



RICHTPRIJS:  
€ 299.000,- K.K.

8

**BALSEBAAN**

(4621 AP)  
BERGEN OP ZOOM

Wonen zonder klussen: luxe, licht en een tuin waar je stil van wordt! Stap binnen in deze volledig gerenoveerde benedenwoning (2025/2026) en laat je verrassen. Stel je voor: na een drukke dag heerlijk ontspannen met een goed boek en een glas wijn in de gigantische achtertuin. Herinneringen maken met vrienden of familie in de sfeervolle woonkamer, terwijl in de luxe keuken nieuwe gerechten worden uitgeprobeerd. Klinkt als een sprookje, nietwaar? Een sprookje dat werkelijkheid kan worden!

TYPE WONING  
**BENEDENWONING**

WOONOPPERVLAKTE  
**CA. 75 M<sup>2</sup>**

INHOUD  
**CA. 289 M<sup>3</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**CA. 212 M<sup>2</sup>**

BOUWJAAR  
**1910**

TUIN  
**ACHTERTUIN**

VERWARMING  
**CV-KETEL (REMEHA, 2025)**

ENERGIELABEL  
**C**

ISOLATIE  
**VLOER-, MUUR- & DAKISOLATIE  
ISOLERENDE BEGLAZING**

# HIGHLIGHTS

- Volledig instapklaar (2025/2026), dus geen verbouwing, geen stress. Alleen dozen uitpakken en genieten.
- Luxe, doorlopende visgraat PVC-vloer in de gehele woning voor een chique en rustige uitstraling.
- Moderne keuken. compleet uitgerust met modern inbouwapparatuur, uit 2025 voor de kookliefhebbers!
- Say yes to this address! Op een centrale plek dichtbij alle benodigde voorzieningen, maar toch met veel privacy.
- Comfortabel wonen op de begane grond? Deze levensloopbestendige benedenwoning biedt gemak en woonplezier voor elke levensfase.
- Stap de riante tuin in en laat je verrassen! Deze benedenwoning biedt namelijk een riante achtertuin op het zonnige zuiden, ideaal om te loungen, spelen of genieten van lange zomerdagen.
- Zin in een kop koffie, een smakelijke lunch of de nieuwste modetrends shoppen? Het kan allemaal! Ontdek het bourgondische centrum van Bergen op Zoom.

Jij/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! Op korte afstand bevindt zich het stadscentrum, supermarkten, het park de kiek 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.

# BEGANE GROND





# ENTREE

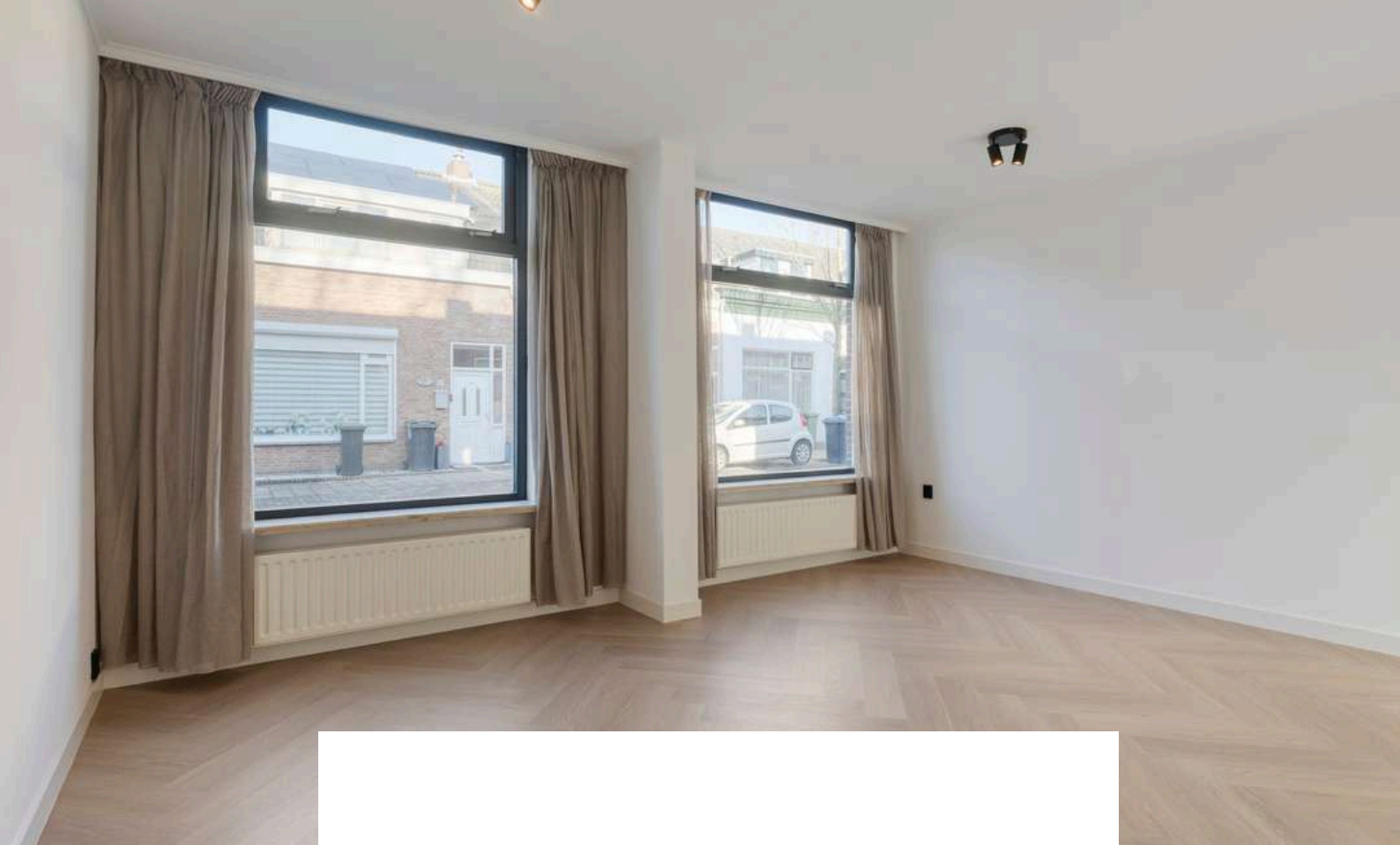
*Jullie komen aan bij deze modern afgewerkte benedenwoning en lopen middels de voordeur naar binnen.*

De entree biedt toegang tot de woonkamer en de meterkast. Zodra je binnenstapt, word je direct verrast door de strakke afwerking en het open, ruimtelijke gevoel.



# 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 in visgraat gelegde PVC vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De woonkamer biedt toegang tot de hal.









# HAL

*De hal is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond.*

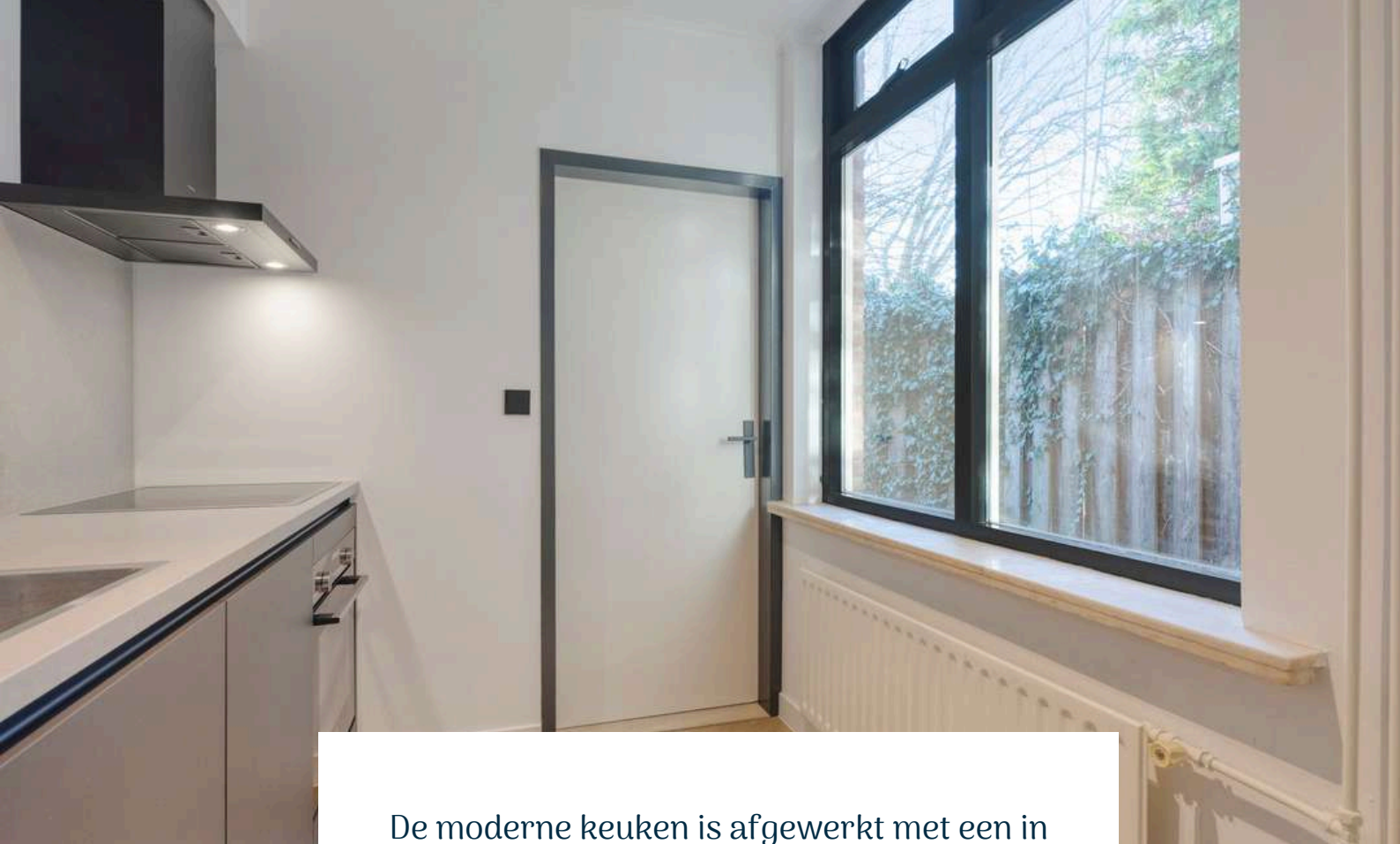


Vanuit de hal is er toegang tot de keuken, 2 slaapkamers, badkamer en betegeld toilet met fonteintje.

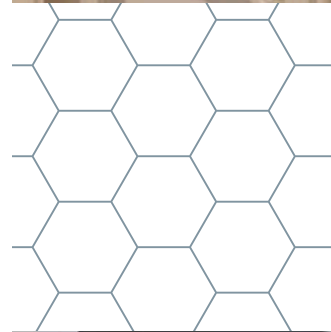
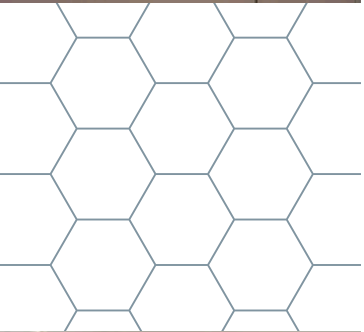


# KEUKEN

*Een droom voor elke kookliefhebber! Ontdek het plezier van koken in deze prachtige keuken!*



De moderne keuken is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De luxe keukeninrichting is voorzien van een kwartsiet werkblad, keramische kookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser, spoelbak, oven, afzuigkap en kastruimte. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken en de achtertuin.





De bijkeuken is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De bijkeuken beschikt over de aansluiting witgoed, CV-Ketel (Remeha, Tzerra Ace Matic 28 C CW4 25Kw, 2025) en biedt toegang tot de achtertuin.

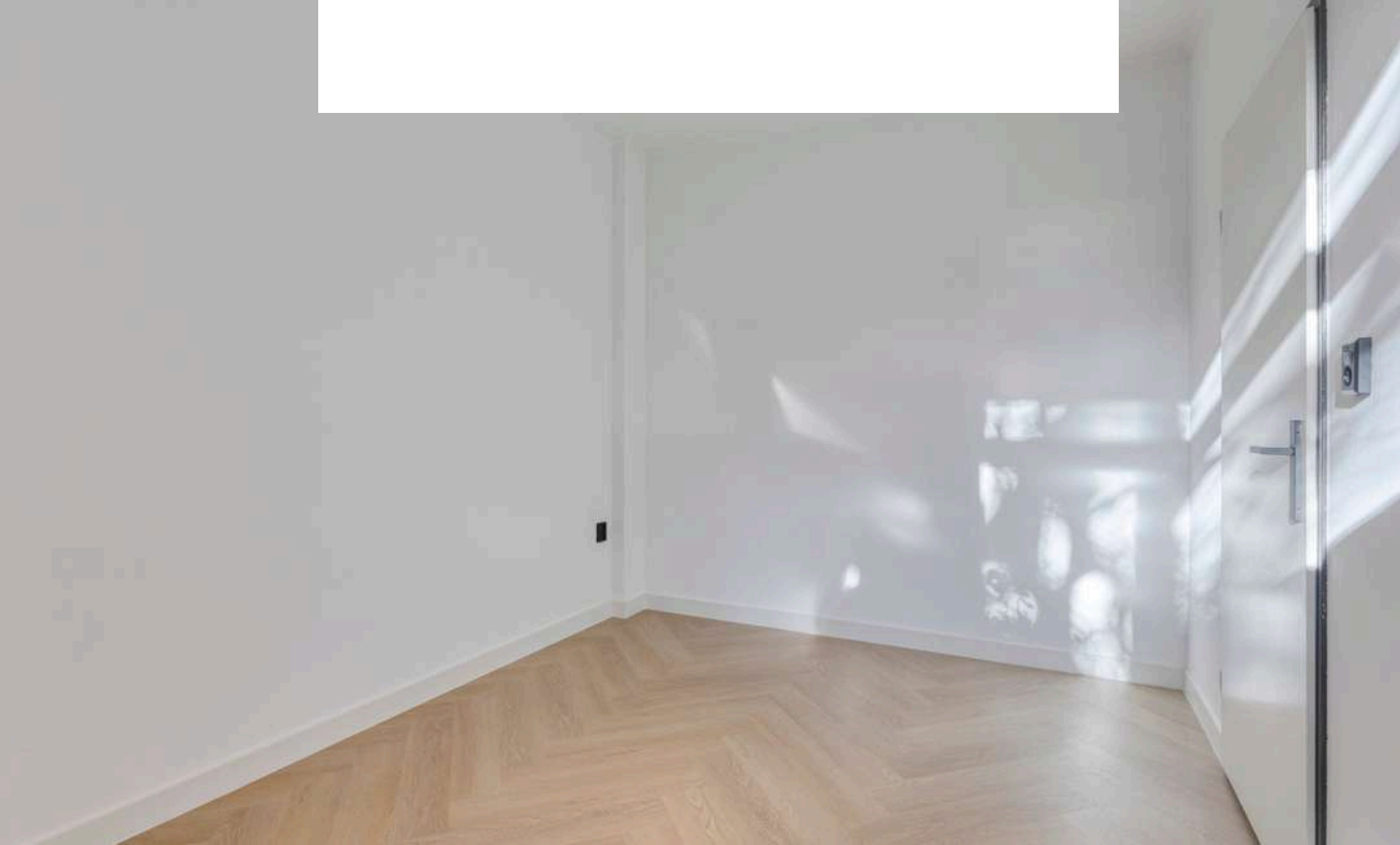
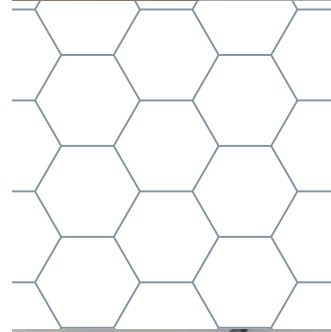
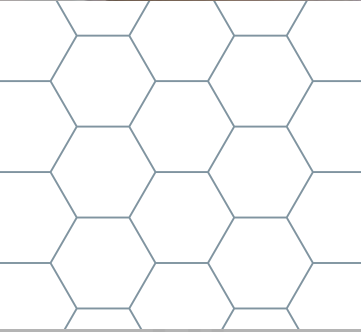


# SLAAPKAMERS

*De benedenwoning beschikt over 2 ruime  
slaapkamers op de begane grond*



Slaapkamer 1 is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond.



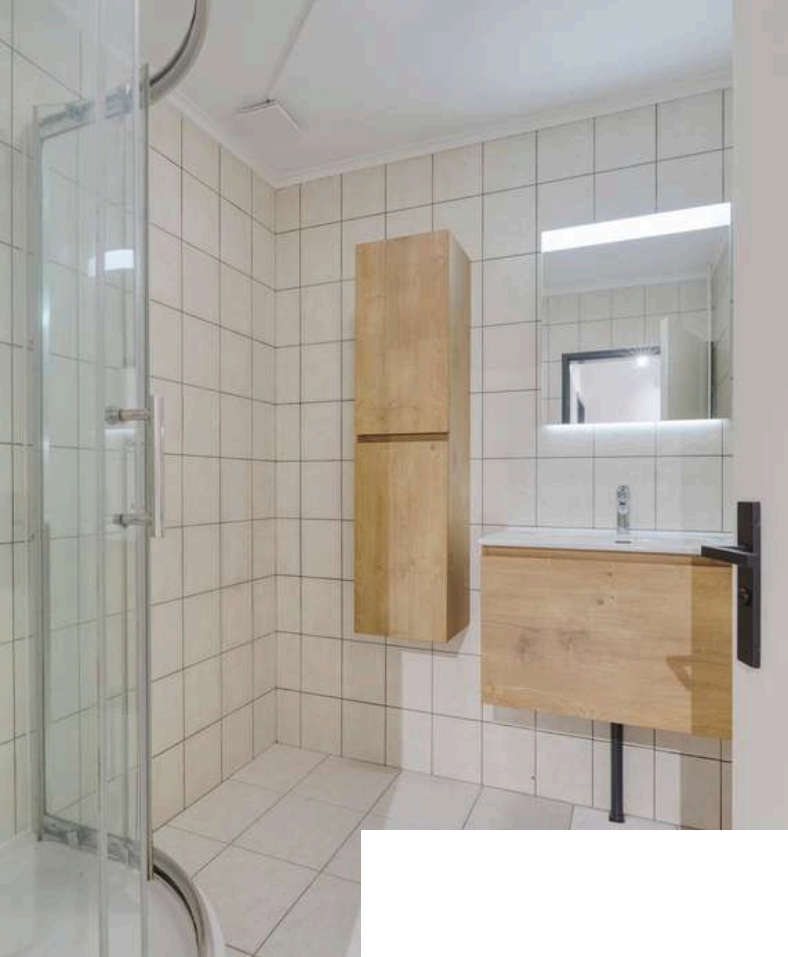


Slaapkamer 2 is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond.





**BADKAMER**



De badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een gestuct plafond. De badkamer is voorzien van een douche en wastafelmeubel (2025).



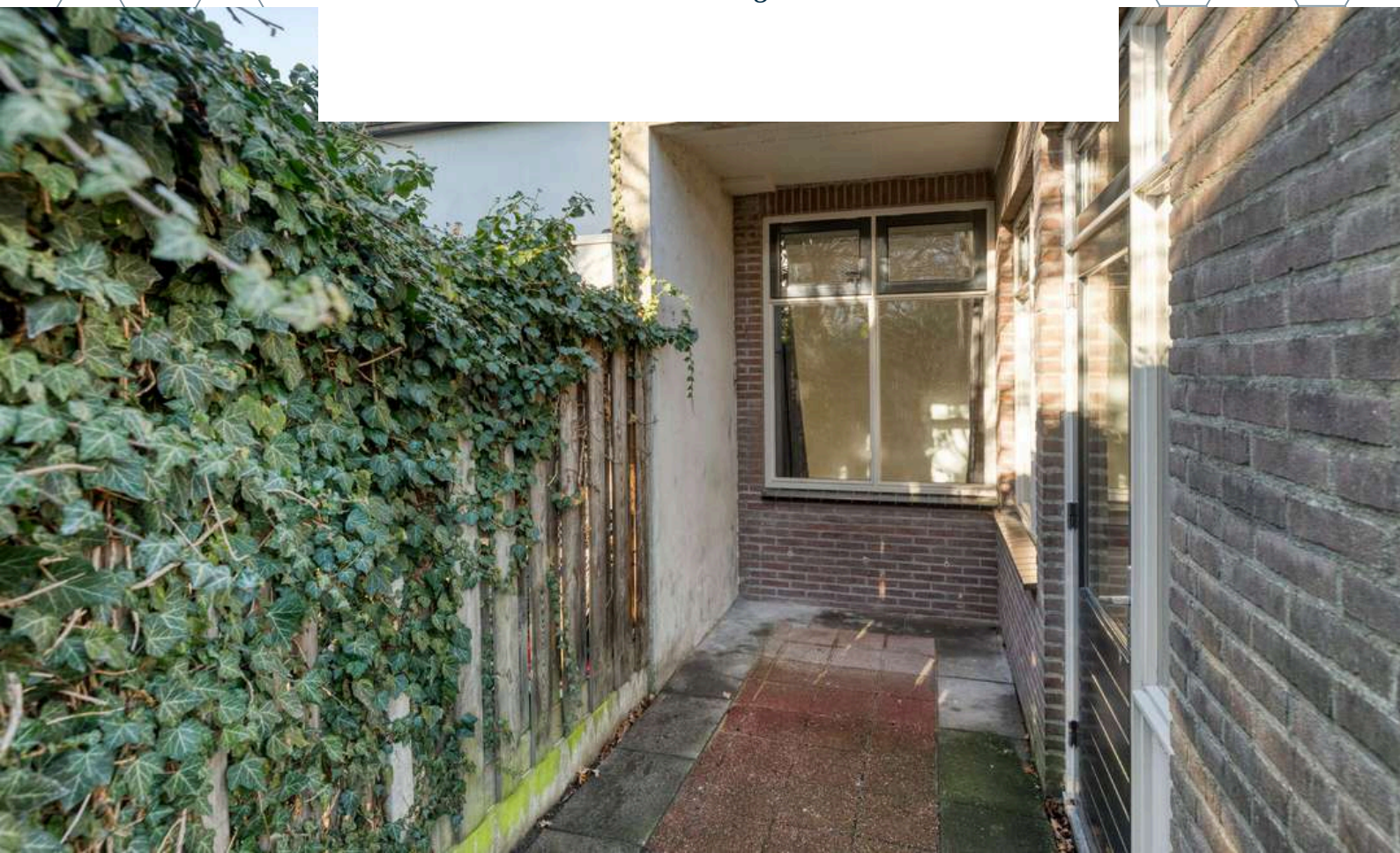


# TUIN

*Zelden kom je bij een benedenwoning zo'n royale buitenruimte tegen.*



Deze gigantische achtertuin op het zonnige Zuiden voelt als een verlengstuk van de woning. Hier begin je de dag met een kop koffie in de zon, lunch je buiten en sluit je lange zomerdagen af met een barbecue tot de zon ondergaat.

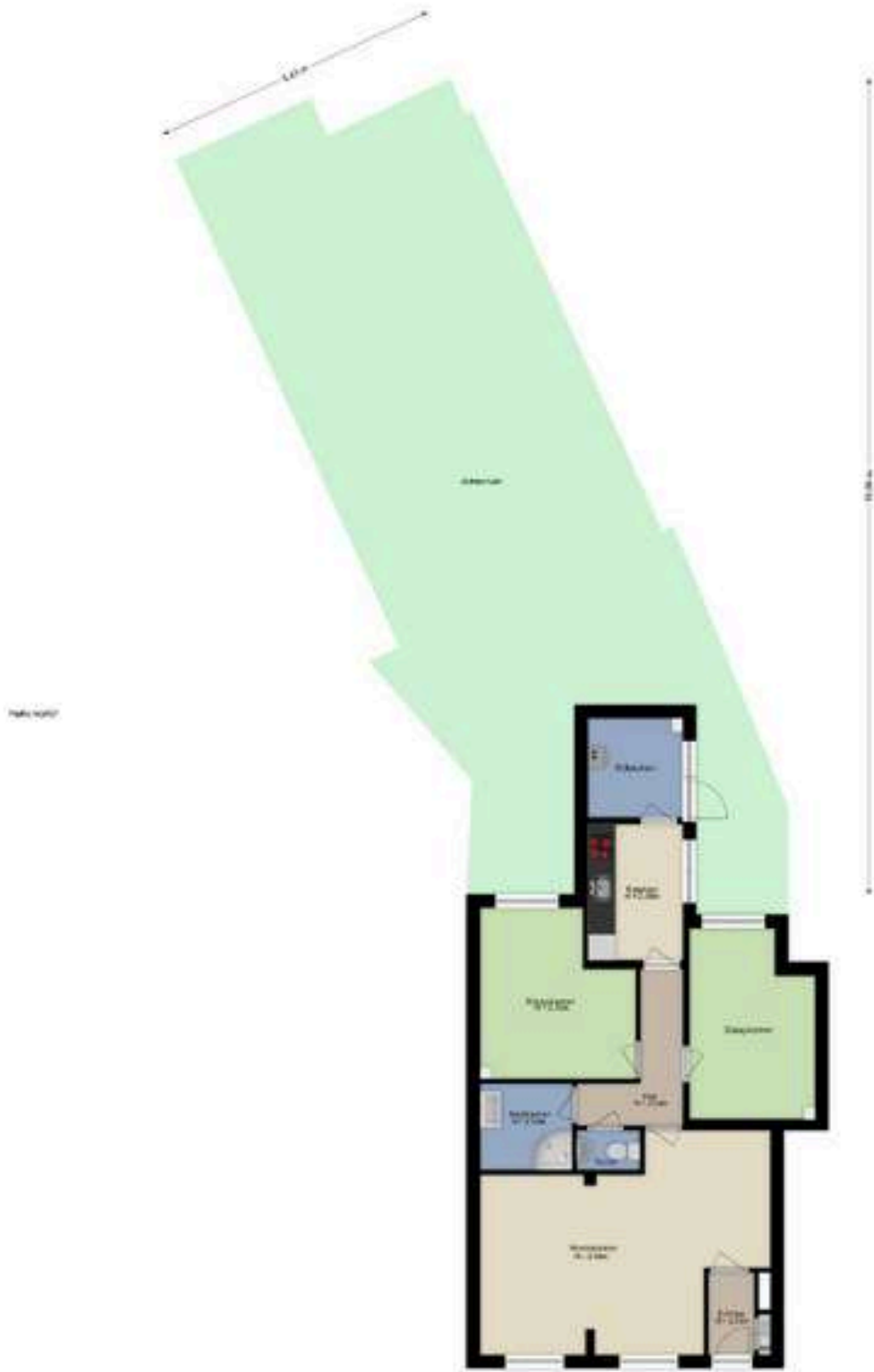






# PLATTEGROND

Begane grond + tuin



Plan de plattegrond (niveau 0) met tuin en terras  
01/2018 | www.jouw.nl

# BESTEMMING

## Volgens het Omgevingsloket

### Wonen- Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen in een woning;
2. beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in een woning;
3. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend voor garageboxen en bergplaatsen;
4. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': tevens een nutsvoorziening;
5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1': tevens op de begane grond voor;
6. detailhandel en dienstverlening;
7. kantoren en/of bedrijfsruimten;
8. ambachtelijke/verzorgende bedrijven en ambachtelijke bedrijvigheid;
9. horecabedrijven als bedoeld in categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten;
10. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-2': tevens op de begane grond voor;
11. kantoren en/ of praktijkruimten;
12. ambachtelijke/verzorgende bedrijven en ambachtelijke bedrijvigheid;
13. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-3': tevens voor;
14. het behoud van het gebouw als watertoren zodanig dat de verschijningsvorm en uiterlijke kenmerken worden gehandhaafd;
15. kantoren en/of praktijkruimten en/of dienstverlening;
16. horecabedrijven als bedoeld in categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
17. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-4': tevens op de begane grond voor;
18. kantoren en/of praktijkruimten;
19. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, boven, en ondergrondse parkeervoorzieningen, tuinen, erven en waterhuishoudkundige voorzieningen.

**Omgevingsloket** Regels op de kaart

Locatie zoeken

**Balsebaan 8, 4621AP Bergen op Zoom**

Toon documenten op gekozen locatie

**Legenda** Kaartlagen

**Legenda**

- Document
- Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken

Plankaart

**Gageldonk-West**

bestemmingsplan - Gemeente Bergen op Zoom

meer documentkenmerken

vastgesteld 21-11-2013 - geheel onherroepelijk in

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

**Bestemmingsvlakken (1)**

- Wonen - 1

**Bouwaanduidingen (1)**

- aanengebouwd

**Bouwvlakken (2)**

- bouwvlak
- bouwvlak

**Functieaanduidingen (2)**

- garage
- erf

# KAART BAGVIEWER



**HET LIJKT ONS DUS OVERDUIDELIJK  
DAT DEZE WONING 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.

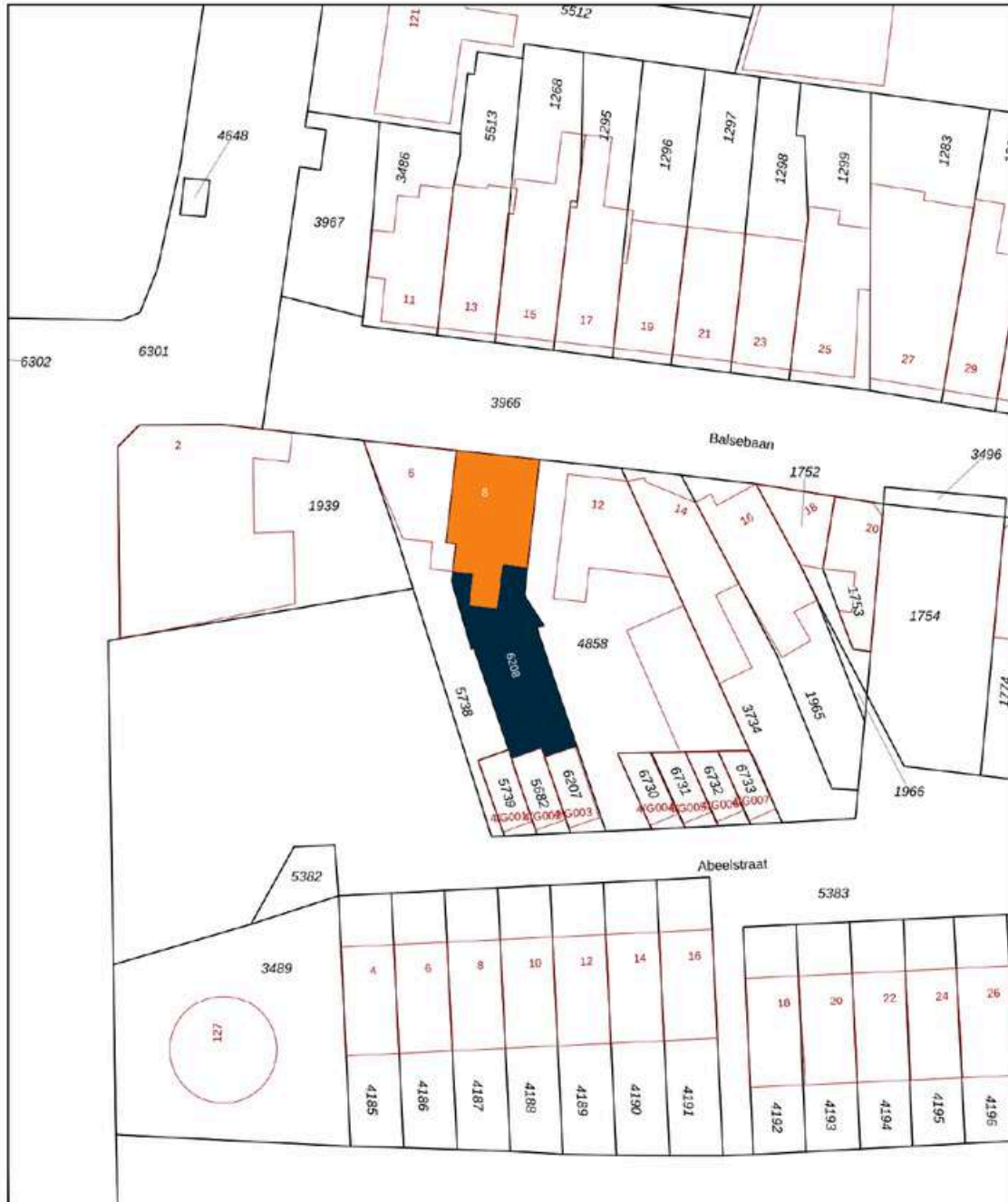
#### ALGEMEEN

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: Balsebaan 8



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6208	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# 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 - PARTNER

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' bidding form. The form is titled 'Eerlijk Bieden' and includes a section for 'Contactgegevens' with 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). Below this is a section for 'Jouw bod:' with a field for 'Bedrag\*' and the instruction 'Voer de koopsom in'. 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



Blauwstraat 64  
4651 GD  
Steenbergen