

Welkom thuis!



Burg. van Hasseltstraat 35

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Burgemeester van Hasseltstraat 35
Bergen op Zoom

€ 292.500,- k.k.
Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte

Ongeveer 100 m²

Inhoud

Ongeveer 430 m³

Perceel (volgens Kadaster)

107 m²

Bouw

Typewoning

Tussenwoning | Eengezinswoning

Bouwjaar (volgens BAG)

1902

Bouwaard

Traditioneel uit metselsteen opgetrokken

Vloeraard

Begane grond: Beton | Verdiepingen: Hout

Dak

Franse kap met pannen bedekt

Kozijnen

Deels kunststof | Deels hout

Installatie

Verwarming

Combiketel: Rehema Avanta (2024) Huur

Warm Water

Via combiketel

Elektra

4 groepen + fornuisgroep | 1 aardlekschakelaar

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Deels HR++ beglazing
- ✓ Dubbelglas
- ✓ Deels vloerisolatie
- ✓ Deels muurisolatie
- ✓ Deels dakisolatie

Omschrijving

Starter aan zet – modern woongenot in hartje Bergen op Zoom! Heb je altijd al gedroomd van een knus huis op een toplocatie, met alles op loopafstand én een fijne tuin? Stop dan maar met zoeken en laat je verrassen door Burgemeester Van Hasseltstraat 35: een charmant herenhuis anno 1902, waar het karakter van weleer naadloos past bij het comfort van nu. Hier begint jouw wooncarrière onder het genot van vers brood, want zeg nou zelf – een bakker als buurman, dat is toch goud waard?

Laten we eerst even stilstaan bij de ligging. Dit stukje Bergen op Zoom barst van de historie en gezelligheid! Stap je deur uit, dan vind je de stad direct aan je voeten: sfeervolle straatjes, winkels, restaurants en alle voorzieningen die je nodig hebt. Ouderwetse knusheid, moderne levendigheid en alles te voet bereikbaar – een ideaal vertrekpunt voor starters.

Alles draait hier om ruimte en gezelligheid. De woonkamer is ronduit royaal – hier kun je met gemak een flinke bank neerzetten of grootse filmavonden organiseren. Koude winteravonden? Geen punt! Stook de houtkachel lekker op, nestel je met een boek op de bank en geniet van het knisperende vuur. Dat is toch nét even anders thuis komen!

De woning heeft een fonkelnieuwe keuken. Alles geüpdatet en helemaal klaar voor jou om culinaire hoogstandjes te bereiden. Van een uitgebreid ontbijt tot een avondje tapas: hier leef je je kookdromen uit. En dankzij het moderne design heb je ook nog eens zeeën van kastruimte tot je beschikking. Makkelijk, netjes én stijlvol.

Twee, drie, vier slaapkamers – alles op z'n plek. Deze tussenwoning is groter dan je denkt. Achter de klassieke gevel schuilt een verrassend ruim huis met volop potentie. Misschien zie jij hier meteen al de mogelijkheden: een extra logeerkamer, een fijne werkruimte of juist nog een slaapkamer? De indeling maakt het allemaal mogelijk. Dat is flexibel wonen zoals het bedoeld is.

Het stadsleven is geweldig, maar een eigen tuin is goud waard. Met z'n ruim 30 m² biedt de achtertuin meer dan genoeg ruimte voor barbecue-avonden, een fijn buitenzitje of zelfs een kleine kruidentuin. Zet je ligstoel neer, hang wat lampjes op en geniet van lange zomerse avonden, midden in de stad en toch helemaal privé.

De woning ziet er heel netjes uit en beschikt over energielabel D – dat betekent dat je comfortabel woont én rekening houdt met je portemonnee en het milieu. Groot deel is voorzien van kunststof kozijnen wat het onderhoud ook makkelijk maakt. Een lekkere karaktervolle woning.

Wakker worden van de geur van vers brood, wie wil dat nou niet? Geen haastige ochtenden meer – je springt gewoon in je sloffen naar de bakker voor een warme croissant, om daarna heerlijk te genieten in je eigen tuin of knusse keuken. Smaakvol wonen krijgt hier ineens een heel nieuwe betekenis.

Dus, sta je te popelen om een stap te zetten in de woningmarkt? Dit huis wacht op jou.



Pluspunten:

- ✓ Verrassend ruime stadwoning!
- ✓ Winkels, restaurant, NS-station op loopafstand!
- ✓ Mogelijkheid tot 4 slaapkamers!
- ✓ Zonnig stadstuin van circa 30 m²!

Begane grond

Hal:

Leuke binnenkamer in deze compacte en verzorgde entree/hal. Dat is al een mooi begin. Er is ruimte voor een kapstok om de jassen op te hangen. De hal geeft toegang tot de woonkamer en het toilet.

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

Toilet:

Prima toiletruimte waar meer dan voldoende beenruimte is. Wel zo prettig voor de lange benen. Het toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

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

Woonkamer:

Verrassend royale woonkamer met een prettig lichtinval. Je plaatst hier met gemak een lekkere loungebank en een flink eethoek. Er blijft lekker veel (speel)ruimte over voor onder andere kasten. De houtkachel maakt het sfeertje compleet en zorgt ook dat je op een voordelige wijze de woonkamer kunt verwarmen. Via de woonkamer is er toegang tot de keuken, de bijkeuken en trapopgang naar de verdiepingen.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, granol en schoon metselwerk wanden en een gipsplaten plafond.

Keuken:

De gesloten keuken is recent helemaal vernieuwd en écht van deze tijd. De gezellige mediterrane tegels boven het kunststof aanrechtblad maken het geheel lekker sfeervol. Het hoek opgestelde keukenblok heeft een mooi zicht op de achtertuin en heeft daarnaast ook een leuke koffie-/kruiden hoek. Via de keuken is er ook toegang tot de tuin.

De keuken is onder andere voorzien van:

- + Afzuigkap
- + Inductiekookplaat
- + Koel-/Vriescombinatie
- + Oven
- + Vaatwasser

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

Bijkeuken:

Altijd handig een extra ruimte voor de wasmachine en de stofzuiger. De bijkeuken geeft toegang tot de badkamer en tot slot tref je hier de combiketel (huur) van het bouwjaar 2024.

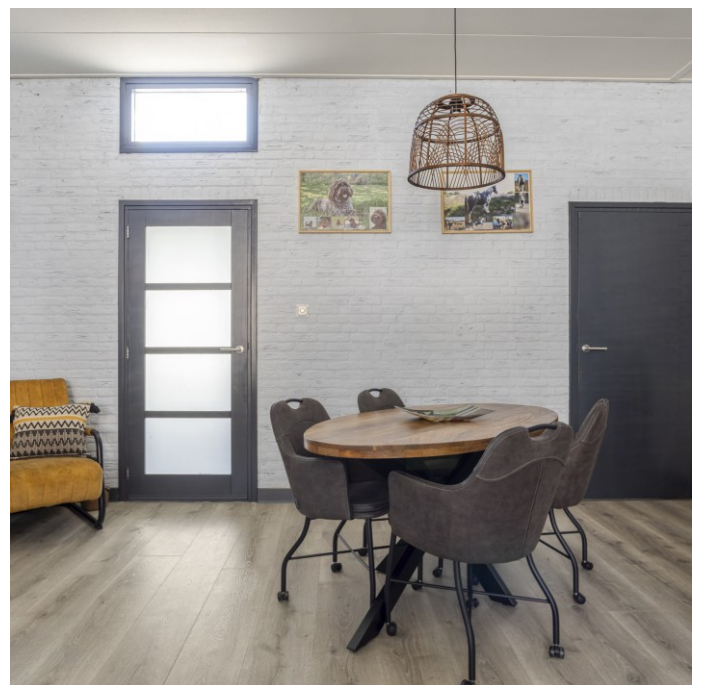
De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, granolwanden met tegellambrisering en een gipsplaten plafond.

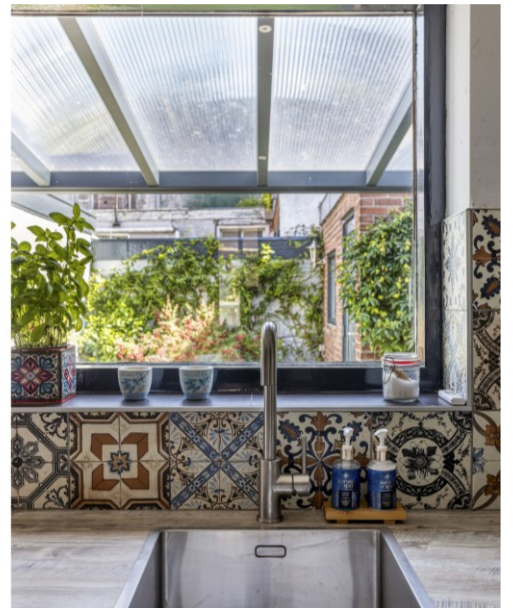
Badkamer:

Prima badkamer die aan de achterkant van de woning is gelegen. De badkamer is voorzien van een douchecabine, (nieuw) badkamermeubel met enkele wastafel en een handdoekenradiator. Via het vensterraampje kan er daglicht binnenkomen en kan de badkamer worden geventileerd.

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









Verdiepingen

Overloop:

Ruime overloop welke is voorzien van vaste kastenwand. Hier kan het linnengoed in worden opgeborgen. Via de overloop is er toegang tot momenteel 2 slaapkamers en via de vlizotrap tot de bergzolder.

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

Slaapkamer 1:

De hoofdslaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en wat een ruimte met ongeveer 19 m² vloeroppervlakte. Je plaats hier makkelijk een XXL-tweepersoonsbed en kledingkasten. De kamer is al voorzien van een vaste kastenwand voor de nodige kleding. De balansventilatie zorgt voor voldoende frisse lucht.

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

Slaapkamer 2:

Dit is een slaapkamer met twee toegangsdeuren waardoor je de kamer eenvoudig in tweeën kunt delen. Beide zijn dan nog steeds van prima formaat. Dat biedt veel mogelijkheden voor de toekomst. De huidige kamer heeft een vloeroppervlakte van ongeveer 14,5 m². De ideale logeerkamer of werkkamer voor de thuiswerkers onder ons.

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

Bergzolder:

De bergzolder is opvallend ruim en met een nokhoogte van net geen 2 meter kun je de zolder ook altijd nog inzetten als een extra slaapkamer met royale berging. Met het plaatsen van een dakkapel en een vaste trap een leuke optie. Momenteel is het een royale bergzolder voor de vakantiekofters en kerstversiering.







Buiten

Achtertuin:

Gezellige stadstuin welke is voorzien van sierbestrating en plantenborder met het nodige groen. Een leuke plek om in de zomermaanden de barbecue aan te steken. Of even lekker tot rust te komen onder de aluminium overkapping die voorzien is van spotjes en zonnescherm. Zo kun je ook tijdens een regenbuitje buiten zitten.

Tuinberging:

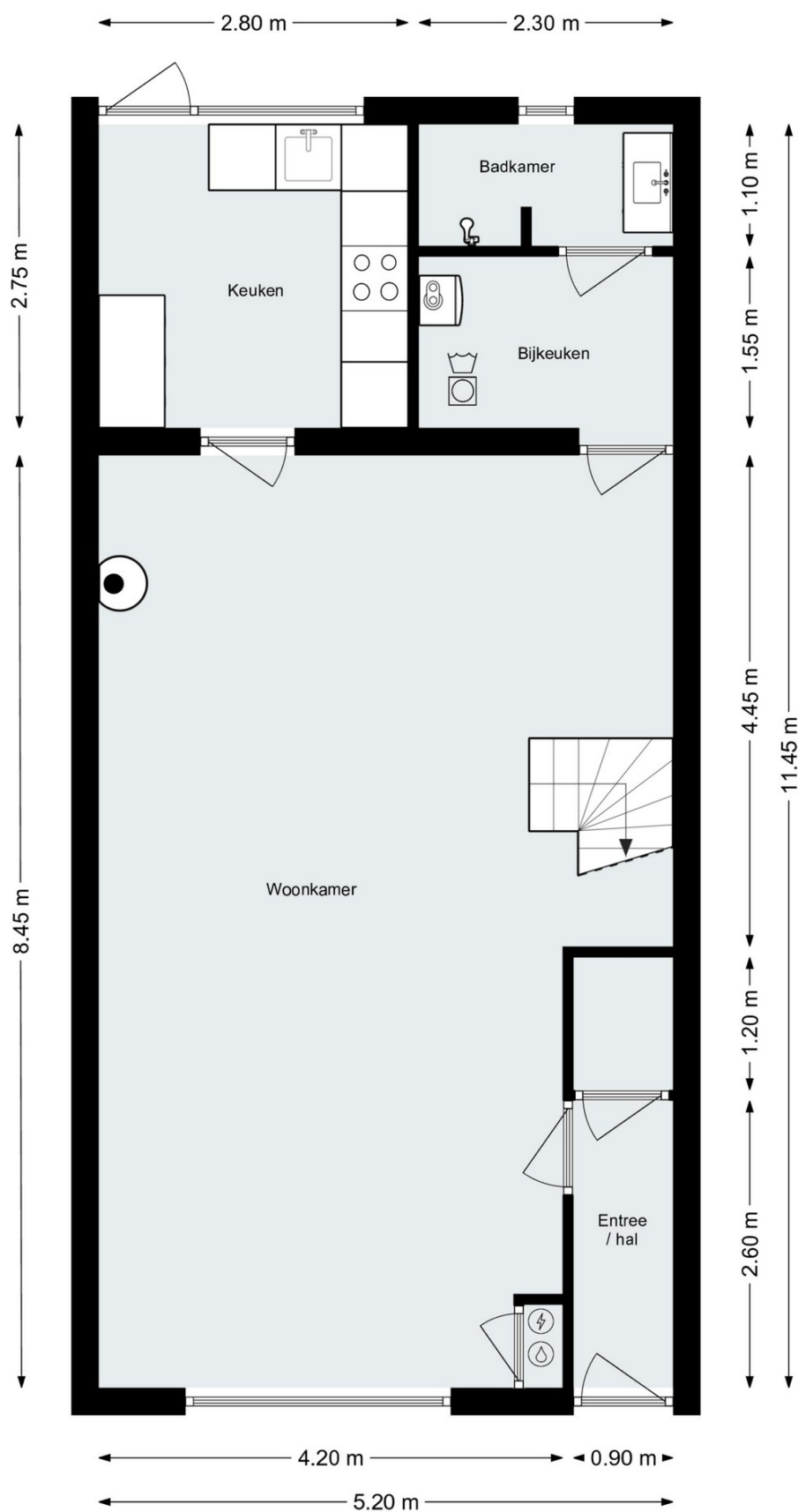
De stenenberging van ongeveer 3,3 x 2,4 is voorzien van elektra en is handig voor het tuingereedschap en het opbergen van de tuinmeubels.





Plattegrond

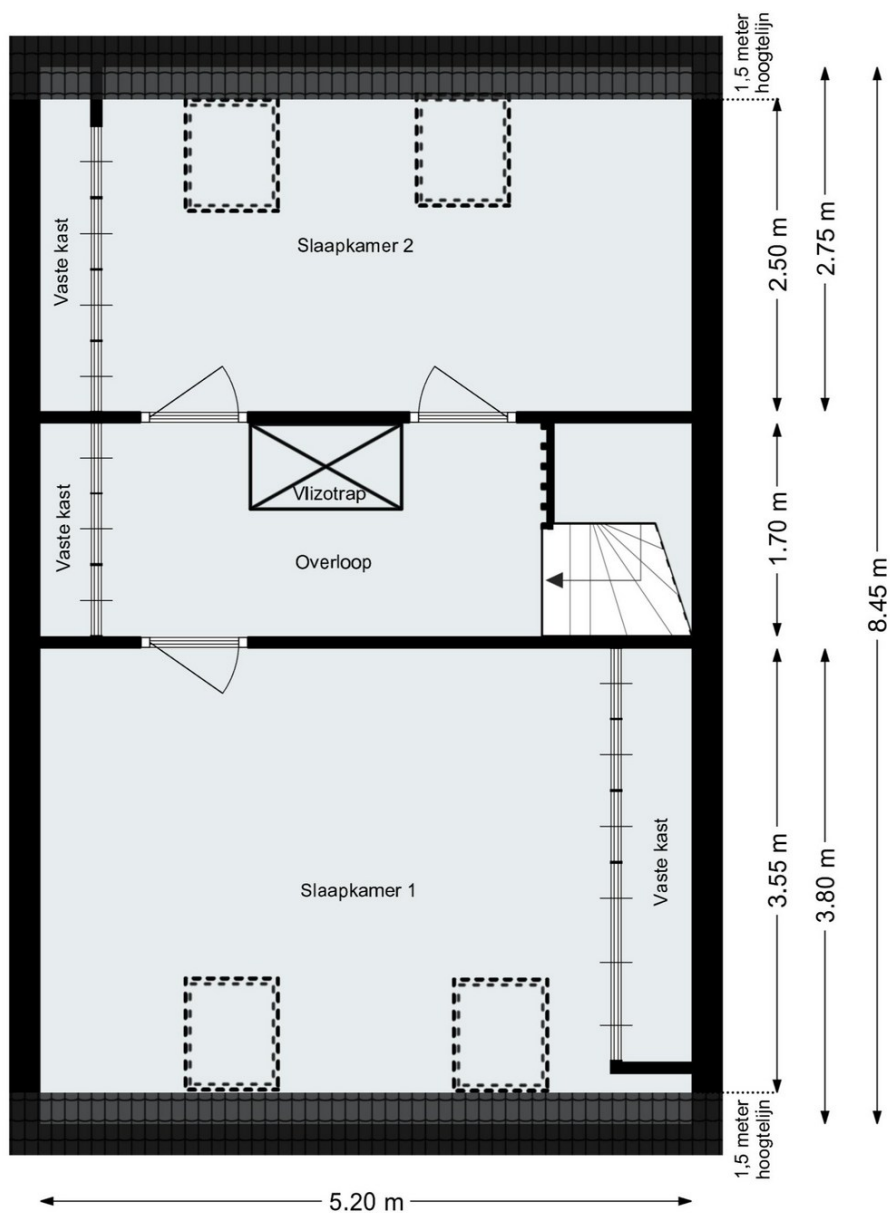
Begane gornd



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

Plattegrond

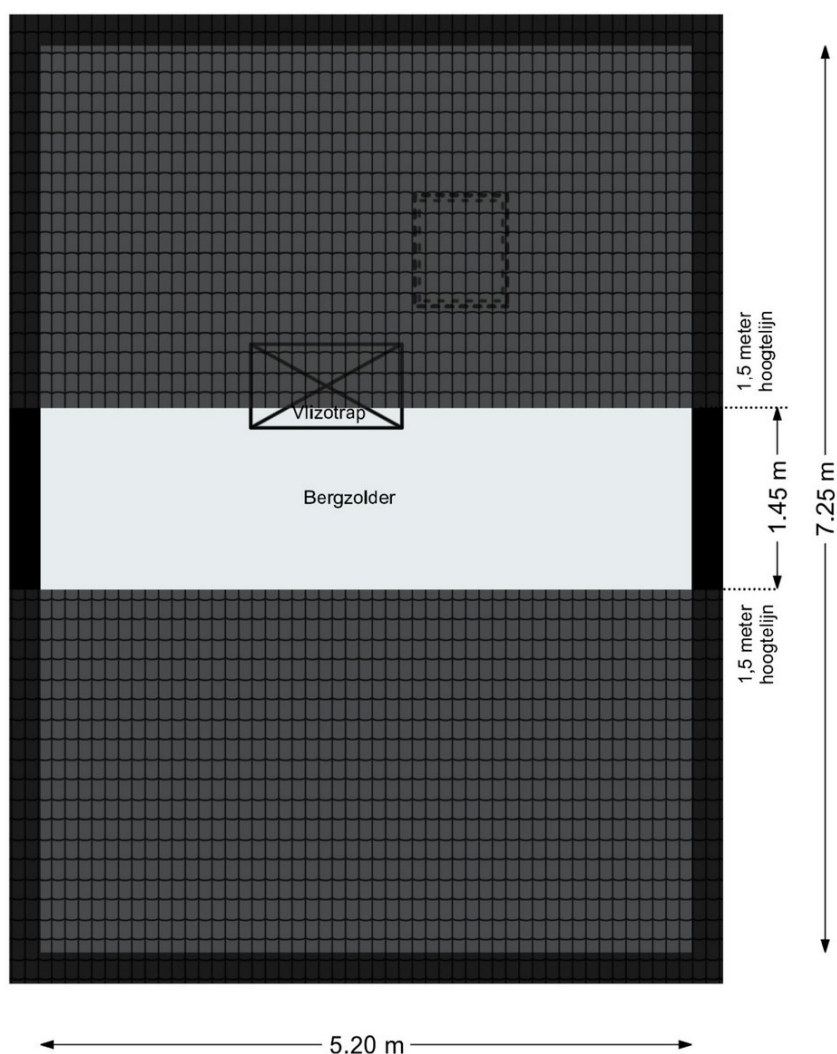
Verdieping



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

Plattegrond

Zolderverdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: V-0122



0 5 10 15 20 25m

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 H

Perceel 344

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 Videodeurbel		V		
Rookmelders Koolmonoxidemelder	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
Houtenvloer Laminaat	V			
PCV-vloer Vinyl-vloer				V
Linoleum Marmoleum				V
Warmwatervoorziening / CV				
Combiketel met toebehoren (<i>huur</i>)	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			
Inductiekookplaat	V			
(Combi)magnetron Magnetron				V
Oven	V			
Koel-Vriescombinatie	V			
Vaatwasser	V			
Afzuigkap	V			
Kokend waterkraan				V
Koffieapparaat				V
Wasmachine		V		
Wasdroger		V		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Verlichting				
Inbouwverlichting/ dimmers				V
Opbouwverlichting		V		
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en)		V		
Boeken/legplanken				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 (<i>exclusief hibiscus</i>)	V			
Buitenverlichting	V			
Tijd- of schemerschakelaar Bewegingsmelder				V
Overkapping	V			
Vijver				V
Broeikas				V
Vlaggenmast (<i>staand</i>)				V
Overige zaken				
Schilderijophangststelsel				V
Radiatorafwerking				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 fotografie!**
- ✓ **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 zorgvuldigen 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 waardebepaling waarop je kunt vertrouwen.



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:

