



RICHTPRIJS:  
€ 619.000,- K.K.

**20**

**BOEIERAAK**

(4617 GB)  
BERGEN OP ZOOM

Liefhebbers van vrijheid, rust, en ruimte, maar willen toch de wens om dicht bij alle voorzieningen te wonen? Dan is dit de woning die het hart sneller laat kloppen.

Deze riante 2/1 kapwoning sluit perfect aan bij een energieke levensstijl en biedt volop leefruimte, comfort en een heerlijke ligging aan het water. Met een zonnige tuin en sfeervolle vlonder geniet u hier dagelijks van rust, privacy en het buitenleven.



TYPE WONING  
**2/1 KAPWONING**

WOONOPPERVLAKTE  
**CA. 146 M<sup>2</sup>**

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE  
**CA. 1,4 M<sup>2</sup>**

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE  
**CA. 16 M<sup>2</sup>**

INHOUD  
**CA. 552 M<sup>3</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**CA. 240 M<sup>2</sup>**

ZONNEPANELEN  
**15 STUKS**

BOUWJAAR  
**1997**

TUIN  
**VOOR- EN ACHTERTUIN**

GARAGE  
**AANGEBOUWD, CA. 16 M<sup>2</sup>**

VERWARMING  
**PELLETKACHEL & CV-KETEL  
(VAILLANT, 2018)**

ENERGIELABEL  
**A**

ISOLATIE  
**VLOER-, MUUR- EN DAKISOLATIE,  
ISOLERENDE BEGLAZING**

# HIGHLIGHTS

- Ruim en sfeervol gelegen in de geliefde woonwijk "de Bergse Plaat"
- Wauw! De luxe keuken (2022) is een ware eyecatcher waar jullie met veel plezier nieuwe recepten kunnen uit proberen.
- De uitgebouwde living en de ligging aan het water zorgen voor een unieke woonbeleving
- De ruime badkamer is een oase van rust en verfijning, waar elke druppel luxe ademt en ontspanning de hoofdrol speelt (2018).
- Duurzaamheid hoog in het vaandel? Deze woning is voorzien van een energielabel A, volledig geïsoleerd en uitgerust met 15 zonnepanelen.
- Laat die logeerpartijtjes maar komen, want met maar liefst 4 slaapkamers is er altijd genoeg ruimte voor jullie eventuele gezinsuitbreiding, kantoor aan huis of ruime inloopkast!
- Jullie bourgondische gezelligheid past perfect bij deze tuin aan het water. In de achtertuin kunnen jullie heerlijk barbecueën en genieten met vrienden of familie van een drankje in het zonnetje.
- Aan ruimte geen gebrek! Wij bieden een woonoppervlakte van ca. 146 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte van ca. 1,4 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte van ca. 16 m<sup>2</sup> en een inhoud van ca. 552 m<sup>3</sup>.

Jullie wonen nu in Bergen op Zoom of misschien wel in Groot Rijnmond of omgeving Breda maar willen daar niets missen en willen toch wat meer rust en een luxer woongenot. Dan is dit jullie nieuwe woning! Op korte afstand bevindt zich het stadscentrum, de bruisende Boulevard, supermarkten en diverse horeca.

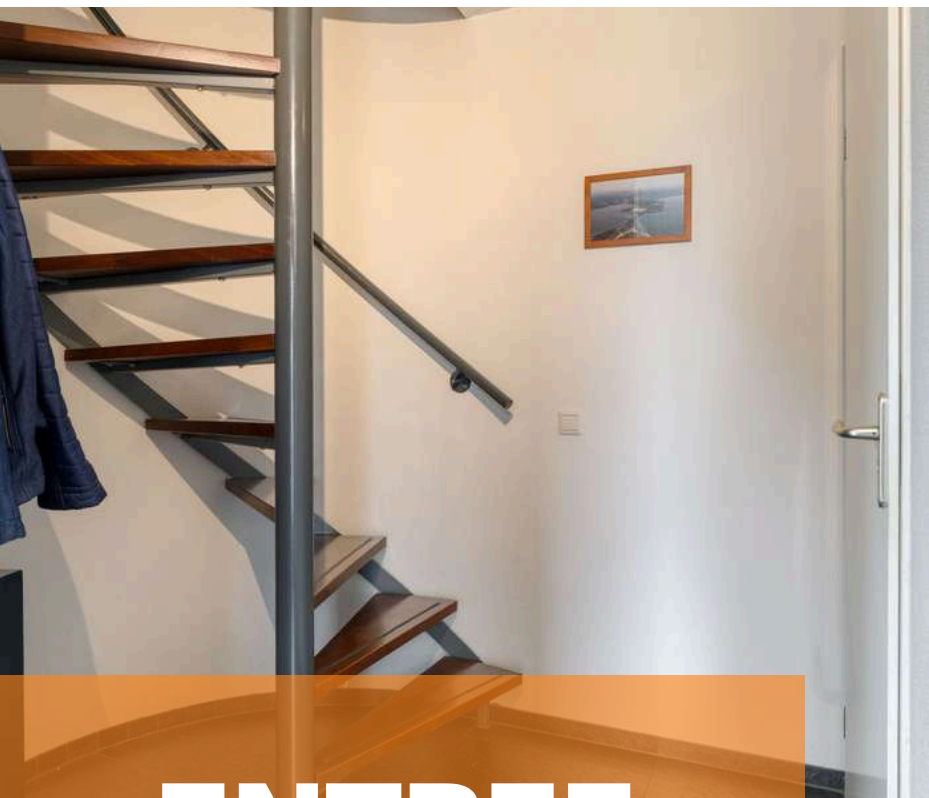
## BIJZONDERHEDEN

- Zie o.a. de door verkoper ingevulde Vragenlijst en Lijst van Zaken in de dataroom van Eerlijk Bieden, de directe link naar de dataroom staat achter in de brochure.



# BEGANE GROND





# ENTREE

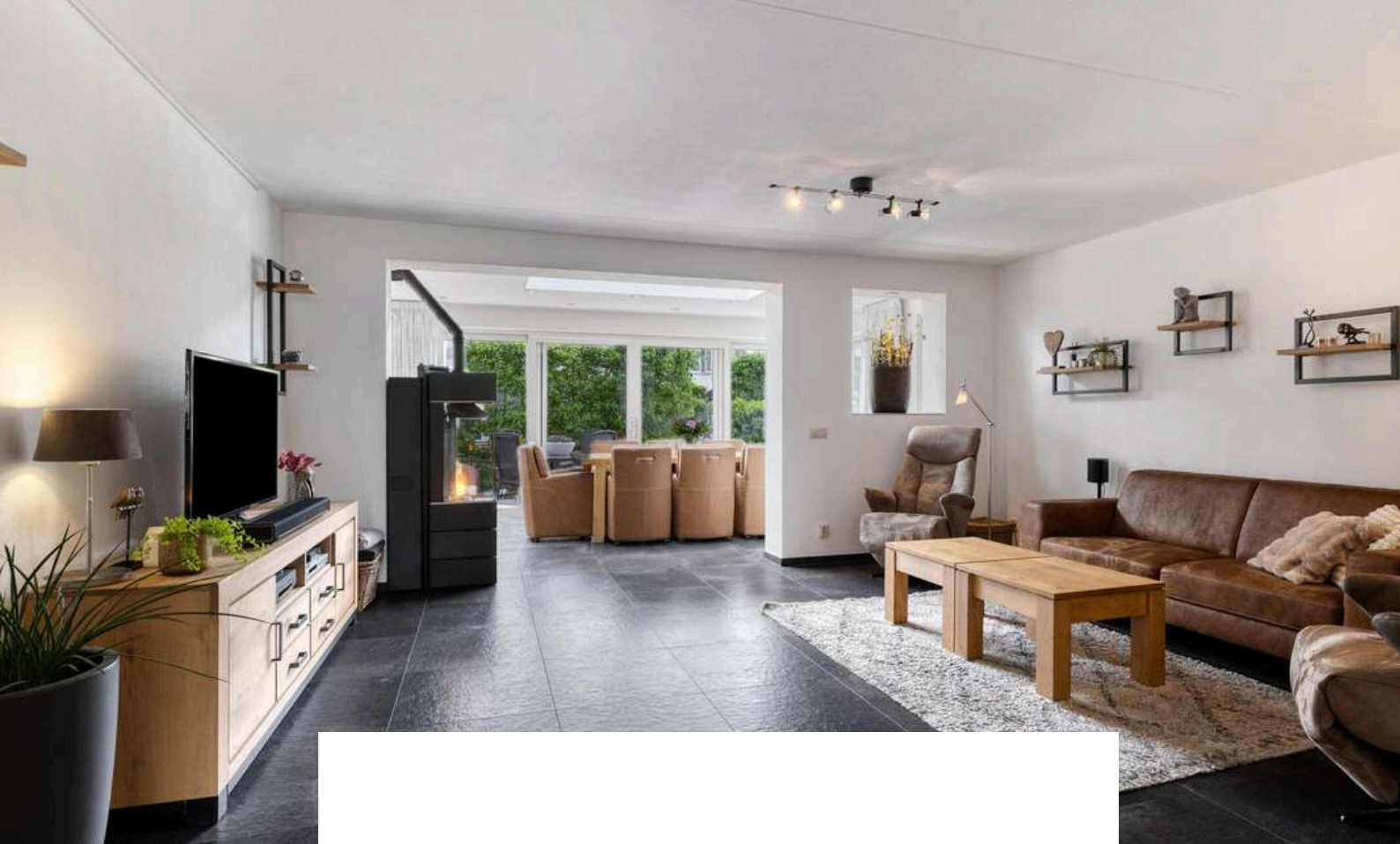
*Aangekomen in deze geliefde woonwijk op de 'Bergse Plaat', parkeren jullie de auto op de oprit (of in de garage) en lopen jullie de woning binnen.*

De hal c.q. entree is afgewerkt met een betegelde vloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond. De hal biedt toegang tot de woonkamer, keuken, meterkast, betegeld toilet met fonteintje, garderobe en eerste verdieping middels een vaste trapopgang.



# WOONKAMER

*Picture this: terwijl de pelletkachel zacht knispert, vullen lange avonden vol warmte de royale woonkamer met pure gezelligheid.*



De uitgebouwde woonkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond. De woonkamer is voorzien van een pelletkachel (Bella Vista), aluminium serre met lichtstraat (2011) en biedt toegang tot de tuin.



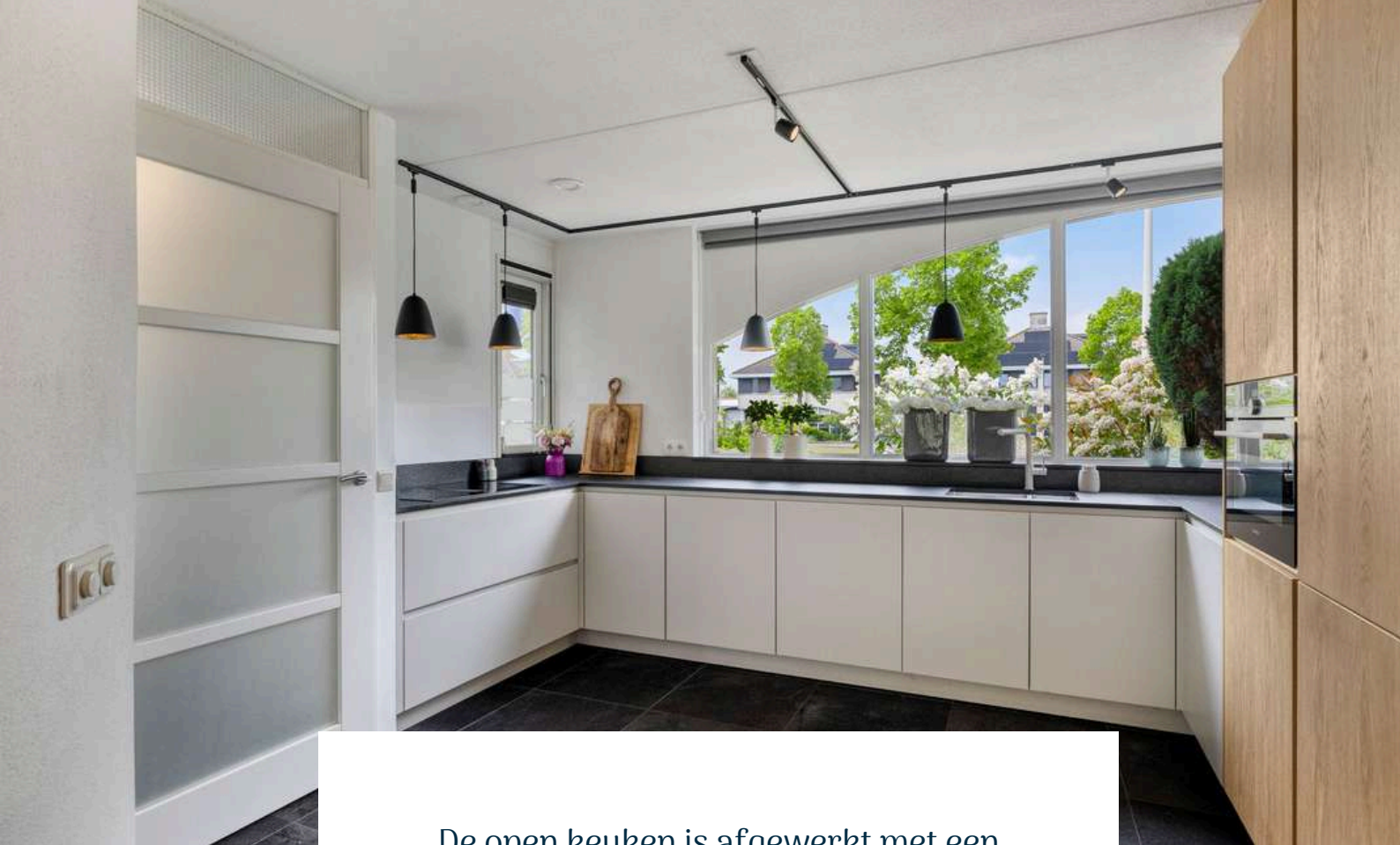




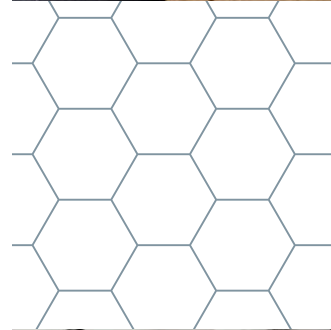
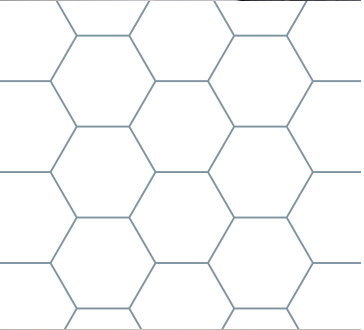


# KEUKEN

*Deze keuken laat elke kookliefhebber dromen van de mooiste gerechten!*

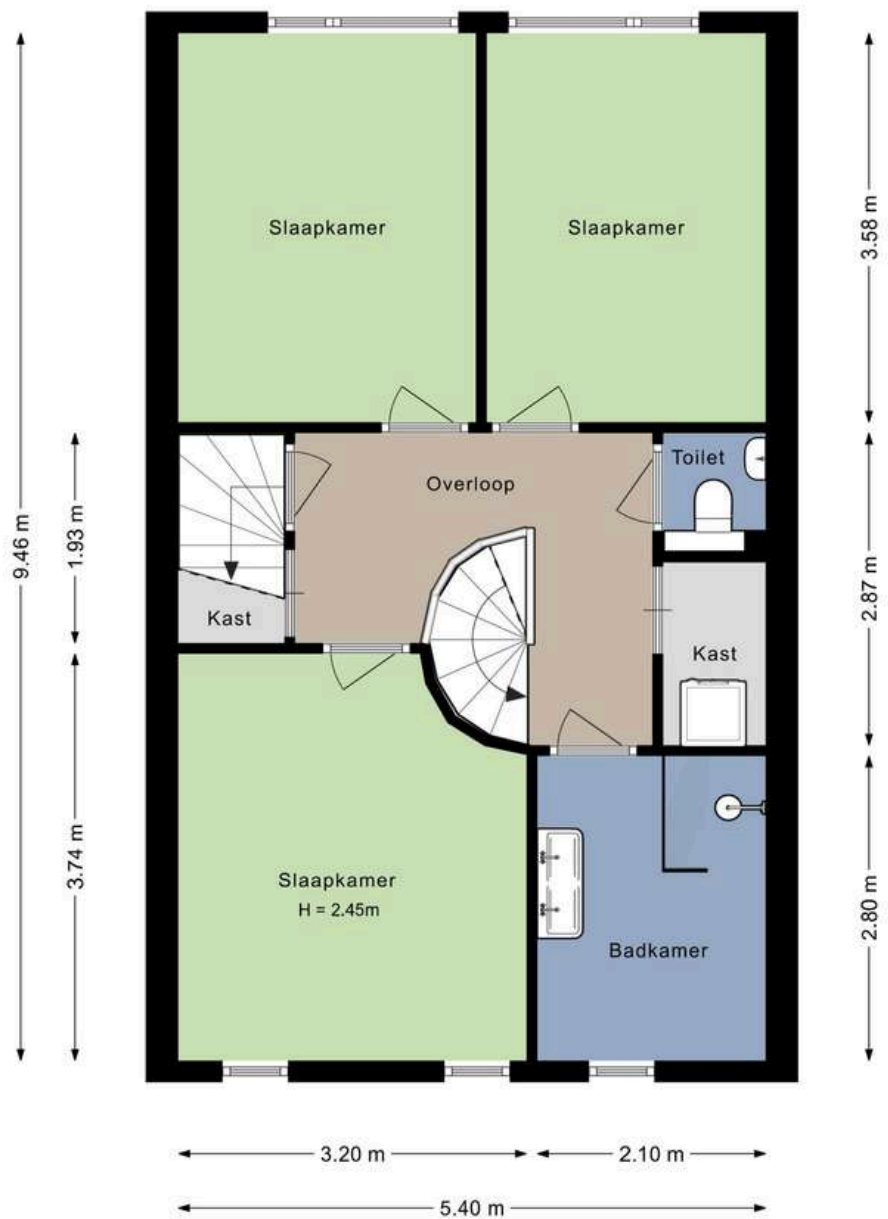


De open keuken is afgewerkt met een betegelde vloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond. De in hoek opgestelde keukeninrichting is voorzien van een natuursteen keukenblad, spoelbak, inductiekookplaat (incl. afzuiging), combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser.





# 1E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



# OVERLOOP

*Middels de vaste trap op de begane grond bereiken jullie de overloop op de eerste verdieping.*

De overloop is afgewerkt met een lamelparketvloer, spuitwerk wanden en een spuitwerk plafond. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, separaat toilet, washok en tweede verdieping middels een vaste trapopgang.

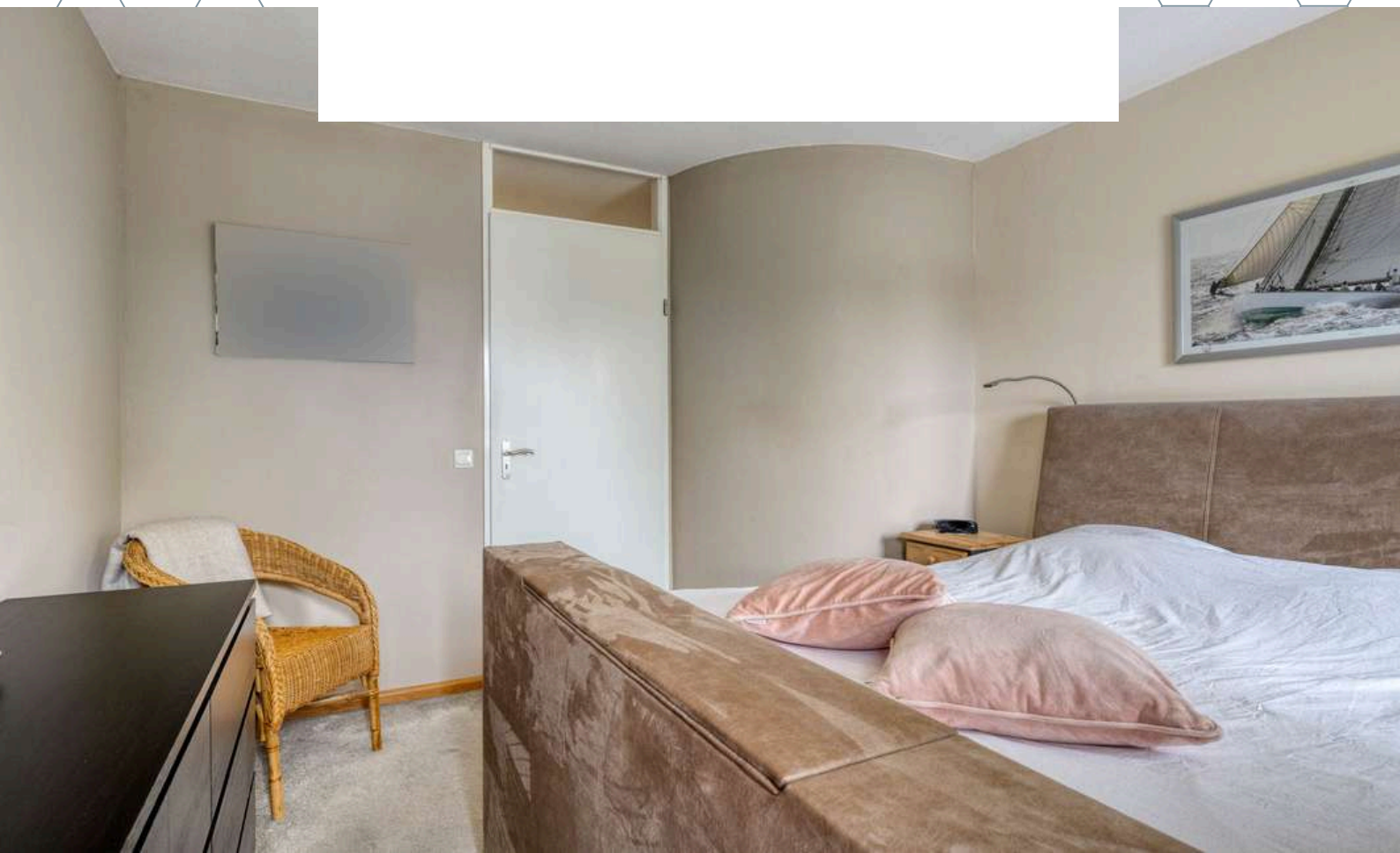


# SLAAPKAMERS

*De woning beschikt over 3 slaapkamers op de eerste verdieping*

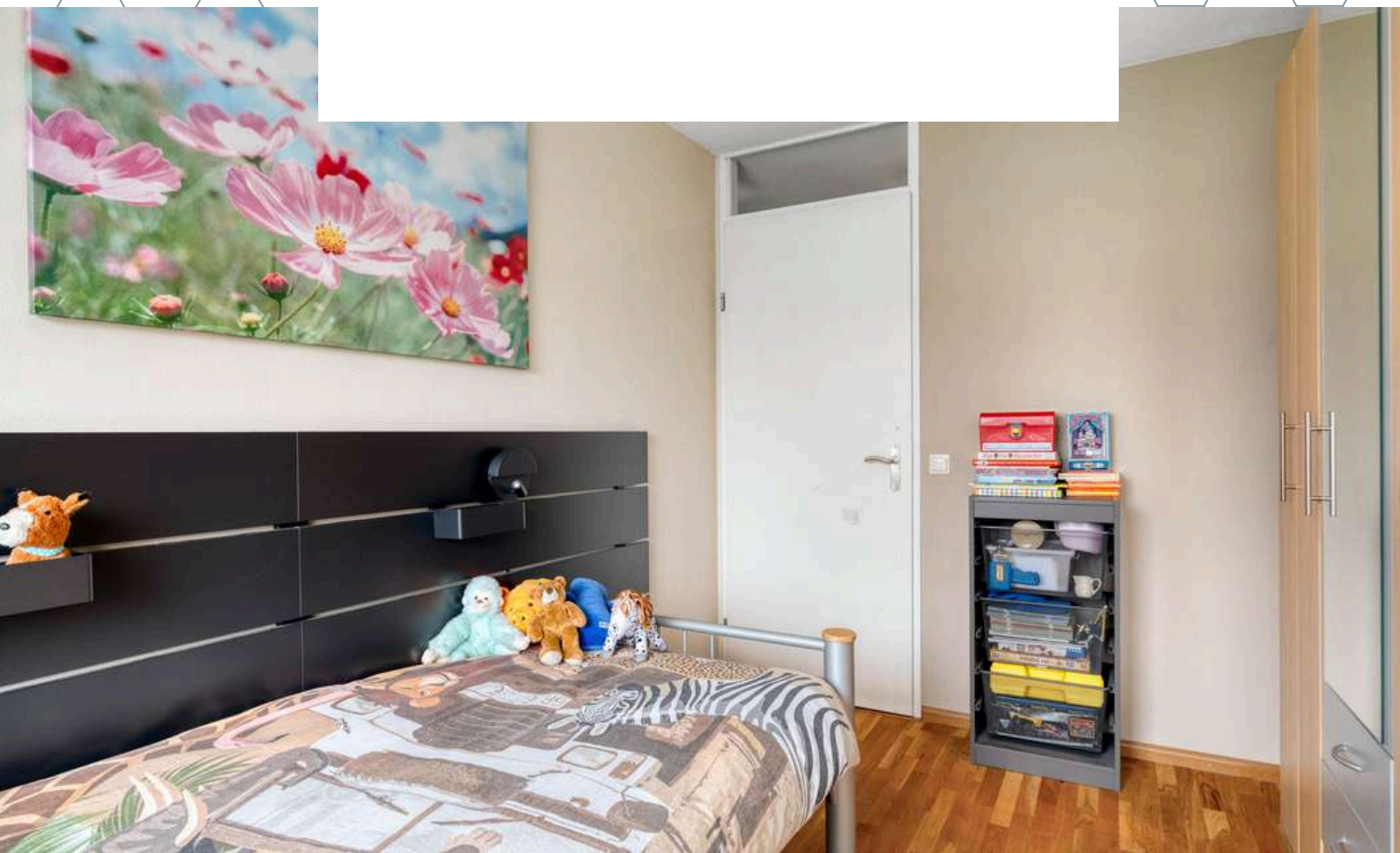


Slaapkamer 1 is afgewerkt met een  
tapijt vloer, gesauste wanden en een  
spuitwerk plafond.



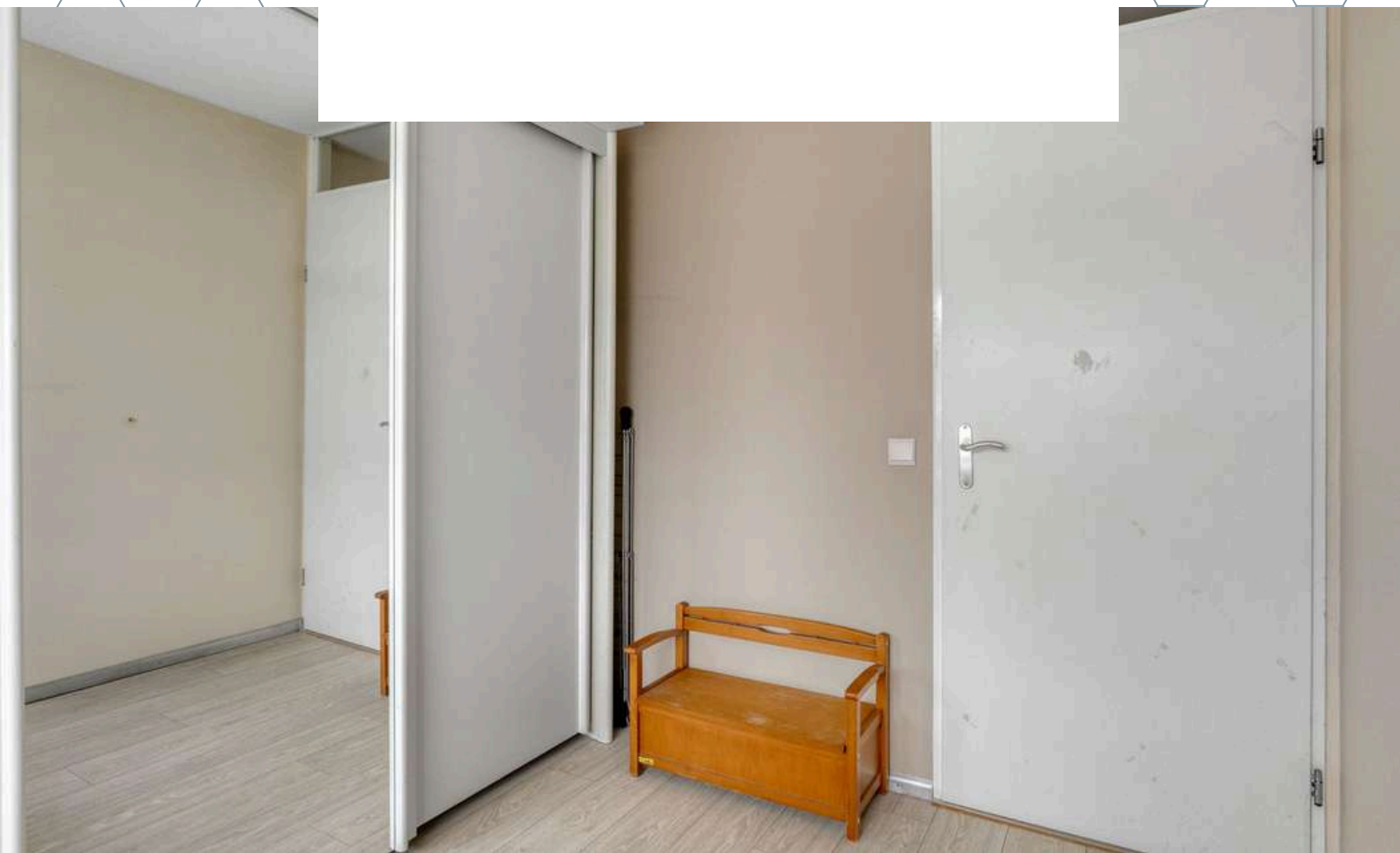


Slaapkamer 2 is afgewerkt met een lamelparketvloer, gesauste wanden en een spuitwerk plafond.





Slaapkamer 3 is afgewerkt met een laminaatvloer, gesauste wanden en een spuitwerk plafond.



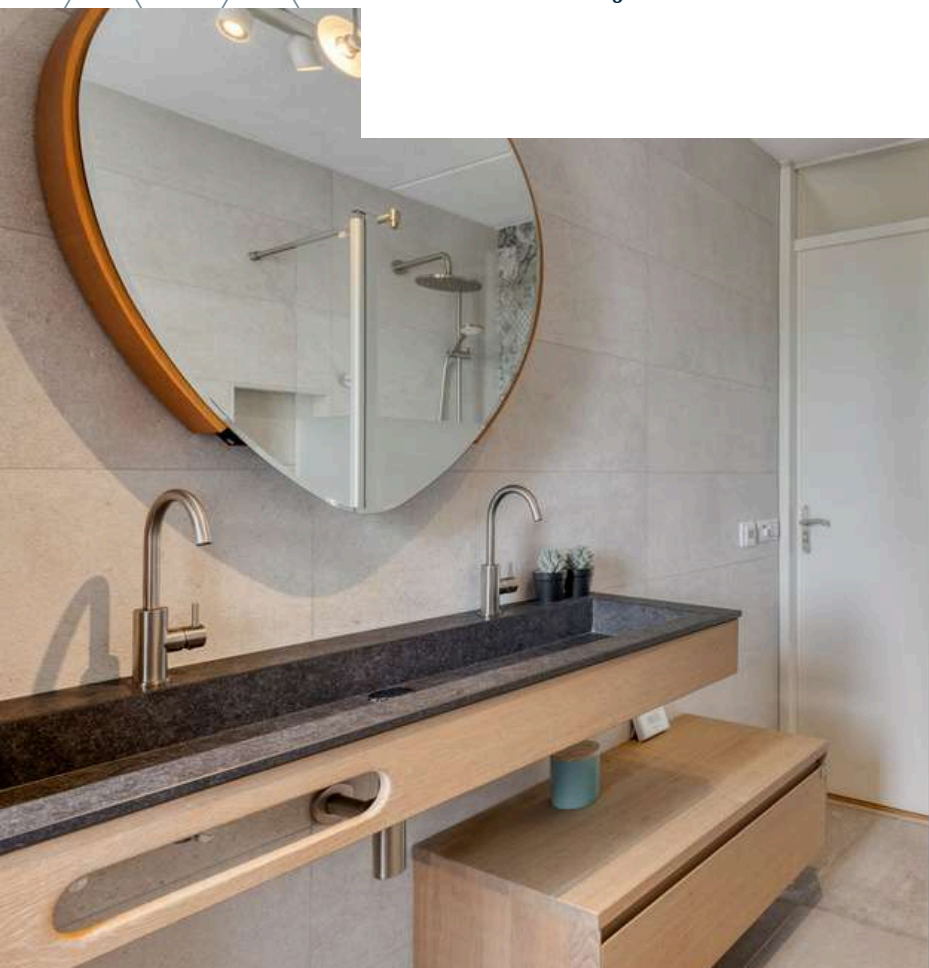


# BADKAMER

*Jullie wanen je in een 5-sterren hotel met deze parel van een badkamer!*

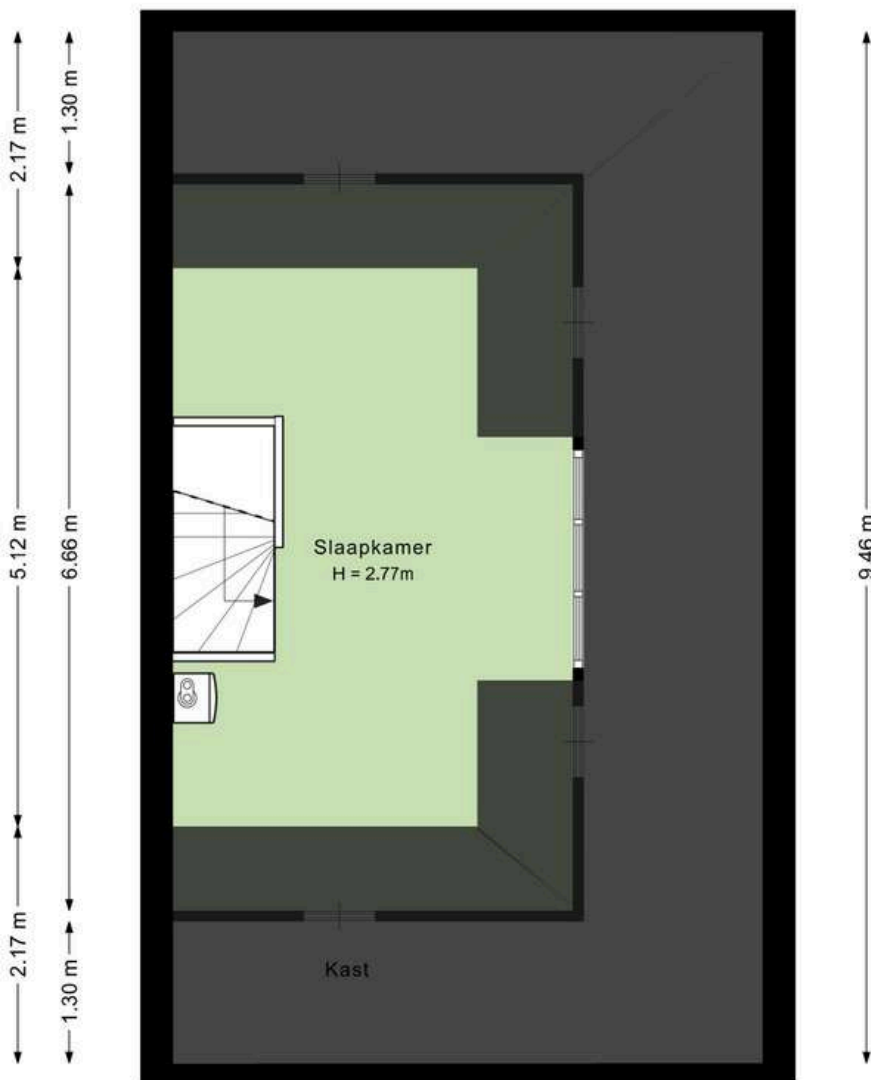


De moderne badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een spuitwerk plafond. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, design radiator, elektrische vloerverwarming, natuurlijke- en mechanische ventilatie.





# 2E VERDIEPING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Middels de vaste trap op de eerste verdieping bereiken jullie de slaapkamer op de tweede verdieping. De vierde slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer, gesauste wanden en een spaanplaat plafond. De kamer beschikt over knieschotkasten, dakkapel en de CV-Ketel (Vaillant.2018)





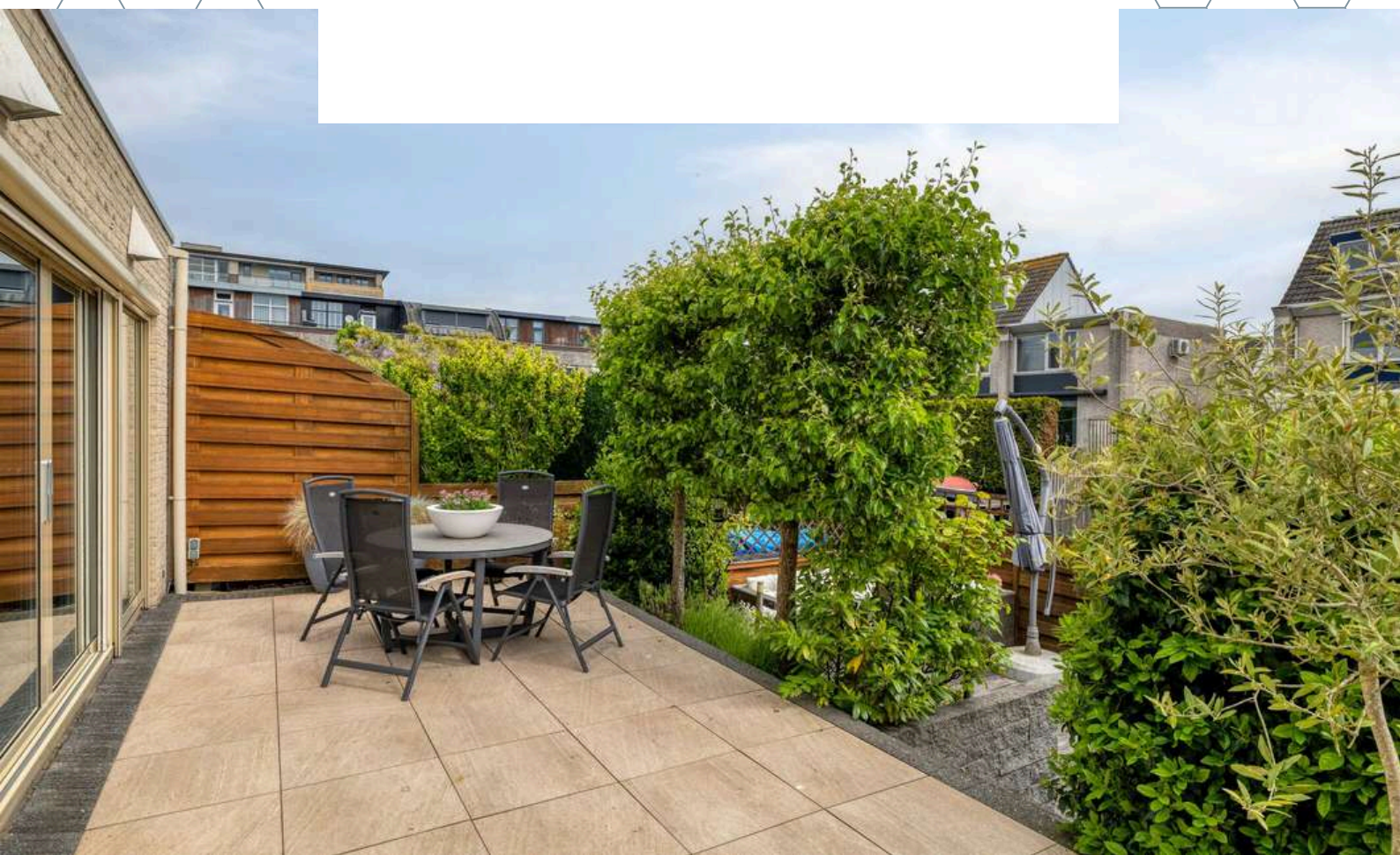


# TUIN

*Hier loopt binnen moeiteloos over in buiten en voelt iedere dag een beetje als vakantie.*



De tuin is een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een rustige ochtendkoffie of gewoon even ontspannen aan het water. Dankzij de speelse indeling met verschillende niveaus en meerdere zitplekjes is er altijd wel een fijn plekje te vinden.









# GARAGE

*De inpandige garage is voorzien van elektra, sectionaaldeur, verwarming en omvormer t.b.v. zonnepanelen.*

# PLATTEGROND

Begane grond + tuin







# BESTEMMING

## Volgens het Omgevingsloket

### 'Wonen' - Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdgebouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger' en 'steiger': uitsluitend vlonders en steigers;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'garage': uitsluitend garageboxen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd': tevens maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening op de begane grondlaag;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens maatschappelijke voorzieningen op de begane grondlaag;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': uitsluitend een geheel of gedeeltelijk onder het peil gelegen parkeervoorziening;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ontmoetingsruimte': tevens een ontmoetingsruimte ten behoeve van de naastgelegen gestapelde woningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats': uitsluitend voor het wonen in een woonwagen;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals paden, tuinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en erven met de daarbij behorende bouwwerken.

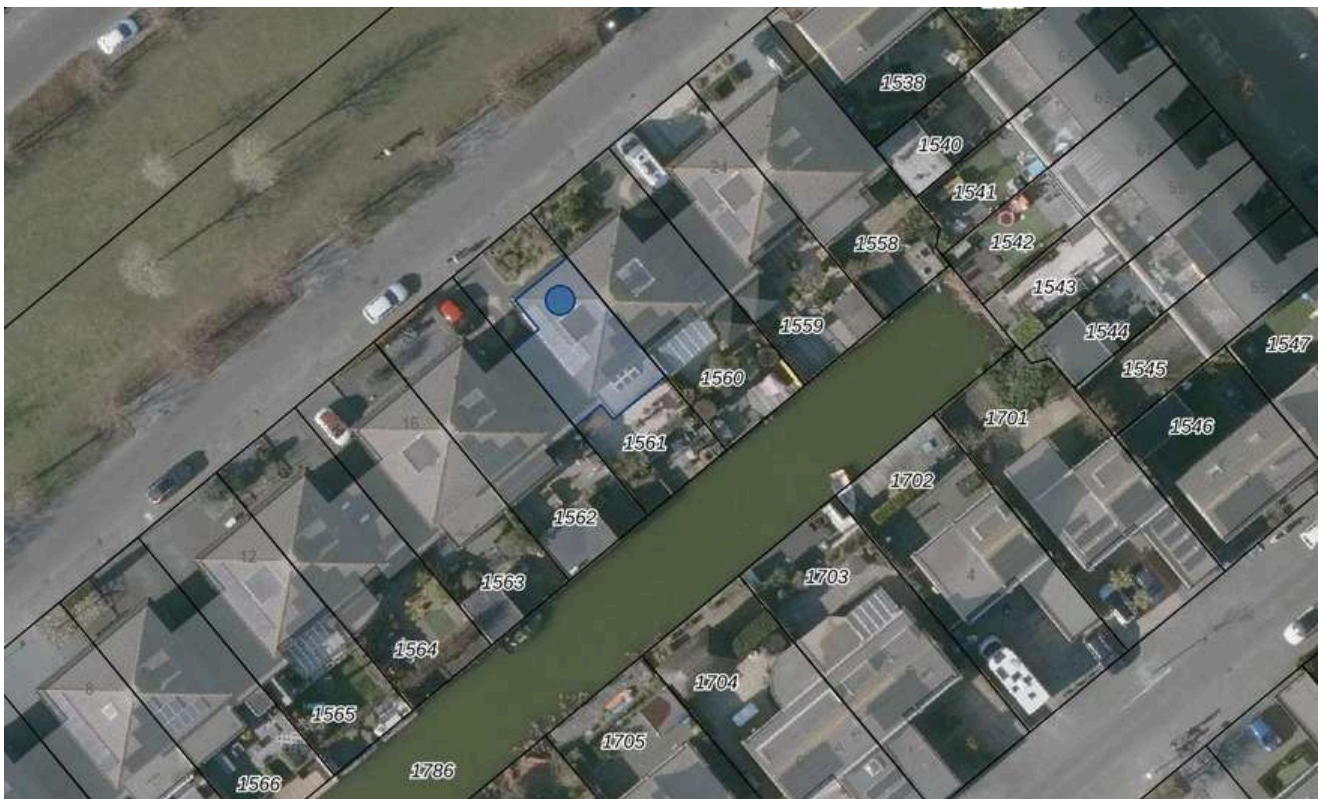
### Tuin - Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen bestemmingen, met de daarbij behorende andere bouwwerken;
2. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger': uitsluitend vlonders en steigers;
3. parkeervoorzieningen;
4. waterhuishoudkundige voorzieningen;
5. bijbehorende bouwwerken.

The screenshot shows the Omgevingsloket website interface. At the top, there is a search bar with the text 'Locatie zoeken' and a search button. Below the search bar, the location 'Boeleraak 20, 4617GB Bergen op Zoom' is displayed. The main map area shows a zoning plan with various plots, including 'Boeleraak 20, 4617GB Bergen op Zoom' highlighted in yellow. The map also shows a river and other plots with numbers like 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1702, and 1703. On the right side, there is a sidebar with the title 'Bestemmingsplan Bergse P 2015' and details about the plan, including 'bestemmingsplan - Gemeente Bergen op Zoom' and 'vastgesteld 22-10-2015 - geheel onherroepelijk'. Below this, there are sections for 'Bestemmingsvlakken (2)', 'Bouwaanduidingen (2)', 'Bouwvlakken (1)', and 'Functieaanduidingen (2)'. The 'Bestemmingsvlakken' section shows 'Wonen' (yellow) and 'Tuin' (green). The 'Bouwaanduidingen' section shows 'twee-aaneen' and 'karakteristiek'. The 'Bouwvlakken' section shows 'bouwvlak'. The 'Functieaanduidingen' section shows 'aanlegsteiger'. On the left side, there is a legend titled 'Legenda Kaartlagen' with various layers and their status (on/off).

# KAART BAGVIEWER



**HET LIJKT ONS DUS OVERDUIDELIJK  
DAT DEZE WONING EEN  
BEZICHTIGING WAARD IS! ZIEN IS  
GELOVEN DUS DRUK OP DE KNOP EN  
NEEM CONTACT MET ONS OP.**



Het meetwerk is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

#### ALGEMEEN

Bezichtiging uitsluitend via ons kantoor. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door makelaarskantoor Buuron & Kuipers Makelaars Taxateurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boeieraak 20



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie M	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1561	
—	Bebouwing		
Voor een eersludend uittreksel, geleverd op 24 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 databankrecht.	

# BERGEN OP ZOOM

*Historisch, sfeervol en gastvrij.*

Bergen op Zoom is een sfeervolle en gastvrije stad met veel historische gebouwen en een pittoresk centrum. Bovendien biedt de stad een grote variatie aan restaurants, eetcafés en andere horecagelegenheden. Als je op zoek bent naar een rustige woonomgeving, dan zijn de idyllische wandel- en fietsroutes rondom Bergen op Zoom en richting Zeeland ideaal om te genieten van het prachtige West-Brabantse landschap. Dankzij de snelle verbinding met steden zoals Breda, Rotterdam en Antwerpen is Bergen op Zoom ook goed bereikbaar.









**MARIEKE KUIPERS**  
PARTNER

085 020 13 90  
0630414883  
marieke@buuron-kuipers.nl

---

**JOYCE DE GROOT**  
K-RMT MAKELAAR -  
PARTNER

085 020 13 90  
0636501774  
joyce@buuron-kuipers.nl



BLAUWSTRAAT 64 - STEENBERGEN

**MEER WETEN?**

*Wij beantwoorden graag alle vragen!*

# BIEDPROCES



Middels de QR code heeft u toegang tot het online biedformulier van deze woning.



*Ik heb mijn bieding ingezonden, hoe nu verder?*

1. U ontvangt een bevestiging van uw bieding.
2. Tijdens lopende onderhandelingen wordt uw bieding in een digitale kluis geplaatst
3. De verkoper wijst de koper aan van de woning, de makelaar zal hierover met de koper telefonisch contact opnemen

A smartphone screen showing the 'Eerlijk Bieden' bidding form. The form is titled 'Eerlijk Bieden' and includes a section for 'Contactgegevens' with fields for 'Voornaam\*', 'Achternaam\*', 'E-mailadres\*' (with 'e-mail@adres.nl' as a placeholder), 'Bevestig e-mailadres\*' (with 'e-mail@adres.nl' as a placeholder), and 'Telefoonnummer\*' (with '0612345678' as a placeholder). Below this is a section for 'Jouw bod:' with a field for 'Bedrag\*' and the instruction 'Voer de koopsom in'. The phone's status bar at the top shows the time as 9:41 and signal strength icons.

# HYPOTHEEK NODIG?

**O.A. VERHUISREGELING, STARTERS- EN VASTGOEDLENING MOGELIJK**

Voordat jullie op een woning gaan bieden is het handig en belangrijk dat jullie weten wat de financiële mogelijkheden exact zijn. Kuipers Hypotheken helpt jullie met het maken van een geheel gratis en vrijblijvende inventarisatie van jullie situatie en het maken van een volledig inzicht in jullie financiële mogelijkheden.

Kuipers Hypotheken werkt samen met meer dan 50 geldverstrekkers en biedt daarmee altijd de scherpste rente en beste voorwaarden in de markt. Volledig ontzorgen en bijstaan bij alle financiële vraagstukken is waar Kuipers Hypotheken voor staat. Middels een persoonlijke aanpak gericht op jullie specifieke situatie neemt Kuipers Hypotheken jullie mee in de wereld van hypotheeken. Met één belangrijk doel, het passend maken van jullie wensen op jullie mogelijkheden om het aankopen van jullie droomwoning mogelijk te maken!

Kuipers Hypotheken helpt u graag om alle mogelijkheden te bekijken!



**€ 250,-**

**KORTING OP DE HYPOTHEEKADVIESKOSTEN**

*TEGEN INLEVERING VAN DEZE VOUCHER ONTVANGT U € 250,- KORTING OP UW HYPOTHEEKADIES*



**MAIL DEZE VOUCHER NAAR:**  
**INFO@BUURON-KUIPERS.NL**



# BUURON & KUIPERS

makelaars

Buuron & Kuipers Makelaars is een jong en fris makelaarskantoor met wortels die natuurlijk wel goed diep in de grond zitten. In de loop der jaren is ons kantoor uitgegroeid tot één van de grotere spelers in met name West-Brabant en het eiland Tholen.

We don't have dreams, we have goals! Klinkt best tof en is zeker passend, maar wel gecombineerd met: "Wij zeggen wat wij doen en wij doen wat wij zeggen"

Wij werken in de volgende segmenten:

- Verkoop / verhuur woningen
- Aankoop woningen
- Verhuur en verkoop van bedrijfsmatig vastgoed
- Verkoop / Aankoop Vastgoedbeleggingen
- Vastgoedbeheer asset management



TELEFOONNUMMER  
085 020 13 90



E-MAILADRES  
INFO@BUURON-KUIPERS.NL



WEBSITE  
WWW.BUURON-KUIPERS.NL



INSTAGRAM  
@BUURONKUIPERS



FACEBOOK  
BUURON & KUIPERS MAKELAARS



LINKEDIN  
BUURON & KUIPERS MAKELAARS



Blauwstraat 64  
4651 GD  
Steenbergen