TE KOOP



Kolpa v|d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY

Wouwsestraatweg 52
4621 JB Bergen Op Zoom

Vraagprijs:
€ 450.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1930
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	720 m³
Woonoppervlakte:	170 m²
Perceeloppervlakte:	225 m²
Externe bergruimte:	39 m²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	C



Omschrijving

Ontdek dit royale herenhuis aan de Wouwsestraatweg op een centrale plek nabij het station en uitvalswegen in het mooie Bergen op Zoom! Deze woning biedt een sfeervolle woonkamer, een grote woonkeuken, een zonnige achtertuin met veel privacy en een multifunctionele garage/schuur. Met maar liefst zes slaapkamers is er in deze woning volop ruimte voor het hele gezin en de mogelijkheid voor een thuiskantoor of hobbyruimte. En dat is nog niet alles! De woning is zeer goed onderhouden, heeft een achterom en maar liefst 12 zonnepanelen. Grijp deze kans en maak van dit huis uw nieuwe thuis!

De tuin
Achtertuin gelegen op het zonnige zuiden met veel privacy, v.v. sierbestrating, plantenborders, buitenkraan en achterom met carport.
Grote aangebouwde stenen garage/ multifunctionele ruimte, v.v. elektra, elektrische deur en C.V. unit (Nefit, 2011)

Begane grond
Entree met meterkast, v.v. betonnen vloer gedekt met tegels, glasvlies behangen wanden, deels schrootjes en deels gipsplaten plafond, toilet met fontein en meterkast (9groepen).
Ruime lichte woonkamer, v.v. betonnen vloer gedekt met vinyl, glasvlies behangen wanden, gipsplaten plafond en openslaande deuren naar achtertuin.

Ruime moderne woonkeuken, v.v. betonnen vloer gedekt met tegels, deels schoonmetselwerk, deels stucwerk en deels betegelde wanden, agnes platen plafond, combimagnetron, oven, vaatwasser, Quooker, 5-pits gaskookplaat en toegang naar kelder.

Bijkeuken, v.v. betonnen vloer gedekt met tegels, betegelde wanden, agnes platen plafond, aansluiting wasmachine + droger en deur naar tuin.

Eerste verdieping
Overloop, v.v. houten vloer gedekt met vloerbedekking, deels schoonmetselwerk en deels granol wanden, granol plafond en toilet.
Slaapkamer I, v.v. houten vloer gedekt met vloerbedekking, glasvlies behangen wanden en schrootjes plafond.
Slaapkamer II, v.v. houten vloer gedekt met vloerbedekking, glasvlies behangen wanden, schrootjes plafond, vaste kast en wastafel.
Slaapkamer III, v.v. houten vloer gedekt met laminaat, glasvlies behangen wanden, kunststof schroten plafond en wastafel.
Badkamer, v.v. houten vloer gedekt met vinyl, betegelde wanden, kunststof schroten plafond, douchecabine, bidet en wastafel.

Tweede verdieping
Overloop, v.v. houten vloer gedekt met vloerbedekking, granol wanden, gipsplaten plafond en afgewerkt dakschild en berging met omvormer.
Slaapkamer IV, v.v. houten vloer gedekt met vloerbedekking, gips wanden, gipsplaten plafond en wastafel.
Slaapkamer V, v.v. houten vloer gedekt met vloerbedekking en gipsplaten plafond.

Bijzonderheden:
- de woning is voorzien van 12 zonnepanelen;
- buitenkozijnen zijn geschilderd in 2022 en afgerond in 2023;
- Ruime woonkeuken met diverse inbouwapparatuur en toegang tot de kelder;
- Zonnige en privacyvolle achtertuin op het zuiden;
- Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen zal er een bankgarantie/ waarborgsom (10% van de koopsom) worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Baas Makelaars tezamen met Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs zijn de makelaars van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Deze informatie is door Baas Makelaars tezamen met Kolpa van der Hoek Makelaars & Taxateurs met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



















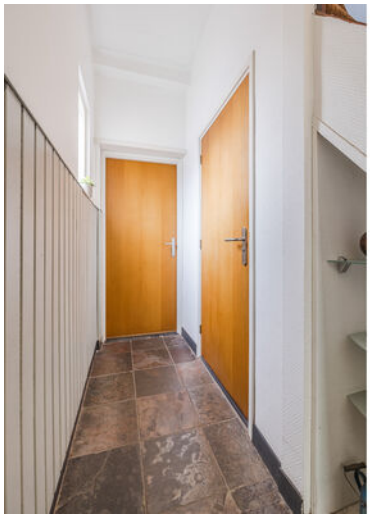
















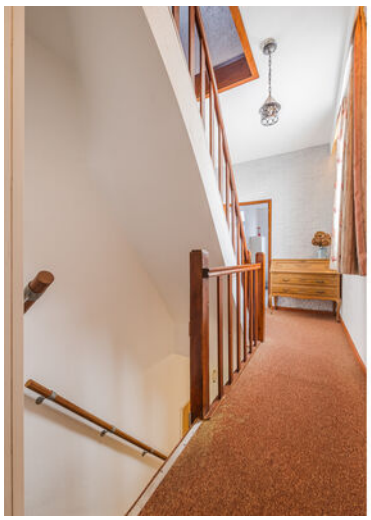




























































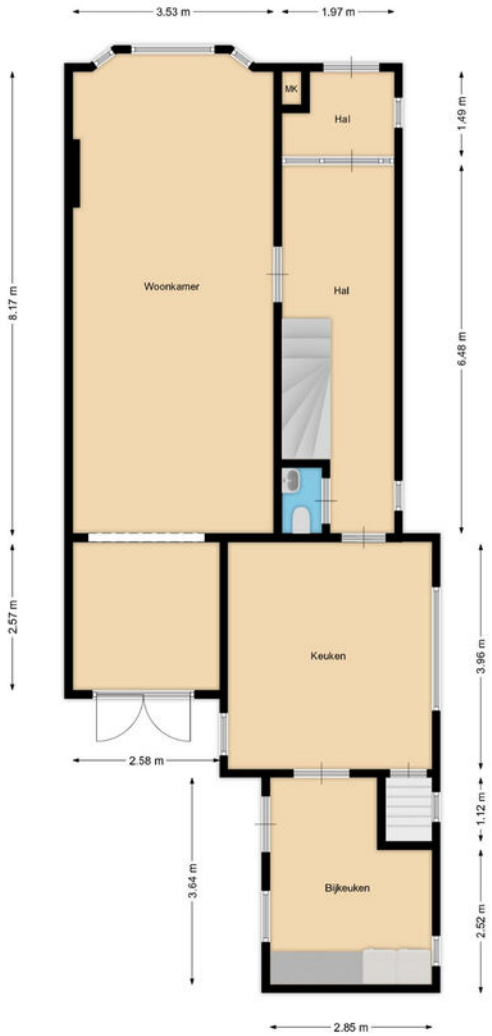





bol.
Pink Lady
Peru
Sinaasappel



Plattegrond



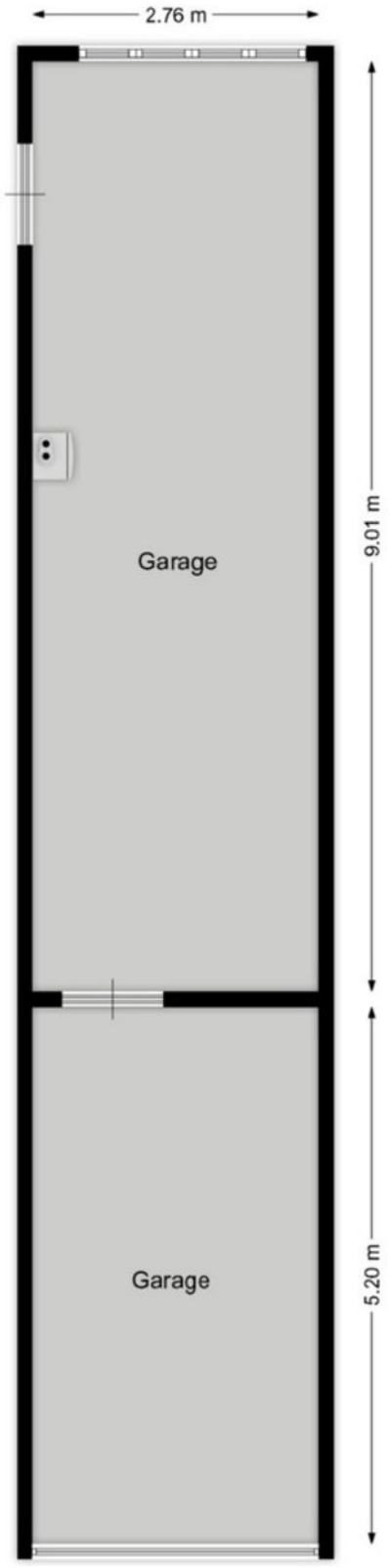
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

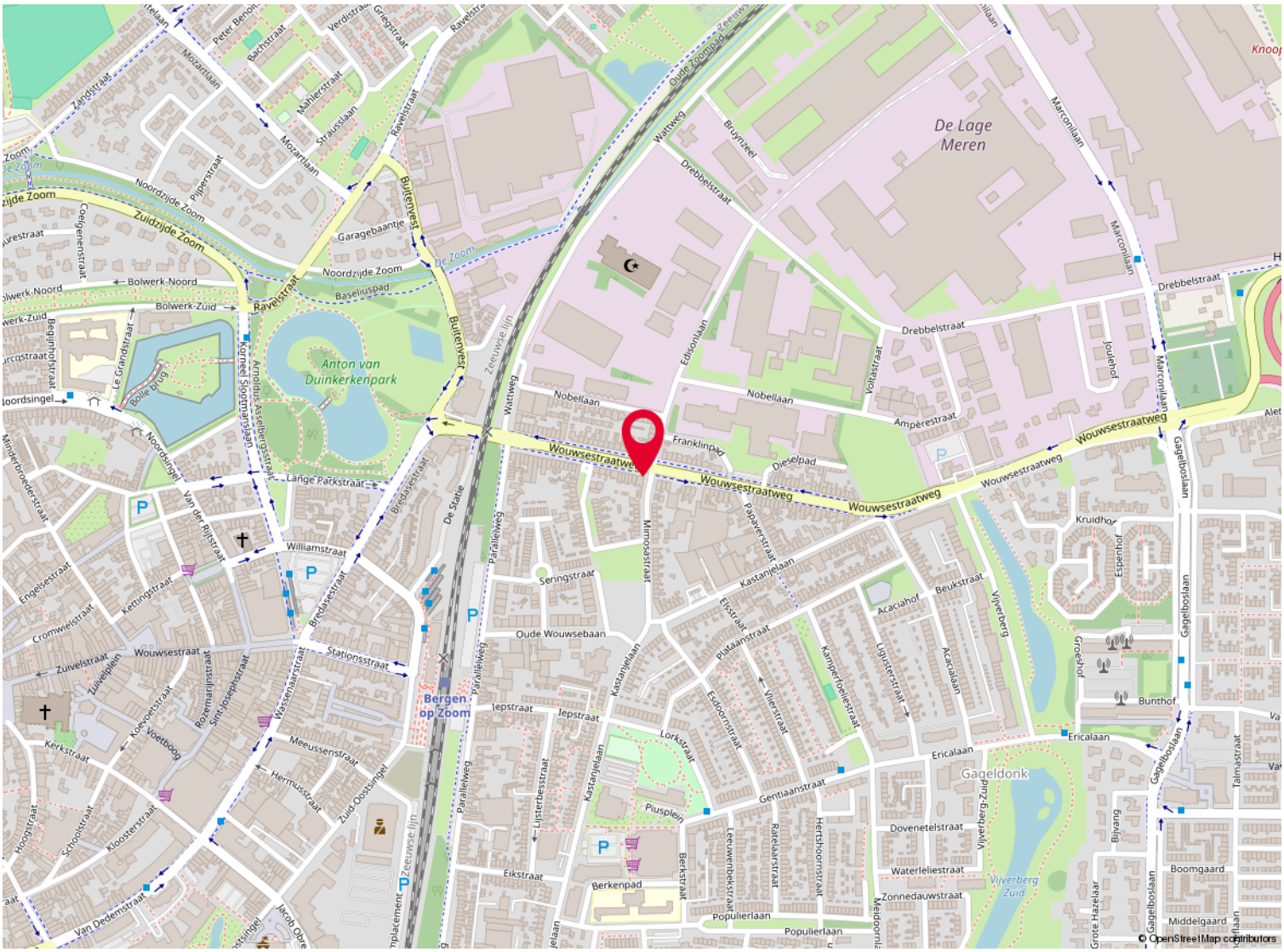
Schaal 1: 500

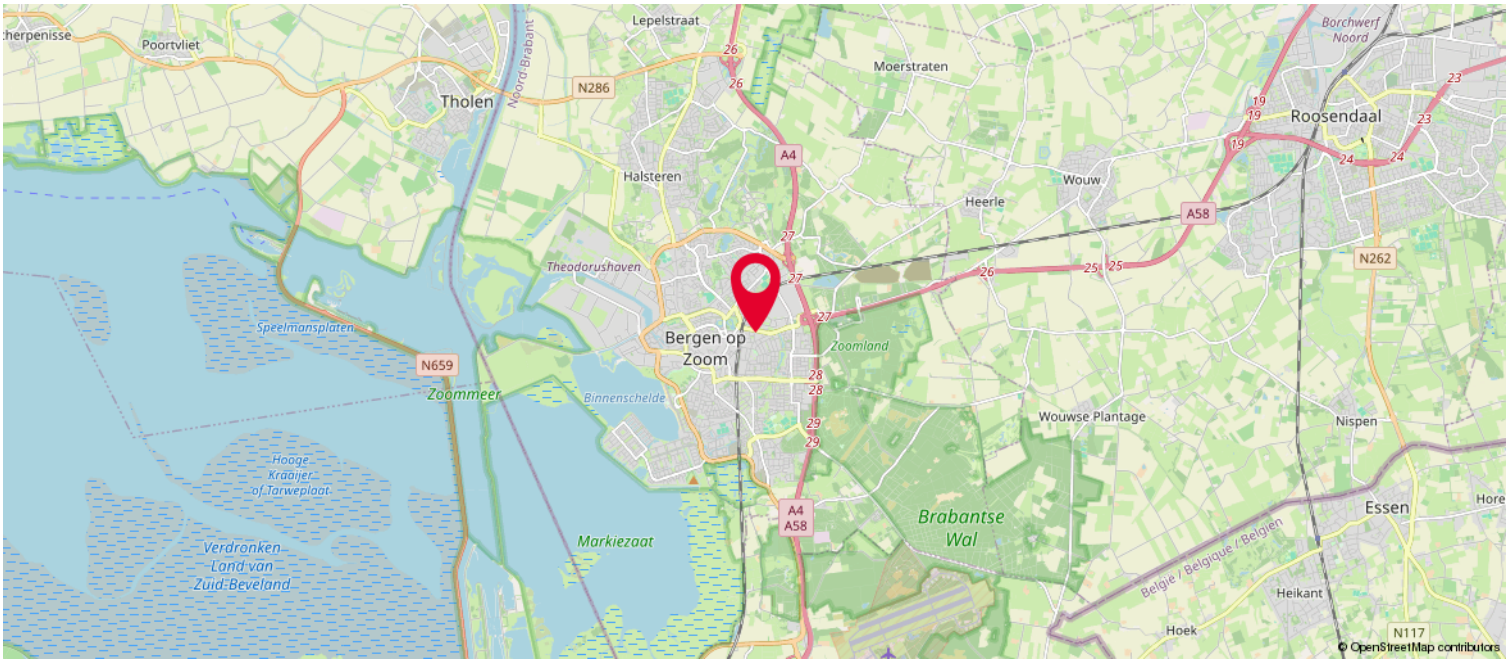
Kadastrale gemeente	Bergen op Zoom
Sectie	H
Perceel	5569

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.

kadaster

Locatie op de kaart





Kolpa v|d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?
Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom.Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?
Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

Aantekeningen

Heeft u interesse?

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 - 422 6144
www.kolpavanderhoek.nl

Kolpa v|d Hoek
QUALIS INTERNATIONAL REALTY