

BAAS | MAKELAARS

VERKOOP AANKOOP TAXATIE



ROZENSTRAAT 45

VRAAGPRIJS € 325.000 K.K.

ADRES
VANG 1
4661 TX HALSTEREN
K.V.K. 20086918

CONTACT
0164 - 68 38 42
INFO@BAASMAKELAARS.NL
WWW.BAASMAKELAARS.NL

MAKELAARS / TAXATEURS
ELLEN GELUK - RAAIJMAKERS
CLAUDIA DAMSKI

ROB VAN ELSAKKER
MICHEL WEJTS

ESMÉE BEVELANDER



BESCHRIJVING

Aan de Rozenstraat 45 in Bergen op Zoom staat deze gezinswoning met maar liefst vier slaapkamers. De woning is gelegen in een rustige woonwijk op korte afstand van het centrum, waardoor alle dagelijkse voorzieningen, winkels en horecagelegenheden binnen handbereik zijn.

Een van de absolute pluspunten is de fijne achtertuin met verwarmde serre. Hierdoor kunt u vrijwel het hele jaar door genieten van extra leefruimte en het buitengevoel. In combinatie met de praktische indeling en de aantrekkelijke ligging maakt dit deze woning tot een ideale plek voor gezinnen die comfortabel willen wonen dichtbij de stad.



BIJZONDERHEDEN

- Woning is voorzien van een verwarmde serre;
- In 2024 zijn de serre, tuinhuis en dakkapel geplaatst;
- Voorzien van energielabel B;
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen zal er een bankgarantie/waarborgsom (10% van de koopsom) worden opgenomen in de koopovereenkomst.

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

TYPE WONING:
tussenwoning

KWALITEITSKLASSE:
normaal

BOUWJAAR:
1980

ONDERHOUD BINNEN:
goed

ONDERHOUD BUITEN:
goed

ENERGIEKLASSE:
B

TYPE VERWARMING:
c.v.-ketel

BOUWJAAR VERWARMING:
2014

MERK VERWARMING:
Remeha

WOONOPPERVLAKTE:
106 m²

INHOUD:
414 m³

PERCEEL:
105 m²

ISOLATIE:
-

LIGGING TUIN:
oost

AANTAL SLAAPKAMERS:
4

AANVAARDING:
in overleg







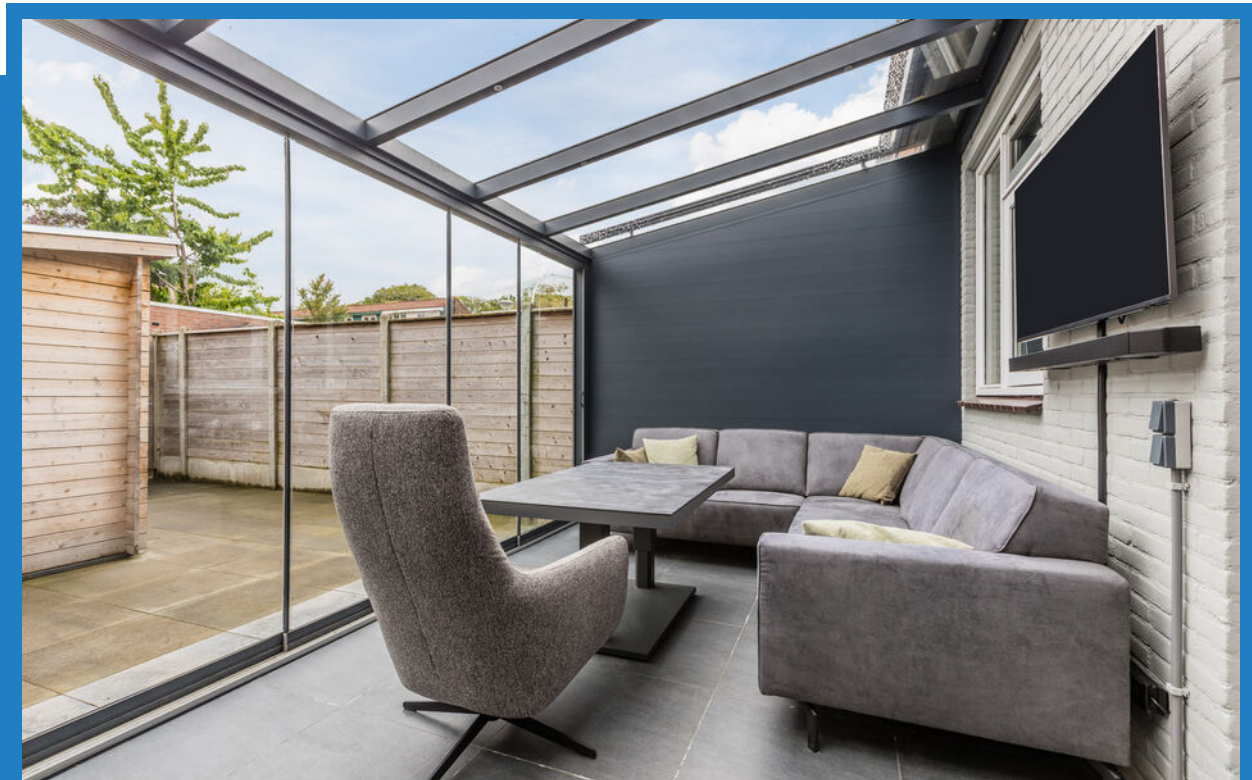
DE TUIN

Achtertuint, v.v. sierbestrating, achterom en serre.

Serre, v.v. betegelde vloer, elektra, heater en glazen afsluitbare pui met zonneschermen.

Vrijstaande houten berging, v.v. elektra.









BEGANE GROND

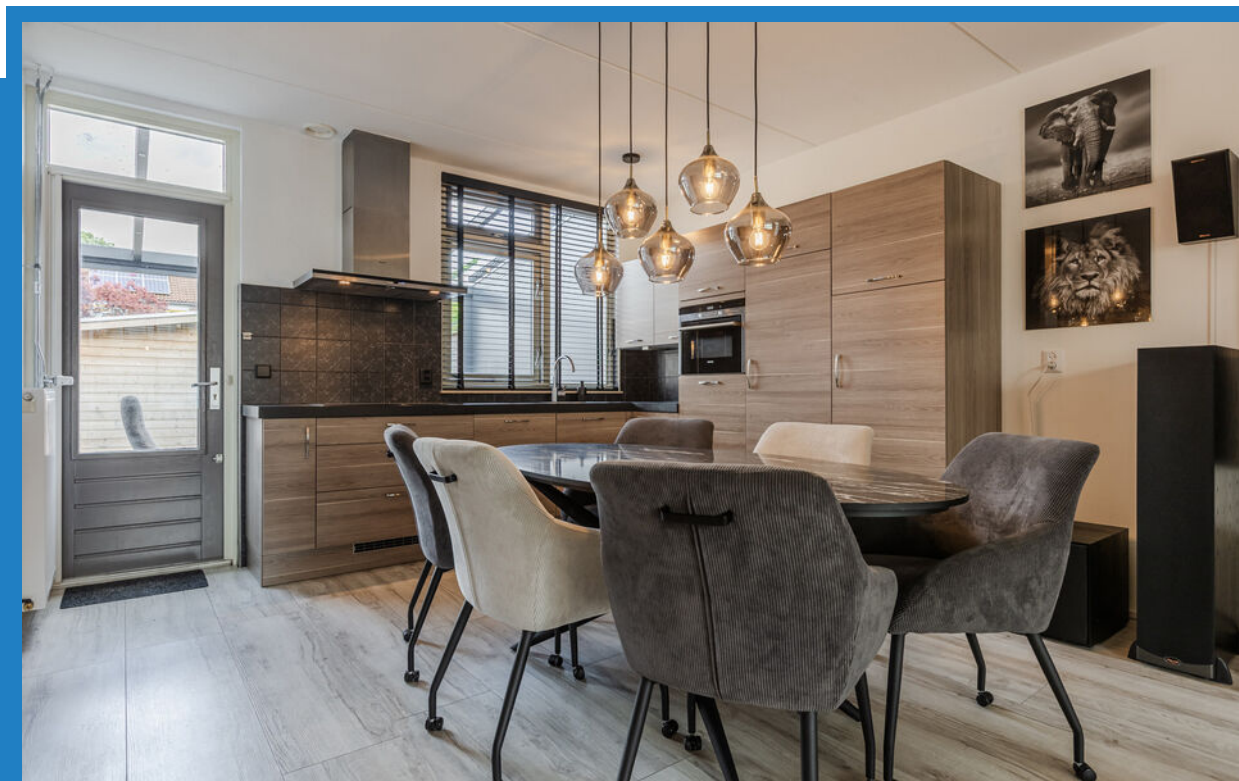
Entree, v.v. betonnen vloer gedekt met laminaat, spuitwerk wanden, spuitwerk plafond en meterkast (8 groepen + 2 aardlekschakelaars).

Woonkamer, v.v. betonnen vloer gedekt met laminaat, spuitwerk wanden, spuitwerk plafond, trapkast en toegang tot hal via loopdeur.

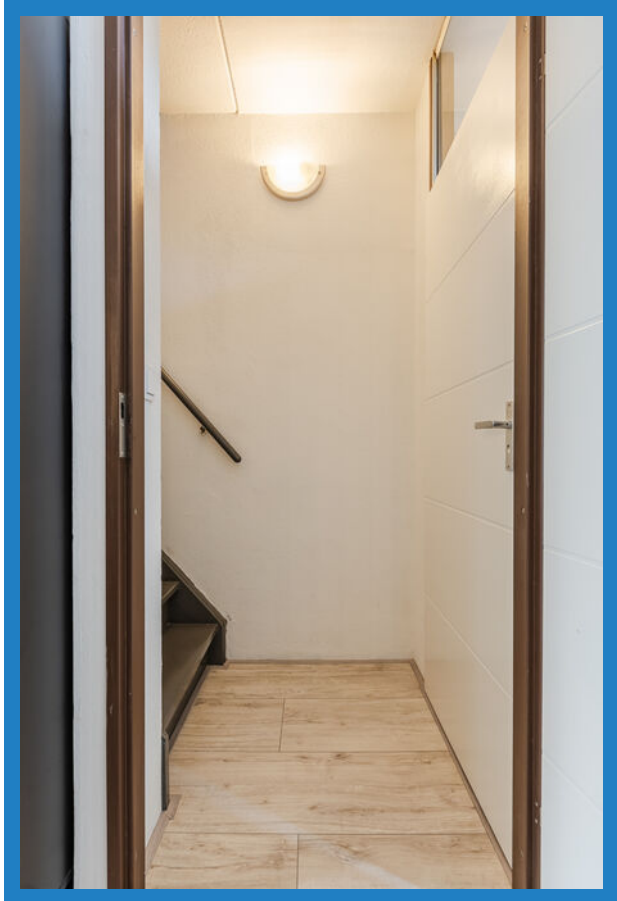
Keuken, v.v. betonnen vloer gedekt met laminaat, deels spuitwerk wanden deels gedekt met tegels, spuitwerk plafond, inductie kookplaat, afzuigkap, vriezer, koelkast, combimagnetron, vaatwasser en loopdeur naar serre.

Hal, v.v. betonnen vloer gedekt met laminaat, spuitwerk wanden, spuitwerk plafond, toegang tot betegeld toilet met fontein en trapopgang naar eerste verdieping.









EERSTE VERDIEPING

Overloop, v.v. betonnen vloer gedekt met laminaat, spuitwerk wanden en spuitwerk plafond.

Slaapkamer I, v.v. betonnen vloer gedekt met laminaat, spuitwerk wanden en spuitwerk plafond.

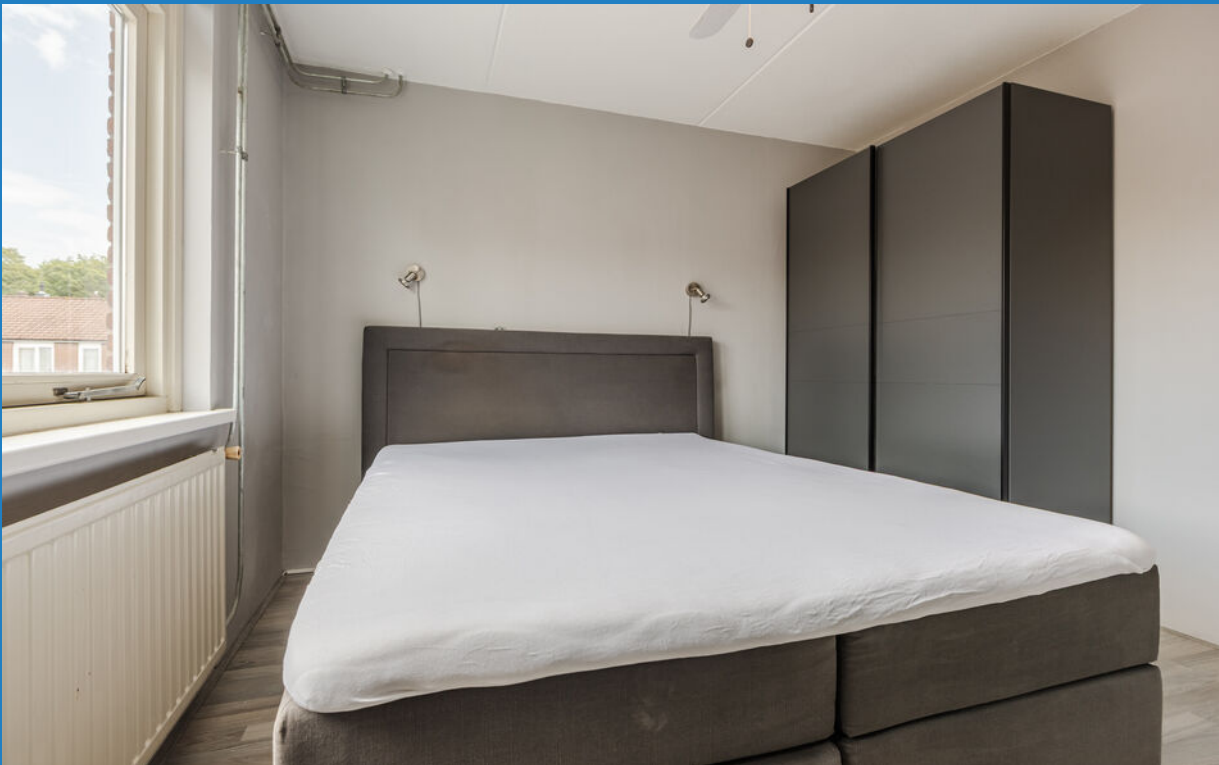
Slaapkamer II, v.v. betonnen vloer gedekt met laminaat, structuurwerk wanden en spuitwerk plafond.

Slaapkamer III, v.v. betonnen vloer gedekt met laminaat, structuurwerk wanden en spuitwerk plafond.

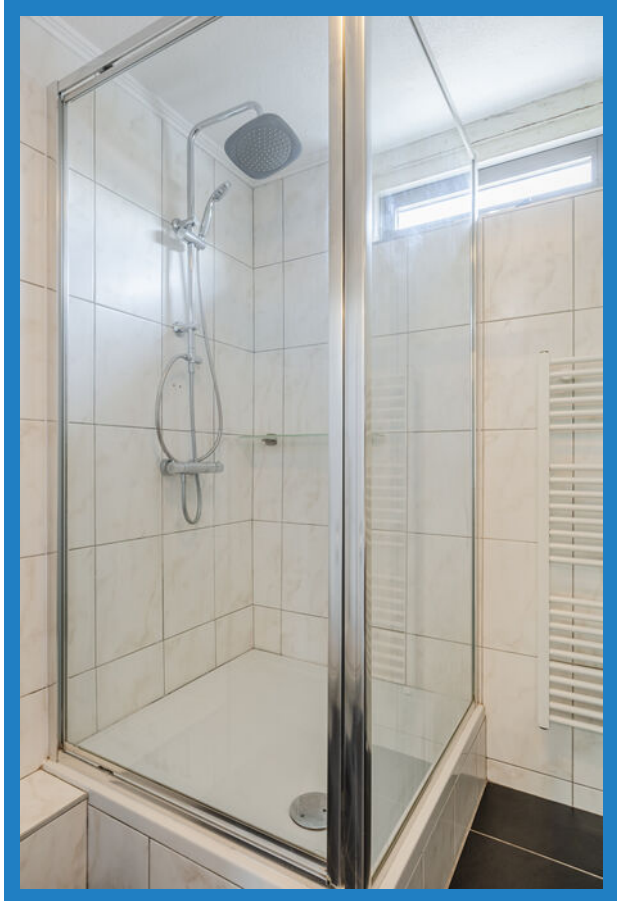
Badkamer, v.v. betonnen vloer gedekt met tegels, betegelde wanden, spuitwerk plafond, douchecabine, toilet, designradiator, wastafel met badkamermeubel.

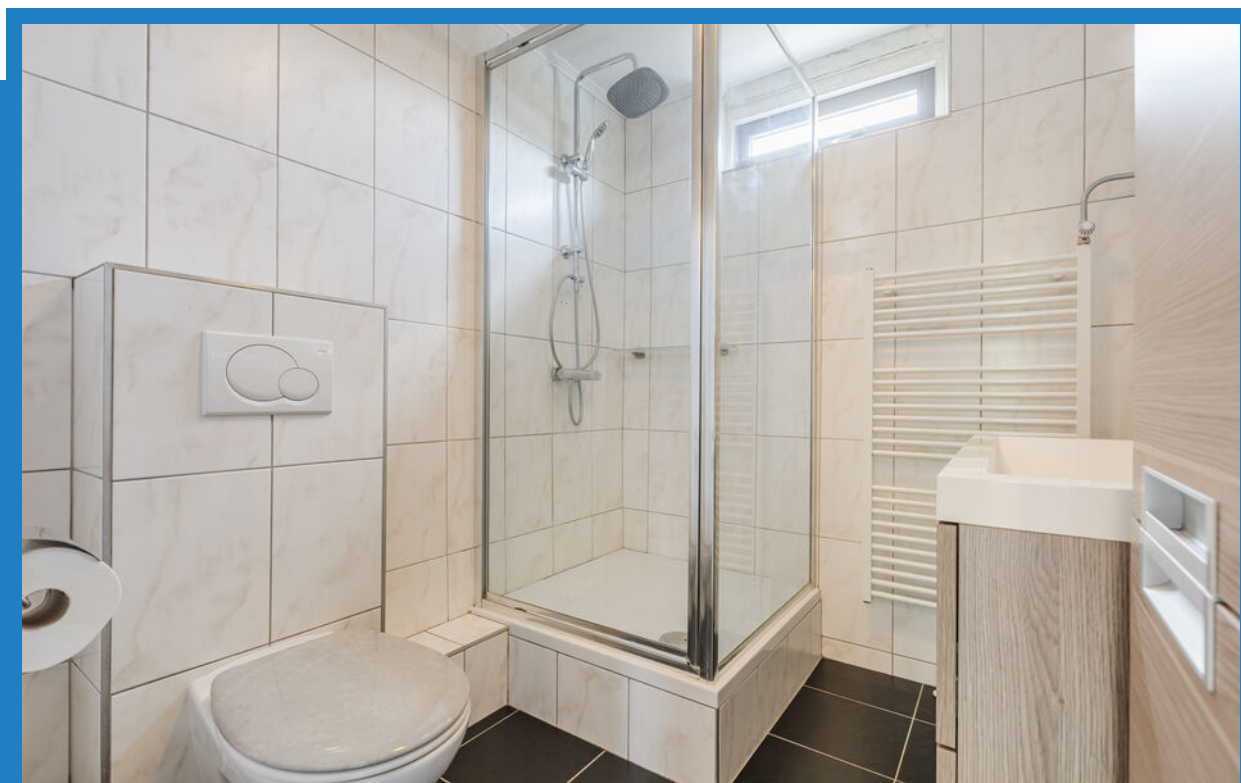
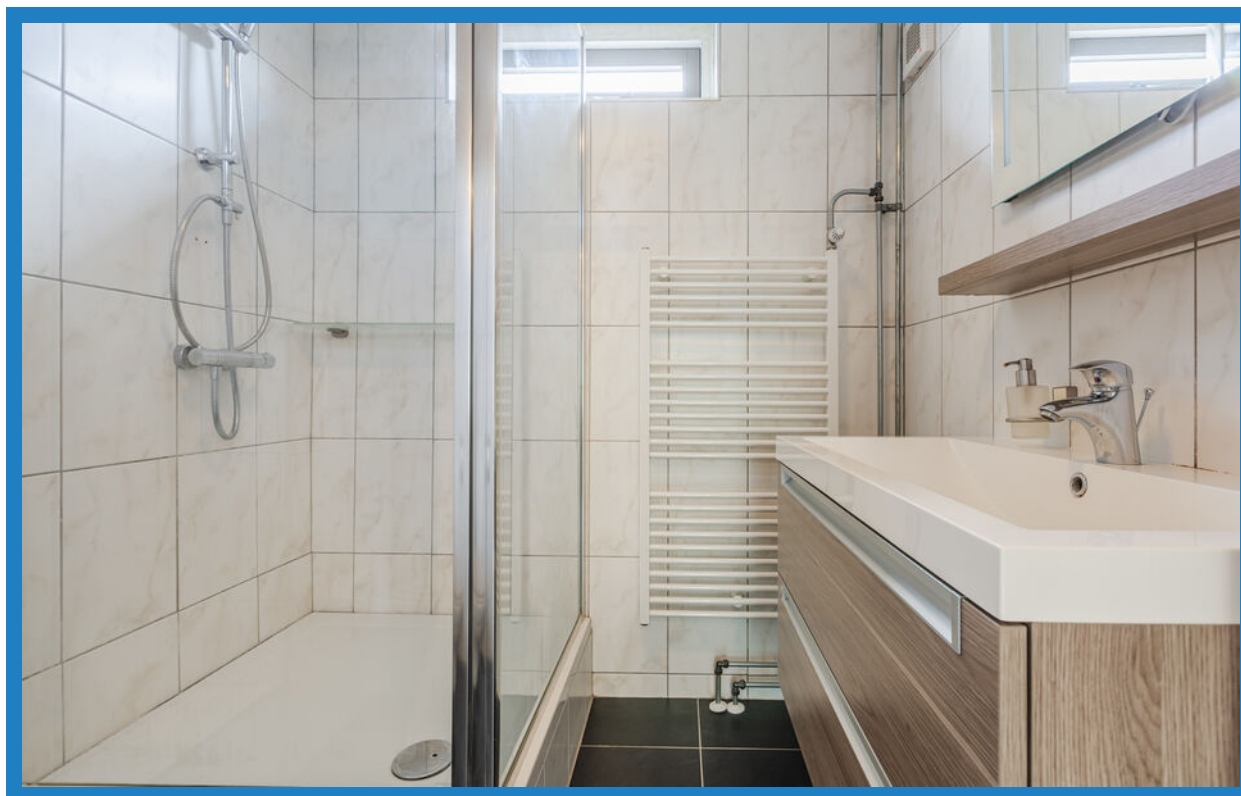


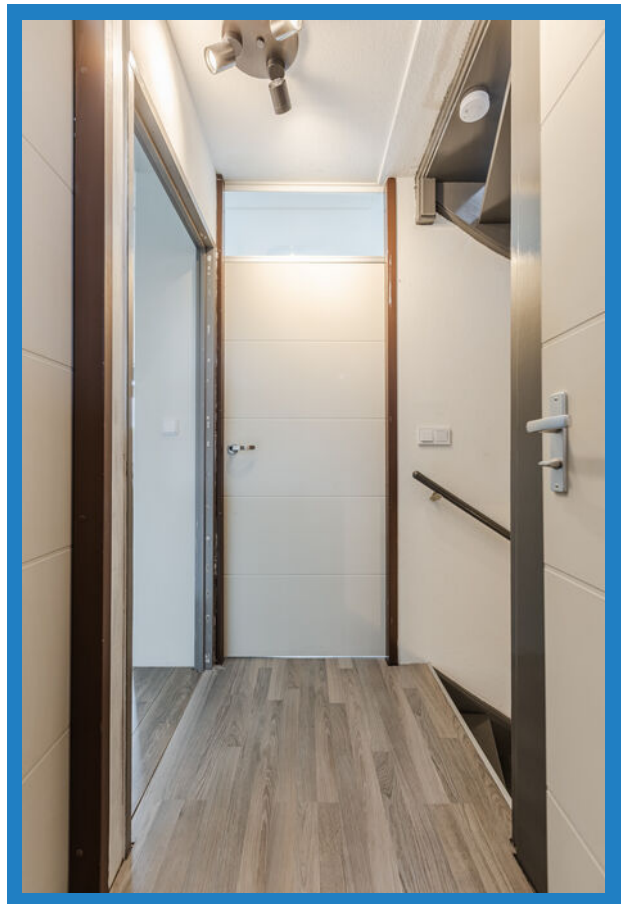
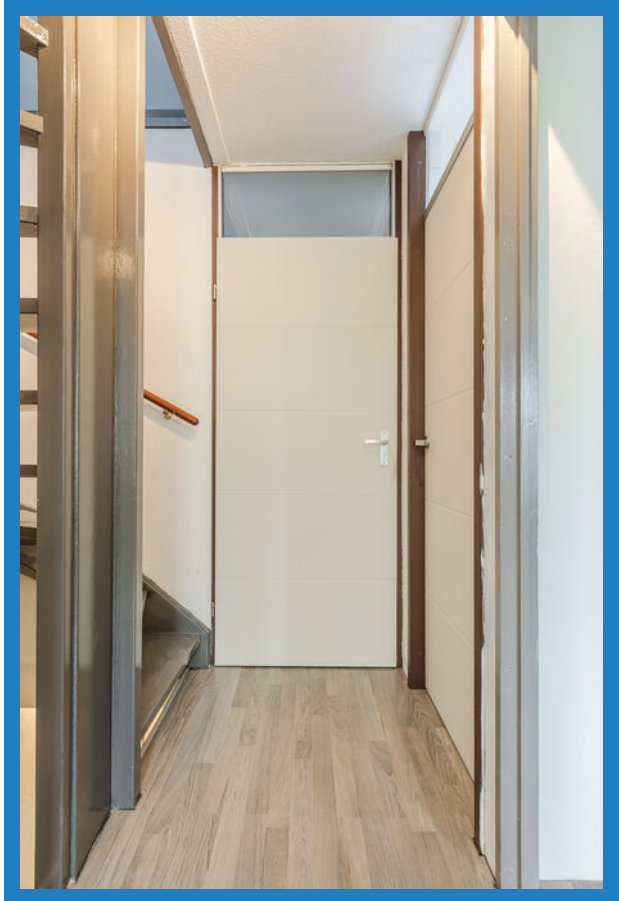














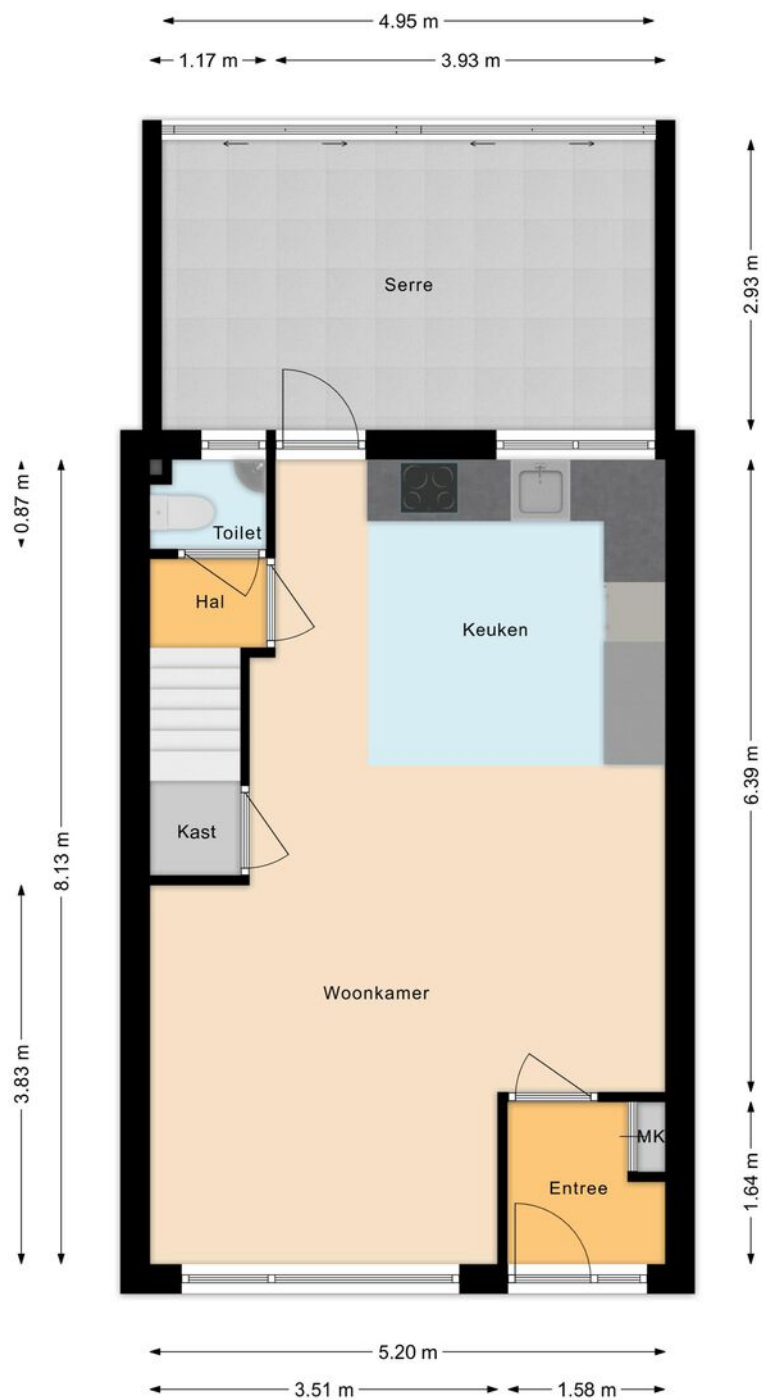
TWEEDE VERDIEPING

Zolder, v.v. betonnen vloer gedekt met PVC, Agnes platen plafond met inbouwspots, dakkapel, berging achter knieschotten, vaste kast met aansluiting wasmachine + droger en CV-unit (Remeha, 2014).



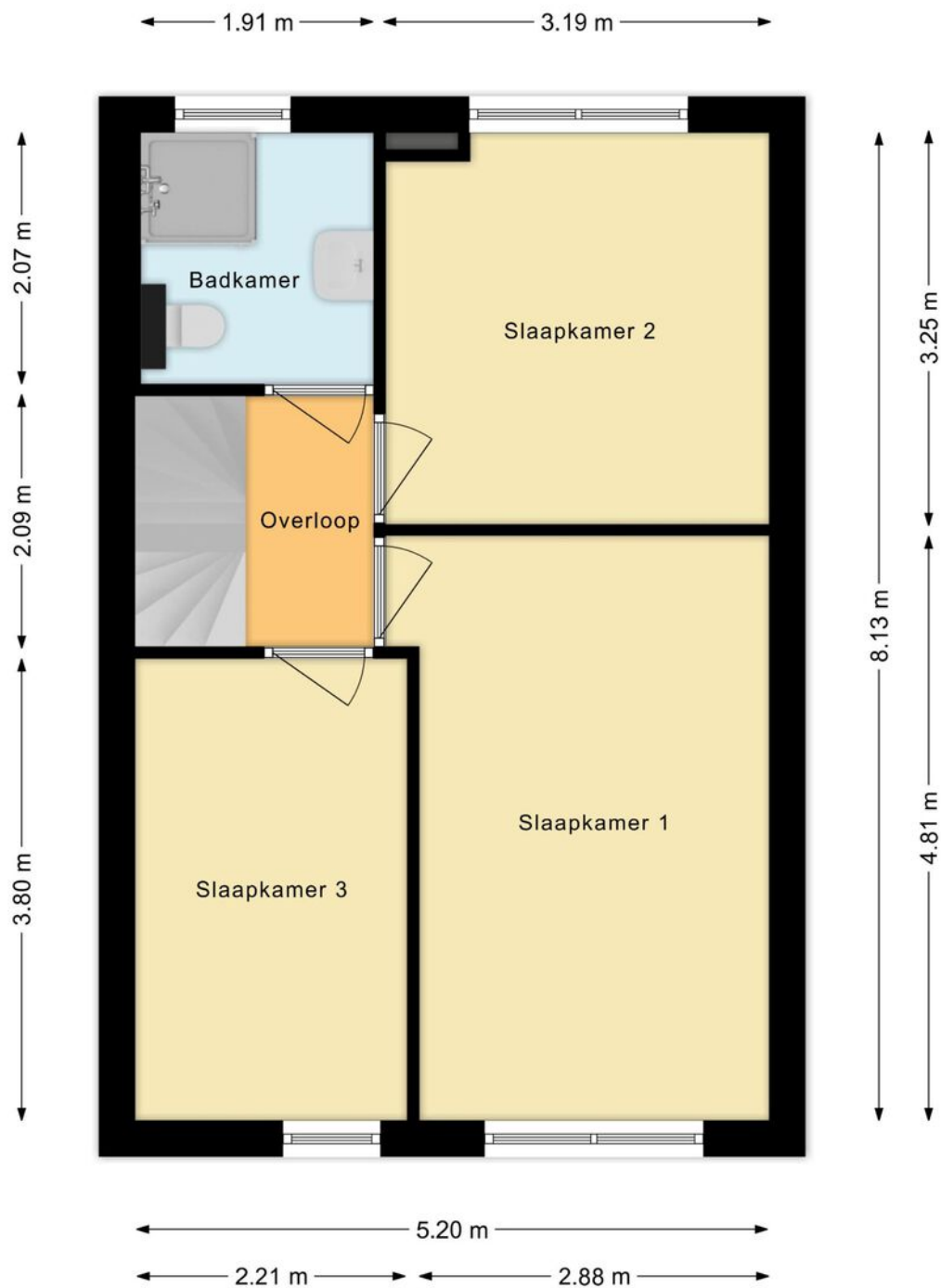
DE PLATTEGRONDEN

BEGANE GROND



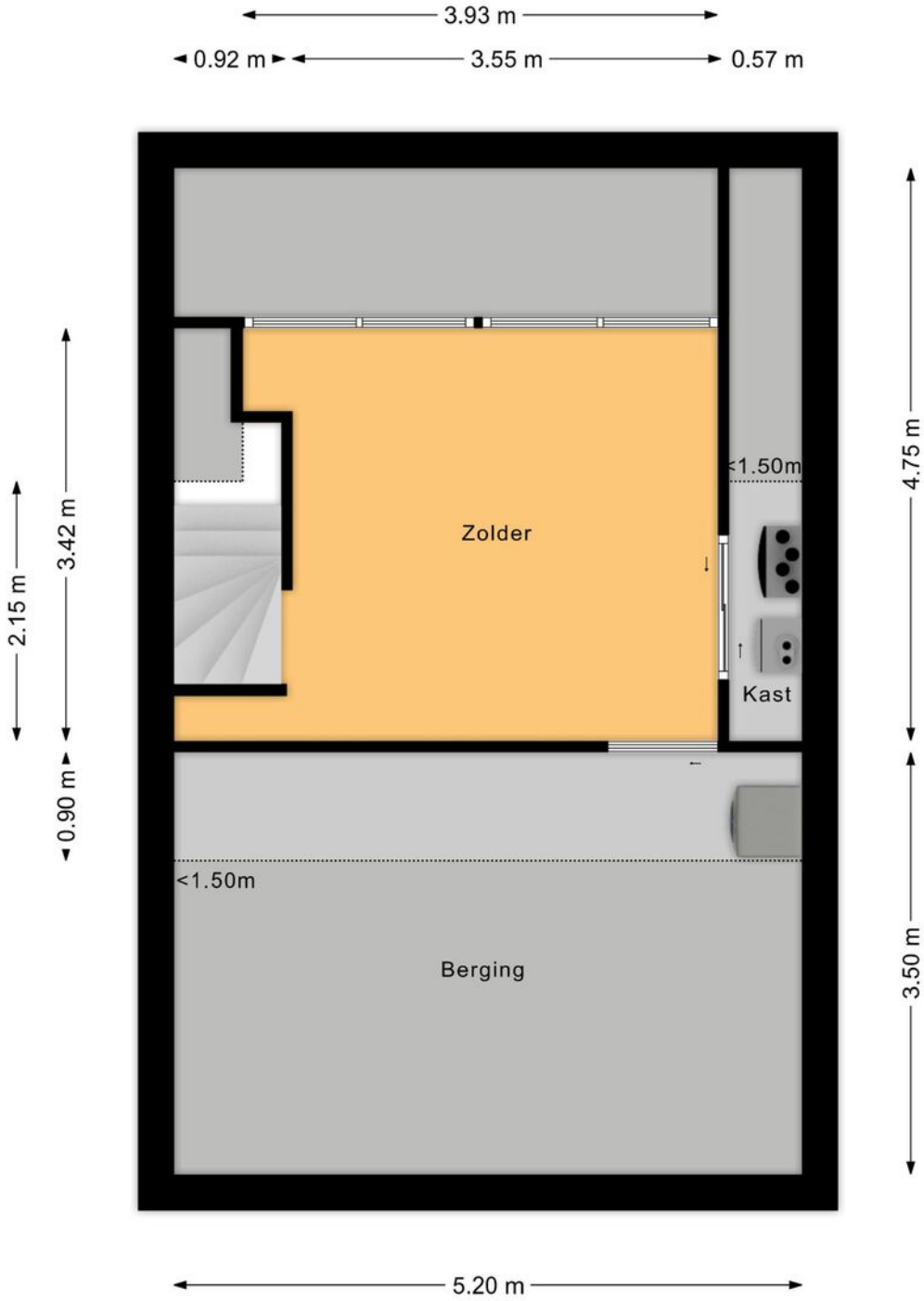
DE PLATTEGRONDEN

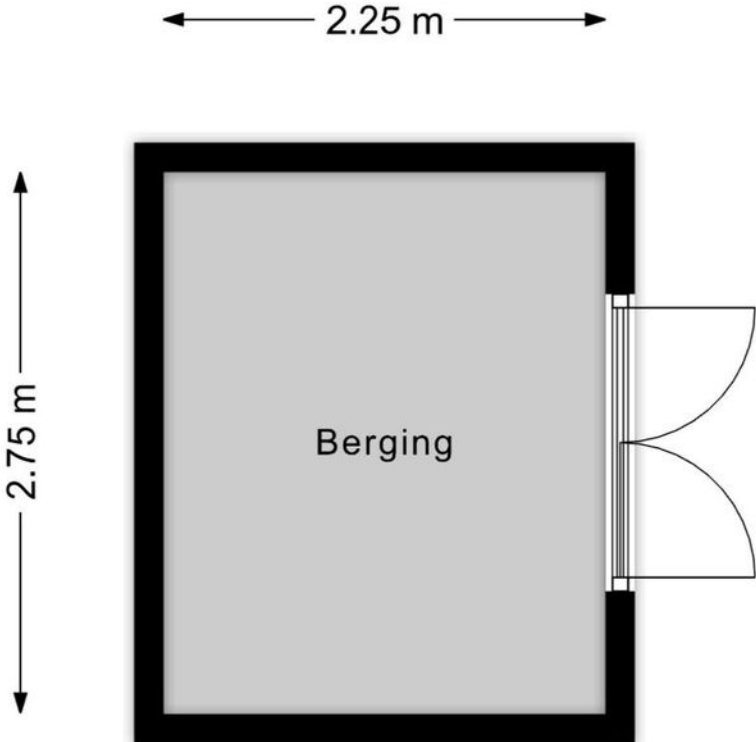
EERSTE VERDIEPING



DE PLATTEGRONDEN

TWEEDE VERDIEPING






KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tanja

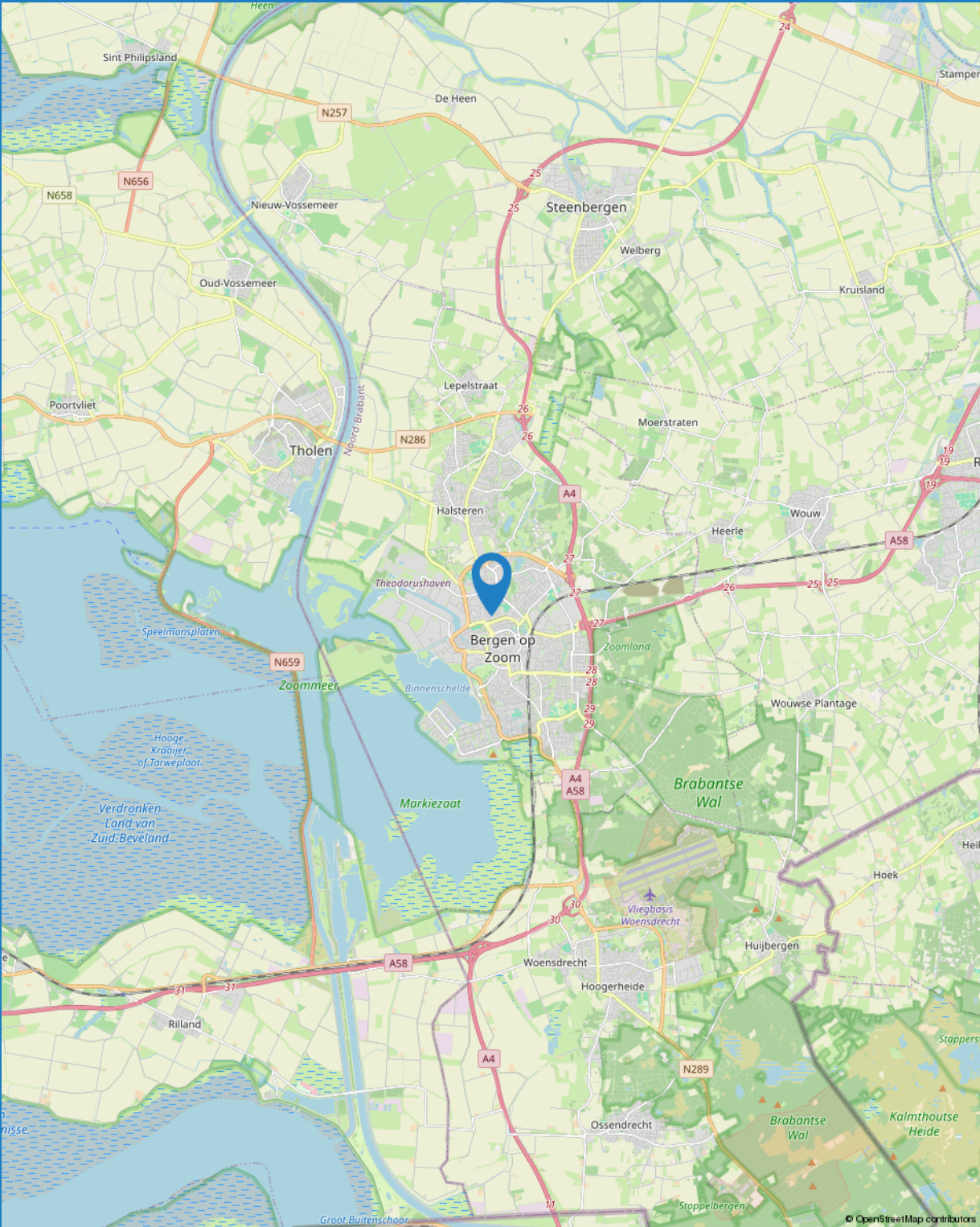


| | | |
|--|--|--|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen op Zoom</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2812</p> | <p>kadaster</p>  |
|--|--|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 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 databankenrecht.

LIGGING



LIJST VAN ZAKEN

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| WONING - INTERIEUR | | | | |
| (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 | | | | |
| - KLEDING KASTEN 1E VERD ALLE RUIMTES | | | 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 |

LIJST VAN ZAKEN

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| OVERIG, TE WETEN | | | | |
| - SPIEGELWANDEN | | | | X |
| - SCHILDERIJ OPHANGSYSTEEM | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| WONING - KEUKEN | | | | |
| 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 |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| KEUKENACCESSOIRES, TE WETEN | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |



LIJST VAN ZAKEN

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| WONING - SANITAIR/SAUNA | | | | |
| SAUNA MET TOEBEHOREN | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| TOILET MET DE VOLGENDE TOEBEHOREN | | | | |
| - 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 | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| WONING - EXTERIEUR/INSTALLATIES/VEILIGHEID/ ENERGIEBESPARING | | | | |
| SCHOTEL/ANTENNE | | | | X |
| BRIEVENBUS | | | | X |
| KLUIS | | | | X |
| (VOORDEUR)BEL | X | | | |

LIJST VAN ZAKEN

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| 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 |
| OPLAADPUNT ELEKTRISCHE AUTO | | | | X |
| | | | | 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 |
| TUIN - INRICHTING | | | | |
| TUINAANLEG/BESTRATING | X | | | |
| BEPLANTING | | | | X |
| | | | | X |



LIJST VAN ZAKEN

| BESCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| TUIN - VERLICHTING/INSTALLATIES | | | | |
| BUITENVERLICHTING | X | | | |
| TIJD- OF SCHEMERSCHAKELAAR/BEWEGINGSMELDER | | | | X |
| | | | | X |
| TUIN - BEBOUWING | | | | |
| TUINHUIS/BUITENBERGING | X | | | |
| KASTEN/WERKBANK IN TUINHUIS/BERGING | | | | X |
| (BROEIJ)KAS | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| TUIN - OVERIG | | | | |
| OVERIGE TUIN, TE WETEN | | | | |
| - (SIER)HEK | X | | | |
| - VLAGGENMAST(HOUDER) | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| OVERIG - CONTRACTEN | | | | |
| CV: NEE | | | | |
| BOILER: NEE | | | | |
| ZONNEPANELEN: NEE | | | | |



BEVLOGEN

We zijn een full service makelaarskantoor met de focus op persoonlijke aandacht. Zowel voor onze klanten als voor onze medewerkers! Gaan voor de optimale one-stop- shopping beleving op het gebied van Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed >> verkoop - aankoop - taxaties - verhuur - beheer. Met een no-nonsense mentaliteit gaan voor optimaal resultaat.



AUTHENTIEK

Met meer dan 40 jaar ervaring en een rijke historie met prachtig behaalde resultaten heeft BAAS Makelaars zeker z'n strepen al verdiend. Vandaag de dag met Rob en Michel aan het roer gaat het avontuur verder. Doorbouwen aan een sterk merk met de focus op kwaliteit, kennis en persoonlijke aandacht. Vernieuwend onder- nemen met een authentiek karakter!



ACTIE IN DE TENT

“Wie niet beweegt, komt niets tegen.” Van oorsprong is de makelaardij misschien een wat klassiek beroep, maar wij denken in de tijd van nu! Een uitdagend vak met vele disciplines, echt mensenwerk met altijd een commercieel ‘scherp oog.’ Baas Makelaars staat voor: (duurzaam) ondernemen met een eigentijds karakter!



SYMPATHIEK

Binnen onze organisatie is niemand een nummer, iedereen is uniek en voegt altijd iets toe aan ons succes. Iedereen voelt zich thuis. Een warm nest. Dit klinkt misschien cliché, maar niets is minder waar! Wij investeren continu in de kennis en ontwikkeling van al onze medewerkers. Oprechte aandacht voor ons team, daar staan wij voor!

INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM CONTACT MET ONS OP

TELEFOON: 0164 68 38 42
WHATSAPP: 06 22 94 41 16

E-MAIL: INFO@BAASMAKELAARS.NL
WEBSITE: WWW.BAASMAKELAARS.NL

OPENINGSTIJDEN:
MAANDAG T/M VRIJDAG 08:30 UUR - 17:30 UUR
ZATERDAG IN OVERLEG

DEZE BROCHURE IS DOOR ONS KANTOOR MET DE MEESTE ZORG SAMENGESTELD AAN DE HAND VAN DE DOOR DE VERKOPER AAN ONS TER HAND GESTELDE GEGEVENS EN TEKENINGEN. DERHALVE KUNNEN WIJ GEEN GARANTIES VERSTREKKEN, NOCH KUNNEN WIJ OP ENIGERLEI WIJZE EVENTUELE AANSPRAKELIJKHEID VOOR DEZE GEGEVENS AANVAARDEN.

