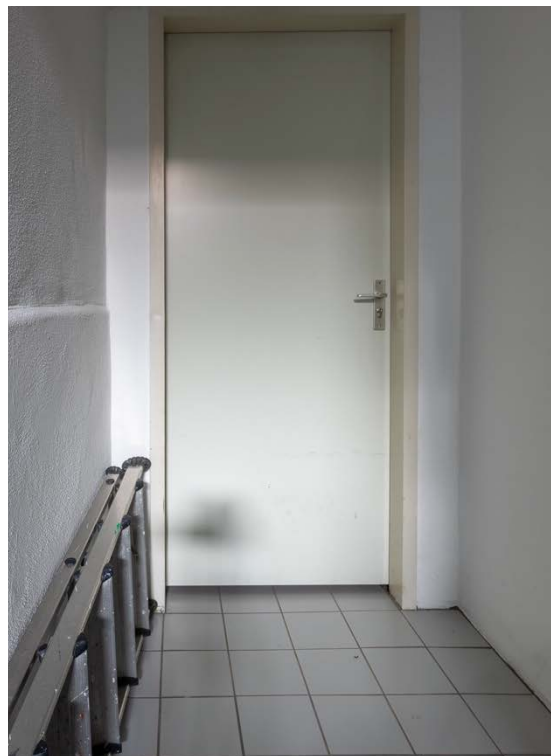
Op de eerste verdieping bevindt zich de toegangsdeur van de maisonnette. Hier kom je binnen in een hal die toegang geeft tot een ruime slaapkamer en de badkamer. Ook bevindt zich hier de trap naar de 2e etage.

Slaapkamer

De slaapkamer (ca. 10 m²) is licht en comfortabel, en gelegen aan de voorkant van de woning.

Badkamer

De badkamer beschikt over een douchecabine en een wastafelmeubel. Daarnaast bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.











Afwerkingen

- *Hal (BG):* betonvloer voorzien van tegels, gespoten wanden en houtwolcementplaten plafond.
- *Berging (BG):* betonvloer en gestucte wanden
- *Entree/ Hal appartement (1^e):* betonvloer gedekt met laminaatvloer, spuitwerk wanden en plafond.
- *Slaapkamer:* betonvloer gedekt laminaat en spuitwerk wanden en plafond.
- *Badkamer:* betonvloer gedekt met tegels, deels betegelde wanden deels spuitwerk, spuitwerk plafond.

Tweede verdieping

De trap vanaf de eerste verdieping geeft direct toegang tot een gezellige woonkamer en open keuken. Daarnaast vind je op deze verdieping het toilet en een opbergkast waarin ook de HR CV-ketel (Intergas HRE Kombi Kompakt, 2023) hangt.

Woonkamer + keuken

Een fijne lichte en sfeervolle woonkamer die zich aan de voorzijde van de woning bevindt.

Via een kleine opstap kom je vervolgens in de ruime keuken. Hier is voldoende ruimte voor een eettafel. De keuken in hoekopstelling is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, combimagnetron en keramische kookplaat.

Balkon

De keuken geeft toegang tot de aan de achterzijde en op het noorden gelegen balkon (ca 6 m²).













Afwerkingen

- *Woonkamer:* betonnen vloer gedekt met een laminaatvloer, spuitwerk wanden en plafond
- *Keuken:* betonnen vloer gedekt met een laminaatvloer, spuitwerk wanden en plafond. Kunststof keukenblok met fineer aanrechtblad.
- *Portaal:* betonnen vloer gedekt met een laminaatvloer, spuitwerk wanden en plafond
- *Toilet:* betonnen vloer gedekt met tegels, deels betegelde wanden deels spuitwerk.

Bijzonderheden

- Er is sprake van een Vereniging van Eigenaren (VVE) met een maandbijdrage van € 100.
- Het dak wordt vernieuwd in februari. Hiervoor is reeds betaald vanuit de VVE.
- De airco (Daikin, koelen en verwarmen) is vorige zomer 2025 geplaatst.
- Het schilderwerk buiten is van december 2022.



KENMERKEN

Algemeen

Kadastrale aanduiding	G 7620 A2
Bouwjaar	1995

Overdracht

Vraagprijs	€ 269.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Gebruiksoppervlakten

Wonen	54 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²

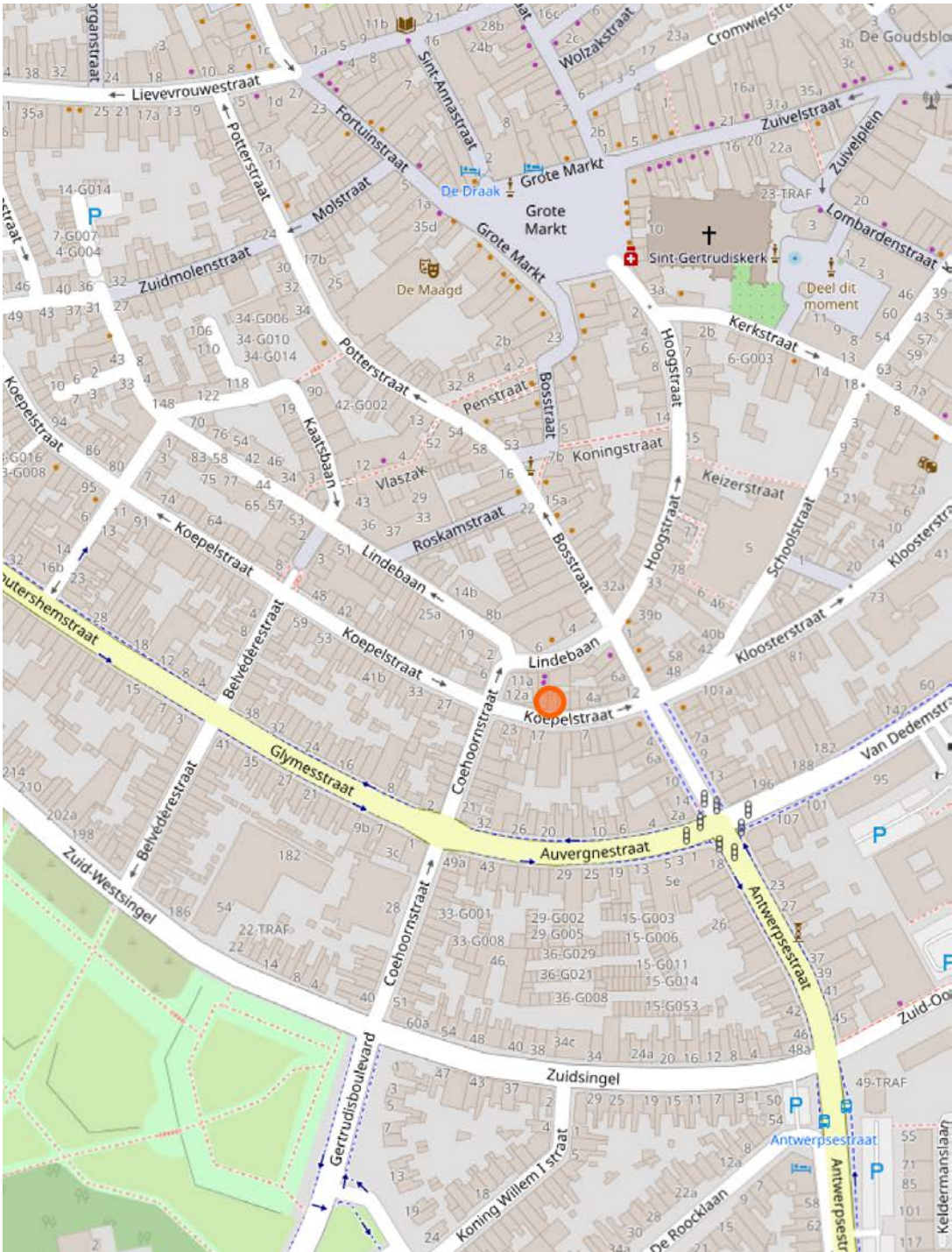
Ruimtes

Aantal slaapkamers	1
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Keukenapparatuur	4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combimagnetron.
Badkamer	Douche en wastafel

Overig

Definitief energielabel	B - geldig tot 15 december 2032
-------------------------	---------------------------------

KAART



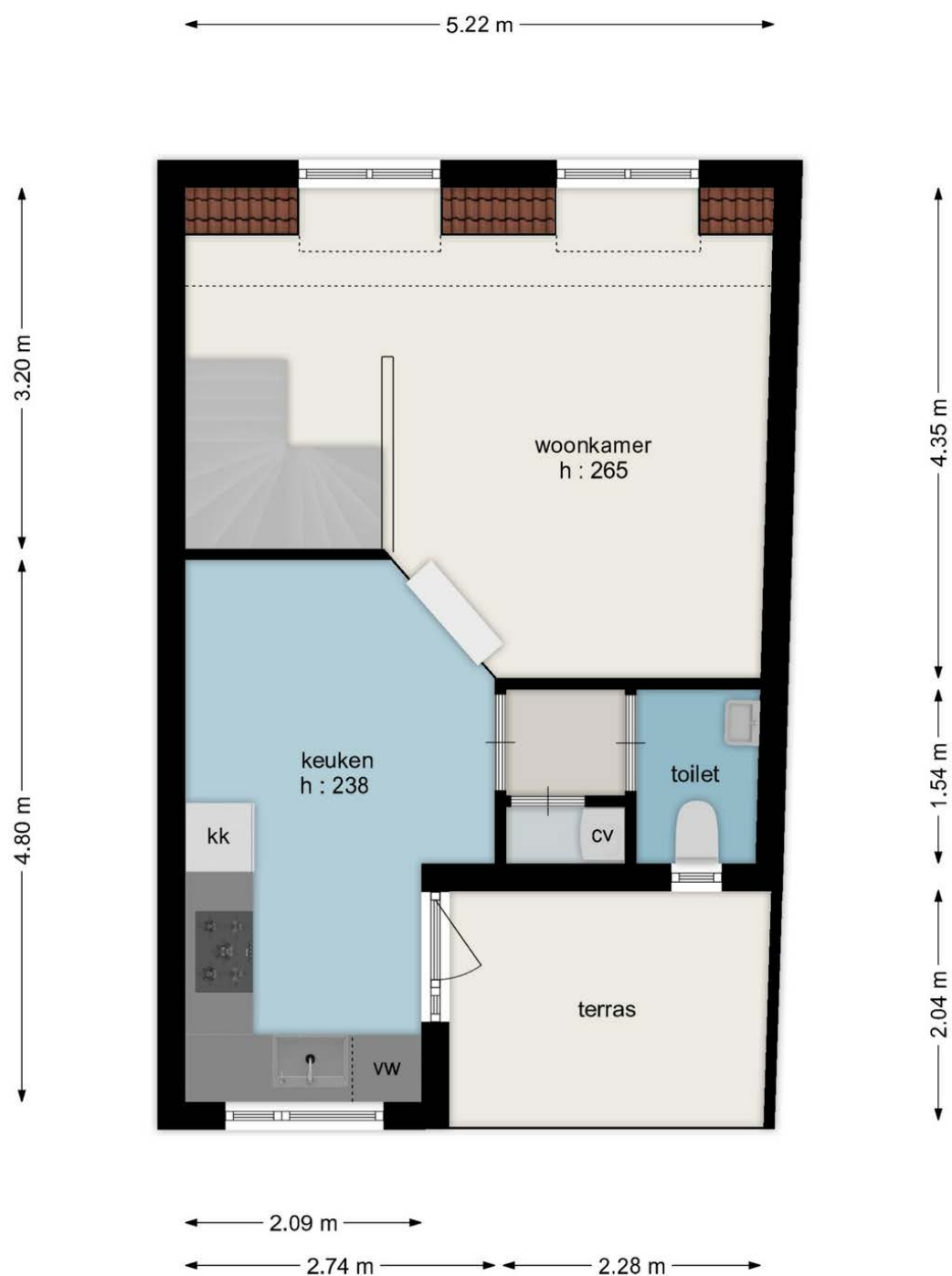
PLATTEGROND

Eerste verdieping (entree appartement)



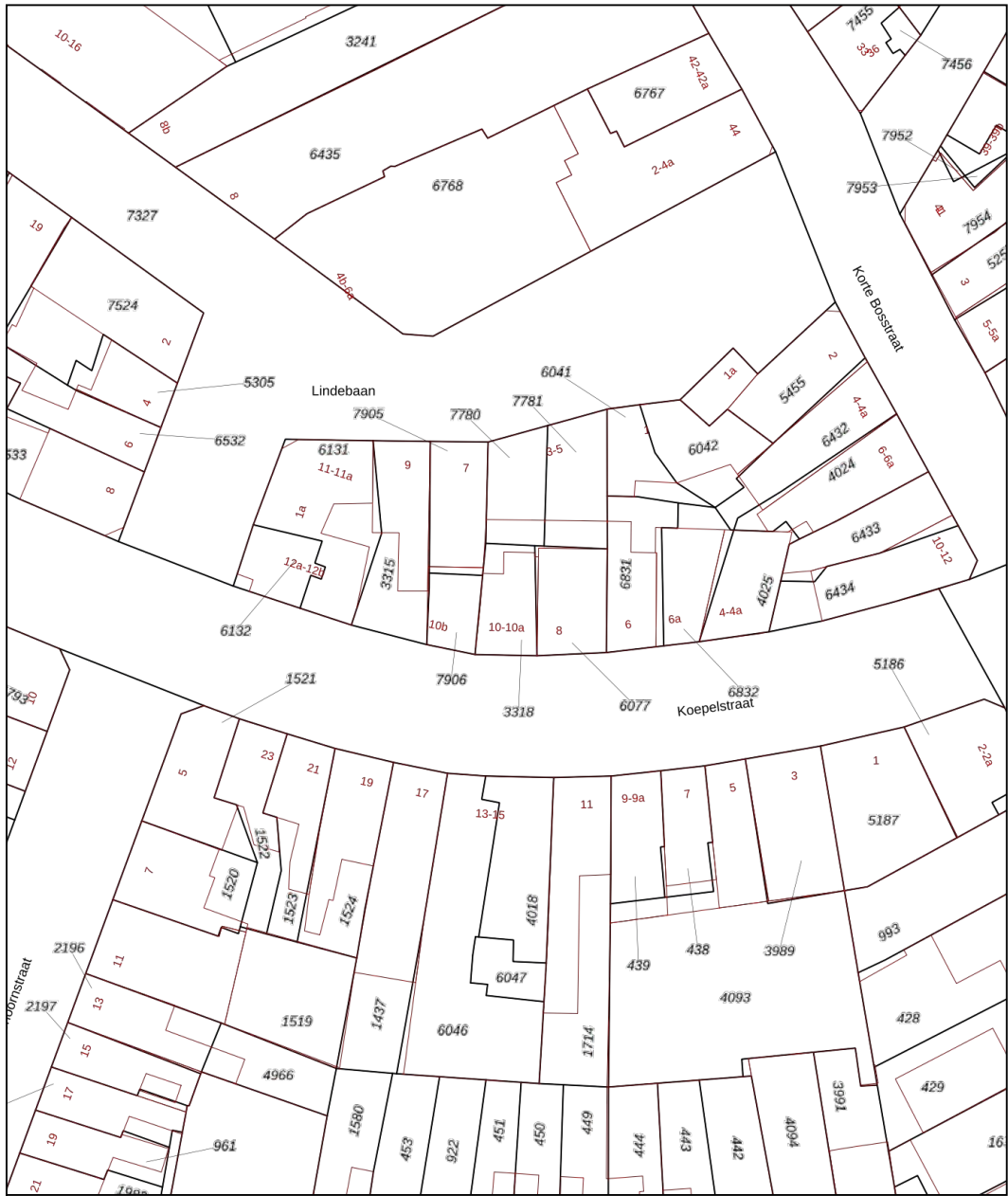
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



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

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 3318

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 december 2026

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

Vloeren	
Laminaatvloer	
Verlichting	
Inbouwverlichting	
Opbouwverlichting	
Raamdecoratie	
Gordijnrails	
Zonwering binnen	
Keuken	
Koelkast	
Kookplaat	
Afzuigkap	
Vaatwasser	
Combimagnetron	
Sanitair	
Badkamer/ Toiletaccessoires	
Wasmachine	
Waterslot wasautomaat	
Installaties CV	
(Voordeur)bel	
Rookmelders	
Brievenbus	
Thermostaat/ Cv-installatie	
Mechanische ventilatie	
Airco	

Overig	
Balkonset	
Kast slaapkamer	
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