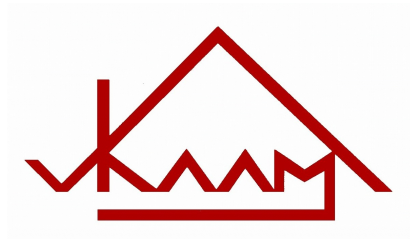


Brochure

**ANTWERPSESTRAATWEG 495
BERGEN OP ZOOM**



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





ANTWERPSESTRAATWEG 495 TE BERGEN OP ZOOM
Vraagprijs: € 405.000,-- 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



Woonkamer met open keuken



Keuken



Badkamer 1



Hal met toilet en trap naar 1^e verdieping



Overloop 1^e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer 2



Slaapkamer 4



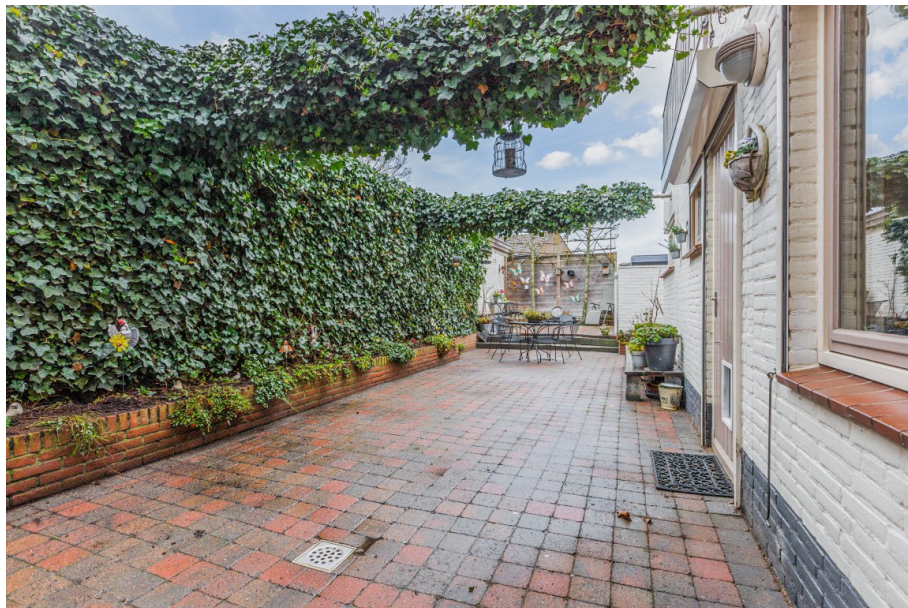
Slaapkamer 4



Tuin



Tuin



Tuin met toegang tot garage



Garage



Open de deur naar je nieuwe woning!

Aan de achterzijde over 3 ETAGES UITGEBOUWDE, met berging geschakelde, VRIJSTAANDE JAREN '30 WONING. Deze ruime woning heeft 4 SLAAPKAMERS, 2 BADKAMERS en een VRIJSTAANDE GARAGE met loopdeur vanuit de tuin en is met de auto toegankelijk vanuit de Albert Cuijpsstraat.

De op het oosten gelegen ACHTERTUIN is keurig en onderhoudsvriendelijk aangelegd en heeft een voor- en achteringang. .

Verder zijn er 6 zonnepanelen en is er een airco aanwezig.

Deze fijne instapklare woning heeft echt een gevoel van thuis.

De woning is rustig maar wel centraal gelegen op slechts 10 fietsminuten van de historische binnenstad, middelbare scholen, het station en de boulevard aan de Binnenschelde. Met enkele autominuten ben je bij de op en afritten van de A58. Op loopafstand vind je een basisschool en met de fiets sta je zo bij de supermarkt. Een wandeling maken in de natuur kan in het nabij gelegen gebied rondom de Kraaijenberg is op enkele minuten gelegen.

Noemenswaardigheden:

- royaal woonoppervlak van 135m²
- inhoud van 520m³
- in 2002 fors uitgebouwd
- fraaie Zuid-Amerikaanse hardhouten vloer
- 6 zonnepanelen
- airco in slaapkamer 2 om uw slaapcomfort in alle seizoenen te garanderen
- Nefit combiketel geïnstalleerd in 2022
- 4 slaapkamers en 2 badkamers waarvan 1 op de begane grond
- onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin

Begane grond: **Hal;** natuursteen tegelvloer, gesausde metselwerk wanden, houten delen plafond, hardhouten kozijn, dubbelglas, trap naar 1^e verdieping.

Meterkast; 12 groepen waarvan 2 reserve, pv groep, 3 aardlekschakelaars, gasmeter, watermeter.

Toilet; tegelvloer, tegellambrisering waarboven stucwerk, hangcloset, hardhouten kozijn, dubbelglas.

L-vormige woonkamer (33 m²); deels houten vloer, deels betonvloer, Zuid-Amerikaans hardhouten dekvloer (Ybyraro), granol wandafwerking, balkenplafond waartussen gipsplaten, hardhouten kozijnen, dubbelglas, dubbele deur naar tuin, rolluiken.

Halfopen keuken (9 m²); zwart/witte tegelvloer, granol wandafwerking, gipsplaten plafond, rolluik, geschilderde hoekopstelling met fineer werkblad, zwarte spoelbak, inductie kookplaat afzuigkap, vaatwasmachine, combi-oven, luik naar kelder, toegang tot portaal.

Portaal; zwart/witte tegelvloer, deur naar tuin.

C.V. ruimte; tegelvloer, tegelwanden, HR cv combiketel (Nefit, bouwjaar 2022), wasmachineaansluiting.

Badkamer 1 (11 m²); tegelvloer, tegelwanden, structuurverf plafondafwerking, inbouwspots, hardhouten kozijnen, dubbelglas, hoekligbad, grote betegelde inloopdouche, groot badkamermeubel met 2 keramische waskommen, handdoekradiator, elektrische ventilatie.

Achtertuint (104 m²); op het oosten gelegen, ingericht met sierbestrating, plantenborders, houten schutting, toegang tot garage, vooringang, achterom, aan rechter zijde gelegen fietsenberging opgebouwd uit een stalen draagconstructie.

Links aan woning gebouwde berging (10 m²); laminaatvloer, betegelde en gesausde wanden, gipsplaten plafond.

Garage (16 m²); lager gelegen, geschilderde betonvloer, stucwerk wanden, planken plafond, handwasbakje, elektrische stalen garagedeur, omvormer voor zonnepanelen,.

1^e verdieping:
(houten vloer)

Overloop; parket vloerafwerking, gesausde metselwerk wanden, hardhouten kozijnen, granol wandafwerking, hardhout kozijnen, dubbelglas, kledingkast, vaste trap naar zolder.

Slaapkamer 1 (14 m²); aan achterzijde gelegen, laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking, stucwerk plafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas, deur naar balkon.

Slaapkamer 2 (12 m²); aan voorzijde gelegen, laminaatvloer, granol wandafwerking, balkenplafond waartussen gipsplaten, dakkapel, houten kozijnen, geluidwerend dubbelglas, airco.

Slaapkamer 3 (11 m²); in het midden gelegen, grenen delen dekvloer, strak stucwerk wandafwerking, balkenplafond waartussen gipsplaten, hardhouten kozijnen, dubbelglas.

Portaal; laminaatvloer, stucwerk wandafwerking, balkenplafond waartussen gipsplaten met structuurverf, toegang tot slaapkamer 1 en badkamer 2.

Badkamer 2 (4 m²); tegelvloer op beton, tegelwanden, balkenplafond waartussen gipsplaten met structuurverf, hardhouten kozijnen, dubbelglas, douche, wastafel, w.c., handdoekradiator.

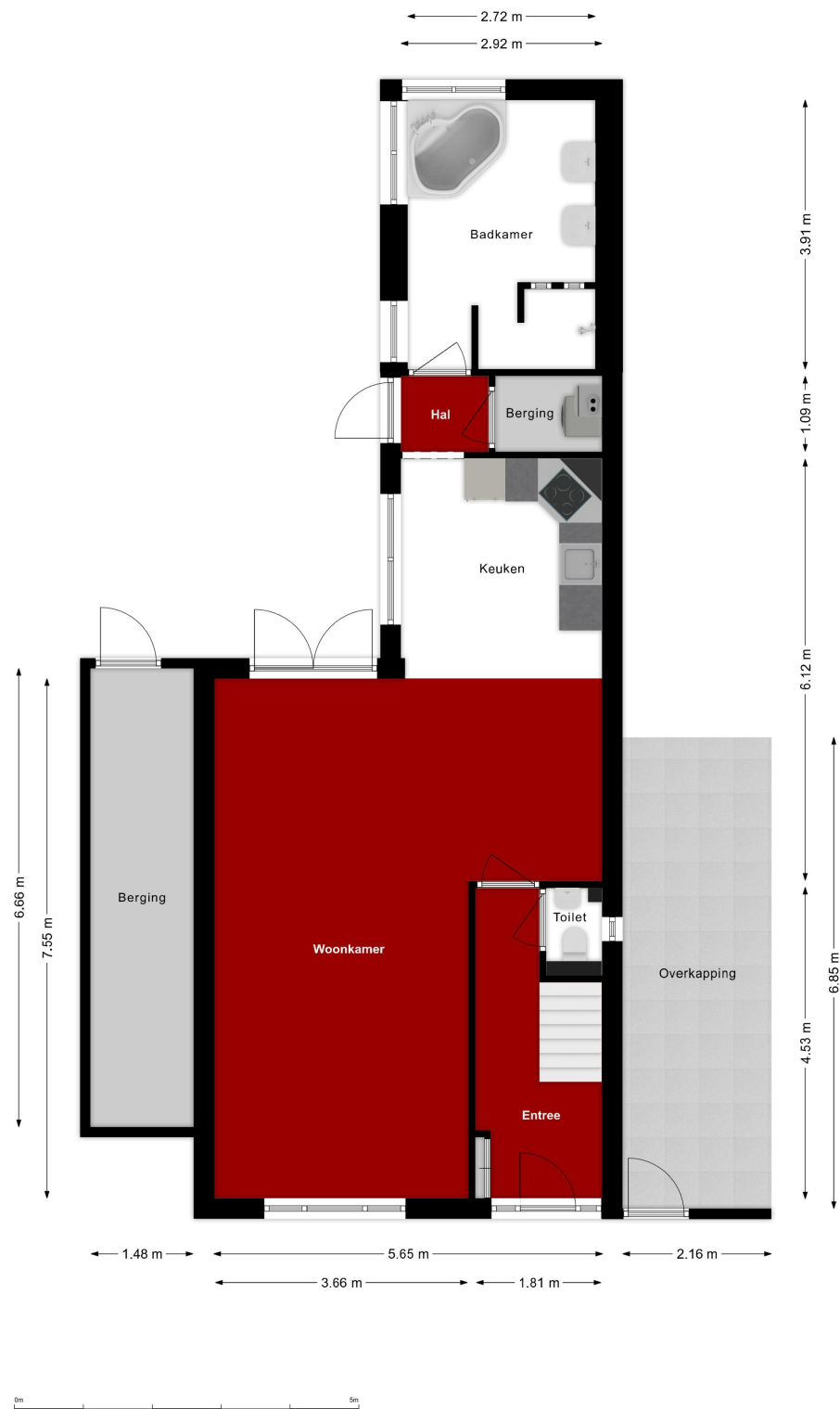
Zolder:
(houten vloer)

L-vormige slaapkamer 4 (14 m²); tapijt vloerafwerking, stucwerk dakbeschot, strak stucwerk plafond, Velux dakraam, dubbelglas, toegang tot bergruimte.

Algemeen:

* Kadastraal bekend:	Bergen op Zoom F4202
* Perceelsoppervlak:	239 m ²
* Woning inhoud:	Circa 520 m ³
* Woonoppervlak:	Circa 135 m ²
* Bouwjaar opstellen:	Omstreeks 1938
* Bouwaard:	Traditioneel met betonnen en houten vloeren, metselwerk gevels en met pannen gedekt mansarde- en zadeldak. Het platdak is voorzien van bitumineuze dakbedekking.
* Isolatie:	Dakisolatie, gevelisolatie (gedeeltelijk), vloerisolatie.
* Energielabel:	E geldig t/m 17-02-2036
* Onderhoud:	Binnen : goed Buiten : goed
* Gemeentelijke lasten:	OZB: € 289,51/jr (2026) Rioolrechten: € 369,22/jr (2026) Verontreinigingsheffing: € 273,40/jr (2026) +/- Diftar Waterschapslasten: € 447,81/jr
* Erfdienstbaarheden:	geen
* Vraagprijs:	€ 405.000,-- k.k.
* Oplevering:	In overleg

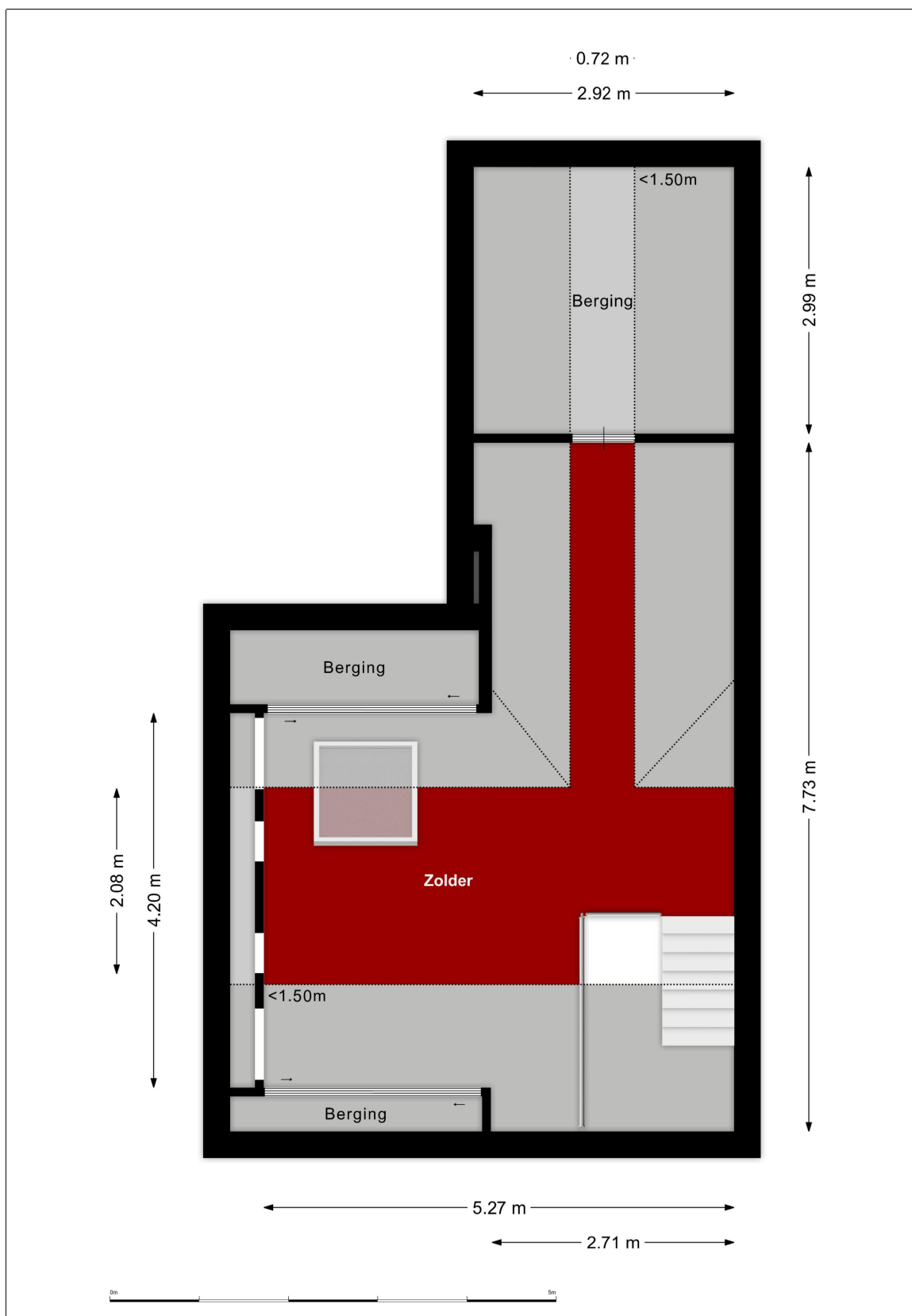
**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper
een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging
aan ons mee te delen.**



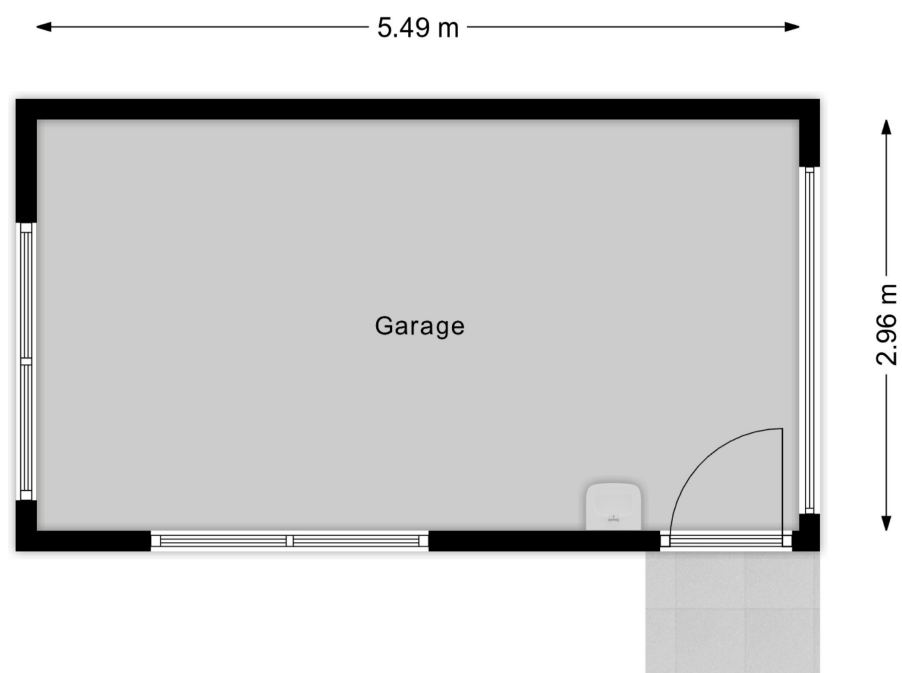
Begane grond



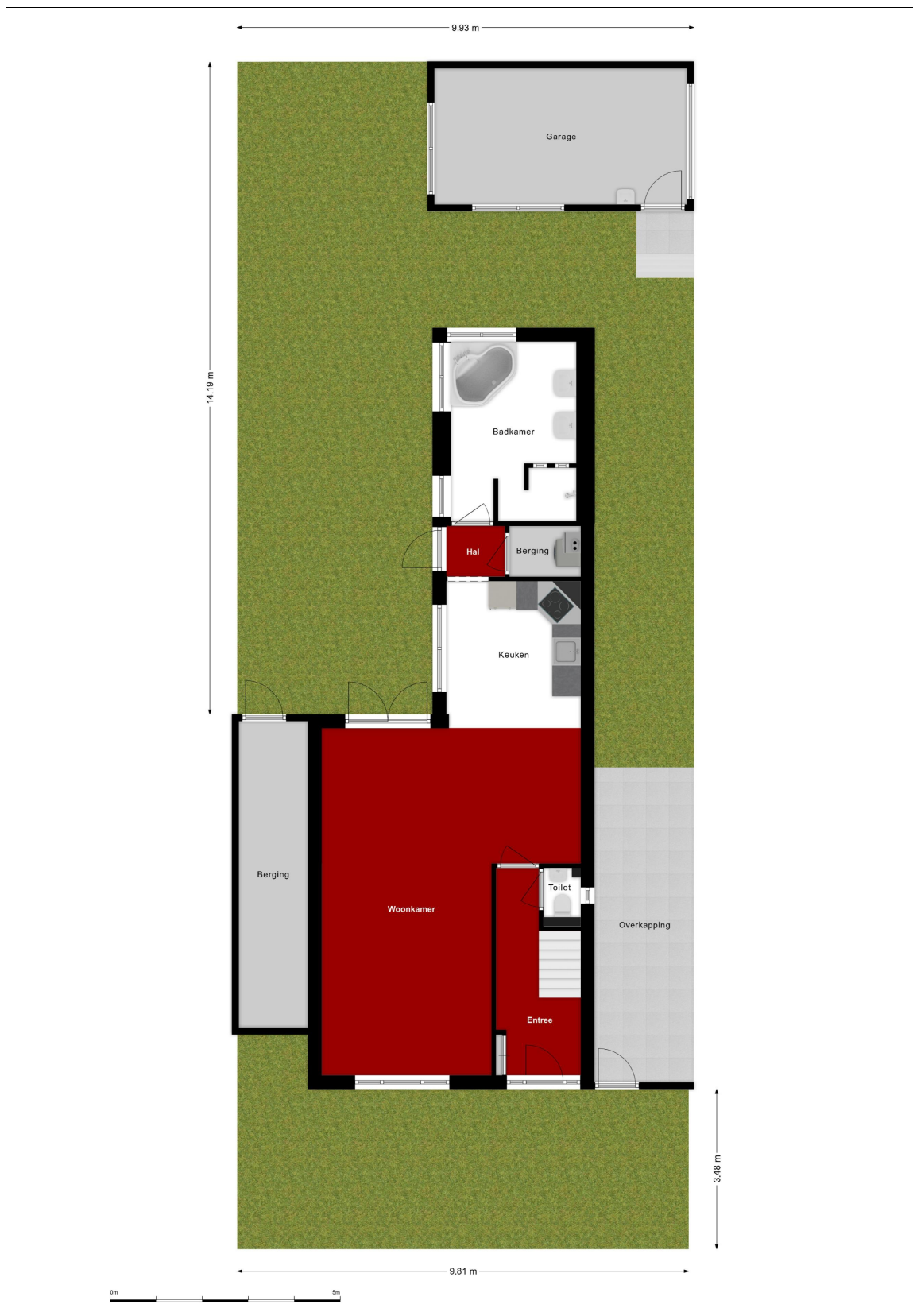
1^e verdieping



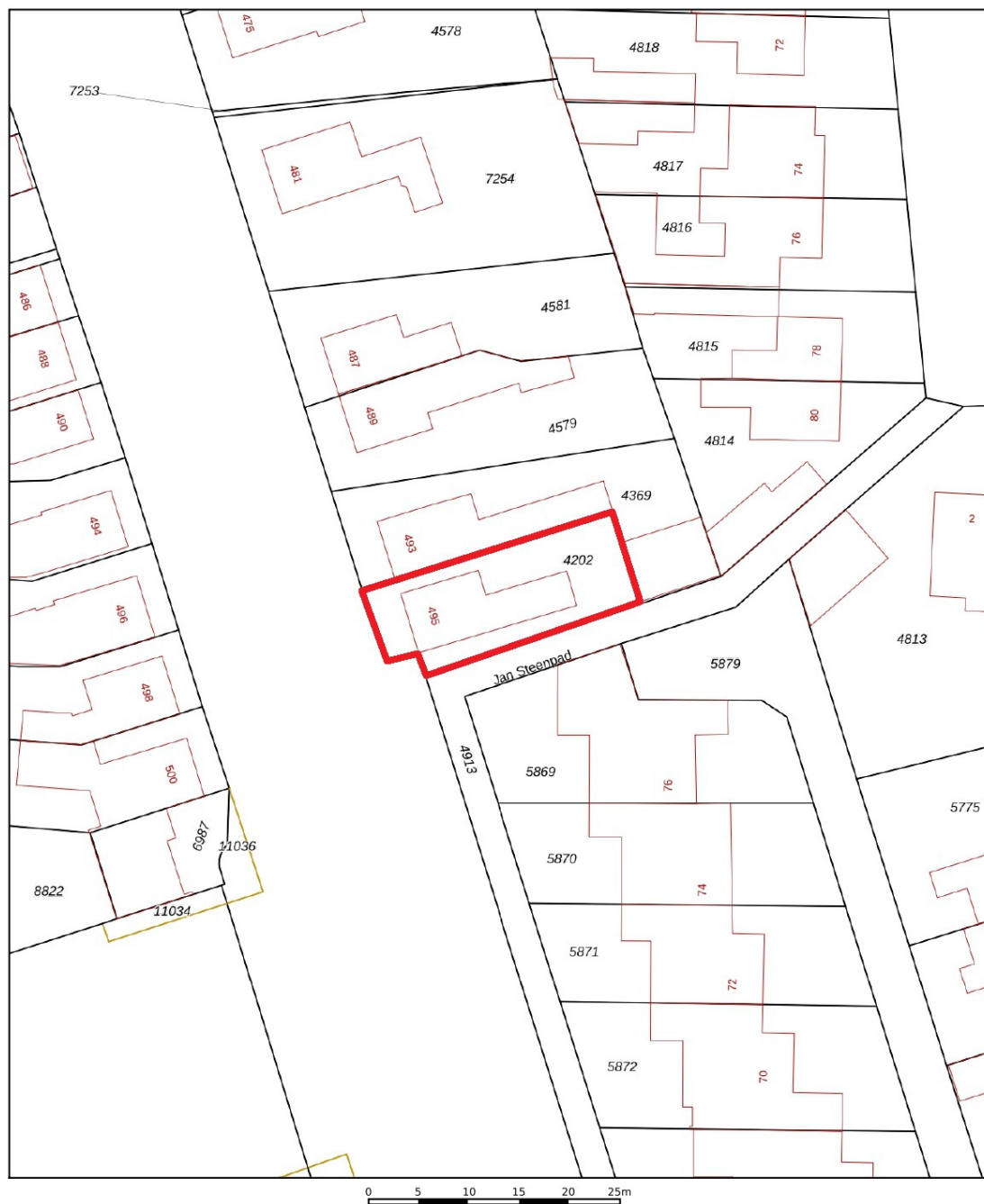
2^e verdieping



Garage



Situatie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4202	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			

Kadastrale kaart

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Antwerpsestraatweg 495, 4625 AB 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 asbest- houdende 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:



vastgoedcert
gecertificeerd



Register-Taxateur

