

Welkom thuis!



Burg. Hulshofstraat 4

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Burg. Hulshofstraat 4
Bergen op Zoom

€ 389.000,- k.k.

Oplevering

Maatvoering

Woonoppervlakte ± **122 m2 (5m2 overig inpandig)**
Inhoud ± **464 m3**
Perceel (volgens Kadaster) **90 m2**

Bouw

Typewoning **Tussenwoning | Eengezinswoning**
Bouwjaar (volgens BAG) **1920**
Bouwaard **Traditioneel in metselsteen opgetrokken**
Vloeraard **Beton | Verdiepingen: Hout**
Dak **Mansardedak (Franse-kap) met pannen bedekt**
Kozijnen **Hout**

Installatie

Verwarming **Combiketel: Remeha Calenta (2015)**
Warm Water **Via combiketel**
Elektra **11 groepen | 3 aardlekschakelaars**

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Deels HR-beglazing
- ✓ Volledig dubbelglas
- ✓ Dakisolatie

Omschrijving

Welkom op Burgemeester Hulshofstraat 4! Zie je jezelf al wonen op misschien wel een van de gezelligste plekken van Bergen op Zoom? Geen standaard jaren-twintig huisje: nee, deze karaktervolle eengezinswoning is met liefde volledig gemoderniseerd, zodat je zonder klussen zó je verhuisdozen kan uitpakken. Hier ontmoet het verleden de toekomst — daar word je toch blij van?

Geen schrootjes, geen gedateerde tegelvloeren, maar een sfeervol thuis waar alles in 2023 grondig is aan aangepakt. De keuken is nog zo nieuw dat je haast niet durft te koken, maar waar je stiekem helemaal los wilt gaan met je favoriete recepten. Alles ademt frisheid, ruimte en licht. De gloednieuwe badkamer voelt aan als een spa, perfect om te relaxen na een lange werkdag. De sfeerbepaalde elementen van het huis zijn goed bewaard gebleven. Denk aan de en-suite in de woonkamer, de paneeldeuren en de granietenvloer bij de entree.

Kers op de taart is de dakopbouw. Zo kun je nog jarenlang van dit karakterpand genieten. Er zijn al drie prima slaapkamers maar op de tweede verdieping kun je helemaal los gaan. Een extra slaapkamer voor jou en je partner met een badkamer-en-suite of met een paar tussenwanden maak je er twee slaapkamers van. We zeiden het al een huis waar je als gezin in kunt groeien.

Dit huis is dé ideale plek voor o.a. starters, stelletjes die willen samenwonen of jonge gezinnen die hun volgende stap willen zetten. Zin in samen borrelen aan de eettafel, of juist lekker met elkaar in de tuin barbecueën op een nazomerse avond? Met 26 m² patio/atrium-gevoel geniet je buiten — ongeacht het seizoen. En zie je die kelder al voor je als extra bergruimte voor je wijncollectie, een extra vriezer/koelkast of gewoon ál die spullen die je liever niet boven laat rondslingeren?

We weten het allemaal: huizen uit 1920 zijn schitterend, maar soms net een tikkie onpraktisch. Gelukkig hoeft je dáár hier niet bang voor te zijn! Het energielabel C zorgt ervoor dat je portemonnee blij blijft en de woning voelt behaaglijk aan in elk seizoen. Combineer dat met originele elementen die behouden zijn gebleven en je snapt: het is hier altijd fijn thuiskomen.

Buiten de deur gebeurt er ook van alles! De buurt staat bekend om zijn knusse sfeer en fijne burens. Even de deur uit voor een boodschap? Winkels, scholen en gezellige lunchtentjes liggen allemaal op steenworp afstand. Plus: de historische binnenstad van Bergen op Zoom vind je letterlijk om de hoek!

Lang verhaal kort: het perceeloppervlak van 90 m² is slim benut. Tel daar de strakke indeling, slimme oplossingen én verrassend veel bergruimte bij op, en je snapt waarom dit huis niet lang te koop zal staan. Dus: zoek je een huis waar je zo in kunt trekken, waar het klussen al gedaan is en waar de energie vrolijk knettert, terwijl het karakter van honderd jaar geleden nog altijd voelbaar is? Dan is Burgemeester Hulshofstraat 4 jouw nieuwe thuis.



Pluspunten

- ✓ In alle rust wonen met de binnenstad om de hoek!
- ✓ Mogelijkheid tot maar liefst 5 slaapkamers!
- ✓ Keurige instapklare woning met karakter!

Begane grond

Hal:

Wat een prettige binnenkomst van de woning. Direct voel je de sfeer van het bouwjaar wat mooi is gecombineerd met hedendaagse gemakken. De jassen kunnen mooi worden opgehangen zonder dat ze hinderlijk in de weg hangen. Onder de trap is een praktische kast voor de welbekende stofzuiger en schoenenvoorraad. Via de stoere trap is er toegang tot de verdiepingsvloeren.

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

Woonkamer:

Nog precies zoals het is bedoeld tijdens de bouw van de woning: de En-suite-kamer. Hierdoor is er een gezellige voorkamer waar je de zithoek plaats - om samen te genieten van de favoriete series - en een royale eetkamer waar voldoende plaats is voor een ruime eethoek. De En-Suite-Deuren met glas-in-lood zijn nog aanwezig. Plaats je deze weer terug dan kun je de kamers afsluiten voor een momentje van rust. Via de "eetkamer" is er toegang tot de kelder en de keuken. Een lekkere opvallende lichte woonkamer waar je niet bang hoeft te zijn voor koude voeten, door de aanwezige vloerverwarming!

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Keuken:

De vernieuwde keuken is helemaal van deze tijd en heeft een mooi zicht op de patiotuin. De keuken geeft veel opbergruimte en aan het granietenaanrechtblad is er ook veel werkruimte om de heerlijkste gerechten te bereiden. De keuken heeft een stoere en tegelijkertijd tijdloze uitstraling. Via de keuken is er toegang tot de tuin en een "bijkeuken".

De keuken is voorzien van:

- + 5-pits inductiekookplaat
- + Afzuigkap
- + Combimagnetron / Oven
- + Enkele spoelbak
- + Koel-/Vriescombinatie
- + Vaatwasser

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Bijkeuken/Tussenhal:

Achter de keuken tref je een tussenhalletje waar keurig de wasmachine kan worden geplaatst. Hier tref je ook de combiketel. Het is vrijwel een bijkeuken op deze manier die ook toegang geeft tot het toilet.

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

Toilet:

Keurige toiletruimte met een frisse uitstraling. Via het vensterraam kan het daglicht binnenstromen en de ruimte worden geventileerd. Het toilet is voorzien van een wandcloset.

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

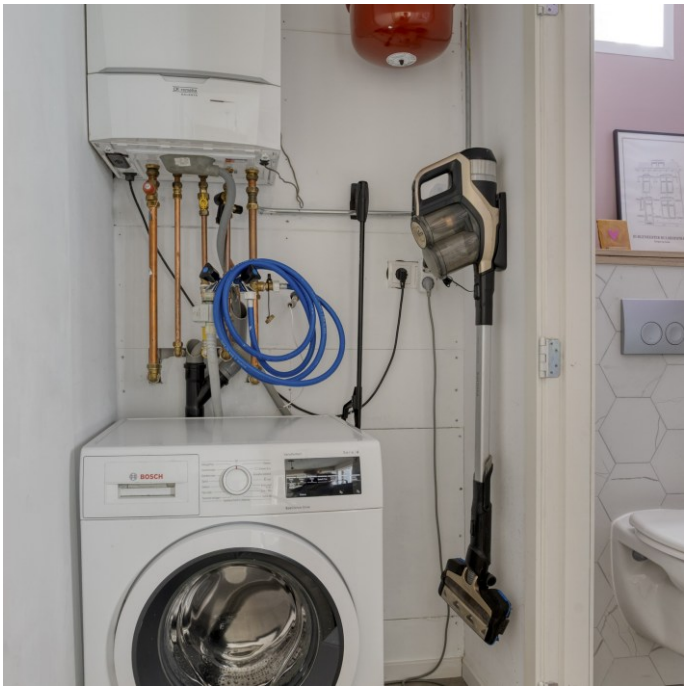






Smakelijk eten!





Verdieping

Overloop:

Ruime overloop die toegang geeft tot 3 slaapkamers en de badkamer. Ook hier is de sfeer van het pand behouden en goed in beeld, onder andere dankzij de paneeldeuren. Via de vaste trap kom je uit op de tweede-/zolderdieping.

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

Badkamer 1:

Heerlijke luxe haast “wellnessachtige” badkamer die opvallend licht is. Dit is mede dankzij de raampartij waar het daglicht goed via kan binnenkomen. Naast de “looks” zijn er ook aan de praktische kant slimme zettingen gemaakt. Denk onder andere aan de plaats van de bediening van de douche. Het is hier super fijn je even helemaal op te frissen.

De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel met dubbele kraan
- + Handdoekenradiator
- + Inloopdouche met regendouche
- + Wandcloset

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

Slaapkamer 1:

Prettige hoofdslaapkamer welke aan de voorzijde van de woning is gelegen. Met bijna 11m² is de kamer groot genoeg voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en een kledingkast. Het is een lekkere kamer om in wakker te worden.

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

Slaapkamer 2:

Aan de achterzijde een tweede slaapkamer die prima dient als kinderkamer. Een bed, kledingkast en bureau passen er met gemak in. Via het raam is er mooi zicht op de tuin. De L-vormige indeling maakt deze kamer speels van opzet.

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

Slaapkamer 3:

De ideale kamer voor de thuiswerkers onder ons, haast in de huidige tijd niet meer weg te denken. Plaats hier een bureau en na het werken sluit je de deur achter je dicht en houdt je werk en privé goed gescheiden. Uiteraard is dit ook een leuke en prima kinderkamer, zoals deze nu ook in gebruik is. De kamer is aan de voorzijde gelegen.

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











Tweede verdieping

Slaapkamer 4 / Multifunctionele ruimte:

Het extraatje van de woning! Door de dakopbouw is er extra royale ruimte ontstaan waar je alle kanten mee op kunt. Creëer je hier je eigen verdieping voor jou en je partner met een slaapkamer en badkamer-en-suite? Of deel je deze ruimte in twee ruime slaapkamers waardoor je uiteindelijk op 5 slaapkamers uitkomt! Prachtig is dat de dakconstructie mooi in het zicht zijn behouden, wat de sfeer van de ruimte alleen maar ten goede komt.

Momenteel is de ruimte als een van alles wat kamer in gebruik. De was, berging en speelruimte voor de kids.

Praktisch is het aanwezige badkamermeubel.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en gestuukte wanden.





Buiten en kelder

Kelder:

Via de “eetkamer” is er toegang tot de kelder. Een mooie plek voor de wijnvoorraad. De kelder is afgeschermd doormiddel van een doorzichtig luik. Dit maakt het niet alleen optisch aantrekkelijker, maar houdt het ook licht. De kelder is voorzien van elektra waardoor je er ook een extra vriezer in kwijt kunt.

Achtertuin/Patio:

De stadstuin is ook weer keurig afgewerkt met veel indirect licht waardoor je ook in de avonden een sfeervolle tuin hebt om samen te genieten. Nodig vrienden/familie uit voor een gezellige barbecue. De tuin is aangelegd met sierbestrating en een stukje kunstgras. Met een paar leuke bloempotten maak je het eenvoudig helemaal eigen. De tuin is voorzien van een wateraansluiting en elektra.

Tuinberging:

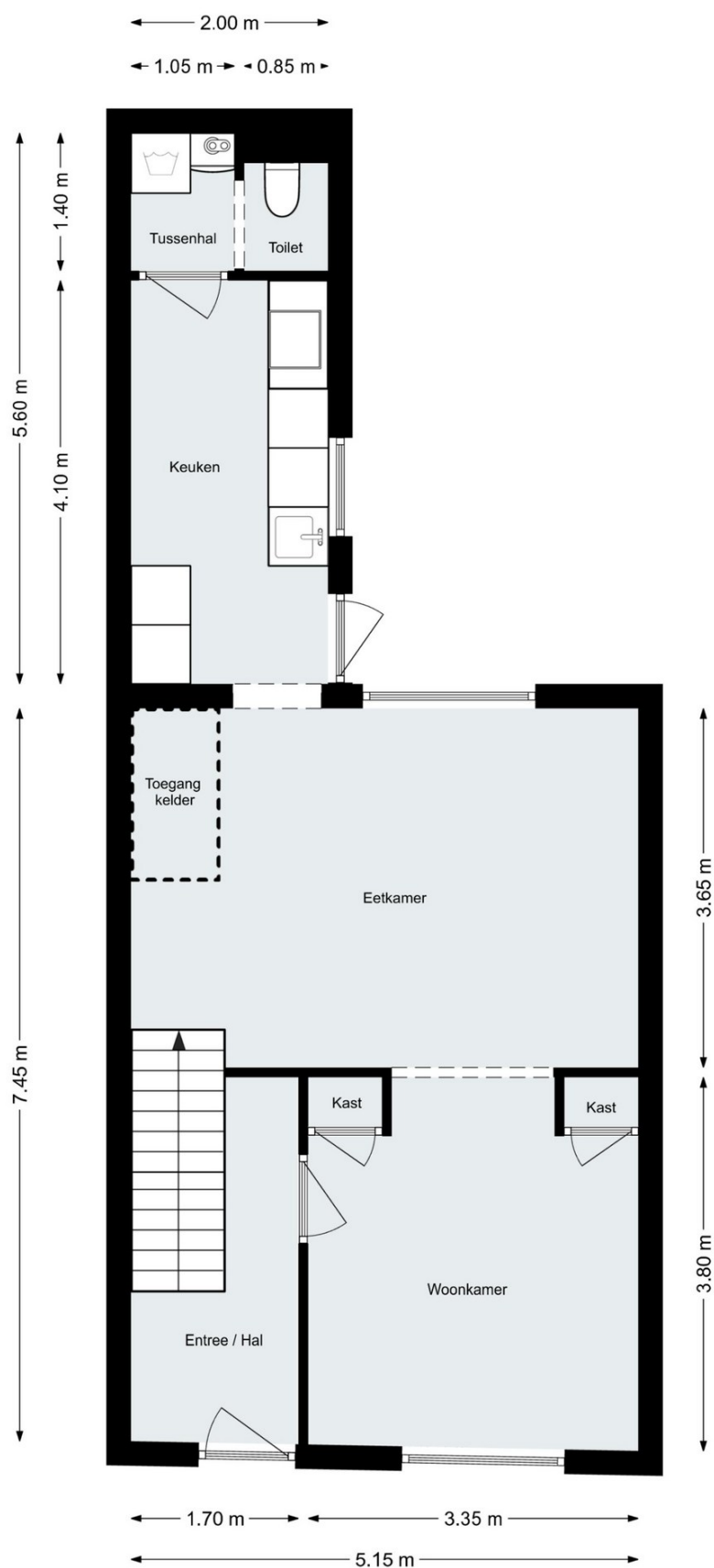
Het tuingereedschap kun je kwijt in de tuinberging van ongeveer 3,35 x 1,80 meter.





Plattegrond

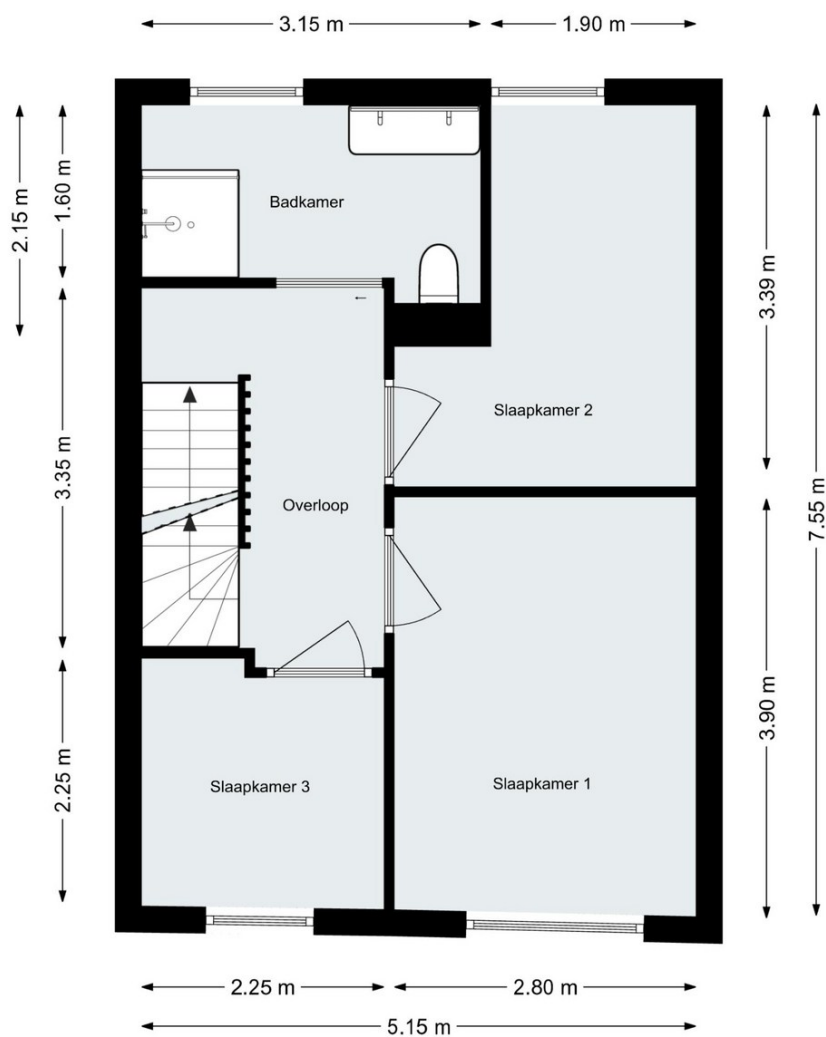
Begane grond



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

Plattegrond

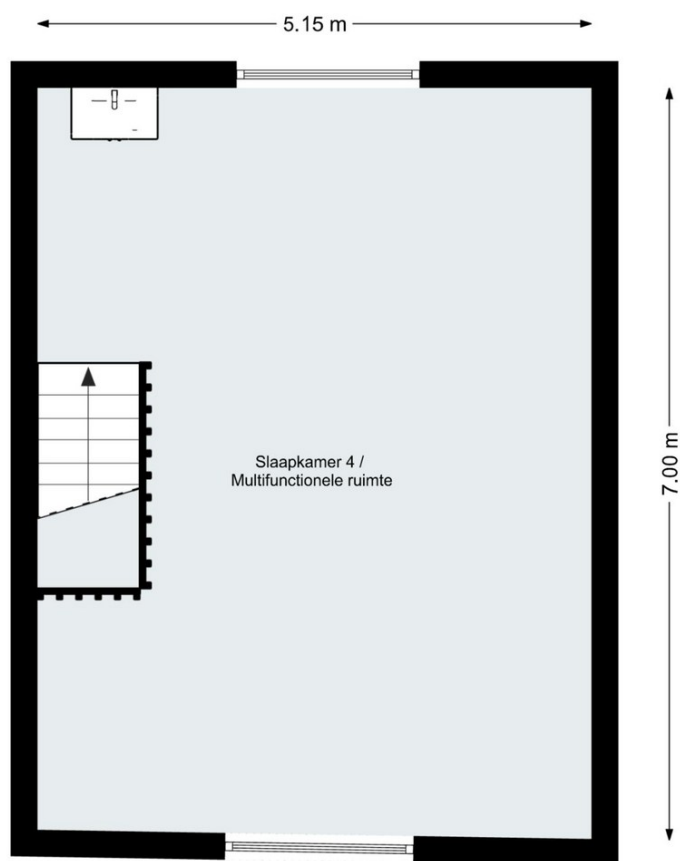
Verdieping



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

Plattegrond

Tweede verdieping



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

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom

Sectie H

Perceel 2351



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 juli 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning algemeen				
Alarminstallatie				V
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	V			
Schotel/antenne				V
Brievenbus	V			
Videodeurbel		V		
Rookmelders Koolmonoxidemelder	V			
Screens				V
Rolluiken				V
Zonwering buiten				V
Vliegenhorren				V
Keuken (inbouw)apparatuur				
Keukenmeubel	V			
Gasfornuis				V
Gaskookplaat				V
Inductiekookplaat	V			
Keramische kookplaat				V
Elektrische kookplaat				V
(Combi)magnetron	V			
Magnetron				V
Oven				V
Koelkast				V
Vriezer				V
Koel/Vriescombinatie	V			
Vaatwasser	V			
Afzuigkap / schouw	V			
Afzuigkap recirculerend				V
Kokend waterkraan				V
Koffieapparaat (los)		V		
Wasmachine		V		
Wasdroger		V		
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires		V		
Wastafel(s)	V			
Toiletaccessoires	V			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				V
Waterslot wasautomaat		V		
Sauna met / zonder toebehoren				V
Raamdecoratie				
Gordijnrails	V			
Gordijnen Inbetween	V			
Vouwgordijnen	V			
Rolgordijnen	V			
Jaloezieën Luxaflex	V			
Lamellen				V
Vitrages				V
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				V
Houtenvloer				V
Laminaat	V			
PVC-vloer	V			
Vinyl-vloer Linoleum Marmoleum				V

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Warmwatervoorziening / CV				
Combiketel 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				V
Palletkachel				V
Houtkachel				V
GasKachel(s)				V
Verlichting				
Inbouwverlichting / dimmers	V			
Opbouwverlichting		V		
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en)		V		
Boeken/legplanken		V		
Werkbank		V		
Vast bureau				V
Isolatievoorzieningen en dergelijken				
Voorzetramen				V
Zonnepanelen				V
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	V			
Buitenverlichting	V			
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder				V
Overkapping				V
Vijver				V
Broeikas				V
Vlaggenmast (<i>staand</i>)				V
Overige zaken				
Schilderijophangstelsysteem				V
Radiatorafwerking				V
En-suite-deuren (<i>woonkamer</i>)	V			
Koelkast (<i>los in kelder</i>)		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.*

[illegible]

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 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:

