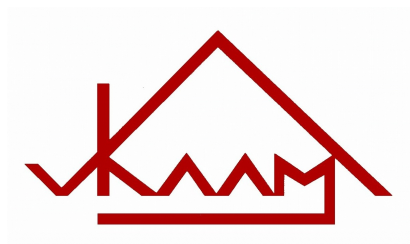


Brochure

**JAN VAN GOIJENSTRAAT 7
BERGEN OP ZOOM**



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





JAN VAN GOIJENSTRAAT 7 BERGEN OP ZOOM
Vraagprijs: € 395.000,-- 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



Woonkamer met half open keuken



Keuken



Hal met toilet en trap naar overloop op 1^e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



Badkamer



2^e verdieping met overloop en slaapkamer 4



Tuin



Veranda achter de garage



Garage met ruime oprit



Straatbeeld



**Zoek je een uitgebouwde 2 onder 1 kap woning met garage op een rustige locatie?
Dan is het echt de moeite waard om deze woning te bekijken!**

Aan de zuidzijde van Bergen op Zoom staat deze, met WOONKEUKEN UITGEBOUWDE 2 ONDER 1 KAP WONING, GROTE GARAGE en OPRIT voor 3 auto's. Naast de ENTREE-HAL met trap naar de 1^e verdieping en een gemoderniseerd TOILET, zijn op de begane grond de WOONKAMER (31m²) en een WOONKEUKEN (19m²) met inbouwapparatuur aanwezig.

Verder biedt deze woning 3 SLAAPKAMERS en een MODERNE BADKAMER op de 1^e verdieping en een 4^e SLAAPKAMER op de 2^e verdieping.

De ACHTERTUIN is op het OOSTEN gericht en heeft een groene inrichting, een GARAGE (26m²) met zonnepanelen en een veranda/camperstalling.

De rustige ligging in een woonwijk met een variatie van 2 onder 1 kap, vrijstaande woningen en bungalows in een groene omgeving maakt de locatie ook nog eens aantrekkelijk.

Maak een afspraak voor een bezichtiging en onze makelaar zal je met plezier rondleiden in deze fijne woning.

Noemenswaardigheden:

- ruime woonkamer en woonkeuken
- energielabel C
- 4 slaapkamers (waarvan 1 op 2^e verdieping)
- 12 zonnepanelen
- ruime garage en veranda/camperstalling
- rustige woonwijk aan de rand van de stad
- uitvalswegen op enkele autominuten
- wandelbossen op loopafstand

Begane grond: **Hal;** plavuizen vloerafwerking, kurk wandafwerking en houten schroten wanden, fineerdelen plafond, hardhouten kozijnen, enkelglas, trap naar 1^e verdieping.
Meterkast; nieuwe meterkast, 7 groepen, 3 x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, gas- en watermeteraansluiting, Ziggo.
Toilet; tegel vloer- en tegelwandafwerking, gipsplaten plafondafwerking, wc, hardhouten kozijn, enkelglas.

Woonkamer (31 m²); parketvloer, behang- en stucwerk wandafwerking, balkenplafond, schouw met houtkachel, airco/converter, c.a.i., trapkast, hardhouten kozijnen, dubbelglas.

Woonkeuken (19m²); grijze tegelvloer, spachtelputz wandafwerking, stucwerk plafondafwerking, keuken in hoekopstelling, granito aanrechtblad, rvs spoelbak, gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, glazen bouwstenen, hardhouten kozijn, dubbelglas, deur naar tuin.

Tuin (78m²); gelegen op het oosten, siertegels, split, plantenborders, houten schuttingen, veranda/camper stalling.

Garage (26m²); betonvloer, smeerput, metselwerk spouwgevels, balkenplafond, elektrische segmentdeur, wasmachine- en drogeraansluiting, tussengroepenkast met aardlekschakelaar, c.v.-verwarming, elektra.

1^e verdieping:
(houten vloer)

Overloop; laminaat vloerafwerking, gipsplaten plafond, structuurverf wandafwerking, vaste trap naarzolder, hardhouten kozijn, dubbelglas, rolluik.

Slaapkamer 1 (12m²); aan de achterzijde gelegen, laminaat vloerafwerking, stucwerk wandafwerking, zachtboard platen plafond, airco/converter, hardhouten kozijn, dubbelglas.

Slaapkamer 2 (9 m²); aan de voorzijde gelegen, laminaat vloerafwerking, stucwerk wandafwerking, zachtboard platen plafond, wastafelmeubel, hardhouten kozijn, dubbelglas.

Slaapkamer 3 (5m²); aan de achterzijde gelegen, laminaat vloerafwerking, stucwerk wandafwerking, gipsplaten plafond, hardhouten kozijn, dubbelglas.

Badkamer (3m²); moderne badkamer, tegel vloer- en wandafwerking, structuurverf plafondaafwerking, douche met drain, luxe hangcloset, wastafelmeubel, spiegelkast, handdoekradiator, elektrische vloerverwarming, ontluchting, hardhouten kozijn, dubbelglas.

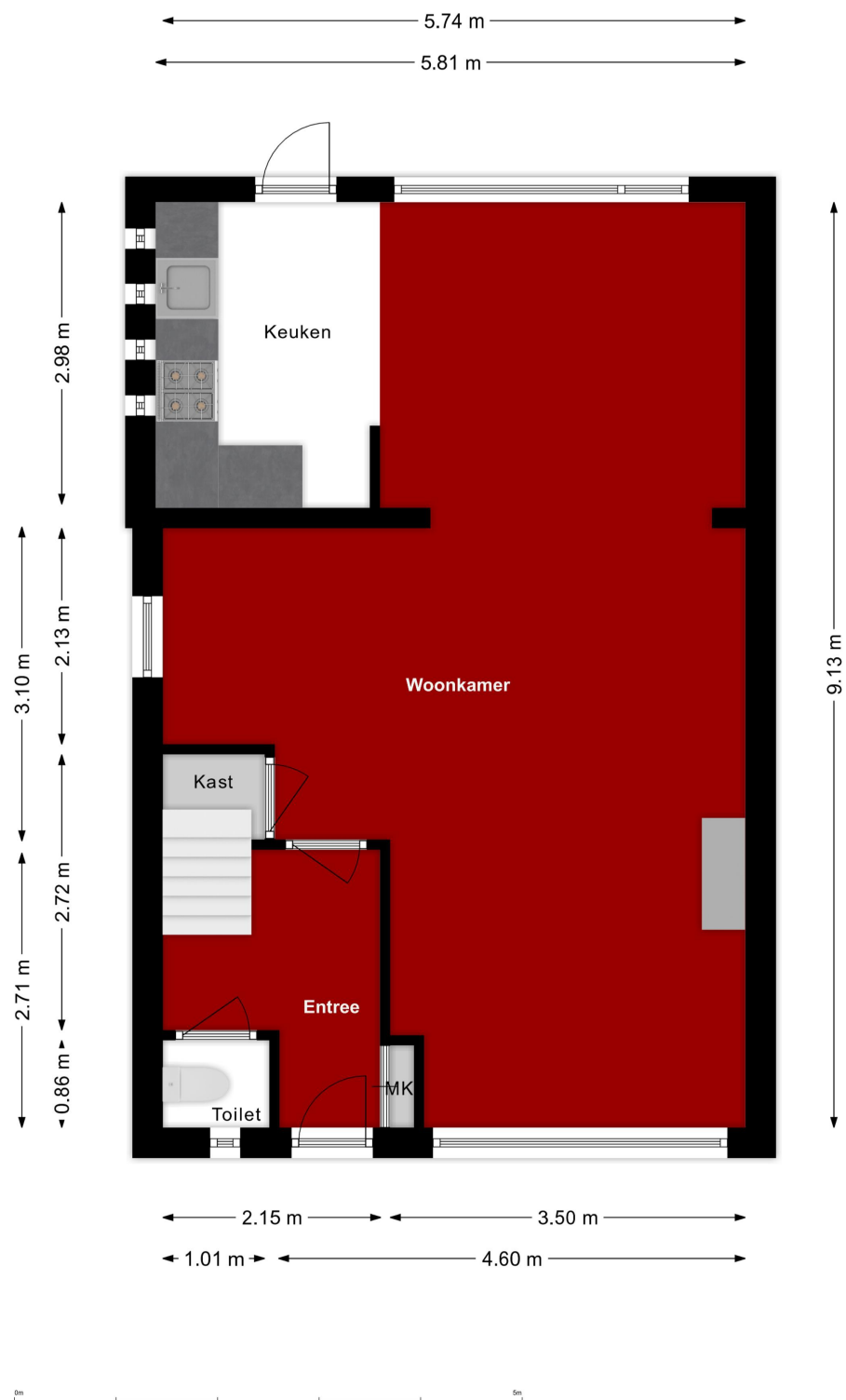
2^e verdieping:
(houten vloer)

Vóórzolder; tapijt, stucwerk wandafwerking, plaatmateriaal dakvlakafwerking met isolatie, glasweefselbehang wandafwerking, c.v.-combiketel Remeha HR (bouwjaar 2020).

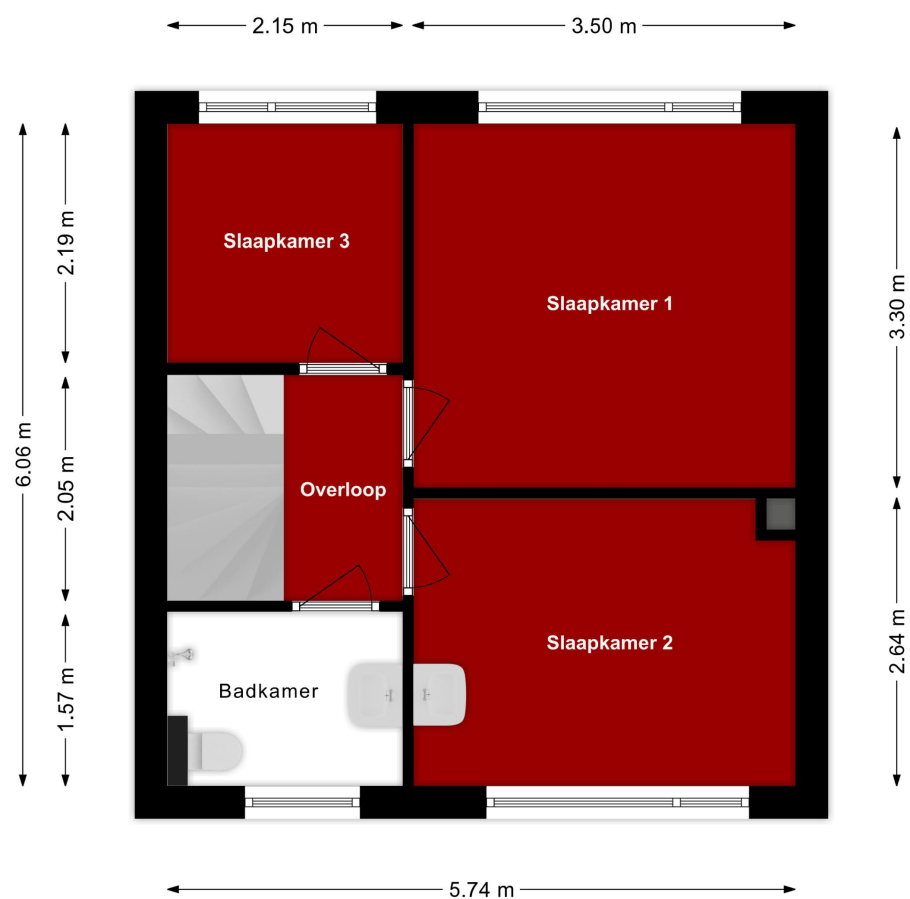
Slaapkamer 4 (5m²); tapijt, stucwerk wandafwerking, plaatmateriaal dakvlakafwerking, dakraam, dubbelglas, screen, berging onder de schuinde van de kap.

<u>Algemeen:</u>	* Kadastraal bekend:	Bergen op Zoom F 4538
	* Perceelsoppervlak:	297 m ²
	* Woning inhoud:	circa 365 m ³
	* Woonoppervlak:	circa 87m ² (96m ² incl. zolder)
	* Bouwjaar opstellen:	omstreeks 1967
	* Bouwaard:	<u>Woonhuis:</u> traditionele bouw; betonnen en houten vloeren, metselwerk spouwgevels, zadeldak met pannen gedekt en de aanbouw heeft een platdak met bitumineuze dakbedekking, hardhouten kozijnen. <u>Garage:</u> traditionele bouw; betonvloer, metselwerk spouwgevels en een plat dak met bitumineuze dakbedekking.
	* Isolatie:	muur- en dakisolatie, dubbel glas
	* Energielabel:	C geldig tot 27-08-2036
	* 12 Zonnepanelen	2015, opbrengst 2025 1650kwh
	* Onderhoud:	Binnen : goed Buiten : goed
	* Gemeentelijke lasten:	OZB: € 276,85 /jr 2026 Rioolrechten: € 369,22 /jr 2026 Verontreinigingsheffing: € 273,47 /jr 2026 +/- diftar Waterschapslasten: € 172,34 /jr 2026
	* Erfdienstbaarheden:	Geen
	* Vraagprijs:	€ 395.000 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.**

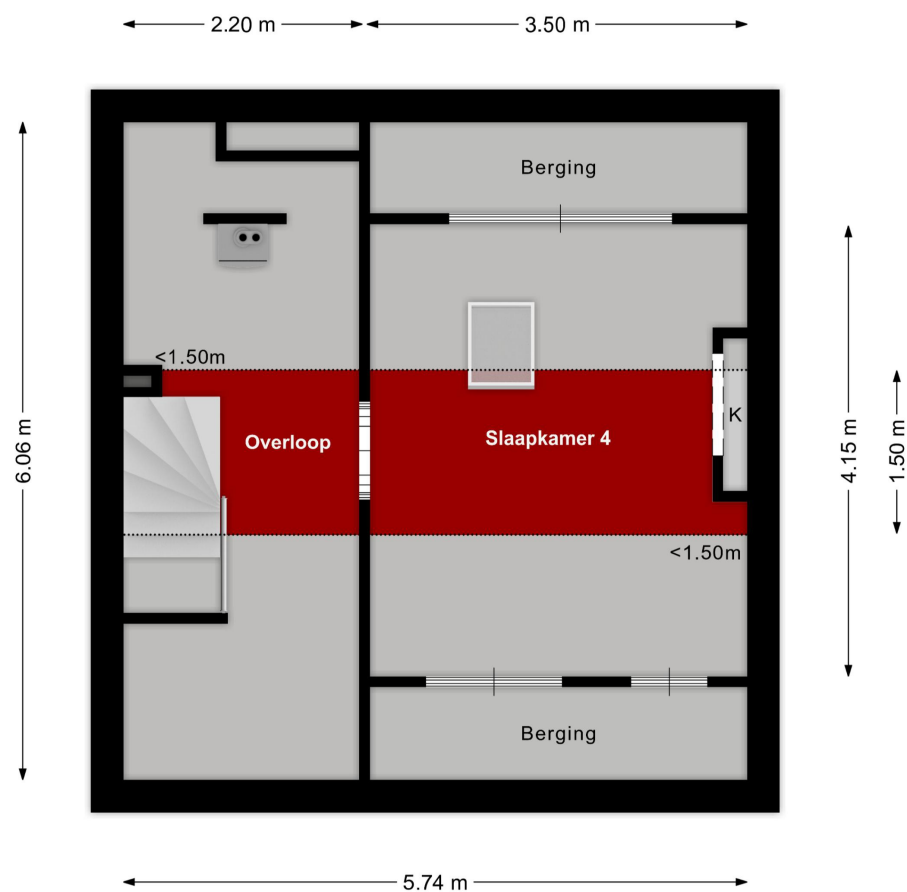


Begane grond

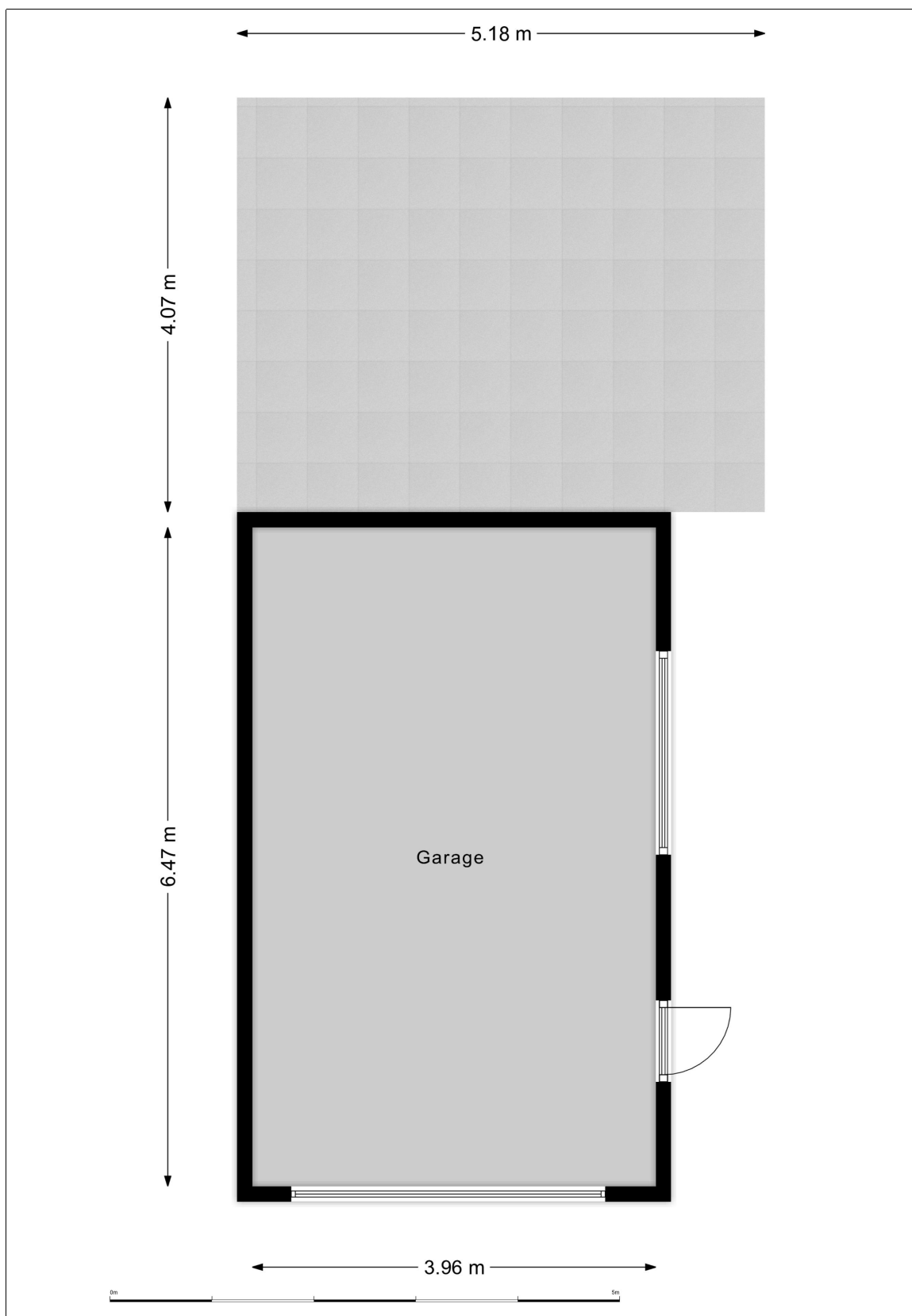


1^e verdieping

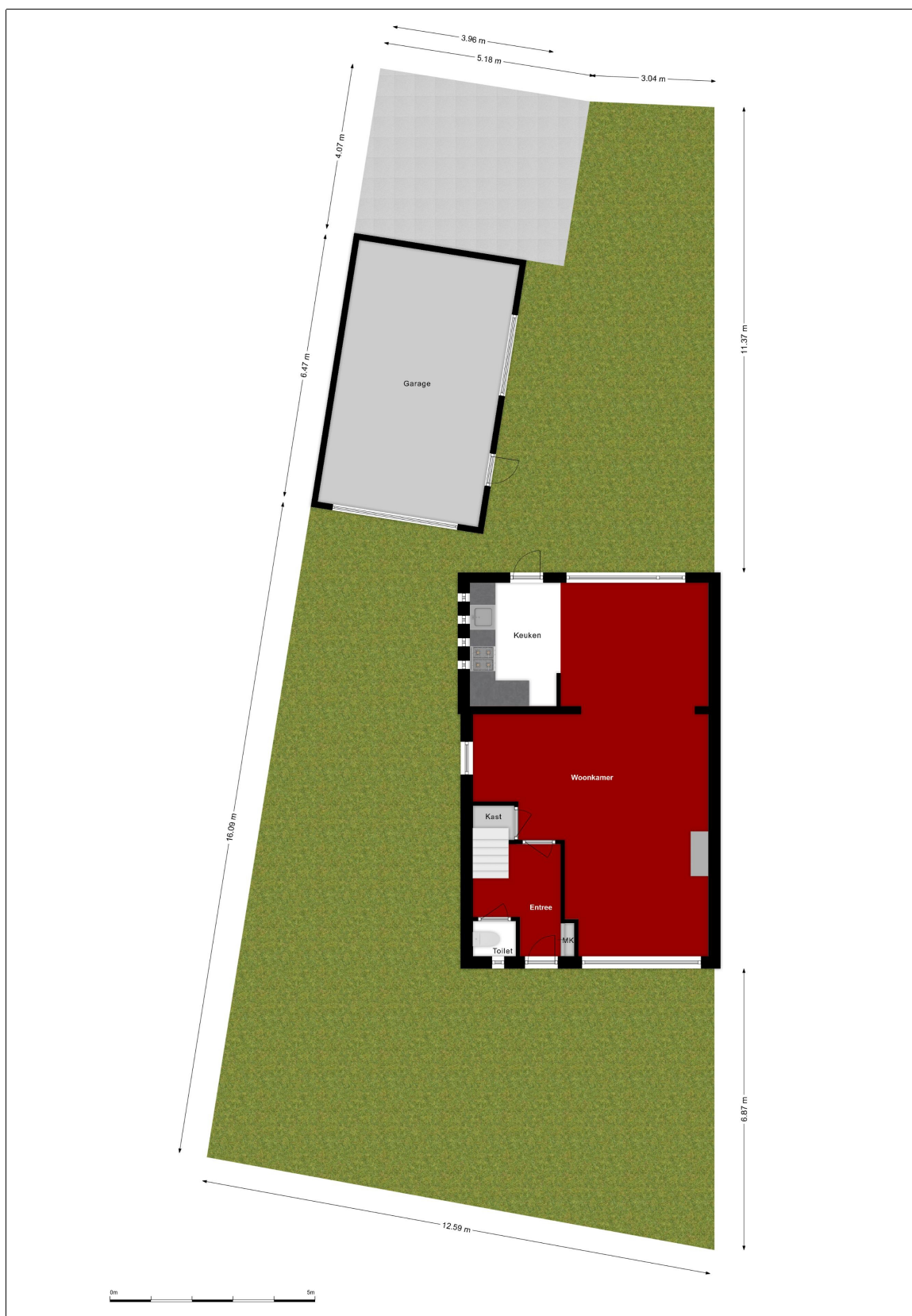
Al onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend en onder voorbehoud van verkoop
De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan worden ontleend



2^e verdieping



Garage



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	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4538	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 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:

Jan van Goijenstraat 7, 4625 AX 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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
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)	☒	☐	☐	☐
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-Taxateur B. van Kaam is ingeschreven in het registers **VastgoedCert** en is lid van Makelaars branchevereniging **NVM** te herkennen aan onderstaande logo's:

