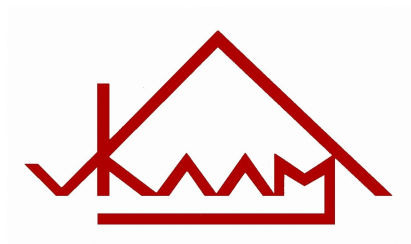


Brochure

**NIEUWE MOLENWEG 19
HALSTEREN**



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





NIEUWE MOLENWEG 19 HALSTEREN

Vraagprijs: € € 509.000,-- 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



Keuken



Hal met toilet en toegang tot badkamer



Badkamer 1 (begane grond)



Slaapkamer 1 (*begane grond*)



Hal met trap naar 1^e verdieping



Overloop



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Slaapkamer 4



Badkamer 2



Tuin



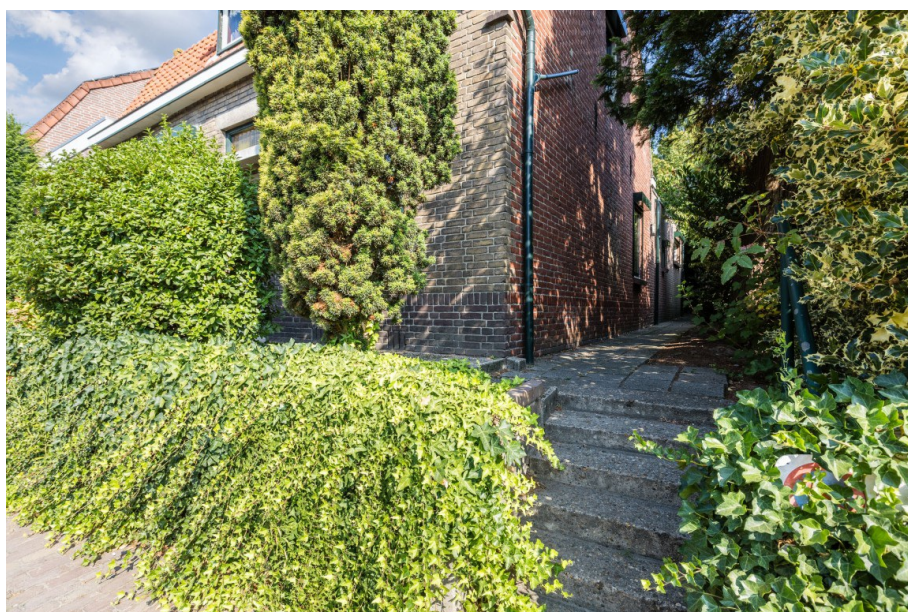
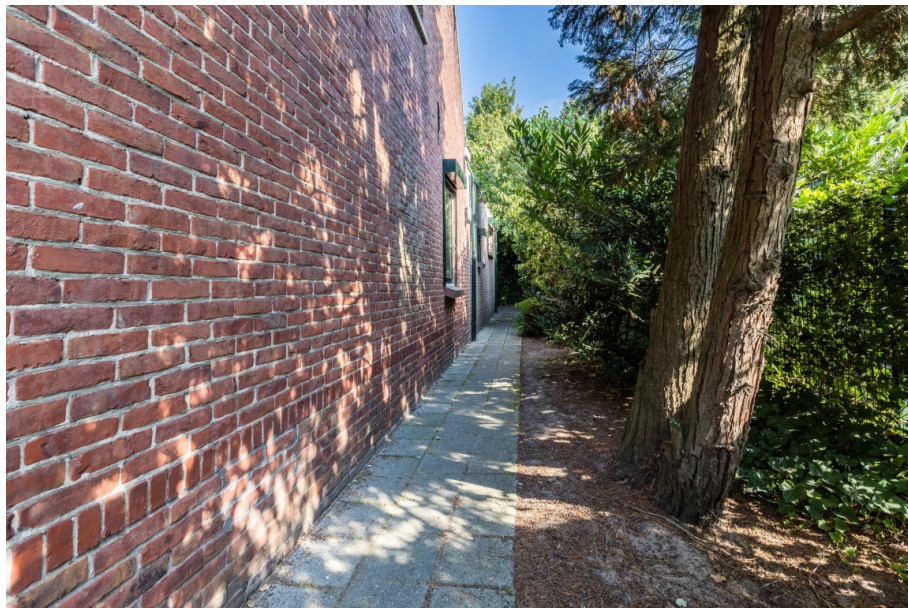
Tuin



Tuin



Tuin



Straatbeeld



**Welkom in deze KARAKTERISTIEKE VRIJSTAANDE WONING
op een RUIM PERCEEL met voor- en achteringang.**

Deze woning uit 1928 is gelegen in een leuke straat aan de rand van de
woonwijk nabij de Antonius Molen.

Het mooie perceel van 508m² biedt de mogelijkheid voor een garage of loodsje met
toegang via de Jankenberg.

De woning heeft een LICHTE WOONKAMER en een WOONKEUKEN met inbouw-
apparatuur. De gemoderniseerde BADKAMER is op de begane grond te vinden en
is ruim te noemen. De woning heeft 4 SLAAPKAMERS waarvan 1 op de begane
grond en een 2^e badkamer op de 1^e verdieping. Ben je bereid tot klussen dan is dit
een unieke kans om deze woning geheel naar eigen wensen te verbouwen,
te verduurzamen en te moderniseren.

Gelegen aan de Nieuwe Molenweg in Halsteren, geniet je van het gemak van
uitvalswegen op enkele autominuten en de nabijheid van bos- en natuurgebied
Fort de Roovere. Hier kun je eindeloos genieten van de vrije natuur, maar ben je
ook zo in het centrum van zowel Halsteren als Bergen op Zoom met alle
voorzieningen binnen handbereik.

Noemenswaardigheden:

- karakteristieke bouw
- ruime tuin op het noorden gelegen
- kluswoning
- mogelijkheid tot uitbreiding van de woning
- 4 slaapkamers waarvan 1 op de begane grond
- 2 badkamers waarvan 1 op de begane grond
- aan de rand gelegen van Halsteren
- uitvalswegen op enkele autominuten
- dichtbij natuurpark "Fort de Roovere"

Begane grond: (houten + betonvloer) **Entree;** betonvloer, tegel vloerafwerking, houten schroten wandlambrisering, behang wandafwerking, boardplafond met vakverdeling, paneeldeuren, gas- en watermeteraansluiting, afsluitbare trap naar 1^e verdieping, **Meterkast;** nieuwe meterkast, 6 groepen, 2x aardlekschakelaar.

Slaapkamer 1 (9 m²); aan de voorzijde gelegen, tapijt vloerafwerking, behang wandafwerking, board plafond met vakverdeling, houten kozijn, enkelglas, elektrische rolluik.

Woonkamer (25m²); houten vloer met tapijt, behang wandafwerking, board plafond met vakverdeling, schouw met gaskachel, houten kozijnen, enkel glas, elektrische rolluiken, glasvezelaansluiting, c.a.i..

Woonkeuken (17m²); deels houtenvloer, deels beton, laminaat vloerafwerking, gipsplaten plafond, kunststoffineer keukeninrichting met kunststof blad, rvs spoelbak, elektrische oven, koel- vriescombinatie, afzuigkap, vaatwas-machine, paneeldeuren, provisiekast, trapkast (verdiept), houten kozijnen, enkelglas, elektrische rolluiken.

Portaal; grijze tegel vloerafwerking, spachtelputz wandafwerking, stucwerk plafondafwerking, c.v. combiketel Remeha Tzerra 2012, mechanische ventilatie, schuifdeur naar badkamer.

Toilet; grijze tegel vloerafwerking, witte tegellambrisering waarboven spachtelputz wandafwerking, hangcloset.

Badkamer I (7m²); in 2004 uitgebouwde badkamer, tegelvloer- en wandafwerking, stucwerk plafondafwerking, 2^e toilet, grote douche, badkamermeubel, wasmachine- en drogeraansluiting, hardhouten kozijn en dubbelglas.

Achtertuintuin (359m²); op het noorden gelegen, deels betontegels, deels gazon, plantenborders, waterput, houten schuttingen, achterom en vooringang.

Berging; stenen berging, betonvloer, ½ steens metselwerk wanden, (asbest verdacht) golfplaten lessenaarsdak, elektra, aangebouwd duivenhok.

1^e verdieping:
(houten vloer)

Overloop; tapijt, houten indelingswanden, board plafondafwerking, hardhouten kozijn, enkelglas, rolluiken, berging onder de schuinte van de kap, mangat naar bergzolder.

Badkamer (3m²); tegel vloer- en wandafwerking, zacht boardplaten plafondafwerking, douche, wasbak, elektrische verwarming.

Slaapkamer 2 (11m²); aan de voorzijde gelegen, tapijt, houten wanden, board plafondafwerking, gipsplaten dakvlakafwerking, dakkapel, houten kozijn, enkelglas, rolluik.

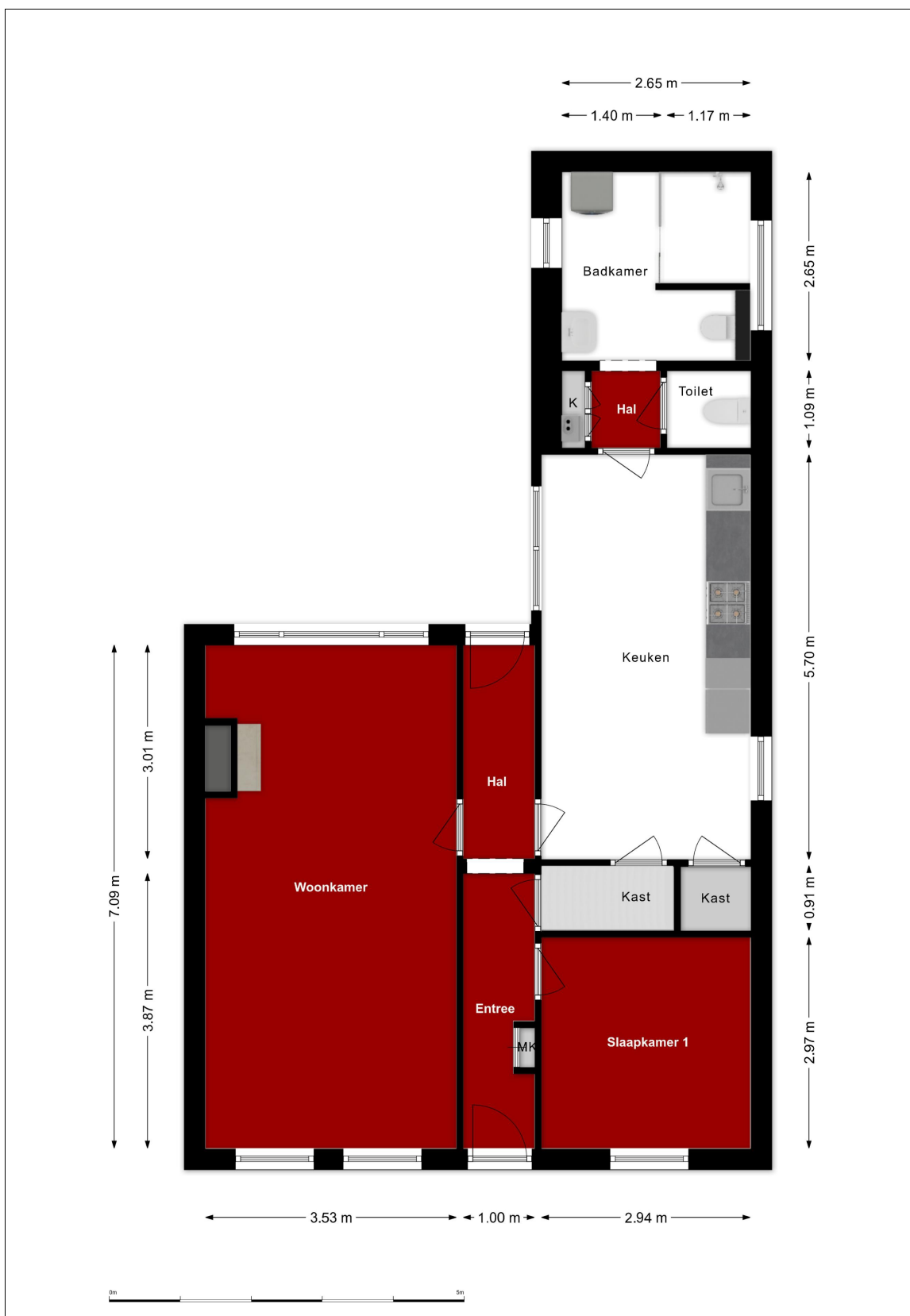
Slaapkamer 3 (11m²); tapijt, houten wanden, boardplaten plafondafwerking, stucwerk wandafwerking, gipsplaten dakvlakafwerking, houten kozijn, enkelglas, rolluik.

Slaapkamer 4 (6m²); tapijt, houten wanden, gipsplaten plafondafwerking, houten delen dakvlakafwerking.

Algemeen:

- * Kadastraal bekend: Halsteren C 4611
- * Perceelsoppervlak: 508 m²
- * Woning inhoud: circa 513 m³
- * Woonoppervlak: circa 122 m²
- * Bouwjaar opstallen: Omstreeks 1928
- * Bouwaard: Traditioneel; betonnen en houten vloeren, metselwerk gevels, mansarde (Franse) kap met pannen gedekt, houten kozijnen.
- * Isolatie: Gedeeltelijk dubbelglas
- * Energielabel: G geldig tot 10-08-2036
- * Onderhoud: Binnen : redelijk
Buiten : redelijk
- * Gemeentelijke lasten: OZB: € 371,77 /jr 2026
Rioolrechten: € 243,10 /jr 2026
Verontreinigingsheffing: € 222,86 /jr 2026 +/- diftar
Waterschapslasten: € 139,17 /jr 2026
- * Erfdienstbaarheden: Het eigendomsbewijs vermeld geen erfdienstbaarheden
- * Vraagprijs: € 509.000,-- k.k.
- * Oplevering: In overleg

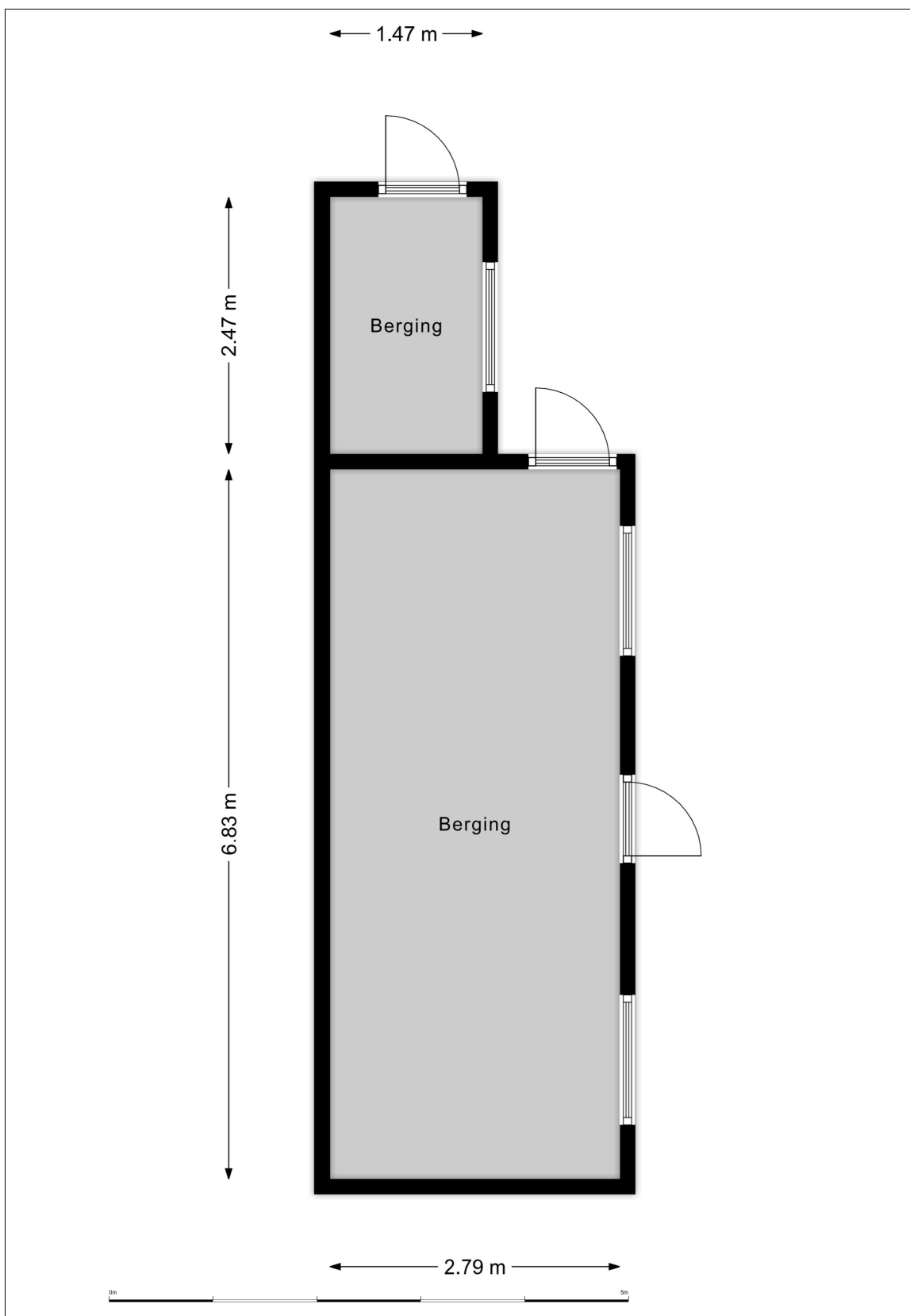
**Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.**



Begane grond



1e verdieping



Berging



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



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Halsteren
Sectie C
Perceel 4611

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 augustus 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

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Nieuwe Molenweg 19, 4661 SG 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	☐	☐	☐	☒
- Jaloerieën	☐	☐	☐	☒
- (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)	☐	☐	☐	☒

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

