



walzicht

BERGEN OP ZOOM

FASE 2

18 rij- en hoekwoningen en 8 twee-onder-een-kapwoningen

**“
Hier vind je de
ideale balans
tussen comfort,
gemeenschap
en de harmonie
van de natuur.”**

Welkom in walzicht,

NIEUWBOUW-WALZICHT.NL



Woningtype Watersnip - Bouwnummer 38 t/m 43

03
04
06
08
12
16
20
22
24

- Voorwoord
- Locatie
- Situatie: impressie van het totaalplan
- Twee-onder-een-kapwoning type Fuut
- Hoek- en tussenwoning XL type Watersnip
- Hoek- en tussenwoning L type Winterkoning
- Tegel, sanitair en keuken
- Duurzaamheid
- Betrokken partijen



Welkom in walzicht,

Bergen op Zoom is uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. De stad ligt aan de A4 en A58, waardoor je snel toegang hebt tot belangrijke steden zoals Rotterdam, Antwerpen en Breda. Daarnaast heeft Bergen op Zoom een goed verbonden treinstation, met regelmatige verbindingen naar onder andere Roosendaal, Vlissingen en de Randstad.

De nieuwbouwwijk Walzicht ligt aan de zuidkant van Bergen op Zoom, in de wijk Nieuw-Borgvliet. Deze locatie is werkelijk fantastisch! Walzicht bevindt zich in een unieke woonomgeving tegen de Brabantse Wal, geflankeerd door natuurgebied Het Markiezaat met zijn kreken, poelen, plassen en heidegronden. Dit biedt bewoners niet alleen een rustige en groene leefomgeving, maar ook prachtige uitzichten en volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en genieten van de natuur.

De laatste fase van Nieuw-Borgvliet bestaat uit 130 woningen, waarvan project Walzicht 94 woningen omvat, verdeeld over vier fasen. Fase 2, zoals beschreven in deze brochure, bestaat uit een divers aanbod van rij- en hoekwoningen én twee-onder-een-kapwoningen. Kortom, Walzicht biedt een ideale combinatie van bereikbaarheid, natuurschoon en een prettige woonomgeving.

Met deze brochure willen we je graag inspireren en uitnodigen om jouw droomwoning te ontdekken.

Wij wensen je veel leesplezier en succes bij de keuze van je woning!

LOCATIE

Wonen tussen Stad en Wal

Een stad waar historie en natuur hand in hand gaan. Met zijn sfeervolle pleinen, smalle steegjes en meer dan 800 monumenten ademt de Bergse binnenstad een rijke geschiedenis. Tegelijkertijd biedt de stad moderne voorzieningen en een levendige gemeenschap, waardoor het een ideale plek is om te wonen.

DE PERFECTE BALANS

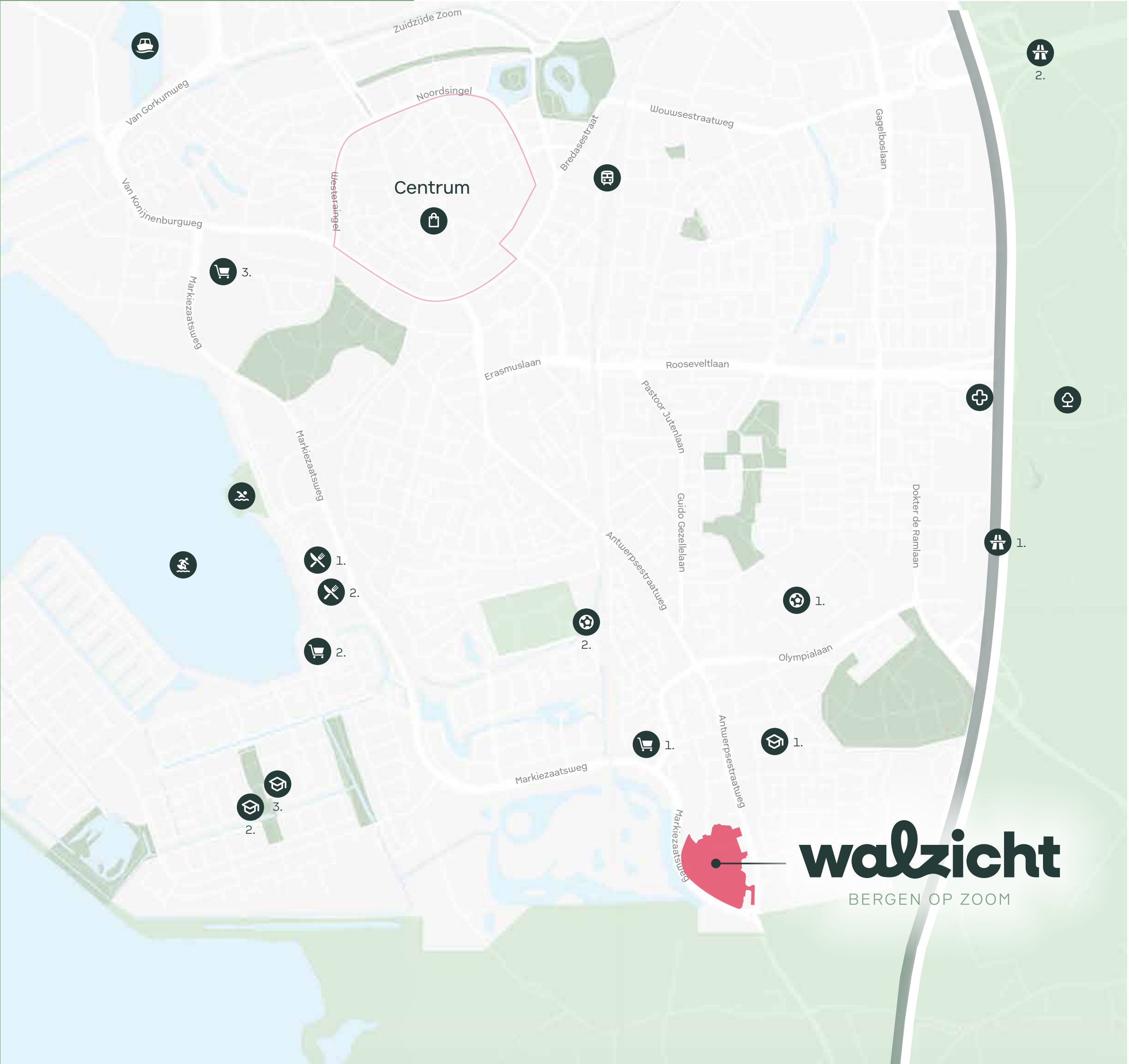
Bergen op Zoom ligt op de grens van Brabant en Zeeland en biedt het beste van twee werelden. De stad wordt omringd door de natuurpracht van de Brabantse Wal, waar je kunt genieten van uitgestrekte bossen, heidevelden en het serene Markiezaatsmeer. Wandel langs de beroemde Mozesbrug bij Fort de Roovere of strijk neer aan de Boulevard bij de Binnenschelde om te ontspannen aan het water. Voor sportievelingen en natuurliefhebbers is de stad een paradijs, met talloze wandel- en fietspaden en mogelijkheden voor watersport.

EEN BRUISENDE STAD VOL LEVEN

Met bijna 70.000 inwoners biedt Bergen op Zoom een dynamisch stadsleven. In de zomermaanden zijn de talloze terrassen op de Grote Markt al snel gevuld dankzij het Bourgondische karakter van de stad. Het hele jaar door zijn er evenementen die bezoekers van heinde en verre trekken, zoals de Vastenavond, de Krabbenfoor en het Jazzweekend. Voor cultuur kun je terecht in Schouwburg De Maagd of poppodium Gebouw-T, terwijl de historische binnenstad barst van de unieke winkels en culinaire hotspots. Bergen op Zoom heeft voor ieder wat wils.

VERBONDEN MET DE REGIO

Dankzij de gunstige ligging is Bergen op Zoom een uitstekend vertrekpunt voor wie in de regio werkt of reist. Met de A4 en A58 in de buurt zijn steden als Rotterdam, Antwerpen en Breda gemakkelijk bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met een treinstation en diverse busverbindingen. Dit maakt Bergen op Zoom aantrekkelijk voor zowel forenzen als mensen die dicht bij huis willen blijven.



-  1 Lidl
-  2 Jumbo
-  3 Albert Heijn de Zeeland
-  Stadscentrum
-  1 Restaurant Het Strandhuys
-  2 Restaurant SAUS
-  Klimbos Bergen op Zoom
-  1 Sportpark Rozenoord
-  2 Sportpark de Markiezaten
-  Zwembad de Schelp
-  Binnenschelde
-  1 Basisschool Het Palet
-  2 Basisschool Lodijke
-  3 Basisschool De Kreek
-  Bravis Ziekenhuis
-  Treinstation
-  Theodorushaven
-  1 A4
-  2 A58



Woningtype Winterkoning - Bouwnummer 44 t/m 55

Een impressie van het totaalplan

Waar vroeger de voetballers van voetbalvereniging Brombeer hun doelpunten maakten, kun jij nu je woondromen waarmaken. In het nieuwbouwproject Walzicht, gelegen in de wijk Nieuwborgvliet, woon je in een sfeervolle omgeving die de verbinding vormt tussen het gezellige Bergen op Zoom en de prachtige natuur. De nieuwbouwwijk bestaat uit 130 woningen, waarvan project Walzicht 94 woningen omvat, verdeeld over vier fasen.

WOONPROGRAMMA

Fase 1
19 koopwoningen en 10 huurwoningen

Fase 2
26 koopwoningen

Fase 3
20 koopwoningen

Fase 4
19 koopwoningen

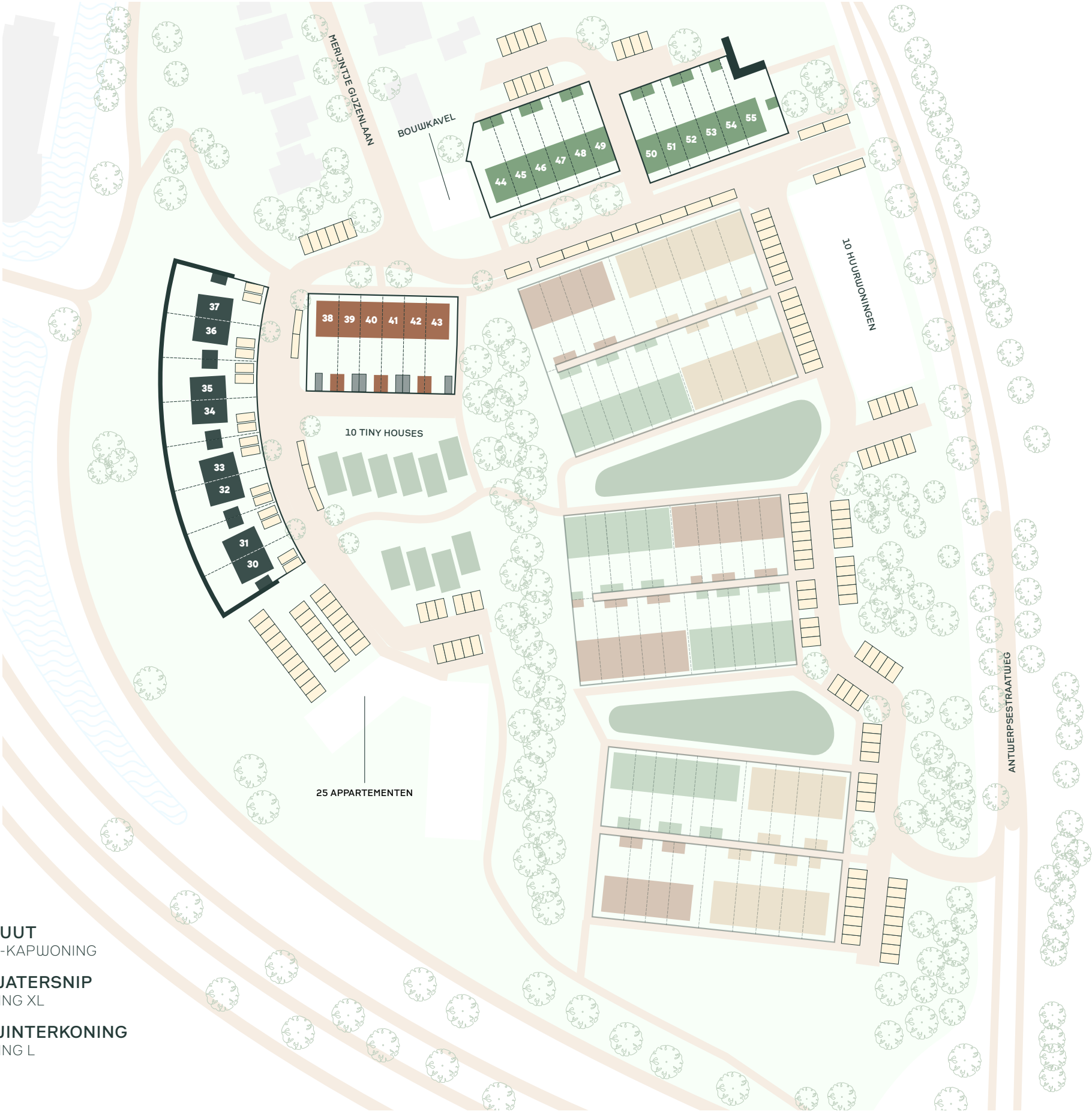
Fase 2, zoals beschreven in deze brochure, bestaat uit 26 koopwoningen. In Walzicht geniet je van een rustige leefomgeving, met veel ruimte voor groen en water in de wijk. Aan de zuid-oostkant van de wijk ligt het recreatiegebied Markiezaat, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of sporten. En als je nog meer natuur wilt ontdekken, kun je zo doorlopen naar het natuurgebied De Brabantse Wal, een prachtig natuurgebied waar je je ogen uitkijkt.

Walzicht is een veelzijdige woonwijk met een woning voor iedereen. Of je nu op zoek bent naar een ruime hoek- of tussenwoning, een luxe twee-onder-één-kap-, een levensloopbestendige- of een starterswoning: je vindt hier altijd jouw ideale thuis. In Walzicht woon je in een levendige en gezellige buurt, waar jong en oud zich thuis voelen. Je woont hier in harmonie met de omgeving, de natuur en de mensen.

Walzicht bestaat uit vier deelprojecten, die elk hun eigen karakter hebben. De koopwoningen in fase 2 bestaan uit 18 rij- en hoekwoningen en 8 twee-onder-een-kapwoningen. Lees er in deze brochure meer over.



-  **PARKEREN**
-  **WONINGTYPE FUUT**
TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING
-  **WONINGTYPE WATERSNIP**
RIJ- EN HOEKWONING XL
-  **WONINGTYPE WINTERKONING**
RIJ- EN HOEKWONING L



Twee-onder-een-kapwoning

De twee-onder-één-kapwoningen van het type Fuut hebben naast een fantastisch uitzicht aan de achterzijde allemaal hun eigen uitstraling. Ga je voor een tuitgevel? Een lichte gevelsteen of liever voor een donkere variant? De keuze is aan jou.



KENMERKEN

- Bouwnummers **30 t/m 37**
- Circa **123 - 127 m²** woonoppervlak
- Begane grond en eerste verdieping voorzien van vloerverwarming
- Standaard **3 slaapkamers**
- Tuitgevel bij bouwnummers **30, 33, 34 en 37**
- Achtertuin op het **westen** en een fantastisch uitzicht
- **2 parkeerplaatsen** op eigen terrein

Alle woningen hebben een fijne tuin met berging waar je fietsen en tuinkussens kwijt kunt. De woningen hebben een ruime voortuin waar met gemak ruimte is voor twee opstelplaatsen voor auto's. De achtertuin is gelegen op het westen. Vrij én prachtig uitzicht op het Markiezaat.

Begane grond

Open de voordeur en kom binnen in de brede hal. In de hal zijn de techniekruimte en de meterkast. In de hal vind je ook het toilet, en de trap naar de eerste verdieping. Aan het einde van de hal is de deur naar de fijne woonkamer. Hoe richt jij deze in? Aan de voorzijde is de open keuken. Die kun je overigens optioneel ook laten verplaatsen naar de achterzijde voor een echte leefkeuken.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping heb je drie slaapkamers. Ook vind je hier de badkamer met raam, hangend toilet, wastafel met kraan, spiegel en glazen planchet, handdouche met glijstang en een elektrische wandradiator.

Tweede verdieping

Ga je nog een verdieping hoger dan kom je in de flinke open ruimte, die je geheel naar eigen inzicht kunt indelen. Bijvoorbeeld als werk- of hobbykamer, (extra) slaapkamer of gewoon als zolder. Hier vind je ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Het raam op de tweede verdieping zorgt voor daglicht. Bouwnummer 30, 33, 34 en 37 zijn voorzien van een tuitgevel. Deze zorgt naast extra sfeer ook voor extra ruimte op de tweede verdieping.

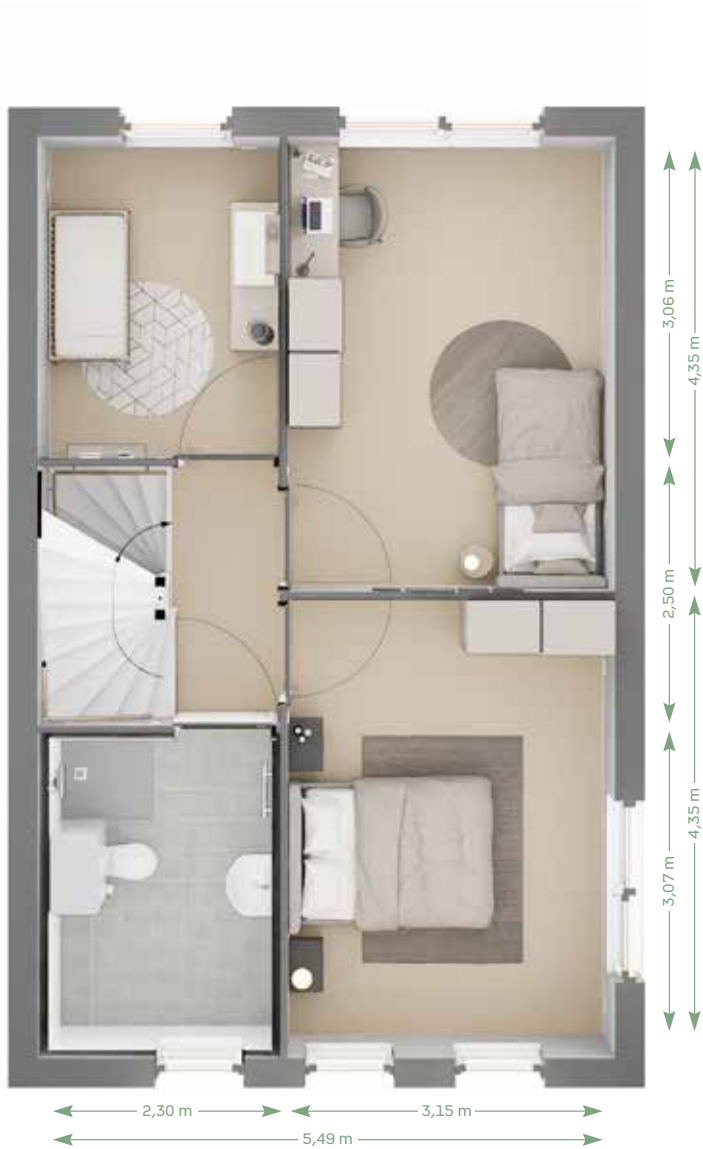


WONINGTYPE FUUT



De getoonde plattegrond betreft bouwnummer 31 en geeft een indruk van het woningtype Fuut

Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Tuitgevel van toepassing bij bouwnummers 30, 33, 34 en 37

Schaal 1:75

Rij- en hoekwoning XL

Een lekkere tuin is heerlijk. Alle woningen hebben daarom een fijne tuin met berging waar je fietsen en tuinkussens kwijt kunt. Bovendien hebben de woningen van het type Watersnip een eigen parkeerplaats in de achtertuin. De achtertuin is op het zuiden gelegen. En te bereiken door het achterpad of bij de hoekwoningen via een eigen zijtuin.



KENMERKEN

- Bouwnummers **38 t/m 43**
- Circa **123 - 127 m²** woonoppervlak
- Begane grond en eerste verdieping voorzien van vloerverwarming
- Standaard **3 slaapkamers**
- Tuitgevel bij bouwnummer **40 en 41**
- Keuken gelegen aan voorzijde van de woning
- Tuinoriëntatie **Zuiden**
- **1 parkeerplaats** op eigen terrein aan de achterzijde van de woning

Begane grond

Open de voordeur en kom binnen in de brede hal. In de hal zijn de techniekruimte en de meterkast. In de hal vind je ook het toilet, en de trap naar de eerste verdieping. Aan het einde van de hal is de deur naar de fijne woonkamer. Hoe richt jij deze in? Aan de voorzijde is de open keuken. Die kun je overigens optioneel ook laten verplaatsen naar de achterzijde voor een echte leefkeuken.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping heb je drie slaapkamers. Ook vind je hier de badkamer met raam, hangend toilet, wastafel met kraan, spiegel en glazen planchet, handdouche met glijstang en een elektrische wandradiator.

Tweede verdieping

Ga je nog een verdieping hoger dan kom je in de flinke open ruimte, die je geheel naar eigen inzicht kunt indelen. Bijvoorbeeld als werk- of hobbykamer, (extra) slaapkamer of gewoon als zolder. Hier vind je ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Het raam op de tweede verdieping zorgt voor daglicht. Bouwnummer 40 en 42 zijn voorzien van een tuitgevel. Deze zorgt naast extra sfeer ook voor extra ruimte op de tweede verdieping.





De getoonde plattegrond betreft bouwnummer 39 en geeft een indruk van het woningtype Watersnip

Begane grond

Eerste verdieping



Tweede verdieping

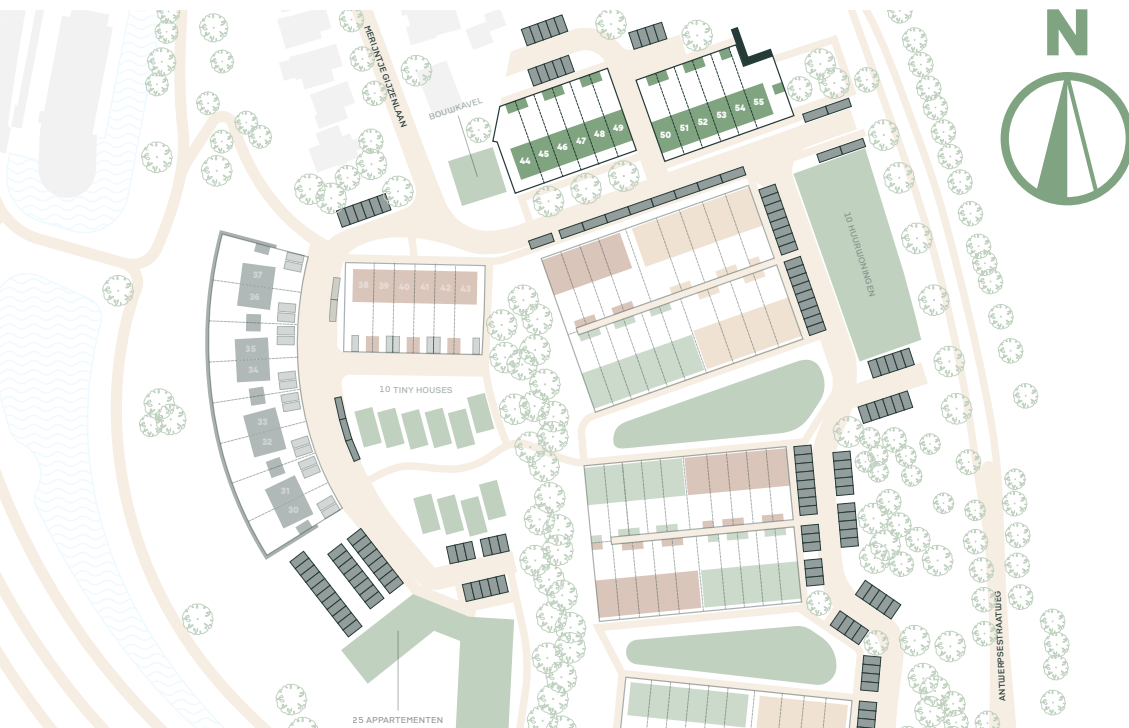


Tuitgevel van toepassing bij bouwnummers 40 en 41

Schaal 1:75

Rij- en hoekwoning L

De woningen van het type Winterkoning zijn verdeeld over 2 woningblokken. Twee rijtjes van zes woningen.



KENMERKEN

- Bouwnummers **44 t/m 55**
- Circa **118 m²** woonoppervlak
- Begane grond en eerste verdieping voorzien van vloerverwarming
- Standaard **3 slaapkamers**
- Keuken gelegen aan voorzijde van de woning
- Tuinoriëntatie **Noorden**

Begane grond

Open de voordeur en kom binnen in de brede hal. In de hal zijn de techniekruimte en de meterkast. In de hal vind je ook het toilet, en de trap naar de eerste verdieping. Aan het einde van de hal is de deur naar de fijne woonkamer. Hoe richt jij deze in? Aan de voorzijde is de open keuken.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping heb je drie slaapkamers. Ook vind je hier de badkamer met raam, hangend toilet, wastafel met kraan, spiegel en glazen planchet, handdouche met glijstang en een elektrische wandradiator.

Tweede verdieping

Ga je nog een verdieping hoger dan kom je in de flinke open ruimte die je geheel naar eigen inzicht kunt indelen. Bijvoorbeeld als werk- of hobbykamer, (extra) slaapkamer of gewoon als zolder. Hier vind je ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Het raam op de tweede verdieping zorgt voor daglicht.





“Walzicht is de plek waar het gezin mooie, nieuwe herinneringen kan gaan maken.”

De getoonde plattegrond betreft bouwnummer 52 en geeft een indruk van het woningtype Winterkoning.

Begane grond

Eerste verdieping

Tweede verdieping

Schaal 1:75

Tegeel, sanitair en keuken

Bij het inrichten van een nieuwbouwwoning draait alles om sfeer, comfort en persoonlijke stijl. De keuken vormt het hart van het huis, een plek om samen te komen en te genieten. Terwijl een fijne badkamer de plek voor een moment van rust vormt. Met de juiste inrichting creëer je niet alleen een stijlvolle uitstraling, maar ook een praktische basis voor de woning. In onze aanvullende documenten vind je de mogelijkheden om het nieuwe huis helemaal naar wens in te richten.

Jouw eigen Droomkeuken

Hoewel de woning standaard zonder keuken wordt opgeleverd, ontvangen we je graag in één van de keukenshowrooms, bijvoorbeeld bij onze projectleverancier Bruynzeel. Hier krijg je o.a. informatie over het installatiewerk en kun je het assortiment bekijken. In een persoonlijk gesprek met de keukenleverancier kun je al jouw wensen kenbaar maken.

Ontspannen in jouw badkamer

Jouw Fijn Wonen-kopersbegeleider nodigt je uit om langs te komen in de badkamershowroom. In de showroom kun je de keuzepakketten van het sanitair bekijken. Er is keuze uit pakket Comfort, Luxe of Excellent. Daarnaast is er nog de keuze uit verschillende kleuren vloer- en wandtegels en extra opties zoals spotjes of een glazen douchedeur.



“Laat je inspireren en vind de stijl die bij je past.”

Duurzaam wonen

Vol passie investeren we in toekomstbestendige en betaalbare leefomgevingen waar bewoners onbezorgd kunnen wonen. Zo bouwen we daadkrachtig verder aan een leefklimaat waar mensen nu en in de toekomst duurzaam kunnen leven zonder in te leveren. Dat is fijn voor iedereen.

De woningen van Walzicht zijn een voorbeeld van onze duurzame visie. Ze zijn ontwikkeld en gebouwd met oog voor het milieu en de bewoners. Het casco van de woningen wordt in de fabriek gemaakt, waardoor er minder transport en afval is. De materialen die we toepassen zijn duurzaam en waar mogelijk circulair. De woningen zijn dermate zuinig dat ze standaard geen zonnepanelen nodig hebben. Extra zonnepanelen plaatsen is als optie mogelijk.

De woningen zijn ook zeer comfortabel en energiezuinig. Ze hebben een uitstekende isolatie en een duurzaam verwarmingssysteem met een warmtepomp. Je hebt hier geen last van tocht, want er is een uitgebalanceerd ventilatiesysteem dat zorgt voor een frisse woning. De woningen zijn gasloos, dus je kookt elektrisch met inductie of keramisch. In alle verblijfsruimten is er vloerverwarming aanwezig. De technische ruimte voor de warmtepomp en de warmteterugwin-installatie (WTW) vind je op de begane grond. De buitenunit van de warmtepomp staat in de extra grote buitenberging, zodat allen het rooster van buitenaf zichtbaar is.



Onderhouds-vriendelijk

Binnen het nieuwbouwplan worden er gedegen en onderhoudsvriendelijke materialen toegepast. Onder meer worden er kunststof deuren en gevelkozijnen toegepast bij de rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen wat ervoor zorgt dat je minder verplichting hebt het kozijnwerk te moeten schilderen. Alle onderdelen van de woning zijn nieuw, fris en er wordt alleen maar geleverd voor de beste kwaliteit. Hierdoor kun je rekenen op onderhoudsvrije jaren.

KOELING

De warmtepomp in de woning is er om de woning te verwarmen. In combinatie met de vloerverwarming zorgt dit voor een aangename temperatuur in jouw huis. Het voordeel van de warmtepomp die gebruikt wordt in de Fijn Wonen-woningen, is dat deze tevens een koelfunctie heeft. Onder koelen verstaan we temperatuur in de woning een paar graden verlagen: de temperatuur wordt verlaagd door koud water in plaats van warm water door de vloerverwarming te laten stromen. Doordat de vloer kouder wordt, gaat de temperatuur in de woning ook dalen. Zoals bij velen bekend, heeft vloerverwarming een langere tijd nodig om de vloer te verwarmen. Dit geldt tevens voor de koelfunctie.

De woningen worden voorzien van een vloerverwarmingssysteem. Vloerverwarming kent een aantal belangrijke voordelen:

- Homogene temperatuurverdeling wat resulteert in grotere behaaglijkheid.
- Door de homogene temperatuurverdeling kan de ruimtetemperatuur gemiddeld 1 à 2 °C lager zijn wat resulteert in een lagere energierekening.
- Meer indelingsvrijheid in uw woning door het ontbreken van radiatoren.
- Geen stofschroei en minder stofdwarringen waar met name carapatiënten veel baat bij hebben.
- Grotere veiligheid ten aanzien van verbranden of stoten aan radiatoren.



De bouw en assemblage van de woningen wordt gerealiseerd door een 100% dochter van het Van Wijnen concern: Fijn Wonen Fijn Wonen is een duurzaam en innovatief woonproduct waarbij de onderdelen van de woningen hoofdzakelijk in de woningfabriek in Heerenveen gemaakt worden. De woningen van Fijn Wonen zijn compleet, comfortabel en worden duurzaam gebouwd. De woningen kunnen in snel tempo gerealiseerd worden en komen als losse elementen aan op de bouwlocatie. Binnen een dag kan er een casco geplaatst worden welke volledig wind-en waterdicht is.

Voor de bouw- en assemblage wordt ook een standaard SWK-contract gehanteerd. Kortom je tekent 2 contracten: één contract met Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid voor de koop en levering van de grond en één contract met Fijn Wonen voor de bouw- en assemblage van de woning. De contracten zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden, dus als het ene contract wordt ontbonden door een ontbindende voorwaarde van bijvoorbeeld het uitblijven van een financiering voor de koper, wordt het andere contract automatisch ook ontbonden.

SWK

Je koopt je nieuwe woning met een Garantie- en waarborgregeling. Dit betekent dat je bepaalde zekerheden hebt die bijzonder prettig zijn. Hierbij moet je denken aan dat wanneer de aannemer onverhoopt failliet gaat, dan zorgt SWK voor de afbouw van de woning. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt SWK je een schadeloosstelling. Een en ander conform de Garantie- en waarborgregeling vastgestelde regels. Daarbij dient de woning te voldoen aan de gestelde kwaliteitsnormen. Mocht dit niet zo zijn, zorgt de SWK voor het herstel. Zo ben je als koper optimaal verzekerd bij het kopen van een nieuwbouwwoning.

Dat is Fijn Wonen

De woningen van Fijn Wonen in Walzicht zijn volgens een beproefd ontwikkelproces tot stand gekomen. We zetten de voordelen graag voor je op een rij:

- ✓ **Snelle bouwtijd**
Door het slimme productieproces met bouwelementen wordt je huis sneller gebouwd. Al het grote werk wordt in de fabriek gedaan: de 'bouwstenen' worden op de bouwlocatie geassembleerd.
- ✓ **Gasloos en energiezuinig**
De woningen zijn gasloos en energiezuinig dankzij de uitstekende isolatie en toegepaste technieken, zoals een lucht, water, warmtepomp en een uitgebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning.
- ✓ **Hoog afwerkingsniveau**
De basisafwerking is hoog. Dat betekent dat je huis wordt opgeleverd met complete badkamer en vloerverwarming. De keuken kun je na de oplevering van jouw huis laten installeren. Daarin kun je dus volledig je eigen keuzes maken.
- ✓ **Overzichtelijke keuze**
De woningen zijn in basis al heel compleet. De beleving van het wonen wordt echter door iedereen anders ervaren. Hier spelen wij graag op in door jou de mogelijkheid te bieden een aantal keuzes te maken, waarmee je je huis aanpast naar jouw persoonlijke wensen. We hebben een overzichtelijke lijst met vaste opties waar je uit kunt kiezen. Denk hierbij aan een uitbouw of een trapkast. Buiten de woonwensenlijst zijn er geen koperskeuzes mogelijk. (zo is dit opgenomen in de FAQ op de projectwebsite). Je kunt jouw huis zelf online samenstellen door de opties te kiezen in het klantportaal.



DISCLAIMER

Al onze visuals worden met de grootste zorg gemaakt. Ze zijn bedoeld om een eerste indruk te geven van de mogelijkheden. De weergegeven beelden kunnen mogelijk niet geheel representatief zijn voor de werkelijk toe te passen afmetingen, kleur, materiaal of anderszins aan het beeldmateriaal kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

Dit project is een ontwikkeling van Walzicht B.V.
mei © 2025 | Van Wijnen Breda | Van Agtmaal BV

Grafisch ontwerp en redactie
studio CEL | studiocel.nl

Fotografie credits
studio CEL | iStock

Betrokken partijen

WALZICHT IS EEN ONTWIKKELING DOOR:



VAN WIJNEN

Van Wijnen Projectontwikkeling Zuid
www.vanwijnen.nl



Van Agtmaal

Van Agtmaal BV
www.vanwijnen.nl



Fijn Wonen BV
www.fijn.com

Inlichting en verkoop

Bij onze makelaars is persoonlijke aandacht en betrokkenheid de standaard. Zij begeleiden je perfect tijdens het hele aankoopproces. In een persoonlijk gesprek krijg je alle informatie over het nieuwbouwproject, de ligging, omgevingsfactoren, verschillende woningtypen, bouw kwaliteit en toegepaste materialen.

Kortom: de persoonlijke begeleiding en uitleg die je nodig hebt bij het kopen van een nieuwbouwwoning. Ook zetten zij de financieringsmogelijkheden op een rij en geven vrijblijvend verkoopadvies voor je huidige woning. Onze makelaars denken mee en nemen uitgebreid de tijd voor jou.



HELMIG MAKELAARDIJ
Dorpsstraat 107
4661 HN Halsteren
www.helmigmakelaardij.nl
info@helmigmakelaardij.nl
0164 685 925



Markendaalseweg 4
4811 KC Breda
www.qmakelaars.nl
info@qmakelaars.nl
085 040 62 00



walzicht

BERGEN OP ZOOM

NIEUWBOUW-WALZICHT.NL