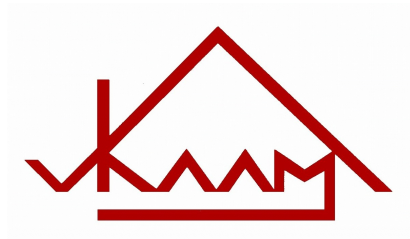


Brochure

**BALSEBAAN 118
BERGEN OP ZOOM**



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





BALSEBAAN 118 BERGEN OP ZOOM
Vraagprijs: € 439.000 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



Eetkamer



Kantoor





Hal aan achterzijde met toilet



Slaapkamer 1 (1^e verdieping)



Slaapkamer 2 (1^e verdieping)



Slaapkamer 3 (1^e verdieping)



Badkamer (1^e verdieping)



Overloop 1^e verdieping met vaste trap naar de zolder



Slaapkamer 4 (zolder)



Tuin



Tuin



Straatbeeld



We verwelkomen je graag in deze CHARMANTE, ZORGVULDIG ONDERHOUDEN, VRIJSTAANDE WONING gelegen aan de rustige Balsebaan.

Vanuit de HAL kom je in de ROYALE WOON/EETKAMER van maar liefst 35m². Het zitgedeelte heeft OPENSLAANDE TUINDEUREN waarmee de woonkamer met de tuin wordt verbonden. De eetkamer heeft een sfeervolle ERKER met zicht over de gehele achtertuin. Direct aan de eetkamer grenst een open THUISWERKPLEK en de GESLOTEN/AANGEBOUWDE KEUKEN. Aan de zuidzijde van de woning is de GROTE ACHTERTUIN met vrijstaande STENEN BERGING met veranda gelegen.

De 1e verdieping biedt ruimte aan een OVERLOOP met een vaste trap naar de zolder en 3 ruime SLAAPKAMERS. Op de zolder vind je nog een 4e SLAAPKAMER en de was- /c.v.-ruimte.

Deze woning, gebouwd in 1930, biedt een combinatie van authentieke charme en moderne gemakken. Het woonoppervlak van maar liefst 129 m² en een gunstig energielabel C maken dit een ideaal huis voor een koper die waarde hecht aan kwaliteit en duurzaamheid.

Deze woning is gelegen in een rustige woonwijk, in de nabijheid van scholen, wandelparken en uitvalswegen naar Antwerpen/Rotterdam/Breda.

Reizen met de trein of bus is gemakkelijk met het station op loopafstand.

Noemenswaardigheden:

- Moderne keuken en badkamer
- Grote achtertuin van 120m² op het zuiden
- 4 Slaapkamers
- Veranda en berging
- Schilderwerk buitenzijde 2025
- Dakgoten en regenpijpen in 2024 vervangen door zinken exemplaren
- Kunststof kozijnen met HR++ dubbel glas
- Erker aan achterzijde met aluminium kozijnen en rolluiken
- Energielabel C
- HR c.v.-combiketel uit 2023
- 11 zonnepanelen uit 2019
- Voorgevel met EPS isolatie
- Grijswatersysteem (hemelwater vat van 2500 liter)

Begane grond: **Hal;** pvc vloerafwerking, strak stucwerk wandafwerking, stucwerk plafondafwerking, kunststof kozijn, dubbelglas HR++, toegang tot kelder, hardhouten trap naar 1^{ste} verdieping.

Meterkast; 7 groepen, kookgroep, 2 x aardlekschakelaar, gas- en watermeter, glasvezel.

Toilet; beach pebble vloerafwerking, witte paneellambriserings, grove steense muur, gipsplaten plafond, diverse kastjes, hangcloset, wasbak op plank.

Woonkamer (23 m²); houten dekvloer, strak stucwerk wandafwerking, spachtelputz wandafwerking, balkenplafond waartussen gipsplaten, kunststof kozijn, dubbelglas HR++, dubbele tuindeuren naar tuin, dubbelglas HR++.

Eetkamer (9 m²); houten dekvloer, spachtelputz wandafwerking, balkenplafond waartussen gipsplaten,

Erker (3 m²); aluminium kozijn, dubbelglas, rolluiken.

Kantoor (6 m²); pvc vloerafwerking, gipsplaten voorzetwand, gipsplaten plafondafwerking, kunststof kozijn, dubbelglas HR++.

Portaal; pvc vloerafwerking, gelakte houten schroten in kaki kleur, strak gipsplaten plafond, aluminium kozijn en deur naar tuin.

Keuken (10 m²); aangebouwde keuken, pvc vloerafwerking, strak stucwerk wand- en plafondafwerking, kunststof kozijn en deur naar tuin, dubbelglas HR++, houtlook parallel keukenopstelling, composiet blad, inductie kookplaat, rvs afzuigkap, kokendwaterkraan, 10 lades, 6 witte kastjes, vaatwasmachine, rvs combi-oven.

Fraai aangelegde achtertuin (120 m²); mediterrane siertegel bestrating, waterelement, drain, kunstgras, plantenborders, beukenhaagjes, 2 buitenkranen waarvan 1 een grijswatersysteem (hemelwater vat van 2500 liter), vooringang.

Berging; betonvloer, zadeldak met bitumineuze dakbedekking, stucwerk wanden, elektra, gootsteen met warm en koudwater.

Overkapping; in hout uitgevoerd.

1^e verdieping:
(houten vloer)

Overloop; laminaat vloerafwerking, glasweefsel behang- en gelakte witte rabbat delen wandafwerking, kunststof kozijn, dubbelglas HR++, vaste hardhouten trap naar zolder.

Slaapkamer 1 (15 m²); laminaatvloer, glasweefsel behang wandafwerking, gipsplaten plafond, kunststof kozijn, dubbelglas HR++.

Slaapkamer 2 (11 m²); tapijt vloerbedekking, glasweefsel behang en strak stucwerk wandafwerking, structuurverf plafondafwerking.

Slaapkamer 3 (10 m²); tapijt vloerbedekking, glasweefsel behang en strak stucwerk wandafwerking, structuurverf plafondafwerking.

Moderne badkamer (4 m²); grijze tegelvloer (op beton), witte tegelwanden, strak stuc plafondafwerking, kunststof kozijn met dubbel glas HR ++, 2^e (hang)toilet, steigerhouten badkamermeubel met keramische waskom, kwart ronde douchecabine met kunststof panelen met zeezicht.

Zolder:
(houten vloer)

Vóórzolder; laminaat vloerafwerking, stucwerk wandafwerking, gipsplaten dakvlakafwerking, toegang tot was-/c.v.-ruimte, toegang tot slaapkamer 4.

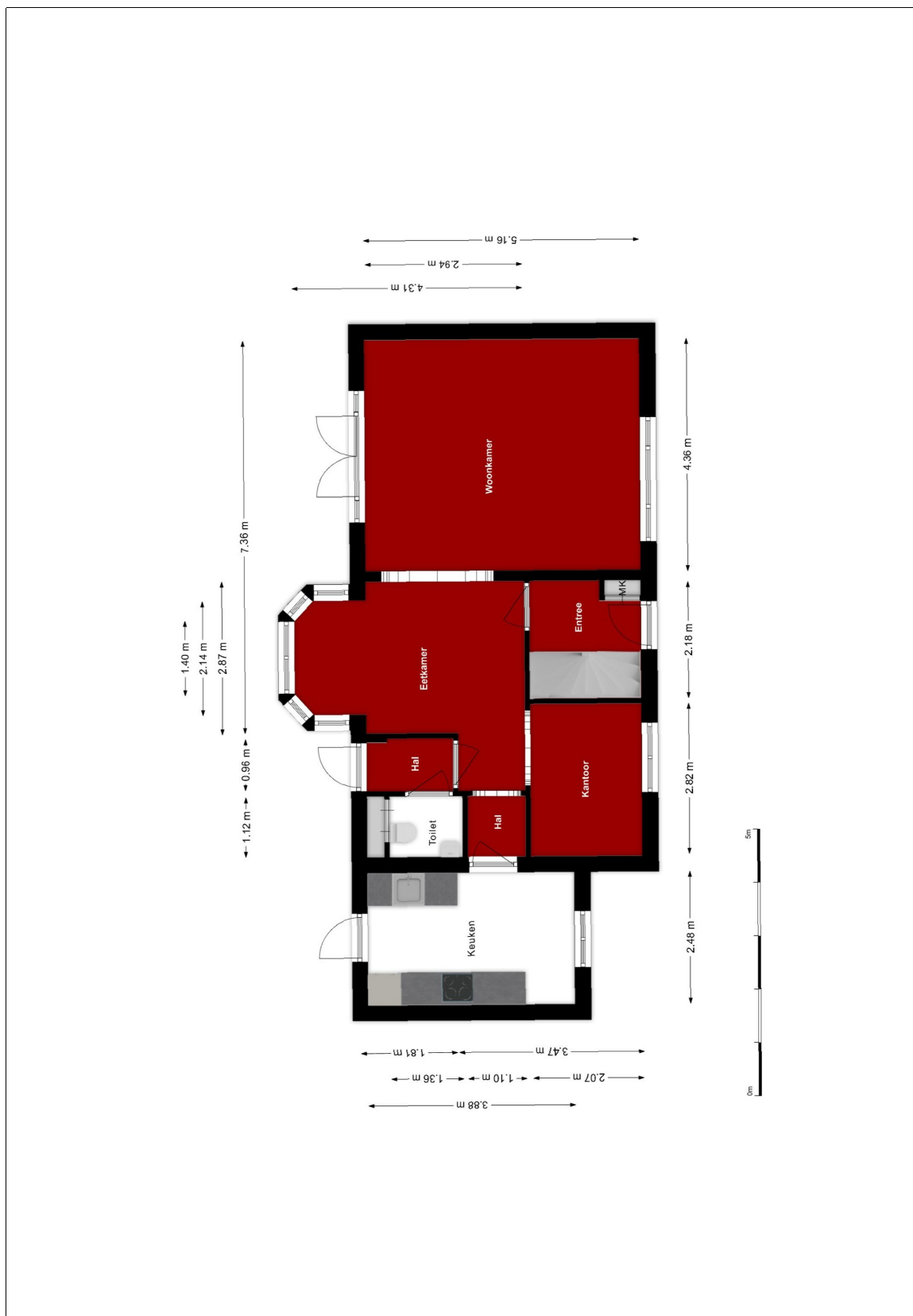
Slaapkamer 4 (5m²); laminaat vloerafwerking, stucwerk wandafwerking, gipsplaten dakvlakafwerking, Velux dakraam, dubbel glas.

CV-/wasruimte (4m²); pvc vloerafwerking, stucwerk wandafwerking, gipsplaten dakvlak afwerking, wasmachine- en droger aansluiting, omvormer voor de zonnepanelen, HR c.v.-combiketel (Remeha Avanta Ace, bouwjaar 2023)

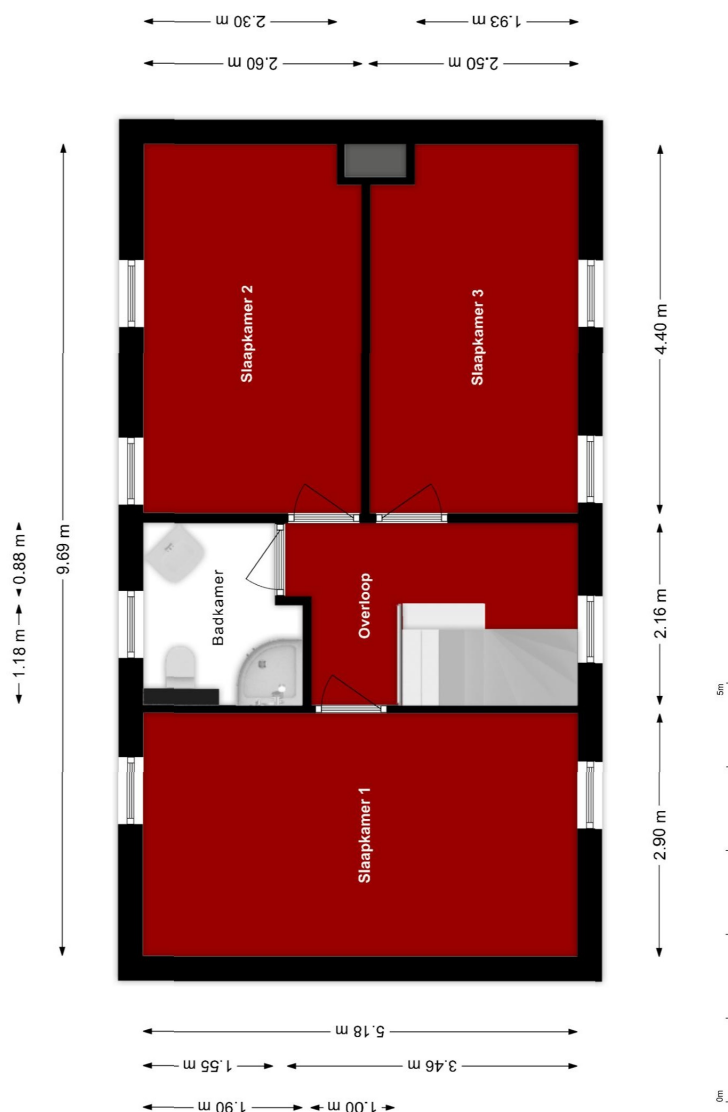
Algemeen:

- * Kadastraal bekend: Bergen op Zoom D1902
- * Perceelsoppervlak: 226 m²
- * Woning inhoud: circa 480 m³
- * Woonoppervlak: circa 129 m²
- * Bouwjaar opstallen: Omstreeks 1930
- * Bouwaard: Traditioneel, betonnen en houten vloeren, metselwerk gevels, zadeldak met pannen gedekt, kunststof kozijnen.
- * Isolatie: Gevelisolatie (voorgevel en aanbouw), dakisolatie, dubbel glas.
- * Energielabel: C (geldig tot 24-10-2030)
- * Onderhoud: Binnen : Goed
Buiten : Goed
- * Gemeentelijke lasten: OZB: € 287,13 /jr
Rioolrechten: € 369,22 /jr
Verontreinigingsheffing: € 273,47 /jr (diftar)
Waterschapslasten: € 446,92 /jr
- * Erfdienstbaarheden: Géén
- * Vraagprijs: € 439.000,-- k.k.
- * Oplevering: In overleg

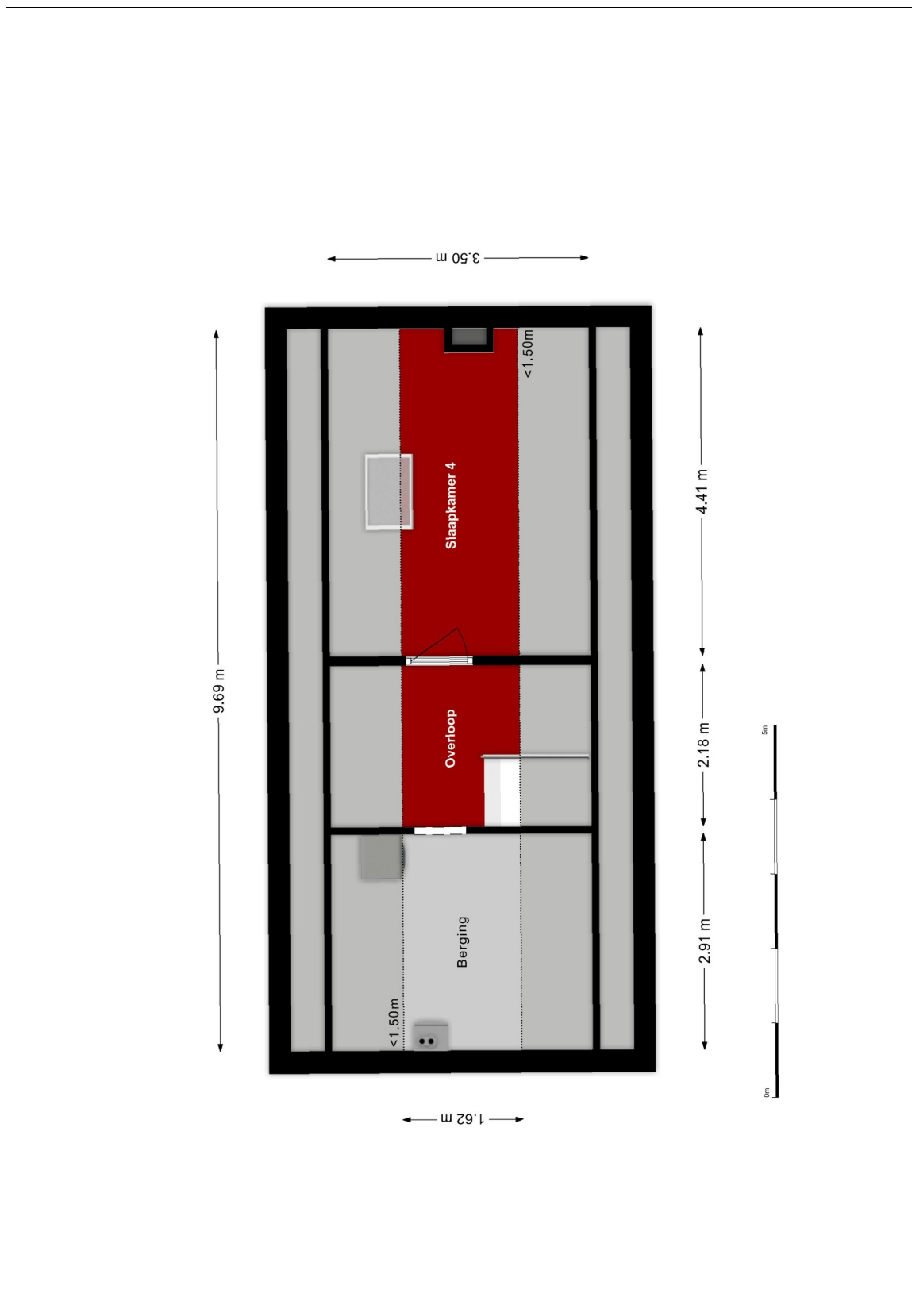
**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.**



Begane grond



1e verdieping



Zolder



Situatie



25

Perceelnummer

Vastgestelde k

Bobouming

dend uittreksel, geleverd op 18 maart 2010, op het kadaster en de openbare registers.

Kadastrale gemeente	Bergen op Zoom
Sectie	D
Perceel	1902

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.



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

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Balsebaan 118, 4621 AS 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	☐	☒	☐	☐
- Plafonnières	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(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/schermbord)	☒	☐	☐	☐
– 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	☒	☐	☐	☐
Waterornament	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
TL-verlichting in berging	☒	☐	☐	☐
Lichtplaten in berging	☐	☒	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Watertank en pomp (laatste staat in schuur)	☒	☐	☐	☐

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:				
– Nvt				
–				

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 B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:



vastgoedcert
gecertificeerd

