

TE KOOP



Aak 11

Bergen op Zoom

Vraagprijs € 635.000 k.k.



Omschrijving

Wat een heerlijke plek om thuis te komen!

In de geliefde wijk De Bergse Plaat staat deze ruime en instapklare 2-onder-1 kapwoning met aan de achterzijde een eigen aanlegsteiger en aan de voorzijde vrij uitzicht op water. De woning is daarnaast volledig gasloos met een uitstekend energielabel A+++.

De woning is op de begane grond speels ingedeeld met aan de achterzijde een tuingerichte woonkamer en aan de voorzijde een eetkamer met moderne inbouwkeuken als middelpunt. Op de 1e verdieping bevinden zich 2 slaapkamers (voorheen 3) en de badkamer en op de zolderverdieping is er nog een ruime (slaap)kamer. De woning heeft verder nog een bijkeuken en inpandige garage.

Aan de achterzijde van deze leuke woning bevindt zich een fijne en mooi aangelegde en zonnige tuin met eigen aanlegsteiger. Aan de voorkant van de woning is er een eigen oprit met plek voor meerdere auto's.

Kortom, deze mooie gezinswoning is absoluut een bezichtiging waard!

Ligging

De woning ligt in de populaire wijk De Bergse Plaat op loopafstand van winkelcentrum 'Het Kompas' en de gezellige boulevard met restaurants en terrassen aan het water. Maar ook de natuur om lekker te wandelen is dichtbij en binnen een kwartiertje fietsen sta je midden in het centrum van Bergen op Zoom. De uitvalswegen en snelweg zijn ook makkelijk bereikbaar.



REDENEN VOOR HET KOPEN VAN DEZE WONING

- Een instapklare uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning.
- Gasloos wonen met een energielabel A+++.
- Prachtige ligging aan het water met eigen aanlegsteiger.
- Parkeren op eigen terrein met plek voor meerdere auto's.
- Volledig geïsoleerd tuinhuis met eigen airco (koelen en verwarmen).



INDELING

Begane grond

Entree

Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de hal met de trap naar de eerste verdieping, een toilet en de meterkast (10 groepen en 3 aardlekschakelaars). Vanuit de hal kan je kiezen om de woonkamer (aan de achterzijde) of de eetkamer (aan de voorzijde) in te gaan.

Woonkamer

Vanuit de hal kom je via een deur in de fijne ruime en uitgebouwde living. Grote ramen en een schuifpui zorgen voor een mooi uitzicht op de tuin en het water. In de woonkamer staat ook een pellet kachel (Thermorossi, 2021) die voor een heerlijke warmte en sfeer zorgt.

Keuken

De open moderne keuken vormt het hart tussen de woon- en eetkamer en is praktisch opgesteld langs twee wanden. Deze biedt volop werk- en bergruimte en is voorzien van een vaatwasser, 4 pits inductie kookplaat, 2 combi - magnetrons, ingebouwde koelkast en ook nog een losstaande Amerikaanse koelkast.

Eetkamer

Vanuit de keuken kom je via een mooie glazen schuifdeur in een ruime kamer aan de voorzijde van de woning. Deze is momenteel in gebruik als eetkamer maar zou ook goed dienst kunnen doen als praktijk- of kantoorruimte of als woonkamer.

Bijkeuken

De woonkamer geeft via een deur toegang tot een bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger en de ruimte is ook voorzien van mechanische ventilatie. Hier bevindt zich ook de achterdeur die toegang geeft tot de achtertuin.

Garage

Vanuit de bijkeuken is ook de inpandige garage bereikbaar. Deze is voorzien van een elektrische roldeur en elektra. Hier is ook de opstelling van de warmtepomp (Ariston 300 liter, 2024) en hangen de omvormers van de in totaal 18 zonnepanelen (Solar, 2021/ 2022)

















Afwerkingen

- *Hal*: betonvloer gedekt met laminaat (Quickstep), gestucte wanden en plafond.
- *Toilet*: betonvloer gedekt met tegels, betegelde wanden spuitwerk plafond.
- *Woonkamer, keuken en eetkamer*: betonvloer gedekt met (hetzelfde) laminaat (Quickstep), gestucte wanden en plafonds.
- *Bijkeuken*: betonvloer gedekt met tegels, betegelde wanden en Agnesplaten plafond.
- *Garage*: betonvloer gedekt met tegels, deels betegelde wanden/ deels hout, gipsplaten plafond.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de ruime overloop van de eerste verdieping die toegang geeft tot 2 (voorheen 3) ruime slaapkamers en een nette badkamer.

Daarnaast is er op de overloop nog een aparte bergkast. Hierin bevinden zich de mechanische ventilatie unit (2023) en ook de 2 jaar geleden uitgezette CV-ketel. (Bosch HRE 30 – naar wens kan deze weer eenvoudig worden aangesloten).

Slaapkamers

Slaapkamer 1 (ca. 16 m²) bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Hier is door een geplaatste wand een inloopkast gecreëerd.

Slaapkamer 2 (ca. 21 m²) bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer is weer eenvoudig te splitsen naar 2 slaapkamers door het plaatsen van een tussenmuur.

Badkamer

De nette en ruime badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, ligbad, toilet en een dubbele wastafel met onderkast.











Afwerkingen

- *Overloop*: betonnen vloer gedekt met een laminaatvloer, spuitwerk wanden en plafond.
- *Slaapkamers*: betonnen vloer gedekt met laminaatvloer spuitwerk wanden en plafonds. Eén slaapkamer heeft ook een deels behangen/ deels sierplanken wand.
- *Badkamer*: betonnen vloer gedekt met tegels deels betegelde wanden/ deels kunststof en kunststof plafond.

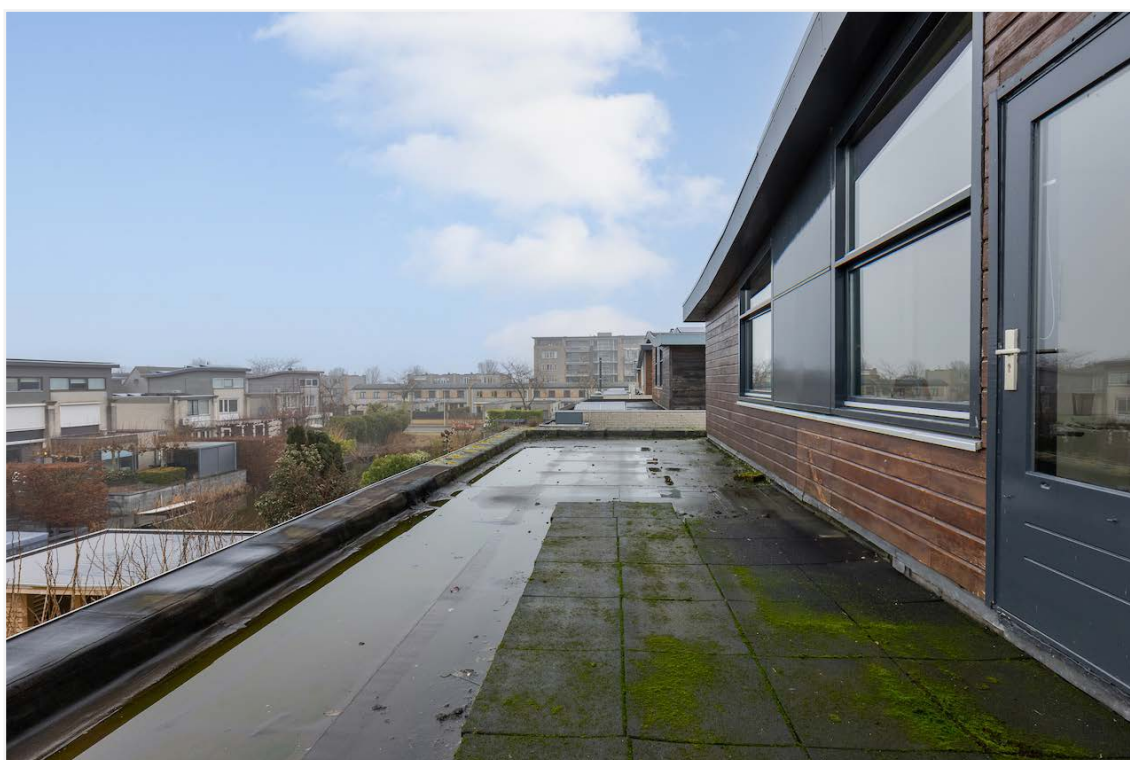
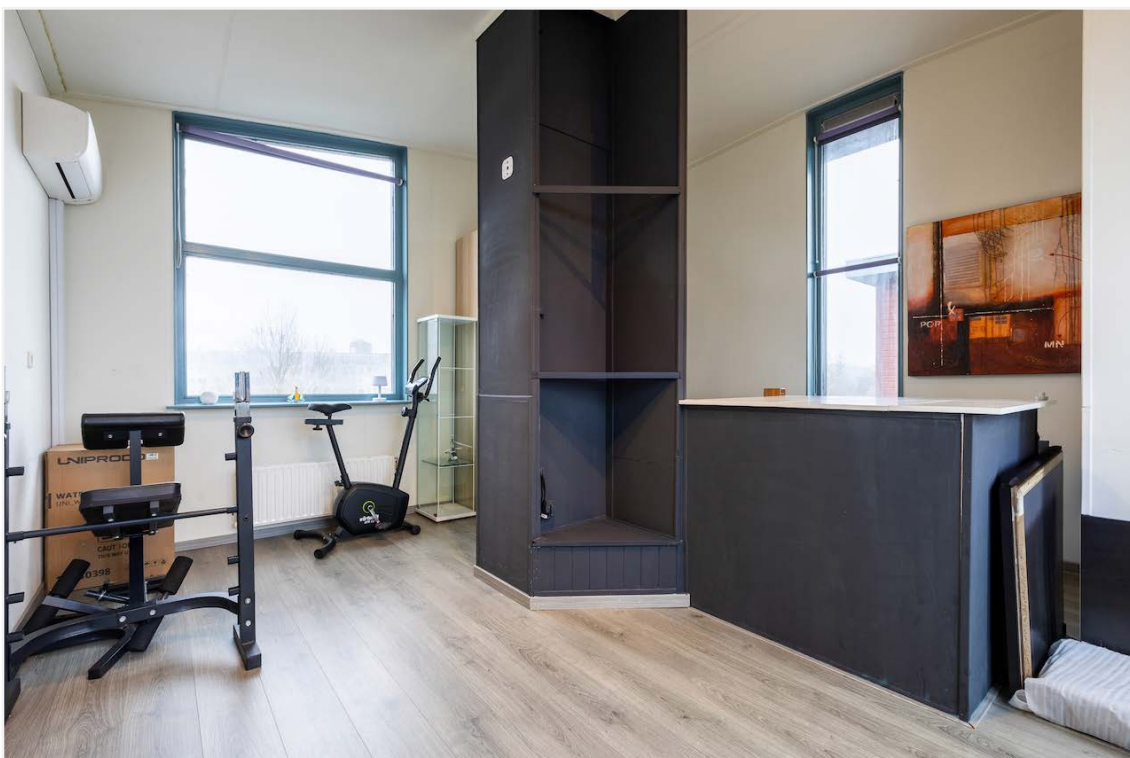
Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale derde slaapkamer of zolderruimte.

Slaapkamer/ zolderkamer

Deze royale kamer (ca. 21 m²) heeft veel licht en is flexibel in te delen, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Hier bevindt zich ook nog een bergkast.





Afwerkingen

- *Slaapkamer:* betonvloer gedekt met laminaat, spuitwerk wanden en isolatieplaten plafond.

Buitenruimte

Oprit

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een groen, parkachtig uitzicht.

Achtertuint

De op het noordwesten gelegen achtertuin is sfeervol met sierbestrating, vijver en mooie overkapping. Daarnaast is er een ruime vlonder direct aan het water.

Tuinhuis

In de tuin staat een luxe tuinhuis (ca. 8 m²) dat momenteel in gebruik is als hobbyruimte. Het is volledig geïsoleerd en voorzien van een warmtepaneel en een eigen airco.















Bijzonderheden

- Ongeveer 2 jaar geleden is de woning afgesloten van het gas en is de CV-ketel uitgezet. De warmwatervoorziening is nu via de warmtepomp en verwarming via een pellet kachel en airco's. Naar wens kan de CV-ketel weer eenvoudig worden aangesloten.
- De woonkamer, eetkamer, alle slaapkamers en het tuinhuis zijn allemaal voorzien van een airco.
- De woning is voorzien van 18 zonnepanelen (2021, 2022).
- Er is in 2025 een waterontharder geplaatst.
- In 2025 zijn alle gevels van de woning geïmpregneerd.
- De schutting in de achtertuin zijn geplaatst in 2025.
- In 2025 is de oprit opnieuw aangelegd.
- Het dak (bitumen) is vernieuwd in 2018.
- Het water achter de woning is mandelig eigendom. Dit betekent dat je samen met de andere direct omwonenden eigenaar bent en onderhoud door alle eigenaren gezamenlijk wordt betaald.

KENMERKEN

Algemeen

Kadastrale aanduiding	M 1505
Bouwjaar	1997

Overdracht

Vraagprijs	€ 635.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Gebruiksoppervlakten

Wonen	165 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Perceel	312 m ²

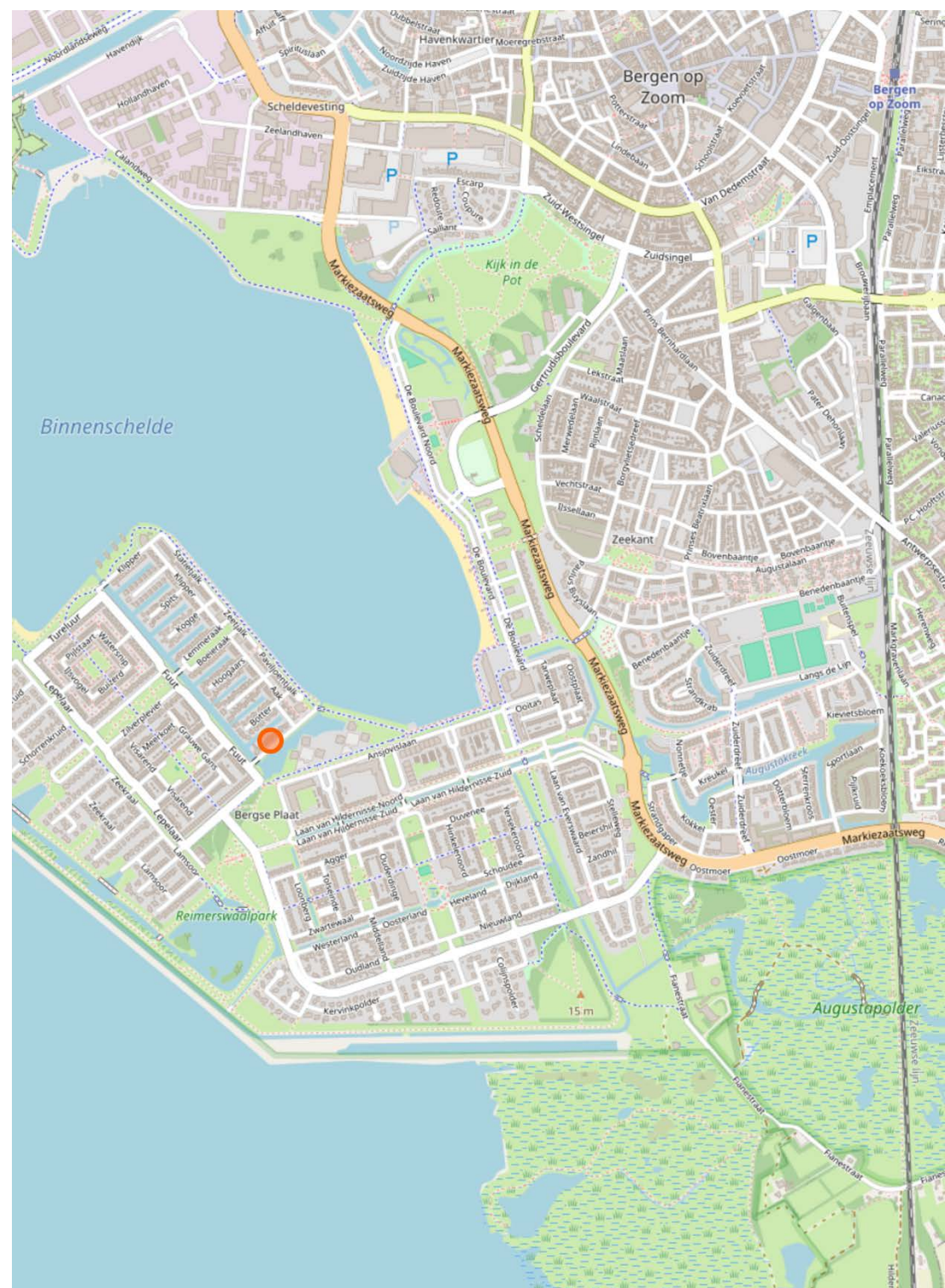
Ruimtes

Aantal slaapkamers	3 (4)
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Keukenapparatuur	4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, 2 combi-magnetron, losstaande koelkast
Badkamer	Douche, bad, dubbele wastafel en toilet

Overig

Definitief energielabel	A+++ - geldig tot 5 januari 2036
-------------------------	----------------------------------

KAART



PLATTEGROND

Begane grond



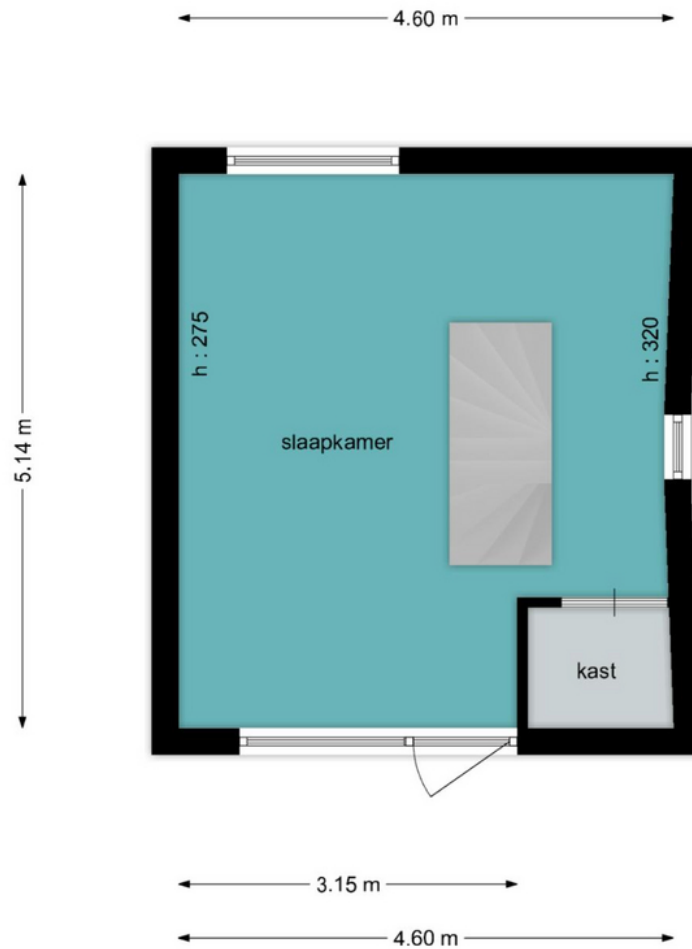
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



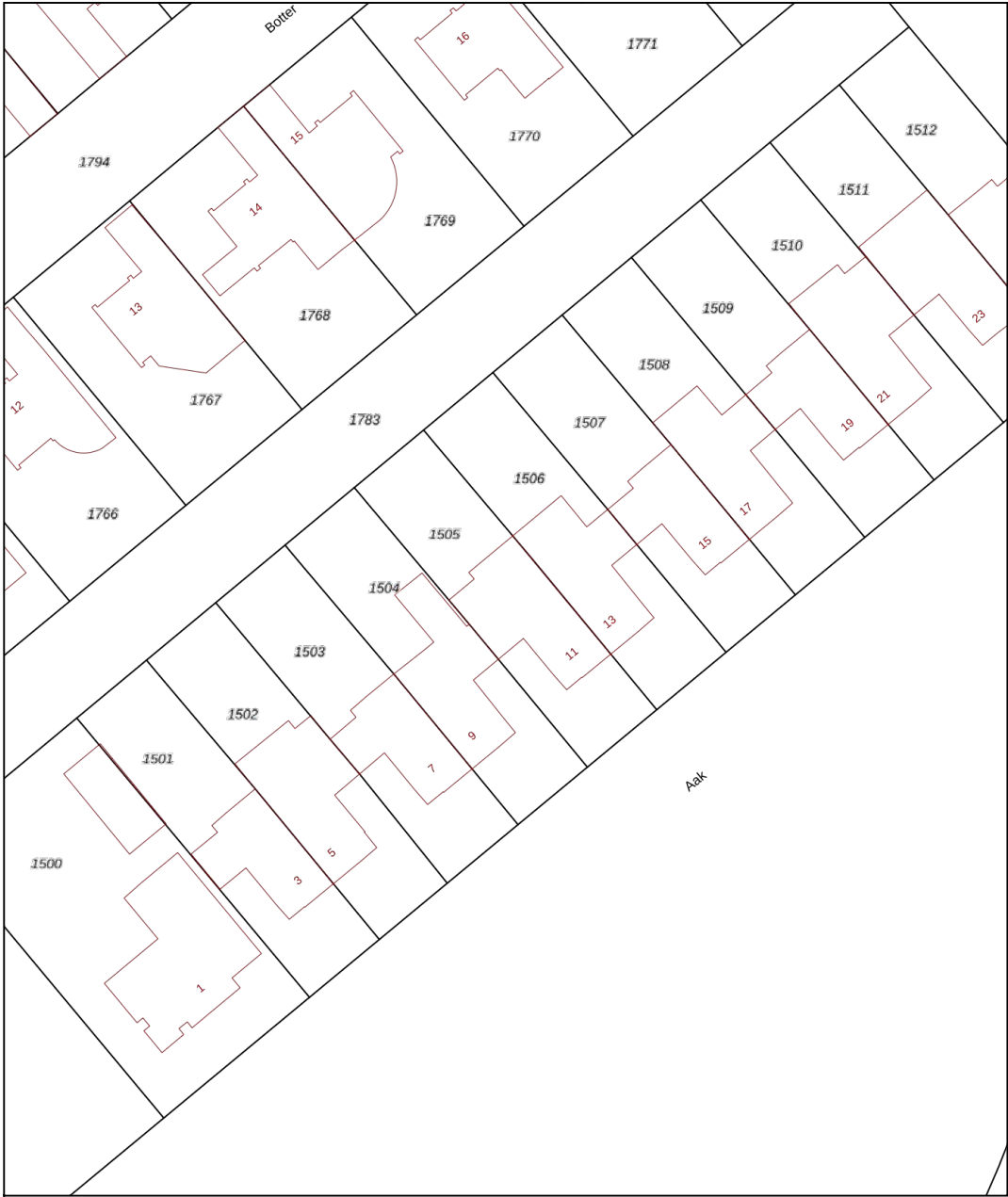
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



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

KADASTRALE KAART



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom
Sectie M
Perceel 1505

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.

kadaster

LIJST VAN ZAKEN

Vloeren	
Laminaatvloer	
Verlichting	
Inbouwverlichting	
Opbouwverlichting	
Raamdecoratie	
Gordijnrails	
Gordijnen	
Rol gordijnen	
Jaloezieën	
Overgordijnen beneden	
Rolluiken/ screens	
Keuken	
Koelkast	
Amerikaanse koelkast	
Inductiekookplaat	
Afzuigkap	
Vaatwasser	
Combi -magnetrons	
Kokend waterkraan	
Sanitair	
Toiletaccessoires	
Wasmachine	
Wasdroger	
Waterslot wasmachine	
Veiligheidsschakelaar	
Installaties CV	
(Voordeur)bel	
Rookmelders	
CV-installatie	
Close-in boiler	
Mechanische ventilatie	
Airconditioning	
Pellet kachel	
Zonnepanelen	
Isolatievoorzieningen	
Vliegenhorren	

Overig	
Tuinaanleg	
Buitenverlichting	
Tuinhuis	
Vijver	
Hortensia bij aanlegsteiger	
Buitenverlichting schuttingen	
Losse plantenbakken	
Vuilniscontainerombouw	
Beamer + scherm	
Camera's buiten	
Vriezer bijkeuken	
Losse kasten/ legplanken	
Werkbank garage	
Losse TV-kast	
Inloopkast 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