



RICHTPRIJS:
€ 399.000,- K.K.

45a

SINT-JOSEPHSTRAAT

(4611 MK)
BERGEN OP ZOOM

Betreed het perfecte plaatje van huiselijk geluk in deze toffe bovenwoning gelegen in het centrum van Bergen op Zoom! Dit ruime en stijlvolle appartement beschikt over maar liefst 2 (!) verdiepingen en biedt de perfecte combinatie tussen alle voorzieningen binnen handbereik en een rustige thuisbasis.

Stel je voor: na een drukke dag heerlijk ontspannen met een goed boek en een glas wijn op 1 van de 2 heerlijke dakterrassen. Herinneringen maken met gezin, vrienden of familie in de sfeervolle woonkamer, terwijl in de keuken heerlijke hapjes worden bereid. Klinkt als een sprookje, nietwaar? Een sprookje dat werkelijkheid kan worden!



TYPE WONING
BOVENWONING

WOONOPPERVLAKTE
CA. 113 M²

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE
CA. 52 M²

EXTERNE BERGRUIMTE
CA. 5 M²

INHOUD
CA. 373 M³

BOUWJAAR
2001

BUITENRUIMTE
BALKON, 2X DAKTERRAS

BERGING
CA. 5 M²

VERWARMING
CV-KETEL (ATAG, 2023)

ENERGIELABEL
A

ISOLATIE
**MUUR- EN DAKISOLATIE, ISOLERENDE
BEGLAZING (HR++)**

PARKEERPLAATS
**1 PARKEERPLAATS OP EIGEN TERREIN
GEDEELD PARKEREN**

HIGHLIGHTS

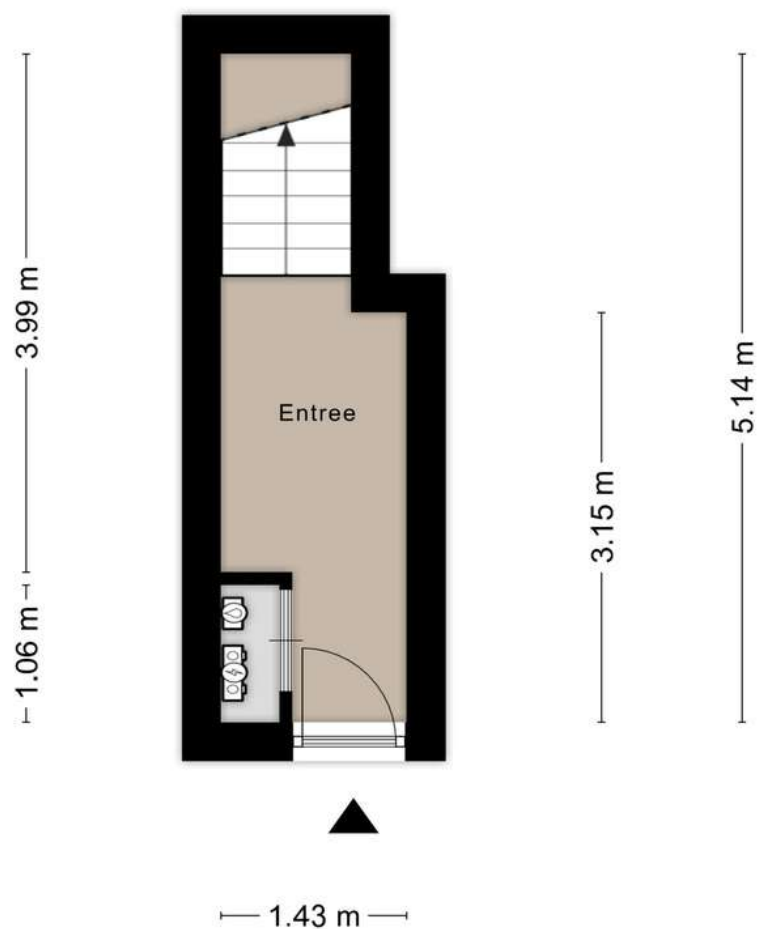
- Say yes to this address! Op een centrale plek dichtbij alle benodigde voorzieningen, maar toch met veel privacy.
- Aan ruimte geen gebrek! Het appartement beschikt over drie ruime slaapkamers, al een indeling in gedachten? Kantoor aan huis, hobbykamer of gewoon lekker veel logeerruimte? Wij zijn benieuwd!
- Dubbel genieten: niet één, maar twee royale dakterrassen waar elke dag optimaal genoten kan worden van het buitenleven.
- De bovenwoning beschikt over een moderne badkamer uit 2024! Dit is de perfecte plek om de dag te beginnen of juist om af te sluiten.
- Zin in een kop koffie, een smakelijke lunch of de nieuwste modetrends shoppen? Het kan allemaal! Stap de deur uit en ontdek het bruisende centrum van Bergen op Zoom.
- Geniet van ruimte in het centrum! Wij bieden een woonoppervlakte van ca. 113 m², gebouw gebonden buitenruimte van ca. 52m², externe bergruimte van ca. 5 m² en een inhoud van 373 m³.

Jullie wonen nu in omgeving Bergen op Zoom of misschien wel in Groot Rijnmond of omgeving Breda. Jullie willen daar niets missen, maar willen toch wat meer rust en een luxer woongenot. Dan is dit jullie nieuwe woning! De woning bevindt zich midden in het stadscentrum nabij supermarkten, het park de "Rijk in de pot" en de boulevard met diverse horeca.

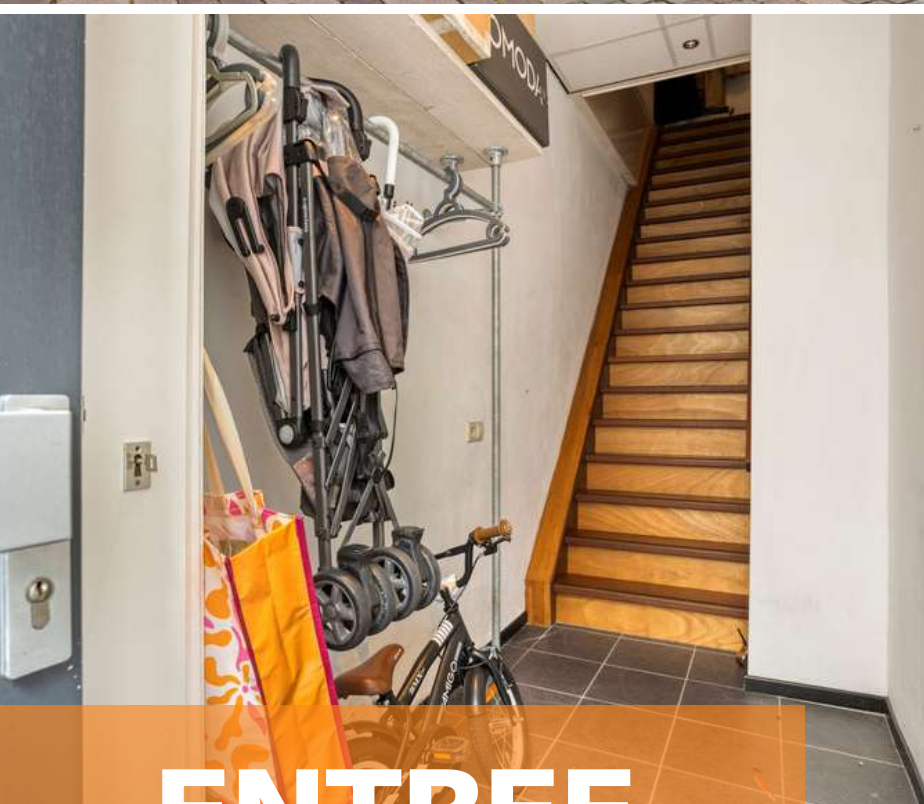
BIJZONDERHEDEN

- Zie o.a. de door verkoper ingevulde Vragenlijst en Lijst van Zaken in de dataroom van Eerlijk Bieden, de directe link naar de dataroom staat achter in de brochure.
- Het object dient nog te worden gesplitst in twee appartementsrechten. Dit is reeds in gang gezet en zal worden toegevoegd aan de dataroom van Eerlijk Bieden bij gereedheid.
- De eigenaar van de winkel (Sint-Josephstraat 45) is ook eigenaar van het parkeerterrein aan de achterzijde;
- De eigenaar van de bovenwoning (Sint-Josephstraat 45a) krijgt een recht van overpad via het parkeerterrein aan de achterzijde ivm toegang tot berging en entree naar de bovenwoning;
- De eigenaar van de bovenwoning (Sint-Josephstraat 45a) krijgt het recht voor het parkeren van 1 personenauto, op de daarvoor aangegeven locatie.

BEGANE GROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



ENTREE

Gelegen in het bruisende centrum van Bergen op Zoom, biedt deze bovenwoning het beste van twee werelden: de rust en privacy, gecombineerd met de levendigheid van de stad.

Jullie komen aan in de gezellige winkelstraat van Bergen op Zoom en lopen middels de voordeur de woning binnen. De entree is afgewerkt met een betegelde vloer, gestucte wanden en plafondplaten. De entree biedt toegang tot de meterkast, garderobe en vaste trapopgang naar de eerste verdieping.

1E VERDIEPING





OVERLOOP

Middels de vaste trap op de begane grond bereiken jullie de overloop op de eerste verdieping.

De overloop is afgewerkt met een betegelde vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De overloop biedt toegang tot de wasruimte (met aansluiting witgoed en CV-Ketel (Atag, 2023), betegeld toilet met fonteintje, woonkamer en tweede verdieping middels een vaste trapopgang.



WOONKAMER

*De woonkamer is de ideale plek om te ontspannen,
films te kijken of bij te kletsen met vrienden en
familie.*



De woonkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De woonkamer biedt toegang tot de half open keuken, het balkon en het dakterras.







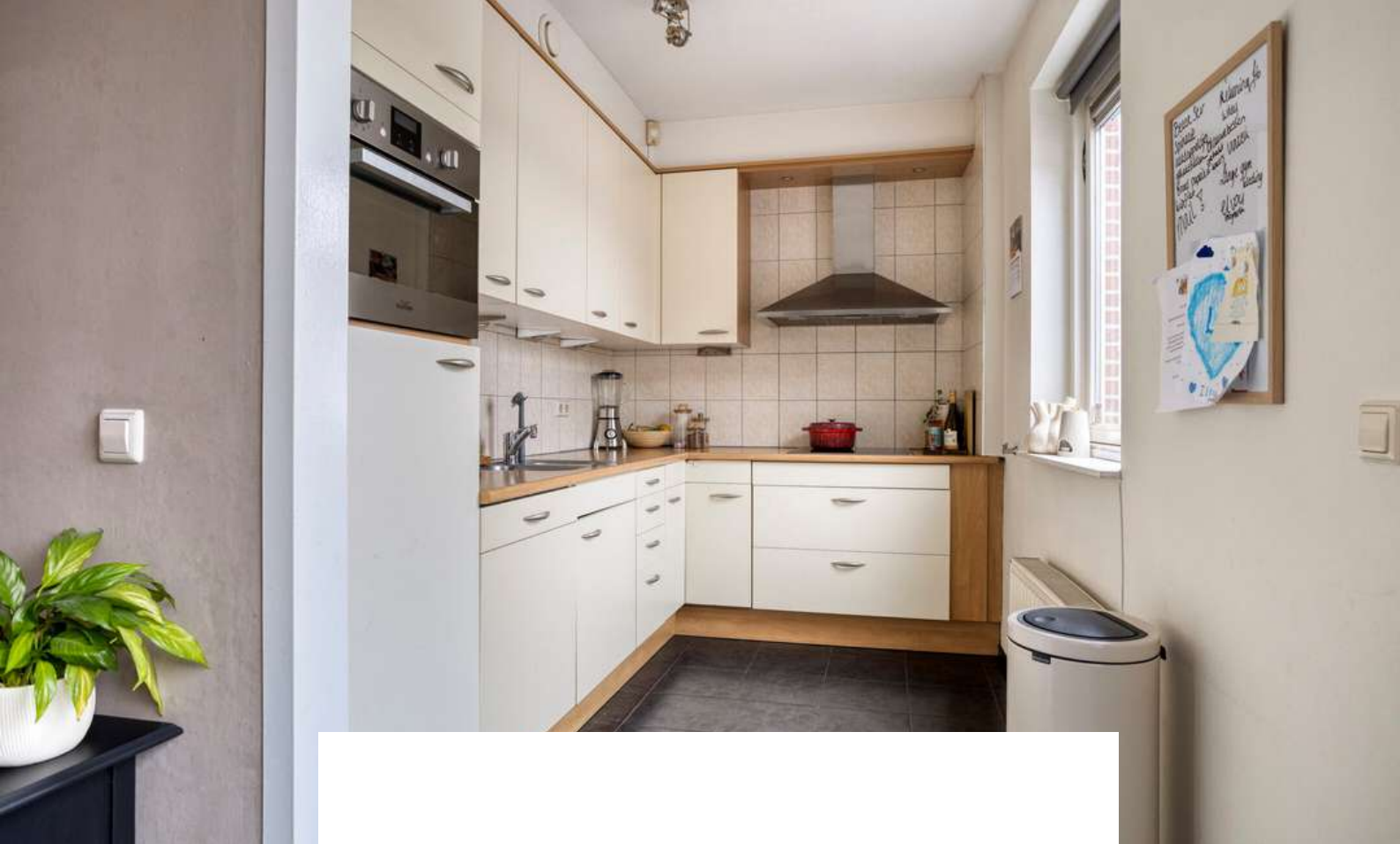
BALKON

Het balkon is de ideale plek om 's ochtends heerlijk wakker te worden met een vers kopje koffie of 's avonds tot rust te komen met een goed boek en een glas wijn.



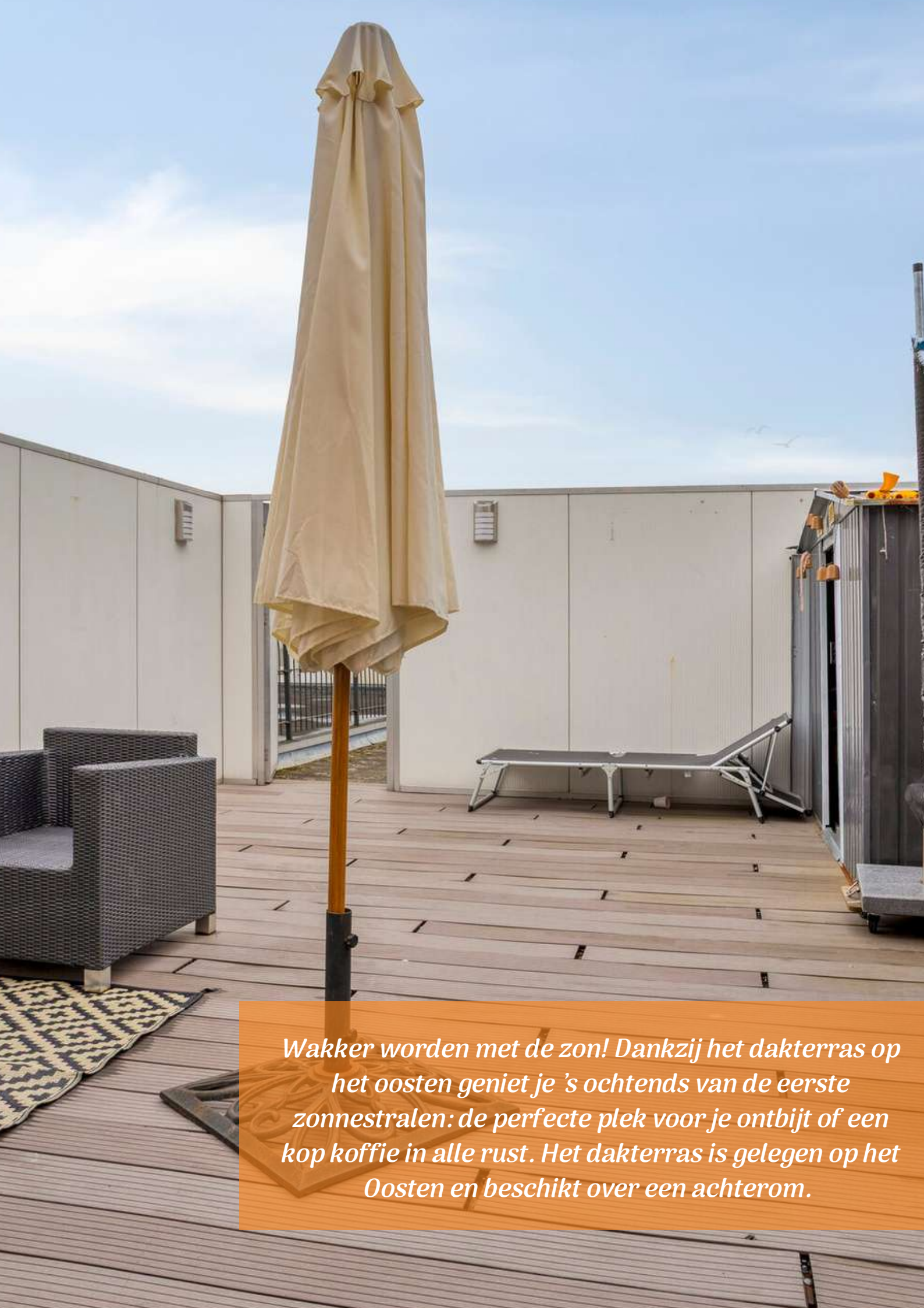
KEUKEN

Hier kunnen jullie heerlijke recepten bereiden!



De half open keuken is afgewerkt met een betegelde vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De in hoek opgestelde keukeninrichting is voorzien van onder- en bovenkastjes, koelkast, oven, elektrische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en spoelbak.





Wakker worden met de zon! Dankzij het dakterras op het oosten geniet je 's ochtends van de eerste zonnestralen: de perfecte plek voor je ontbijt of een kop koffie in alle rust. Het dakterras is gelegen op het Oosten en beschikt over een achterom.





2E VERDIEPING





OVERLOOP

Middels de vaste trap op de eerste verdieping bereiken jullie de overloop op de tweede verdieping.

De overloop is afgewerkt met een betegelde vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De overloop biedt toegang tot het tweede dakterras, 3 slaapkamers en de moderne badkamer.

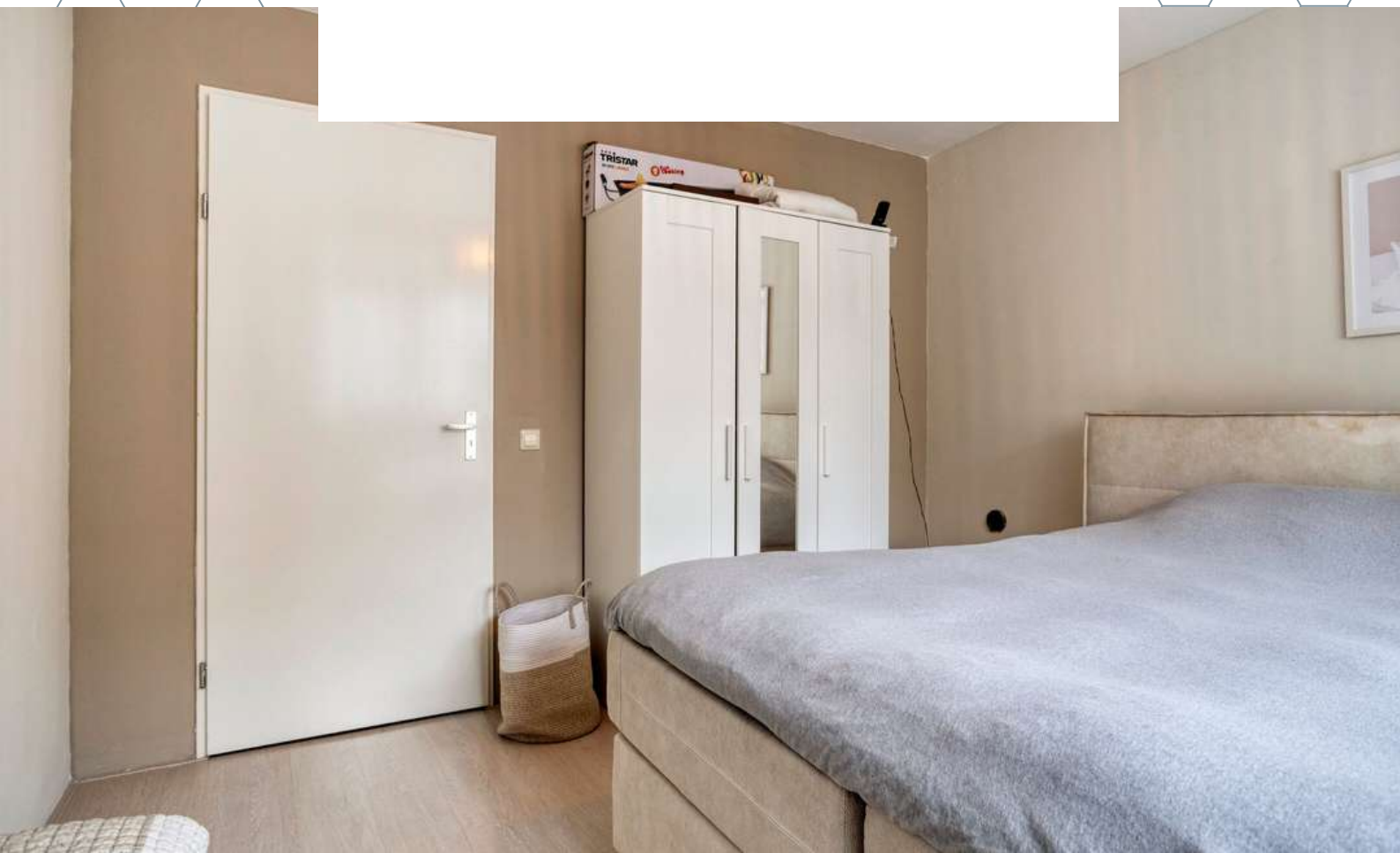


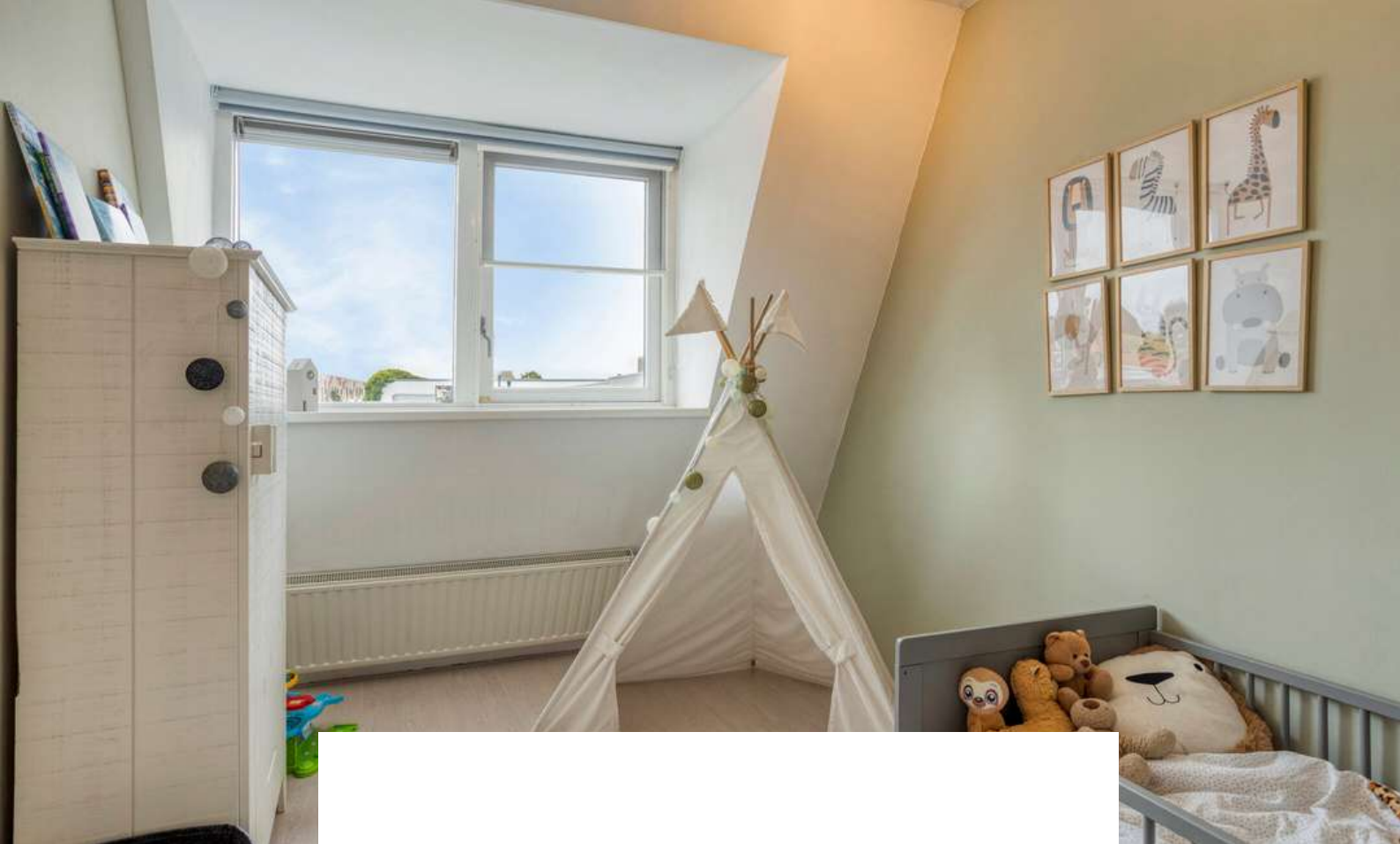
SLAAPKAMERS

De woning beschikt over 3 slaapkamers op de tweede verdieping

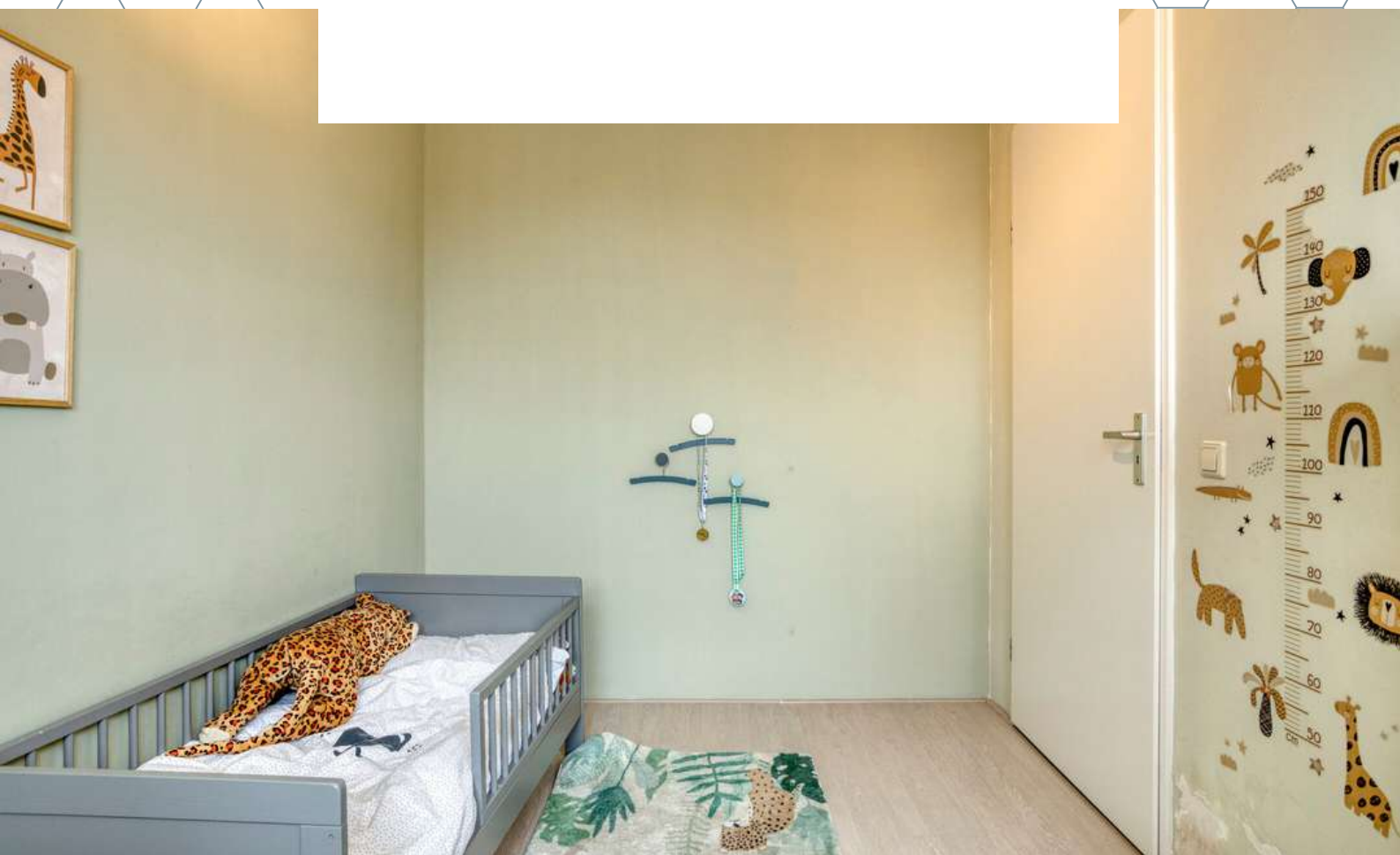


Slaapkamer 1 is afgewerkt met een laminaat vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een dakkapel.



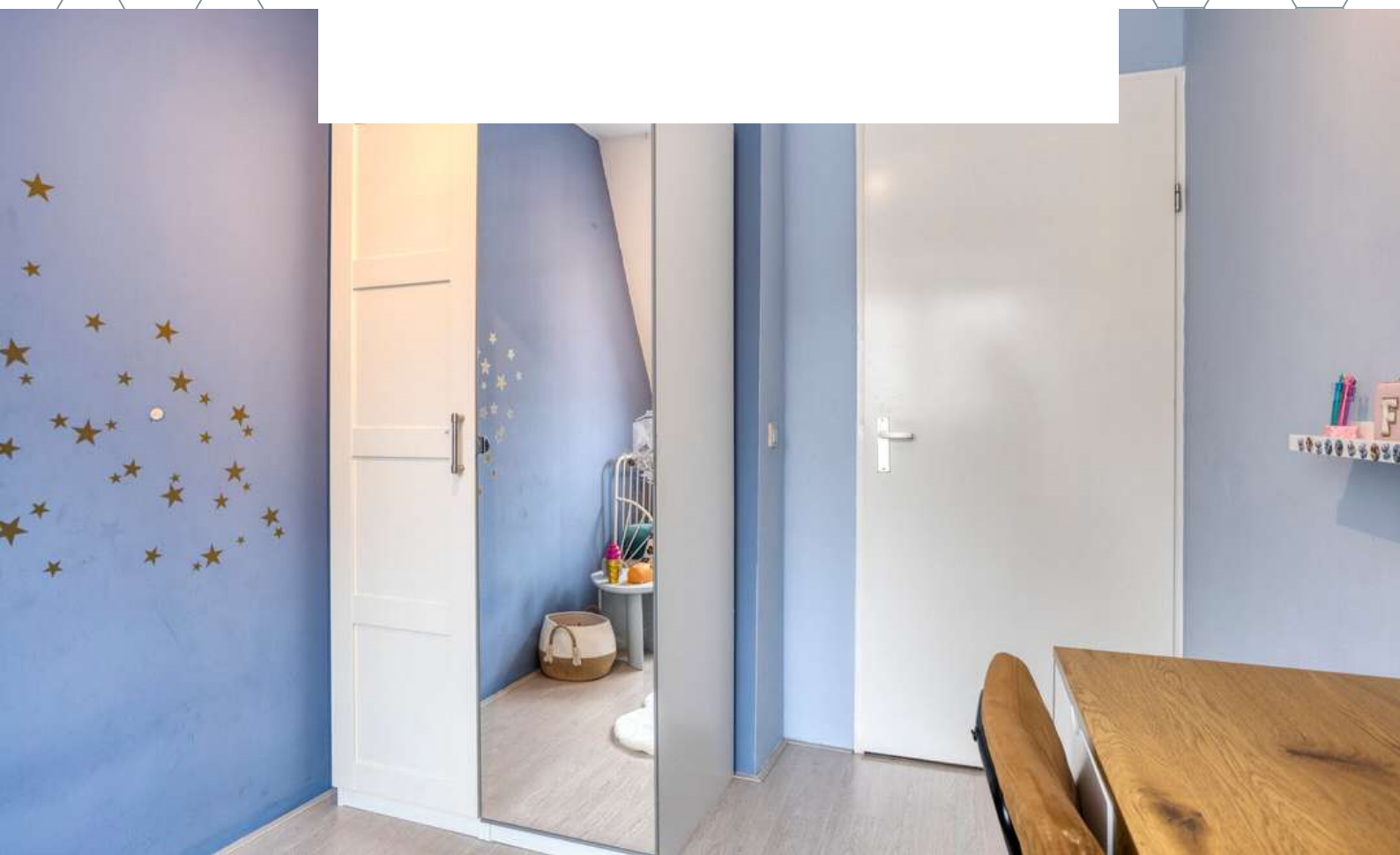


Slaapkamer 2 is afgewerkt met een laminaat vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een dakkapel.





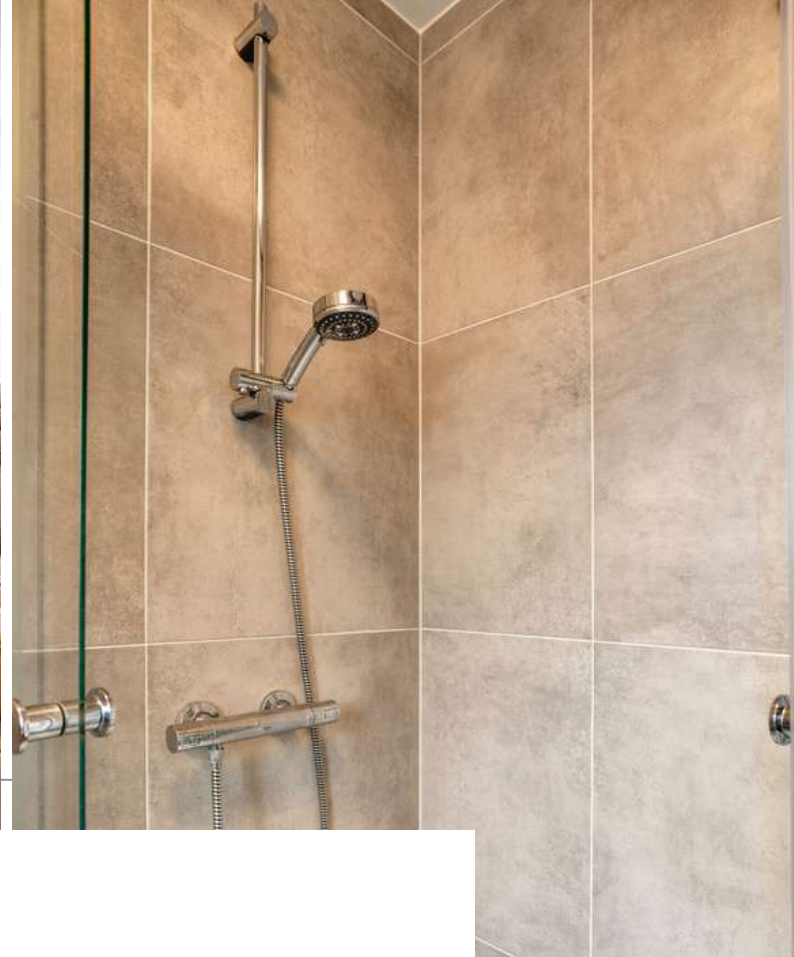
Slaapkamer 3 is afgewerkt met een laminaat vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een dakkapel.



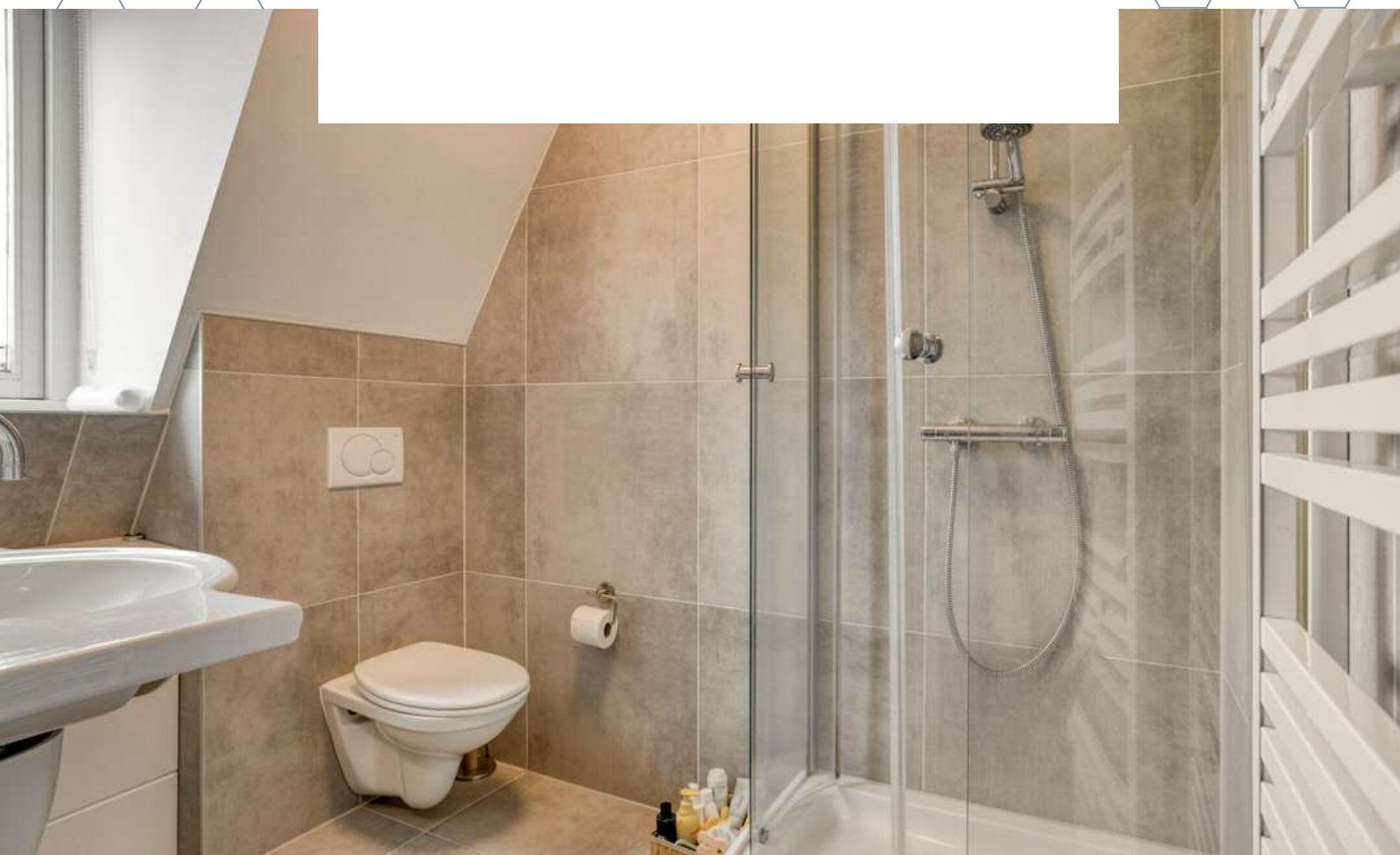


BADKAMER

*In de moderne badkamer uit 2024 kunnen jullie
na een lange dag heerlijk tot rust komen.*



De moderne badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een gestuct plafond. De badkamer is voorzien van een wastafel, 2e toilet douche, design radiator en een dakkapel.







De bovenwoning beschikt over een handige berging op het achtergelegen terrein. Op dit terrein bevindt zich tevens de gedeelde parkeergelegenheid, met ruimte voor één auto die bij het appartement hoort.



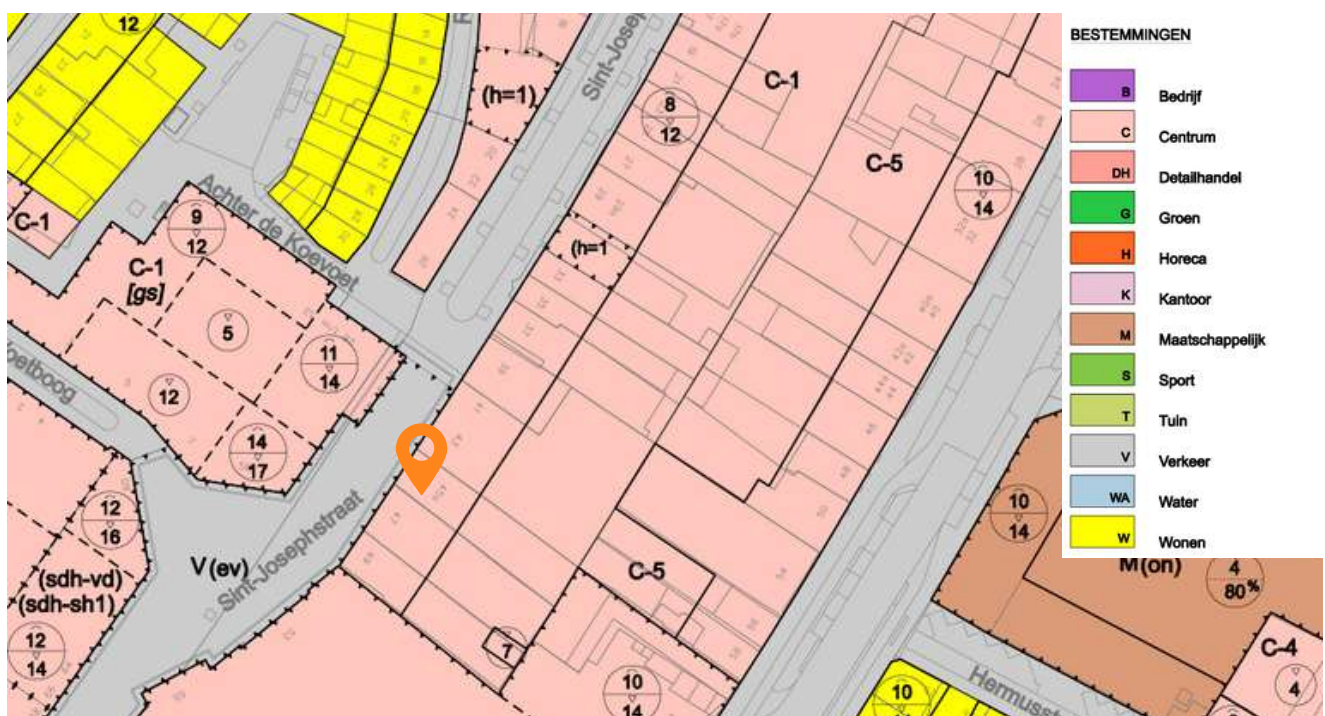
BESTEMMING

Volgens het Omgevingsloket

Centrum 1 - Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten waarbij aan de voorgevelzijde een ruimte voor detailhandelverkoop in gebruik dient te zijn ;
- detailhandel op de begane grond en kelderverdieping, met uitzondering van dienstruimtes;
- dienstverlening op de begane grond en kelderverdieping, met uitzondering van dienstruimtes;
- kantoren op de begane grond;
- maatschappelijke voorzieningen: bibliotheken, cultuur, gezondheidszorg, jeugd- /kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, openbare orde en veiligheid, religie, verenigingsleven, volksgezondheid, zorg en welzijn en daarmee gelijk te stellen sectoren;
- ondersteunende horeca bij detailhandel waarbij de oppervlakte van de ondersteunende horeca niet meer mag bedragen dan 10% van het verkoopvloeroppervlak met een maximum van 25 m²;
- wonen in een woning uitsluitend in combinatie met de in dit artikel genoemde functies tenzij het pand vanaf het moment dat het ontwerpplan ter inzage is gelegd, reeds uitsluitend als woning in gebruik is;
- ter plaatse van de aanduiding "garages en bergplaatsen": uitsluitend voor garages en bergplaatsen;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-verdieping": tevens detailhandel op de verdiepingen;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-horeca-1": tevens horeca ondersteunend aan de ter plaatse uitgeoefende detailhandelsactiviteiten tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca-1": tevens een horecabedrijf uit categorie 1 van de Staat van Horeca activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca-2": tevens een horecabedrijf uit categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca-3": tevens een horecabedrijf uit categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van kantoor-verdieping": tevens voor kantoren op de verdieping;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sportcentrum": tevens een sportschool/fitnessschool;
- ter plaatse van de aanduiding "theater": tevens een theater;
- ter plaatse van de aanduiding "zonder bebouwing" is geen bebouwing toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca-smart- en growshop": tevens een smart- en growshop op de begane grond;
- bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, groen en water.



C&A



**HET LIJKT ONS DUS OVERDUIDELIJK
DAT DEZE BOVENWONING EEN
BEZICHTIGING WAARD IS! ZIEN IS
GELOVEN DUS DRUK OP DE KNOP EN
NEEM CONTACT MET ONS OP.**



Het meetwerk is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

ALGEMEEN

Bezichtiging uitsluitend via ons kantoor. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door makelaarskantoor Buuron & Kuipers Makelaars Taxateurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: SintJoseph45a



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 H

Perceel 713

kadaster



Voor een eersluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BERGEN OP ZOOM

Historisch, sfeervol en gastvrij.

Bergen op Zoom is een sfeervolle en gastvrije stad met veel historische gebouwen en een pittoresk centrum. Bovendien biedt de stad een grote variatie aan restaurants, eetcafés en andere horecagelegenheden. Als je op zoek bent naar een rustige woonomgeving, dan zijn de idyllische wandel- en fietsroutes rondom Bergen op Zoom en richting Zeeland ideaal om te genieten van het prachtige West-Brabantse landschap. Dankzij de snelle verbinding met steden zoals Breda, Rotterdam en Antwerpen is Bergen op Zoom ook goed bereikbaar.







ROBBIE KUIPERS
PARTNER

085 020 13 90
0636295397
robbie@buuron-kuipers.nl

JOYCE DE GROOT
K-RMT MAKELAAR

085 020 13 90
0636501774
joyce@buuron-kuipers.nl



BLAUWSTRAAT 64 - STEENBERGEN

MEER WETEN?

Wij beantwoorden graag alle vragen!

BIEDPROCES



Middels de QR code heeft u toegang tot het online biedformulier van deze woning.



Ik heb mijn bieding ingezonden, hoe nu verder?

1. U ontvangt een bevestiging van uw bieding.
2. Tijdens lopende onderhandelingen wordt uw bieding in een digitale kluis geplaatst
3. De verkoper wijst de koper aan van de woning, de makelaar zal hierover met de koper telefonisch contact opnemen

A smartphone screen showing the 'Eerlijk Bieden' app interface. The screen displays the app's logo and name at the top. Below, there are two main sections: 'Contactgegevens:' and 'Jouw bod:'. The 'Contactgegevens:' section includes fields for 'Voornaam:*', 'Achternaam:*', 'E-mailadres:*' (with 'e-mail@adres.nl' as a placeholder), 'Bevestig e-mailadres:*' (with 'e-mail@adres.nl' as a placeholder), and 'Telefoonnummer:*' (with '0612345678' as a placeholder). The 'Jouw bod:' section includes a field for 'Bedrag:*' with the instruction 'Voer de koopsom in' below it. The phone's status bar at the top shows the time as 9:41 and signal strength indicators.

HYPOTHEEK NODIG?

O.A. VERHUISREGELING, STARTERS- EN VASTGOEDLENING MOGELIJK

Voordat jullie op een woning gaan bieden is het handig en belangrijk dat jullie weten wat de financiële mogelijkheden exact zijn. Kuipers Hypotheken helpt jullie met het maken van een geheel gratis en vrijblijvende inventarisatie van jullie situatie en het maken van een volledig inzicht in jullie financiële mogelijkheden.

Kuipers Hypotheken werkt samen met meer dan 50 geldverstrekkers en biedt daarmee altijd de scherpste rente en beste voorwaarden in de markt. Volledig ontzorgen en bijstaan bij alle financiële vraagstukken is waar Kuipers Hypotheken voor staat. Middels een persoonlijke aanpak gericht op jullie specifieke situatie neemt Kuipers Hypotheken jullie mee in de wereld van hypotheek. Met één belangrijk doel, het passend maken van jullie wensen op jullie mogelijkheden om het aankopen van jullie droomwoning mogelijk te maken!

Kuipers Hypotheken helpt u graag om alle mogelijkheden te bekijken!



€ 250,-

KORTING OP DE HYPOTHEEKADVIESKOSTEN



TEGEN INLEVERING VAN DEZE VOUCHER ONTVANGT U € 250,- KORTING OP UW HYPOTHEEKADIES



MAIL DEZE VOUCHER NAAR:
INFO@BUURON-KUIPERS.NL





BUURON & KUIPERS

makelaars

Buuron & Kuipers Makelaars is een jong en fris makelaarskantoor met wortels die natuurlijk wel goed diep in de grond zitten. In de loop der jaren is ons kantoor uitgegroeid tot één van de grotere spelers in met name West-Brabant en het eiland Tholen.

We don't have dreams, we have goals! Klinkt best tof en is zeker passend, maar wel gecombineerd met: "Wij zeggen wat wij doen en wij doen wat wij zeggen"

Wij werken in de volgende segmenten:

- Verkoop / verhuur woningen
- Aankoop woningen
- Verhuur en verkoop van bedrijfsmatig vastgoed
- Verkoop / Aankoop Vastgoedbeleggingen
- Vastgoedbeheer asset management



TELEFOONNUMMER
085 020 13 90



E-MAILADRES
INFO@BUURON-KUIPERS.NL



WEBSITE
WWW.BUURON-KUIPERS.NL



INSTAGRAM
@BUURONKUIPERS



FACEBOOK
BUURON & KUIPERS MAKELAARS



LINKEDIN
BUURON & KUIPERS MAKELAARS



Nieuwbouw store
Sint Josephstraat 45
4611 MK
Bergen op Zoom



Blauwstraat 64
4651 GD
Steenbergen