

Brochure

**NICOLAAS BEETSSTRAAT 19
BERGEN OP ZOOM**



**Van Kaam Makelaardij o.z.
Westersingel 53-55
4611 HS BERGEN OP ZOOM
0164-233700**





NICOLAAS BEETSSTRAAT 19 TE BERGEN OP ZOOM
Vraagprijs: € 305.000,-- k.k.

Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
 De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend

Woonkamer



Keuken



Hal met toilet en trap naar overloop op 1^e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer



Overloop met vaste trap naar 2^e verdieping



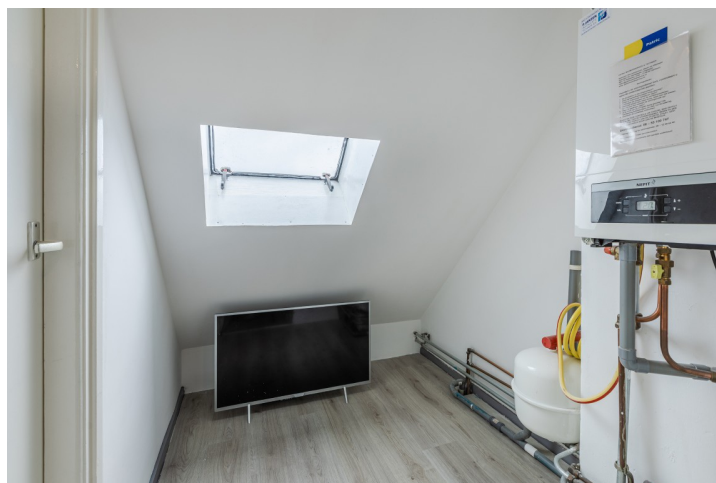
Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Berging



Tuin



Welkom bij Nicolaas Beetsstraat 19, een VERRASSEND RUIE en goed onderhouden GEZINSWONING gelegen in een rustige straat, op loop- en fietsafstand van diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en het station.

Kenmerkende aspecten van deze fijne TUSSENWONING zijn 5 SLAAPKAMERS, een RUIE ACHTERTUIN op het noord-westen met achterom en de centrale ligging in een rustige straat. Deze woning is perfect voor starters of alleenstaanden, maar met 5 slaapkamers ook zeker geschikt voor gezinnen.

Noemenswaardigheden:

- leuke starterswoning
- 5 slaapkamers
- ruime en onderhoudsvriendelijke achtertuin van 23m lang
- badkamer vernieuwd in 2025
- schilderwerk uitgevoerd in 2025
- nieuw voegwerk voorgevel
- op enkele fietsminuten van o.a. winkels, station en historische centrum

Begane grond: **Entree hal;** marmerlook tegelvloer, decowall lambrisering waarboven granol, stucwerk plafond, houten kozijnen, dubbelglas, trap naar 1^e verdieping, trapkast, meterkast.
Toilet; marmerlook tegelvloer, tegelwanden waarboven granol, stucwerk plafond, toilet.

Woonkamer (25 m²); marmerlook tegelvloer, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond, houten kozijnen, HR dubbelglas.

Keuken (4 m²); marmerlook tegelvloer, tegellambrisering waarboven structuurverf, stucwerk plafond, houten inrichting met finer werkblad, rvs spoelbak, rvs afzuigkap, gasaansluiting.

Bijkeuken (4 m²); laminaatvloer, metselwerk wand, houten wanden, houten deur, gipsplaten plafond, vaatwasmachine, wasmachineaansluiting.

Aangebouwde berging (6 m²); betonvloer, stucwerk wanden, houtwolcement platen plafond en dakvlak.

Voortuin (26 m²); sierbetontegels, plantenborders.

Achtertuin (123 m²); op het noord-westen gelegen, ingericht met grote zwarte betontegels, haag, houten schutting, achterom.

Houten tuinhuis (10 m²); houten wanden, houten dak, bitumen shingels dak, kleine overkapping, elektra.

1^e verdieping: **Overloop;** laminaatvloer, betonemaille lambrisering waarboven granol, strak stucwerk plafond, vaste trap naar 2^e verdieping.
(betonvloer)

Slaapkamer 1 (13 m²); aan voorzijde gelegen, laminaatvloer, strak stucwerk wanden, strak stucwerk plafond, houten kozijnen, HR dubbelglas, 2 vaste kasten.

Slaapkamer 2 (9 m²); aan achterzijde gelegen, laminaatvloer, strak stucwerk wanden, strak stucwerk plafond, houten kozijnen, HR dubbelglas, 2 vaste kasten.

Slaapkamer 3 (4 m²); aan voorzijde gelegen, laminaatvloer, strak stucwerk wanden, strak stucwerk plafond, houten kozijnen, HR dubbelglas.

Badkamer (3 m²); grijze tegelvloer, witte marmerlook tegelwanden, strak stucwerk plafond, houten kozijnen, dubbelglas, douche, wastafel.

2^e verdieping: **Vóórzolder;** laminaatvloer, strak stucwerk wandafwerking, gipsplaten plafond en dakvlakafwerking, mangat naar zolder.
(betonvloer)

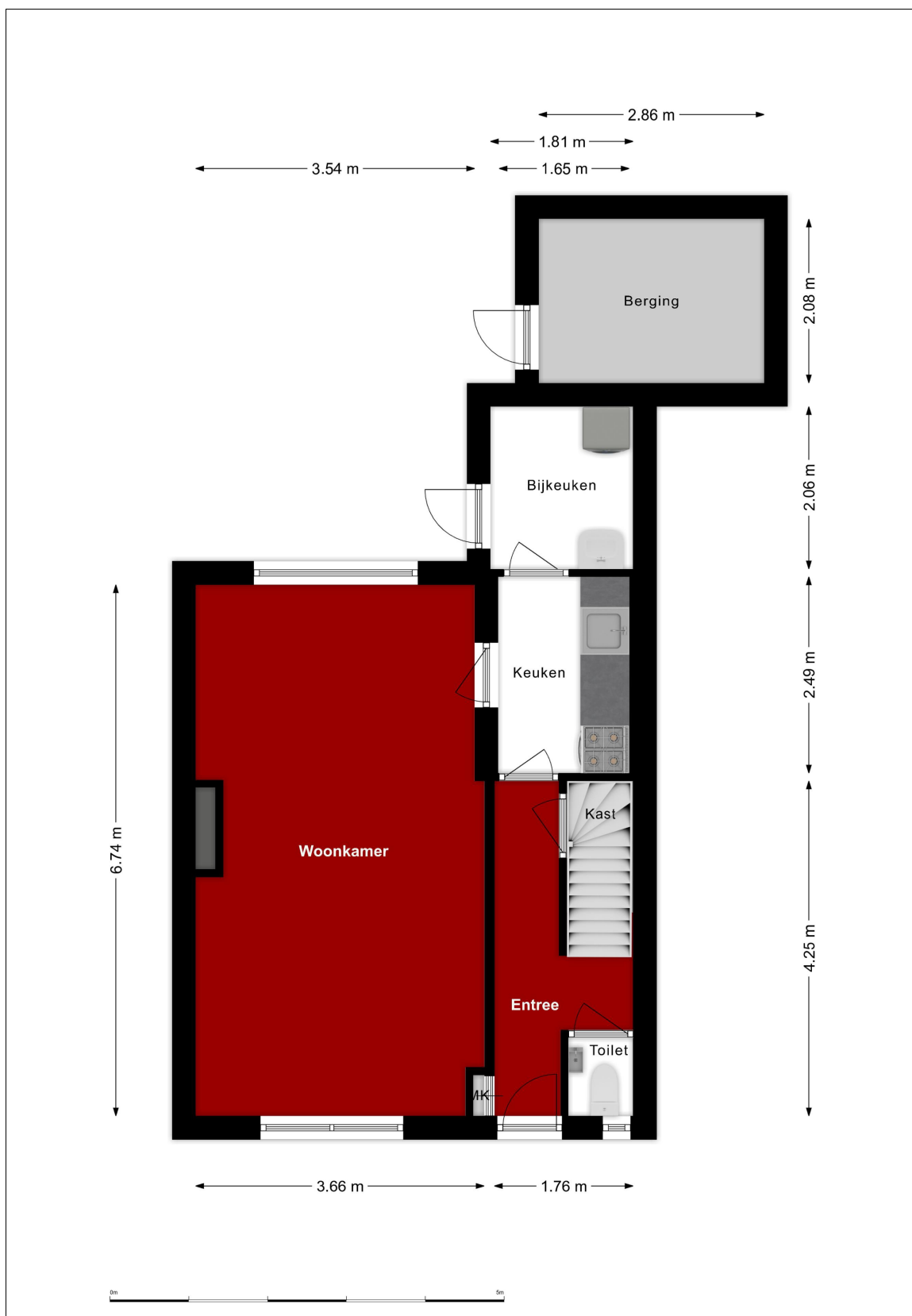
Slaapkamer 4 (10 m²); aan voorzijde gelegen, laminaatvloer, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond en dakvlakafwerking, dakraam, dubbelglas, 2 vaste kasten.

Slaapkamer 5 (4 m²); aan achterzijde gelegen, laminaatvloer, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond en dakvlakafwerking, dakraam, dubbelglas.

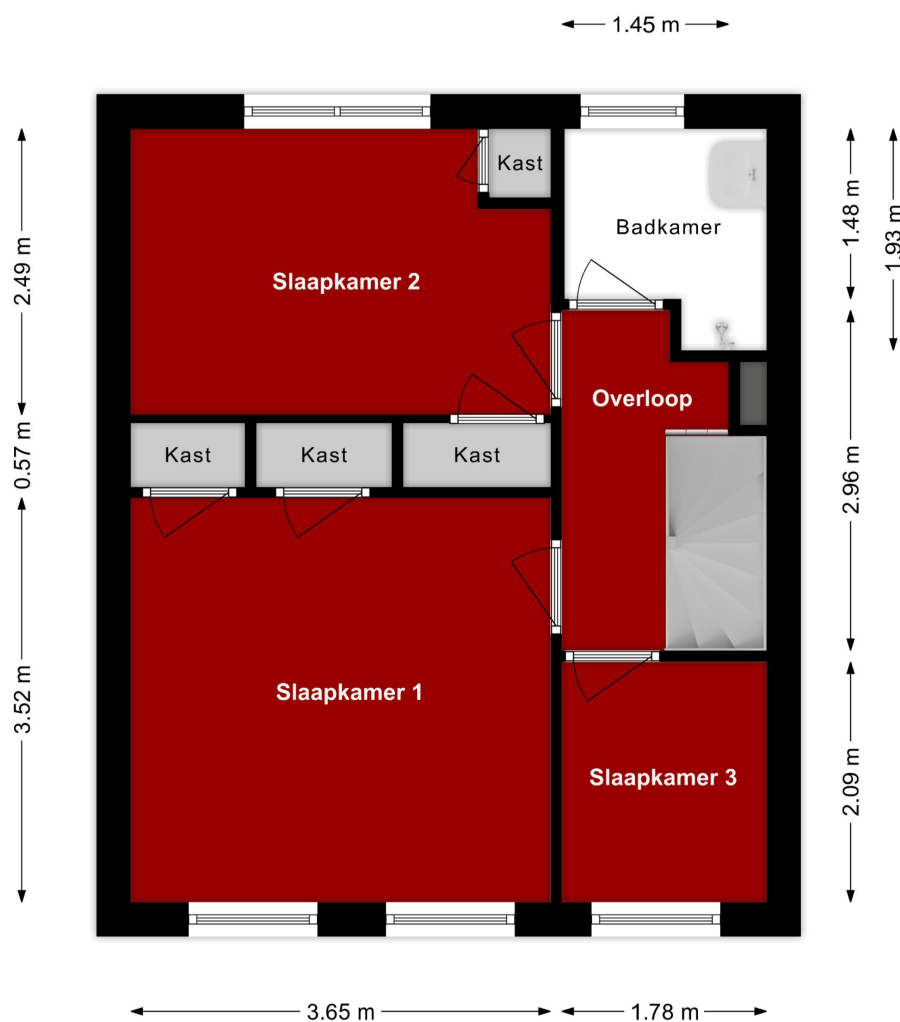
C.V. ruimte; laminaatvloer, strak stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafond en dakvlakafwerking, kunststof dakraam, HR c.v. combiketel (Nefit, bouwjaar 2017).

<u>Algemeen:</u>	* Kadastraal bekend:	Bergen op Zoom F 7656
	* Perceelsoppervlak:	219 m ²
	* Woning inhoud:	Circa 394 m ³
	* Woonoppervlak:	Circa 98 m ²
	* Bouwjaar opstallen:	Omstreeks 1946
	* Bouwaard:	Traditioneel; betonnen vloeren, metselwerk spouwgevels, houten kozijnen, zadeldak met betonpannen gedekt. Aanbouw met deels bitumineuze golfplaten, deels dakpannen, deels metselwerk wanden, deels houten wanden, betonvloer.
	* Isolatie:	Muurisolatie, grotendeels dubbelglas, dakisolatie.
	* Energielabel:	C (geldig t/m 06/08/2028)
	* Onderhoud:	Binnen : goed Buiten : goed
	* Gemeentelijke lasten:	OZB: € 216,24 /jr Rioolrechten: € 359,51 /jr Verontreinigingsheffing: € 260,18 /jr +/- diftar Waterschapslasten: € 403,60 /jr
	* Erfdienstbaarheden:	Van voetpad
	* Vraagprijs:	€ 305.000,-- k.k.
	* Oplevering:	In overleg

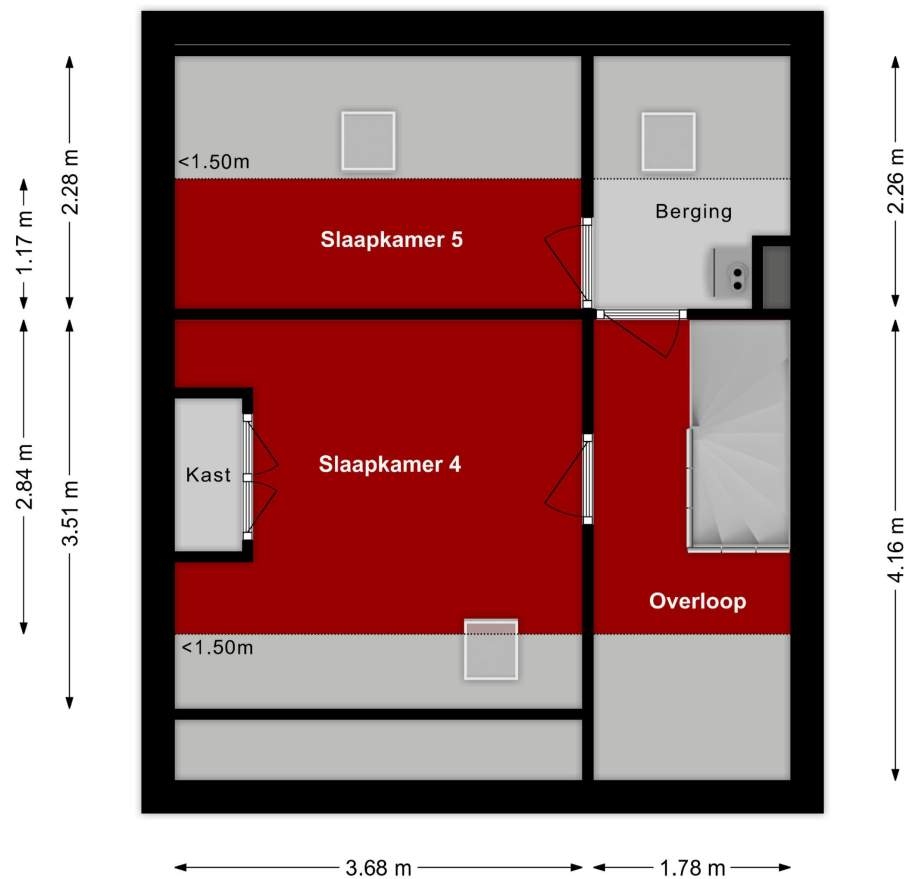
**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper
een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging
aan ons mee te delen.**



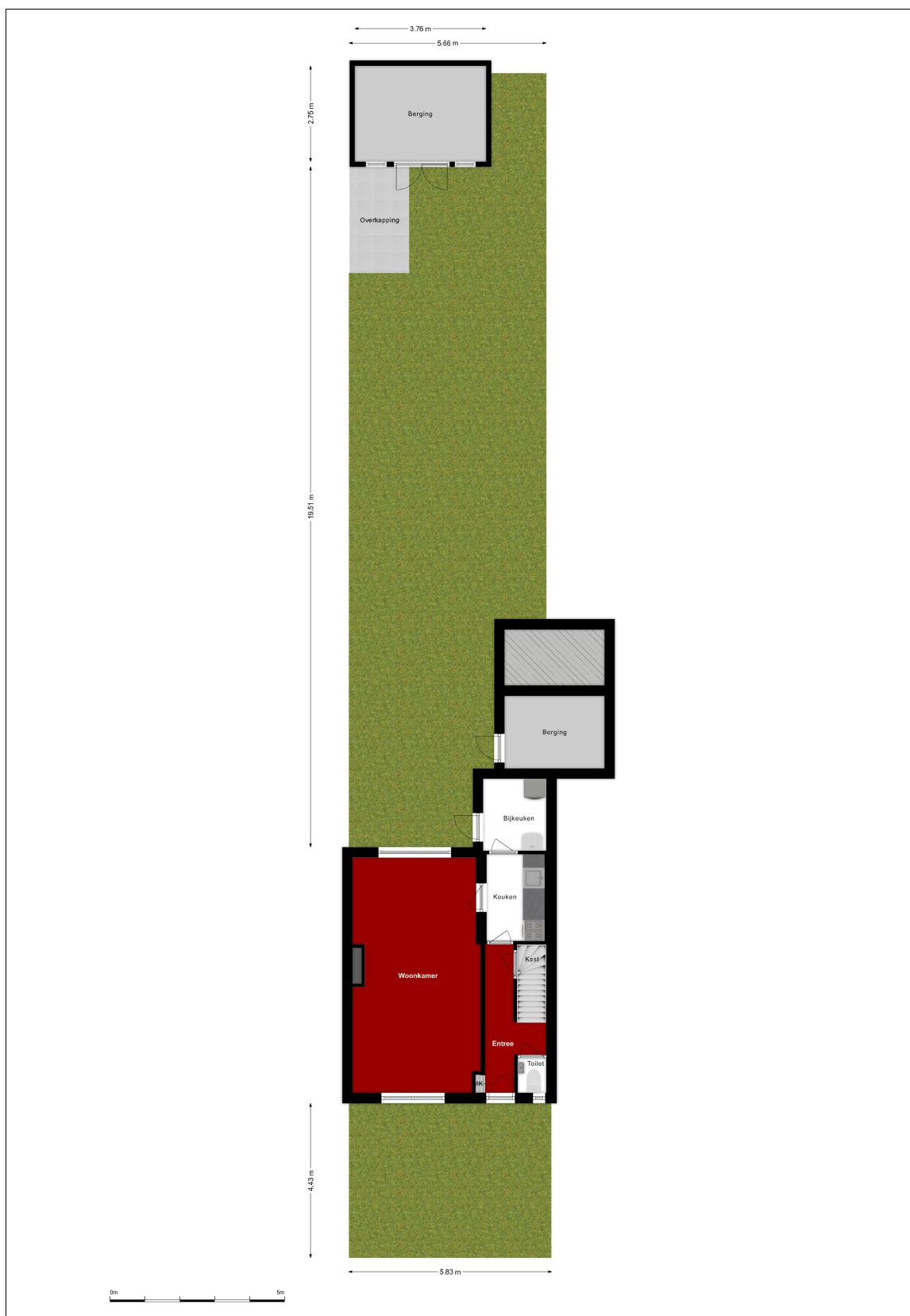
Begane grond



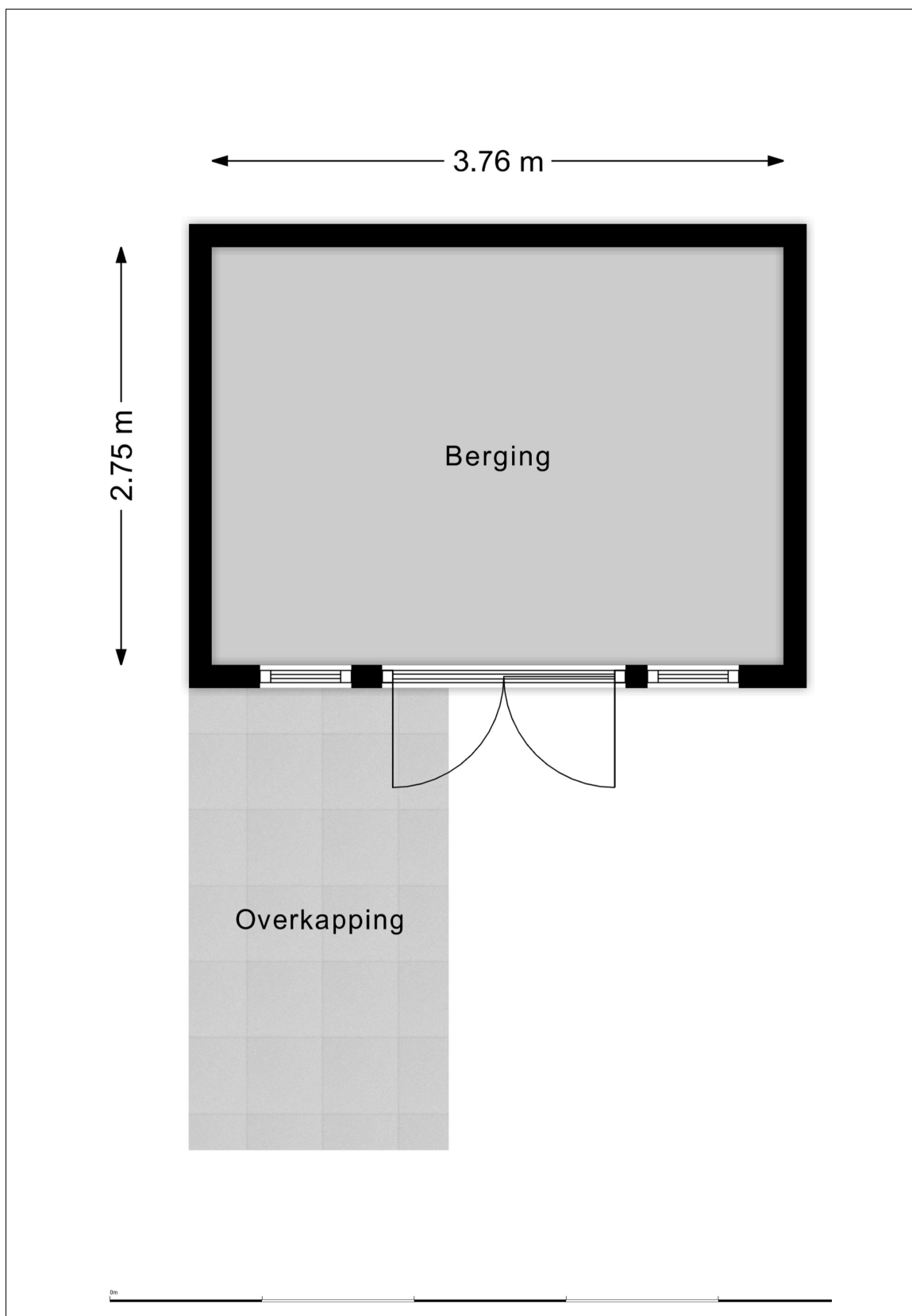
1^e verdieping



2^e verdieping



Situatie



Berging



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Bergen op Zoom

F

7656

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale kaart

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Nicolaas Beetsstraat 19, 4624 HP Bergen op Zoom

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐		☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Lijst van zaken

ALGEMENE INFORMATIE:

Wanneer bent u in onderhandeling:

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus; als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag, een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1^e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Indien van toepassing zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

Als u de 1^e bent die belt voor een bezichtiging, als u de 1^e bent die de woning bezichtigt of als u de 1^e bent die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook als 1^e met u in onderhandeling gaan?

Op deze 3 vragen is het antwoord nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Waarborgsom / bankgarantie:

Bij het tot stand komen van een (voorlopige) koopovereenkomst dient u er rekening mee te houden, dat er een bankgarantie of waarborgsom gesteld dient te worden ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopprijs, doorgaans zal uw hypotheekverstrekker dit voor u verzorgen.

Onderzoeksplicht:

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Ouderdomsclausule:

Als u een woning koopt die ouder is dan circa 25 jaar is het in de praktijk gebruikelijk om in de koopovereenkomst voor deze woning een zogenoemde ouderdomsclausule op te nemen. Het is vaak niet mogelijk voor een verkoper om 100% in te staan voor de technische levensduur van diverse (bouw) onderdelen van de woning.

*De letterlijke tekst van de ouderdomsclausule luidt:

Koper verklaart zich voldoende bekend met de technische gebreken en onderhoudsachterstand van het object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit, de bruikbaarheid, de resterende levensduur en veiligheid, van het dak, de goten, vloeren, leidingstelsel, installaties, riolering etc.. Deze bouwtechnische aspecten worden geacht geen belemmering voor het in artikel 6.3 aangegeven gebruik te zijn.

Asbestclausule:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbest houdende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd voor 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

*De letterlijke tekst van de asbestclausule luidt:

Ten tijde van de bouw van de woning was het gebruikelijk asbesthoudende bouwmaterialen te verwerken. Het is dus evenwel mogelijk dat asbest houdende materialen zijn verwerkt, welke aan het directe zicht zijn onttrokken. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aanspraken en schadevergoedingen hieromtrent.

Onze Makelaar B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

