



RICHTPRIJS:  
€ 649.000,- K.K.

**15**

**BOTTER**

(4617 GC)  
BERGEN OP ZOOM

Thuiskomen op een droomplek aan het water. Dit is wonen pur sang! Gelegen op een prachtige locatie, met een tuin én vlonder direct aan het water, geniet u hier iedere dag van het ultieme gevoel van thuiskomen. Stap in uw bootje en vaar vanuit uw eigen achtertuin zó de Binnenschelde op! Deze royale twee-onder-een-kapwoning combineert luxe, rust en ruimte met een warme en stijlvolle uitstraling.

Een unieke woonbeleving die moeilijk in woorden te vangen is, maar des te beter te ervaren valt. Schroom dus niet om langs te komen voor een bezichtiging.

TYPE WONING

**2/1 KAPWONING**

WOONOPPERVLAKTE

**CA. 160 M<sup>2</sup>**

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

**CA. 18 M<sup>2</sup>**

EXTERNE BERGRUIMTE

**CA. 7 M<sup>2</sup>**

INHOUD

**CA. 627 M<sup>3</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**CA. 359 M<sup>2</sup>**

ZONNEPANELEN

**10 STUKS UIT 2023**

BOUWJAAR

**1998**

TUIN

**VOOR-, ZIJ- & ACHTERTUIN (AAN HET WATER)**

GARAGE

**AANGEBOUWD STEEN, CA. 18 M<sup>2</sup>**

VERWARMING

**CV-KETEL (INTERGAS, 2024)**

ENERGIELABEL

**A**

ISOLATIE

**VLOER-, MUUR- EN DAKISOLATIE,  
ISOLERENDE BEGLAZING (HR)**

# HIGHLIGHTS

- Exclusieve woonbeleving met een perfecte balans tussen luxe, comfort en natuur.
- Er is veel liefde in de woning gestopt en dat is te zien. Vanaf 2022 zijn o.a. de boeiborden, bitumen daken, CV-Ketel en meterkast vernieuwd! De zonnepanelen zijn geplaatst in 2023.
- Een droom voor elke keukenliefhebber! Ontdek het plezier van koken in de open woonkeuken (2021), compleet met een prachtig kookeiland als middelpunt.
- Onder architectuur ontworpen tuin (2024) met speelse indeling en ultiem buitengevoel aan het water, zien jullie jezelf hier al genieten met een goed glas wijn?
- Royale garage van ca. 18 m<sup>2</sup>, ideaal voor de auto, motor(en) of wellicht hebben jullie plannen voor kantoor aan huis, praktijk of gelijkvloers wonen.
- Dankzij de royale raampartijen in de serre vloeien binnen en buiten op stijlvolle wijze in elkaar over, een heerlijke plek voor lange diners, borrels en ontspannen samenzijn.
- De woning is gelegen in de rustige en geliefde woonwijk 'Bergse Plaat', waar weinig verkeer en een ontspannen woonklimaat zorgen voor prettig wonen.
- Ruimte in overvloed! Wij bieden een woonoppervlakte van ca. 160 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte van ca. 18 m<sup>2</sup>, externe bergruimte van ca. 7 m<sup>2</sup>, perceeloppervlakte van ca. 359 m<sup>2</sup> en een inhoud van ca. 627 m<sup>3</sup>.

Jullie wonen nu in Bergen op Zoom of misschien wel in Groot Rijnmond of omgeving Breda maar willen daar niets missen en willen toch wat meer rust en een luxer woongenot. Dan is dit jullie nieuwe woning! Op korte afstand bevindt zich het stadscentrum, de bruisende Boulevard, supermarkten en 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

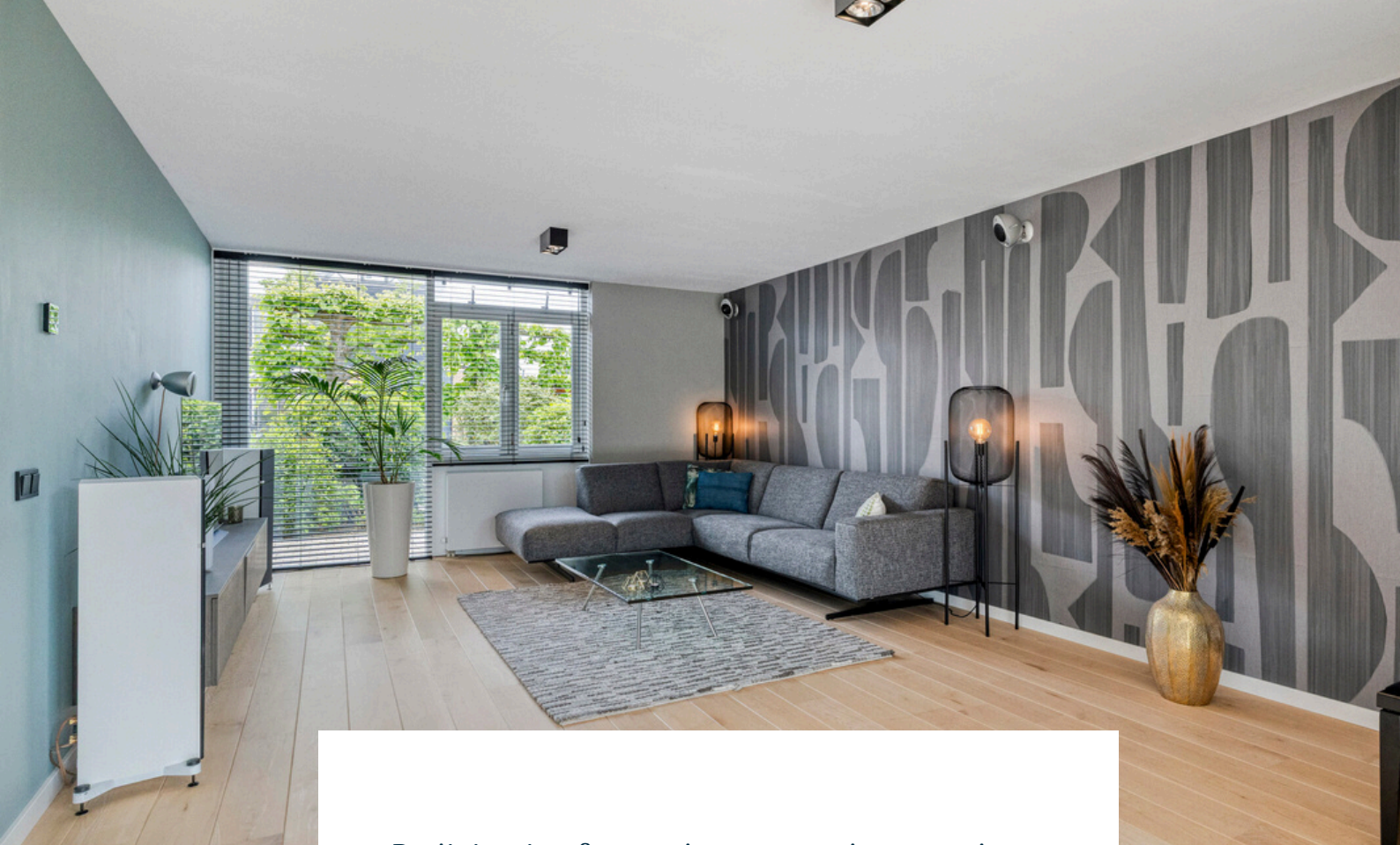
*Julie komen aan in deze rustige en geliefde woonwijk op de 'Bergse Plaat', parkeren de auto op de royale oprit en lopen middels de fraai aangelegde voortuin de woning binnen.*

De hal c.q. entree is afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De hal biedt toegang tot de meterkast, garderobe, betegeld toilet met fonteintje, eerste verdieping en living middels een moderne taatsdeur.



# LIVING

*De living bestaat uit een royale woonkamer en moderne keuken.*



De living is afgewerkt met een houten vloer, behangen en gestucte wanden en een gestuct plafond. Vanuit de living geniet je van een prachtig groen uitzicht over de eigen tuin en het water door de royale raampartijen. De riante woonkamer is sfeervol en nodigt uit om heerlijk te ontspannen en tot rust te komen.











# KEUKEN

*De luxe woonkeuken (2021) met elegant kookeiland vormt het stijlvolle middelpunt van de woning. Een plek waar koken, samenzijn en genieten moeiteloos samenkomen.*



De keukeninrichting is voorzien van diverse kastruimte, koelkast, combi-stoomoven met warmhoudlade en kookeiland met composiet keukenblad, inductiekookplaat incl. geïntegreerde afzuiging (BORA), vaatwasser, spoelbak en kastruimte.

Vanuit de woonkeuken is er toegang tot de achtertuin en de praktische bijkeuken, voorzien van aansluitingen voor witgoed en directe toegang tot de garage.







# 1E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)



# OVERLOOP

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

De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, badkamer en tweede verdieping middels een vaste trapopgang.



# SLAAPKAMERS

*De woning beschikt over 3 slaapkamers op de eerste verdieping*



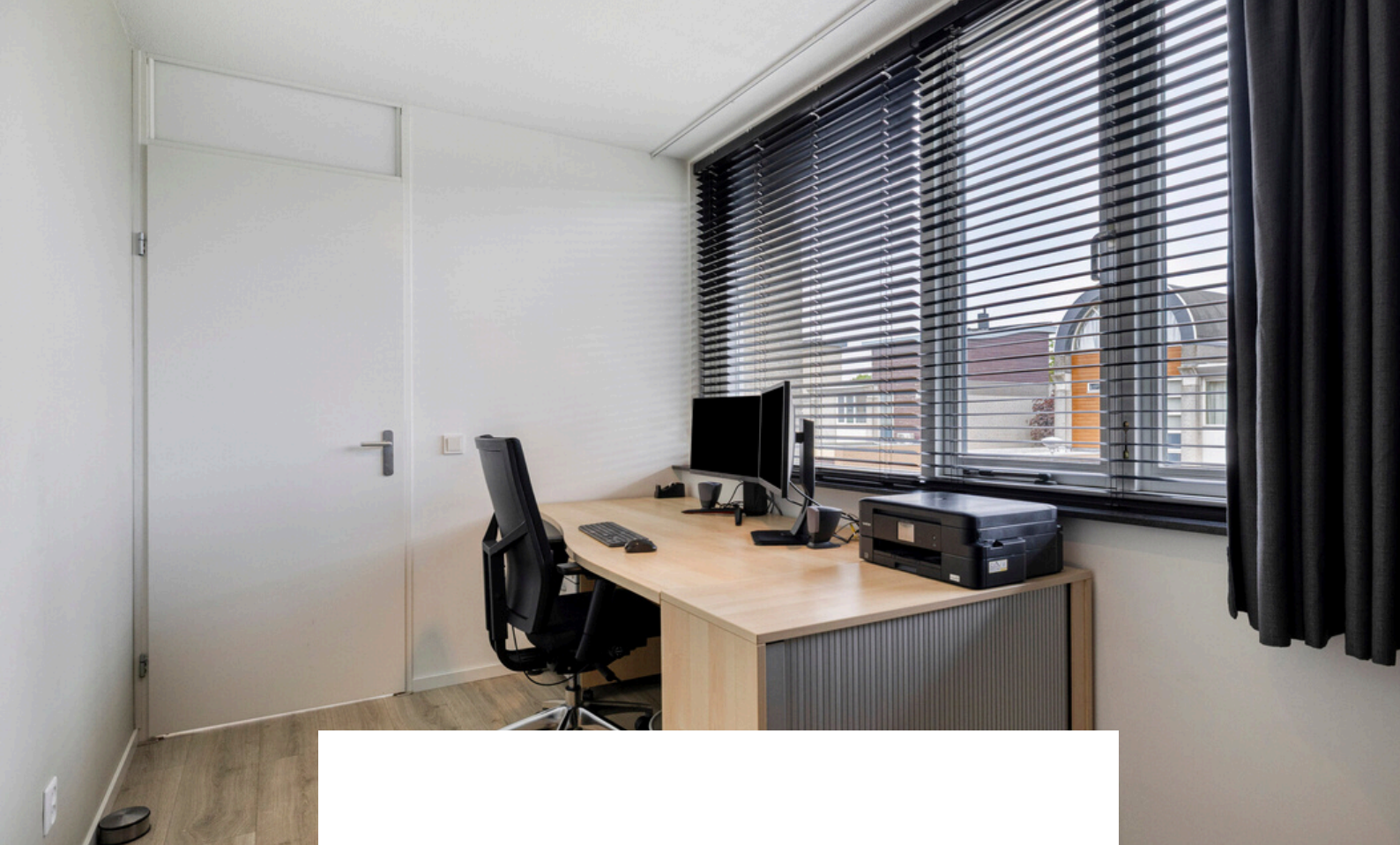
Slaapkamer 1 is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte en behangen wanden en een spuitwerk plafond. De slaapkamer is voorzien van een riante kast (ter overname).





Slaapkamer 2 is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte en behangen wanden en een spuitwerk plafond.





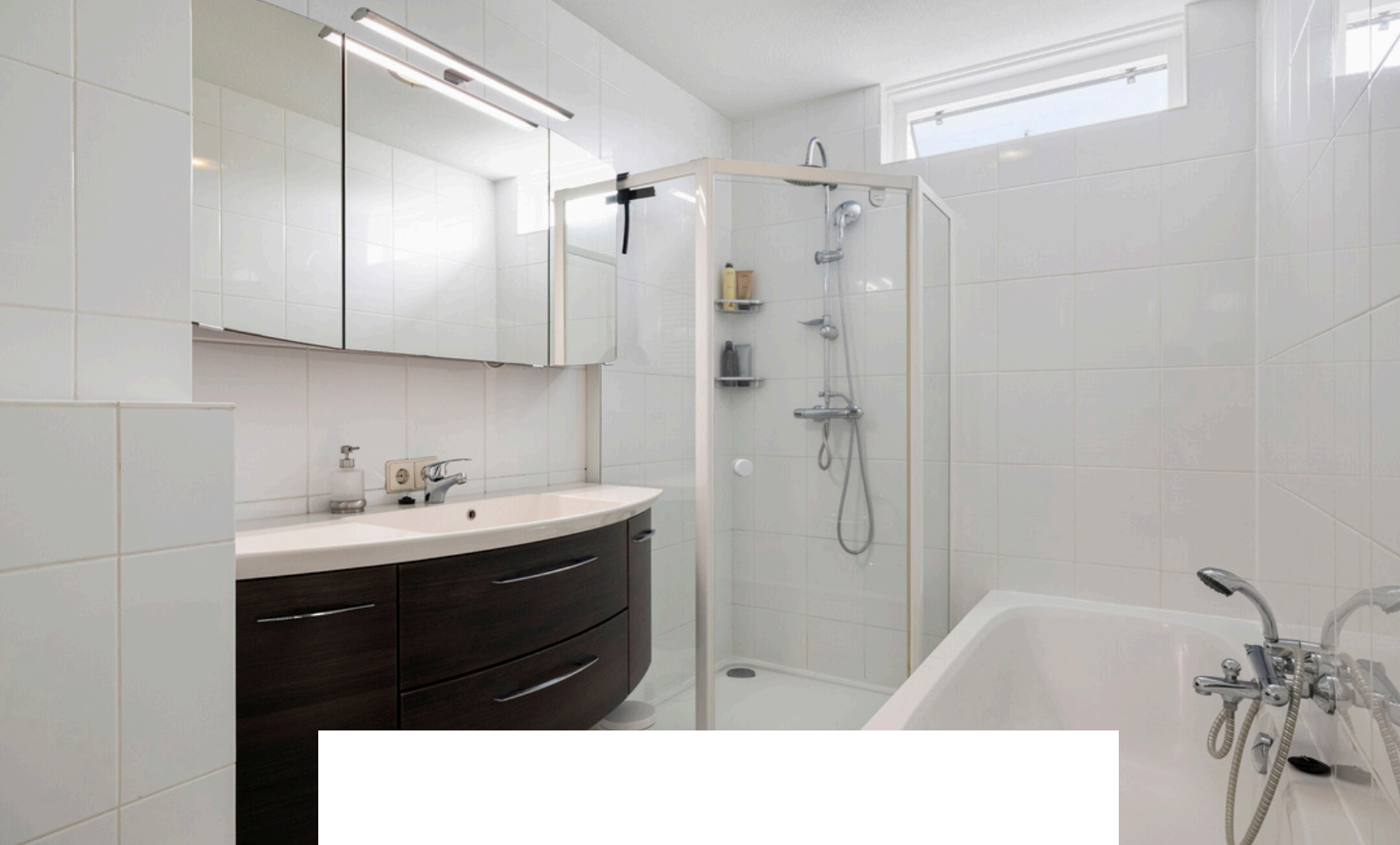
Slaapkamer 3 is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een spuitwerk plafond.



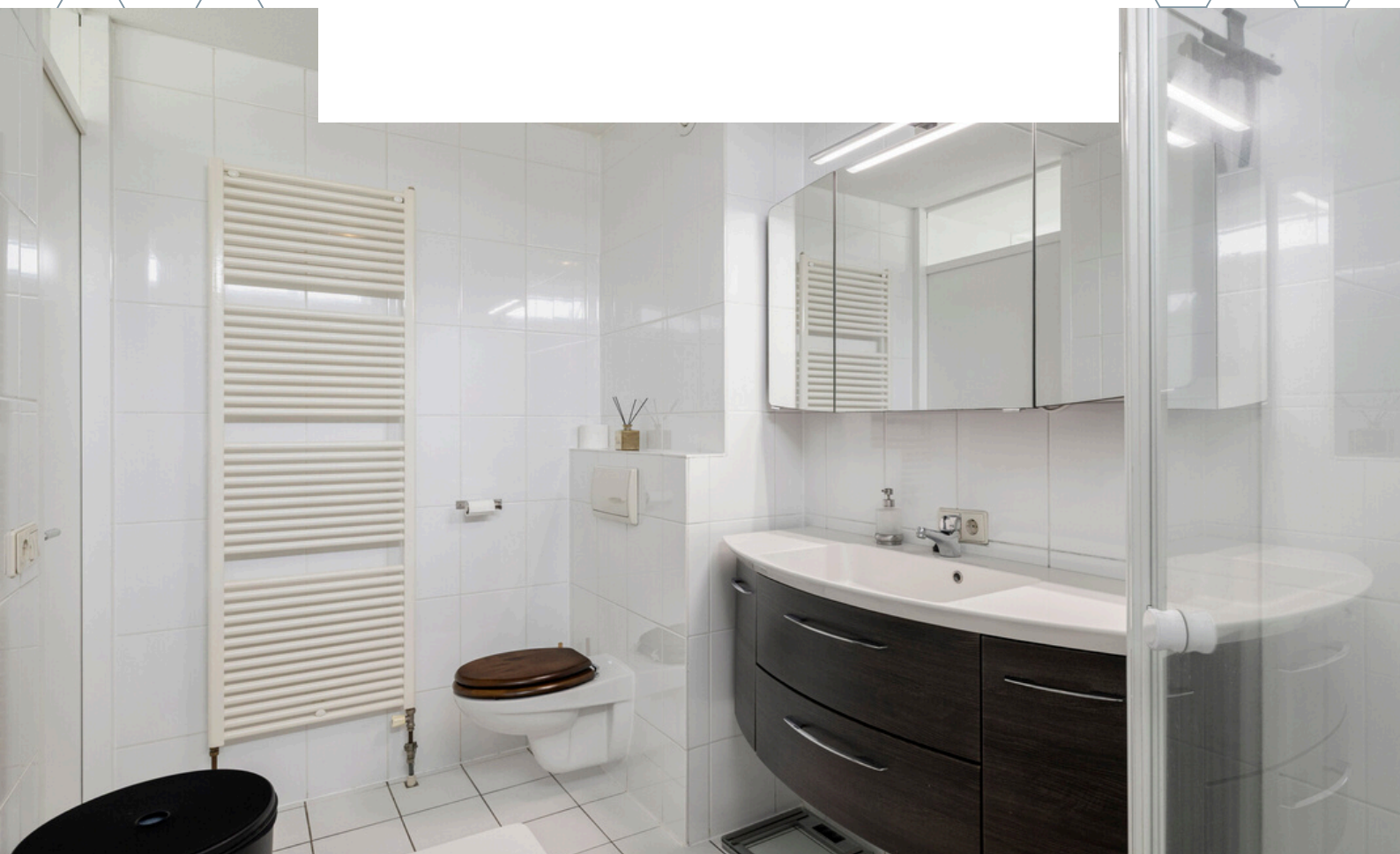


# BADKAMER

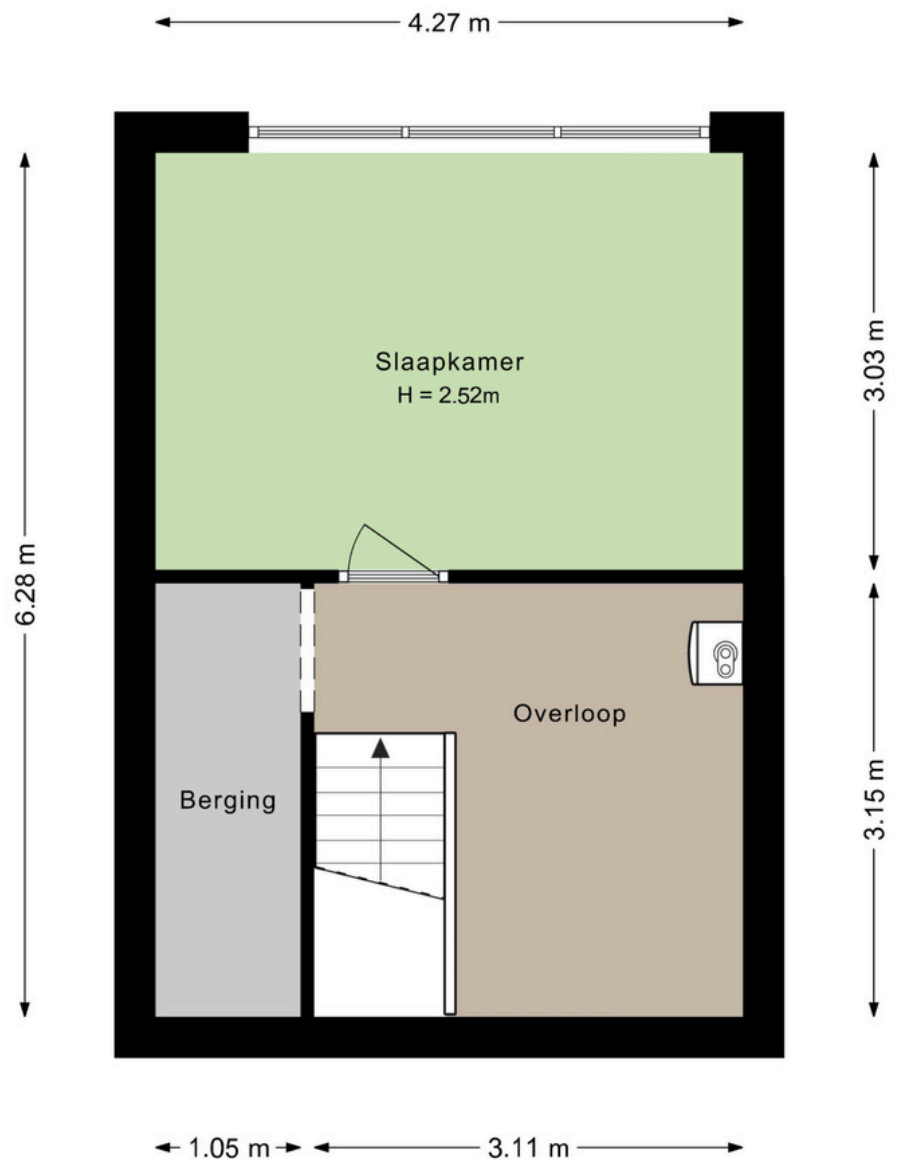
*Kom na een lange dag tot rust in het ligbad.*



De badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een spuitwerk plafond. De badkamer is voorzien van een 2e toilet, ligbad, douche, wastafelmeubel, natuurlijke- en mechanische ventilatie en design radiator.



# 2E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)



# OVERLOOP

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

De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een gesaust plafond. De overloop beschikt over de CV-Ketel (Intergas, 2024), MV-Unit, bergruimte en biedt toegang tot de vierde slaapkamer.



Slaapkamer 4 is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen en gestucte wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van airconditioning.





# TUIN

*De onder architectuur aangelegde achtertuin (2024)  
voelt als een luxe buitenresort waar sfeer, rust en  
natuur prachtig samenkomen.*



Speelse hoogteverschillen, stijlvol terras, een strak gazon en weelderig groen creëren een exclusieve en bijna sprookjesachtige setting. Aan het water wacht de sfeervolle vlonder, een idyllische plek met een adembenemend uitzicht waar lange zomeravonden moeiteloos overgaan in pure ontspanning. Vaar vanuit hier met de eigen boot zó over de Binnenschelde richting de boulevard.





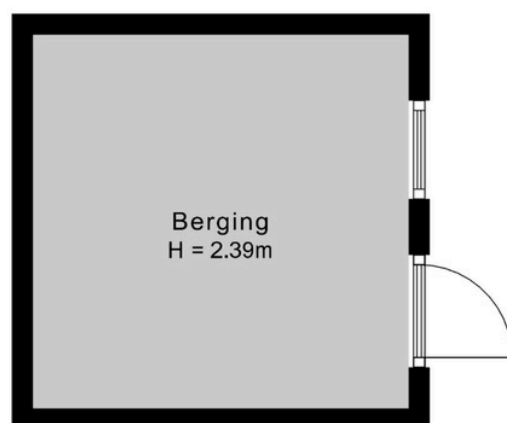




# BERGING



← 2.67 m →

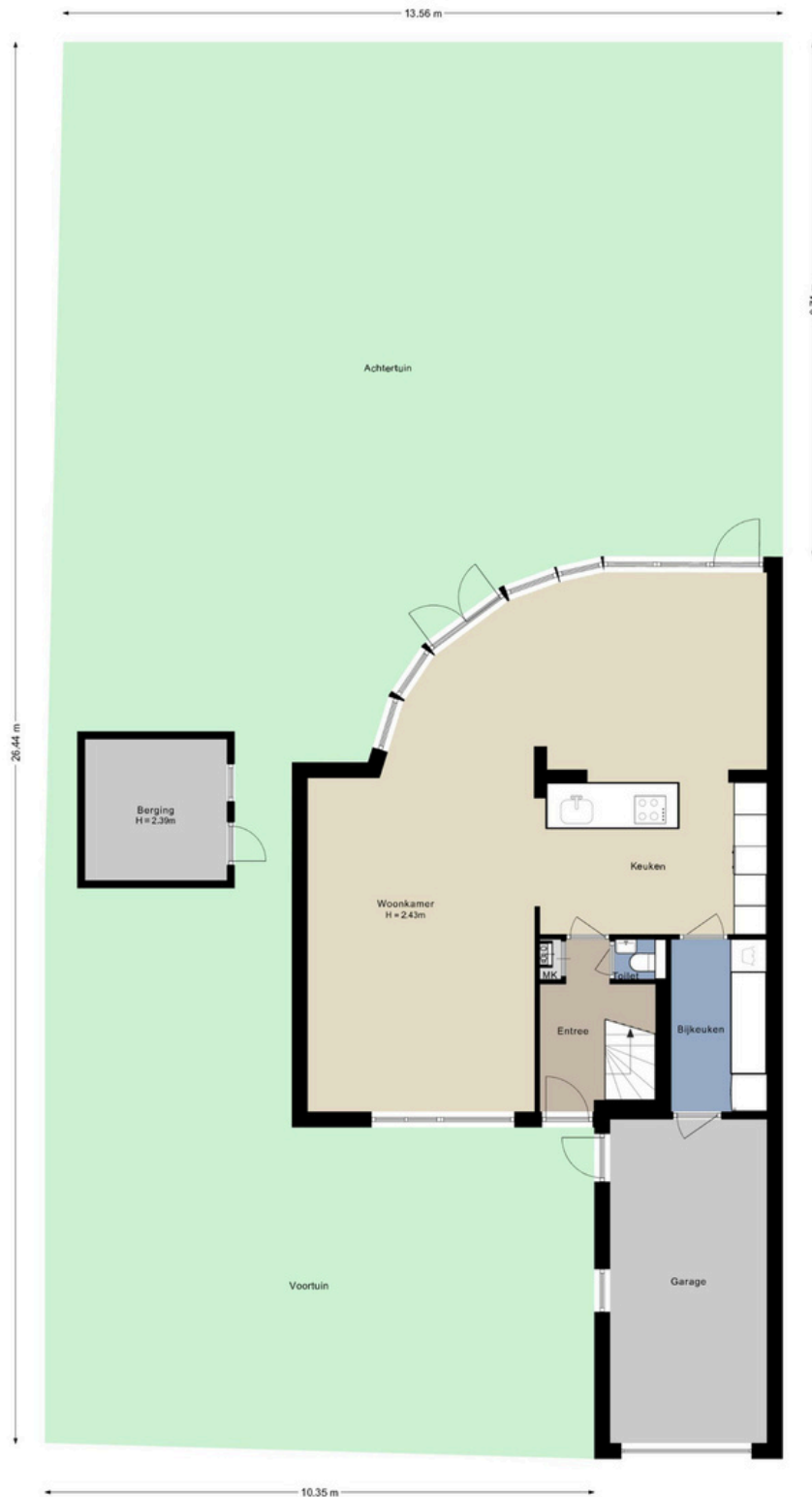


↑ 2.66 m ↓

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | [www.jobse.nl](http://www.jobse.nl)

# PLATTEGROND

Begane grond + tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©Jobse | www.jobse.nl

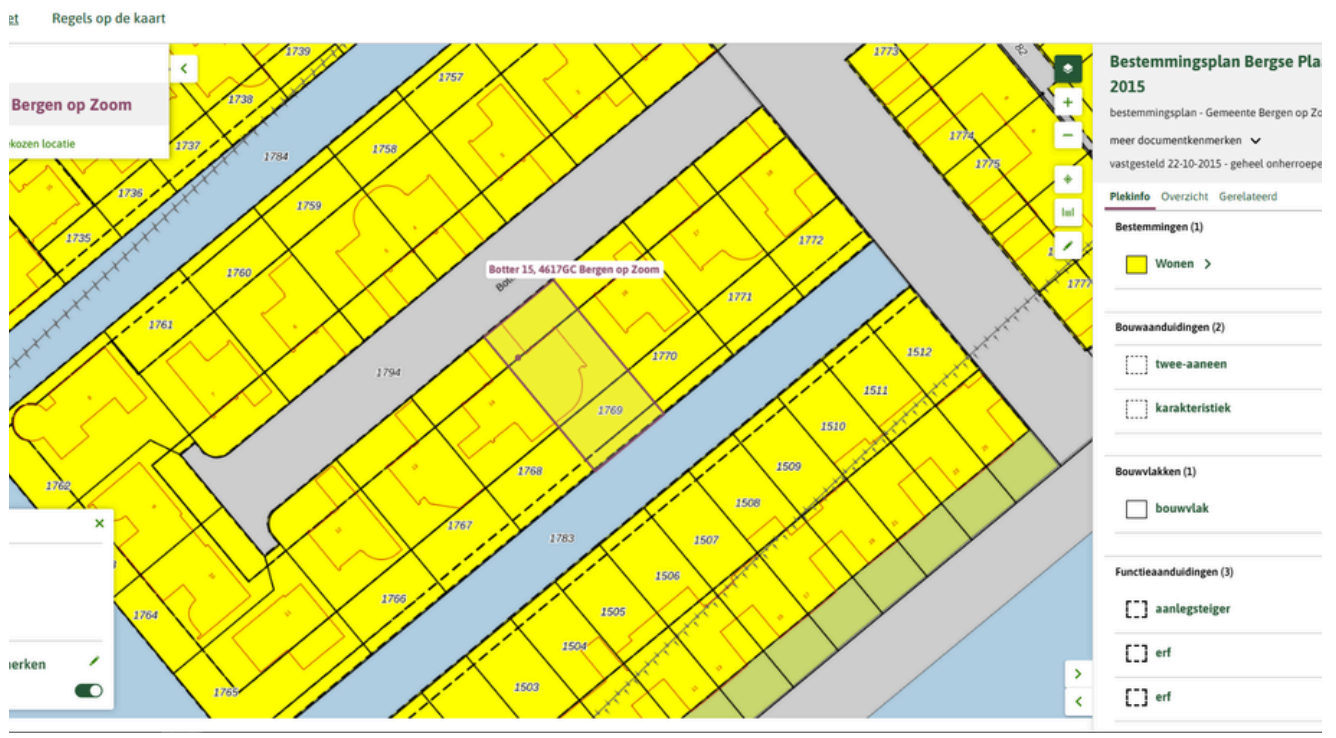


# BESTEMMING

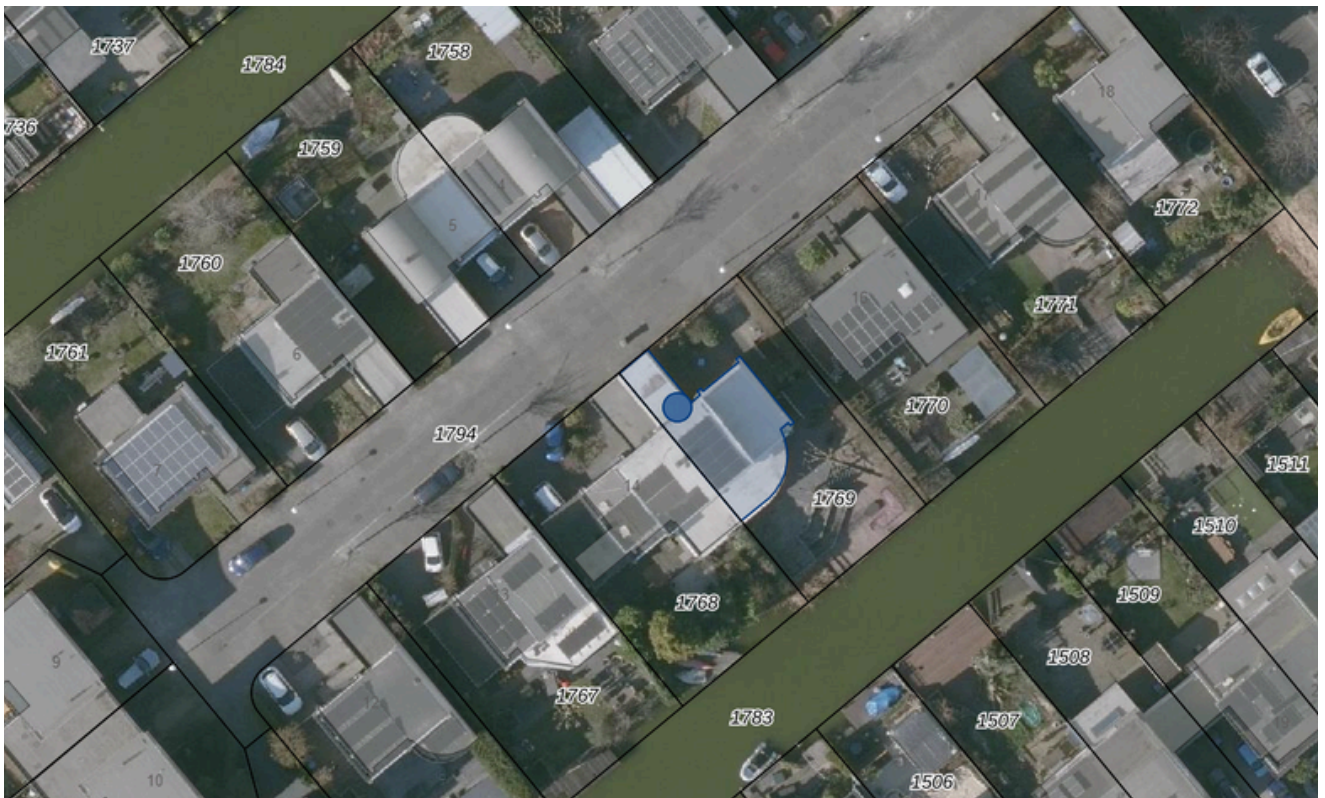
## Volgens het Omgevingsloket

### Wonen Bestemmingsomschrijving

- De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  - a. wonen in een woning;
  - b. beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw;
  - c. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' en 'steiger': uitsluitend vlonders en steigers;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend garageboxen;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd': tevens maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening op de begane grondlaag;
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens maatschappelijke voorzieningen op de begane grondlaag;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': uitsluitend een geheel of gedeeltelijk onder het peil gelegen parkeervoorziening;
  - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ontmoetingsruimte': tevens een ontmoetingsruimte ten behoeve van de naastgelegen gestapelde woningen;
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats': uitsluitend voor het wonen in een woonwagen;
  - j. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals paden, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en erven met de daarbij behorende bouwwerken.



# 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



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Bergen op Zoom
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie M
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 1769
— Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2026  
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.







**JOYCE DE GROOT**  
K-RMT MAKELAAR -  
PARTNER

085 020 13 90  
0636501774  
[joyce@buuron-kuipers.nl](mailto:joyce@buuron-kuipers.nl)

**MARIEKE KUIPERS**  
PARTNER

085 020 13 90  
0630414883  
[marieke@buuron-kuipers.nl](mailto:marieke@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 sections for 'Contactgegevens' and 'Jouw bod'. The 'Contactgegevens' section has 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 has a field for 'Bedrag:\*' with the instruction 'Voer de koopsom in' below it. The phone's status bar at the top shows the time '9:41' and signal strength icons.

# 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