

TE KOOP



Drossaard 9

Bergen op Zoom

Vraagprijs € 325.000 k.k.



Omschrijving

Deze leuke en verrassend ruime hoekwoning is een fijne plek om thuis te komen! Deze woning heeft een tuingerichte woonkamer met open keuken, een houtkachel, een zonnige achtertuin en een berging.

Op de 1e verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers en de badkamer en op de tweede verdieping is nog een ruime zolderkamer.

Aan de achterzijde van deze hoekwoning bevindt zich een ruime zonnige tuin met tuinhuis en een achterom.

Kortom, deze ruime woning is absoluut een bezichtiging waard!

Ligging

De woning is aan de zuidkant van Bergen op Zoom gelegen aan een autoluw woonerf, in een rustige en kindvriendelijke omgeving met veel groen en een speeltuintje en speelveldje dichtbij. Een supermarkt bevindt zich op loopafstand. Ook andere voorzieningen zoals scholen, sportfaciliteiten, de binnenstad van Bergen op Zoom en het station bevinden zich op minder dan 10 minutenfietsen. Ook de snelwegen A4/58 zijn eenvoudig bereikbaar.



REDENEN VOOR HET KOPEN VAN DEZE WONING

- Een ruime hoekwoning met houtkachel.
- De ligging in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving, nabij supermarkt, scholen, binnenstad en uitvalswegen.
- Een zonnige achtertuin met veel privacy.
- Een recent geplaatste keuken.



INDELING

Begane grond

Entree en berging

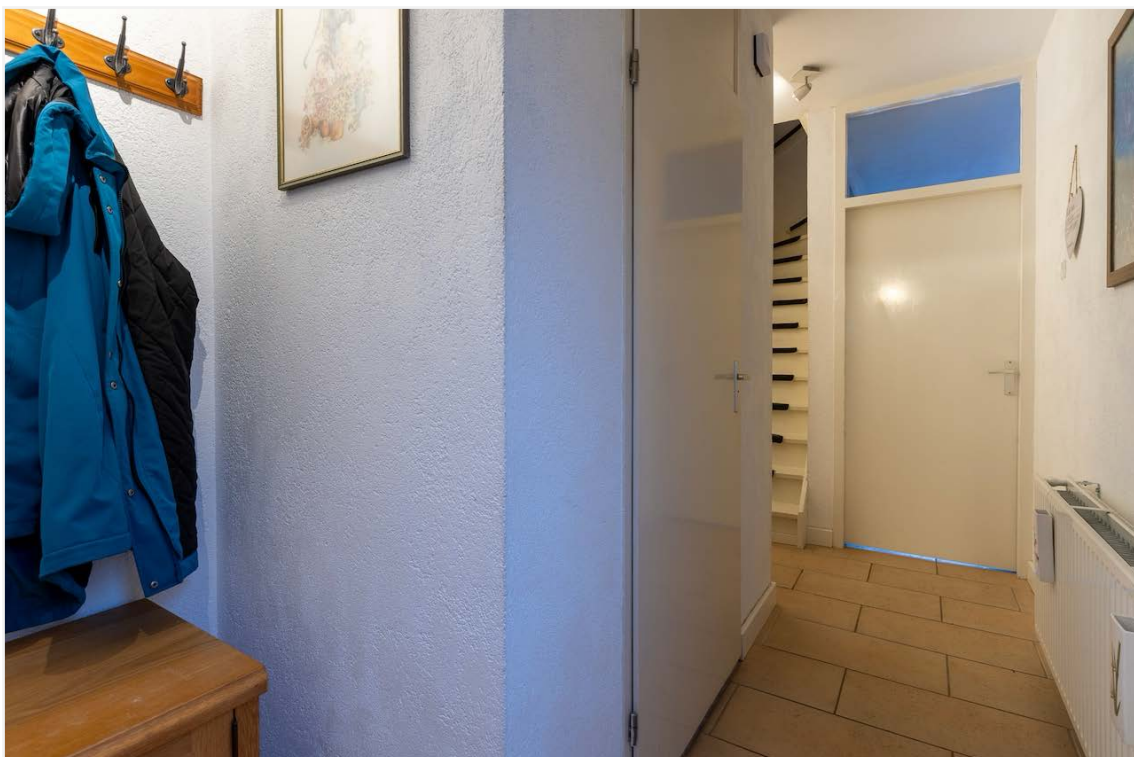
Als je de woning binnen stapt kom je in de hal. Deze geeft toegang tot de aan de voorzijde van de woning gelegen inpandige geïsoleerde berging met bergzolder. De hal is verder voorzien van een nis die dient als garderobe, de trap naar de eerste verdieping en het toilet. Ook bevindt zich hier de meterkast (5 groepen, 2 aardlekschakelaars). Aan het eind van de hal geeft een deur toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

Vanuit de hal kom je via een deur in de tuingerichte woonkamer die beschikt over een gezellige houtkachel. Vanuit de woonkamer kom je ook in de open keuken.

Keuken

De in 2024 geplaatste keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een vaatwasser, oven, inductie kookplaat en een koel-vriescombinatie.













Afwerkingen

- *Hal*: betonnen vloer gedekt met tegels, sierpleister wanden en een spuitwerk plafond.
- *Toilet*: betonnen vloer gedekt met tegels, deels betegelde wanden, deels sierpleister en een plafond van houten schroten.
- *Woonkamer*: betonnen vloer gedekt met dezelfde tegels als in de hal, sierpleister wanden, spuitwerk plafond.
- *Open keuken*: betonnen vloer gedekt met wederom dezelfde tegels, deels betegelde wanden en spuitwerk plafond.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping die toegang geeft tot 2 slaapkamers en de badkamer. Ook bevindt zich hier de vaste trap naar de zolderverdieping.

Slaapkamers

Slaapkamer 1 (ca. 19 m²) bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Dit waren voorheen 2 slaapkamers en dit is eenvoudig weer te realiseren.
Slaapkamer 2 (ca. 12 m²) bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

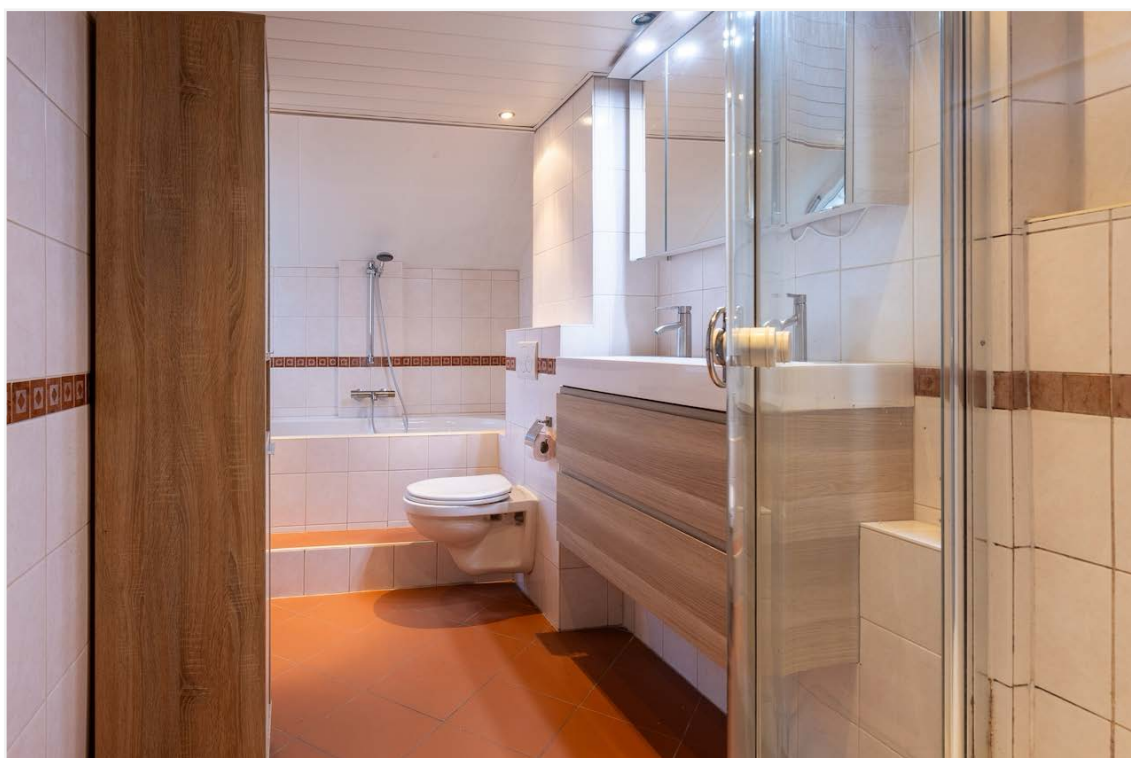
Badkamer

De ruime betegelde badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een douchecabine, een bad en een dubbele wastafel met onderkast en spiegelkast.











Afwerkingen

- *Overloop*: betonnen vloer gedekt met een laminaatvloer, sierpleister wanden en een gespoten plafond.
- *Slaapkamers*: betonnen vloer gedekt met dezelfde laminaatvloer als op de overloop, wanden afgewerkt met sierpleister en een gespoten plafond.
- *Badkamer*: betonnen vloer gedekt met tegels, betegelde wanden en een plafond van aluminium schroten.

Tweede verdieping

Zolderkamer

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. De zolderkamer is voorzien van twee dakramen en uiteraard is het ook mogelijk om hier een extra slaapkamer te creëren.

Ook is er veel opbergruimte onder het schuine dak en bevindt zich hier de Intergas combi cv-ketel uit 2024 (huur). Achter een schuifdeur bevinden zich de wasmachine- en drogeraansluiting en de mechanische ventilatie unit.





Afwerkingen

- *Zolderkamer*: betonnen vloer gedekt met laminaat, en gestuct plafond en dakvlak.

Buitenruimte

Tuin

De voortuin is bestraat en praktisch ingericht als toegang tot de woning. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt veel privacy. De tuin is bestraat en heeft een brede border met beplanting. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een houtopslag en een achterom.

Tuinhuis

Het tuinhuis (ca. 8 m²) is van hout en is voorzien van tegels en elektra.











Bijzonderheden

- In 2024 is er een waterontharder geplaatst
- De inpandige berging is in 2022 geïsoleerd en er is een radiator geplaatst.
- De woning is aan de zijkant op de begane grond en op de eerste verdieping voorzien van rolluiken.
- Aan de achterzijde van de woning bevindt zich elektrische zonwering.

KENMERKEN

Algemeen

Kadastrale aanduiding	F7958
Bouwjaar	1976

Overdracht

Vraagprijs	€325.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Gebruiksoppervlakten

Wonen	110 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-

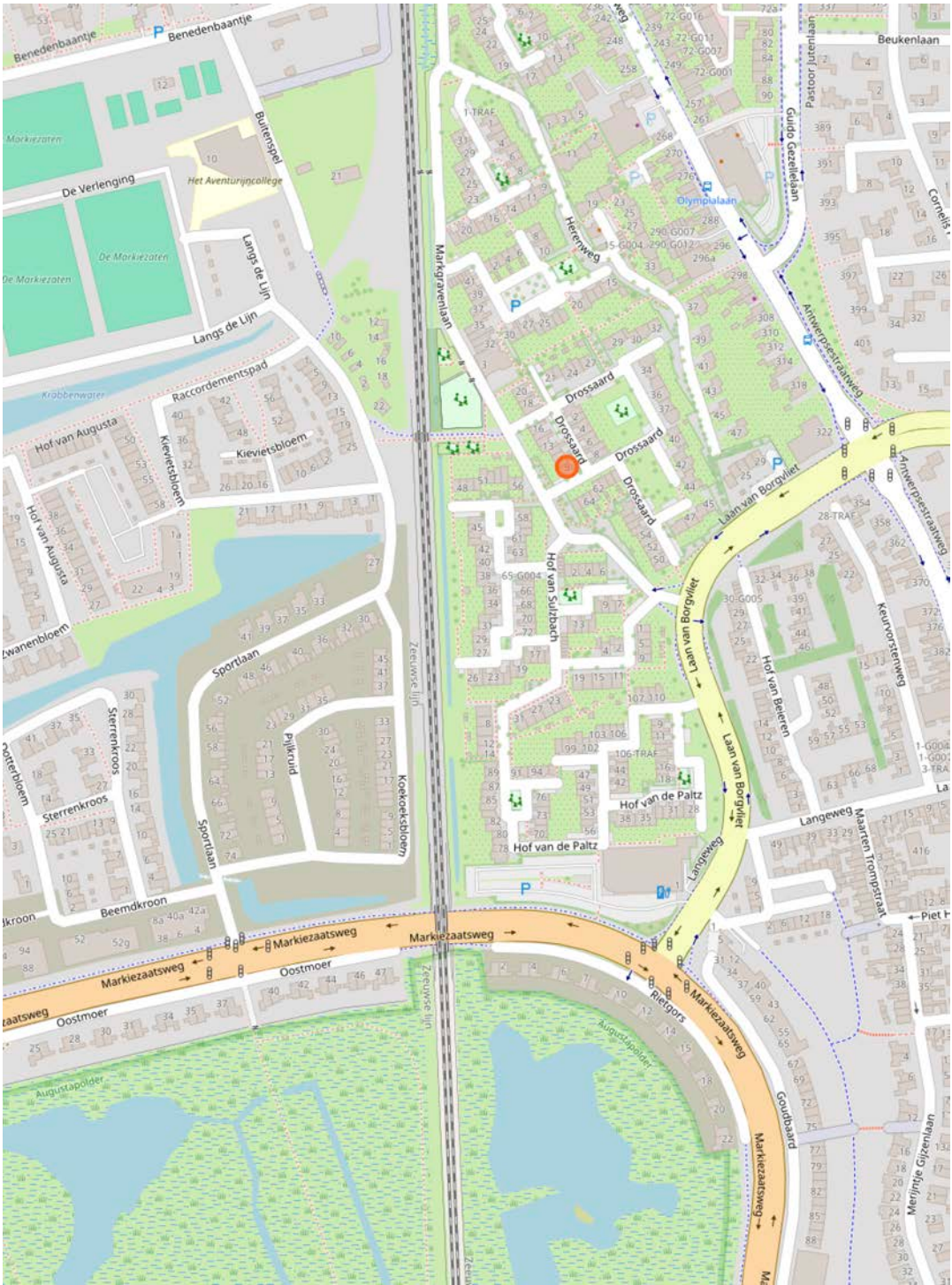
Ruimtes

Aantal slaapkamers	3 (4)
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Keukenapparatuur	4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, vaatwasser, oven
Badkamer	Douche, ligbad, dubbele wastafel en toilet

Overig

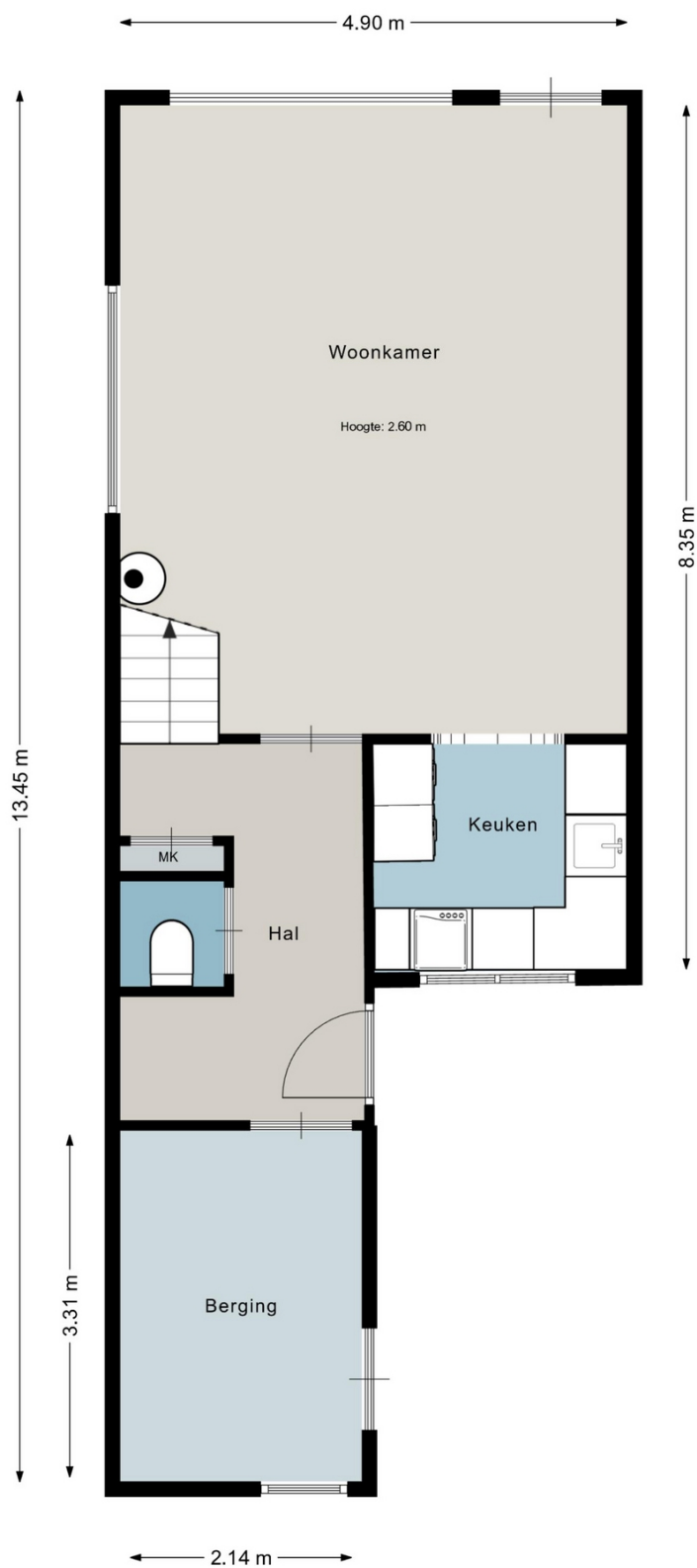
Definitief energielabel	C - geldig tot 30 september 2031
-------------------------	----------------------------------

KAART



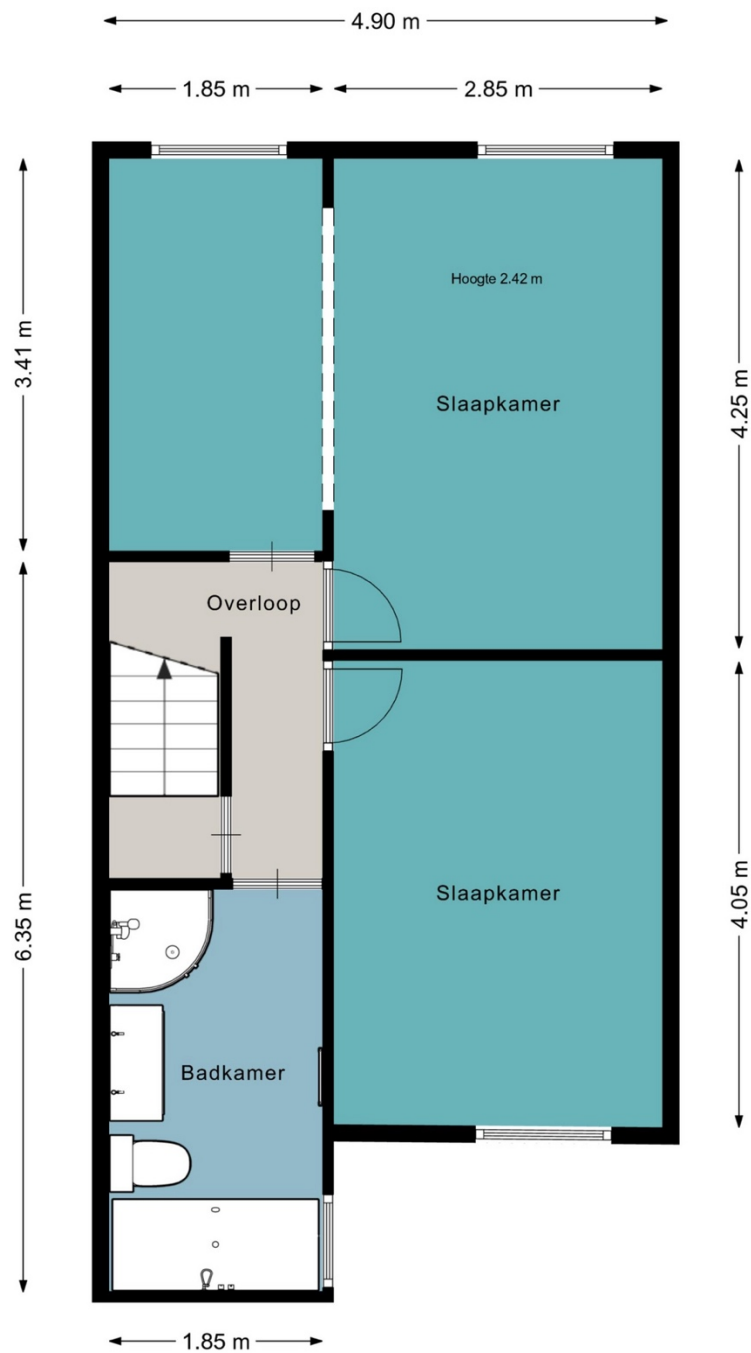
PLATTEGROND

Begane grond



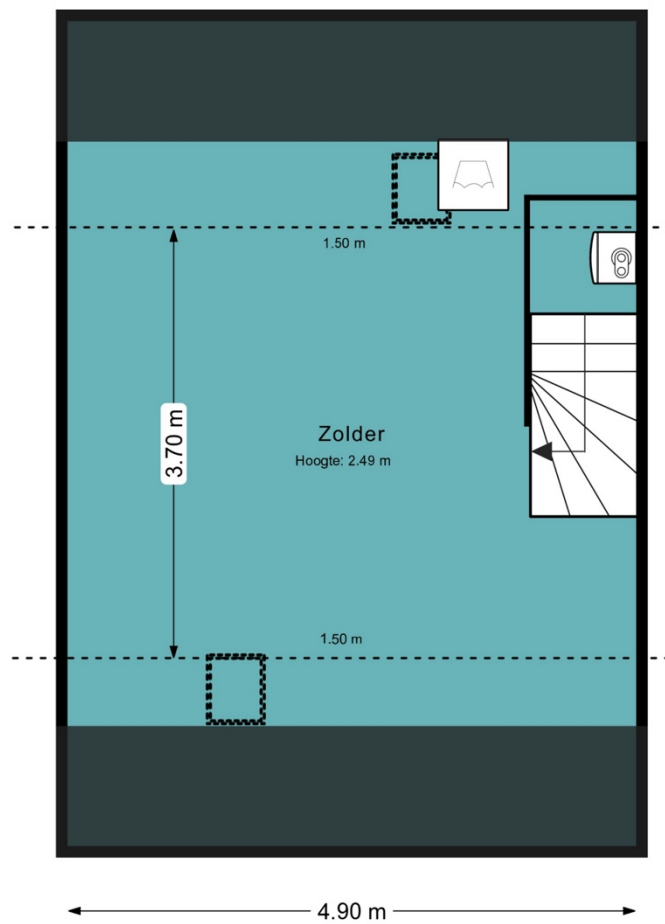
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



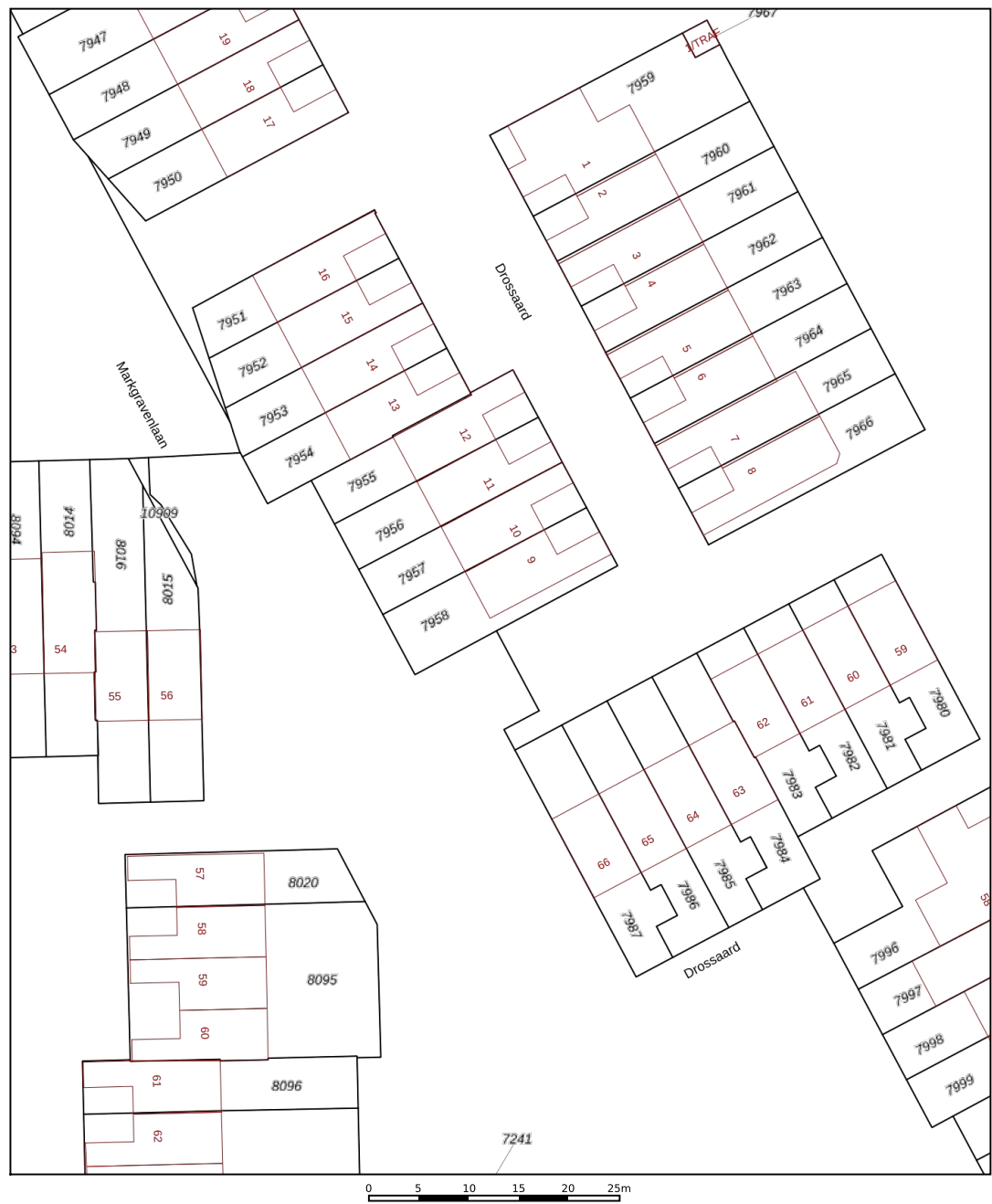
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



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

KADASTRALE KAART



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 F

Perceel 7958

kadaster



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	
Jaloezieën	
Plissé gordijnen (keuken)	
Gordijnrails	
Gordijnen	
Keuken	
Koelkast	
Inductiekookplaat	
Afzuigkap	
Vaatwasser	
Oven	
Sanitair	
Toiletaccessoires	
Wasmachine	
Wasdroger	
Waterslot wasmachine	
Installaties CV	
(Voordeur)bel	
Rookmelders	
Thermostaat/ Cv-installatie	
Waterontharder	
Vliegenhorren	
Rolluiken	
Mechanische ventilatie	
Houtkachel	

Overig	
Tuinaanleg	
Buitenverlichting	
Tijdschakelaar	
Tuinhuis	
Houthok incl. hout	
Regenton	
Kussenkisten	
Tuinmeubelen	
Losse planten in pot	
Tuinbeelden	
Hangplanten voor	
Kattengaas incl. steunen	
Losse kasten/ legplanken	
Werkbank in 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:	
CV-ketel (huur - €33 p.m)	

	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.



**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

Vastgoed
Ned.



 Spaaij Makelaars
Bloemendaal 38
4614 CV Bergen op Zoom

 06-55153231
 info@spaaijmakelaars.nl

 www.spaaijmakelaars.nl

 Spaaij Makelaars
 @Spaaij Makelaars