

Welkom thuis!



Weberlaan 7

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Weberlaan 7
Bergen op Zoom

€ 365.000,- k.k.
Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte
Inhoud
Perceel

Ongeveer 93 m²
Ongeveer 382 m³
163 m² (kadaster)

Bouw

Typewoning
Bouwjaar *(volgens BAG)*
Bouwaard
Vloeraard
Dak
Kozijnen

Tussenwoning | eengezinswoning
1969
Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken
Begane grond: Beton | Verdiepingen: Hout
Zadeldak met pannen bedekt
Kunststof

Installatie

Verwarming
Warm Water
Elektra

Combiketel: Remeha Avanta (2019)
Via combiketel
7 groepen | 2 aardlekschakelaars

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Volledig dubbel glas
- ✓ Spouwmuur

Omschrijving

Welkom aan de Weberlaan 7 Bergen op Zoom – een plek waar je met veel plezier je intrek zou willen nemen! Deze verrassend lichte tussenwoning in de geliefde Muziekbuurtt biedt alles wat jonge gezinnen, starters of een gezellig (jong) stel zich kunnen wensen. Comfort, volop ruimte en een tuin waar je alleen maar van kunt dromen; dit huis heeft het allemaal.

Stap binnen en voel je meteen welkom. Zodra je over de drempel stapt, valt het op: de hoeveelheid licht die naar binnen stroomt maakt het een heerlijk open en frisse leefruimte. De woonkamer nodigt uit voor gezellige filmavonden, lange gesprekken en spelende kinderen op de vloer. De keuken grenst handig aan de kamer – ideaal om met vrienden te koken of borrelen, zonder gescheiden te zijn van het gezelschap.

Op de eerste verdieping vind je drie goed bemeten slaapkamers en een keurige badkamer. Wil je uitbreiden? De zolderverdieping biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een riante vierde slaapkamer of een fijne werkplek aan huis. Ideaal voor een groeiend (of samengesteld) gezin, of als je gewoon behoefte hebt aan die extra ruimte.

Deze woning telt de nodige vierkante meters; maar liefst 163 m² perceel en een riante achtertuin van maar liefst 16 meter diep! Of je nu groene vingers hebt of liever onderuitgezakt van een boek geniet: deze tuin biedt mogelijkheden te over. 's Zomers barbecueën met vrienden, spelen met de kids of het creëren van een moestuin – alles kan. En ja, rolluiken rondom houden het binnen heerlijk koel én veilig.

Nooit meer zoeken naar een parkeerplekje – aan Weberlaan 7 beschik je over een dubbele garage, direct aan huis. Of je nu je auto's, fietsen, motoren of al je hobbyspullen wilt stallen; hier kun je terecht. Bovendien maakt deze ruimte het eenvoudig om te klussen of om een extra werkplek te creëren.

Meilust-Noord staat bekend als een fijne wijk voor gezinnen en jonge mensen. Veilig, overzichtelijk en volop ruimte voor kinderen om lekker buiten te spelen. De scholen, winkels, sportclubs en parken zijn allemaal op korte loop- of fietsafstand. En met goede uitvalswegen nabij zit je zo in het centrum van Bergen op Zoom of richting de snelweg. Praktisch en comfortabel wonen met alles binnen handbereik.

Het energielabel C zorgt voor een gerust gevoel én lagere lasten. De rolluiken rondom dragen extra bij aan energiezuinigheid, privacy en wooncomfort. Het huis is solide gebouwd in 1969, maar voldoet grotendeels aan de wensen van vandaag. Hier hoef je niet direct aan de slag – tenzij je het natuurlijk in jouw eigen stijl wilt maken of de verduurzaming verder wilt voortzetten met het plaatsen van bijvoorbeeld zonnepanelen.

Kortom: Weberlaan 7 Bergen op Zoom biedt een combinatie van ruimte, licht, flexibiliteit en een fantastische ligging. De dubbele garage, grote tuin en mogelijkheid tot extra kamers maken het plaatje compleet. Hier begin je aan je eigen woonavontuur, leg je een stevige basis voor de toekomst en voel je je dag in, dag uit thuis.



Pluspunten:

- ✓ Vrijstaande dubbele garage!
- ✓ Boordevol uitbreidingsmogelijkheden!
- ✓ Kindvriendelijk wijk!
- ✓ Lichte en ruime tussenwoning!

Begane grond

Entree / Hal:

De ruime entree/hal zorgt voor een prettige binnenkomst van de woning. Er is veel plek voor een kapstok een schoenenkast en een kinderwagen. Onder trap is een handige kast voor onder andere de stofzuiger. De hal geeft toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en trapopgang naar de verdiepingen.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, spachtelputz wanden en een gipsplaten plafond.

Woonkamer:

Heerlijk lichte doorzonwoonkamer met een mooi zicht op de achtertuin. Met het plaatsen van tuindeuren maak je het binnen-buiten gevoel helemaal compleet! De kamer is breed van opzet, waardoor er met gemak een ruime zit- en eethoek kan worden geplaatst. De schouw is nog aanwezig voor degene die graag een houtkachel wil plaatsen. De woonkamer staat in semi-open verbinding met de keuken.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een gipsplaten plafond.

Keuken:

Gezellige semi-open keuken die in een hoek is opgesteld. Door de fijne indeling is er veel werkruimte en zijn er veel opbergmogelijkheden. Met het volledig openbreken van de tussenmuur kan hier een ware droomkeuken worden gerealiseerd met kookeiland en kastenwand met moderne keukenapparatuur. Via de keuken is er toegang tot de achtertuin. De huidige keuken met kunststof aanrechtblad is nog prima en is voorzien van:

+ 6-pits gasfornuis

+ Enkele spoelbak

+ Koelkast

+ Oven (in gasfornuis)

+ Magnetron

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een gestuukt plafond.

Toilet:

De toiletruimte is via de hal te bereiken en praktisch onder de trap gesitueerd. Er is voldoende beenruimte en het toilet is voorzien van een duoblok WC.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gestuukt plafond.







Smakelijk eten!



Eerste verdieping

Overloop:

Nette overloop die geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en via de vaste trap tot de zolderverdieping. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gipsplaten plafond.

Badkamer:

Keurige en neutrale badkamer die eenvoudig met een aantal accessoires helemaal eigen is te maken. Scheelt weer een hoop sloop en breekwerk. De recent geplaatste badkamer is lekker praktisch en kan via het vensterraam op natuurlijke wijze worden geventileerd.

De badkamer is voorzien van:

+ Badkamermeubel met dubbele wastafel

+ Douchecabine

+ Handdoekenradiator

+ Wandcloset

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 1:

Royale hoofdslaapkamer die aan de achterzijde van de woning is gelegen. Een groot tweepersoonsbed en kledingkast kun je hier met gemak in kwijt. Door de flinke raampartijen kan niet alleen het daglicht goed binnenstromen, maar heb je ook mooi zicht op de achtertuin. Praktisch is het aanwezige rolluik.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gipsplaten plafond.

Slaapkamer 2:

Leuke en vooral een grote tweede slaapkamer van ongeveer 12 m². De kamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en ook voorzien van een rolluik. Een uitkomst tijdens een hittegolf. Een bed, bureau en kledingkast het past er allemaal met gemak in en er blijft nog steeds lekker veel speelruimte over.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gipsplaten plafond.

Slaapkamer 3:

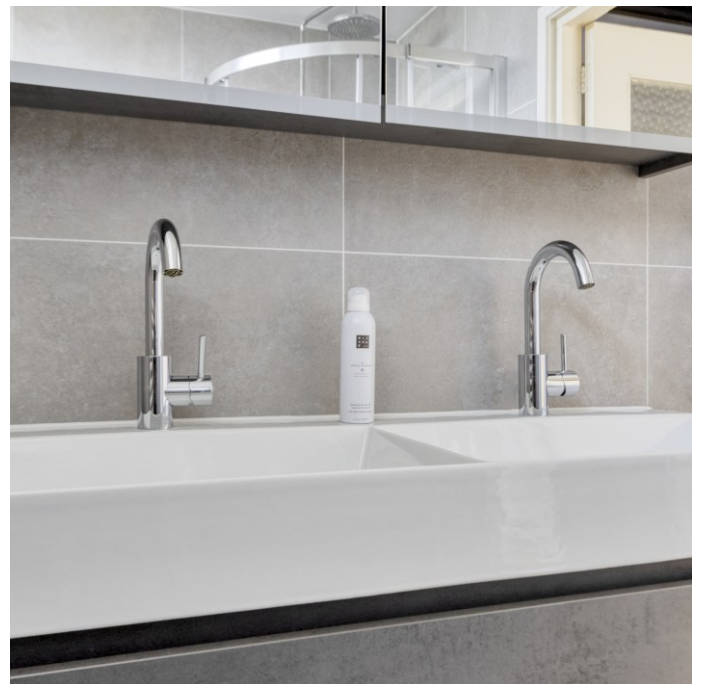
Altijd handig een kamer die je kunt gebruiken als thuishkantoor. Voor de thuiswerkers onder ons is dit tegenwoordig een vereiste. Deze kamer is uiteraard ook uitstekend te gebruiken als leuke kinderkamer of wat dacht je van een walk-in-closet? Een kamer met lekker veel mogelijkheden die aan de achterzijde van de woning is gelegen en ook voorzien van een rolluik.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gipsplaten plafond.









Tweede verdieping

Overloop:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De overloop biedt handige bergruimte en hier vind je ook de wasmachine aansluiting en de combiketel.

De ruimte is afgewerkt met een vinylvloer.

Bergzolder / Slaapkamer 4:

Een royale vierde slaapkamer kan hier makkelijk worden gecreëerd. Met het plaatsen van een groot dakraam of misschien wel een dakkapel om nog meer ruimte te creëren. Aan de achterzijde is het allemaal vergunningsvrij en makkelijk te realiseren. Momenteel is de ruimte volledig in gebruik als bergzolder voor de welbekende kerstversieringen en vakantiespullen.



Buiten

Achtertuin:

Met zoveel vierkante meters weet menig tuinliefhebber met groene vingers wel raad. Met deze heerlijk diepe achtertuin van maar liefst 16,5 meter en ongeveer een 6,5 breed is er altijd een plekje in de zon of de schaduw te vinden. De tuin is op het noordwesten georiënteerd wat zorgt voor gezellige lange barbecueavonden. Een paar leuke speeltoestellen voor de kinderen een plekje om te zonnen of lekker genieten onder de overkapping. Het kan hier allemaal. De tuin is momenteel onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een achterom. Via de tuin is er ook toegang tot de dubbele garage en de stenenberging.

Berging:

In de tuin vlak bij de woning tref je de stenenberging met elektra. Met 3,25x2,3 meter een mooie ruimte voor het tuingereedschap en berging voor het speelgoed. Misschien gebruik je deze berging wel als een soort bijkeuken waar een extra vriezer of koelkast staat.

Dubbele garage:

Hobbyisten en klussers opgelet: dit is zeker een aanwinst. De dubbele garage met stroom is ongeveer 6 x 6 meter en voorzien van een dubbele elektrische roldeuren. Eenvoudig zou je de garage kunnen opdelen in twee losse garages. Er is voldoende plaats voor de fietsen, de auto, een aanhanger en wat al niet meer je wilt opbergen in een garage. Of wordt dit je "mancafe"?





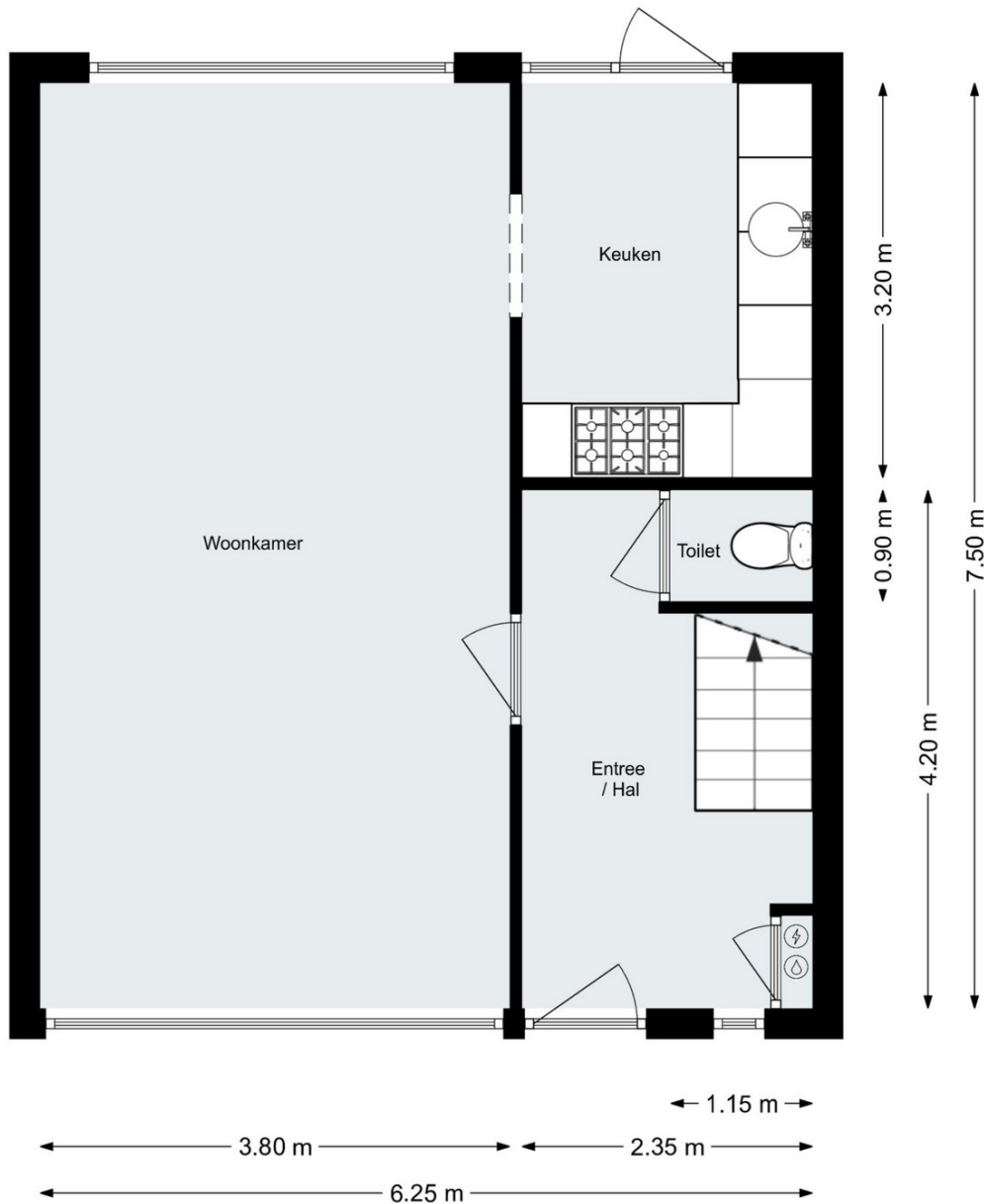


Dubbele garage!



Plattegrond

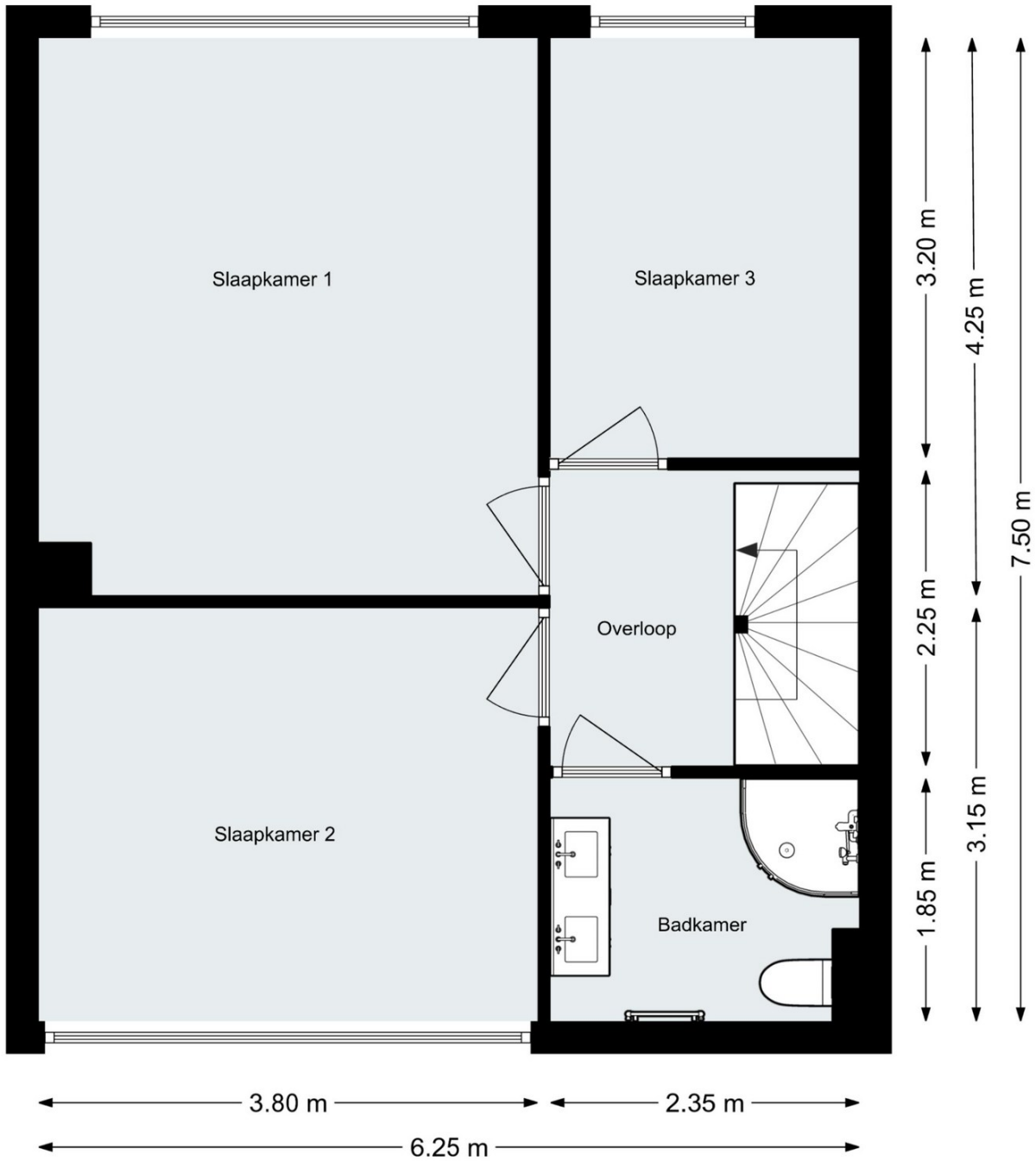
Begane grond



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

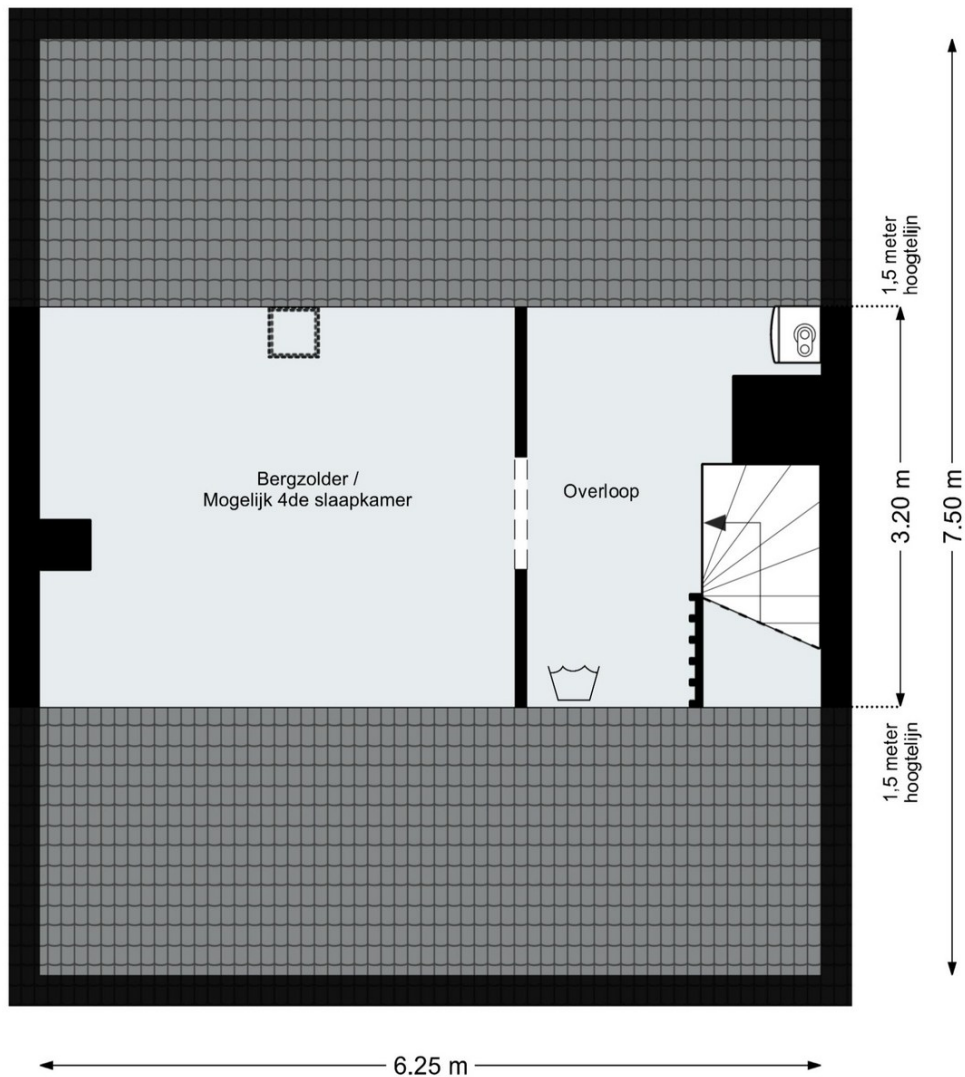
Eerste verdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

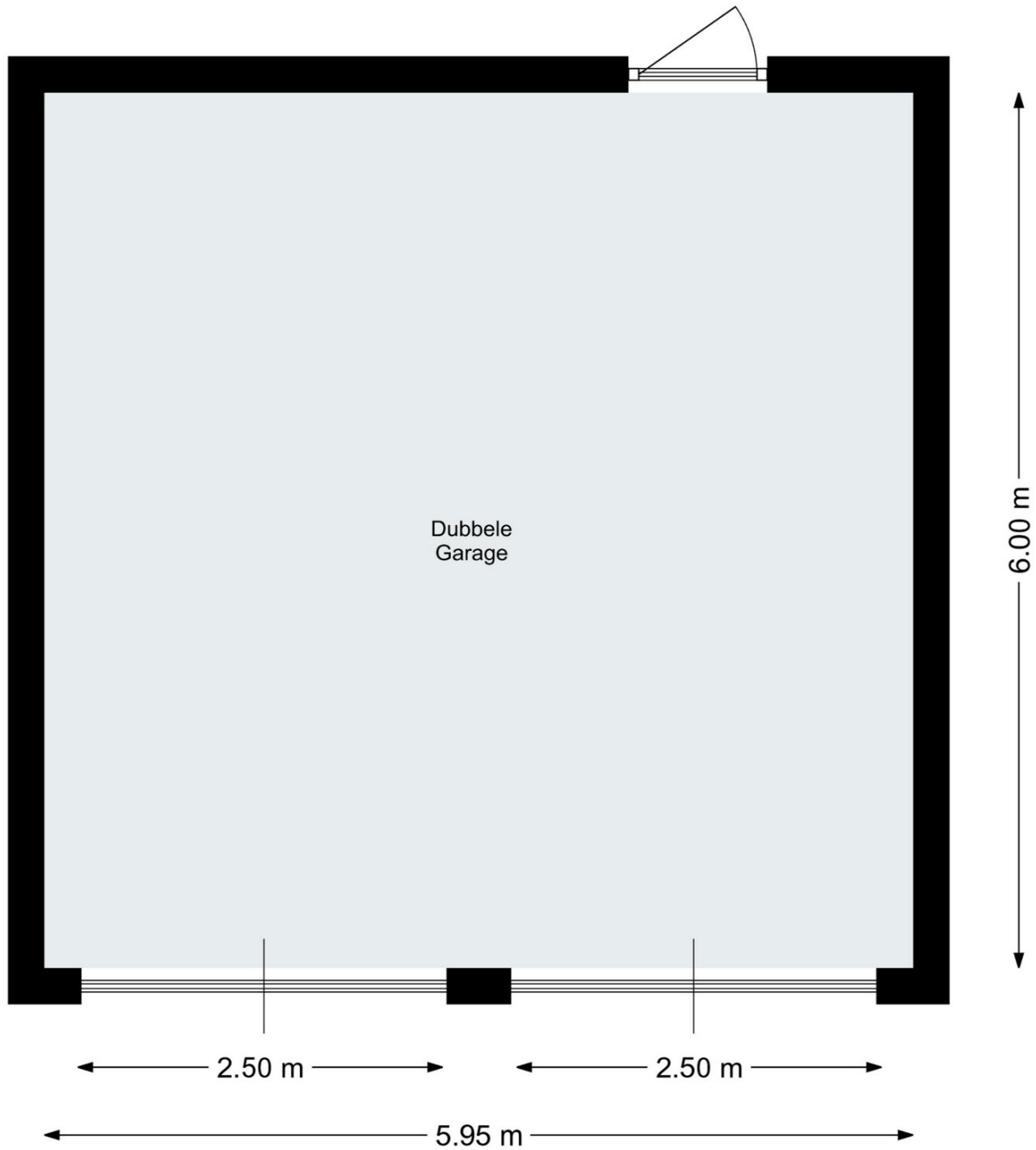
Tweede-/ zolderverdieping



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Dubbele garage



** Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning				
Alarminstallatie				V
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	V			
Schotel/antenne				V
Brievenbus	V			
(Voordeur)bel	V			
Rookmelders	V			
Screens				V
Rolluiken	V			
Zonwering buiten				V
Vliegenhorren	V			
Raamdecoratie				
Gordijnrails	V			
Gordijnen Inbetween		V		
Vouwgordijnen				V
Rolgordijnen				V
Jaloezieën Luxaflex				V
Lamellen				V
Vitrages				V
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				V
Laminaat	V			
Vinyl-vloer	V			
Linoleum Marmoleum				V
Warmwatervoorziening / CV				
Combiketel met toebehoren CV met toebehoren	V			
Warmtepomp				V
Thermostaat	V			
Warmte terug Win systeem				V
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				V
Airconditioning				V
Close-in boiler				V
Geiser				V
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard met / zonder toebehoren				V
Allesbrander Palletkachel Houtkachel				V
Kachels				V
Keuken (inbouw)apparatuur				
Keukenmeubel	V			
Gasfornuis	V			
(Combi)magnetron	V			
Oven	V			
Koelkast	V			
Vaatwasser				V
Afzuigkap / schouw	V			
Kokend waterkraan				V
Koffieapparaat				V
Wasmachine		V		
Wasdroger				V

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Verlichting				
Inbouwverlichting / dimmers	V			
Opbouwverlichting (<i>woonkamer</i>)	V			
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en) (<i>slaapkamer groot</i>)	V			
Boeken/legplanken (<i>slaapkamer 3</i>)	V			
Werkbank				V
Vast bureau				V
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	V			
Wastafel(s)	V			
Toiletaccessoires	V			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				V
Waterslot wasautomaat		V		
Sauna met / zonder toebehoren				V
Isolatievoorzieningen en dergelijken				
Voorzetramen				V
Zonnepanelen				V
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	V			
Buitenverlichting	V			
Tijd- of schemerschakelaar Bewegingsmelder	V			
Tuinhuis / buitenberging	V			
Overkapping	V			
Vijver				V
Broeikas				V
Vlaggenmast (<i>staand</i>)				V
Overige zaken				
Schilderijophangstelsysteem				V
Radiatorafwerking (<i>hal</i>)	V			
Elektrische haard	V			

Toelichting

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. De onderhandeling start als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. 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 óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de branchevereniging zoals de VBO-makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Totdat de overeenkomst is getekend behoudt de verkoper het recht de woning aan een andere kandidaat-koper te verkopen, ondanks de eerdere gunning.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten hiervoor zal een clausule worden opgenomen dat de afwezigheid van Asbest niet gegarandeerd worden.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

** De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

Over ons

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** helpen we je bij alles wat komt kijken bij het kopen, verkopen of taxeren van een woning. Dat doen we nuchter, betrokken en met kennis van zaken. Een huis kopen of verkopen is geen alledaagse beslissing, en daarom vinden we het belangrijk dat je kunt rekenen op duidelijkheid en persoonlijke begeleiding.

We nemen de tijd om je situatie en wensen goed te begrijpen. Geen standaardverhaal, maar advies dat past bij jou en bij de woning. Dankzij onze ervaring en onze kennis van de lokale markt kunnen we realistisch meedenken en je helpen om de juiste keuzes te maken.

Bij de verkoop van een woning zorgen we voor een sterke en verzorgde presentatie, met onder andere professionele fotografie en goede online zichtbaarheid. Tegelijk houden we het proces transparant en overzichtelijk, zodat je altijd weet waar je staat.

Ons doel is simpel: het koop- of verkoopproces zo prettig en soepel mogelijk laten verlopen. Of je nu voor het eerst een huis koopt, gaat verhuizen, of inzicht wilt in de waarde van je woning — wij staan naast je, van begin tot eind.

Waarom Van Goede Huizen Makelaar:

- ✓ **Persoonlijke begeleiding zonder poespas**
- ✓ **Goede kennis van de lokale woningmarkt**
- ✓ **Eerlijke communicatie en heldere afspraken**
- ✓ **Zorgvuldige taxaties en doordachte onderhandelingen**

Bij ons draait het niet alleen om huizen, maar om de mensen die erin wonen.

Neem gerust contact met ons op voor een kennismaking. We denken graag met je mee.



Arno van den Brink
Makelaar - Eigenaar
arno@vangoedehuizen.nl

Verkoop

Een woning verkopen doe je niet elke dag. Daarom begeleiden wij het hele proces van begin tot eind, zonder losse eindjes. We starten met een realistische vraagprijs, zorgen voor een sterke en verzorgde presentatie en nemen de onderhandelingen volledig uit handen.

Ook na het bereiken van overeenstemming blijven we betrokken. We begeleiden je tot en met de afspraak bij de notaris, zodat alles klopt en niets aan het toeval wordt overgelaten. Zo verloopt de verkoop van je woning overzichtelijk, zorgvuldig en met aandacht voor jouw belangen.

Wat je van ons kunt verwachten:

- ✓ **Uitgebreide plaatsing op Funda!**
- ✓ **Professionele fotograaf!**
- ✓ **Opvallend makelaarsbord!**
- ✓ **Bezichtigingen door dé makelaar!**

GRATIS

Waardebepaling

VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs voor een kennismakingsgesprek!

Aankoop

Het kopen van een woning is een grote stap. Daar weten we alles van. Of je nu voor het eerst een huis koopt of op zoek bent naar jouw volgende thuis, wij begeleiden je bij elke stap van het proces.

Met onze uitgebreide marktkennis, persoonlijke begeleiding en scherpe onderhandelingen zorgen we ervoor dat je de beste deal krijgt. Van het vinden van jouw droomhuis tot het tekenen van de koopakte: wij staan voor je klaar.

Taxatie

Of het nu gaat om verkoop, aankoop, verbouwing of financiering, wij zorgen voor een zorgvuldig en betrouwbaar taxatierapport dat voldoet aan alle geldende eisen en is gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs hebben een sterke kennis van de lokale markt en leveren een helder, goed onderbouwd rapport. Zo heb je duidelijkheid en een waardebeoordeling waarop je kunt vertrouwen.



van
goedehuizen
makelaar

Heb je interesse?

Neem contact met ons op!

Van Goede Huizen Makelaar

Zandstraat 36
4614 CK

0164 - 23 77 13
welkom@vangoedehuizen.nl
www.vangoedehuizen.nl

Aangesloten bij branchevereniging:

Vastgoed
Ned.