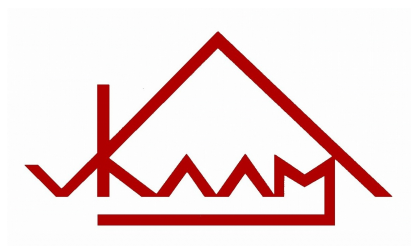


Brochure

**BALSEBAAN 48
BERGEN OP ZOOM**



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





BALSEBAAN 48 BERGEN OP ZOOM
Vraagprijs: € 347.500,-- 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 met schuifdeuren naar keuken



Keuken



Keuken



Hal met toilet en toegang tot badkamer en garage



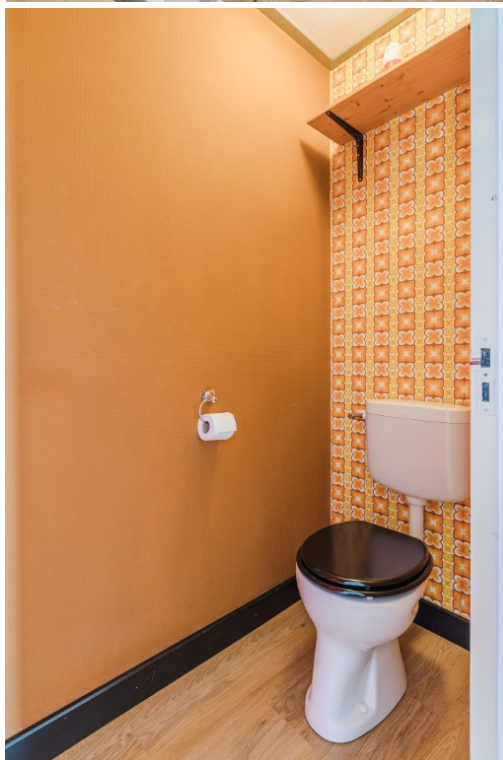
Badkamer



Het met toegang tot woonkamer met trap naar 1^e verdieping



Overloop 1^e verdieping met toilet



Slaapkamer 1 met wastafel en toegang tot dakterras



Dakterras



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Tuin op het zuiden



Garage



Straatbeeld



**Als je een VINTAGE SFEER met COMFORT VAN NU weet te waarderen.
Of is een WERKPLAATS (51m²) een absolute must?
Dan is het zeker de moeite waard om deze woning te bezichtigen.**

Deze HOEKWONING heeft een LICHTTE WOONKAMER met een grote voorraadkast met EN-SUITE DEUREN met GLAS IN LOOD naar de vintage woonkeuken (samen 40m²). Een BIJKEUKEN/HAL met de wasmachine en droger op stahoogte geeft toegang tot een super mooi TOILET en MODERNE BADKAMER voorzien van een grote inloop douche. De GARAGE/WERKPLAATS van maar liefst 51m² en een hoogte van ruim 3 meter biedt veel gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden.

**Op de 1e verdieping zijn er naast de OVERLOOP met vide,
3 SLAAPKAMERS (7, 8 en 14m²) en een DAKTERRAS van 11m².
De ACHTERTUIN (66m²) is op het ZUIDEN gelegen is zowel via binnen als buiten goed bereikbaar. De poort aan de voorzijde geeft toegang tot de keuken en de tuin.**

**Het huis staat in een levendige wijk. Scholen, supermarkten en uitvalswegen zijn binnen handbereik, wat het leven gemakkelijker en comfortabeler maakt.
Hier kun je genieten van alle gemakken van de stad Bergen op Zoom, zit je met 3 minuten rijden op de snelweg en loop je met 10 minuten naar het station.**

**Benieuwd wat deze woning allemaal te bieden heeft?
Maak dan een afspraak en we laten je graag deze niet alledaagse woning met veel plezier zien.**

Noemenswaardigheden:

- hoekwoning met 3 slaapkamers
- grote in spouw gebouwde garage/werkplaats voor de hobbyist of werk/opslag aan huis
- met mogelijkheid tot vergroting van het woonoppervlak met 51m²
- vele vintage/authentieke elementen zoals paneeldeuren/behang en keuken
- dakterras
- 12 zonnepanelen
- energielabel C
- dichtbij het centrum van de stad
- uitvalswegen op enkele minuten

Begane grond: Entree; tegel vloerafwerking, stucwerk wandafwerking, stucwerk plafondafwerking met kooflijst, paneeldeur, garderobe-wand met kast, hardhouten kozijn, enkelglas.
Meterkast; 3 fase aansluiting, 7 groepen, koopgroep, gasmeter.

Woonkamer (23m²); eikendelen dekvloer, stucwerk wandafwerking, strak stucwerk plafondafwerking met kooflijsten, kraaldelen lambrisering waarboven behang, en-suite deuren met glas in lood, toegang tot grote berging/provisiekast(3,5 m²), hardhouten kozijnen , dubbelglas, cai..

Woonkeuken (17m²); eikendelen dekvloer, stucwerk wandafwerking, behangen wanden (vintage/jaren 50 stijl), strak stucwerk plafondafwerking, deels zwart-wit tegelvloer, houten keukeninrichting met granito blad en betegelde spoelbak, gasaansluiting (gasfornuis ter overname), houtkachel, deur naar hal/bijkeuken, hardhouten kozijn, dubbelglas, kunststof deur met tripple glas naar gangpad naast de woning.

Hal/bijkeuken(3m²); tegel vloerafwerking, stucwerk wandafwerking, stucwerk plafondafwerking, paneel deur, vaatwasmachine aansluiting, wasmachine- en drogeraansluiting, toegang tot badkamer en toegang tot garage.

Toilet; tegel vloerafwerking, metrotegel wandlambrisering waarboven stucwerk, stucwerk plafondafwerking, hangcloset, warmte-terugwinsysteem, mechanische ventilatie.

Badkamer (5m²); houtlook tegel vloerafwerking, zwart-wit tegel wandafwerking, stalen kozijnen, inloofdouche met composiet vlakke douche, inbouwkraan met regendouche, warmte-terugwinsysteem, voorraadmeeubel, handdoekradiator, elektrische vloerverwarming.

Garage/werkplaats (51m²); betonvloer, kalkzandsteen wanden, gipsplaten plafondafwerking, stalen frame met houten poorten, entre-sol, lichtkoepel, gasheater verwarming, warmte terugwin systeem unit, HR c.v.-combi ketel Remeha (2019), uitstortgootsteen.

Achtertuin (66m²); achterom en vooringang, betontegels, houten poorten met stalen frame, loopdeur.

1^e verdieping:
(houten vloer)

Overloop; laminaat vloerafwerking, glasweefselbehang wandafwerking, vaste kastenwand, vide.

Toilet; 2^{de} toilet, laminaat vloerafwerking, behang wandafwerking en glasweefselbehang wandafwerking, structuurverf plafondafwerking.

Slaapkamer 1 (14m²); aan achterzijde gelegen, laminaat vloerafwerking, behang wandafwerking en glasweefselbehang wandafwerking, structuurverf plafondafwerking, wastafel, airco, hardhouten kozijn, dubbelglas, deur naar dakterras.

Dakterras (11m²); rubberen terrastegels, deur naar platdak met zonnepanelen, balustrade.

Slaapkamer 2 (8m²); aan de voorzijde gelegen, tapijt, behang wand- en dakvlakafwerking, hardhouten kozijn, dubbelglas.

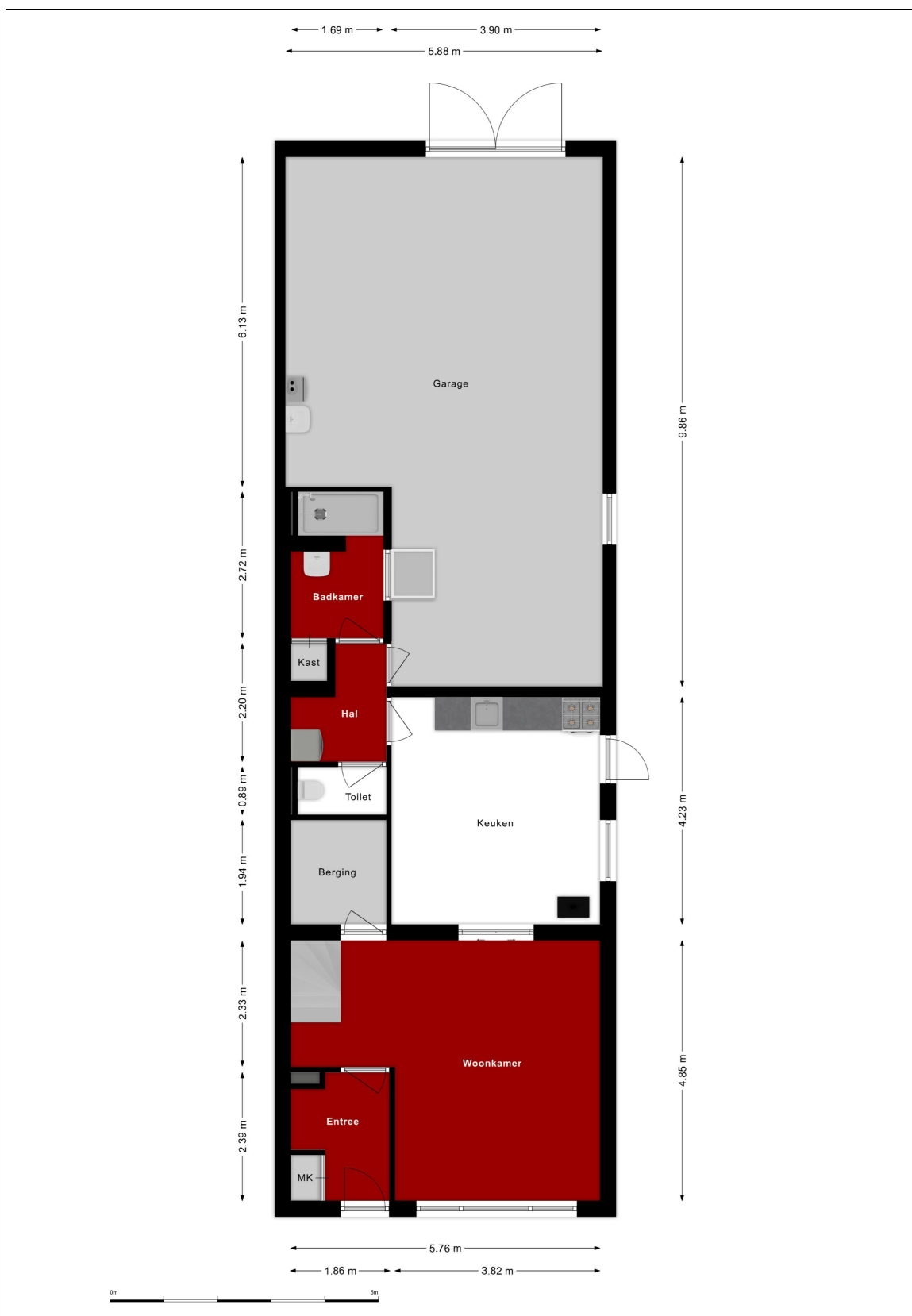
Slaapkamer 3 (7m²); aan achterzijde gelegen, tapijt, glasweefselbehang dakvlak- en plafondafwerking, Velux dakraam, hardhouten kozijnen, dubbelglas.

Algemeen:

* Kadastraal bekend:	Bergen op Zoom D3730 en D 3933
* Perceelsoppervlak:	218 m ²
* Woning inhoud:	circa 575 m ³
* Woonoppervlak:	circa 102 m ²
* Bouwjaar opstellen:	Omstreeks 1920
* Bouwaard:	Traditioneel, metselwerk wanden, zadeldak met pannen gedekt, platte daken met bitumineuze dakbedekking, houten en kunststof kozijnen, betonnen en houten vloeren
* Isolatie:	Gevel- en dakisolatie, dubbelglas
* Energielabel:	C geldig tot 31-08-2036
* Onderhoud:	Binnen : goed Buiten : goed
* Gemeentelijke lasten:	OZB: € 267,36 /jr (2026) Rioolrechten: € 369,22 /jr (2026) Verontreinigingsheffing: € 273,47 /jr +/- diftar Waterschapslasten: € 439,52 /jr
* Erfdienstbaarheden:	geen
* Vraagprijs:	€ 347.500,-- k.k.
* Oplevering:	In overleg

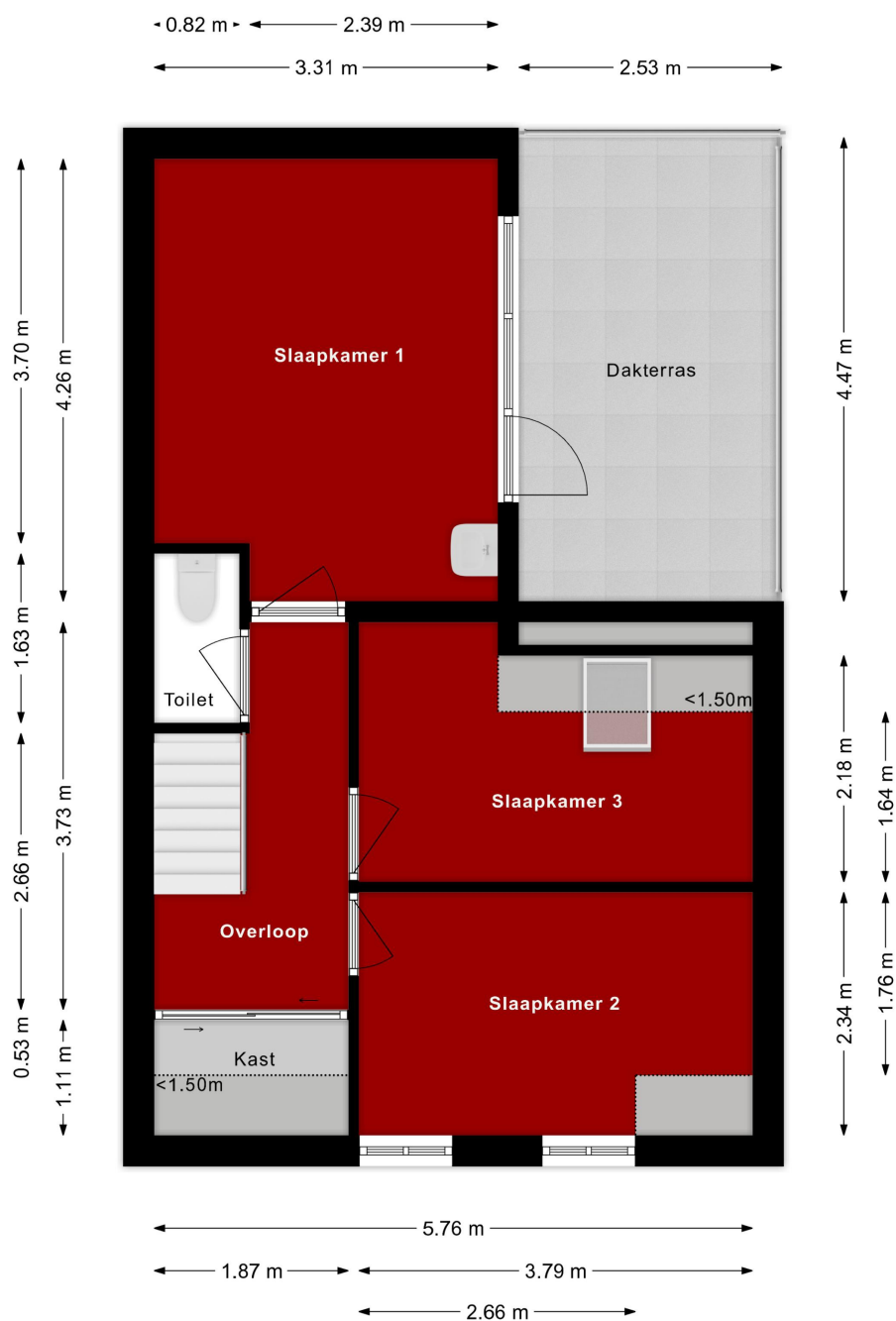
Het kopen van een woning is voor u als koper maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.

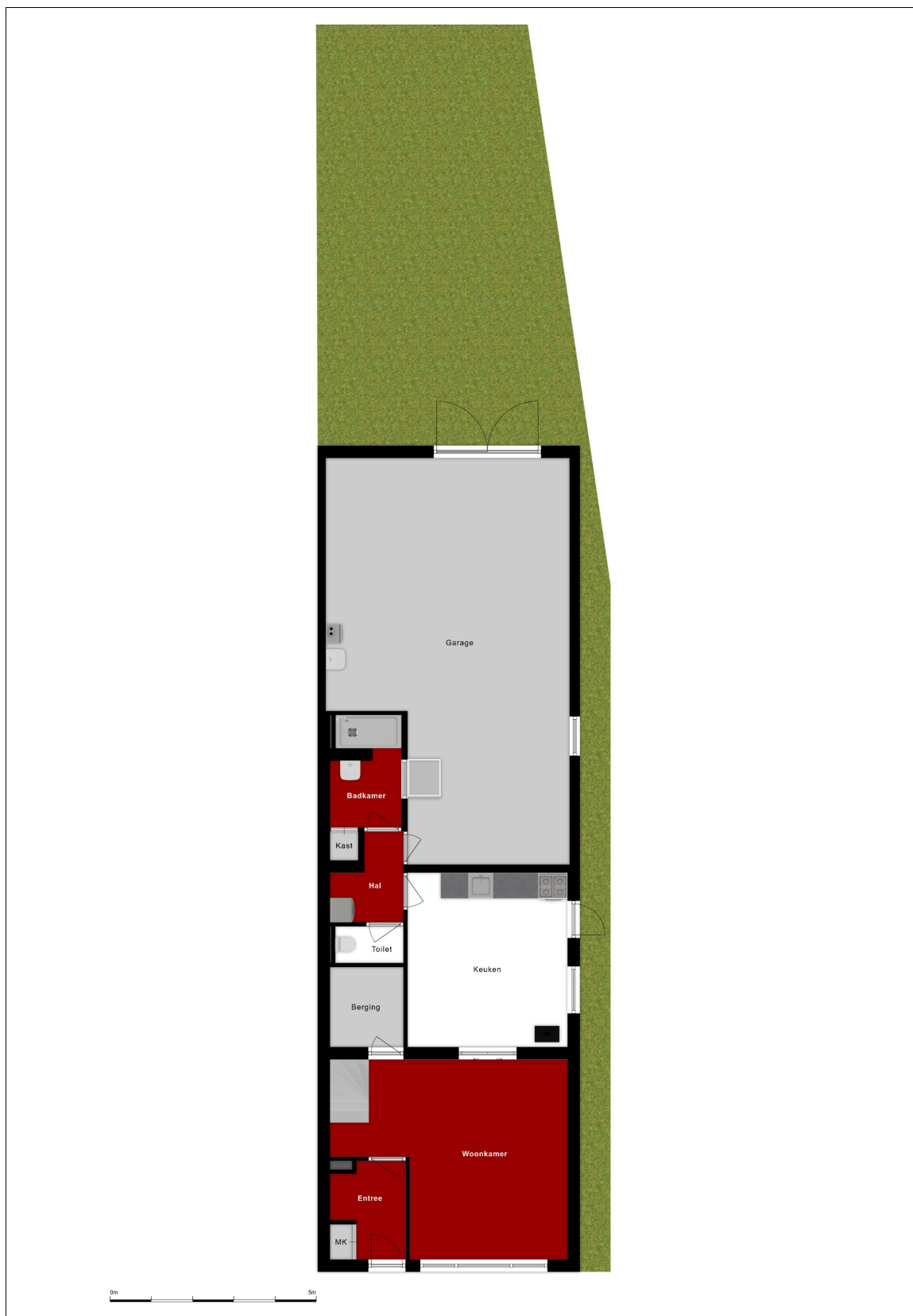


Begane grond

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



1e verdieping



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



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.



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:

Balsebaan 48, 4621 AR 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	☐	☒	☐	☐
- De led-hanglampen uit de garage.	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Witte hoekkast met spiegels PAX IKEA	☐	☐	☒	☐
- Grenenhouten kledingkast driedeurs	☐	☐	☒	☐
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	☒	☐	☐	☐
– Plafondventilator slaapkamer	☒	☐	☐	☐
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/schermbord)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Elektrische handdoek radiator	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☒	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
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				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Vaste houtopslag (niet de kisten)	☒	☐	☐	☐
Waterton	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Katproef omheining	☐	☐	☒	☐

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 ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 65 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering, optrekkend en doorslaand vocht en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.).

Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik. Koper heeft de gelegenheid gekregen de woning bouwkundig te laten keuren en heeft daar wel/geen gebruik van gemaakt.

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:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

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

