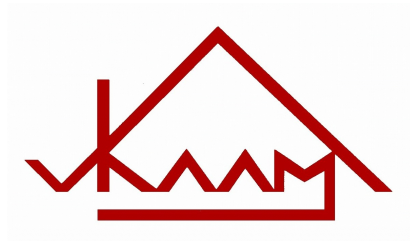


Brochure

**BLOKLAND 1
BERGEN OP ZOOM**



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





BLOKLAND 1 BERGEN OP ZOOM
Vraagprijs: € 399.000,-- 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



Woonkamer



Keuken



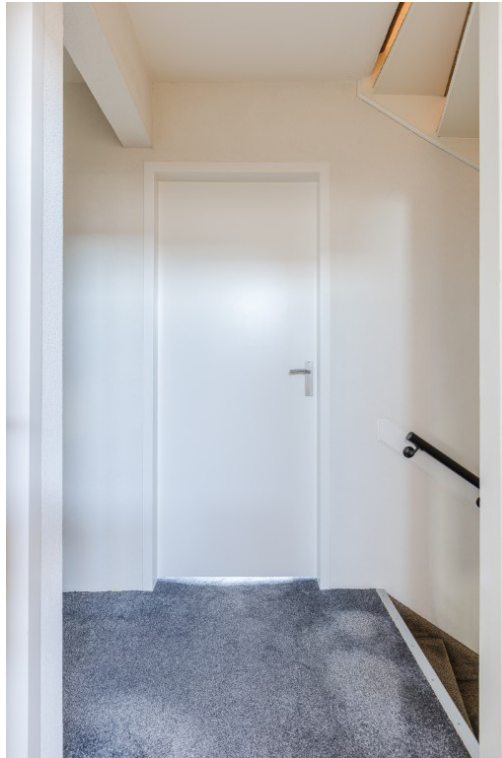
Serre



Hal met toilet en trap naar 1^e verdieping



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



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer



Overloop 2^e verdieping



Slaapkamer 4



Tuin



Tuinkamer



Straatbeeld



GEEN ZIN IN KLUSSEN?

Kijk dan zeker naar deze instapklare, uitgebouwde woning met garage, oprit en veranda.

ABSOLUUT INSTAPKLARE en UITGEBOUWDE moderne HOEKWONING met GROTE GARAGE van 28 m² en VERANDA . Deze woning heeft een RUIE WOONKAMER en SERRE (42 m²), een HALF OPEN KEUKEN (9 m²) en 4 SLAAPKAMERS (13, 12, 8 en 14 m²). Aan de, in spouw gebouwde grote GARAGE van 28 m², is in de tuin een TUINKAMER/VERANDA (12 m²) gebouwd. De ACHTERTUIN is weliswaar op het noorden gelegen maar door zijn ligging toch zeer zonnig en is onderhoudsvriendelijk aangelegd.

Deze hoekwoning ligt in een rustige straat in de woonwijk Gageldonk aan de rand van Bergen op Zoom. Uitvalswegen zijn slechts op enkele minuten rijden, waardoor je dus in een mum van tijd overal bent waar je wilt zijn. Ook buurtwinkels en scholen zijn op korte afstand gelegen.

Noemenswaardigheden:

- instapklare gezinswoning
- 4 slaapkamers
- prachtige tuinkamer/veranda
- eigen ruime garage van maar liefst 28 m²
- oprit naast de woning
- 8 zonnepanelen (sept 2025 geplaatst)
- HR dubbel glas
- airco's
- energielabel C
- aan de rand van de stad gelegen
- dichtbij uitvalswegen, winkels en scholen
- kadastraal is het perceel is 468m²

Begane grond: **Hal;** tegelvloer, spachtelputz wanden, strak stucwerk plafond, kunststof kozijn, dubbelglas, trap naar 1^e verdieping, trapkast, watermeter put, rolluiken.
Meterkast; 11 groepen, 2 x aardlekschakelaar, gasmeter.
Toilet; tegelvloer en tegelwanden, gipsplaten plafond, hangcloset, handwasbakje, elektrische ventilatie.

Woonkamer (25 m²); plavuizen vloer, spachtelputz wanden, strak stucwerk plafond met lijstwerk en rozetten, kooflijsten, akoestische lattenwand, elektrische sierhaard, designradiatoren, design airco/inverter, openslaande deuren naar de serre, hardhouten kozijnen, dubbelglas, elektrische rolluiken.

Half open keuken (9 m²); tegelvloer, tegellambrisering waarboven spachtelputz, kunststoffineer hoekopstelling, granieten blad, rvs spoelbak, rvs gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, combimagnetron, koelkast, deur naar de serre.
Serre (16 m²); aangebouwd, tegelvloer, vloer-verwarming, spachtelputz wanden, aluminium schuifpui, polycarbonaat kanaal-platen dak met zonwering, houten akoestische lattenwand, netwerk- en t.v.-aansluiting.

Achtertuintuin (77 m²); op het noorden gelegen, Aziatisch hardsteen tegelbestrating, drain, verhoogde plantenborders, wateraansluiting, vooringang , toegang tot garage, gemetselde schutting.

Tuinkamer/veranda; Aziatisch hardsteen tegelvloer, gesausde metselwerk wanden, glazen schuifwanden, kantelbare houten lamellen wanden, plaatmateriaal plafond met inbouwspots, elektra.

Garage (28 m²); betonvloer, spouw metselwerk wanden, platdak, elektra, hardhouten kozijn, dubbelglas, elektrische segmentdeur, tussengroep kast met pv groep en aardlekschakelaar.

1^e verdieping:
(betonvloer)

Overloop; tapijt, fijn spachtelputz wanden, strak stucwerk plafond, vaste trap naar zolder.

Slaapkamer 1 (13 m²); aan de achterzijde gelegen, tapijt, strak stucwerk wanden en plafond, kooflijsten, airco, hardhouten kozijn, dubbelglas, elektrische rolluiken.

Slaapkamer 2 (12 m²); aan de voorzijde gelegen, tapijt, strak stucwerk wanden en plafond, hardhouten kozijn, dubbelglas.

Slaapkamer 3 (8 m²); aan de achterzijde gelegen, tapijt, strak stucwerk wanden en plafond, hardhouten kozijn, dubbelglas, elektrische rolluiken.

Badkamer (4 m²); tegelvloer en wanden, strak stucwerk plafond, douchecabine met kunststof bak, badkamermeubel, handdoekradiator, hangcloset, hardhouten kozijn, dubbelglas, natuurlijke ventilatie.

2^e verdieping:
(betonvloer)

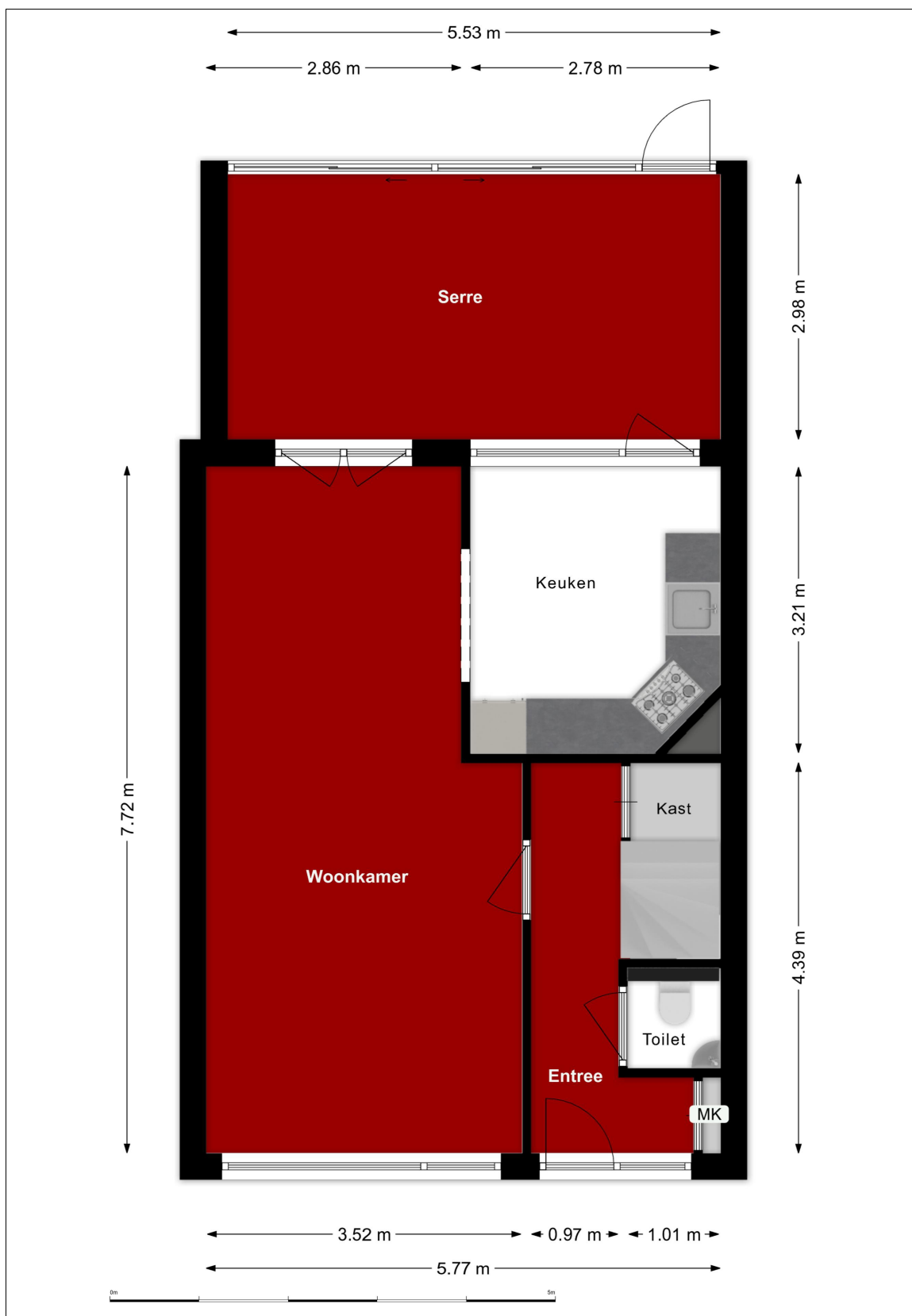
Vóórzolder; tegelvloer, strak stucwerk wanden, gipsplaten plafond en dakvlak.

C.v.-ruimte; tegelvloer, strak stucwerk wanden, gipsplaten plafond en dakvlak, Velux dakraam, dubbelglas, HR c.v. combiketel Remeha vanta 2013, wasmachine- en drogeraansluiting in gemetselde lekbak.

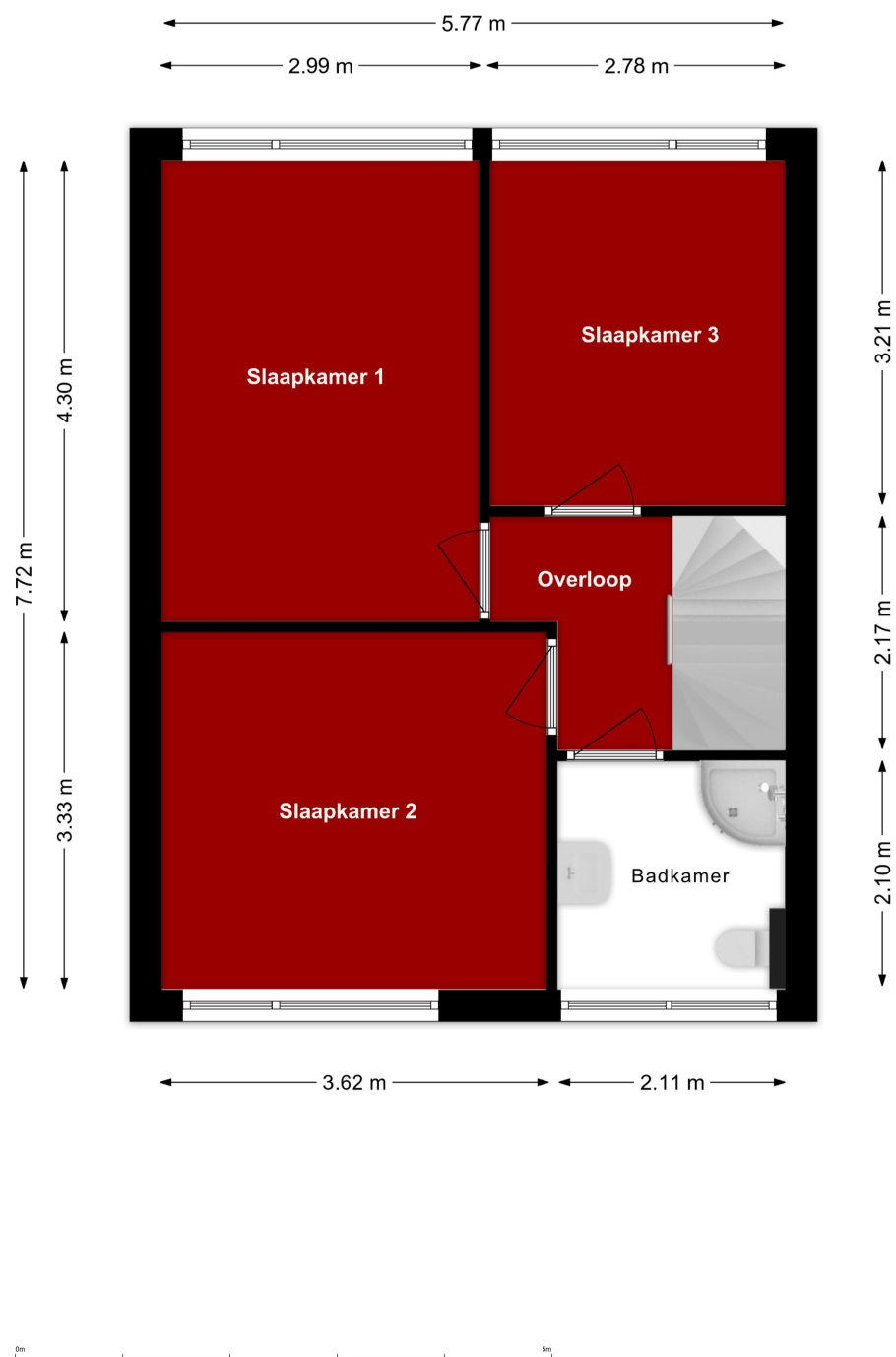
Slaapkamer 4 (14 m²); tapijt, strak stucwerk wanden, gipsplaten plafond en dakvlak, Velux dakraam, dubbelglas, airco/inverter, toegang tot berging onder de schuinde van de kap.

<u>Algemeen:</u>		
* Kadastraal bekend:	Bergen op Zoom D 3894	
* Perceelsoppervlak:	468 m ² waarvan circa 235m ² bij de woning in gebruik is. De rest van het perceel betreft het plein bij de garages en de oprit naar de garages.	
* Woning inhoud:	circa 466 m ³	
* Woonoppervlak:	circa 131 m ²	
* Bouwjaar opstallen:	Omstreeks 1968	
* Bouwaard:	Woning; traditioneel, betonvloeren, metselwerk spouwgevels, zadeldak met pannen gedekt. Garage; traditioneel, betonvloer, metselwerk spouwgevels, platdak met EPDM dakbedekking en 8 zonnepanelen (455WP per stuk).	
* Isolatie:	Gevel- dak- en vloerisolatie.	
* Energielabel:	C geldig tot 01-07-2036	
* Onderhoud:	Binnen : goed Buiten : goed	
* WOZ- waarde:	€ 391.000,- (01-01-2025)	
* Gemeentelijke lasten:	OZB:	€ 309,20 /jr 2026
	Rioolrechten:	€ 369,22 /jr 2026
	Verontreinigingsheffing:	€ 273,47 /jr 2026 +/- diftar
	Waterschapslasten:	€ 288,15 /jr 2026
* Erfdienstbaarheden:	Recht van overpad t.b.v.v de toegang tot achterliggende garages.	
* Vraagprijs:	€ 399.000 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.**



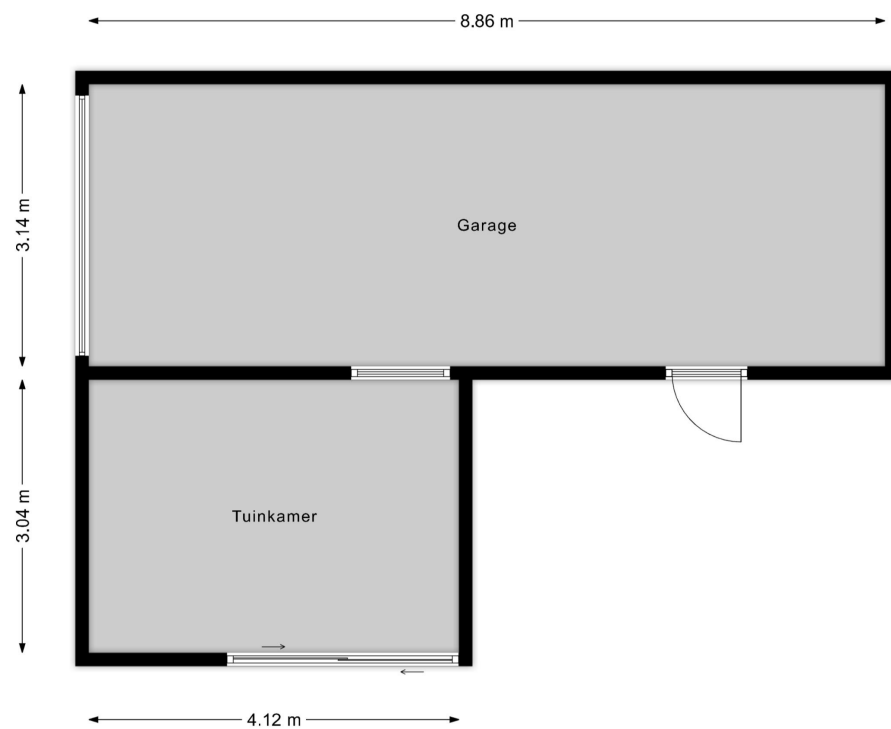
Begane grond



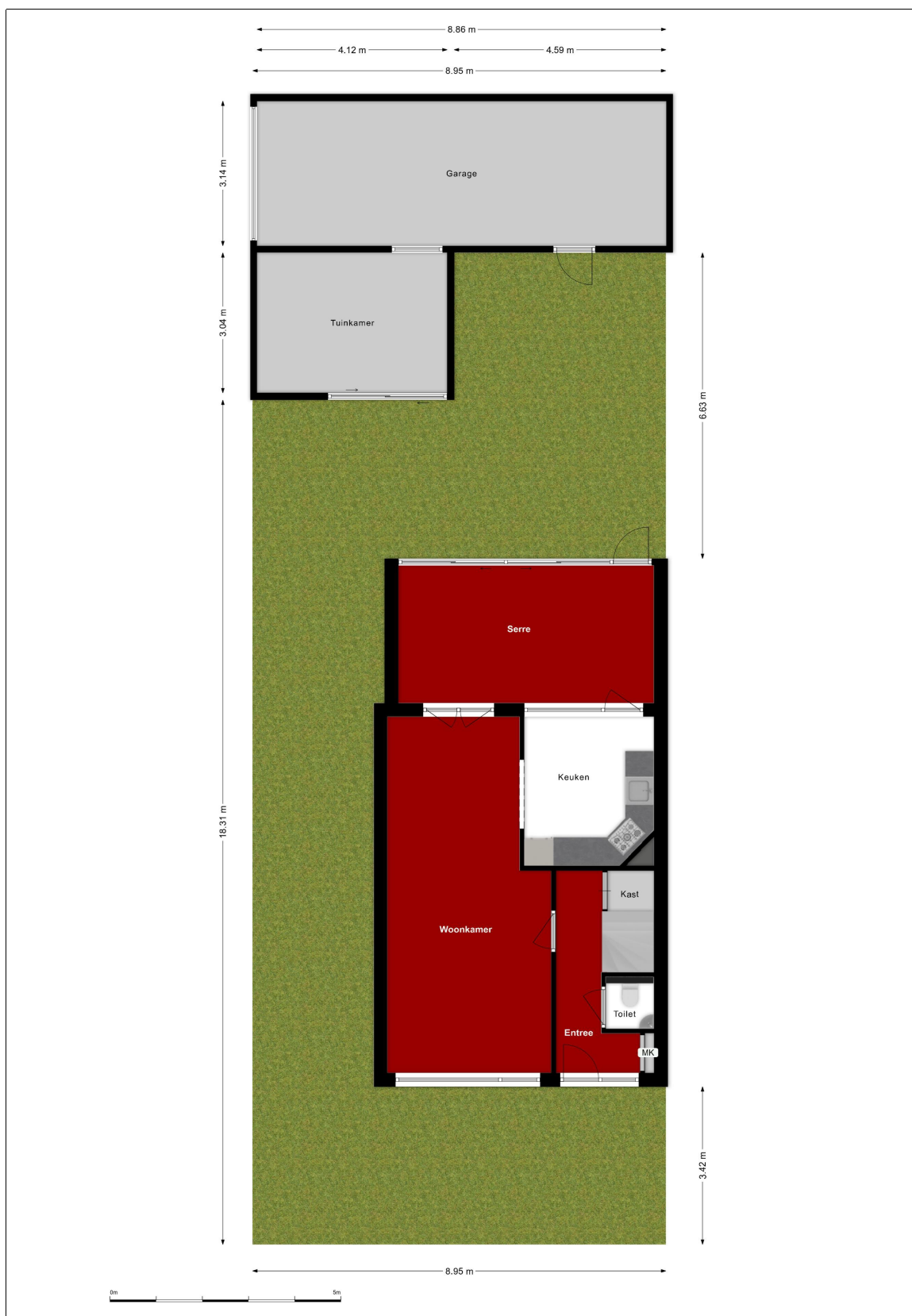
1e verdieping



2e verdieping



Garage en tuinkamer



Situatie

Kadastrale kaart

Uw referentie: Blokland 1 BOZ



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Bergen op Zoom Sectie D Perceel 3894	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 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.

Kadastrale kaart
(rode lijn is prive gebruik van het perceel)
(groene lijn is de oprit en plein voor de garages)

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

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Blokland 1, 4623 VE Bergen op Zoom

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	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<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)	☐	☐	☐	☒

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 B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:



vastgoedcert
gecertificeerd

