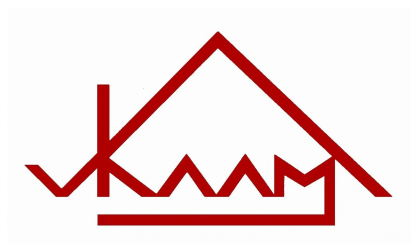


Brochure

**HALSTERSEWEG 68
HALSTEREN**



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





HALSTERSEWEG 68 HALSTEREN
Vraagprijs: € 438.000,-- 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 met open keuken



Woonkamer met open keuken



Woonkamer met open keuken



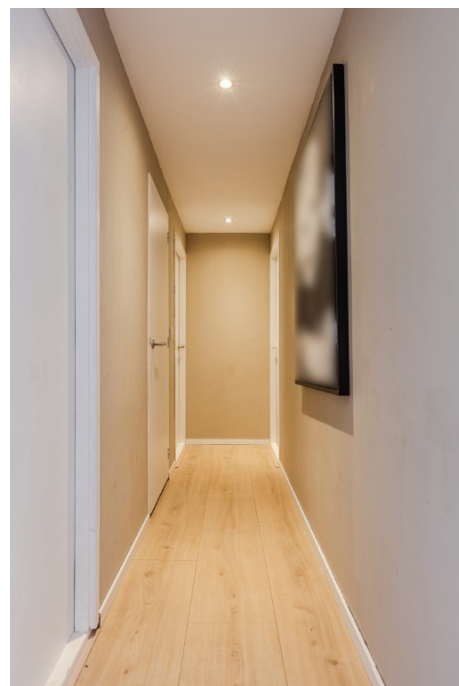
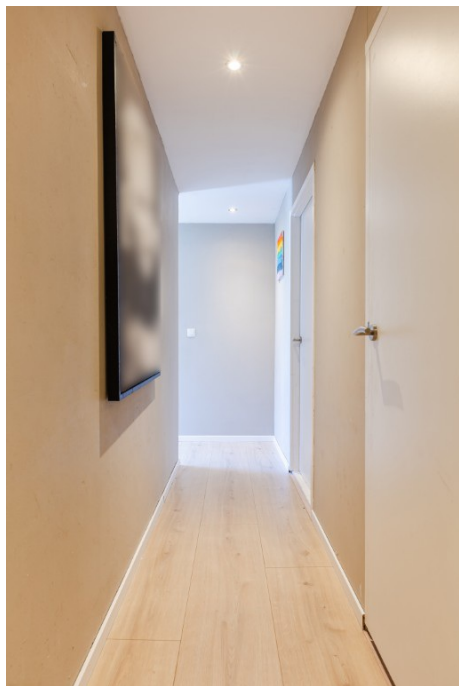
Open keuken



Open keuken



Hal met toilet en trap naar overloop op de 1^e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



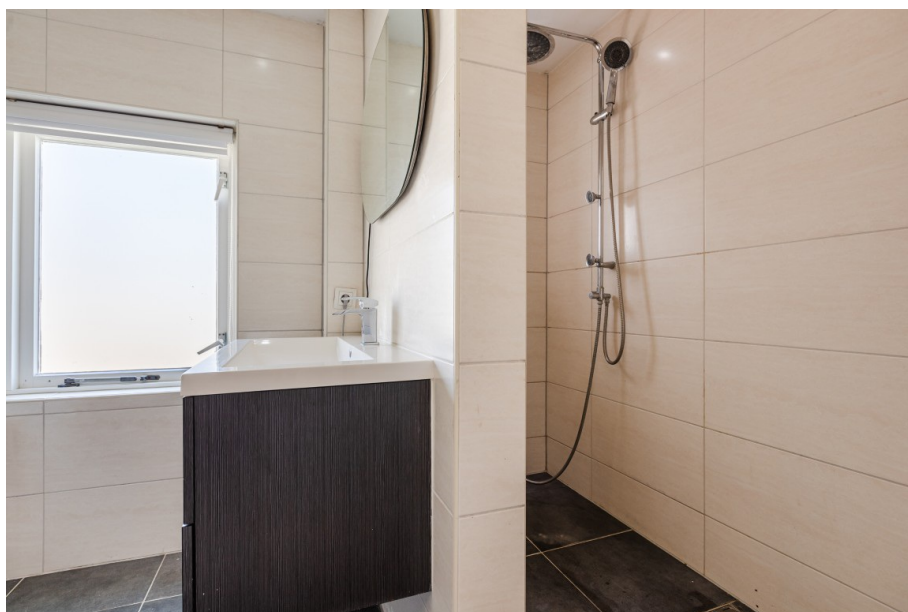
Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Badkamer



Tuin



Straatbeeld



Straatbeeld



Wat een verrassende woning!

Tegenover de iconische “Sint Antonius” molen van HALSTEREN vind je deze, over maar liefst 2 ETAGES UITGEBOUWDE, ROYALE 2-1 KAP WONING.

Op de begane grond vind je de UITGEBOUWDE WOONKAMER met GROTE WOONKEUKEN (samen 63 m²) met een moderne inrichting met kook-/spoeleiland met eetbar en een kastenwand met koffiecormer en luxe inbouwapparatuur.

Via de trap in de HAL kom je op de 1^e verdieping. Hier vind je maar liefst 4 SLAAPKAMERS en een BERGING. Ook op deze verdieping is de BADKAMER welke is ingericht met ligbad met whirlpool, grote inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet.

De vlizotrap in de berging biedt toegang tot de VLIERING.

Aan de VOORZIJDE is een tuin gelegen die eveneens ruimte biedt om een auto te parkeren. Een poort naast de woning geeft toegang tot de ACHTERTUIN op het WESTEN en is gezellig ingericht met gras, plantenborders en houtsnippers.

Noemenswaardigheden:

- keurig energielabel B
- volledig voorzien van HR ++ dubbelglas
- royaal uitgebouwd over 2 etages
- woonoppervlak van maar liefst 148 m²
- royale woonkamer met open keuken (totaal 63 m²)
- visgraat vloerafwerking
- 4 slaapkamers
- zicht op uitgestrekte landerijen vanuit de slaapkamers achter
- zijgevel geïnjecteerd aan de binnenzijde in 2025
- nieuwe gevelbekleding aanbouw in 2025
- nieuwe schuifpui en kozijnen achterzijde met HR++ glas in 2025
- buitenschilderwerk in 2025
- op enkel fietsminuten van het centrum van Halsteren
- op 15 minuten fietsen van het historische centrum van Bergen op Zoom
- landgoed de Hertgang op wandel-/fietsafstand
- uitvalsweg A4 op enkele autominuten

Begane grond: **Hal;** visgraat laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, trap naar 1^e verdieping (betonnen en houten vloer) **Meterkast;** 8 elektriciteitsgroepen (automaten), 2 aardlekschakelaars, gasmeter. **Modern toilet;** tegelvloer, tegellambrisering waarboven behang, stucwerk plafond, hangcloset.

Uitgebouwde woonkamer (28 m²); visgraat laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, hardhouten kozijnen, dubbelglas, glasvezel.

Open woonkeuken (35 m²); visgraat laminaatvloer op hout, stucwerk wanden en plafond, moderne inrichting met kook-/spoeleiland met eetbar, kastenwand, koffie-corner, rvs spoelbak, gas kookplaat, rvs afzuigkap, koffiemachine, combi-oven, koel-vriescombinatie, schuifpui naar achtertuin, dubbelglas, loopdeur naar de zij-tuin waar demogelijkheid bestaat om een berging of aanbouw te plaatsen voor een bijkeuken (voorzieningen als afvoer en elektra zijn reeds aangelegd).

Tuinen;

Voortuin; oprit, gazon, plantenborders, grint, houten poort met toegang tot zij- en achtertuin.

Achtertuin; op het westen gelegen (= middag- en avondzon), ingericht met gazon, houtsnippers, plantenborders, deels houten schutting, deels ommuurd, voor-ingang.

1^e verdieping: **Overloop;** brede delen laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, hardhouten kozijn, dubbelglas, toegang tot 4 slaapkamers, berging en badkamer. (betonnen- en houten vloer)

Slaapkamer 1 (18 m²); aan achterzijde gelegen, laminaatvloer, stucwerk en behangen wanden, stucwerk plafond, nieuwe hardhouten kozijnen, HR++ dubbelglas, uitzicht over de landerijen.

Slaapkamer 2 (12 m²); aan achterzijde gelegen, laminaatvloer, behangen wanden, stucwerk plafond, nieuwe hardhouten kozijnen, HR++ dubbelglas, uitzicht over de landerijen.

Slaapkamer 3 (11 m²); aan voorzijde gelegen, laminaatvloer, stucwerk en behangen wanden, hardhouten kozijnen, nieuw HR ++ dubbelglas.

Slaapkamer 4 (10 m²); in het midden gelegen, laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, nieuwe hardhouten kozijnen, HR++ dubbelglas.

Berging (3 m²); laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, vlizotrap naar vliering.

Badkamer (7 m²); tegelvloer op beton, tegelwanden, stucwerk plafond, houten kozijnen, HR ++ dubbelglas, hoekligbad met whirlpool, grote inloopdouche, wastafelmeubel, 2^e w.c., handdoekradiator.

Vliering: toegang via vlizotrap in studeerkamer, stucwerk topgevels, dakbeschot + isolatie, chipwoodplaten dakvlakafwerking, Velux dakraam, HR c.v. combiketel (Intergas, houten vloer) bouwjaar 2013).

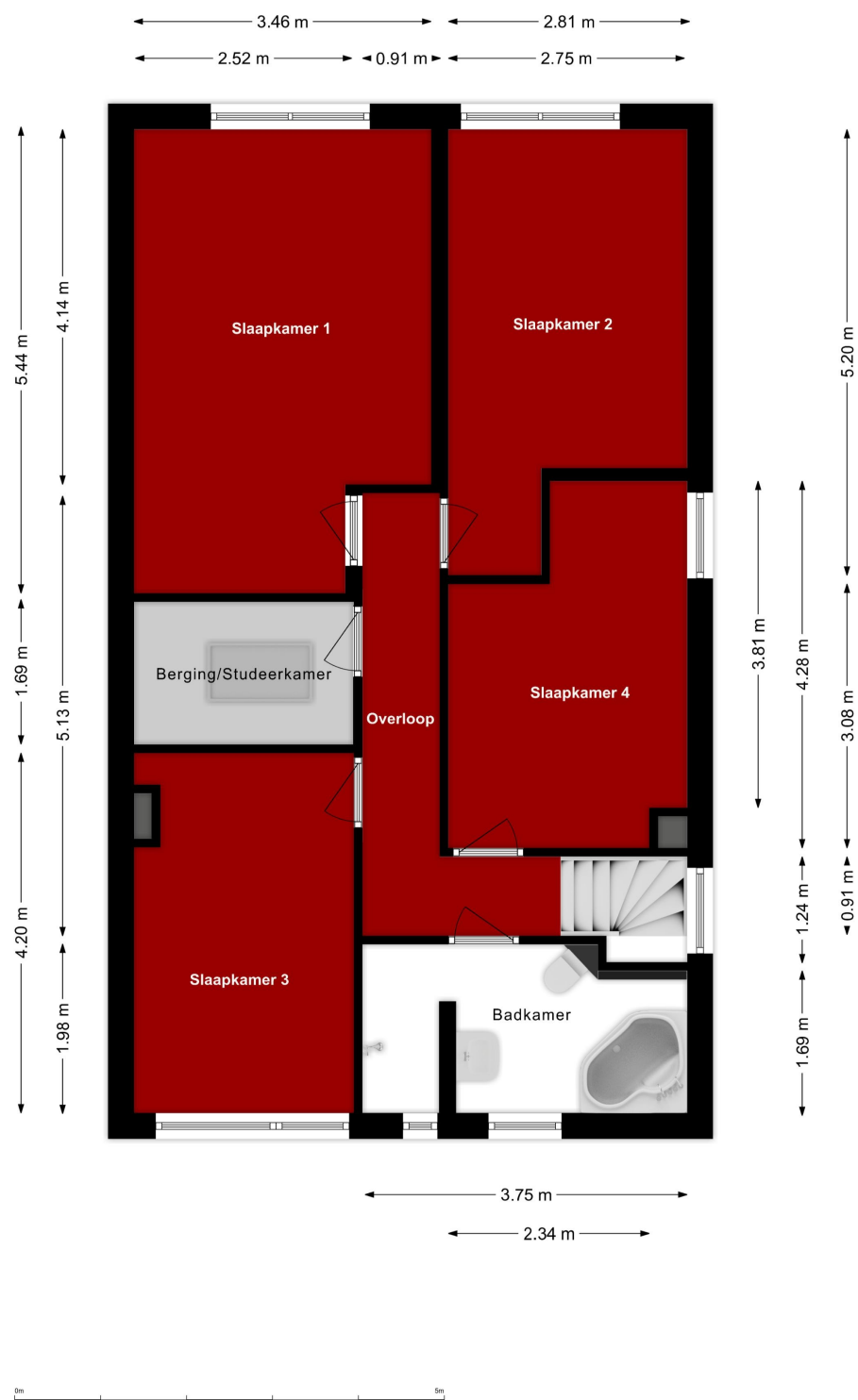
Algemeen:

- * Kadastraal bekend: Gemeente Halsteren, Sectie D, Nummer 2948
- * Perceelsoppervlak: 204 m²
- * Woning inhoud: Circa 528 m³
- * Woonoppervlak: Circa 148 m²
- * Bouwjaar opstallen: Omstreeks 1960 (uitbouw 2014)
- * Bouwaard: De originele bouw is traditioneel; betonnen en houten vloeren, metselwerk spouwgevels, houten en hardhouten kozijnen en een zadeldak met pannen gedekt, ook deels bitumineuze dakbedekking.
De aanbouw is houtskeletbouw met aan de buitenzijde houten gevels, binnen gipsplaat en een platdak met bitumineuze dakbedekking welke in 2025 deels is vervangen.
- * Isolatie: Deels muur-, dak- en vloerisolatie , dubbelglas en gevelisolatie.
- * Energielabel: B
- * Onderhoud: Binnen : goed
Buiten : goed
- * Erfdienstbaarheden: Geen
- * Gemeentelijke lasten: OZB: € 294,25 /jr
Rioolrechten: € 369,22 /jr
Verontreinigingsheffing: € 273,47 /jr +/- diftar
Waterschapslasten: € 449,59 /jr
- * Vraagprijs: € 438.000,-- k.k.
- * Oplevering: In overleg

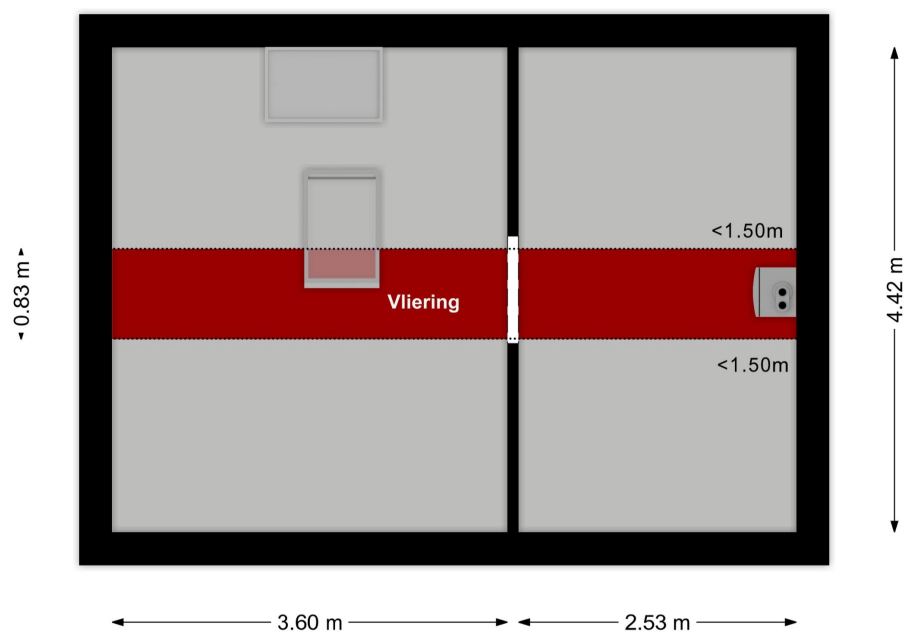
**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.**



Begane grond



1e verdieping



0m 5m

Vliding



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



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Halsteren

Sectie D

Perceel 2948

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.

kadaster



Kadastrale kaart

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Halsterseweg 68, 4661 KP Halsteren

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:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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/scherm)	☒	☐	☐	☐
– 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	☒	☐	☐	☐
Appelboom	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

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:				
-				
-				

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:

