

# TE KOOP



## **Opperland 4**

Bergen op Zoom

---

**Vraagprijs € 359.000 k.k.**



## Omschrijving

Op zoek naar een instapklare woning met sfeer, ruimte én een moderne uitstraling? Dan voel je je op deze fijne plek direct thuis!

Deze verrassend ruime tussenwoning is hip en eigentijds afgewerkt, beschikt over een lichte woonkamer, moderne open keuken, drie fijne slaapkamers én een zonnige achtertuin op het zuiden. Een heerlijke plek voor wie comfortabel wil wonen in een geliefde woonomgeving!

De combinatie van de moderne afwerking, de praktische indeling, de zonnige tuin en de rustige ligging maakt dit een ideale woning voor starters, jonge gezinnen of doorstromers die zonder klussen willen verhuizen!

## Ligging

De woning ligt in de populaire wijk Meilust-Noord, een fijne en kindvriendelijke woonwijk met scholen, supermarkt, speeltuintjes en andere voorzieningen dichtbij. Ook het stadscentrum en uitvalswegen richting Rotterdam, Breda, Zeeland en Antwerpen zijn eenvoudig bereikbaar.



## REDEKENEN VOOR HET KOPEN VAN DEZE WONING

- Een instapklare en modern afgewerkte woning.
- Gelegen in de geliefde wijk Meilust.
- De aanwezigheid van 3 ruime slaapkamers.
- Een mooi aangelegde zonnige tuin op het zuiden.
- Een kindvriendelijke omgeving met een (speel)pleintje achter de woning.



## INDELING

### Begane grond

#### Entree

Je komt de woning binnen via de hal. Zoals gebruikelijk bevinden zich hier de trap naar de eerste verdieping, het toilet en de met meterkast (8 groepen, 3 aardlekschakelaars).

#### Woonkamer

Vanuit de hal kom je in de woonkamer. Deze is heerlijk ruim en dankzij de grote raampartijen opvallend licht. Er is volop ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een eethoek. Daarnaast beschikt de woonkamer over een ruime bergkast met ruimte voor bijvoorbeeld een droger of voorraad.

#### Keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken. De moderne keuken, die in 2023 is vernieuwd, is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met moderne afzuigkap, oven en vaatwasser. Via de achterdeur in de keuken bereik je de zonnige achtertuin.















### Afwerkingen

- *Hal, toilet, woonkamer en keuken:* alle ruimtes op de begane grond zijn afgewerkt met een Hongaarse punt laminaatvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond.

## Eerste verdieping

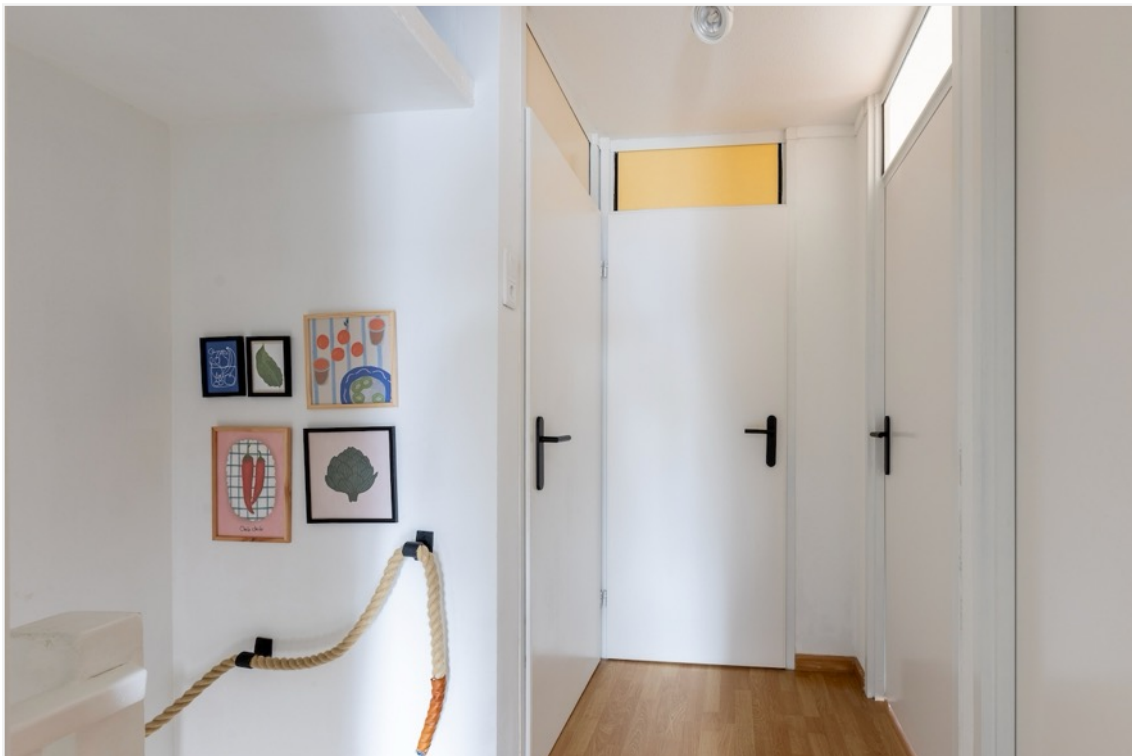
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een kast waar zich de cv-ketel (Vaillant ecoTec plus, 2022, huur € 44,45 p/m), wasmachineaansluiting en mechanische ventilatie bevinden.

## Slaapkamers

De slaapkamers zijn allemaal netjes afgewerkt en voorzien van Velux dakramen, wat zorgt voor veel lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De royale ouderslaapkamer (ca. 13m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De tweede slaapkamer (ca. 9m<sup>2</sup>) beschikt over een grote inbouwkast. De derde slaapkamer (ca. 10m<sup>2</sup>) is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. Deze beide slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde van de woning.

## Badkamer

De badkamer beschikt over een ligbad voorzien van een douche en douchescherm, een toilet en een wastafelmeubel met spiegelkast. De kranen en het douchescherm zijn vernieuwd in 2022.











### Afwerkingen

- *Slaapkamers en overloop*: betonnen verdiepingvloer voorzien van laminaat, de wanden en plafonds zijn gespoten.
- *Badkamer*: betegelde vloer en wanden en een gestuct plafond.

## Buitenruimte

### Achtertuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd, ligt op het zuiden en biedt daardoor volop zon gedurende de dag. Dankzij de combinatie van groen, terrassen en privacy is dit een heerlijke plek om buiten te zitten. Ook is er een achterom aanwezig.

### Berging

Achter in de tuin staat een stenen berging (ca. 8 m<sup>2</sup>) met elektra en verlichting.



## Bijzonderheden

- In 2025 is de voortuin opnieuw aangelegd.
- In 2025 zijn buiten alle kozijnen en deuren geschilderd.
- Voor de Vaillant ecoTEC plus CV combi-ketel resteert nog een 6 maanden durend huurcontract van € 44,45 p/m.





## KENMERKEN

### Algemeen

Kadastrale aanduiding	C 4370
Bouwjaar	1974

### Overdracht

Vraagprijs	€ 359.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

### Gebruiksoppervlakten

Wonen	99 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	8 m <sup>2</sup>
Gebouwggebonden buitenruimte	-

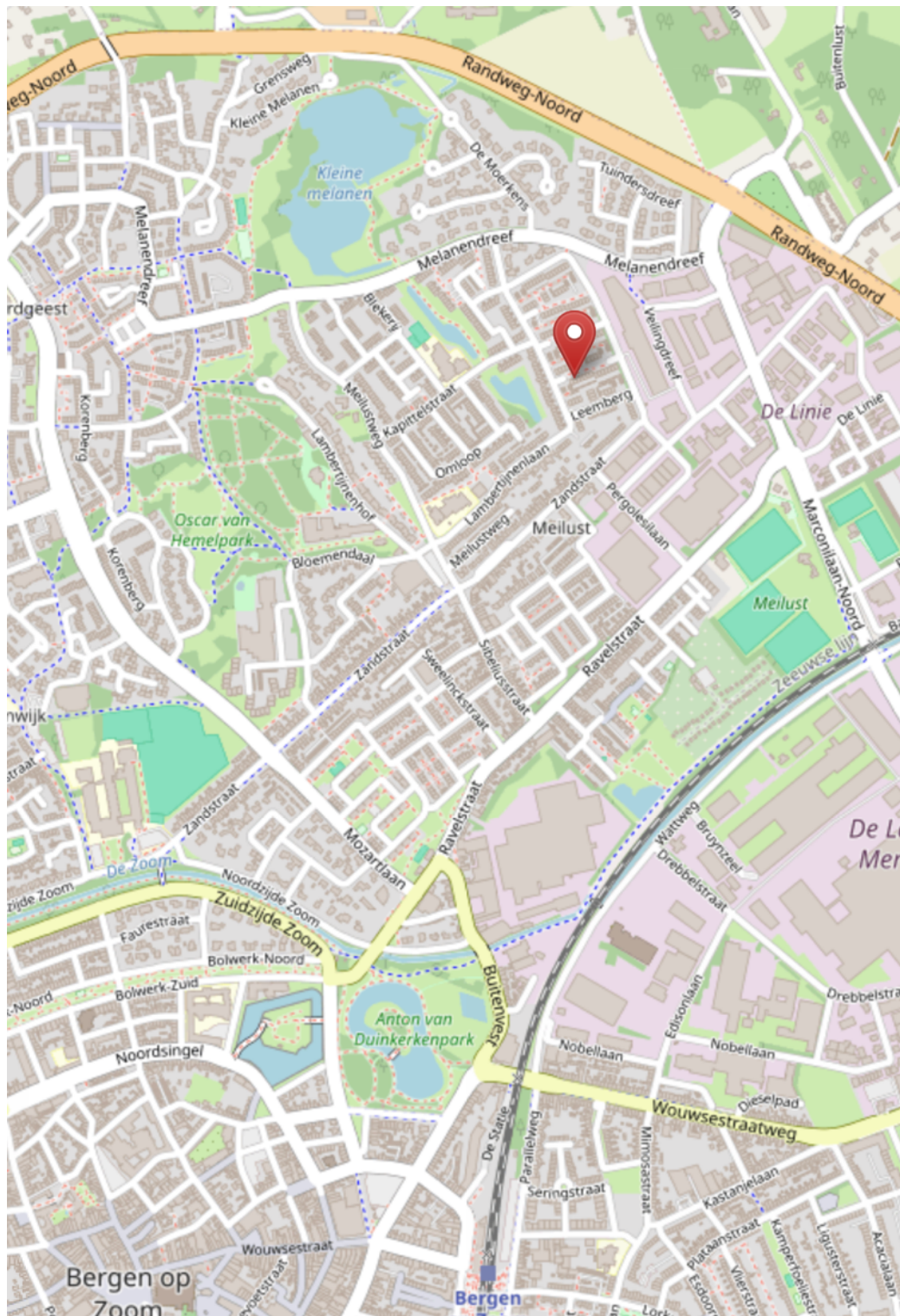
### Ruimtes

Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Keukenapparatuur	4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser
Badkamer	Ligbad/ douche, wastafel en toilet

### Overig

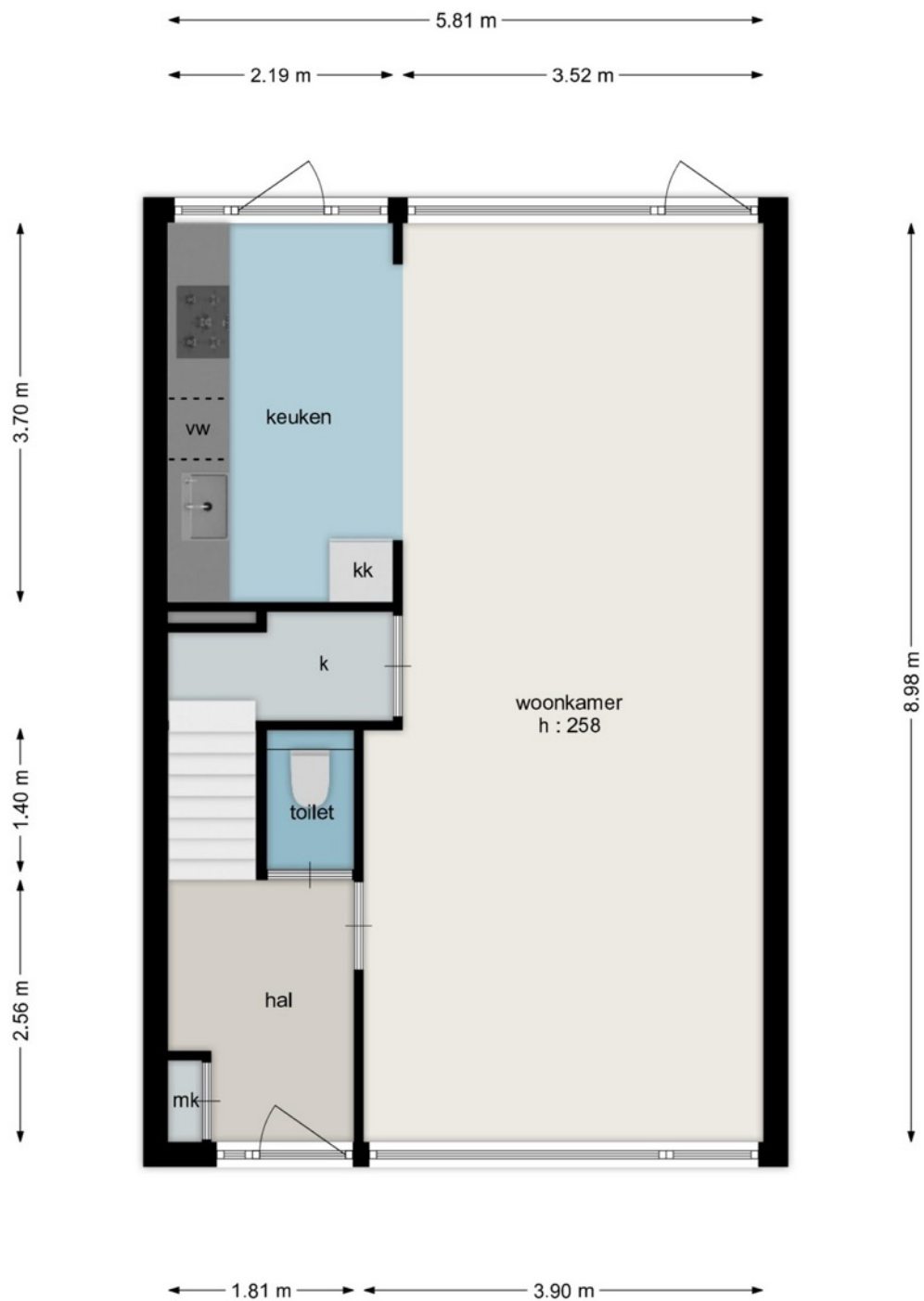
Definitief energielabel	B - geldig tot 11 mei 2036
-------------------------	----------------------------

# KAART



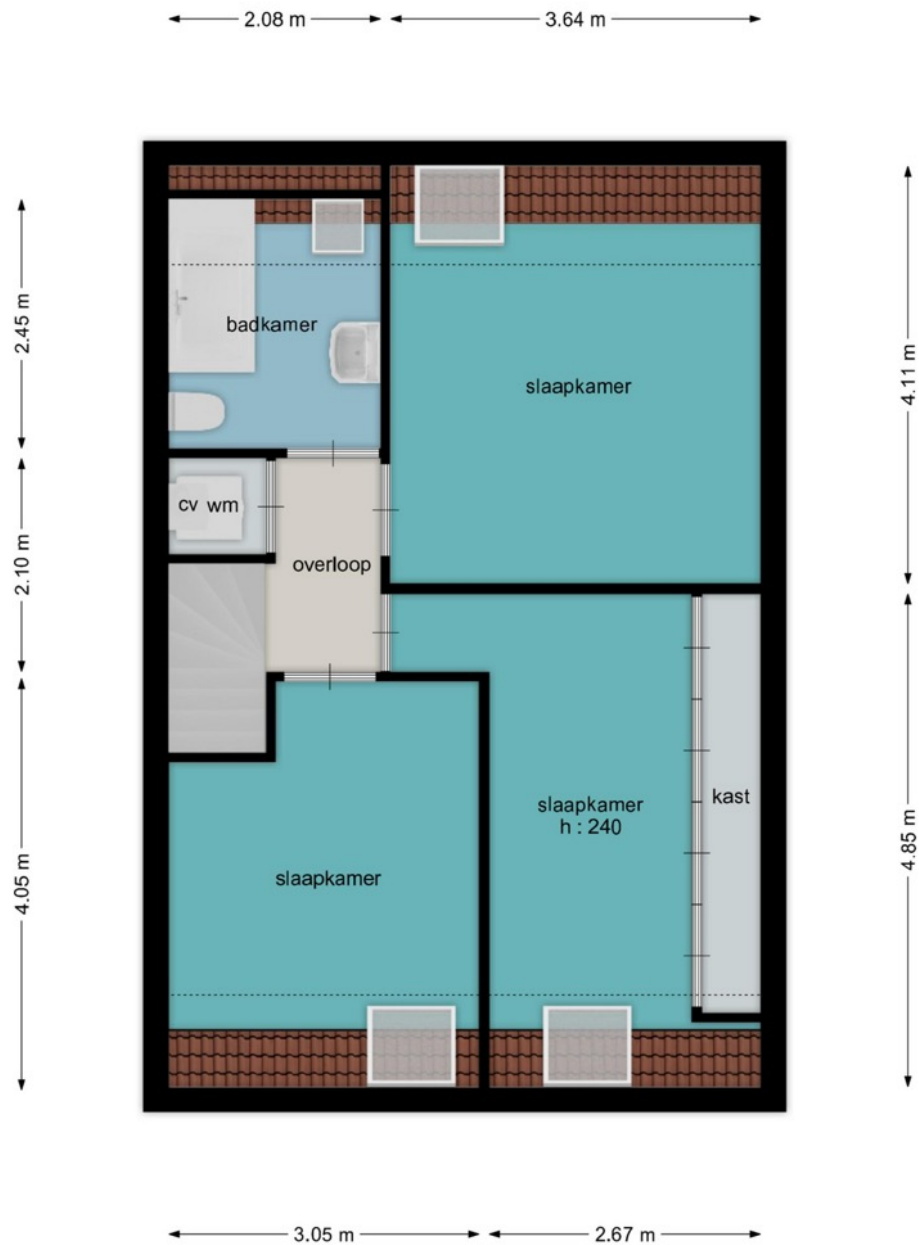
# PLATTEGROND

## 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.

# KADASTRALE KAART



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen op Zoom</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4370</p> <p>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.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

## LIJST VAN ZAKEN

<b>Vloeren</b>	
Laminaatvloer	■
<b>Verlichting</b>	
Opbouwverlichting	■
<b>Raamdecoratie</b>	
Gordijnrails	■
Gordijnen begane grond	■
Rol gordijnen	■
<b>Keuken</b>	
Koel-vriescombinatie	■
Inductiekookplaat	■
Afzuigkap	■
Vaatwasser	■
Oven	■
<b>Sanitair</b>	
Toiletaccessoires	■
Badkameraccessoires	■
Wasmachine	■
Wasdroger	■
Waterslot wasautomaat	■
Veiligheidsschakelaar	■
<b>Installaties   CV</b>	
(Voordeur)bel	■
Rookmelders	■
Thermostaat	■
Mechanische ventilatie	■
Cv-installatie	■

<b>Overig</b>	
Brievenbus	■
Zonwering achter	■
Kast in grote slaapkamer	■
<b>Tuin</b>	
Buitenverlichting	■
Losse potten en vatten	■
Boom/plant witte bak	■
Paarse klimplant in vlonder	■
Boom in vlonder	■
Appelboompje voortuin	■
Zaken die geen eigendom zijn van de verkoper, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld cv-ketels, boilers, zonnepanelen) te weten:	
Vaillant CV-combiketel	■

■	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

[spaijmakelaars.nl](https://spaijmakelaars.nl)


Vastgoed  
Ned.




# Spaij

MAKELAARS




 Spaij Makelaars  
Bloemendaal 38  
4614 CV Bergen op Zoom

 06-55153231

 [info@spaijmakelaars.nl](mailto:info@spaijmakelaars.nl)

 [www.spaijmakelaars.nl](http://www.spaijmakelaars.nl)

 Spaij Makelaars

 @Spaij Makelaars