

Brochure

**GALGENBAAN 6A en 4A
BERGEN OP ZOOM**



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





GALGENBAAN 6A EN 4A BERGEN OP ZOOM
Vraagprijs: € 500.000,- 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



Keuken



Hal met toilet en trap naar 1^e verdieping



Slaapkamer 1 (1^e verdieping)



Slaapkamer 2 (1^e verdieping)



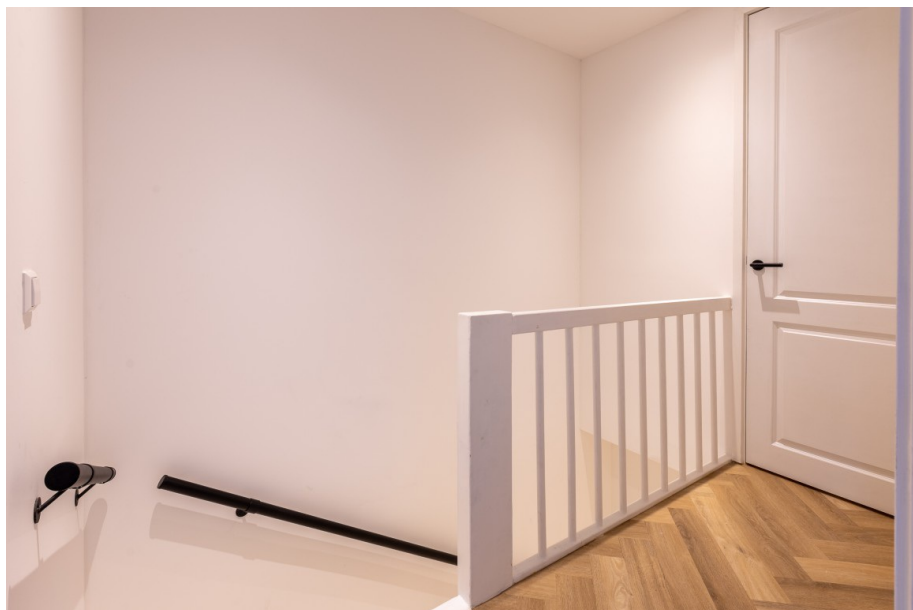
Slaapkamer 3 (1^e verdieping)



Badkamer



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



Slaapkamer 4 (2^e verdieping)



Achterzijde



Tuin met gastenverblijf



Straatbeeld



**Is jouw droom:
Een VOLLEDIG AFGEWERKTE en INSTAPKLARE NIEUWBOUWWONING?
Maar je wilt eigenlijk niet wachten tot hij gebouwd is?
Deze ENERGIEZUINIGE HOEKWONING met bijbehorende LOODS van 70m² welke is
ingericht als gastenverblijf, is DIRECT BESCHIKBAAR.**

Een ideaal familiehuus, aan een rustige weg, en toch dichtbij het historische centrum van Bergen op Zoom. GLOEDNIEUW en nog nooit bewoond geweest. Klaar voor jou om er je thuis van te maken zonder zorgen over renovaties of onderhoud.

Met een woonoppervlakte van 143 m² en een hoogwaardige afwerking, straalt dit fijne, moderne huis een uitnodigende sfeer uit.

Deze woning, heeft veel te bieden. De WOONKAMER met OPEN KEUKEN van samen 42 m² met zicht op en toegang tot de TUIN. De moderne open keuken (15 m²) in een prachtige hedendaagse kleur is voorzien van inbouwapparatuur.

Van de 4 SLAAPKAMERS liggen er 3 (11, 13 en 15 m²) op de 1^e verdieping en de grootste, van maar liefst 29 m², op de 2^e verdieping.

De BADKAMER is luxe ingericht met inloopdouche, wastafelmeubel en 2^e toilet.

De gehele woning heeft een visgraat pvc vloerafwerking met vloerverwarming en kunststof kozijnen voorzien van HR ++ glas, wat bijdraagt aan het totale comfort van de woning.

Aan de achterzijde is een knusse stadstuin gelegen, deze kan nog naar eigen inzicht verder ingericht kan worden.

Daarnaast is in de tuin nog een LOODS aanwezig welke een eigen cv heeft. Deze loods is ingericht als gastenverblijf met keuken, badkamer en 3 slaapkamers.

Noemenswaardigheden:

- ECHT instapklaar
- alle voordelen van een nieuwbouwwoning
- helemaal de sfeer en luxe van 2026
- visgraat pvc vloeren voorzien van vloerverwarming
- keukenapparatuur van Siemens
- paneel deuren
- energielabel A
- energiezuinig voorzien van warmtepomp
- kunststof kozijnen met HR++ glas
- diverse supermarkten en scholen in de directe omgeving
- dichtbij stadscentrum
- uitvalswegen op enkele autominuten
- station op enkele minuten fietsafstand

WONING:

Begane grond: (betonvloer) **Entree hal;** pvc visgraat vloerafwerking, vloerverwarming, strak stucwerk wanden en plafond, inbouwspots, kunststof kozijn en voordeur, HR++ dubbelglas, zwarte stalen deur naar woonkamer, trap naar 1^e verdieping.
Meterkast; 12 groepen, 4 x aardlekschakelaar, 2 groepen voor warmtepomp.
Toilet; tegelvloer, vloerverwarming, tegelwanden, strak stucwerk plafond, hangcloset, handwasbakje, mechanische ventilatie.

Woonkamer (27 m²); pvc visgraat vloerafwerking met vloerverwarming, strak stucwerk wanden en plafond, inbouwspots, kunststof kozijnen, HR++ dubbelglas, deur naar tuin.

Open keuken (15 m²); pvc visgraat vloerafwerking, vloerverwarming, strak stucwerk wanden en plafond, inbouwspots, kunststof kozijn, HR++ dubbelglas, moderne inrichting met composiet blad, inductie kookplaat met centrale afzuiging, koel-vriescombinatie, combimagnetron, vaatwasmachine, rvs spoelbak.

Tuin; op het zuidwesten gelegen, klinkerbestrating en tegels.

1^e verdieping: (betonvloer) **Overloop;** pvc visgraat vloerafwerking, vloerverwarming, strak stucwerk wanden en plafond, inbouwspots, vaste trap naar 2^e verdieping.

Slaapkamer 1 (11 m²); gelegen aan achterzijde, pvc visgraat vloerafwerking, vloerverwarming strak stucwerk wanden en plafond, inbouwspots, kunststof kozijnen, HR++ dubbelglas.

Slaapkamer 2 (13 m²); gelegen aan achterzijde, pvc visgraat vloerafwerking, vloerverwarming strak stucwerk wanden en plafond, inbouwspots, kunststof kozijnen, HR++ dubbelglas.

Slaapkamer 3 (15 m²); gelegen aan voorzijde, pvc visgraat vloerafwerking, vloerverwarming, strak stucwerk wanden en plafond, inbouwspots, kunststof kozijnen, HR++ dubbelglas.

Badkamer (4 m²); tegelvloer, vloerverwarming, tegelwanden, strak stucwerk plafond, inbouwspots, douche met douchegarnituur en regendouche, badkamermeubel met wastafel en dubbele kraan, spiegel met verlichting, hangcloset, kunststof kozijn, HR++ dubbelglas.

Zolder: (betonvloer) **Overloop;** visgraat pvc vloerafwerking, vloerverwarming, strak stucwerk wanden en plafond, inbouwspots.

Slaapkamer 4 (29 m²); visgraat pvc vloerafwerking, vloerverwarming, strak stucwerk wanden, plafond en dakvlak, inbouwspots, dakkapel, kunststof kozijnen, HR++ dubbelglas.

C.V.-ruimte; visgraat pvc vloerafwerking, vloerverwarming, strak stucwerk wanden en plafond en dakvlak, warmtepomp, boiler, mechanische ventilatie.

LOODS:

Begane grond: **Woonkamer met open keuken (34 m²);** tegelvloer, vloerverwarming, damwand (betonvloer)

platen wanden, agnesplaten plafond, aluminium kozijnen, HR++ dubbelglas, in hoek opgesteld keukenblok met granito werkblad, rvs spoelbak, keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, 2x magnetron, koffieautomaat.

Meterkast; 6 groepen, 3 aardlekschakelaars, kookgroep.

Slaapkamer 1 (8 m²); tegelvloer, plaatmateriaal wanden en plafond, aluminium kozijn, HR++ dubbelglas.

Slaapkamer 2 (10 m²); tegelvloer, plaatmateriaal wanden en plafond, aluminium kozijn, HR++ dubbelglas, toegang tot zolder via vlizo.

Slaapkamer 3 (10 m²); tegelvloer, plaatmateriaal wanden en plafond, aluminium kozijn, HR++ dubbelglas.

Badkamer (4 m²); tegel vloer en wanden, plaatmateriaal plafond, douchecabine, wastafel, w.c., mechanische ventilatie.

Zolder:

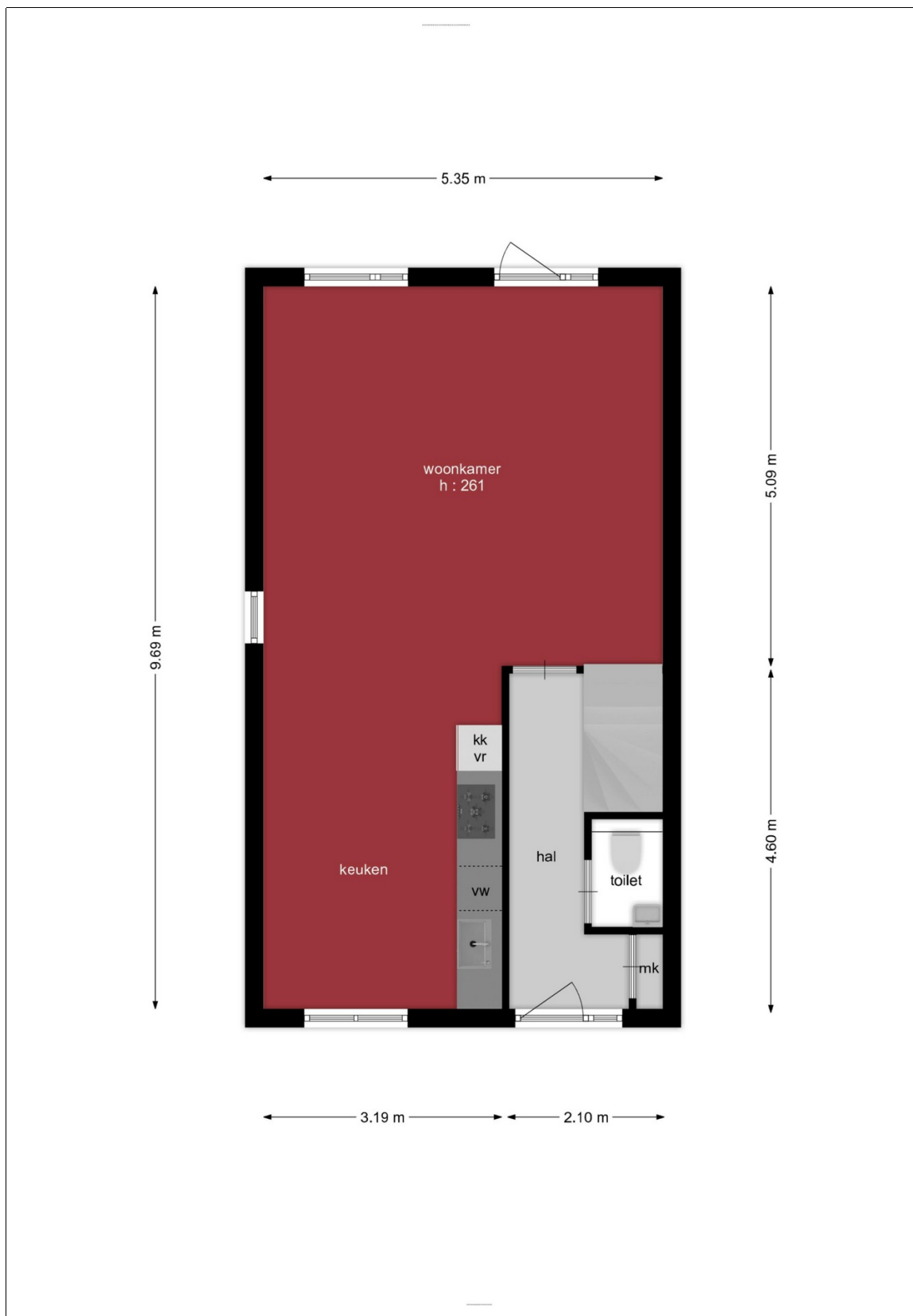
houten vloer, damwand platen wanden, c.v.-combiketel (Intergas, bouwjaar 2003), omvormer zonnepanelen, mechanische ventilatie unit.

Algemeen:

- * Kadastraal bekend: Bergen op Zoom F 11120 + F 11121
- * Perceelsoppervlak: 90 m²+ 274 m²
- * Woning inhoud: Circa 481 m³
- * Woonoppervlak: Circa 143 m²
- * Bouwjaar opstellen: Omstreeks 2025
- * Bouwaard woning: Hout skeletbouw; betonnen vloeren, metselwerk buitengevels, kunststof kozijnen, platdak met bitumineuze dakbedekking en schuinschilden aan de voor- en achterzijde met pannen gedekt. Het binnen spouwblad en binnenwanden zijn allen uitgevoerd in gipsplaat.
- * Isolatie: Gevel-, dak- en vloerisolatie, dubbelglas HR++
- * Energielabel: A geldig tot 23-03-2036
- * Onderhoud: Binnen : Uitstekend
Buiten : Uitstekend
- * Gemeentelijke lasten: Rioolrechten: € 369,22 / jr
Verontreinigingsheffing: € 273,47 / jr +/- diftar
- * Erfdienstbaarheden: recht van overpad (nog te vestigen)
- * Vraagprijs: € 500.000,-- 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.



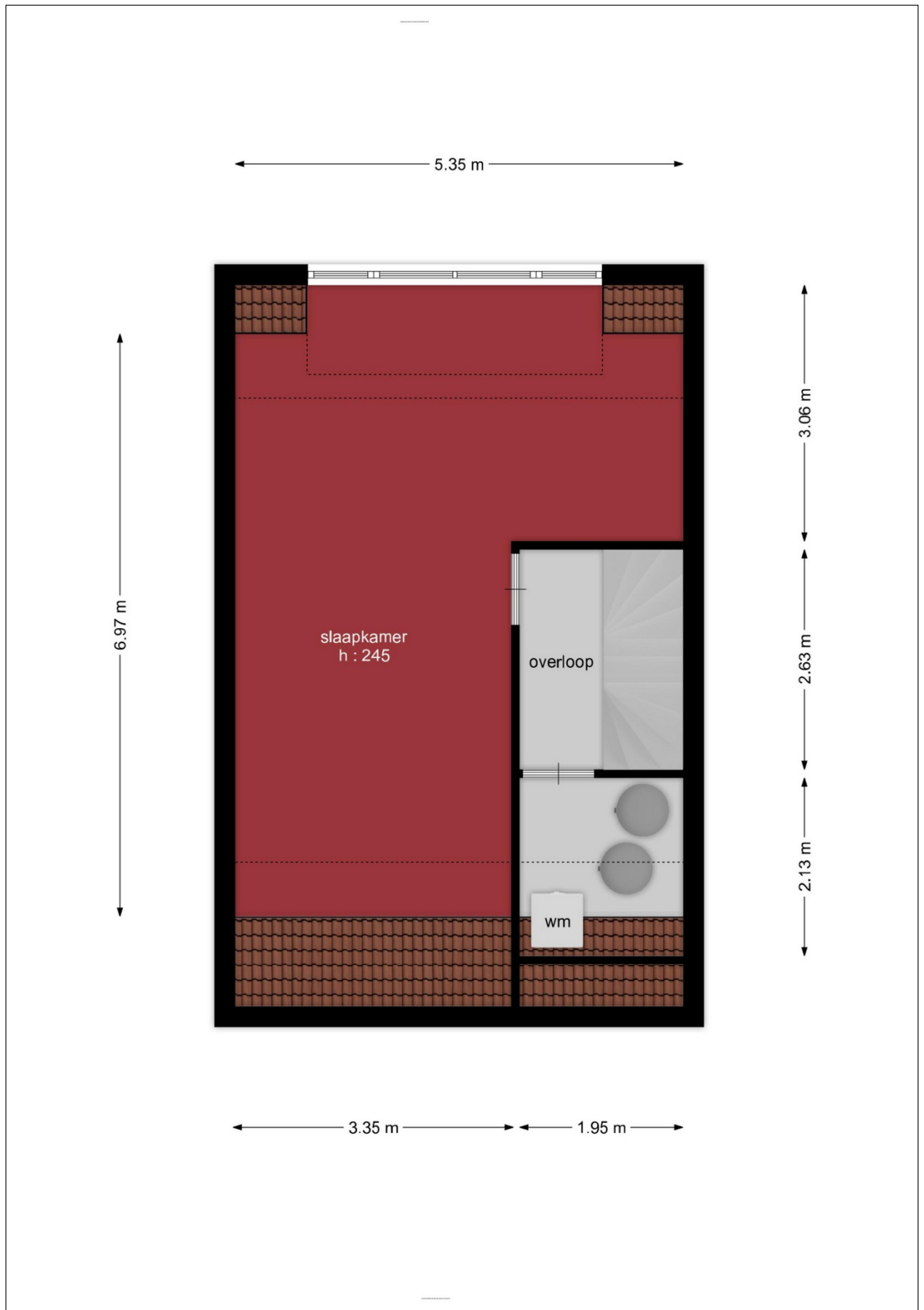
Woning - Begane grond

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



Woning - 1^e verdieping

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

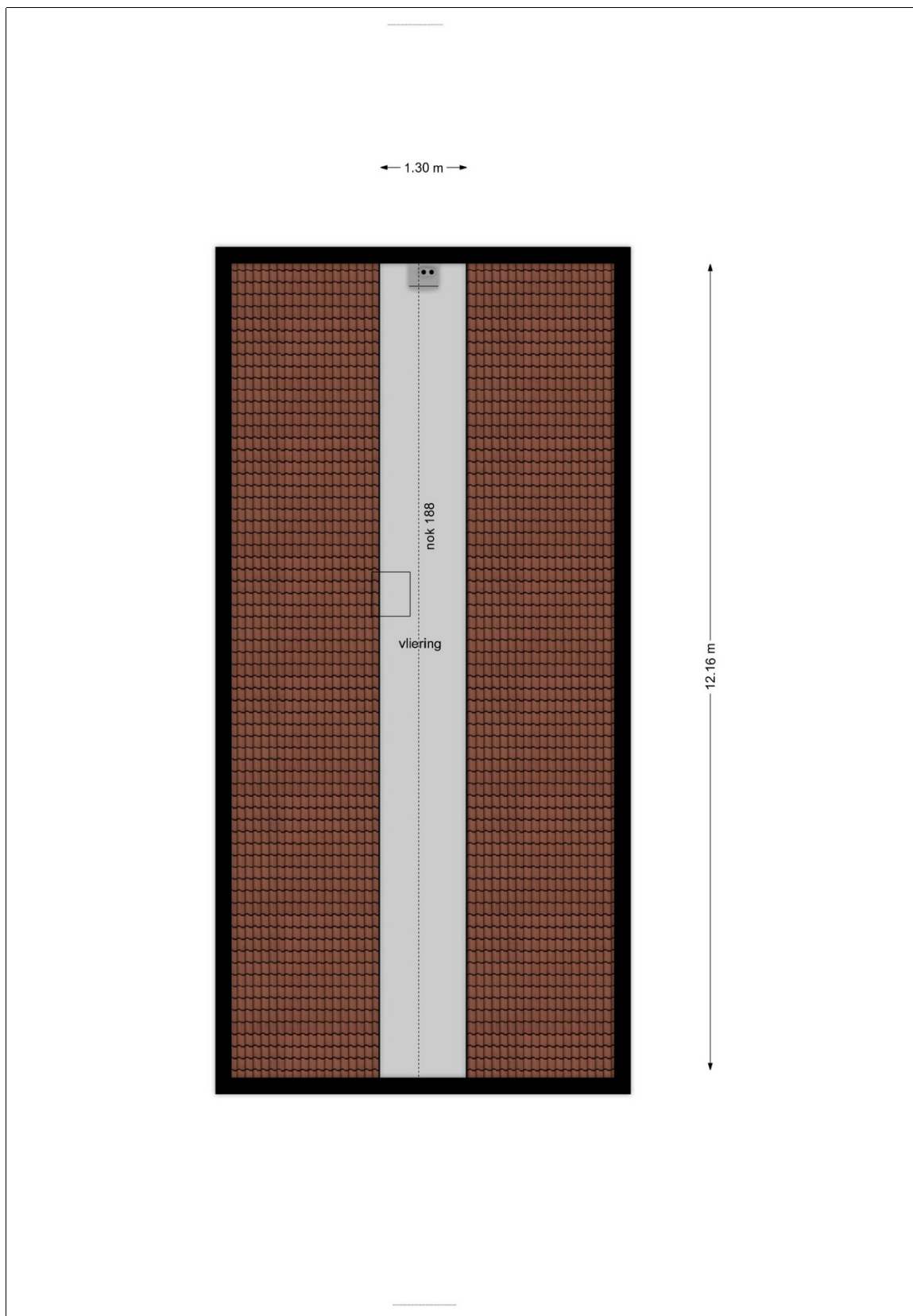


Woning - 2^e verdieping




GALGENBAAN 4a BERGEN OP ZOOM
Loods - Begane grond

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



GALGENBAAN 4a BERGEN OP ZOOM
Loods- Zolder



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen op Zoom Sectie F Perceel 11119</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Kadastrale kaart

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:

