

TE KOOP

Bergsebaan 10



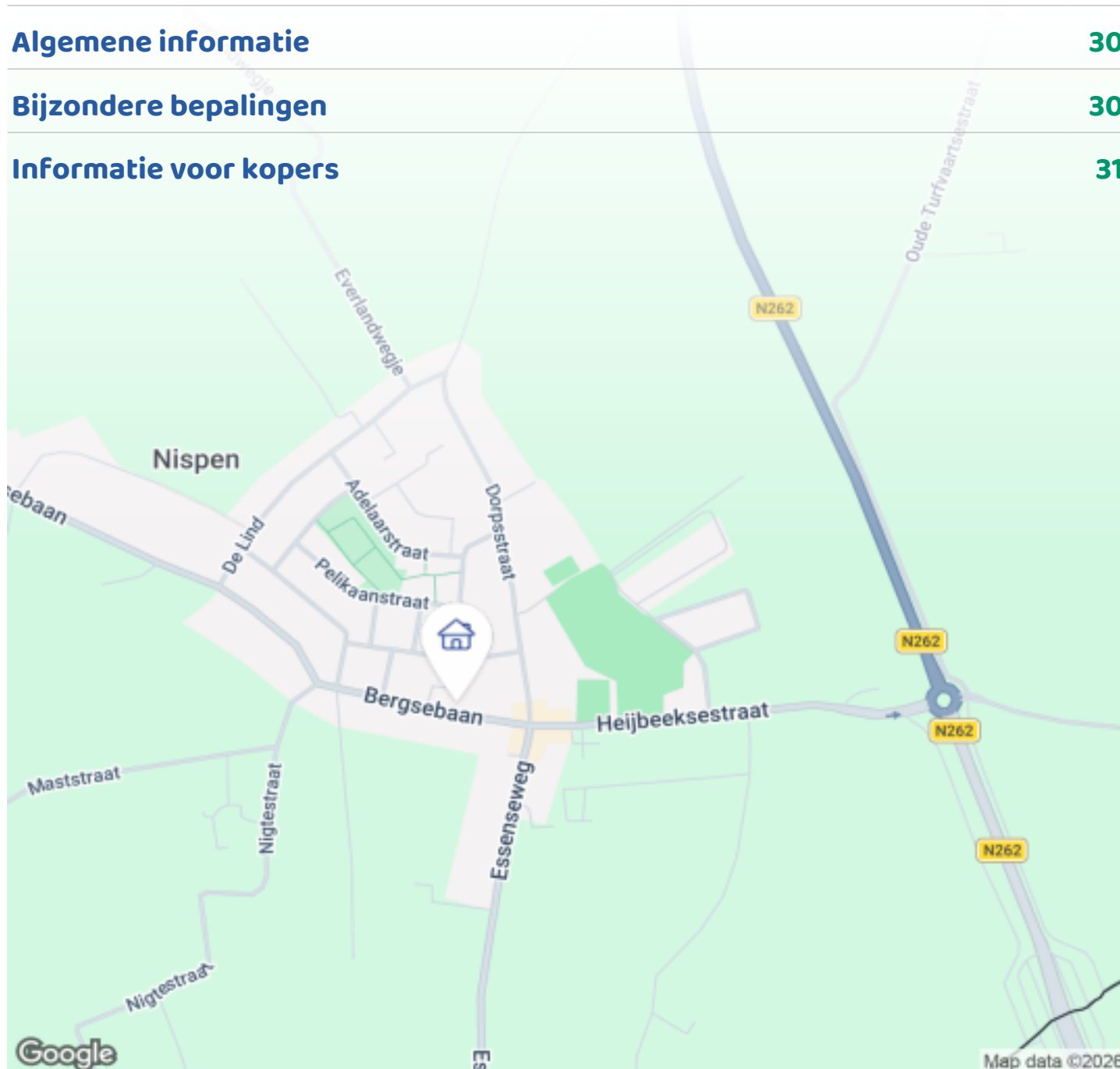
Vraagprijs

€ 629.500

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	17
Kenmerken	23
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Bergsebaan 10, Nispen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Deze erg fraaie, karakteristieke, geheel vrijstaande, onder architectuur gebouwde jaren-30 woning, heeft 6 kamers, ligt op 708 m² eigen grond, en is gelegen in het centrum van het grensdorp Nispen.

Entree:

Via de goedverzorgde voortuin heb je via de voordeur toegang tot het huis. Rechts naast het huis is er een met een poort afsluitbare achterom die direct toegang geeft tot de tuin en achterdeur. Links naast het huis is de oprit naar de garage. Achter de voordeur bevindt zich een halletje met meterkast en een verdiepte, in de stijl van het huis uitgevoerde garderobe/kapstok. Achter de haldeur is een met originele boogelementen uitgevoerde lange gang met daarin centraal een klassieke stijlvolle trap naar boven, met onder deze trap het toilet.

Wonen:

Op de begane grond bevinden zich aan de rechter zijde van deze lange gang de voor-en achter kamer "en



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

suite", met de nog originele glas en lood schuifdeuren, inclusief de bijbehorende inbouw- en vitrinekasten.

Alsook twee mooie schouwpartijen, waarvan degene in de voorkamer voorzien is van een sfeervolle inbouw houtkachel.

Aan de linker voorzijde van deze lange gang is er een slaap/hobbykamer.

Boven:

Op de bovenverdieping bevinden zich 4 royale slaapkamers, waarvan 1 met grote inloopkast en 2 met ruime vaste kast. Tevens is daar de heerlijk grote badkamer, met ligbad, inloopdouche, wastafel en 2e toilet.

De bergzolder is vanaf de overloop via, een met een deur afsluitbare, vaste trap bereikbaar.

Keuken:

Aan het einde van de lange gang beneden bevindt zich de grote, compleet ingerichte woonkeuken met een eet- en kookgedeelte. Het eetgedeelte heeft veel glas, dus met heerlijk veel lichtinval en met uitzicht op de achtertuin.

Overige ruimtes beneden:

In deze woonkeuken heb je aan de ene zijde toegang tot de ruime droge kelder van ca.7m² (stahoogte 185cm). Aan de andere zijde bevindt zich de bijkeuken met achterdeur, wasmachine en wasdroger aansluitingen en geeft je ook toegang tot de inpandige garage van ca.22 m². De garage heeft spouwmuurisolatie, is betegeld, voorzien van elektra, heeft een elektrische sectionaaldeur, radiatoren en een keukenblok (inclusief koud en warm water).

Comfort/Energie:

Het huis is, op de voordeur na, geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas (HR) en grotendeels voorzien van rolluiken.

De keuken heeft een ingebouwde close-in boiler voor het warme water.

De combi ketel, die voor het warme water in de badkamer en garage zorgt, alsook voor de verwarming van het gehele huis, is van november 2025 en hybride voorbereid en hangt in de garage.

Op het dak liggen 11 zonnepanelen (21m²) met een maximale opbrengst van 4400Wp.

De groepenkast in de meterkast is voorzien van een 3 fasen (3x25A) aansluiting.

Er ligt zowel glasvezel (Internet) als coaxkabel (TV) in huis.

Tuin:

De goedverzorgde voortuin, met bestrate eigen oprit, is ca. 5 mtr. diep. De geheel aangeplante en van diverse terrassen voorziene riante achtertuin is ca.40 mtr. diep met een gemiddelde breedte van ca.14 mtr. De tuin biedt vele mogelijkheden om van de zon of schaduw te genieten en is geheel "groen" ommuurd met volop privacy.

Schuur/berging:

Achter het huis bevindt zich een vrijstaande stenen hobbyschuur van ca.9,5m² met spouwmuurisolatie. Achter in de tuin is er tevens nog een houten opbergschuur van ca.24m² met dakisolatie, met onder 1 dak, een aanliggende geheel afsluitbare gezellige veranda van ca.22m². Beide schuren zijn voorzien van zowel 230V als 400V wcd's (krachtstroom). Ook de veranda is voorzien van elektra, heeft IR-terrasverwarming en heeft zowel een vaste internet-alsook een vaste TV-kabel aansluiting.

Omgeving en faciliteiten:

De bakker, slager, basisschool, kinderopvang, horeca en sportgelegenheden bevinden zich allen binnen een straal van 300mtr. De halte voor het openbaar vervoer ligt op amper 10 meter loopafstand.

Ook de uitvalswegen met omliggende natuurgebieden zijn nabij. Met ten zuiden gelegen, op ca.2 km., het dorp Essen-België, en noordelijk, op ca.5km., de stad Roosendaal, met alle denkbare voorzieningen.

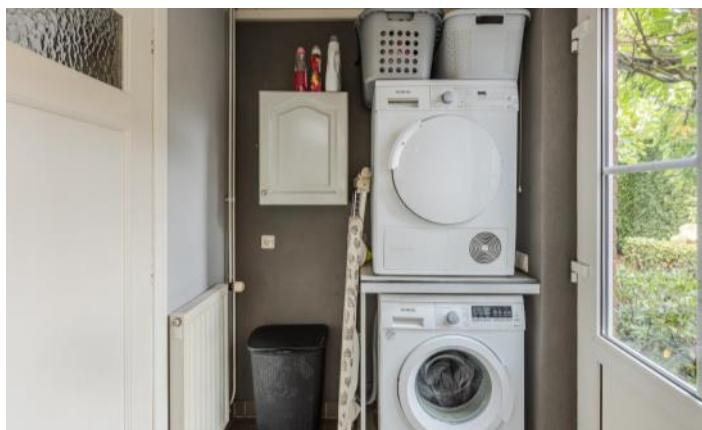
FOTO'S





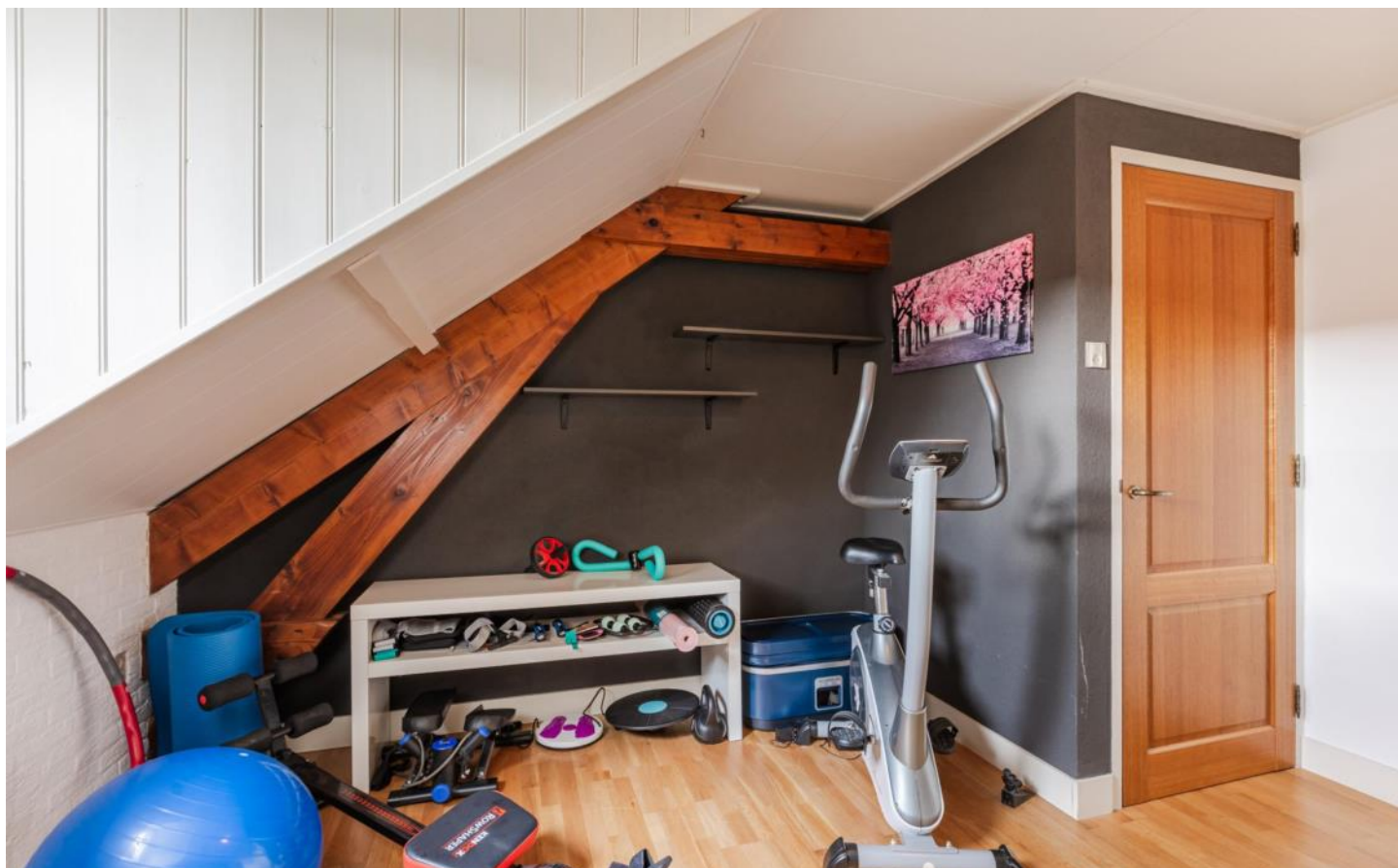
FOTO'S













FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



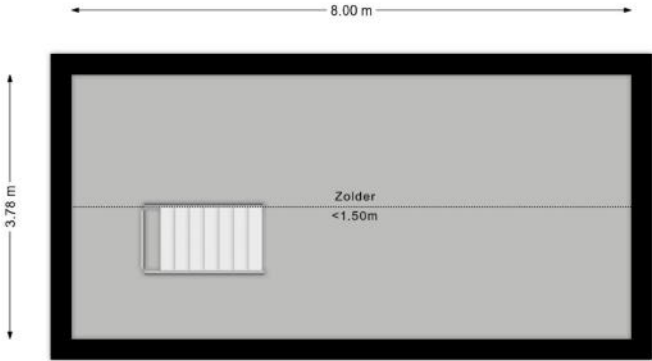
PLATTEGROND



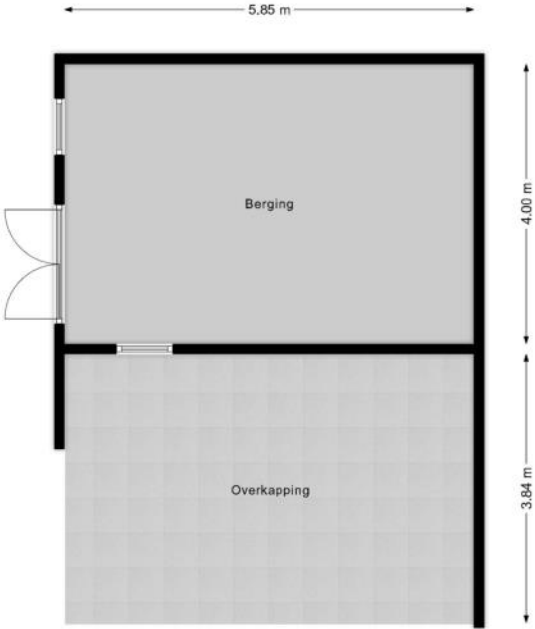
PLATTEGROND



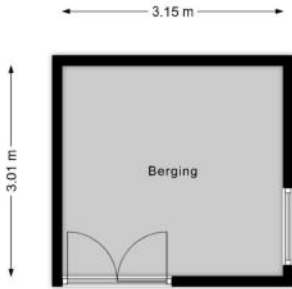
PLATTEGROND



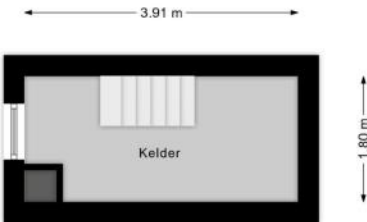
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1935
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Overig

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	708 m ²
Inhoud	695 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	156 m ²
Overige inpandige ruimte	29 m ²
Externe bergruimte	33 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen, een kelder en een zolder
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HRE 36/30A Combiketel
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	560 m ² (40m diep en 14m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
----------------	------------------

Isolatie	Muurisolatie
----------	--------------

Garage

Soort	Inpandige garage
-------	------------------

Voorzieningen	Verwarming, Water
---------------	-------------------

Isolatie	Muurisolatie
----------	--------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Roosendaal en Nispen F 2108

Oppervlakte	388 m ²
-------------	--------------------

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Roosendaal en Nispen F 3825

Oppervlakte	320 m ²
-------------	--------------------

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Traploper blijft achter

Kamerlamp gaat mee

Lamp in slaap/hobbykamer gaat mee

Alle schemerlampen gaan mee

Alle overige verlichting blijft achter

Spiegel badkamer blijft achter

Spiegel hal gaat mee

Bioscoopstoeltjes ter overname

Tuinverlichting gaat mee, vaste buitenverlichting blijft achter

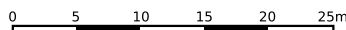
Ronde stenen tuintafel met stenen banken blijft achter


IR terras verwarming veranda blijft achter

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Roosendaal en Nispen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2108</p> <p>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.</p>	
--	--	---

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.