

# UW NIEUWE WONING

VINDT U BIJ HELMIG MAKELAARDIJ



**SCANDINAVIËSTRAAT 4 BERGEN OP ZOOM**

Koopsom € 449.500 k.k.



vastgoedpro 





# Omschrijving en kenmerken

In de geliefde wijk Noordgeest te Bergen op Zoom treft u deze ruime 2/1 kapwoning, gelegen aan een rustig woonerf nabij vele voorzieningen zoals scholen, supermarkt, natuurgebied De Melanen en nog zoveel meer.

De woning is aangekocht anno 1988 waarna de huidige eigenaren met veel plezier en goede zorg voor de woning op het adres hebben gewoond. Zo zijn in de tijd alle kozijnen vervangen door kunststofkozijnen waardoor het onderhoud aan de woning flink is beperkt. Daarnaast is de woning op alle vlakken goed, zo niet uitstekend onderhouden. Daarnaast is er ook gedacht aan duurzaamheid en zijn er maar liefst 10 zonnepanelen aanwezig en daarnaast een zeer recent geplaatste HR combiketel. Een fijn detail is dan ook dat de woning is bekroond met energielabel A.

Op de begane grond is de woning voorzien van een ruime woonkamer aan de voorzijde, met aan de achterzijde de keuken en eetkamer. Vanuit de keuken stapt u direct in de sfeervolle en luxe afgewerkte overkapping waar u heerlijk vroeg tot laat in het jaar buiten kunt zitten. Op de verdieping treft u een drietal slaapkamers met badkamer en op de 2e verdieping nog eens een ruimte welke in te richten is als slaapkamers. Daarnaast biedt de garage mogelijkheden voor de hobbyist aan huis en staat de auto altijd droog onder de carport.

Bent u nieuwsgierig naar de sfeer en beleving ter plaatse en hecht u waarde aan een goed energielabel? Dan nodigen we u graag uit voor een bezichtiging!

## Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1988
<b>Inhoud</b>	445 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	106 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	192 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	25 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	29 m <sup>2</sup>
<b>Onderhoud binnen en buiten</b>	goed tot uitstekend
<b>Ligging</b>	in woonwijk
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Zonnepanelen</b>	10 stuks
<b>Type verwarming</b>	c.v.-ketel (Vaillant, 2019)
<b>Energielabel</b>	A, geldig tot 18-08-2032
<b>Aanvaarding</b>	in overleg

# Begane grond

Hal/entree, voorzien van een zwarte aluminium glasdeur, wandafwerking witte steenstrips, tegelvloer, plafond afgewerkt met spuitwerk;

meterkast met 9 groepen en 3 aardlekschakelaars;

betegeld toilet met fonteintje;

woon- & eetkamer (ca. 33 m<sup>2</sup>), wandafwerking sierpleister, laminaatvloer, plafond afgewerkt met spuitwerk;

open keuken, waarin geplaatst een in hoek opgestelde inbouwkeuken, voorzien van een granieten aanrechtblad met een 1½ spoelbak, inbouw keramische kookplaat en een afzuigkap, wandafwerking tegels, laminaatvloer, plafond afgewerkt met spuitwerk, deur naar tuin/terras;

vanuit de hal een trap naar de 1e verdieping.









**BON** *appétit*

# 1e verdieping

Overloop, wandafwerking spuitwerk, laminaatvloer, plafond afgewerkt met spuitwerk;

slaapkamer links achter (ca. 12 m<sup>2</sup>), wandafwerking spuitwerk, laminaatvloer, plafond afgewerkt met spuitwerk;

slaapkamer links voor (ca. 13 m<sup>2</sup>), wandafwerking structuurverf en behang, laminaatvloer, plafond afgewerkt met spuitwerk;

slaapkamer rechts voor (ca. 8 m<sup>2</sup>), wandafwerking structuurverf, laminaatvloer, plafond afgewerkt met spuitwerk;

betegelde badkamer (vloer vernieuwd in 2024), voorzien van een inloopdouche met glazen scherm, wandcloset, badkamermeubel met een wastafel, thermostaatkranen, designradiator en een dakkapel;

vanuit de overloop een trap naar de 2e verdieping.







Good  
Night





## 2e verdieping

Slaapkamer (ca. m<sup>2</sup>) met bergkasten onder het schuine dakvlak, een dakraam, cv-kast met opstelplaats HR-combiketel, collector zonnepanelen, kopgevelraam, wandafwerking behang, laminaatvloer, schuine dakvlakken afgewerkt met kunststof panelen.



# De tuin en bijgebouwen



## **Bijgebouwen:**

Garage, voorzien van wasmachine-/drogeraansluiting, muurtje t.b.v. bijkeuken, een elektrische sectiedeur en separate loopdeur achterzijde.

## **Tuin:**

Aangelegde tuin, voorzien van terras bestraat met sierbestrating, veranda in aluminium met glazen schuifpui, borders, gazon, achter/zij-uitgang en een carport;

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



# Ligging



## Technische specificaties

### Bouwaard:

#### Woonhuis:

Traditioneel gebouwd in spouw, opgetrokken in metselbaksteen, begane grondvloer uitgevoerd in beton, 1e verdiepingvloer uitgevoerd in beton, 2e verdiepingvloer uitgevoerd in beton, onderschoten kap gedekt met pannen.

#### Garage:

Traditioneel gebouwd in halfsteensmetselwerk, betonvloer, platdakconstructie gedekt met EPDM dakbedekking.

#### Isolatie:

De woning is voorzien van vloer-, spouwmuur- en dakisolatie alsmede van isolerende beglazing. Aanvullend is de woning voorzien van maar liefst 10 zonnepanelen.

#### Verwarming en warmwatervoorziening:

De woning is voorzien van centrale verwarming. De HR-combiketel (fabricaat Vaillant, bouwjaar 2019), is geplaatst op de 2e verdieping en voorziet tevens in warmwater.



# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
<b>Designradiator(en)</b>	X		
<b>Radiatorafwerking</b>	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Legplanken kleine kamer voor	X		
- Kast slaapkamer			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>- koffiezetapparaat</b>		<b>X</b>	
Woning - Sanitair/sauna			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
<b>- toilet</b>	<b>X</b>		
<b>- toiletrolhouder</b>	<b>X</b>		
<b>- toiletborstel(houder)</b>	<b>X</b>		
<b>- fontein</b>	<b>X</b>		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
<b>- douche (cabine/scherm)</b>	<b>X</b>		
<b>- wastafel</b>	<b>X</b>		
<b>- wastafelmeubel</b>	<b>X</b>		
<b>- toilet</b>	<b>X</b>		
<b>- toiletrolhouder</b>	<b>X</b>		
<b>- toiletborstel(houder)</b>	<b>X</b>		
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
<b>Brievenbus</b>	<b>X</b>		
<b>Kluis</b>		<b>X</b>	
<b>(Voordeur)bel</b>	<b>X</b>		
<b>(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie</b>	<b>X</b>		
<b>Rookmelders</b>	<b>X</b>		
<b>(Klok)thermostaat</b>	<b>X</b>		
<b>Zonwering buiten</b>	<b>X</b>		
<b>Telefoonaansluiting/internetaansluiting</b>	<b>X</b>		
<b>Zonnepanelen</b>	<b>X</b>		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
<b>- CV-installatie</b>	<b>X</b>		
Tuin - Inrichting			
<b>Tuinaanleg/bestrating</b>	<b>X</b>		
<b>Beplanting</b>	<b>X</b>		
<b>Cortensstaal wandpaneel</b>			<b>X</b>

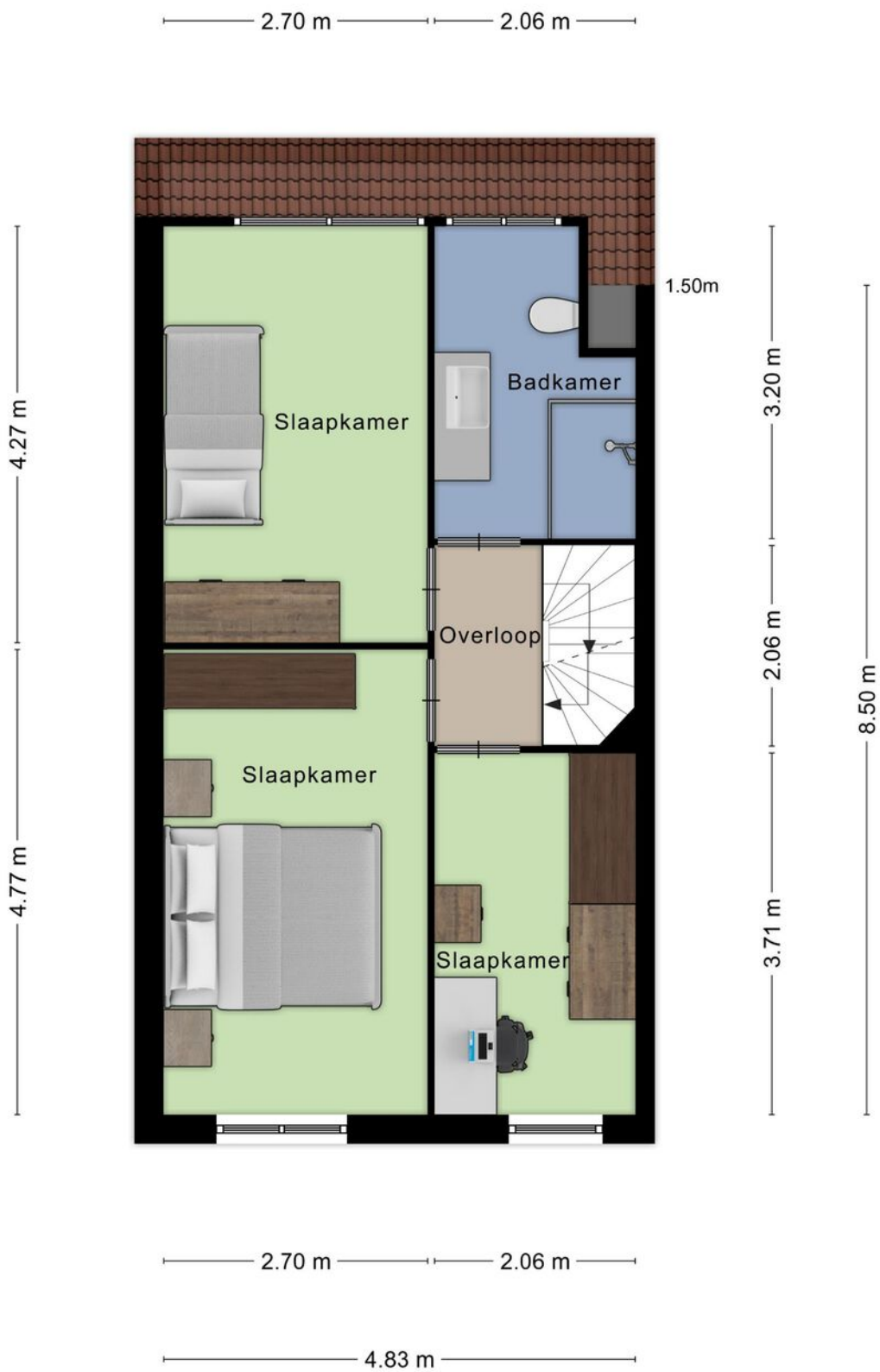
# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
<b>Buitenverlichting</b>	X		
<b>Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder</b>	X		
Tuin - Bebouwing			
<b>Kasten berging/garage (in overleg)</b>	X		

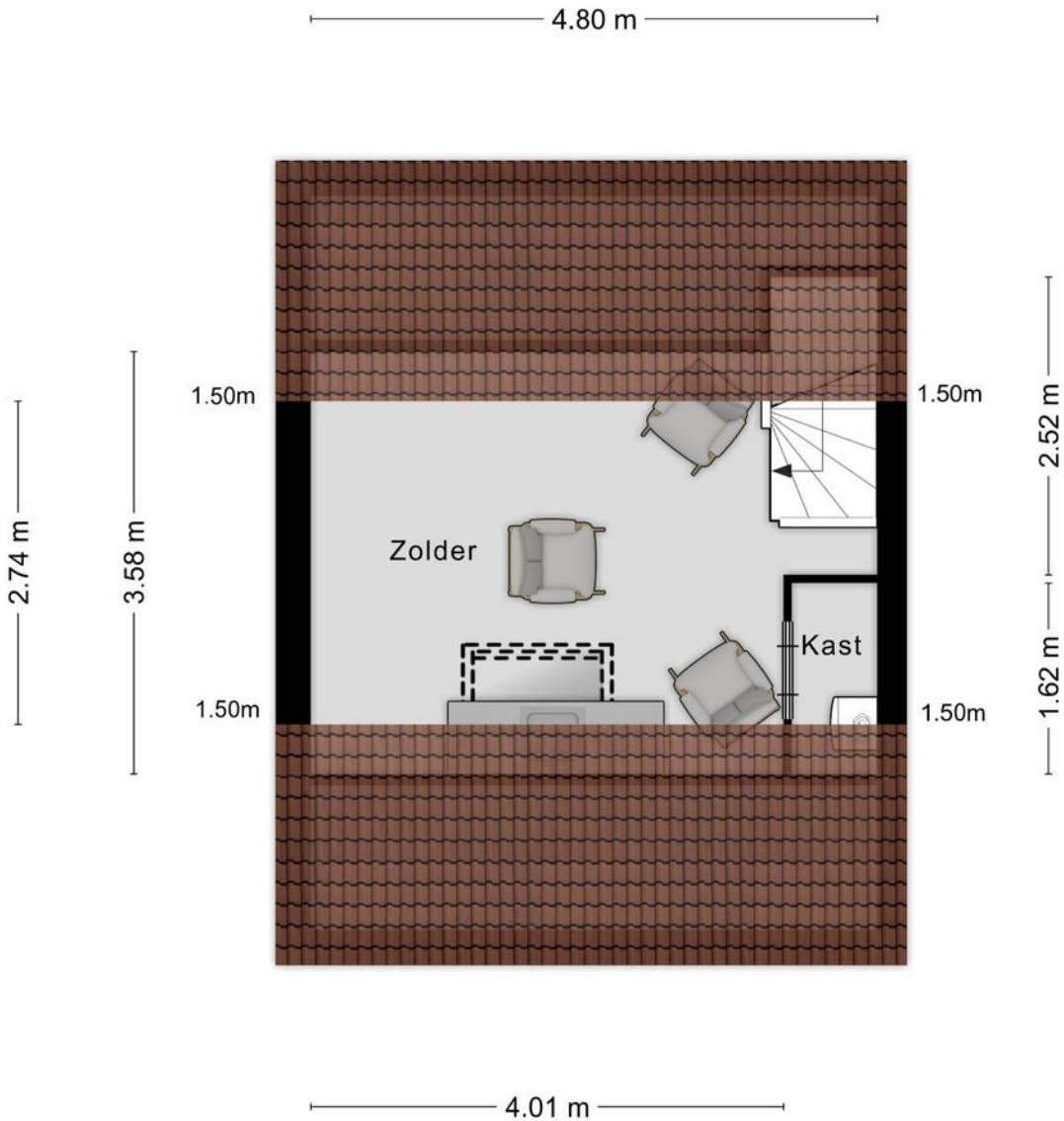
# Plattegrond - begane grond



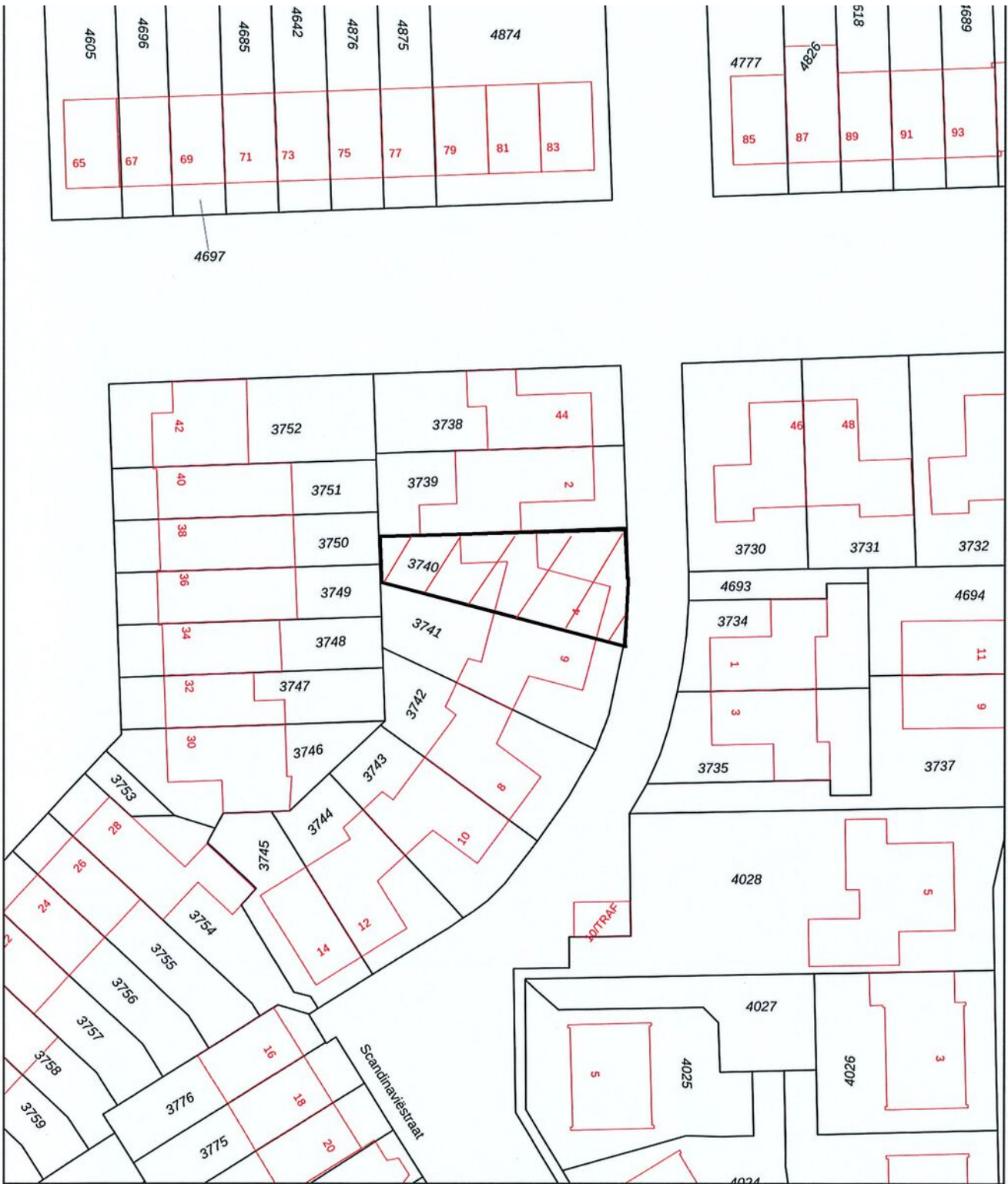
# Plattegrond - 1e verdieping



# Plattegrond - 2e verdieping



# Kadastrale kaart



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel,  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom  
Sectie C  
Perceel 3740



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.

# 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 binnen-stad van Bergen op Zoom telt maar liefst meer dan acht-honderd monumenten. Het is een stad van prachtige panden, smalle steegjes en veel historie. Met als uitblikker 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 dorps-leven met de nabijheid van de stad samen: een ideale combinatie. Lepelstraat biedt veel mogelijkheden om landelijk te wonen. Halsteren kent een actief verenigings-leven 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 clause 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. 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.

## -VRAGEN-

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als er door de verkoper een tegenbod gedaan wordt. Daarnaast kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal gaan overleggen.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast mogelijk willen weten of er meer belangstelling is voor de woning. Er mag ook met meerdere kandidaten tegelijk onderhandeld worden. Uiteraard zal de verkopende makelaar hier alle partijen van op de hoogte stellen. 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 óók een bod wenst uit te brengen.

### Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs wordt namelijk gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Wanneer u de vraagprijs biedt, kan de verkoper vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja, dat kan. Daarnaast heeft een potentiële koper ook de mogelijkheid om het eerder uitgebrachte bod te verlagen. Zodra de verkoper een tegenbod doet vervalt namelijk het eerdere door de kandidaat uitgebrachte bod. Pas wanneer de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop.

### Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper met wie hij in onderhandeling gaat. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig om bij de makelaar na te vragen wat de verkoopprocedure is, dit om teleurstellingen voorkomen.

### Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### **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 verkopend 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 opgaaft 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.**

# 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](mailto:info@helmigmakelaardij.nl)  
[www.helmigmakelaardij.nl](http://www.helmigmakelaardij.nl)



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

# Helmig



Social media  
in @ f

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

