

TE KOOP



Canadalaan 36

Bergen Op Zoom

€ 275.000 k.k.



't Hoen & Partners
makelaardij

076-5440545
info@ehp-makelaardij.nl
www.ehp-makelaardij.nl



Canadalaan 36 Bergen Op Zoom

Karakteristieke, vooroorlogse hoekwoning met kleine garage, houten berging en diepe zonnige tuin op toplocatie in Warande-West!

Zeer leuke, vooroorlogse hoekwoning met authentieke uitstraling en volop potentie! De woning dient te worden gemoderniseerd! Deze karakteristieke woning beschikt over een gedeelde oprit met kleine garage, twee bergingen en een heerlijk diepe tuin op het zuidwesten. De woning is netjes onderhouden maar biedt volop ruimte voor modernisering naar eigen smaak. Ideaal voor de handige koper die sfeer en locatie belangrijk vindt! De woning wordt thans verwarmd via een gaskachel, dus C.V. dient te worden aangelegd!

Wonen in Warande-West – dichtbij alles wat Bergen op Zoom te bieden heeft.

Op de Canadalaan woon je in een rustige, prettige straat binnen de geliefde wijk Warande-West. De ligging is bijzonder gunstig: op loopafstand van het levendige stadscentrum met winkels, horeca en cultuur, maar ook dichtbij scholen,

sportvoorzieningen en het station. De wijk staat bekend om haar gemoedelijke karakter en jaren '30 bouwstijl, wat zorgt voor een sfeervolle woonomgeving.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Entree/hal met plavuizenvloer, meterkast met 3 groepen (vernieuwd). Via een tussenportaal met verdiepte trapkast kom je in de verrassend ruime doorzonwoonkamer (ca. 8.20 m lang en deels 3.58 m breed), voorzien van een gashaard, openslaande deuren naar de tuin, enkel glas en sfeervolle glas-in-loodramen aan de voorzijde.

De aparte keuken heeft een moderne tegelvloer en een eenvoudige, nette inrichting met kunststof werkblad en ronde spoelbak met mengkraan en onder-/bovenkastjes. Aansluitend een portaal met toegang tot het toilet en een tweede portaal met deur naar de tuin. Vanuit hier bereik je de eenvoudige

fonteintje met meubeltje, kastruimte en een gasgevelkachel.

De zonnige achtertuin (ca. 16 meter diep) ligt op het zuidwesten en beschikt over twee houten bergingen, waaronder een aangebouwde schuur.

Eerste verdieping:

Overloop met vaste wastafel in een nis, toegang tot twee slaapkamers en een vaste kast. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde (ca. 3.85 x 3.15 m) heeft een grote inbouwkast en laminaatvloer. De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 3.70 x 2.60 m. Via een vaste steektrap bereik je de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Ruime bergzolder (ca. 5.64 x 2.05 m tot 1.50-lijn), met bergruimte achter de knieschotten en klein raam aan de achterzijde. Aan de voorzijde bevindt zich een klein kamertje (ca. 2.50 x 2.00 m tot 1.50-lijn) met daglichttoetreding via een klein raam en extra bergruimte achter de knieschotten.

Garage:

Vrijstaande stenen garage (ca. 5.00 x 2.50 m) bereikbaar via de gedeelde oprit.

Kenmerken op een rij:

- Bouwjaar: 1938
- Woonoppervlakte: ca. 96 m² makkelijk uit te breiden met de woonoppervlakte op de tweede verdieping met plaatsing dakkapel
- Perceel: ca. 202 m²
- Inhoud: ca. 370 m³
- Gedeelde oprit met garage
- Diepe tuin op het zuidwesten
- Enkele karakteristieke elementen zoals glas-in-lood
- Voorzien van enkel glas

Koopovereenkomst:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijke is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard

opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Voor deze woning zal een ouderdomsclausule, een asbestclausule en een "niet bewoners clausule" worden opgenomen. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.



Kenmerken

€ 275.000 k.k.

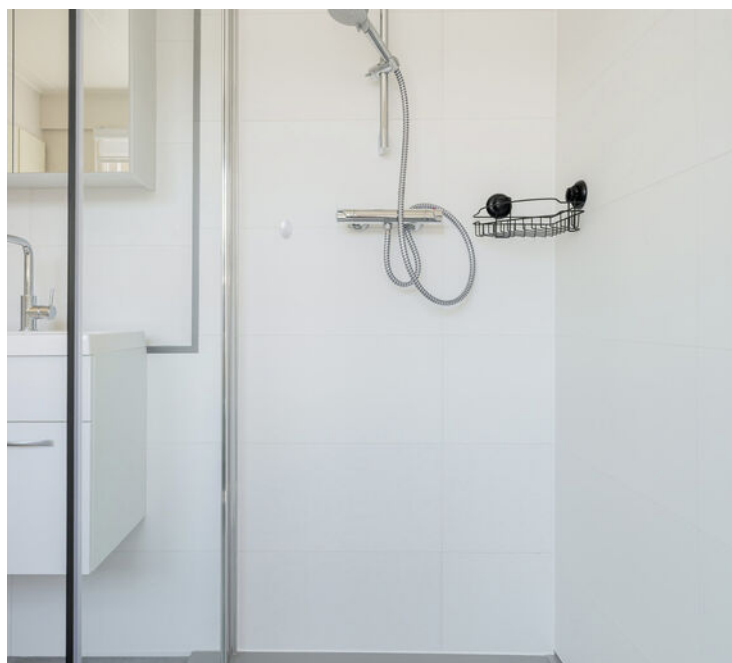
Woonoppervlakte	98 m ²
Perceeloppervlakte	227 m ²
Inhoud	385 m ³
Tuinoppervlakte	120 m ²
Kamers	4
Slaapkamers	3
Bouwjaar	1938
Energie label	G
Bouwjaar CV ketel	Geen CV
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Externe bergruimte	19 m ²



Begane grond



Begane grond



Begane grond



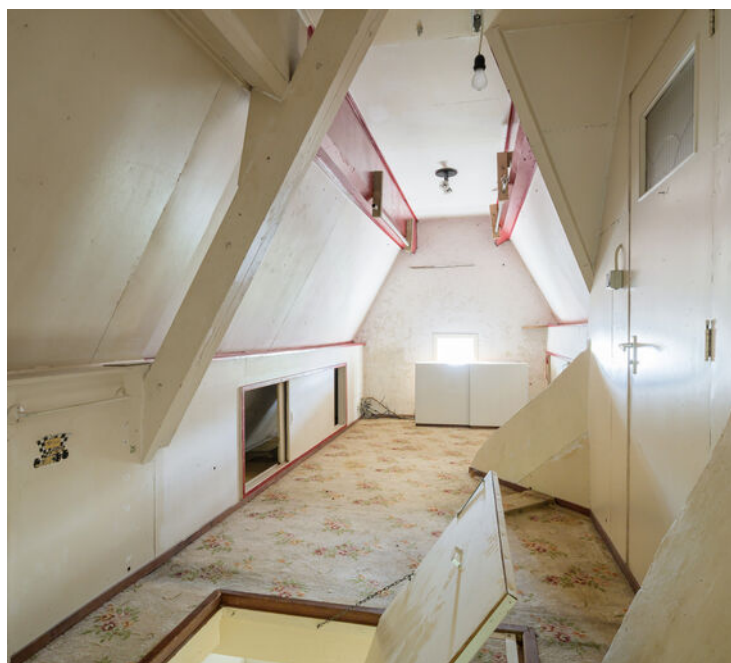
Achtertuin



Achtertuin & 1e verdieping



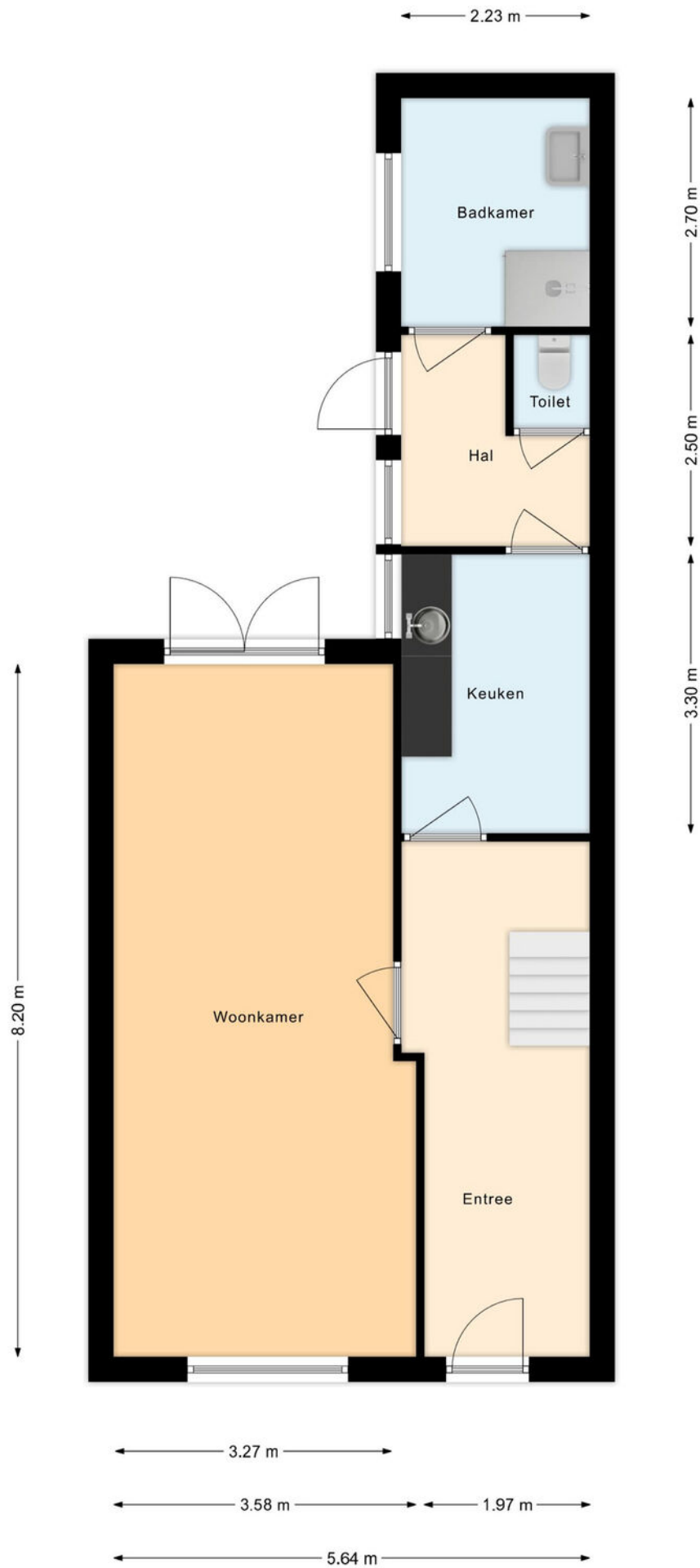
1e verdieping



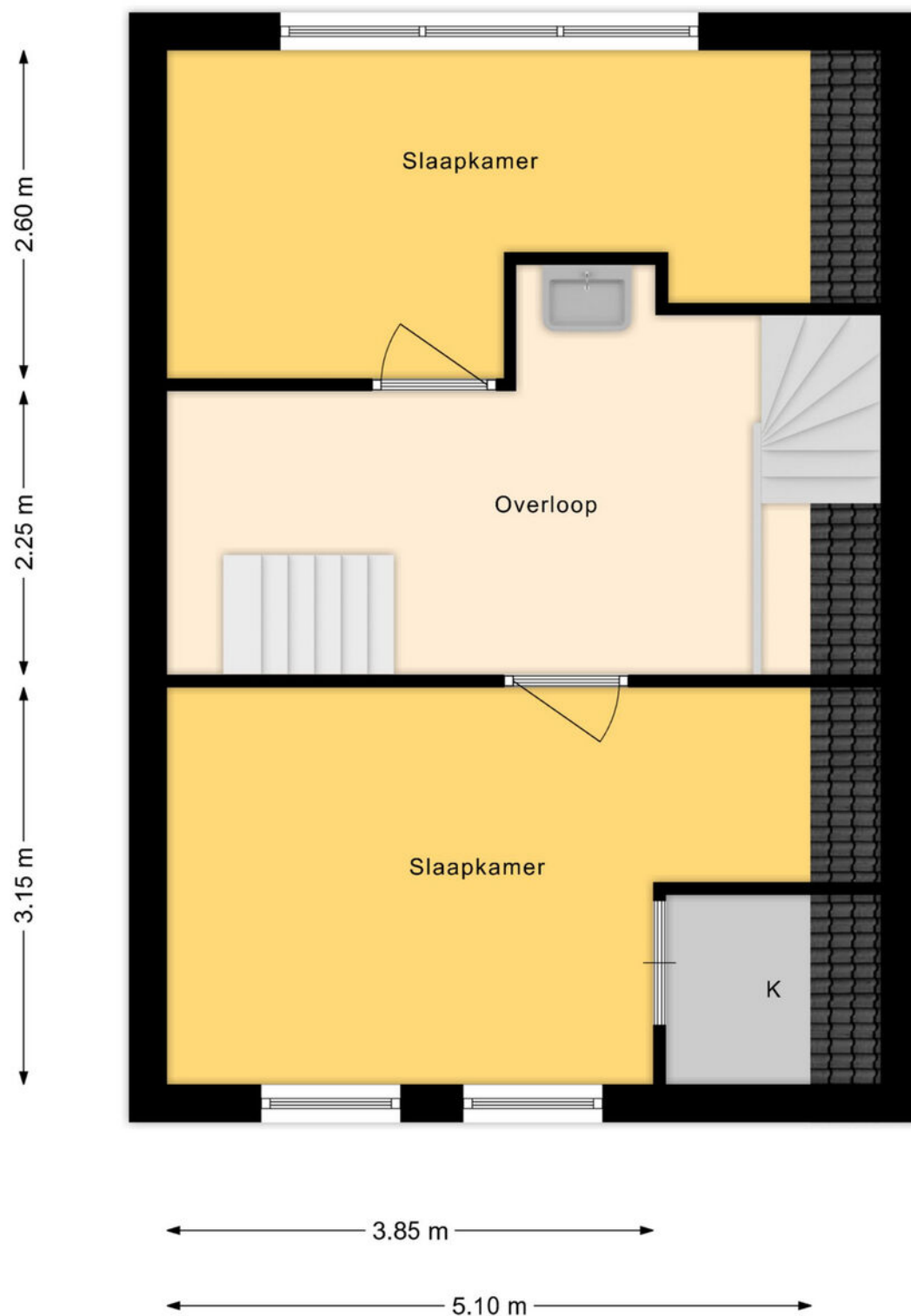
2e verdieping & overige foto's



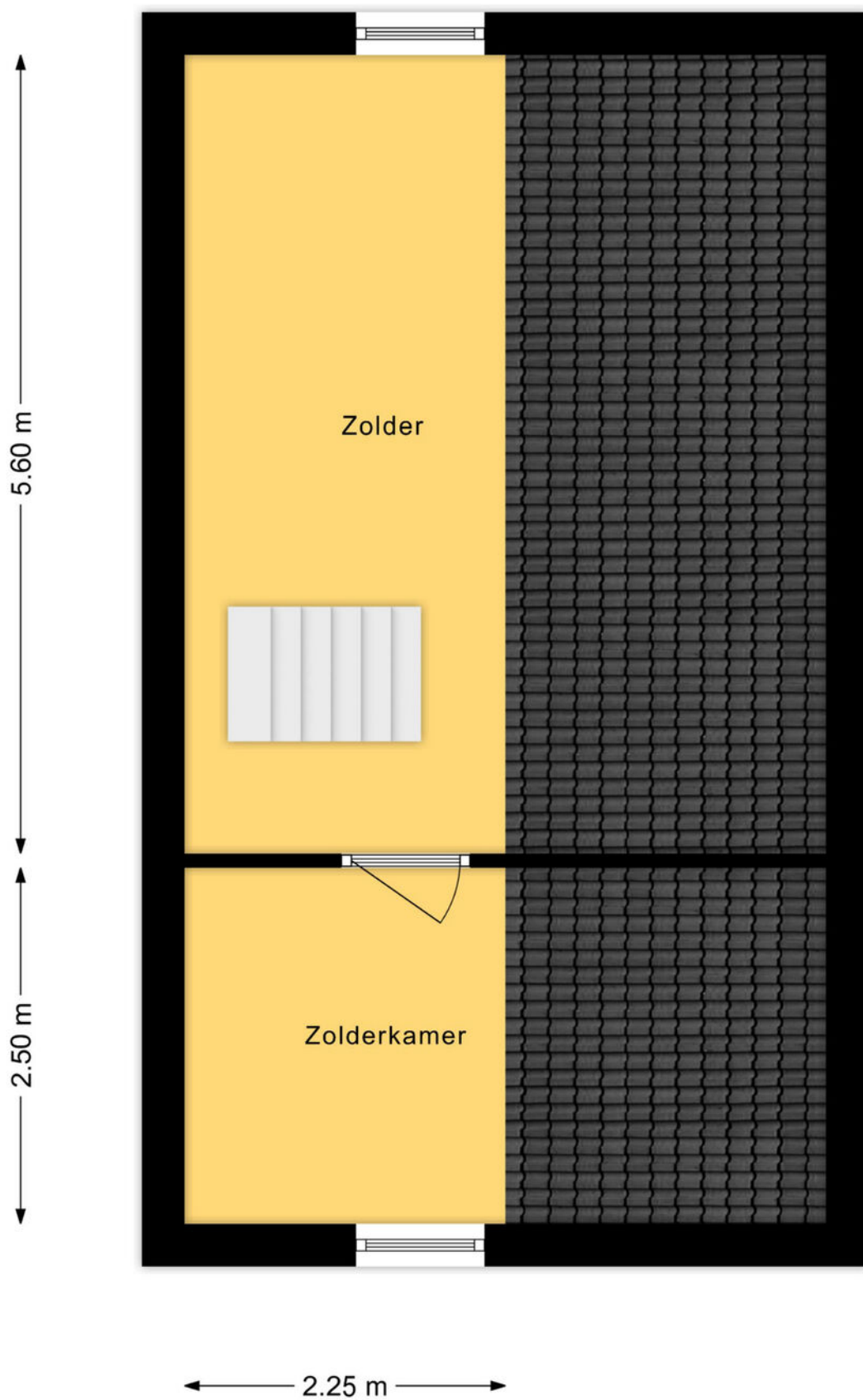
Straatbeeld



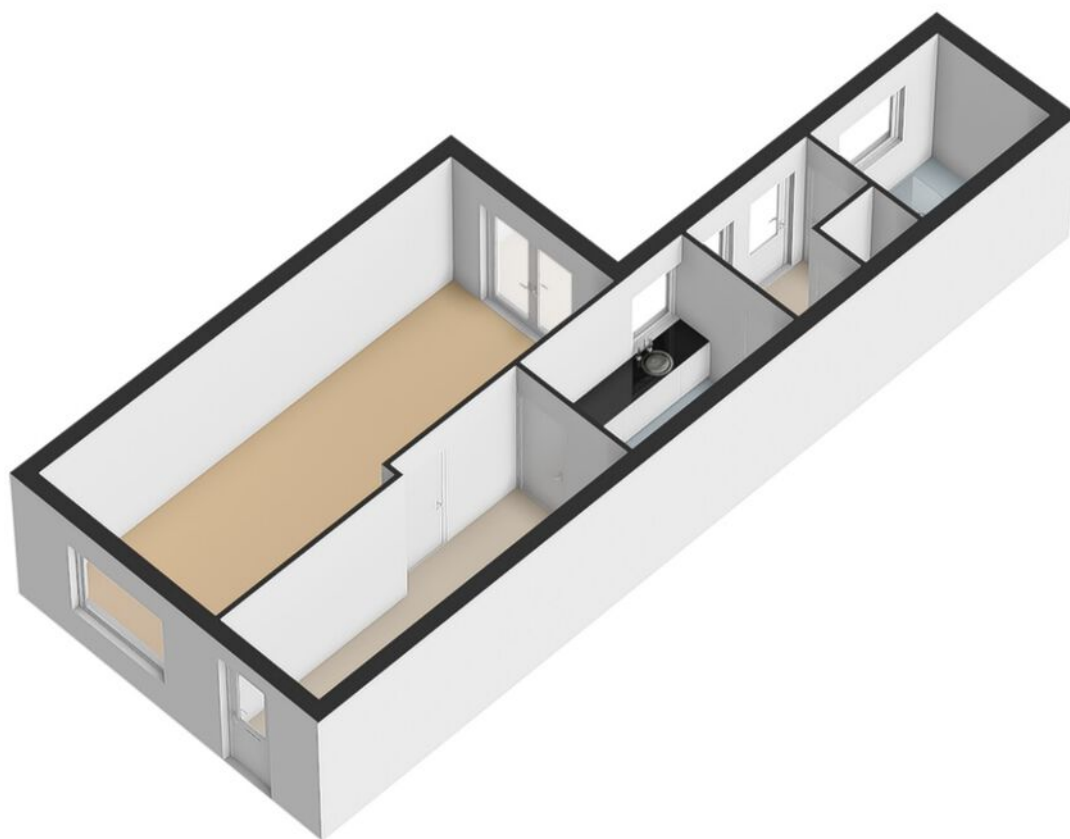
Plattegrond begane grond



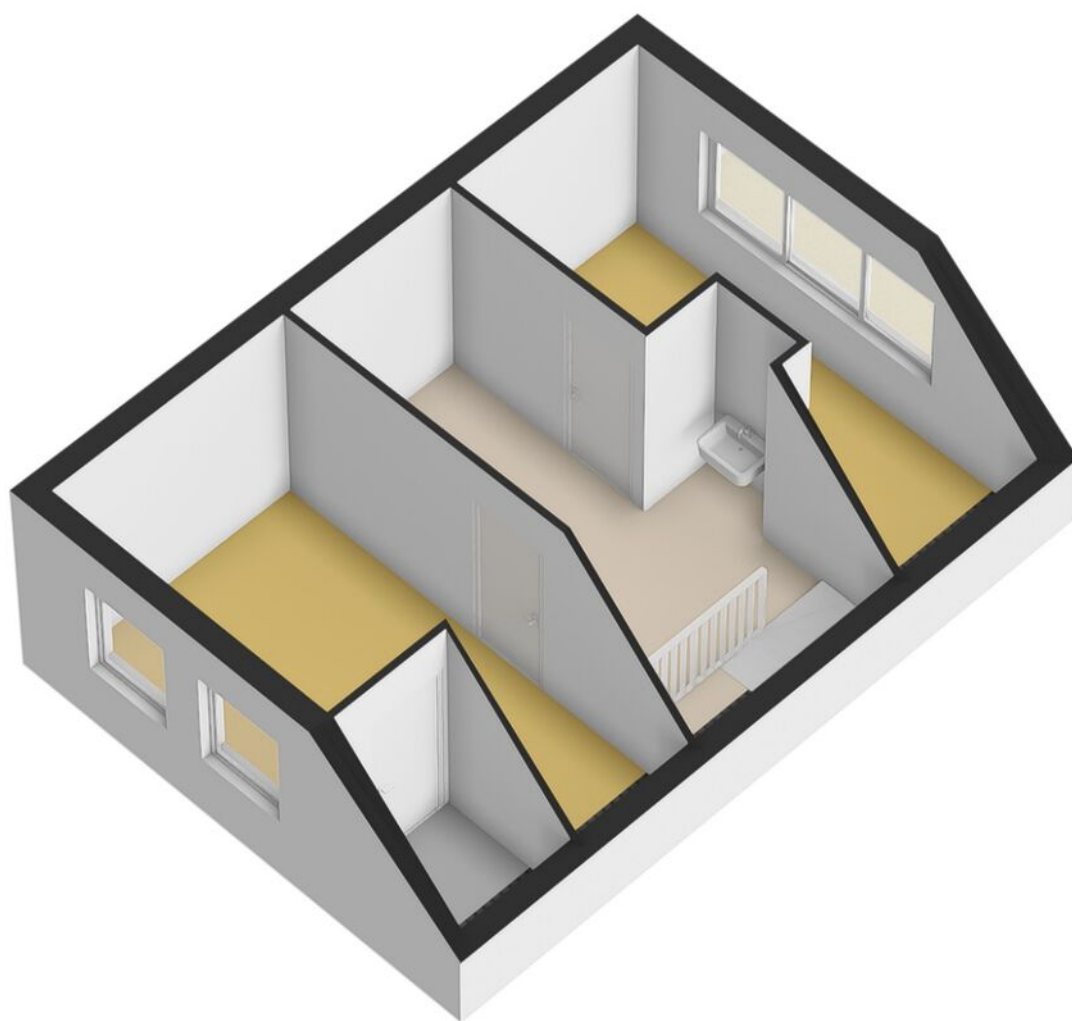
Plattegrond 1e verdieping



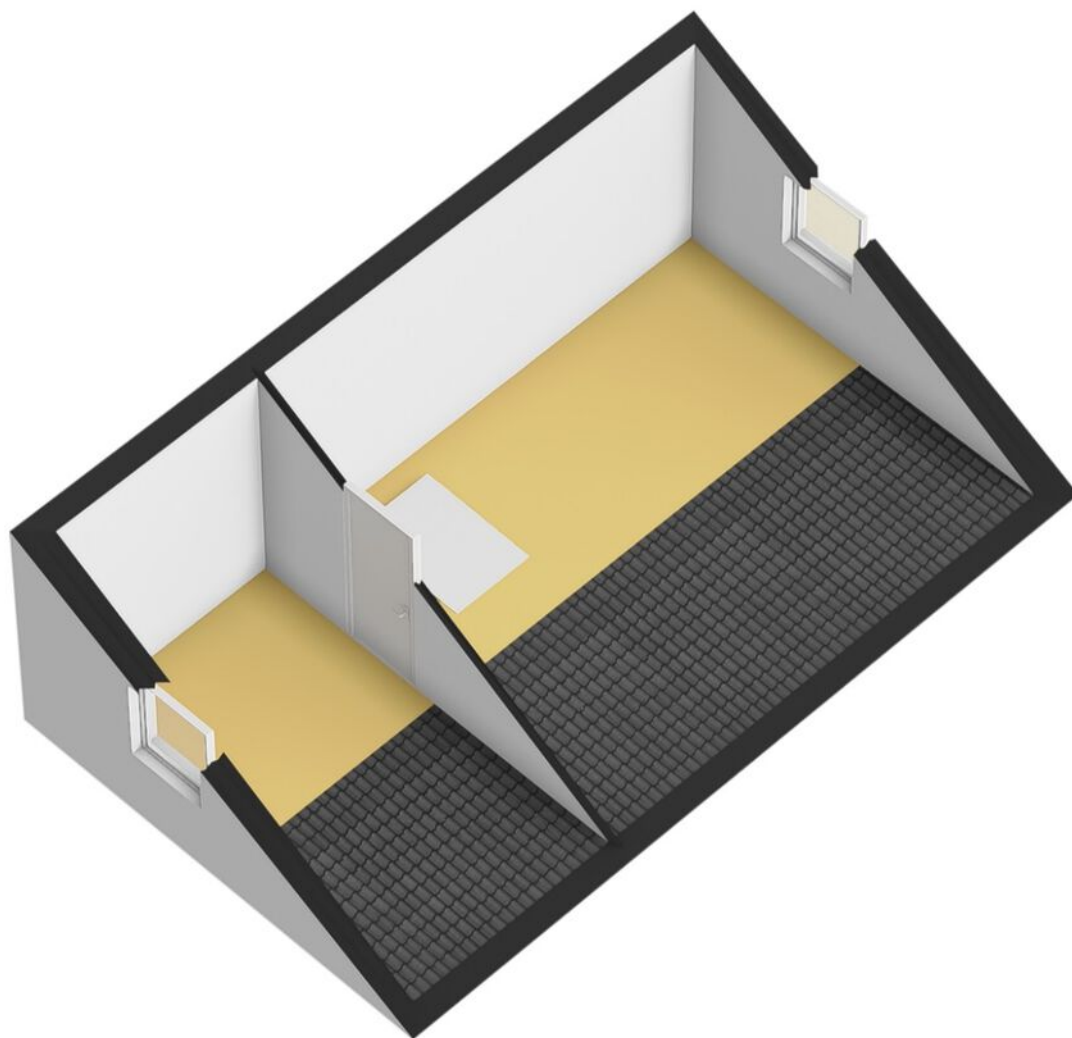
Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond begane grond 3D



Plattegrond 1e verdieping 3D



Plattegrond 2e verdieping 3D



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom

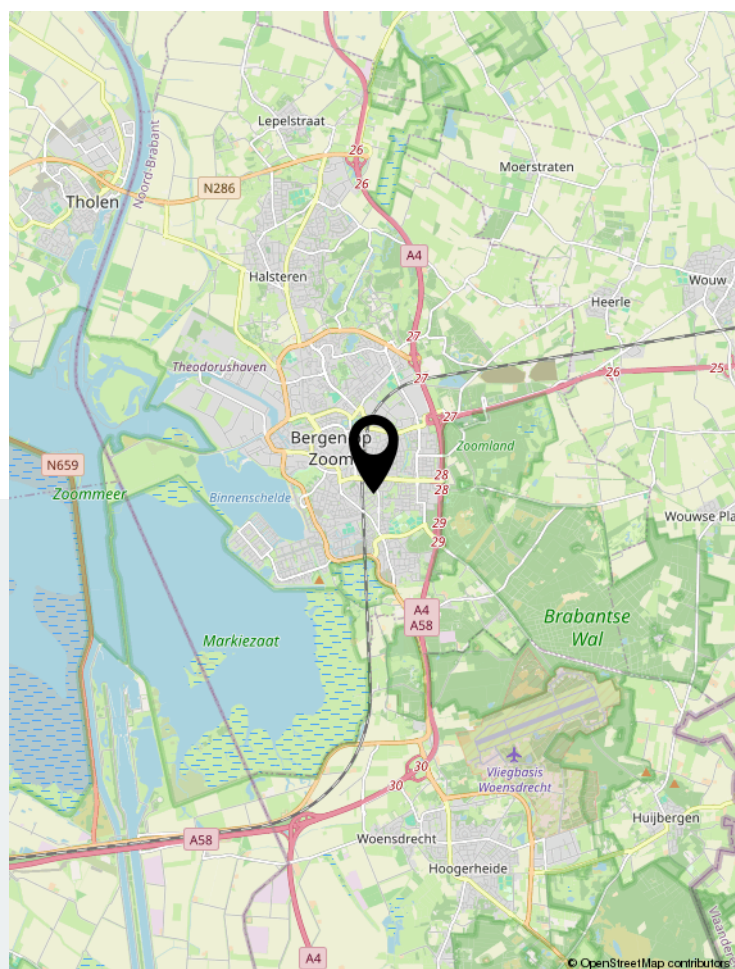
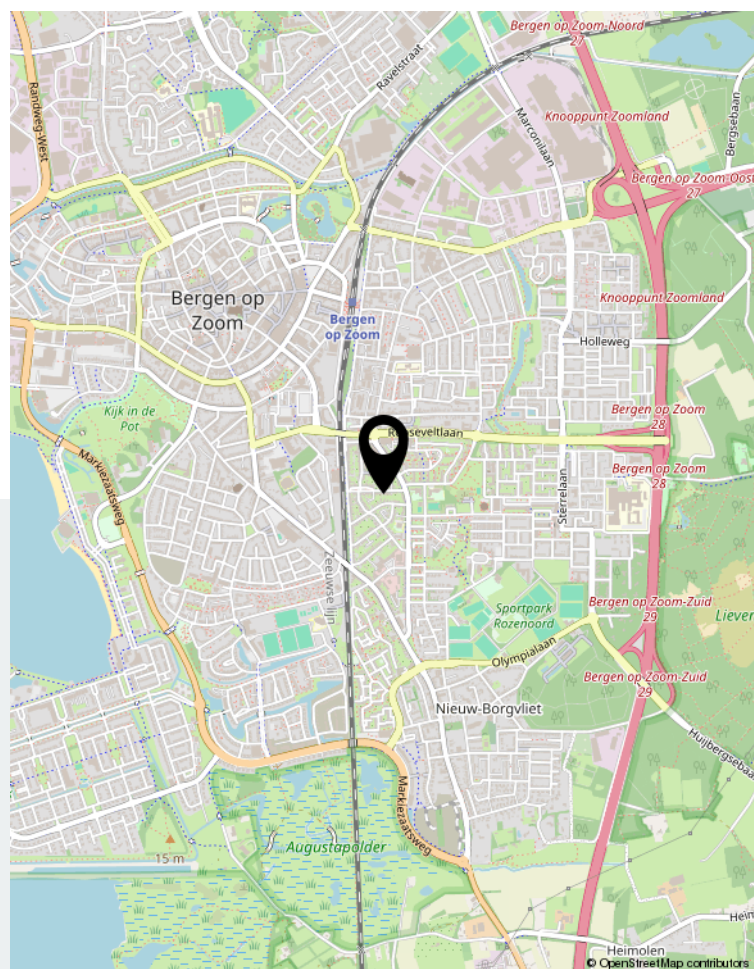
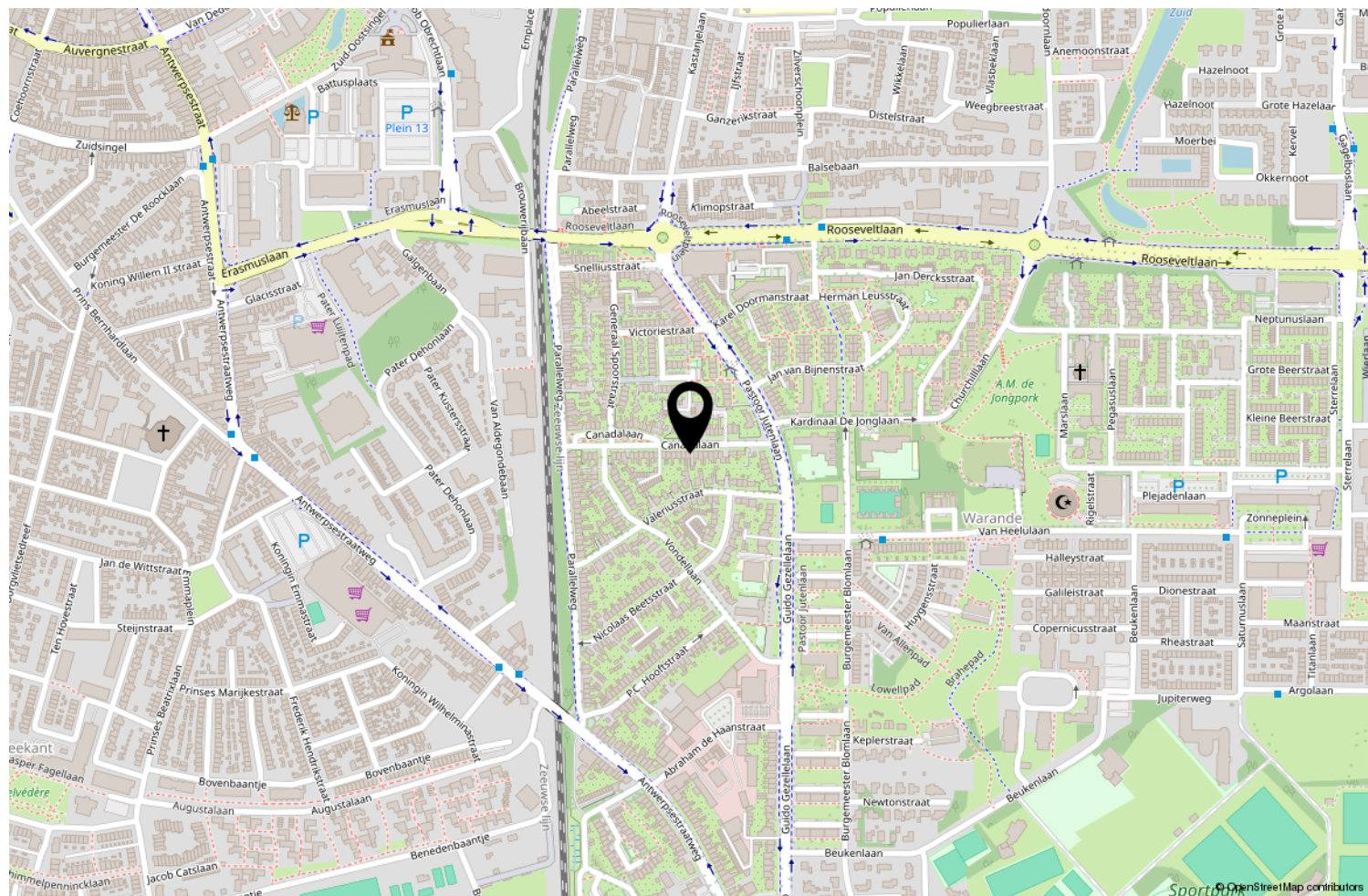
Secctie F

Perceel 7478

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





Locatie op de kaart



Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

Aantekeningen



Thuis in Huizen



't Hoen & Partners
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda
076-5440545 | info@ehp-makelaardij.nl | www.ehp-makelaardij.nl