

UW NIEUWE WONING

VINDT U BIJ HELMIG MAKELAARDIJ



SPINOLABERG 12 HALSTEREN

Koopsom € 1.090.000 k.k.



Social media:





Omschrijving en kenmerken

Royale vrijstaande villa op unieke locatie!

Op een prachtige locatie, tussen Bergen op Zoom en Halsteren, bevindt zich deze royale vrijstaande villa op een ruim perceel van circa 7.300 m². De ligging is rustig, groen en bijzonder privé, met een fraai uitzicht over de parkachtige tuin rondom de woning.

De woning beschikt over een lichte woonkamer met fraai zicht op de tuin en directe toegang tot buiten. De gesloten woonkeuken kijkt eveneens uit op de parkachtige tuin.

Daarnaast is er een praktische werkkamer op de begane grond, ideaal voor thuiswerken of hobby's. Op de verdieping bevinden zich vier comfortabele slaapkamers en twee badkamers, waardoor deze villa ruimte biedt aan een gezin of aan het ontvangen van gasten.

Hoewel de afwerking op onderdelen gedateerd is, biedt dit juist een uitstekende kans om het geheel volledig naar eigen smaak te moderniseren en zo een droomwoning te creëren op een fantastische locatie.

Kortom, een unieke mogelijkheid om ruim en vrijstaand te wonen in een groene, rustgevende omgeving, met alle voorzieningen van zowel Bergen op Zoom als Halsteren binnen handbereik.

Kenmerken

Soort woning	villa, vrijstaande woning
Bouwjaar	1965
Inhoud	867 m ³
Woonoppervlakte	209 m ²
Perceeloppervlakte	7311 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte	6 m ²
Onderhoud binnen	redelijk tot goed
Onderhoud buiten	goed
Ligging	in bosrijke omgeving
Aantal slaapkamers	4
Isolatie	dubbel glas
Type verwarming	c.v.-ketel (Atag, ca. 2017) en boiler (huur)
Energie label	E, geldig tot 20-11-2035
Aanvaarding	in overleg

Begane grond

Hal/entree met trap naar de 1e verdieping, wandafwerking sierpleister, tegelvloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

meterkast met 12 groepen, krachtstroom en 2 aardlekschakelaars;

betegeld toilet met fonteintje;

woonkamer voorzien van een convectorput, kachelaansluiting en zonne-screens, wandafwerking stucwerk, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met stucwerk, deur naar tuin/terras;

werkkamer, wandafwerking stucwerk, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met stucwerk;

dichte keuken, waarin geplaatst een in de lengte opgestelde inbouwkeuken, voorzien van een kunststof aanrechtblad met een dubbele spoelbak, vaatwasser aansluiting en een afzuigkap, wandafwerking stucwerk, linoleum vloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

bijkeuken met wasmachine-/drogeraansluiting en een aanrechtblok voorzien van spoelbak, wandafwerking tegels, tegelvloer, plafond afgewerkt met stucwerk, 2e toegang tot de kruipruimte;

technische ruimte met toegang tot kruipruimte, opstelplaats HR-combiketel en waterontharder.















1e verdieping

Overloop, wandafwerking stucwerk, linoleum vloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

slaapkamer links achter voorzien van inbouwkast, wandafwerking stucwerk, linoleum vloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

betegelde badkamer en-suite, voorzien van een ligbad, dubbele wastafel en boiler;

slaapkamer midden achter voorzien van inbouwkast en aansluiting wastafel (niet in gebruik), wandafwerking stucwerk, linoleum vloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

slaapkamer rechts achter voorzien van aansluiting wastafel (niet in gebruik), wandafwerking stucwerk, linoleum vloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

slaapkamer rechts voor voorzien van inbouwkast en aansluiting wastafel (niet in gebruik), wandafwerking stucwerk, linoleum vloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

betegelde badkamer voorzien van een inloopdouche en wastafel;

separaat betegeld toilet met stortbak.

















De tuin en bijgebouwen



Bijgebouwen:

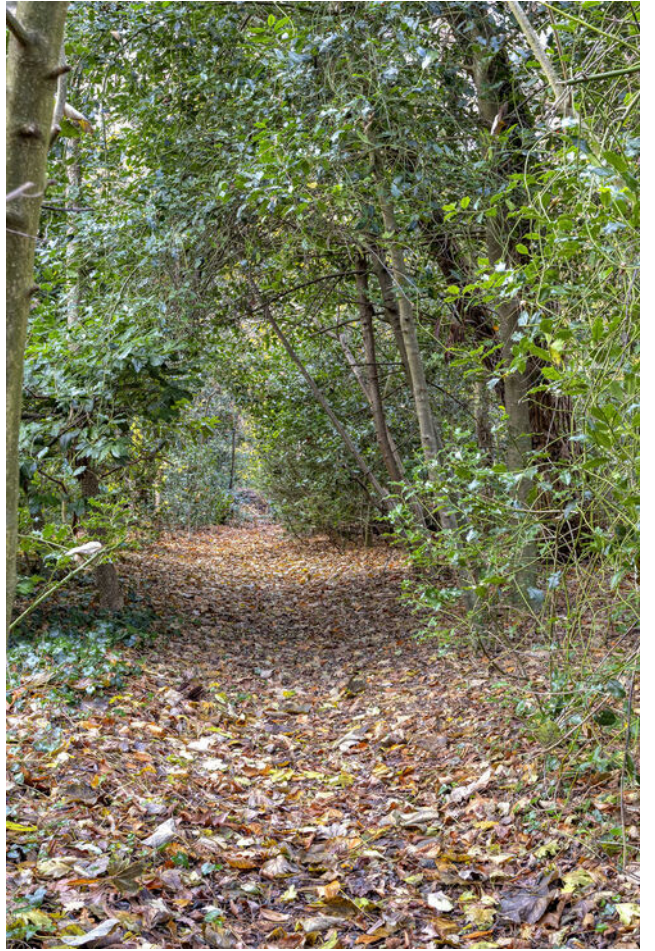
Inpandige berging, wandafwerking stucwerk, linoleum vloer, plafond afgewerkt met stucwerk;

Inpandige garage voorzien van verwarming en een sectiedeur.

Tuin:

Parkachtige aangelegde tuin met bos rondom, terras bestraat met sierbestrating en voorzien van borders, gazon en 2-tal houtenbergingen;

Oprit bestraat met sierbestrating voorzien van parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

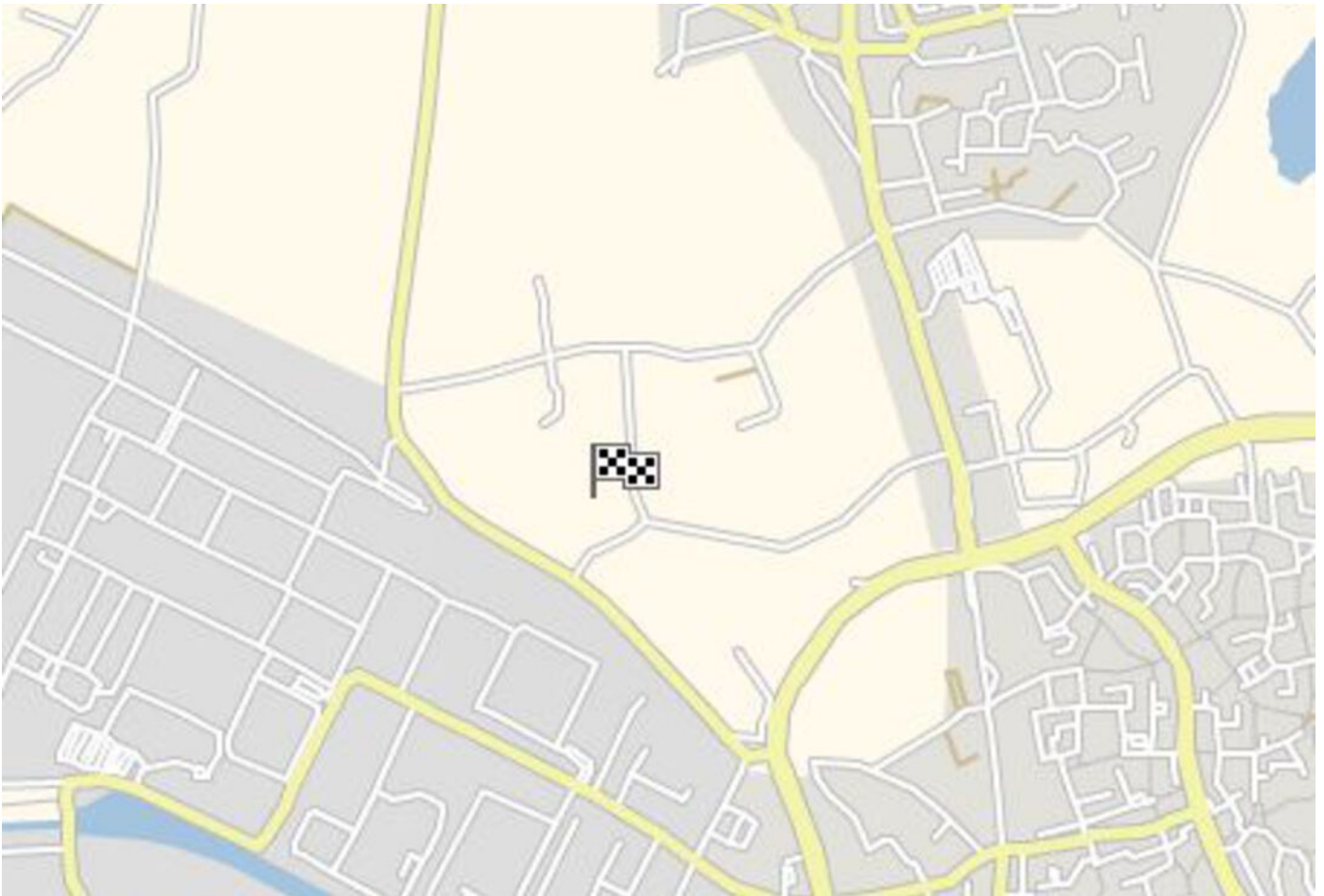








Ligging



Technische specificaties

Bouwaard:

Woonhuis:

Traditioneel gebouwd in spouw, opgetrokken in metselbaksteen, begane grondvloer uitgevoerd in beton en hout, 1e verdiepingvloer uitgevoerd in hout, platdakconstructie gedekt met bitumineuze dakbedekking.

Garage:

Traditioneel gebouwd in spouw, betonvloer, platdakconstructie gedekt met bitumineuze dakbedekking.

Isolatie:

De woning is voorzien van isolerende beglazing.

Verwarming en warmwatervoorziening:

De woning is voorzien van centrale verwarming. De HR-combiketel (fabriicaat Atag, bouwjaar ca. 2017), is geplaatst op de begane grond en voorziet tevens in warmwater voor de begane grond. De huur boiler is geplaatst op de 1e verdieping.



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- vaatwasser	X		
- Elektrisch fornuis (keramisch elementen en oven)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Overig - Contracten			
Boiler: Ja			

Plattegrond - begane grond



Plattegrond - 1e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Halsteren

Sectie D

Perceel 2608

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.

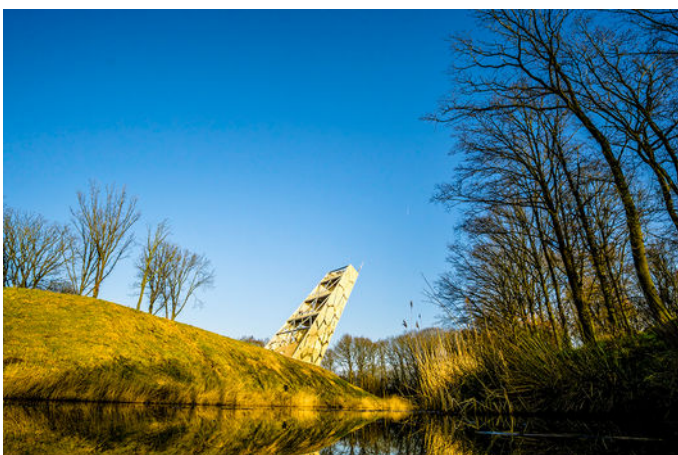
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bourgondisch Bergen op Zoom en omgeving

In Bergen op Zoom wacht je altijd een warm welkom. Gelegen te midden van wereldsteden Antwerpen en Rotterdam, dat maakt de gemeente Bergen op Zoom tot een ideale uitvalsbasis voor velen. En dan hebben we het over het stadshart nog niet gehad. De historische binnenstad van Bergen op Zoom telt maar liefst meer dan achthonderd monumenten. Het is een stad van prachtige panden, smalle steegjes en veel historie. Met als uitblik het oudste stadspaleis van Nederland, Het Markiezenhof, met haar zalen, torens, binnenplaatsen en tuinen. Het bourgondische karakter van de stad maakt van Bergen op Zoom een heerlijke plek om te wonen. De vele restaurants, terrassen en

evenementen dragen daar graag aan bij. Ook als natuurliefhebber zit je goed in de gemeente Bergen op Zoom. De stad ligt middenin het natuurgebied De Brabantse Wal, met bos, heide en water. In de omringende dorpen Halsteren en Lepelstraat komt het knusse dorpsleven met de nabijheid van de stad samen: een ideale combinatie. Lepelstraat biedt veel mogelijkheden om landelijk te wonen. Halsteren kent een actief verenigingsleven en heeft vele voorzieningen in het gezellige dorps hart. Genieten van de rust doet u in de groenrijke omgeving van natuurgebied De Melanen en Fort Roovere met de uitzichttoren Pompejus en de wereldberoemde Mozesbrug als eyecatchers.



Meest gestelde vragen

-VOORWAARDEN-

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clausule op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aanspraken die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

ONDERZOEKSPlicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verk

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van een koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandelingen gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning; de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven hiervan in het Kadaster. De verkoper schakelt een makelaar in voor het behartigen van zijn belangen tijdens de verkoopprocedure. De kosten hiervoor, de courtage, worden dan ook door de verkopende partij betaald.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken, zoals de verkoopprijs, de opleveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventueel over te nemen roerende zaken, worden deze afspraken vastgelegd in een door de verkopende makelaar opgestelde koopovereenkomst. Wanneer deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend is de koop tot stand gekomen. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Het is erg belangrijk om dit tijdens de onderhandelingen te bespreken. Enkele voorbeelden zijn: financieringsvoorbehoud, uitkomst bouwkundige keuring en het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

Waarborgsom of bankgarantie?

Het is gebruikelijk dat de koper circa 7 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. In de praktijk wordt deze waarborgsom vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie door de financiële instelling welke de hypotheek verzorgt.

Vragenlijst?

De vragenlijst bevat vragen over de toestand en het onderhoud van de woning. Een verkoper is namelijk verplicht uitvoerig informatie te verstrekken aan de (kandidaat)koper wat hem of haar bekend is over de te verkopen woning. De vragenlijst is een formulier waarop al deze informatie staat beschreven en waarmee de verkopers aan hun mededelingsplicht voldoen. De lijst dient uiteraard (voor zover bekend) naar waarheid ingevuld te worden. Het ingevulde formulier kan door u te allen tijde bij ons worden opgevraagd en is tevens onderdeel van de koopovereenkomst.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Uiteraard kunt u contact opnemen met ons kantoor, of met uw makelaar wanneer u andere vragen heeft.

Alle informatie omtrent dit object is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Helmig Makelaardij en Taxatieburo o/z B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Informatie over Move.nl

Wat is Move.nl?

Move.nl is een online woningdossier, een platform waarin we alles in bijhouden over de woning. Zo treft u als kijker onder andere de brochure, vragenlijst, lijst van zaken en het energielabel van de woning. Via Move.nl kunt u ook een bieding uitbrengen. Op het moment dat u een bezichtiging inplant ontvangt u van ons een link per e-mail. Met deze link kunt u, uw account aanmaken en gegevens van de woning digitaal inzien. Heeft u meerdere bezichtigingen? Dan heeft u maar één account nodig. Bij het koppelen van uw bezichtiging aan de woning ontvangt u van iedere woning de informatie (overzichtelijk) in uw account. Ook wanneer u bezichtiging heeft bij een collega makelaar.

Voor de verkopende partij is dit account verder uitgebreid, zo heeft de verkoper in één oogopslag een compleet beeld van de status van de verkoop. Onder andere worden de bezichtigingen weergegeven in de agenda, kan de verkoper alle documenten digitaal inzien, eventueel aanvullen en kan de makelaar, "AVG-proof" biedingen delen met de verkoper.

Waarom werken we met Move.nl?

Met ingang van 1 januari 2023 is iedere makelaar verplicht een biedlogboek te kunnen overleggen aan alle kandidaten welke een bieding op een woning hebben uitgebracht. Om de biedingen correct te kunnen weergeven dienen de biedingen digitaal te worden opgeslagen. Dit kan middels het online woondossier "Move.nl". Na het verstrijken van eventuele voorbehouden kan een kandidaat koper (een kandidaat welke een bieding heeft uitgebracht op een woning) het digitale biedlogboek van de betreffende woning opvragen bij de verkopend makelaar. Met een bieding wordt in het bovenstaande bedoeld: een reële bieding welke in verhouding staat tot de vraagprijs en waarde van de woning.

Hoe breng ik een bieding uit via Move.nl?

U kunt een bieding uitbrengen via Move.nl door het biedingsformulier in uw account voor de betreffende woning te openen en stap voor stap het formulier volledig in te vullen. Nadat u het formulier heeft doorlopen kunt u, uw bieding compleet digitaal aanbieden bij de makelaar, waarna u een bevestiging krijgt via uw Move.nl account. De makelaar zal de bieding bespreken met de verkoper en houdt u telefonisch op de hoogte van het vervolg. Wilt u zeker weten dat uw bieding goed is doorgekomen of heeft u overige vragen kunt u altijd telefonisch contact opnemen met ons kantoor of de betrokken makelaar.

Is uw bieding geaccepteerd?

Wanneer u een bieding heeft uitgebracht via Move.nl zal de verkopend makelaar mogelijk contact opnemen voor eventueel aanvullende vragen en de bieding bespreken met de verkopende partij. Indien u, als kandidaat koper, en de verkopende partij tot overeenstemming komen wordt u in het Move.nl dossier gekoppeld als koper. U krijgt dan een melding uw persoonsgegevens (en van uw eventuele medekoper) aan te leveren. De verkopend makelaar zal de koopovereenkomst opstellen en deze in concept met bijbehorende bijlagen aan u vrijgeven in het digitale dossier. Ook uw identificatie zal via Move.nl verlopen. Na ondertekening van de stukken zal de verkopend makelaar de, officieel, getekende versie uploaden in het dossier zodat alle betrokken partijen de documenten kunnen downloaden.

Mocht u vragen hebben over uw Move.nl account of komt u er niet helemaal aan uit? Dan kunt u altijd telefonisch contact met ons opnemen.

The logo for Move.nl, featuring the word 'move' in a blue, lowercase, sans-serif font, followed by '.nl' in an orange, lowercase, sans-serif font.

Welkom bij Helmig makelaardij



Over ons

Het vinden van een perfecte match tussen zoeker en woning, dat is onze missie, een missie waar wij iedere dag vol overgave mee aan de slag gaan. Bent u op zoek naar een knusse, nostalgische woning? Liever modern en strak, of woon- en werkruimte ineen? Wij zoeken én vinden uw woning voor u. Dit geldt uiteraard ook bij het verkopen van uw woning. We ont-zorgen u graag volledig, zodat u precies weet waar u aan toe bent.

Dit alles kunnen we waarmaken door onze jarenlange ervaring en deskundigheid. We luisteren naar u, gaan aan de slag met uw wensen en denken graag met u mee. Een tevreden klant is onze grootste beloning.

Heeft u vragen?
Neem gerust contact
met ons op!



Dorpsstraat 107
4661 HN Halsteren
T 0164-685925

info@helmigmakelaardij.nl
www.helmigmakelaardij.nl



Ons kantoor bevindt zich in het woonhuis van boerderij 't Lindeke in Halsteren.



Social media
in @ f

Dorpsstraat 107, 4661 HN Halsteren
info@helmigmakelaardij.nl
www.helmigmakelaardij.nl

Vastgoed
Ned.