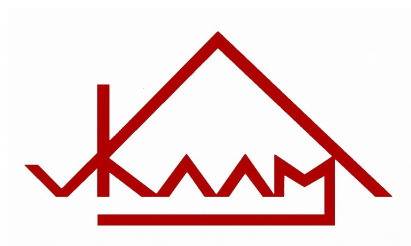


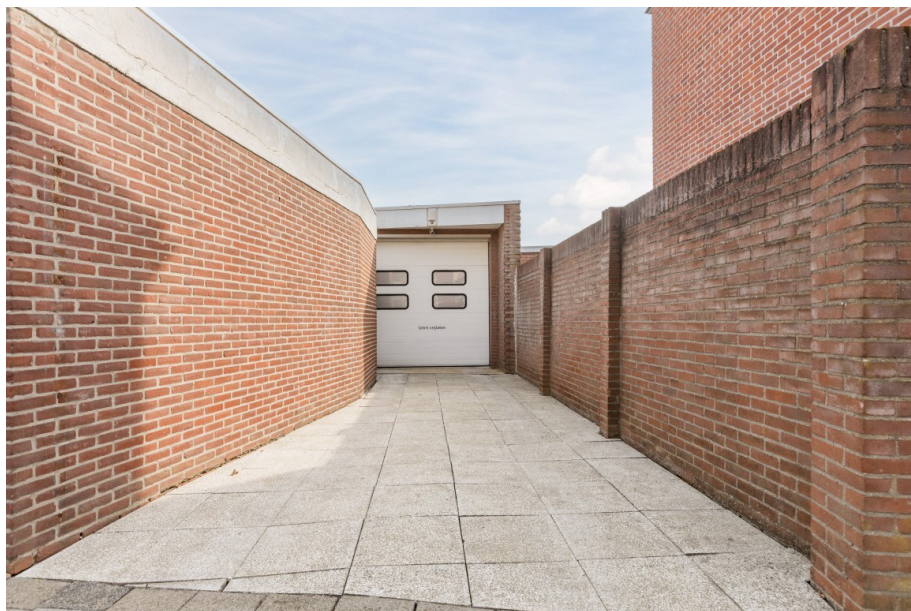
Brochure

**WOUWSESTRAATWEG 56
BERGEN OP ZOOM**



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





WOUWSESTRAATWEG 56 BERGEN OP ZOOM

Vraagprijs: € 489.000,-- 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



Keuken



Hal met toilet en trap naar 1^e verdieping



Slaapkamer 1 met dakterras



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer



Overloop 1^e verdieping met vaste trap naar 2^e verdieping



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Tuin op het zuiden



Tuin met zowel een achterom via de zijkant als toegang tot de garage



Garage (met auto bereikbaar via Mimosastraat)



Straatbeeld



**Ontdek dit keurig onderhouden KARAKTERISTIEKE HALF VRIJSTAANDE
HERENHUIS gelegen aan de Wouwsestraatweg 56 in Bergen op Zoom.**

De woning heeft op de begane grond een lichte ruime woonkamer (35 m²) met erker en UITGEBOUWDE WOONKEUKEN (15 m²).

Met in totaal 5 SLAAPKAMERS (14, 12, 7, 12 en 10 m²) verdeeld over de 1e en 2e verdieping biedt dit huis veel ruimte. De ROYALE BADKAMER (10 m²) met luxe ligbad, douchecabine, wastafel en 2e toilet is op de 1e verdieping en heeft net als slaapkamer 1 toegang tot een eigen balkon.

De onderhoudsvriendelijke TUIN is gelegen op het ZUIDEN en heeft toegang tot de ROYALE GARAGE van 40m² met aan de voorzijde de OPRIT in de Mimosastraat.

De tuin is niet alleen via de garage maar ook via de voorzijde bereikbaar.

De woning ligt op loopafstand van het historische centrum van Bergen op Zoom. Dicht bij het station, stadspark 'Anton van Duinkerken' en met uitvalswegen in de buurt bent u snel op weg naar werk, school of andere bestemmingen buiten de stad.

Noemenswaardigheden:

- Schilderwerk 2026
- Authentiek glas in lood
- Dubbelglas
- Hoge plafonds
- 5 slaapkamers
- Fantastische grote garage/werkplaats van 40m²
- Eigen oprit
- Tuin op het zuiden met achterom
- Dicht bij het station
- Op loop-/fietsafstand van historisch centrum, winkels en scholen
- Op steenworp afstand gelegen van de uitvalswegen A4 en A58

Begane grond: **Hal;** granito tegelvloer, granol wanden, eikenhouten trap naar 1^e verdieping, aluminium lamellen plafond met inbouwspots, houten kozijn, glas in lood, (betonnen en houtenvloer) watermeterput.

Meterkast; 8 groepen, kookgroep, 2 x aardlekschakelaar, gasmeter.

Toilet; granito tegelvloer, tegelwanden, aluminium lamellen plafond met inbouwspots, elektrische ventilatie, hangcloset en handwasbakje.

Woonkamer (35 m²); parketvloer, grof granol en glasweefselbehang wanden, balken plafond waartussen glasweefsel behang, erker, houten kozijnen, dubbelglas, glas in lood, elektrische rolluiken, schouw met gesloten houtkachel, hardhouten schuifpui, convactorput.

Keuken (15 m²); uitgebouwde woonkeuken, granito tegelvloer, glasweefsel-behang wanden, aluminium lamellen plafond met inbouwspots, hardhouten kozijnen, dubbelglas, elektrische rolluiken, kunststof fineer parallel keuken-opstelling, granietsteen aanrechtblad, kunststof 1½ spoelbak, inductie kookplaat, rvs afzuigkap, koel-vriescombinatie, heteluchtoven, vaatwasmachine, close in boiler, designradiator.

Tuin (100 m²); op het zuiden gelegen, metselwerk erfafscheiding met spachtelputz afwerking, sierbestrating, houten tuinhuis, achterom via garage en via zij-ingang.

Garage (38 m²); vinylvlokken vloerafwerking, glasweefselbehang wanden, gipsplaten plafond, 2 lichtkoepels, hardhouten loopdeur, houten kozijn, dubbelglas, elektrische segmentdeur, 2 x vaste kastenwand, gaskachel verwarming, wateraansluiting, oprit via Mimosastraat.

1^e verdieping:
(betonvloer-
en houtenvloer)

Overloop; laminaat vloer, granol wanden, aluminium lamellen plafond met inbouwspots, eikenhouten trap naar 2^e verdieping.

Slaapkamer 1 (14 m²); aan de achterzijde gelegen, laminaat vloer, glasweefselbehang wanden, gipsplaten plafond, hardhouten schuifpui naar balkon.

Slaapkamer 2 (12 m²); aan de voorzijde gelegen, laminaat vloer, glasweefselbehang wanden, gipsplaten plafond, erker, houten kozijn, dubbelglas, glas in lood, rolluiken, vaste kastenwand.

Slaapkamer 3 (6,5m²); aan de voorzijde gelegen, laminaat vloer, glasweefselbehang wanden, aluminium lamellen plafond met inbouwspots, houten kozijn, dubbelglas, glas in lood, rolluik, vaste kastenwand.

Badkamer (10m²); betonvloer, tegelvloer en wanden, aluminiumlamellen plafond met inbouwspots, lichtkoepel, badkamermeubel met 2 wastafels en diverse kastjes, duo ligbad met jetstream, hangcloset, ¼ ronde douchecabine met thermostaatkraan, handdoekradiator, hardhouten kozijn en deur naar balkon.

2^e verdieping:
(houten vloer)

Overloop; laminaat vloer, granol wanden, gipsplaten plafond, lichtkoepel, vaste kast.

C.V. ruimte; laminaat vloer, glasweefselbehang wanden, gipsplaten plafond- en dakvlak, c.v.-combiketel Nefit Eco line HR (2007).

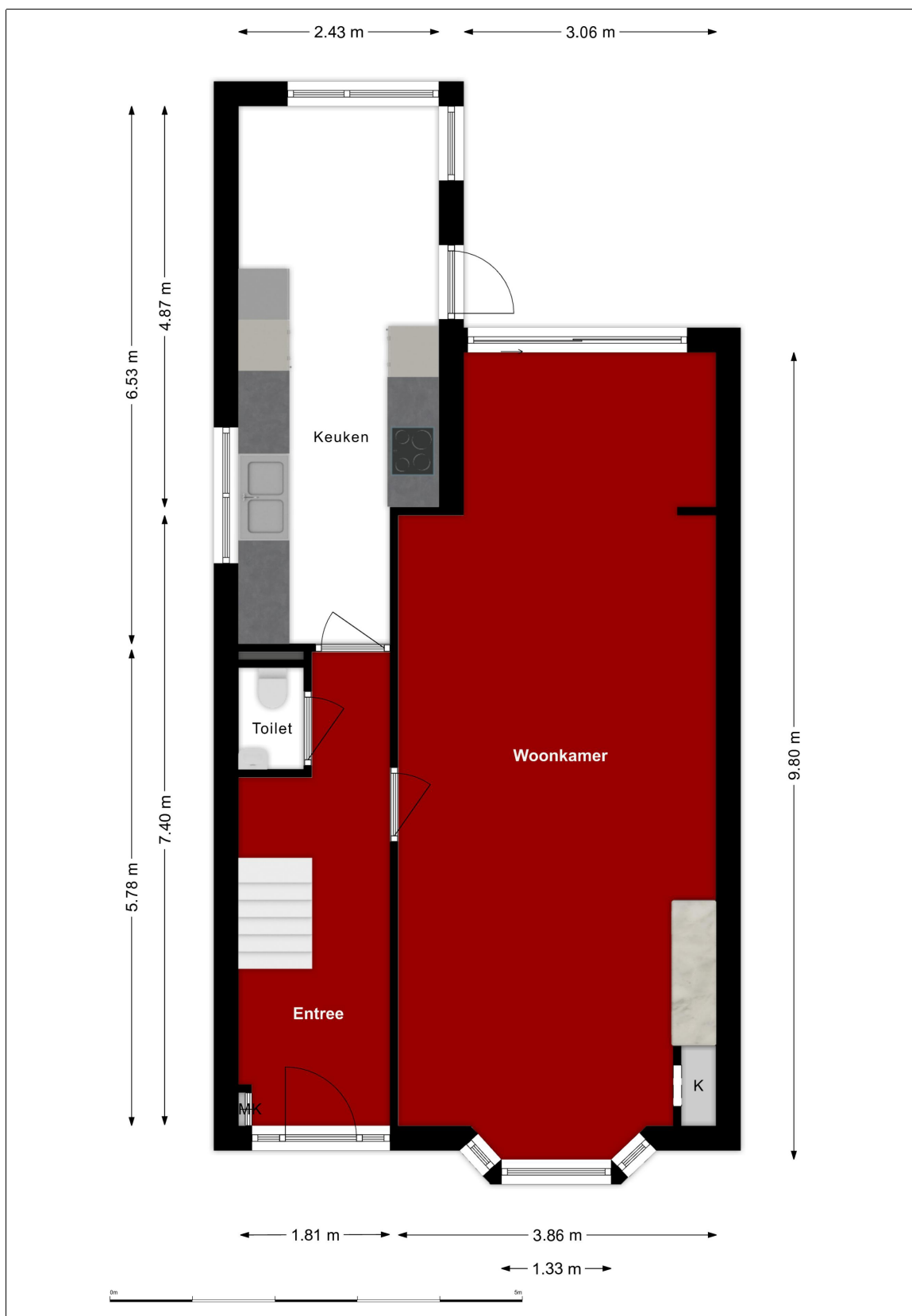
Slaapkamer 4 (12m²); aan de achterzijde gelegen, tapijt vloer, glasweefselbehang wanden, gipsplaten plafond, draai kantelraam, hardhouten kozijn, dubbelglas, rolluiken, vaste kastenwand.

Slaapkamer 5 (10 m²); aan de voorzijde gelegen, laminaat vloer, glasweefselbehang wanden, gipsplaten plafond, dakkapel, hardhouten kozijn, dubbelglas.

Algemeen:

- * Kadastraal bekend: Gemeente Bergen op Zoom sectie H nummer 5037 en Gemeente Bergen op Zoom sectie H nummer 5145
- * Perceelsoppervlak: circa 253 m²
- * Woning inhoud: circa 573 m³
- * Woonoppervlak: circa 150 m²
- * Bouwjaar opstellen: Omstreeks 1932
- * Bouwaard: Het object is traditioneel gebouwd; uit baksteen opgetrokken gevels, beton-en houten vloeren, houten-, kunststof en hardhouten kozijnen, dubbelglas en een platdak met bitumineuze dakbedekking en een schuin schild met pannen gedekt.
- * Isolatie: Dubbel glas, vermoedelijk dakisolatie
- * Energielabel: D geldig tot 01-04-2036
- * Onderhoud: Binnen : goed
Buiten : goed
Dakbedekking woning 1994
Gevel gereinigd en geïmpregneerd 1995
Elektrische installatie vervangen 1995
Renovatie 1995 door bouwbedrijf J. Quick
Garage gebouwd 1999
Dakpannen vervangen 2000
- * Gemeentelijke lasten: OZB: € 310,86 /jr 2026
Rioolrechten: € 369,22 /jr 2026
Verontreinigingsheffing: € 273,47 /jr 2026 +/- diftar
Waterschapslasten: € 288,71 /jr 2026
- * Erfdienstbaarheden: - Erfdienstbaarheid t.b.v. woonhuis, erfdienstbaarheid van uitgang uit te oefenen over een gang ter breedte van een meter en lopende vanaf de straatzijde naar de tuin.
- Erfdienstbaarheid van licht, lucht en uitzicht uit te oefenen door een al dan niet openslaand raam, aan te brengen in de oostelijke gevel van de keuken.
- * Vraagprijs: € 489.000,-- k.k.
- * Oplevering: In overleg

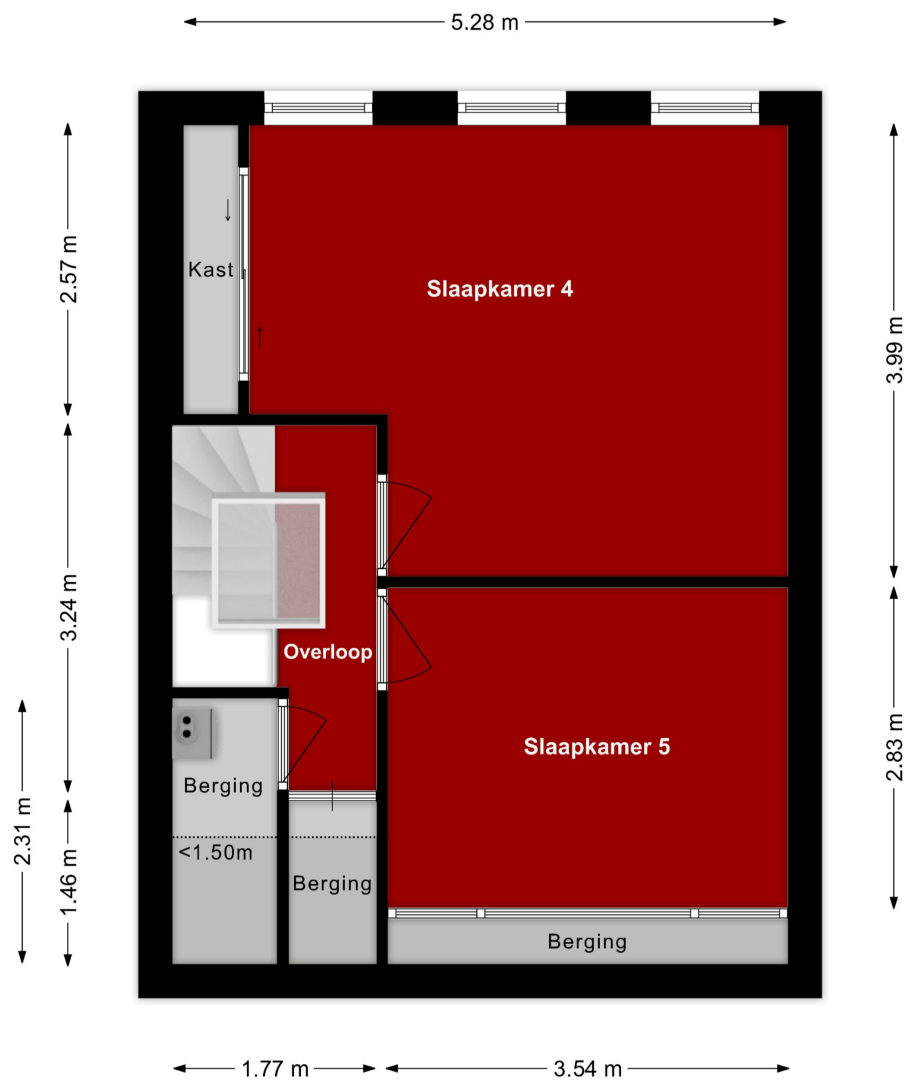
Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.



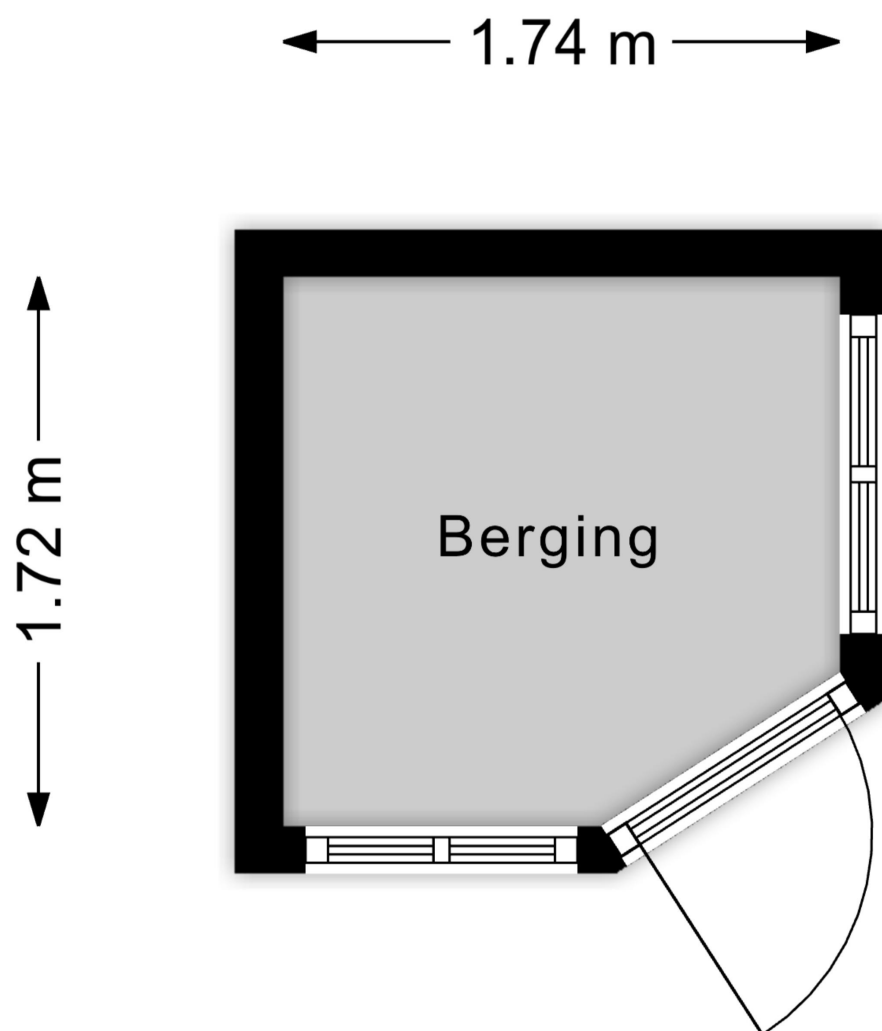
Begane grond



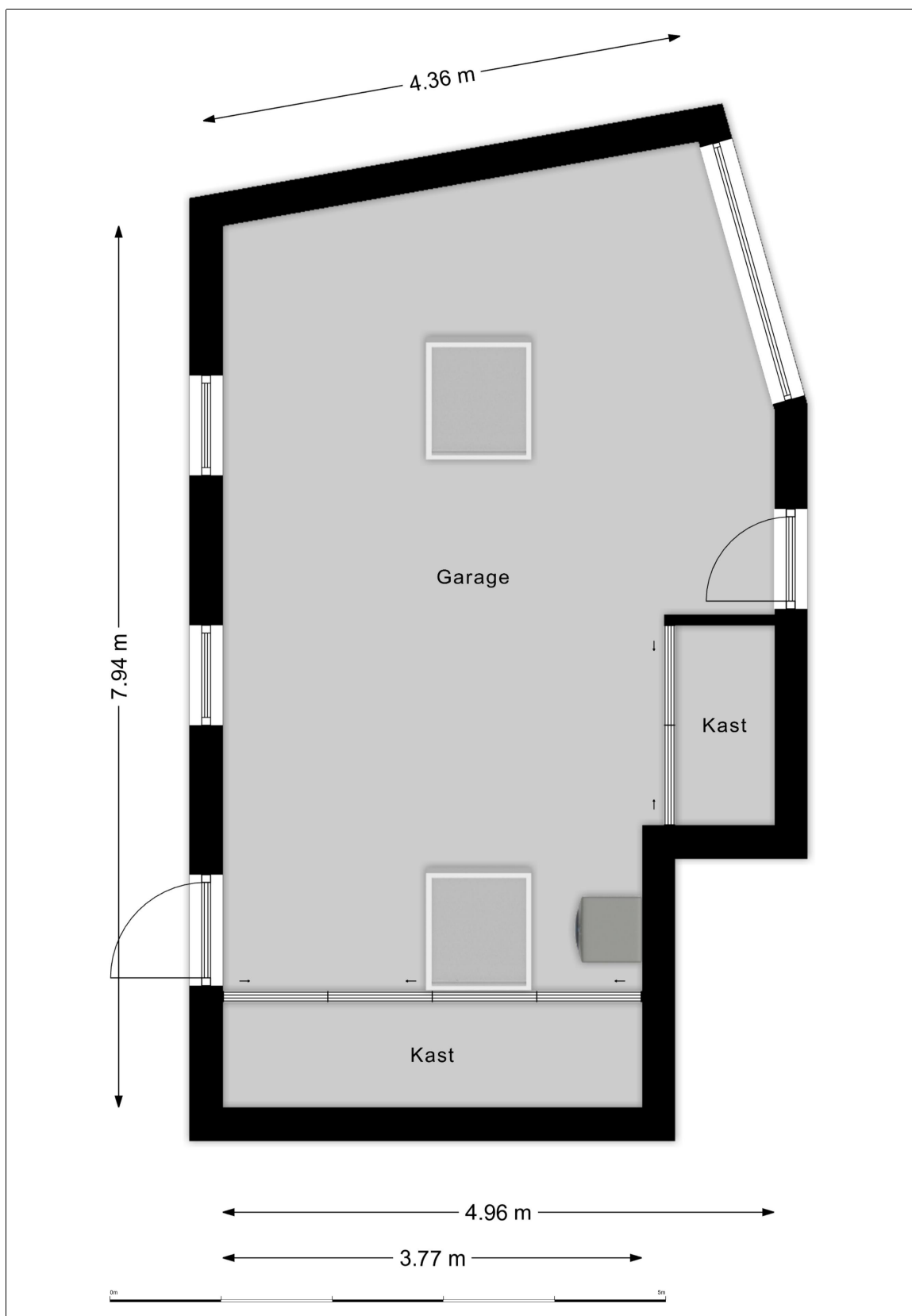
1e verdieping



2e verdieping



Berging



Garage



Situatie

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



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:

Wouwsestraatweg 56, 4621 JB 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:				
- Alle inbouwkasten blijven achter	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☒	☐
- Raamdecoratie garage	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– 4 geluidsboxen woonkamer	☒	☐	☐	☐
– Kuis zolder	☒	☐	☐	☐
– Vriezer en koelkast in garage	☐	☐	☒	☐
– Wasmachine en droger	☐	☐	☒	☐
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	☒	☐	☐	☐
– Spiegel	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Radiator	☒	☐	☐	☐
– Raamdecoratie in de lichtkoepel	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☒	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☒	☐
– Hekwerk voorkant huis	☒	☐	☐	☐
– Garage roldeur en garage rolluik	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/Installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Trampoline	☒	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:

– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Gaskachel garage	☒	☐	☐	☐

Overig

Lijst van zaken

Lijst van zaken



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:

