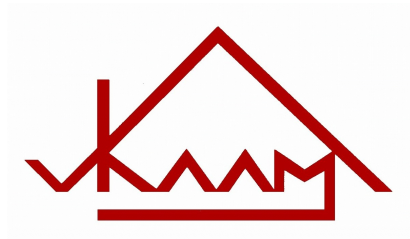


Brochure

**BURGEMEESTER ELKHUIZENLAAN 80
HALSTEREN**



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





BURGEMEESTER ELKHUIZENLAAN 80 HALSTEREN
Vraagprijs: € 339.000,-- 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 de 1^e verdieping



Overloop met toilet en vaste trap naar zolder



Slaapkamer 1





Badkamer



2^e verdieping met overloop en bergruimte



Tuin



Kindvriendelijke omgeving



Aan de rand van HALSTEREN in de KINDVRIENDELIJKE woonwijk 'DE BEEK' heten wij je welkom in deze INSTAPKLARE EINDWONING.

De woning is gelegen in een rustige woonwijk, nabij een basisschool en speeltuin. De HEERLIJK LICHTTE WOONKAMER en HALF OPEN KEUKEN bevinden zich op de begane grond. Op de 1^e verdieping zijn 2 SLAAPKAMERS, een MODERNE BADKAMER en een separaat 2e toilet in de voormalige doucheruimte. De ZOLDER met veel bergruimte is bereikbaar via een vaste trap. Hier kun je bijvoorbeeld een hobbyruimte of speelruimte voor de kinderen of 3^e slaapkamer creëren. De woning is in het bezit van energielabel B en heeft 8 zonnepanelen.

De woning bevindt zich in Halsteren, een dorp met alle nodige voorzieningen binnen handbereik. Hier woon je in een rustige woonwijk op loopafstand van een speeltuin, een basisschool en op fietsafstand van diverse winkels, supermarkten en sportpark "De Beek". Ook Fort de Roovere met zijn prachtige natuur, Mozesbrug en Pompejustoren liggen op korte afstand. Zowel de middelbare school in Halsteren, als de middelbare scholen in Bergen op Zoom bereik je eenvoudig met de fiets. De snelwegen richting de grote steden liggen op slechts enkele autominuten.

Noemenswaardigheden:

- instapklaar en betaalbaar
- energielabel B
- 8 zonnepanelen uit 2019
- moderne keuken met inbouw apparatuur
- moderne, gerenoveerde badkamer en toilet
- op 1^e verdieping apart 2^e toilet
- kindvriendelijke woonomgeving
- uitvalswegen op enkele autominuten
- uitgebreid wandelgebied
- kunststof kozijnen
- dubbele beglazing, deels HR++

Begane grond:
(beton vloer)

Hal; houtlook laminaat, gelakte houten schroten lambrisering waarboven stukwerk, kunststof kozijn en deur, HR++ dubbelglas, strak stucwerk plafond, trap naar 1^e verdieping met laminaat overzettreden, trapkast met toegang tot de kruipruimte.

Meterkast; 5 elektriciteitsgroepen, 2 x aardlekschakelaar, pv groep, gasmeter en watermeter.

Moderne toilet; antraciet grijze tegelvloer en wanden, hangcloset, handwasbak, houten kozijn, enkel glas, stukwerk plafond.

Woonkamer (22 m²); houtlook laminaat vloer, strak stukwerk wanden en plafond, aan voorzijde kunststof kozijn HR++ dubbelglas, elektrische rolluiken, c.a.i., telefoonaansluiting, aan achterzijde hardhouten kozijnen met dubbelglas.

Half open keuken (6 m²); houtlook laminaat vloer, moderne kunststof hoekopstelling, fineer blad, gas kookplaat, rvs spoelbak, carrouselkast, vaatwasmachine, deur naar de tuin.

Achtertuintuin (75 m²); op het oosten gelegen, siertegelbestrating, gemetselde en houten schutting, achterom via zij-ingang.

Berging (9 m²); betonvloer, ½ steens wanden, met aangebouwde afhang, hardhouten kozijn met enkel glas, houten wand, elektra, asbestvrij golfplaten dak.

1^e verdieping:
(beton vloer)

Overloop; laminaat vloer, houten lambrisering waarboven stucwerk, stucwerk plafond, vaste trap naar zolder.

Slaapkamer 1 (9 m²); gelegen aan de achterzijde, laminaat vloer, strak stucwerk, agnesplaten plafond, kunststof kozijnen, dubbelglas HR++, elektrische rolluiken, draaikantel ramen.

Slaapkamer 2 (7 m²); gelegen aan de voorzijde, laminaat vloer, strak stucwerk wanden, agnesplaten plafond, kunststofkozijnen, dubbelglas HR++, elektrische rolluiken, draaikantel ramen.

Badkamer (5 m²); moderne badkamer, licht antraciet vloer- en wandtegels, houtkleurig wastafelmeubel met ovale kunststof waskom, nis, handdoek radiator, inloofdouche met regendouche en handdouche, thermostaatkraan en glazen wand.

2^e toilet; laminaat vloer, tegellambrisering waarboven stucwerk, gipsplaten plafond, wastafel, hangcloset, tussengroepenkast, wasmachineaansluiting, kunststof kozijn, dubbel HR++ glas, draaikantelraam.

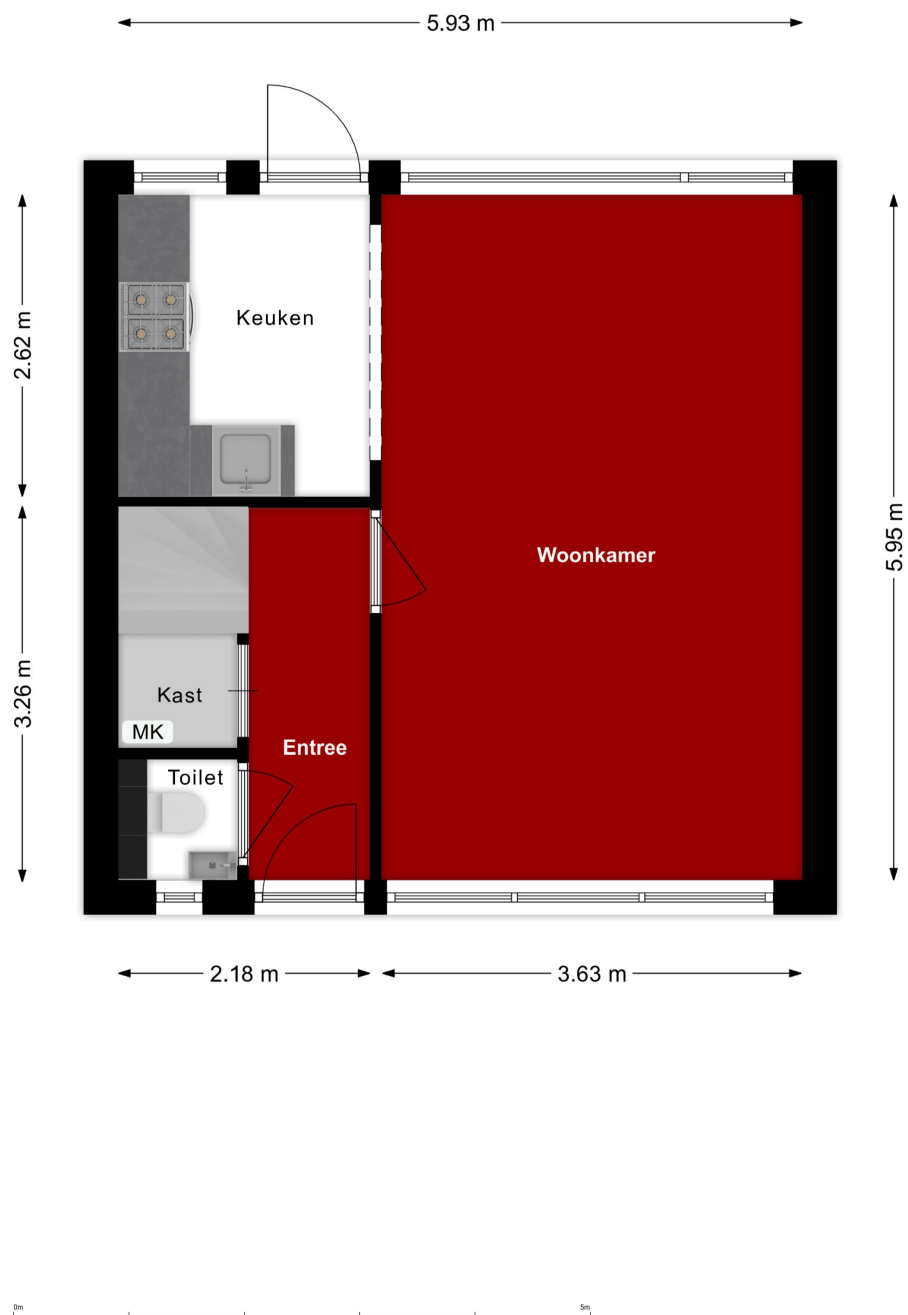
Zolder:
(houten vloer)

Vóórzolder; laminaatvloer, houten dakbeschot in het zicht, HR cv combiketel (Remeha avanta, bouwjaar 2019), omvormer voor zonnepanelen.

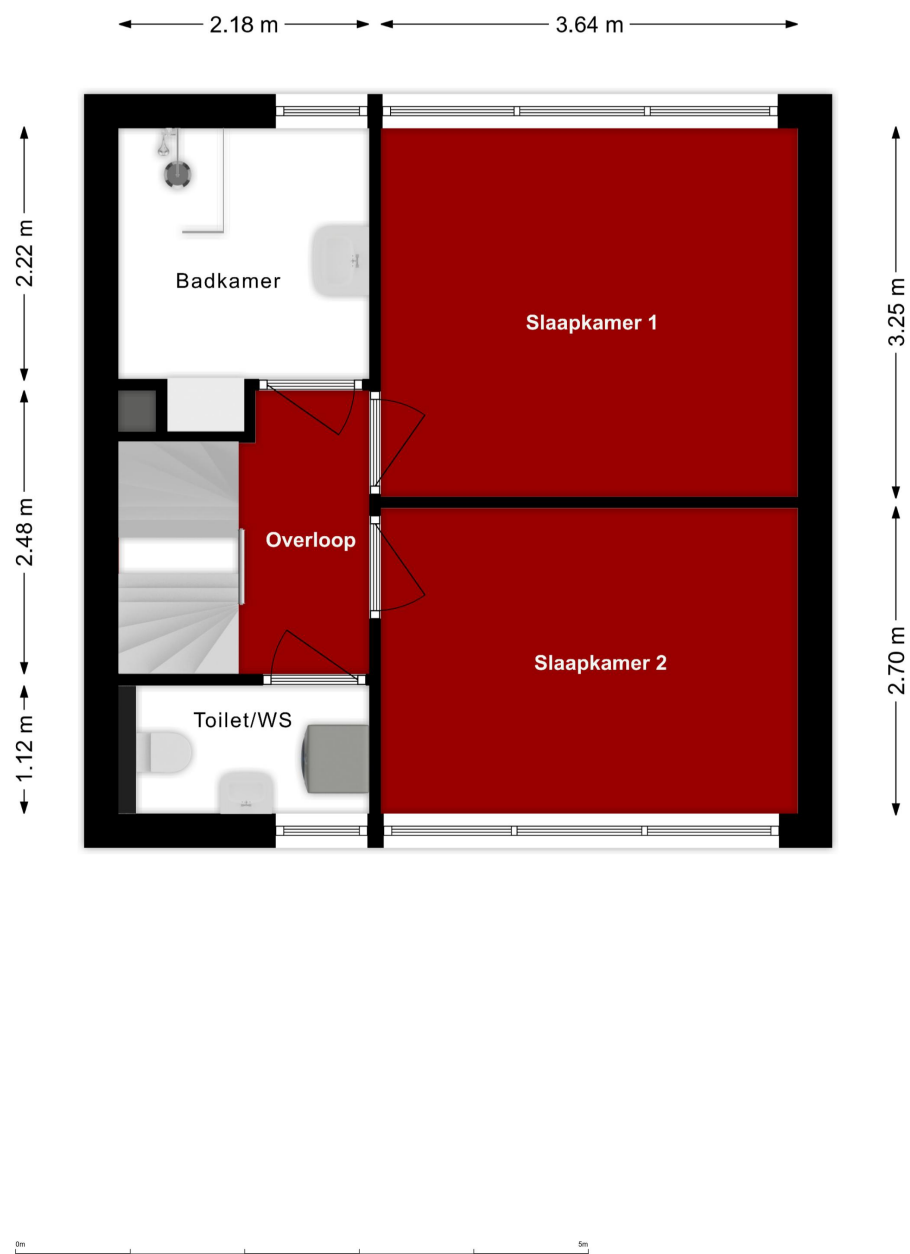
Zolderkamer; (12 m²) bergruimte, laminaat vloer, houten dakbeschot in het zicht, gesausde metselwerkwanden, dakraam.

<u>Algemeen:</u>	* Kadastraal bekend:	Halsteren C 8936
	* Perceelsoppervlak:	163 m ²
	* Woning inhoud:	Circa 303 m ³
	* Woonoppervlak:	Circa 71 m ²
	* Bouwjaar opstallen:	Omstreeks 1972
	* Bouwaard:	Traditioneel, betonnen en houten vloeren, metselwerk spouwgevels, beschoten zadeldak met pannen gedekt
	* Isolatie:	Spouwmuur, dubbel glas (deels HR++)
	* Energielabel:	B
	* Onderhoud:	Binnen :goed Buiten :goed
	* Gemeentelijke lasten:	OZB: € 227.26 /jr (2025) Rioolrechten: € 369.22 /jr (2026) Verontreinigingsheffing: € 273.47 /jr ++ diftar (2026) Waterschapslasten: € 250,12 /jr (2025)
	* Erfdienstbaarheden:	Bouwerfdienstbaarheid, recht van overpad om te komen en te gaan naar openbare weg.
	* Vraagprijs:	€ 339.000,-- k.k.
	* Oplevering:	In overleg

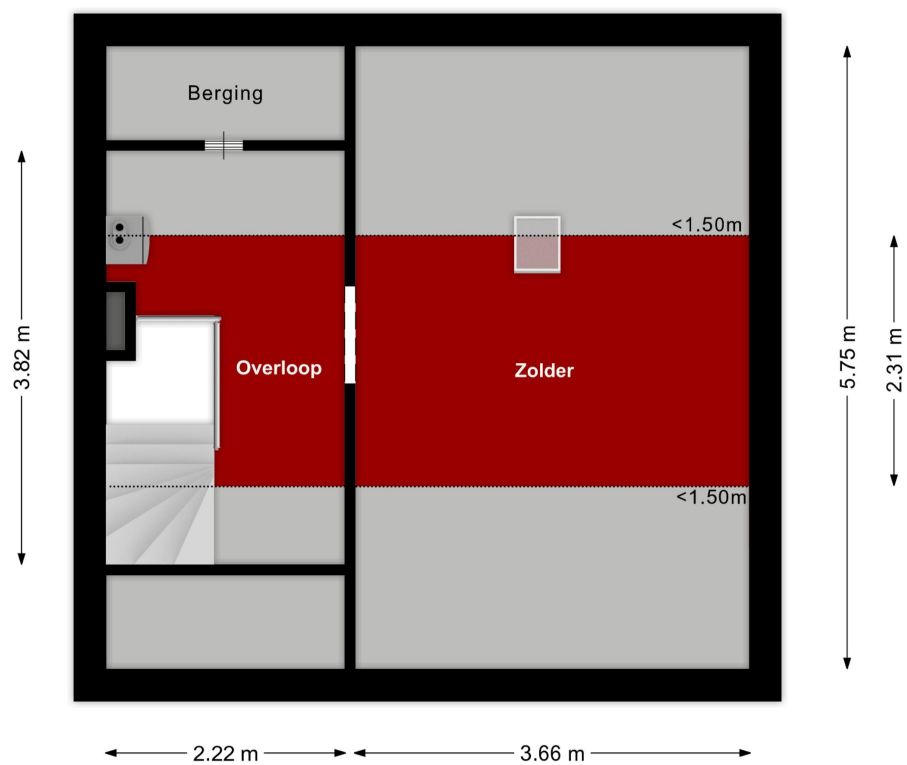
**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.**



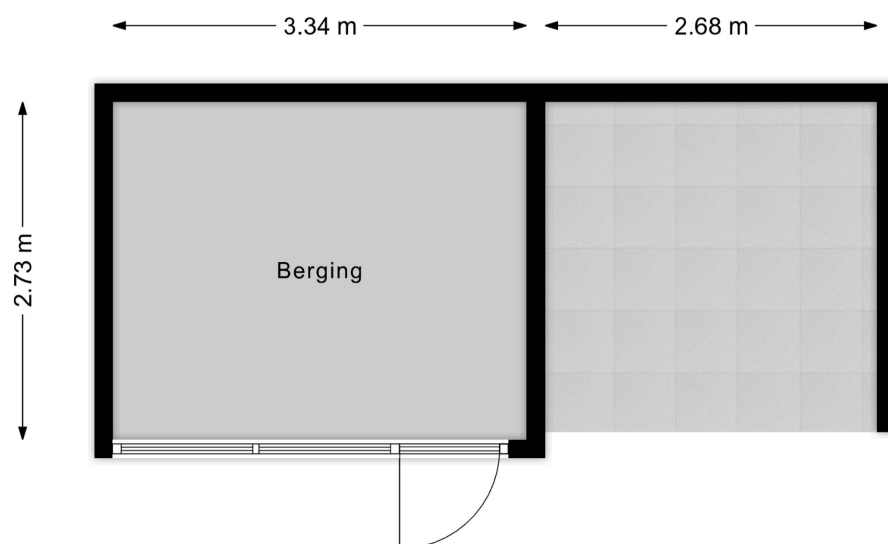
Begane grond



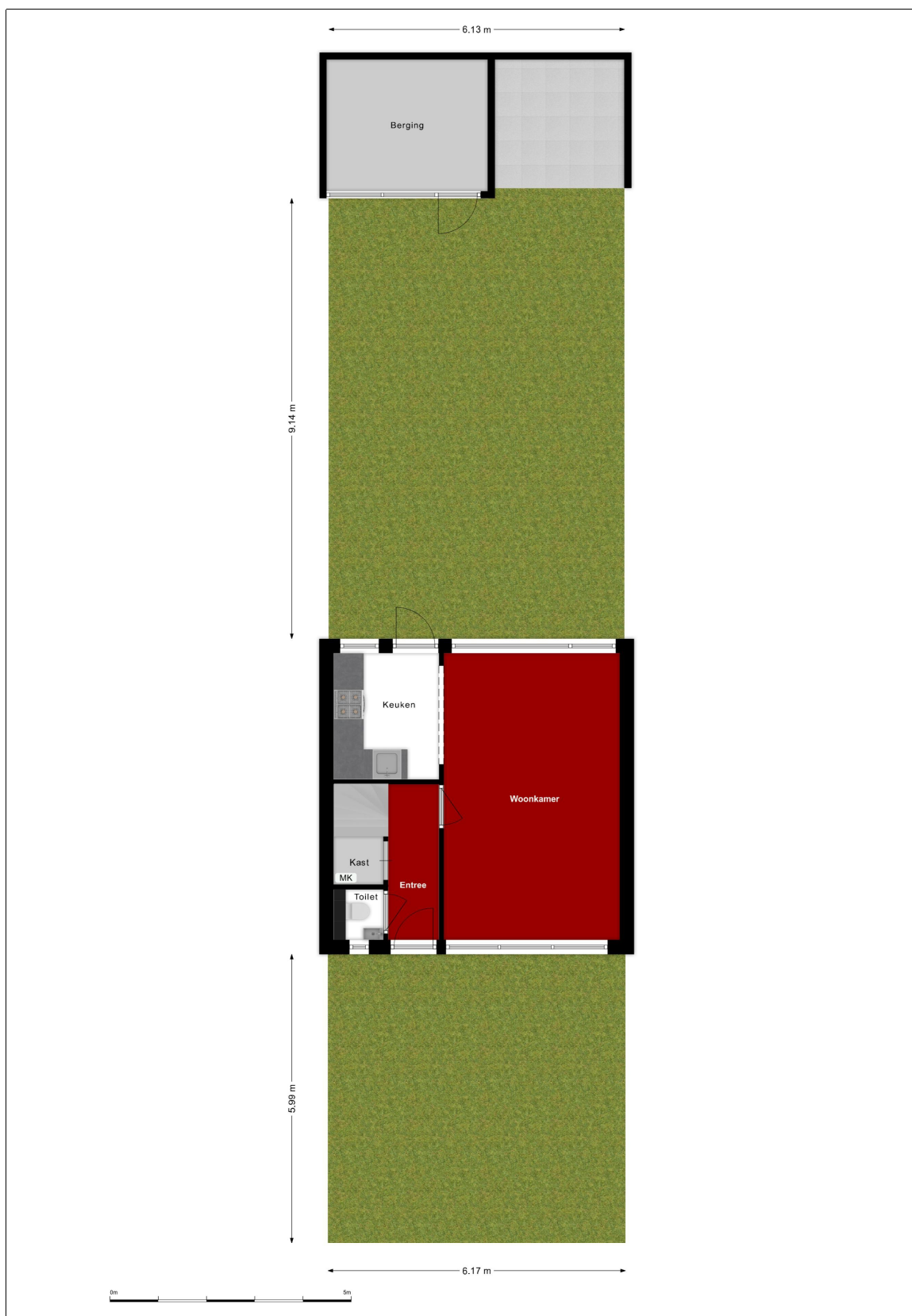
1e verdieping



Zolder



Berging



Situatie

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Halsteren
Sectie C
Perceel 8936

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



Kadastrale kaart

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Burgemeester Elkhuisenlaan 80, 4661 CM Halsteren

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:				
- kledingkast slaapkamer	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
– somfy box	☐	☐	☒	☐
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-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

