

# TE KOOP



**Generaal Spoorstraat 46**

Bergen Op Zoom

€ 350.000 k.k.



't Hoen & Partners  
makelaardij

076-5440545  
info@ehp-makelaardij.nl  
www.ehp-makelaardij.nl



# Generaal Spoorstraat 46 Bergen

Instapklaar wonen in een verrassend ruime en in 2025 volledig gerenoveerde eindwoning met diepe achtertuin van ca. 16 m. op het westen! Deze sfeervolle woning combineert modern wooncomfort met een eigentijdse afwerking en beschikt onder meer over een ruime, sfeervolle woonkamer met pelletkachel, een luxe keuken, 4 slaapkamers, een moderne badkamer en een zolderverdieping met kunststof dakkapel. De woning is de afgelopen periode op zeer grondige wijze gemoderniseerd en verduurzaamd, waardoor een comfortabele en eigentijdse gezinswoning is ontstaan.

De woning is in 2025 vrijwel volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Zo is de begane grond voorzien van een nieuwe geïsoleerde betonvloer met fraaie visgraat parketvloer, zijn de keuken, badkamer en het toilet vernieuwd en is vrijwel de gehele woning voorzien van glad stucwerk op wanden en plafonds. Daarnaast is de elektra vernieuwd, zijn diverse kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met H.R. ++ beglazing. Ook beschikt de woning over een kunststof schuifpui naar de achtertuin, een moderne

afwerking met nieuwe binnendeuren en eigentijdse materialen.

De diepe achtertuin van ca. 16 meter is gunstig gelegen op het westen en biedt volop privacy en is er sprake van de gehele dag zon, zowel in de ochtend als in de middag en in de avond. Er zijn de gehele dag zonnige en schaduwrijke plekken in de tuin. En via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar. Achter de bijkeuken staat in de tuin nog een bergruimte voor fietsen en tuinmeubilair

Woonoppervlakte ca. 100 m<sup>2</sup>. Inhoud ca 380 m<sup>3</sup>. Perceel 226 m<sup>2</sup>. Bouwjaar oorspronkelijk omstreeks 1957. Aanvaarding in overleg/eind september 2026.

Omgeving:

De woning is gelegen op korte afstand van het stadscentrum en diverse voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er meerdere

en Gall & Gall op circa 10 minuten loopafstand. Ook het vernieuwde Plusplein, met diverse winkels waaronder Jumbo, Action en Kruidvat, is op ongeveer 10 minuten lopen bereikbaar.

Het gezellige en bourgondische centrum van Bergen op Zoom, met onder meer de historische Grote Markt, terrassen, restaurants en winkels, bevindt zich op circa 15 minuten loopafstand. Daarnaast is ook het NS-station eenvoudig bereikbaar. De uitvalswegen richting de A4 en A58 zijn binnen enkele autominuten te bereiken, waardoor steden als Roosendaal, Breda, Rotterdam en Antwerpen goed bereikbaar zijn.

## Indeling

### Begane grond:

Entree/gang met tegelvloer, vernieuwde meterkast (2025) met 4 groepen, voorbereiding krachtstroom voor kookplaat en 2 aardlekschakelaars. Moderne voordeur met H.R.++ beglazing, een trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en modern gedeeltelijk betegeld toilet met hangend closet en fonteintje.

Ruime woonkamer met nieuwe geïsoleerde betonvloer voorzien van fraaie visgraat parketvloer, glad stucwerk wand- en plafonduafwerking, een pelletkachel, nieuwe binnendeuren, airco-unit, vernieuwd H.R.++ glas aan de voorzijde en een kunststof schuifpui aan de achterzijde naar de tuin.

Half open keuken aan de achterzijde met tegelvloer, kunststof kozijn en deur naar de achtertuin. De moderne luxe keukeninrichting is voorzien van een kunststof werkblad, spoelbak met ééngreeps mengkraan, 5-pits gaskookplaat, een praktische schuin geplaatste afzuigkap, combi oven/magnetron en een tegenover opgestelde ingebouwde koel-/vriescombinatie.

Aangebouwde bijkeuken/berging met en deur naar de achtertuin, ideaal als wasruimte en extra bergruimte.

### 1e verdieping:

Overloop met vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

3 slaapkamers, allen voorzien van glad gestucte wanden en plafonds.

Slaapkamer voorzijde met laminaatvloer, inbouwkast en houten kozijn met dubbel glas.

2 slaapkamers aan de achterzijde voorzien van laminaatvloeren, inbouwkast(en) en kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

Modern geheel vernieuwde badkamer voorzien van eigentijdse betegeling, breed wastafelmeubel met dubbele kraan, hangend closet, ligbad/douchecombinatie, elektrische vloerverwarming en handdoekenradiator.

### 2e verdieping:

Ruime open zolderkamer/slaapkamer voorzien van kunststof dakkapel (2019) met H.R.++ beglazing, moderne laminaatvloer, glad stucwerk afwerking, ingebouwde plafondsots en praktische bergruimte achter de knieschotten.

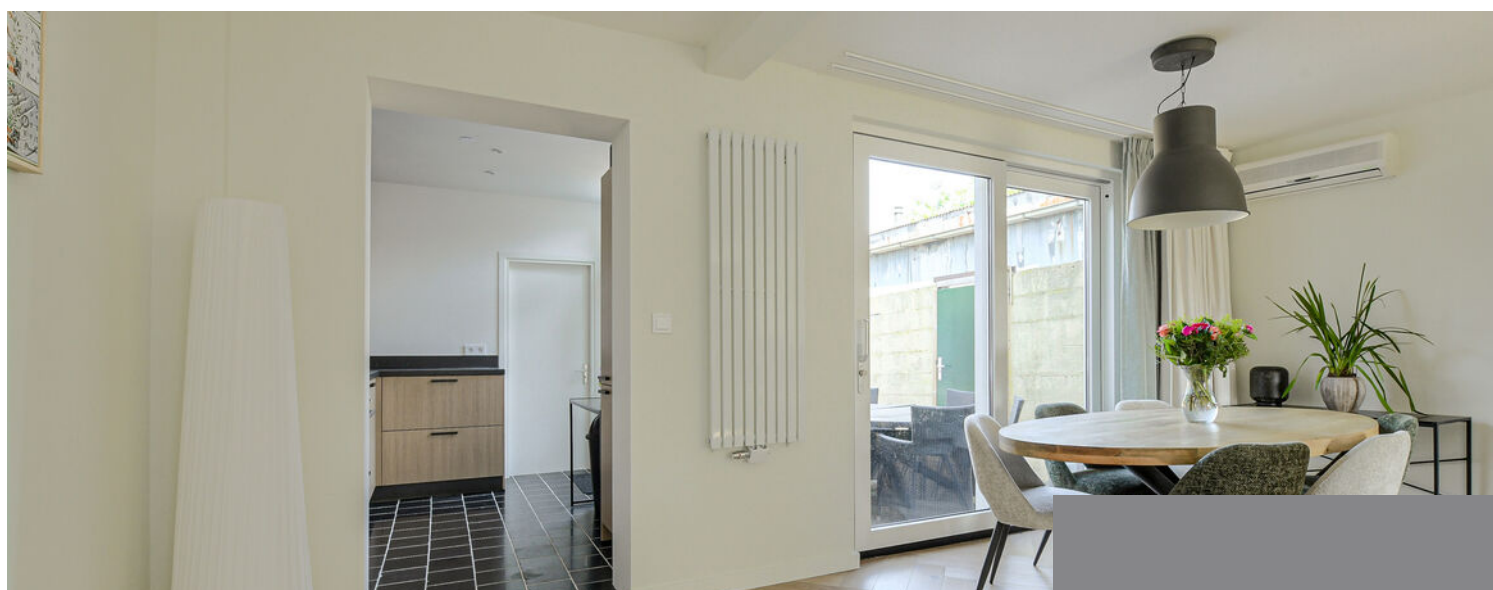
Separate bergruimte met opstelplaats van de combiketel (2019).

### Koopovereenkomst:

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijke is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Voor deze woning zal een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

### Funderingsrisico-indicator:

Volgens de beschikbare gegevens valt de funderingsrisico-indicator van deze woning binnen de categorie A-B-C, hetgeen duidt op geen dan wel een



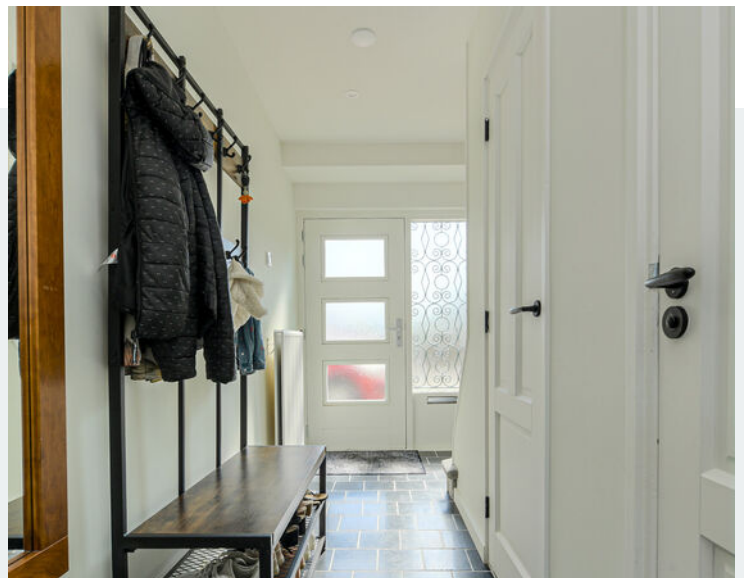
## Kenmerken

€ 350.000 k.k.

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte          | 100 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte       | 226 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                   | 385 m <sup>3</sup> |
| Tuinoppervlakte          | 80 m <sup>2</sup>  |
| Kamers                   | 5                  |
| Slaapkamers              | 4                  |
|                          |                    |
| Bouwjaar                 | 1957               |
| Energie label            | C                  |
| Bouwjaar CV ketel        | 2019               |
| Overige inpandige ruimte | 13 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte       | 12 m <sup>2</sup>  |



Begane grond



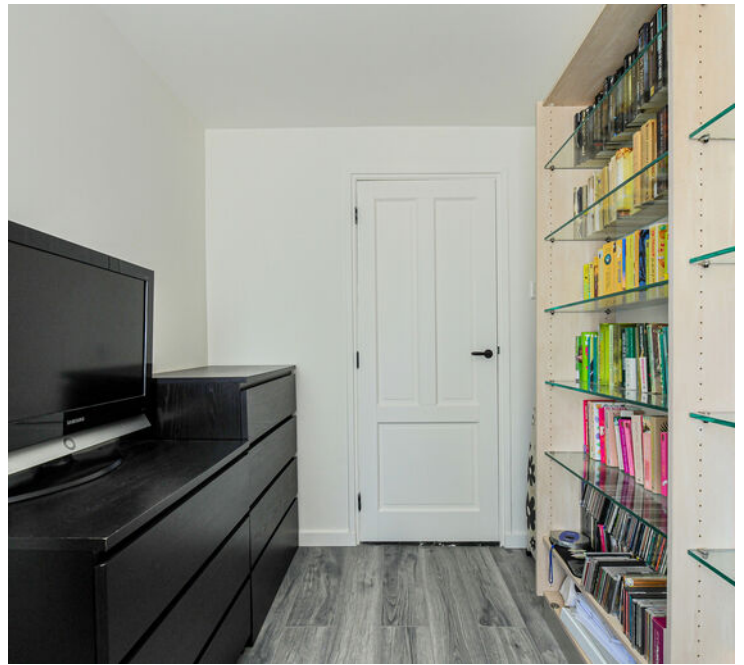
Begane grond



**Begane grond & 1e verdieping**



1e verdieping



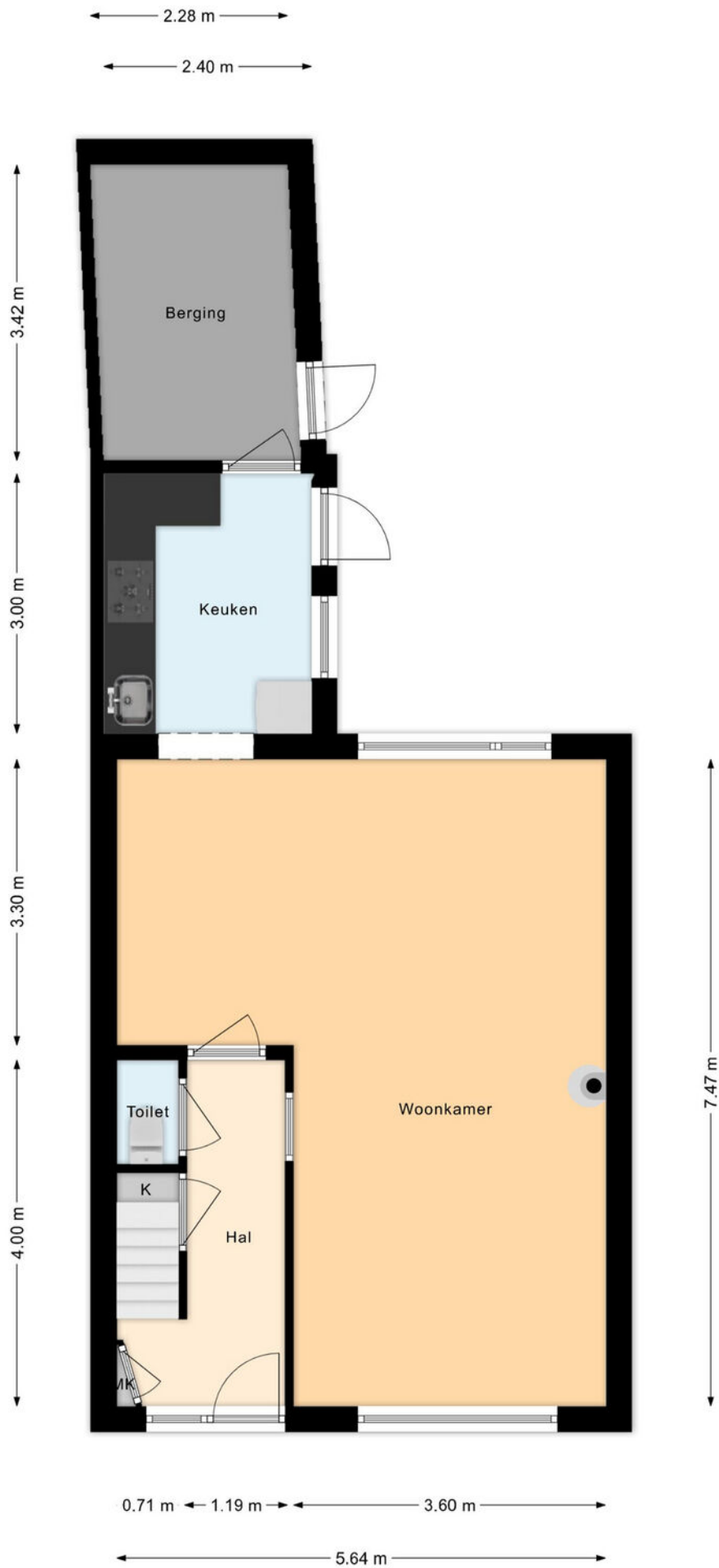
1e verdieping & 2e verdieping



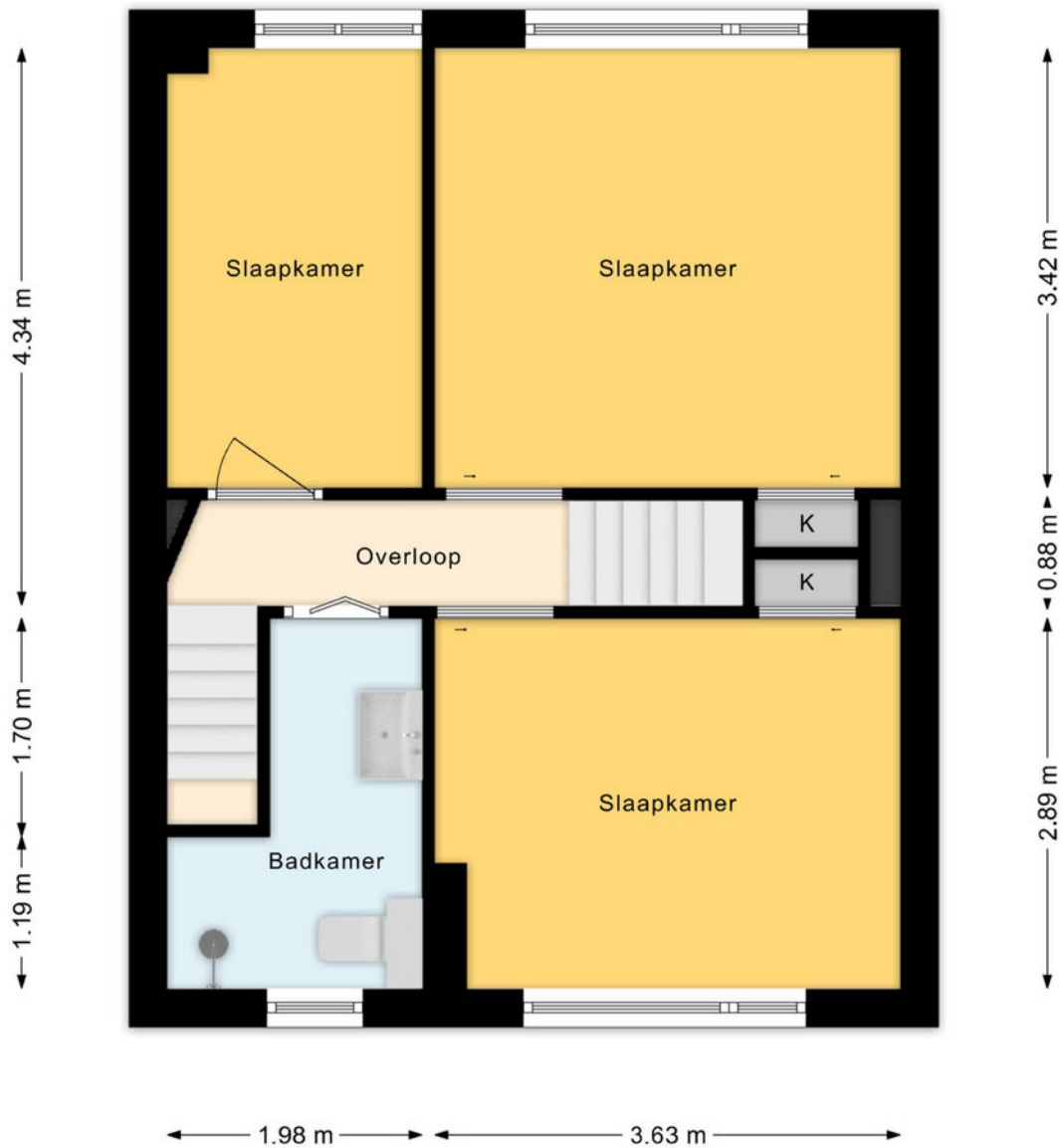
Achtertuint



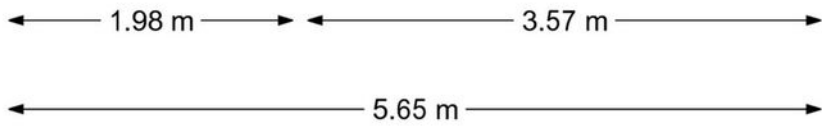
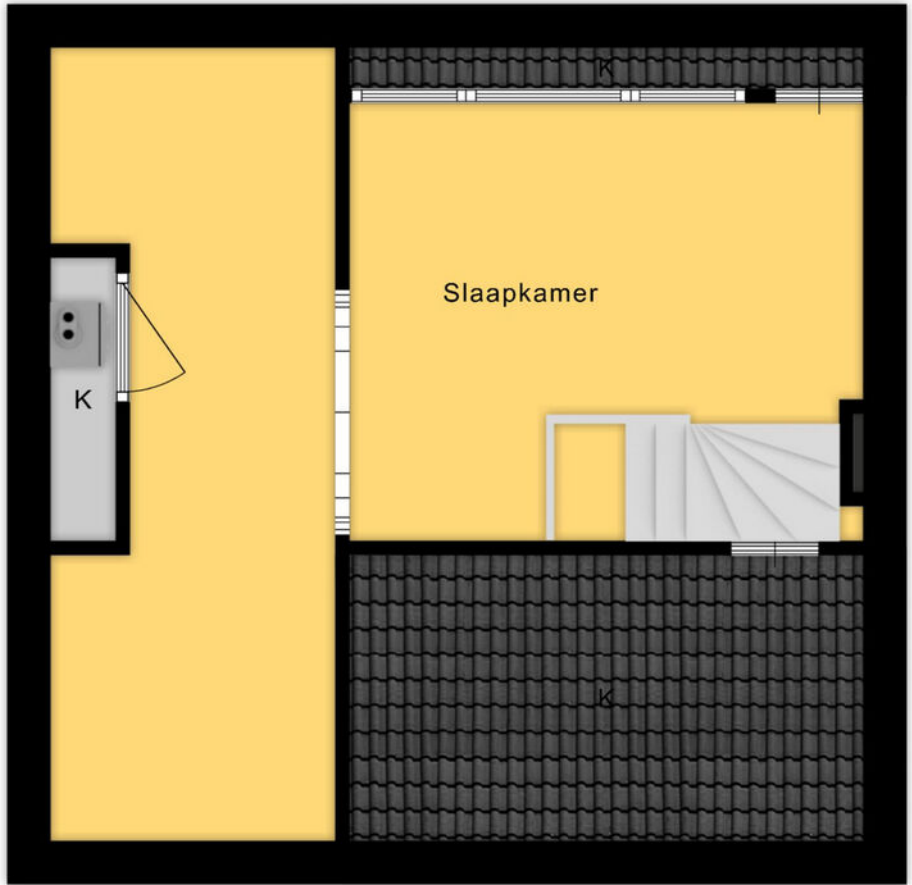
## Achteraanzicht & straatbeeld



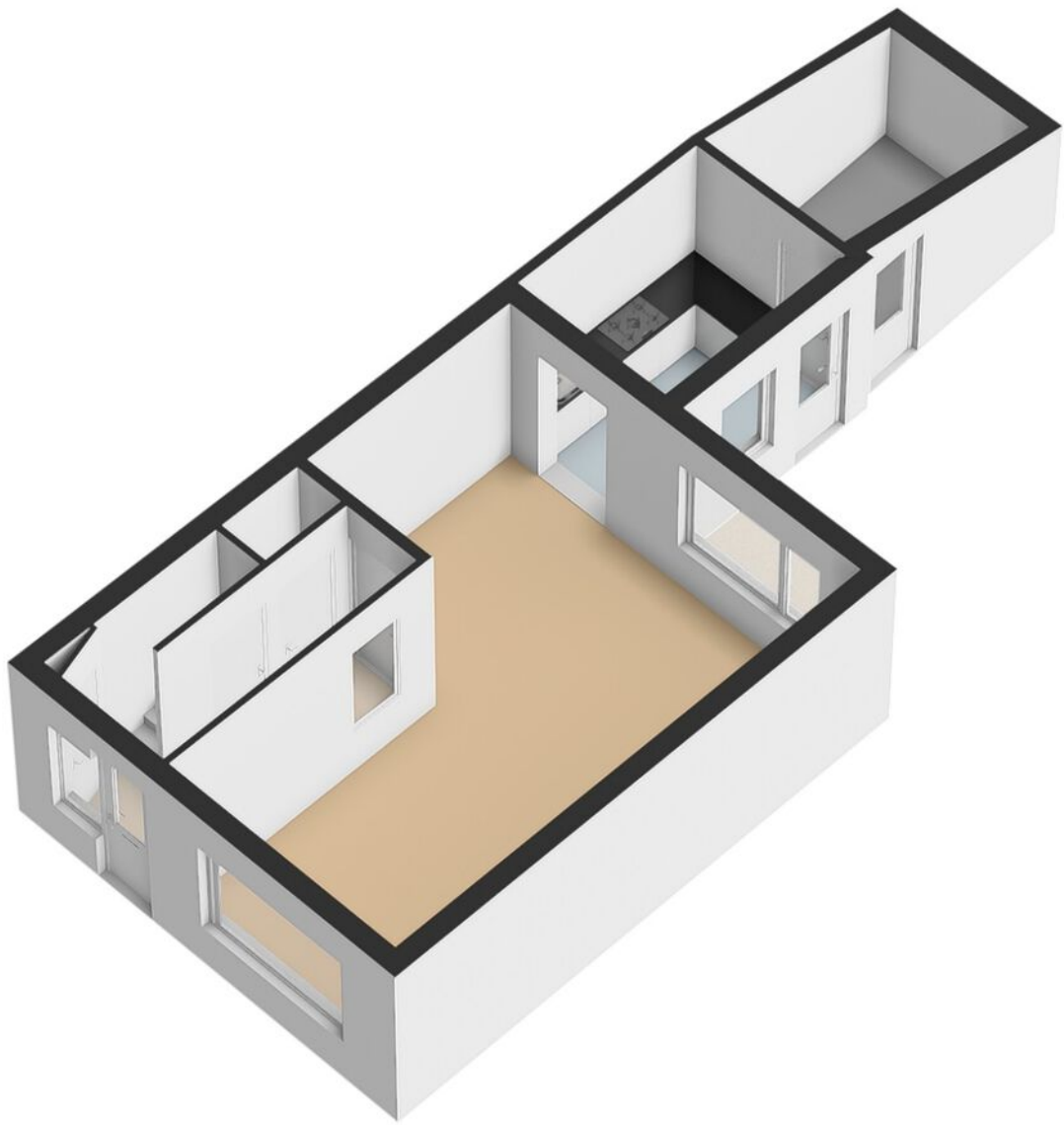
**Plattegrond begane grond**



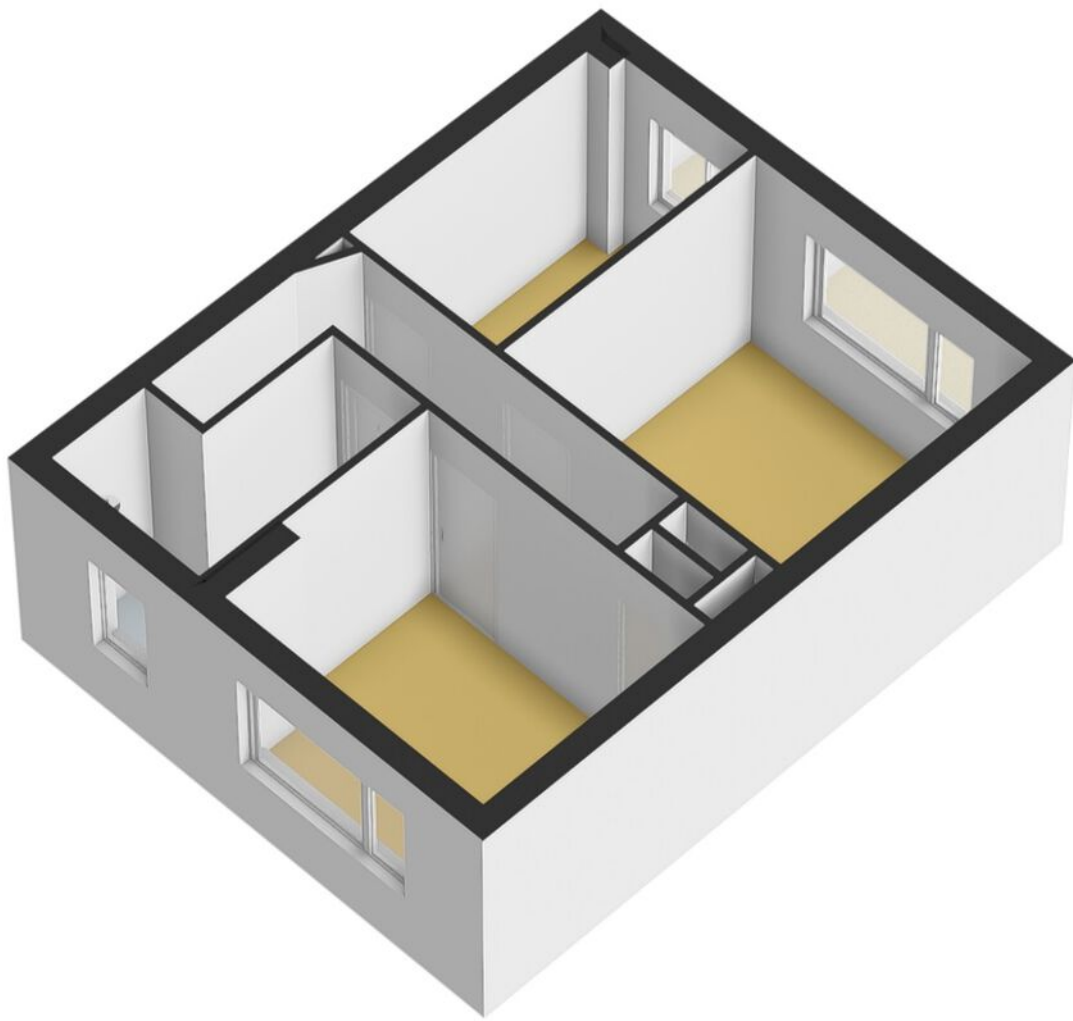
# Plattegrond 1e verdieping



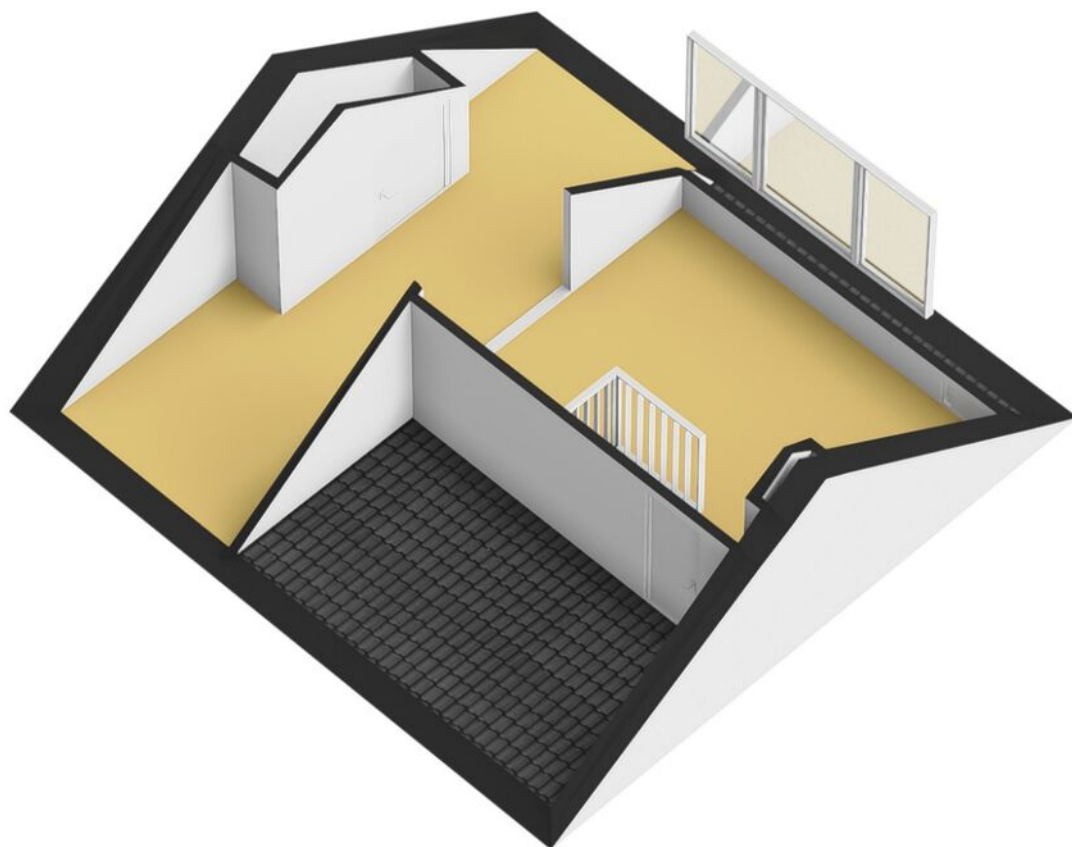
## Plattegrond 2e verdieping



**Plattegrond begane grond 3D**




**Plattegrond 1e verdieping 3D**

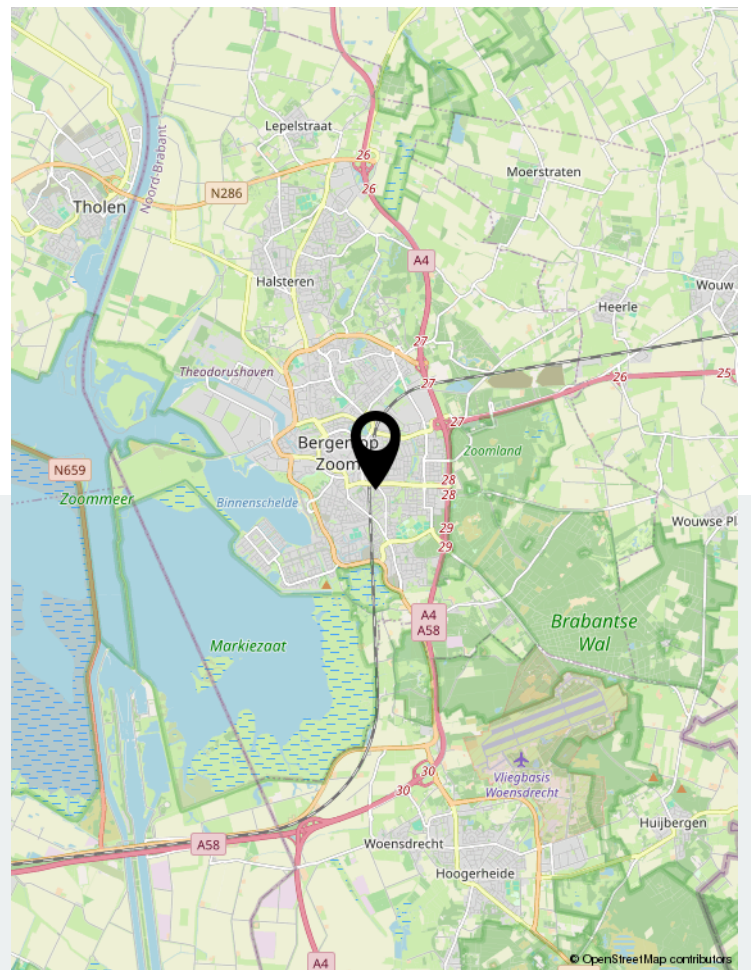
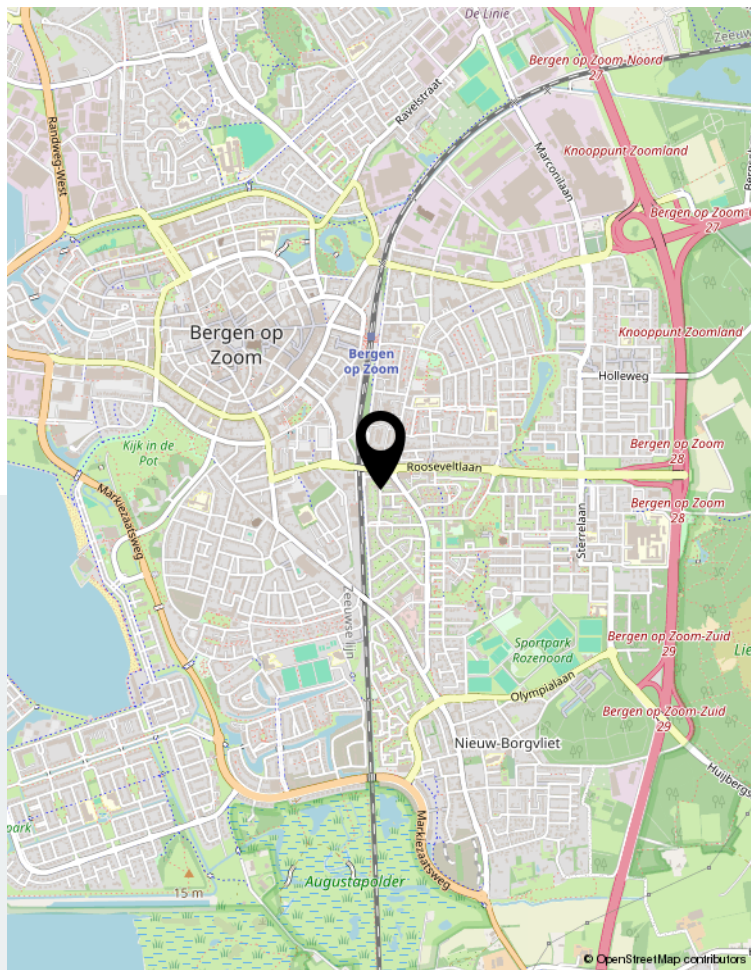
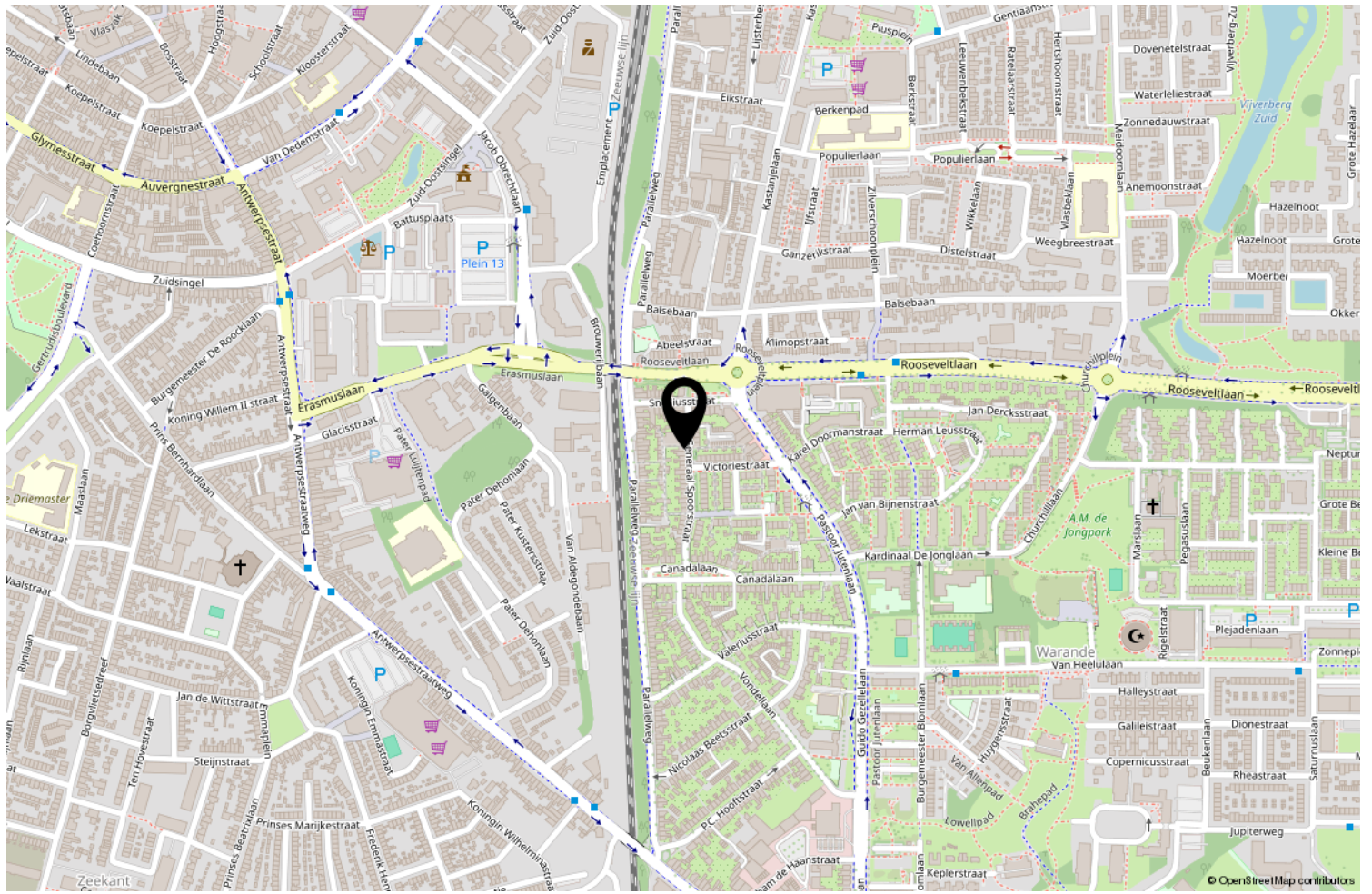


**Plattegrond 2e verdieping 3D**



|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen op Zoom</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3290</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|---|--|---|

# Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



## Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          |              | X   |
| Allesbrander                             |               |          |              | X   |
| Houtkachel                               | X             |          |              |     |
| (Gas)kachels                             |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |     |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |     |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |     |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |     |
| - Alle losse kasten                      |               | X        |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |     |
| - gordijnrails                           |               | X        |              |     |
| - gordijnen                              |               | X        |              |     |
| - overgordijnen                          |               | X        |              |     |
| - vitrages                               |               | X        |              |     |
| - rolgordijnen                           |               |          |              | X   |
| - lamellen                               |               |          |              | X   |
| - jaloezieën                             |               |          | X            |     |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |     |
| - parketvloer                            | X             |          |              |     |
| - houten vloer(delen)                    |               |          |              | X   |
| - laminaat                               | X             |          |              |     |
| - plavuizen                              | X             |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| Overig, te weten                         |               |          |              |     |

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X   |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |     |
| - kookplaat                         | X             |          |              |     |
| - (gas)fornuis                      | X             |          |              |     |
| - afzuigkap                         | X             |          |              |     |
| - magnetron                         |               |          |              | X   |
| - oven                              |               |          |              | X   |
| - combi-oven/combimagnetron         | X             |          |              |     |
| - koelkast                          |               |          |              | X   |
| - vriezer                           |               |          |              | X   |
| - koel-vriescombinatie              | X             |          |              |     |
| - vaatwasser                        | X             |          |              |     |
| - Quooker                           |               |          |              | X   |
| - koffiezetapparaat                 |               | X        |              |     |
| - Waterkoker en airfryer            |               | X        |              |     |
| - Losstaande koel-vriescombinatie   |               | X        |              |     |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>      |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren                |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |              |     |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| - toilet  | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder   |               |          |              | X   |
| - toiletborstel(houder)   |               | X        |              |     |
| - fontein   | X             |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                 |               |          |              |     |
| - ligbad  | X             |          |              |     |
| - jacuzzi/whirlpool   |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/scherm)  |               |          |              | X   |
| - stoomdouche (cabine)  |               |          |              | X   |
| - wastafel  | X             |          |              |     |
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |     |
| - planchet  |               |          |              | X   |
| - toiletkast  |               |          |              | X   |
| - toilet  | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder   |               |          |              | X   |
| - toiletborstel(houder)   |               | X        |              |     |
| - Badmat  |               | X        |              |     |
| - Antislipmat bad   |               | X        |              |     |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| Schotel/antenne   |               |          |              | X   |
| Brievenbus  |               |          |              | X   |
| Kluis   |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel   |               | X        |              |     |
| Alarminstallatie  |               |          |              | X   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     | X             |          |              |     |
| Rookmelders   | X             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |     |
| Airconditioning   | X             |          |              |     |
| Screens   |               |          |              | X   |
| Rolluiken   | X             |          |              |     |
| Zonwering buiten  | X             |          |              |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                   |               | X        |              |     |
| Waterslot wasautomaat   |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen  |               |          |              | X   |

## Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Oplaadpunt elektrische auto                                       |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie  | X             |          |              |     |
| - boiler  |               |          |              | X   |
| - geiser  |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |     |
| Beplanting  | X             |          |              |     |
|   |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                            |               |          |              |     |
| Buitenverlichting   |               |          |              | X   |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                        |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging  | X             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                               |               |          |              | X   |
| (Broei)kas  |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
|   |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>  |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten  |               |          |              |     |
| - (sier)hek   |               |          |              | X   |
| - vlaggenmast(houder)   | X             |          |              |     |

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

-

X

-

X

**Overig - Contracten**

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee





# Thuis in Huizen



't Hoen & Partners  
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda  
076-5440545 | [info@ehp-makelaardij.nl](mailto:info@ehp-makelaardij.nl) | [www.ehp-makelaardij.nl](http://www.ehp-makelaardij.nl)