

TE KOOP



Bolwerk-Noord 35

Bergen op Zoom

Vraagprijs € 450.000 k.k.



Omschrijving

Karakter, ruimte én een fijne ligging aan de rand van het historische centrum van Bergen op Zoom!

Deze sfeervolle jaren '30 tussenwoning beschikt over diverse originele details en is met 171 m² woonoppervlakte verrassend ruim.

Op de begane grond vormen de zit- en eetkamer samen een mooie kamer ensuite, met originele deuren, inbouwkasten en schouwen. De openslaande deuren in de eetkamer zorgen voor een directe verbinding met de achtertuin. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich daarnaast de aparte ruime keuken en een bijkeuken.

Met drie slaapkamers en de badkamer op de eerste verdieping en nog twee slaapkamers op de tweede verdieping biedt het huis veel ruimte. Daarbij zijn karakteristieke elementen door de jaren heen behouden en gecombineerd met onder meer een in 2021 vernieuwde badkamer.

Kortom, een karakteristieke en ruime woning op een geliefde plek vlak bij de binnenstad van Bergen op Zoom!

Ligging

Bolwerk-Noord ligt aan de rand van het historische centrum van Bergen op Zoom. Vanuit de woning loop je gemakkelijk richting de binnenstad en ook de dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij.

Je woont hier centraal, met het stadscentrum en de voorzieningen van Bergen op Zoom binnen handbereik.



REDENEN VOOR HET KOPEN VAN DEZE WONING

- Een karakteristieke jaren '30 woning met originele details.
- 171 m2 woonoppervlakte en 5 slaapkamers.
- De gewilde ligging aan 'Het Bolwerk' dicht bij het historische centrum van Bergen op Zoom.
- Een achtertuin, dakterras en balkon.



INDELING

Begane grond

Entree en hal

Via de voordeur stap je het voorportaal binnen. Hier vind je de meterkast (8 groepen en 2 aardlekschakelaars). Een tussendeur met glas-in-lood leidt naar de hal met de trap naar de eerste verdieping, een diepe trap-/bergkast en het toilet.

Zit- en eetkamer

Vanuit de hal kom je in de woonkamer met een zitkamer aan de voorzijde en een eetkamer aan de achterzijde. Karakteristieke ensuite deuren verbinden beide ruimtes met elkaar en in de eetkamer zorgen de inbouwkasten aan weerszijden voor praktische bergruimte. Zowel de zit- als eetkamer heeft een schouw en via de openslaande deuren in de eetkamer stap je zo de achtertuin in.

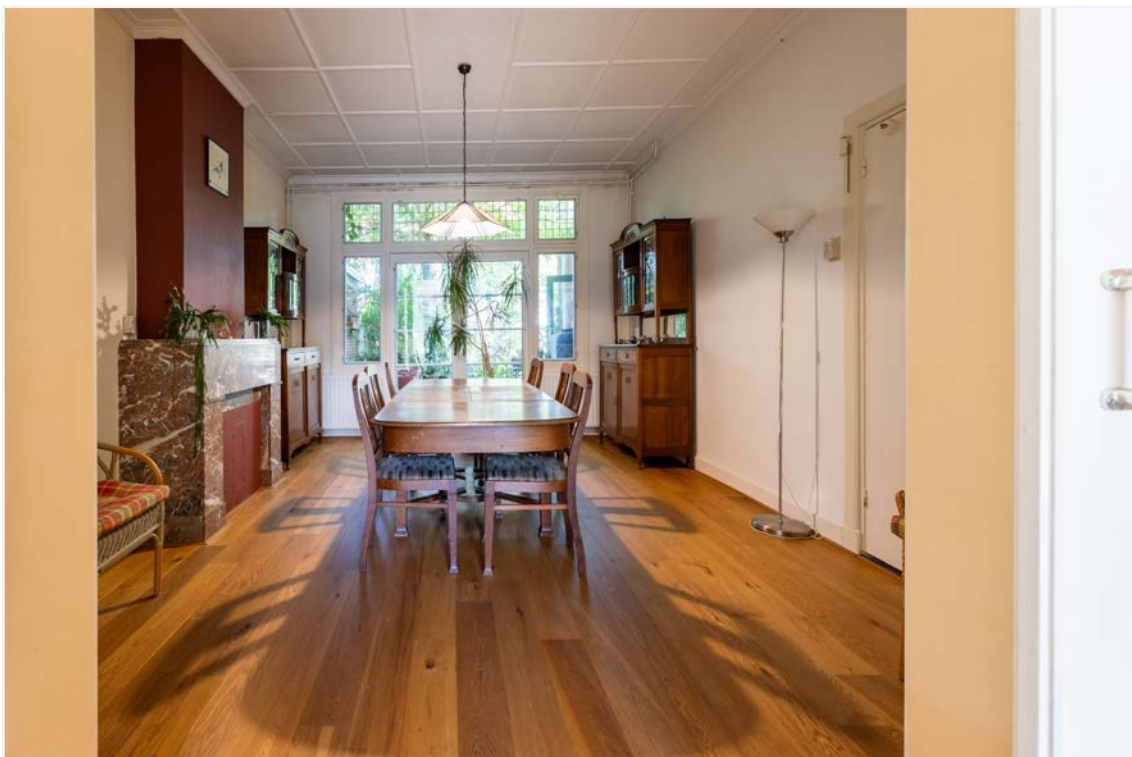
Keuken en bijkeuken

De keuken beschikt over een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een losstaande koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de tuin en de aansluitende bijkeuken.















Ω



Afwerkingen

- *Entree en hal*: originele tegelvloer, wanden deels voorzien van houten lambrisering en een houten plafond.
- *Toilet*: tegelvloer, deels betegelde en deels sierpleister wanden en een sierpleister plafond.
- *Zit- en eetkamer*: houten vloer, geverfde wanden en een houten plafond,
- *Keuken en bijkeuken*: tegelvloer, deels betegelde wanden en een gestuct plafond.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de overloop van de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een apart toilet. Achter een deur ligt ook de vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

Slaapkamer 1 (ca. 15 m²) ligt aan de voorzijde van de woning. Deze kamer heeft een schouw, inbouwkasten en een klein balkon.

Ook slaapkamer 2 (ca. 7 m²) ligt aan de voorzijde en beschikt over een inbouwkast.

Aan de achterzijde vind je slaapkamer 3 (ca. 18 m²). Ook hier zijn een schouw en inbouwkast aanwezig. Vanuit deze kamer kom je op het balkon (loggia).

Badkamer en toilet

De badkamer is in 2021 vernieuwd en ingericht met een ruime douche, wastafel en handdoekradiator. Hier zijn ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. Vanuit de badkamer bereik je het dakterras.

Naast de badkamer ligt een apart toilet.













Afwerkingen

- *Overloop en slaapkamers:* houten vloer (en laminaatvloer op de slaapkamer achterzijde), deels geverfde en deels behangen wanden en een houten plafond.
- *Badkamer:* betegelde vloer en betegelde wanden en een gestuct plafond.
- *Toilet:* betegelde vloer, deels betegelde wanden en een gespoten plafond.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de overloop van de tweede verdieping. Hier zijn nog 2 slaapkamers.

Slaapkamers

Slaapkamer 4 (ca. 7 m²) aan de voorzijde heeft een dakkapel.

Slaapkamer 5 (ca. 12 m²) beschikt over zowel een dakkapel als een dakraam. In de inbouwkast hangt de CV-ketel. (Daalderop, 2011)







Afwerkingen

- *Overloop en slaapkamers:* laminaatvloer en houten vloertegels op slaapkamer voorzijde, deels geverfde wanden, hardboard delen en een gipsplaten plafond.

Buitenruimte

Achtertuintuin

De tuin ligt op het noorden en is sfeervol met een grote (walnoten)boom, beplanting en sierbestrating. Er is ruimte voor meerdere zitplekken in de zon of schaduw.

Balkon en dakterras

Ook op de eerste verdieping kan je naar buiten. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde bereik je het balkon (loggia). De badkamer geeft toegang tot een apart klein dakterras.











Bijzonderheden

- De badkamer is in 2021 vernieuwd.
- Het houtwerk aan de voorzijde van de woning is in 2025 geschilderd.
- Betaald parkeren in de straat.
Parkeervergunning €62,50 per jaar (2^e auto €252,60 per jaar).

KENMERKEN

Algemeen

Kadastrale aanduiding	H 2974
Bouwjaar	1933

Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Gebruiksoppervlakten

Wonen	171 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Externe bergruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Perceel	158 m ²

Ruimtes

Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Keukenapparatuur	4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, losse koel-vriescombinatie, vaatwasser.
Badkamer	Douche, enkele wastafel en handdoekradiator

Overig

Definitief energielabel	C geldig tot 29 juli 2036
-------------------------	---------------------------

KAART



PLATTEGROND

Begane grond



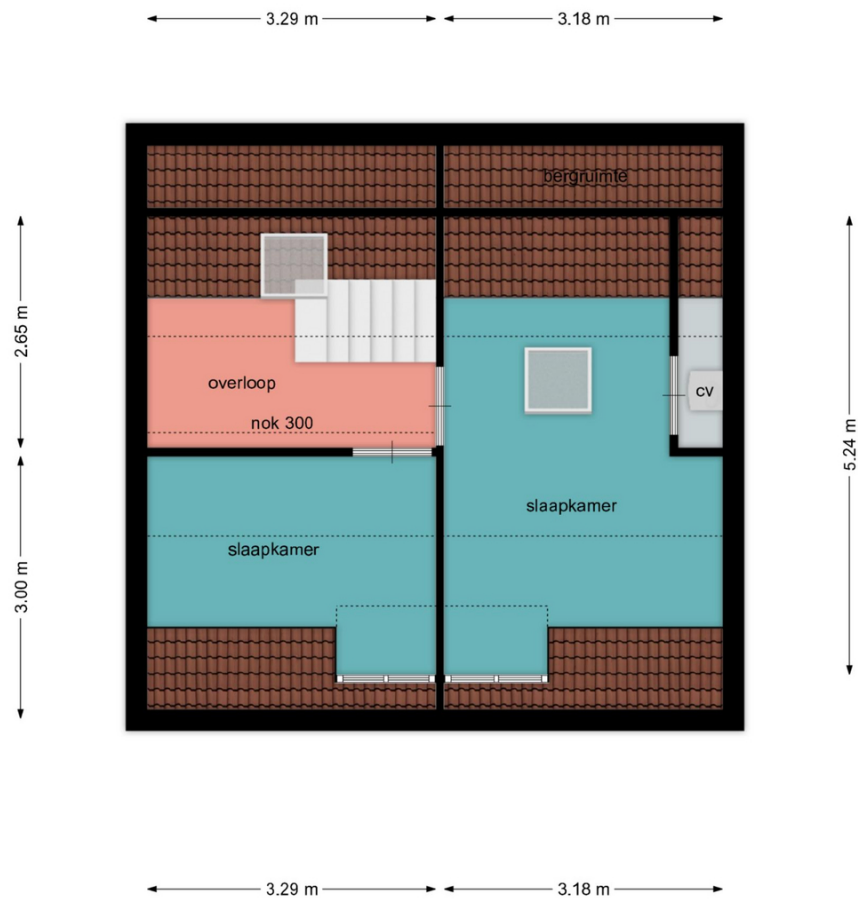
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



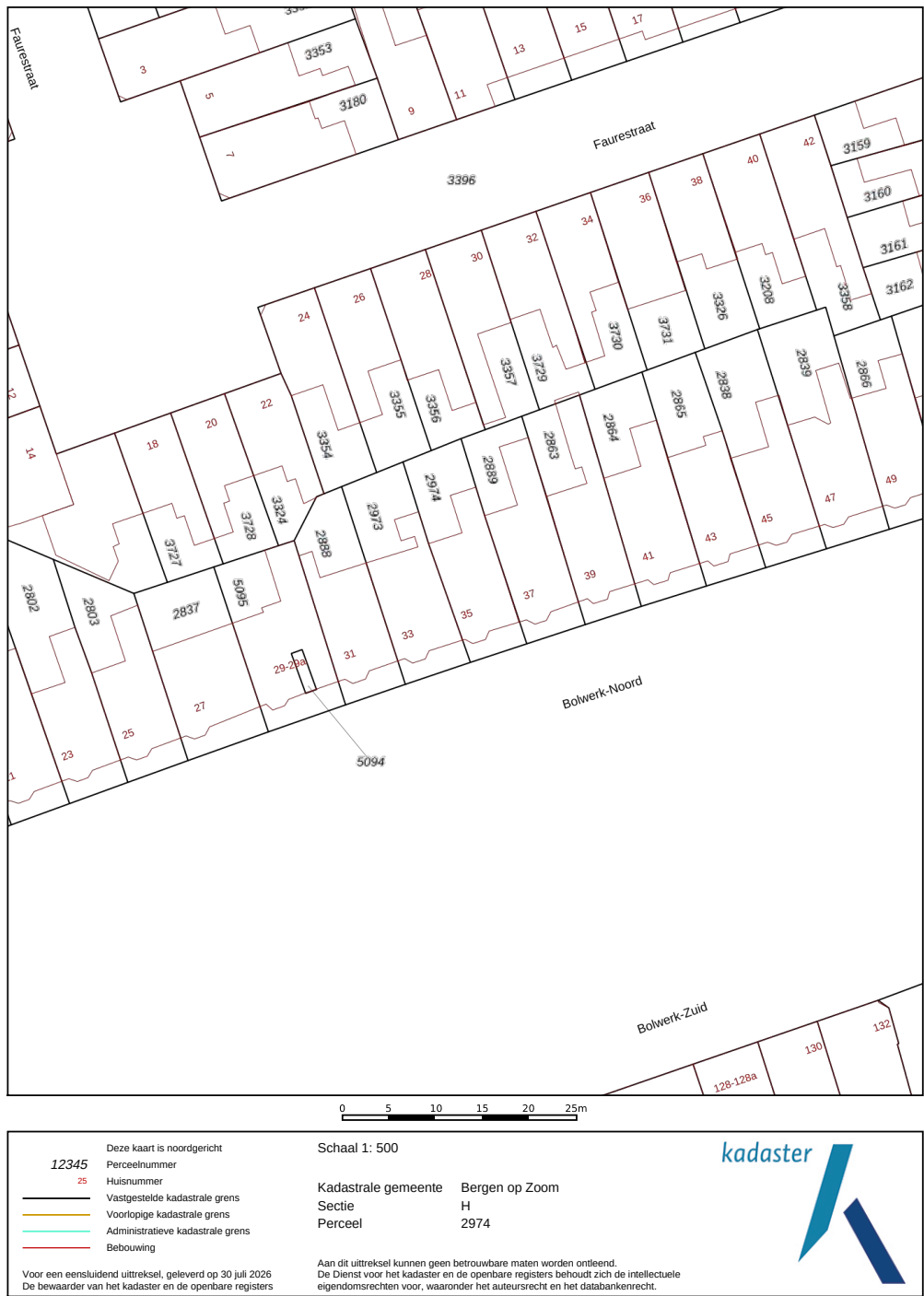
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



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

KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Vloeren	
Parketvloer	
Houten vloer/ Laminaatvloer	
Verlichting	
Inbouwverlichting	
Opbouwverlichting	
Raamdecoratie	
Gordijnrails	
Gordijnen	
Keuken	
Keukenmeubel	
Kookplaat	
Afzuigkap	
Vaatwasser	
Koel-vriescombinatie	
Sanitair	
Toiletaccessoires	
Badkameraccessoires	
Wasmachine	
Wasdroger	
Installaties CV	
(Voordeur)bel	
Rookmelders	
CV-installatie	
Veiligheidssloten	
Thermostaat	
Close-in boiler	

Overig	
Tuinaanleg	
Buitenverlichting	
Vlaggenmast	
Losse kasten	
2 antieke buffetkasten	
Antiek bureau	
Antieke mechanische flipperkast	
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.

Bedenktime

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 black metal gate. Through the archway, a street with cars and trees is visible.

**Je woning verkopen of
op zoek naar een nieuw thuis?**

Wij helpen je graag!



Spaaij

MAKELAARS



06 - 55 15 32 31
spaaijmakelaars.nl

Voel je thuis.

Vastgoed
Ned.



 Spaaij Makelaars
Bloemendaal 38
4614 CV Bergen op Zoom

 06-55153231
 info@spaaijmakelaars.nl

 www.spaaijmakelaars.nl

 Spaaij Makelaars
 @Spaaij Makelaars