

Welkom thuis!



Oude Huijbergsebaan 323

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar





Oude Huijbergsebaan 323 Bergen op Zoom

€ 369.500,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte ± **121 m²**
Inhoud ± **474 m³**
Perceel (volgens Kadaster) **205 m²**

Bouw

Typewoning **Twee-onder-een-kapwoning | Eengezinswoning**
Bouwjaar (volgens BAG) **1960**
Bouwaard **Traditioneel in spouw uit metselwerk opgetrokken**
Vloeraard **BG: Beton / Hout | Verdiepingen: Hout**
Dak **Zadeldak met pannen | Platte daken met bitumen**
Kozijnen **Hout**

Installatie

Verwarming **Combiketel: Remeha Calenta (2012)**
Warm Water **Via combiketel**
Elektra **7 groepen | 1 aardlekschakelaar**

Energie label



Energiebesparende maatregelen

✓ Deels dubbelglas

Omschrijving

Welkom bij deze twee-onder-een-kap woning aan de Oude Huijbergsebaan 323 Bergen op Zoom boordevol veel potentie en mogelijkheden. De sfeervolle woning van 1960 heeft met ruim 120 m2 woonoppervlakte veel ruimte voor een flink gezin. De basis van het huis is goed op orde alleen kan er wel een moderniseringsslag worden gemaakt.

Bij aankomst arriveer je bij een royale oprit waar plaats genoeg is voor meerde auto's, de aanhanger of caravan. De voortuin zorgt voor een fraai aanzicht en wat privacy met de sporadische voorbijgangers. Want in dit stukje van Nieuw Borgvliet woon je in alle rust.

De woning van binnen biedt veel ruimte door onder andere de royale L-vormige woonkamer. Een flink eet-en-zithoek kunnen hier makkelijk worden geplaatst. Zou je de tuin meer willen verbinden met de woonkamer dan is dat eenvoudige te realiseren door het plaatsen van tuindeuren. Het echte binnen/buitengevoel. De keuken is gelegen in de aanbouw van het huis en geeft ook toegang tot de berging/bijkeuken/garage. Vanuit de keuken die overigens ook flink van formaat is er mooi zicht op de tuin.

Op de bovenverdiepingen zijn er drie goede slaapkamers en een badkamer van een keurig formaat te vinden. Momenteel is de badkamer voorzien van een toilet, een inloepdouche en wastafel. Het is ook mogelijk om een bad weer terug te plaatsen. Door de slimme indeling van verdieping zijn de slaapkamers van dermate formaat dat er bed, bureau en kledingkasten goed in kunnen worden geplaatst.

Mocht je meer kamers nodig hebben dan is de tweede-/zolderverdieping zeker een uitkomst. Momenteel is er al een vierde slaapkamer maar met een paar handig ingrepen kun je op deze verdieping ook meerdere slaapkamers realiseren, zonder dat je veel bergruimte gaat inleveren.

De garage/berging/bijkeuken zorgt niet alleen dat er ook een auto droog kan worden geparkeerd, maar is ook een mooie ruimte voor de wasmachine, droger en misschien wel een extra vriezer. Via deze multifunctionele ruimte is de tuin ook te bereiken. De achtertuin is door zijn puntige indeling speels en verrassend ruimers dan je in eerste instantie zou denken. Momenteel is de tuin onderhoudsarm aangelegd, maar met een paar groene vingers kun je er hier iets moois van maken.

Op Nieuw Borgvliet woon je in alle rust en worden de mensen nog begroet. De gemoedelijke buurt heeft ook voldoende voorzieningen in de directe buurt, zoals een school en de uitvalswegen richting Antwerpen, Rotterdam of Breda zijn allemaal goed aan te rijden.

Ben jij die handige persoon die graag van klussen houdt om vervolgens te gaan genieten van een ruime woning, met oprit in een gezellig buurt? Neem dan contact met ons op voor het plannen van een afspraak en laat je verrassen door dit leuke huis aan de Oude Huijbergsebaan 323 Bergen op Zoom.



Pluspunten:

- ✓ Tweekapper met royale oprit en garage!
- ✓ Rustig ligging met uitvalswegen om de hoek!
- ✓ 4 slaapkamers met mogelijkheid tot meer!
- ✓ Royale & lichte woonkamer!

Begane grond

Entree / Hal:

Een prima binnenkomst van de woning in deze hal. Er plaats genoeg om de jassen op te hangen, zonder dat deze storend in de weg hangen. De trapkast zorgt voor de nodige bergruimte voor onder andere de stofzuiger. De hal heeft toegang tot de woonkamer, het toilet en de trapopgang naar de verdiepingen.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, granolwanden ene en PVC-panelen plafond.

Woonkamer:

Een heerlijke lichte doorzonwoonkamer. Het licht kan goed binnentreden wat de ruimte alleen maar ten goede komt. Door de L-vormige opbouw van de kamer is de woonkamer prettig in te delen. Zo plaats aan de voorzijde heel makkelijk een ruime zithoek en vlak bij de keuken een royale eethoek waar je met het gehele gezin lekker lang kunt tafelen. Met het plaatsen van tuindeuren creëer je het ultieme binnen/buitengevoel.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een PVC-panelen plafond.

Keuken:

Gesloten keuken die geplaatst is in de uitbouw van de woning. Door de flinke raampartij is er mooi zicht op de achtertuin, waardoor je de spelende kinderen nog een beetje in de gaten kunt houden. Via de keuken is er toegang tot de "bijkeuken". De ruimte is flink waardoor je jouw droomkeuken in kunt plaatsen. Verwijder je de tussenwand dan ontstaat er een open keuken met misschien wel een kookeiland en apparatenwand.

De huidige keuken is voorzien van:

+ 4-pits gaskookplaat

+ Afzuigkap

+ Enkele spoelbak

+ Koel-/Vriescombinatie (los)

+ Vaatwasser (los)

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een PVC-panelen plafond.

Bijkeuken / Berging:

Via de keuken is er toegang tot een multifunctionele ruimte. Door een eenvoudige opzet is deze ruimte nu in gebruik als berging, maar kan heel eenvoudig worden omgetoverd tot een volwaardige bijkeuken. Handig voor de wasmachine en extra voorraadkasten. Via de huidige berging is er toegang tot de tuin, de oprit en de garage. Tot slot hangt hier de combiketel van 2014.

Toilet:

Via de hal is de toiletruimte te bereiken welke is voorzien van een modern verhoogd wandcloset. Via het vensterraam komt er daglicht binnen en de kan het toilet worden geventileerd.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een PVC-panelen plafond.







Keuken met mogelijkheden!





Verdieping

Overloop:

Praktische overloop die toegang geeft tot 3 slaapkamers en de badkamer. Via de vaste trap is er toegang tot de tweede/zolderverdieping. Fijn is het daglicht dat binnen kan treden door het aanwezig raam aan de zijkant van het huis.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, behangen wanden en een PVC-panelen plafond.

Badkamer:

Een leuke badkamer waar ontzettend veel mee mogelijk is. Het flinke raam zorgt niet alleen voor ventilatie, maar ook voor het nodige daglicht. Dit maakt de badkamer extra prettig. Met een paar rechter handen creëer je hier een moderne badkamer met douchecabine (met regendouche), een luxe badkamermeubel en een tweede toilet. Het past er allemaal in.

De huidige badkamer is voorzien van:

- + Duoblok toilet (verhoogd)
- + Inloopdouche (voormalig bad)
- + Wastafel

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een PCV-panelen plafond.

Slaapkamer1:

Aan de achterzijde van deze tweekapper treffen we eerste slaapkamer van ruim 12 m2. Een echte ouderslaapkamer waar een royaal tweepersoonsbed en kledingkast kan worden geplaatst. Vanuit het raam is er mooi zicht op de tuin en het groen.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, behangen wanden en een PVC-panelen plafond.

Slaapkamer 2:

Lichte slaapkamer die aan de voorzijde van de woning is gelegen. Praktisch is de aanwezige vaste kast waar de nodig kleding in kan worden opgeborgen. Een leuke kinderkamer waar je naast een bed en bureau ook nog voldoende speelplek overblijft.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een PVC-panelen plafond.

Slaapkamer 3:

Met bijna 9m2 is dit nog steeds een prima ruime kamer voor het plaatsen van een bed en bureau. Een vaste kledingkast is al aanwezig en praktisch in de hoek geplaatst. De kamer is aan de achterzijde gelegen en geeft ook toegang tot het dak van de garage/berging. Hierdoor kun je een leuk dakterras maken. Heel prettig zijn de aanwezige rolluiken voor het raam en de deur.

De ruimte is afgewerkt met een PVC-vloer, behangen wanden en een PVC-panelen plafond.







Tweede-/Zolderverdieping

Overloop:

Een ruim opgezette overloop waar veel opbergmogelijkheden kunnen worden gemaakt door het plaatsen van een aantal knieschotten. Lekker praktisch voor de kerstversiering en vakantieoffers. Met het isoleren van het dak maak je een flink verduurzamingslag.

Berging:

De huidige berging kan met het plaatsen van een dakkapel worden ingezet als een extra slaapkamer. Hierdoor ontstaat er zelfs een vijfde slaapkamer, of maak je hier een tweede badkamer? Waardoor kun je de bovenverdieping helemaal als ouder-verdieping gebruiken. Er zijn veel opties.

Slaapkamer 4:

Het zal lastig kiezen worden wie deze kamer mag gebruiken. Een leuke tienerkamer waar ze zicht helemaal kunnen terugtrekken of maak je hier een echte “masterbedroom” van voor jou en je partner. Door een plaatsing van een dakkapel is de ruimte nog makkelijker in te delen.





Buiten

Voortuin en oprit:

Altijd fijn een tuin aan de voorzijde van de woning. Het geeft niet alleen wat meer privacy van voorbijgangers, maar geeft de woning ook een leuker aanzicht. De tuin is onderhoudsarm aangelegd en voorzien van sierbestrating. Op de oprit aan de zijkant van de woning kunnen eventueel 2 auto's worden geparkeerd. Buiten de mogelijkheid van de garage. Nooit meer gedoe waar je je auto kwijt moet.

Achtertuin:

Doordat het perceel in een punt loop is de achtertuin speels. Stiekem ruim genoeg om met vrienden en familie te barbecueën. De tuin is momenteel onderhoudsarm aangelegd met sierbestrating. Met een paar leuke plantenborders maakt je in een mum van tijd hier een eigen buitenparadijsje van.

Tuinberging:

Achterin de tuin staat de houtenberging voor de nodige tuingereedschap. Misschien maak jij er wel een overkapping van om ook tijdens een regenbuitje te kunnen genieten van het buiten zijn.

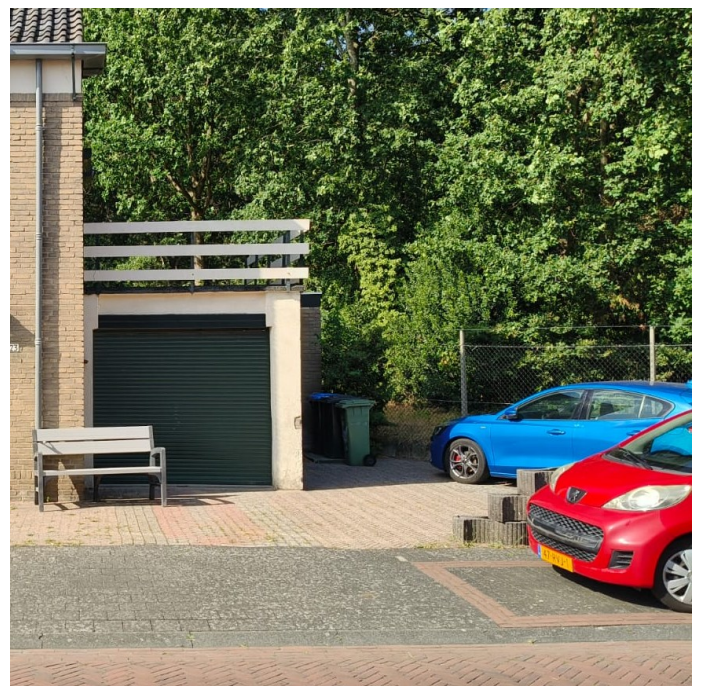
Garage:

De aanpandige garage geeft ruimte voor één auto of voor een aantal motoren. Hoe prettig is dat. In de praktijk zien we dat deze ruimte vaak wordt gebruikt als hobbyruimte. Of misschien begin je wel een praktijk aan huis? Het kan hier allemaal. De voormalige smeerput is gedempt.

De garage is voorzien van elektra en een elektrisch bedienbare deur.

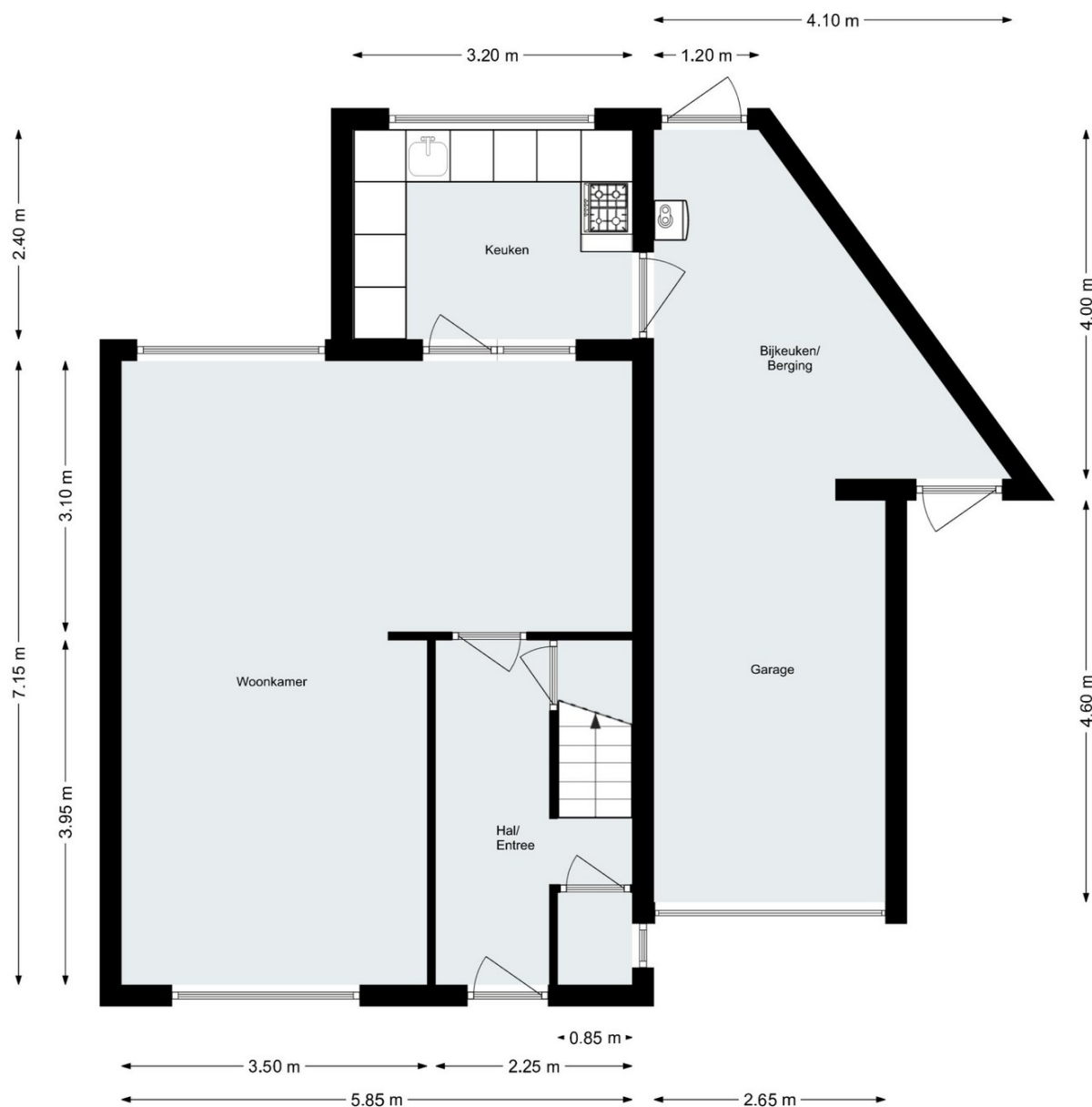






Plattegrond

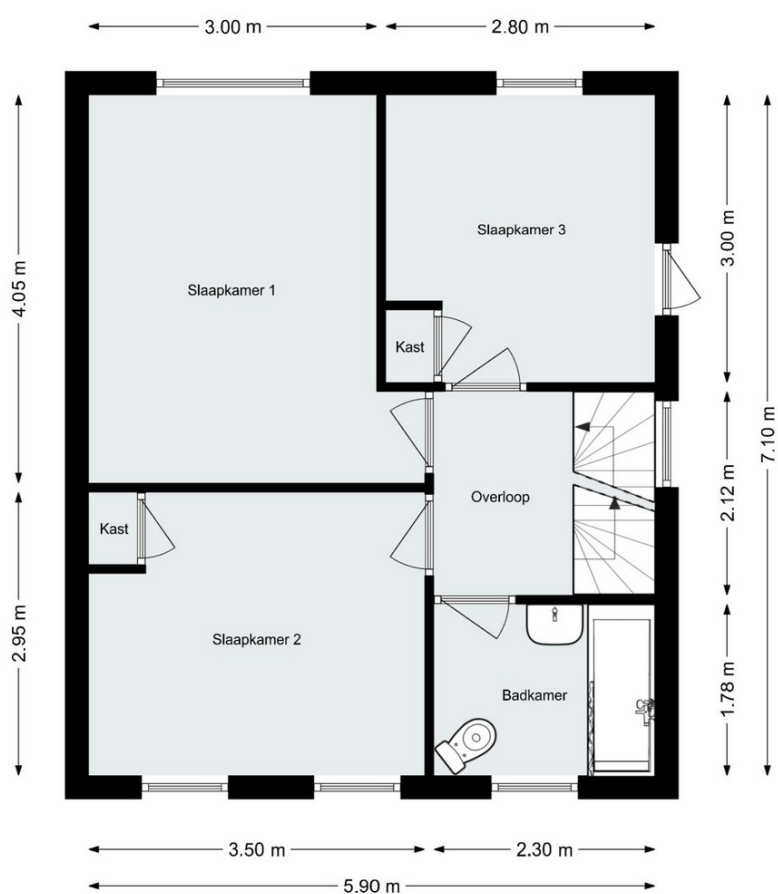
Begane grond



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

Plattegrond

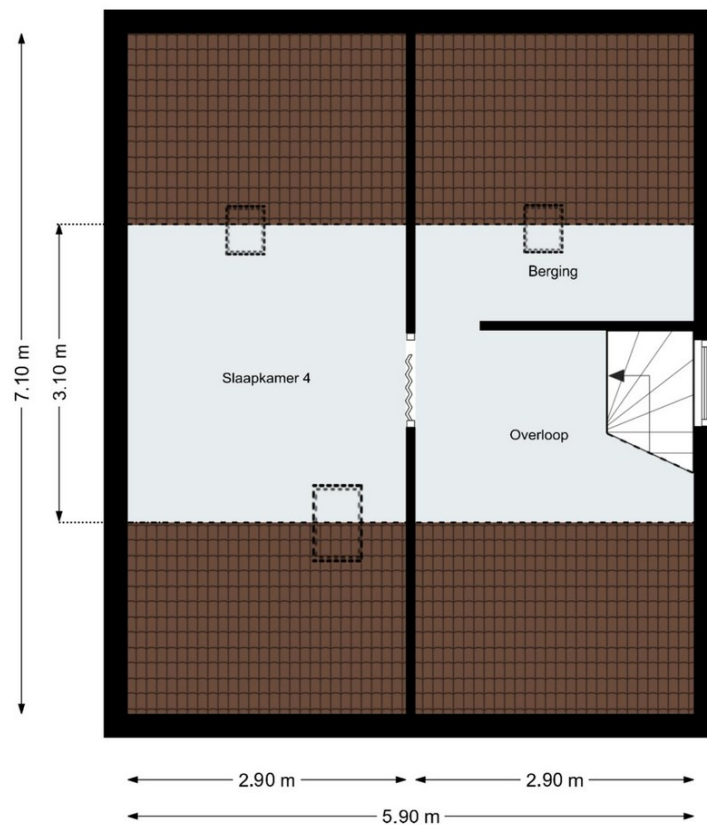
Verdieping



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

Plattegrond

Tweede-/ Zolderverdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: V-0123



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 F

Perceel 4213

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 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:

