



Hof van Reimerswaal 16 - Bergen op Zoom

Vraagprijs € 895.000,00 kosten koper

Omschrijving

Vrijstaand en energiezuinig wonen in een Hofje met luxe villa's, waar rust, privacy en een prachtige groene tuin centraal staan.

Vrijstaand wonen, volop privacy en een groene tuin waar op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Deze moderne villa op de geliefde Bergse Plaat combineert het allemaal. De woning ligt in een kleinschalig en ruim opgezet hofje met slechts 16 luxe woningen en vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer. Een rustige woonomgeving dus, terwijl winkels, scholen, natuur, recreatie en het centrum van Bergen op Zoom allemaal dichtbij zijn.

Ook de woning zelf heeft veel te bieden. De lichte en royale leefruimtes, moderne open keuken met groot kookeiland, drie ruime slaapkamers, complete luxe badkamer en ruime inpandige garage zorgen voor veel wooncomfort. De fraai aangelegde achtertuin met overkapping, vijver en veel groen vormt een heerlijk verlengstuk van de woning.

Daar komt bij dat de woning gasvrij is. Een warmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling door het gehele huis en 18 zonnepanelen maken de woning bovendien klaar voor comfortabel en energiezuinig wonen. Overall kunststof kozijnen en dakgoten maakt dat het onderhoud minimaal is.

Rustig en vrijstaand wonen

De woning is in 2018 nieuw in gebruik genomen en staat in een ruim opgezet hofje met in totaal 16 luxe woningen. Door de opzet komt hier vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer. De vrijstaande ligging, het vele groen en de ruime afstand rondom de woning zorgen daarbij voor veel privacy.

Op de eigen oprit is plaats voor meerdere auto's. Hier bevindt zich tevens een laadpunt voor een elektrische auto, geplaatst in 2022.

Via de voordeur komt u binnen in de ruime hal met garderobe, meterkast, toilet en de open trap naar de eerste verdieping. De open trap en balustrade op de verdieping versterken het ruimtelijke karakter van de entree.

Het toilet is modern uitgevoerd met antracietkleurige vloertegels, witte wandtegels en een wandcloset met ingebouwd spoelreservoir.

Een lichte en open leefruimte

Een glazen deur vanuit de hal geeft toegang tot het woongedeelte. De donkere pvc-vloer in houtlook loopt vanuit de hal door in de woonkamer en keuken en vormt samen met de wit gestucte wanden en plafonds een rustige basis.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Dankzij het vele daglicht, het hoge plafond en het zicht op de groene achtertuin voelt deze ruimte licht en royaal aan. Twee schuifdeuren verbinden de woonkamer rechtstreeks met de overkapping en de tuin. Binnen en buiten lopen hier op een natuurlijke manier in elkaar over.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Woonkamer, eetgedeelte en keuken vormen samen één royale leefruimte, waardoor er volop plaats is om te koken, te eten, gasten te ontvangen of gewoon comfortabel thuis te zijn.

De woonoppervlakte (excl. garage, zolder en buitenruimte) bedraagt circa 143 m² en de bruto inhoud van de woning circa 616 m³.

Royale keuken met kookeiland

De moderne keuken is uitgevoerd met witte fronten en een antraciet werkblad. Centraal staat het ruime

kookeiland met bar, waaraan plaats is voor meerdere personen.

Naast veel werk- en kastruimte beschikt de keuken over uitgebreide inbouwapparatuur: een koelkast, diepvries, koffiebodemmachine, oven/steamer, combimagnetron, vaatwasser en Novy eilandafzuigkap. Ook is er een Quooker uit 2026 aanwezig.

Het kookeiland vormt niet alleen het praktische hart van de keuken, maar zorgt ook voor verbinding met de rest van de leefruimte. Even aanschuiven aan de bar, samen koken of uitgebreid tafelen met familie en vrienden: de open indeling leent zich er uitstekend voor.

Drie ruime slaapkamers

Op de eerste verdieping geeft de ruime overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De rustige en moderne afwerking van de begane grond is ook hier doorgetrokken.

De hoofdslaapkamer ligt aan de zijkant van de woning en beschikt over een royale, op maat gemaakte inbouwkast met veel praktische bergruimte. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en de derde aan de achterzijde.

De drie kamers maken de woning geschikt voor verschillende woonwensen: als slaapkamers voor een gezin, maar bijvoorbeeld ook als comfortabele werk- of logeerkamer.

Complete badkamer

De ruime badkamer is modern en praktisch ingericht met een inloofdouche, ligbad, dubbele wastafel en wandcloset met ingebouwd spoelreservoir. Dit biedt volop comfort voor dagelijks gebruik. De combinatie van antracietkleurige en witte tegels en wit sanitair geeft de badkamer een rustige, moderne uitstraling.

Extra bergruimte

Via een niet-vaste trap in de slaapkamer aan de achterzijde is de tweede verdieping bereikbaar. Deze verdieping biedt een zee aan aanvullende bergruimte.

Een tuin waarin privacy centraal staat

Een van de grote kwaliteiten van deze woning is zonder twijfel de achtertuin. Het perceel van circa 647 m² biedt veel ruimte en de tuin is met zorg aangelegd en onderhouden.

Bomen, struiken en andere beplanting omringen de tuin. Samen met het verhoogde en volledig begroeide talud zorgt dit voor bijzonder veel privacy. Door de omvang en inrichting van de tuin zijn er gedurende de hele dag zowel zonnige als schaduwrijke plekken te vinden.

Direct aan de woning bevindt zich de overkapping, die via de schuifdeuren vanuit de woonkamer bereikbaar is. Daarmee ontstaat een beschutte plek om buiten te zitten, ook wanneer het weer wat minder is. De tuin beschikt daarnaast over verschillende zitplekken, een vijver en een buitendouche uit 2025 voor verkoeling op warme zomerdagen.

De tuin is bovendien praktisch bereikbaar via de inpandige garage en langs de zijkanten van de woning. De overkapping is bijna 30 m² groot en beschikt over eigen verlichting.

Inpandige garage en parkeren op eigen terrein

De woning beschikt over een ruime inpandige garage van circa 27 m² met extra brede, elektrische en op afstand bedienbare roldeur. Hier is ruimte voor een auto, fietsen en aanvullende opslag. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor wasmachine en droger en is de warmtepomp opgesteld.

Op de eigen oprit kunnen meerdere auto's worden geparkeerd. Voor elektrisch rijden is een laadpunt aanwezig.

Gasvrij en comfortabel wonen

Ook op het gebied van installaties is de woning compleet. De woning is gasvrij en sinds november 2023 voorzien van een warmtepomp. Door het gehele huis zorgen vloerverwarming en vloerkoeling voor een aangenaam binnenklimaat.

Daarnaast zijn er 18 zonnepanelen aanwezig, waarvan 10 in februari 2022 zijn geplaatst. Het energielabel van de woning is A. De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met draai-/kiepramen.

In november 2023 is tevens een waterontkalker op de waterleiding geïnstalleerd. Voor de beveiliging van de woning is in maart 2025 een zeer uitgebreid alarmsysteem geplaatst.

Wonen op de Bergse Plaat

De woning ligt op de Bergse Plaat, een moderne en geliefde woonwijk aan de zuidkant van Bergen op Zoom. Rust en ruimte gaan hier samen met natuur, water en de voorzieningen van de stad.

De wijk grenst aan het natuurgebied rond het Markiezaatsmeer en de Binnenschelde. Een aantrekkelijke omgeving om te wandelen, fietsen, sporten of simpelweg van het water en de natuur te genieten. Ook de boulevard van Bergen op Zoom, met restaurants, een zwembad, sportscholen en het recreatiemeer, bevindt zich op slechts enkele minuten fietsen.

Voor de dagelijkse boodschappen liggen onder meer Jumbo en Lidl op korte fietsafstand. In winkelcentrum Het Kompas zijn naast winkels ook verschillende zorgvoorzieningen aanwezig, waaronder een huisarts, apotheek, fysiotherapie en dierenarts. In de wijk zelf zijn bovendien scholen, kinderopvang en bushaltes aanwezig.

Ook het historische centrum van Bergen op Zoom, met winkels, restaurants en terrassen, is goed bereikbaar. Zowel het centrum als het NS-station ligt op circa tien minuten fietsen.

Met verschillende uitvalswegen in de directe omgeving en de A4 en A58 op circa 3 kilometer rijden is ook de bereikbaarheid per auto uitstekend. Richtingen als Rotterdam, Antwerpen en Roosendaal zijn daardoor snel bereikbaar.

Hier woont u rustig en groen, met volop privacy rond het huis en tegelijkertijd alle voorzieningen van Bergen op Zoom binnen handbereik.

Oplevering begin 2027.

In het kort

- vrijstaande, moderne villa;
- gelegen in een kleinschalig hofje met slechts 16 luxe woningen;
- vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer;
- veel rust en privacy;
- perceel van 647 m²;
- woonoppervlakte van 142 m²;
- inhoud circa 616 m³;
- lichte woonkamer met hoog plafond en twee schuifdeuren naar de tuin;
- moderne open keuken met groot kookeiland en bar;
- drie ruime slaapkamers;
- maatwerk inbouwkast in de hoofdslaapkamer;
- ruime badkamer met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en toilet;
- grote, fraai aangelegde achtertuin met veel privacy;
- gedurende de dag keuze uit zon en schaduw;
- verhoogd, volledig begroeid talud;
- overkapping van circa 30 m²;

- verschillende zitplekken, vijver en buitendouche;
- ruime inpandige garage van circa 27 m²;
- parkeren voor meerdere auto's op eigen terrein;
- laadpunt voor een elektrische auto;
- gasvrij;
- warmtepomp uit 2023;
- vloerverwarming en vloerkoeling door het gehele huis;
- 18 zonnepanelen;
- kunststof kozijnen met draai-/kiepramen;
- waterontkalker;
- uitgebreid alarmsysteem;
- energielabel A;
- veel aanvullende bergruimte op de tweede verdieping;
- natuur, water, winkels, scholen en recreatiemogelijkheden op korte afstand;
- centrum en NS-station op circa tien minuten fietsen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 895.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 616 m ³
Perceel oppervlakte	: 647 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 143 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2017
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom 305 m ²
Garage	: Inpandig
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp met boiler combinatie
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

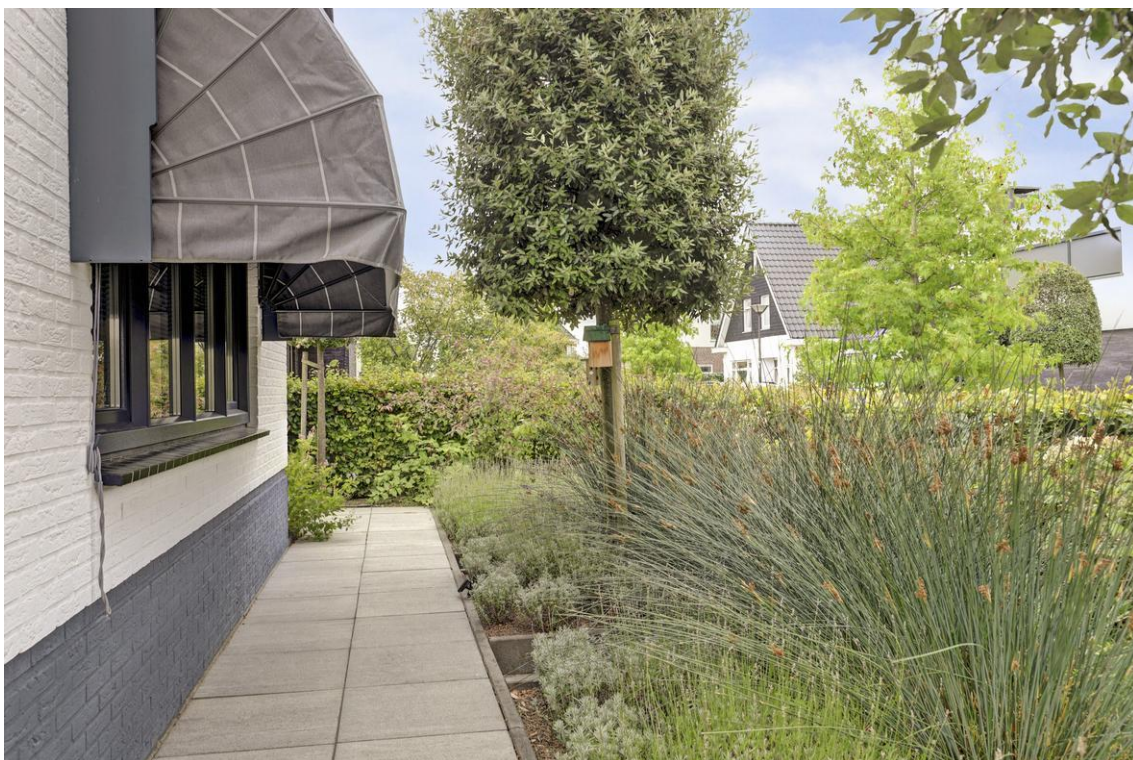
Locatie

Hof van Reimerswaal 16
4617 LS BERGEN OP ZOOM













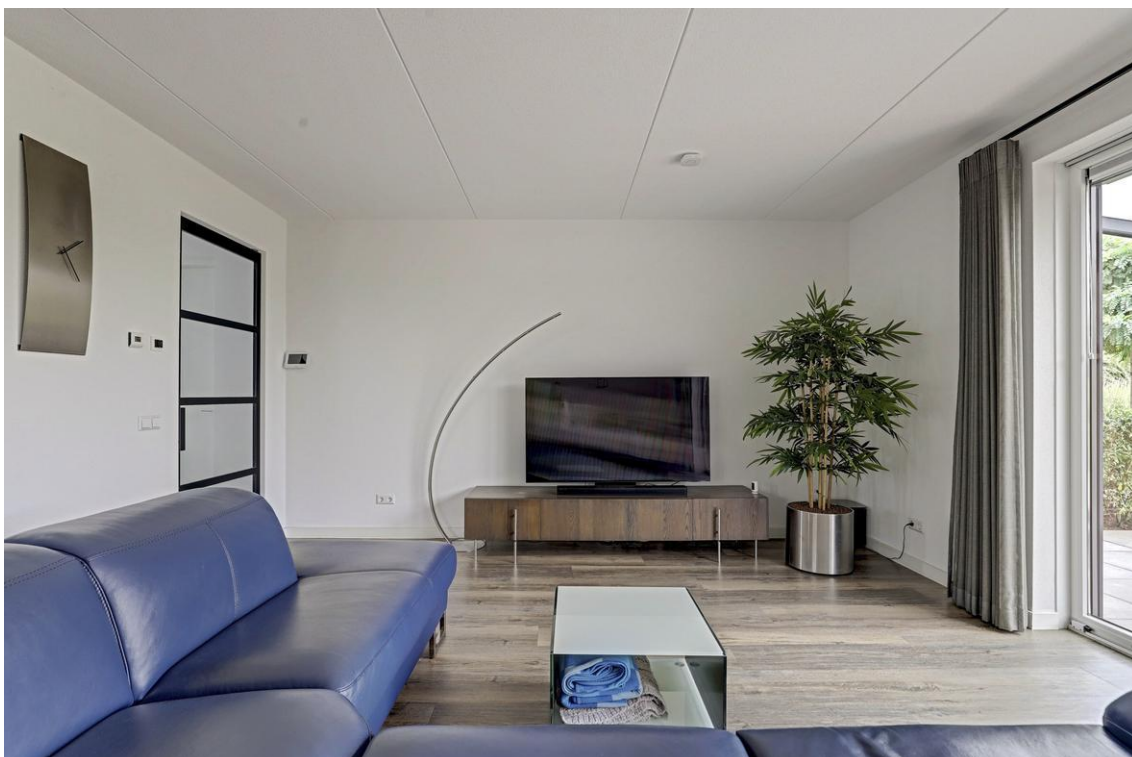
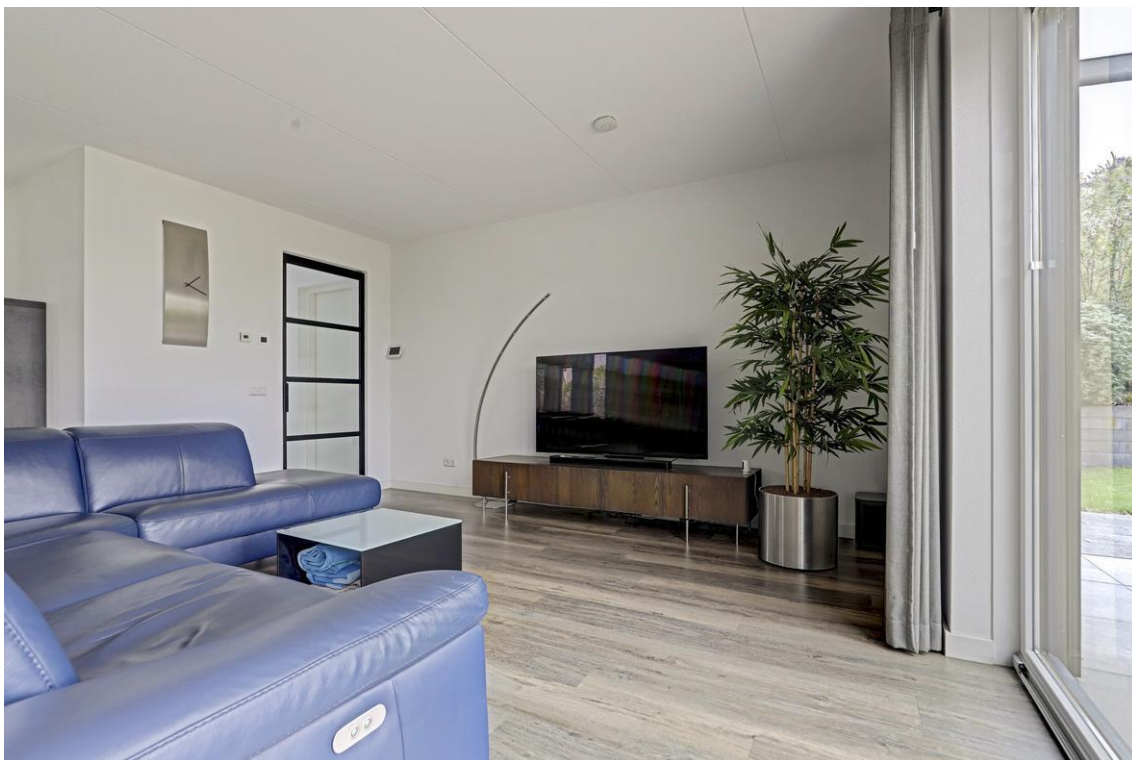


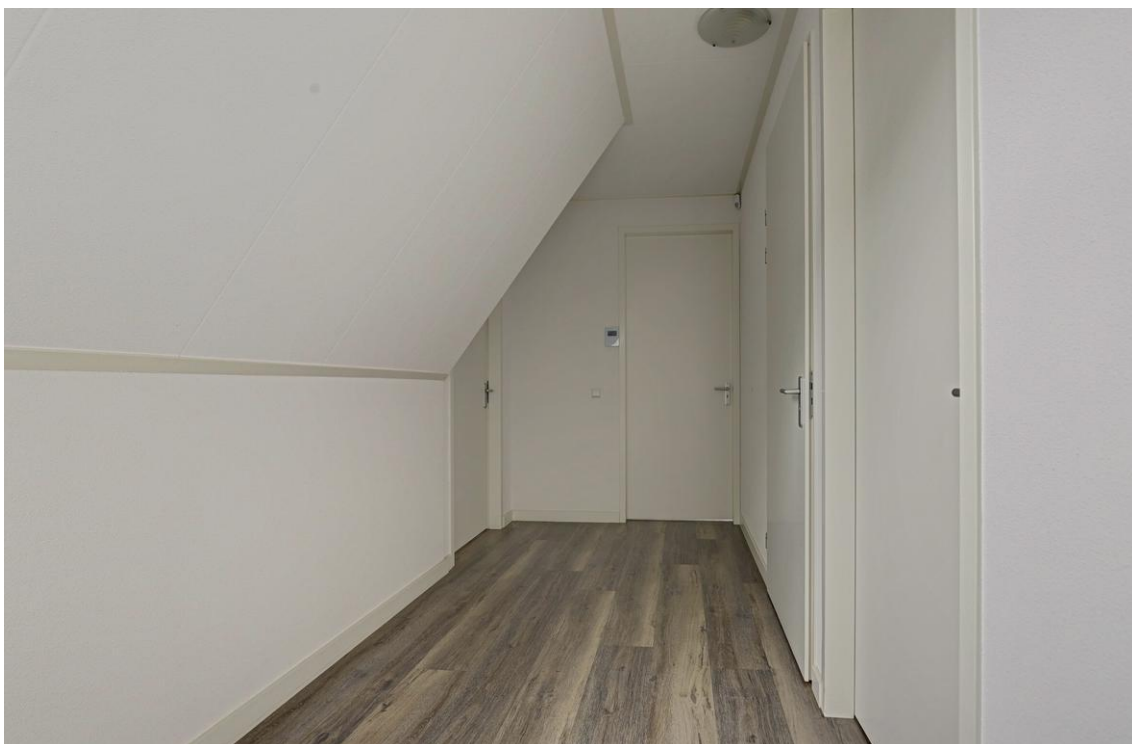


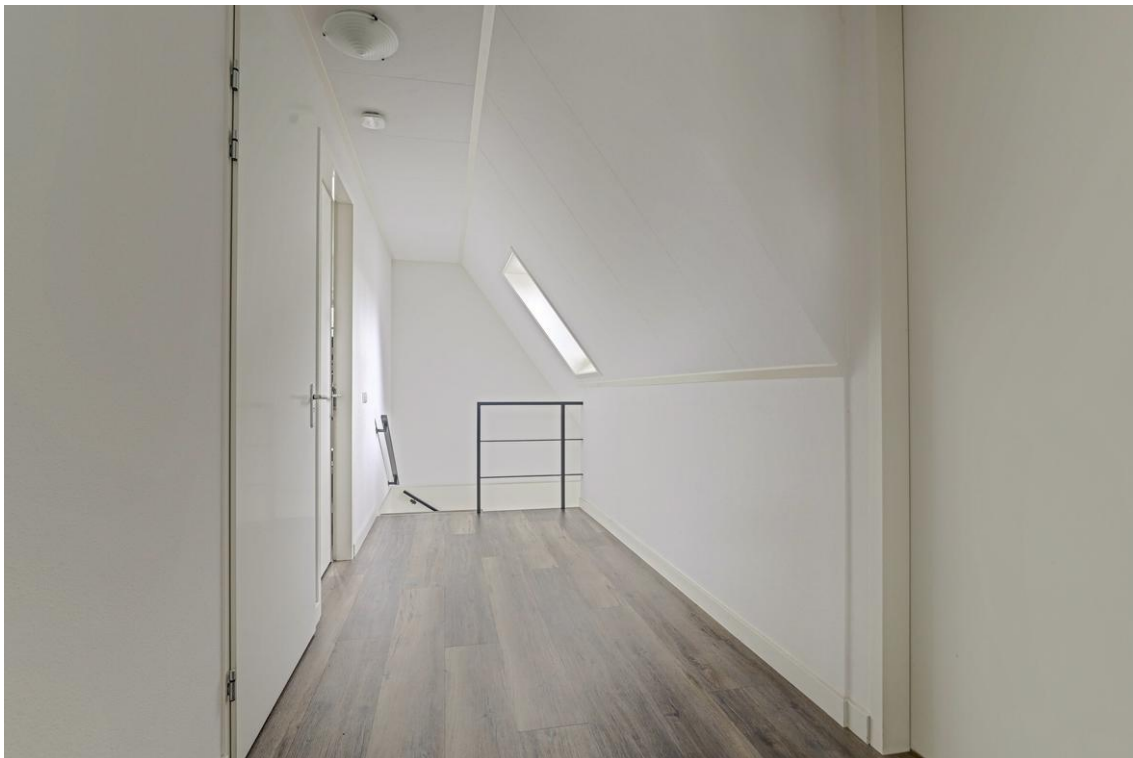












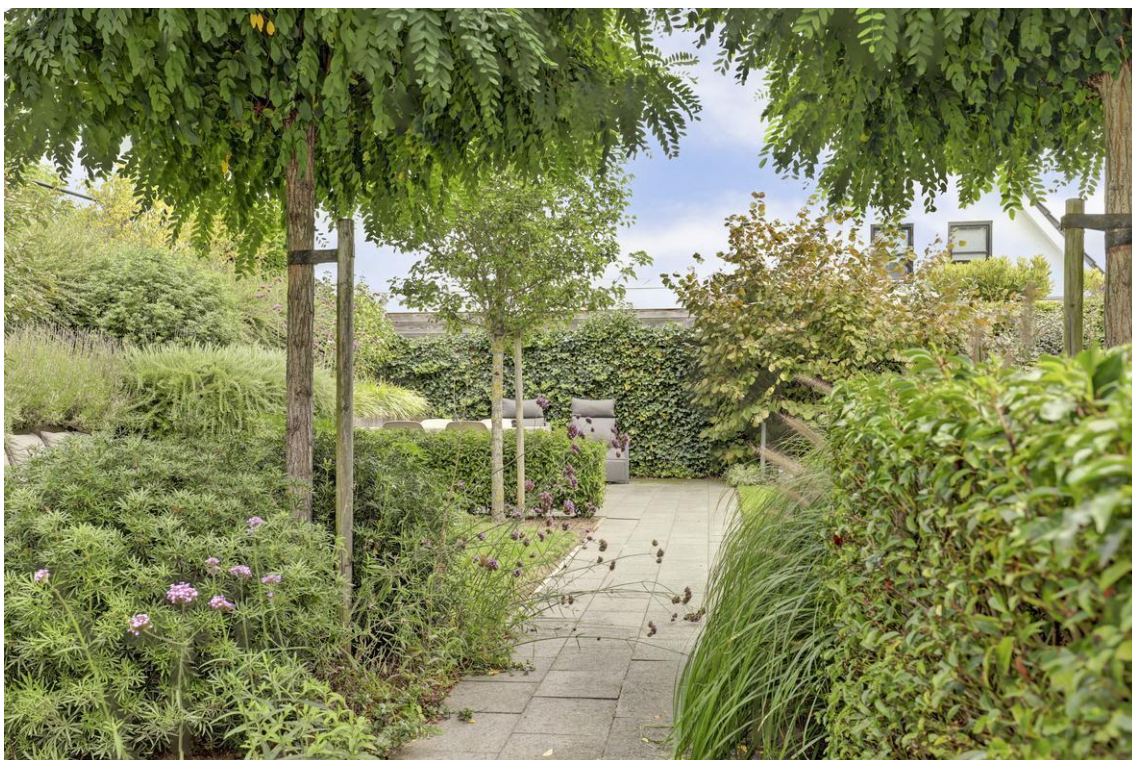














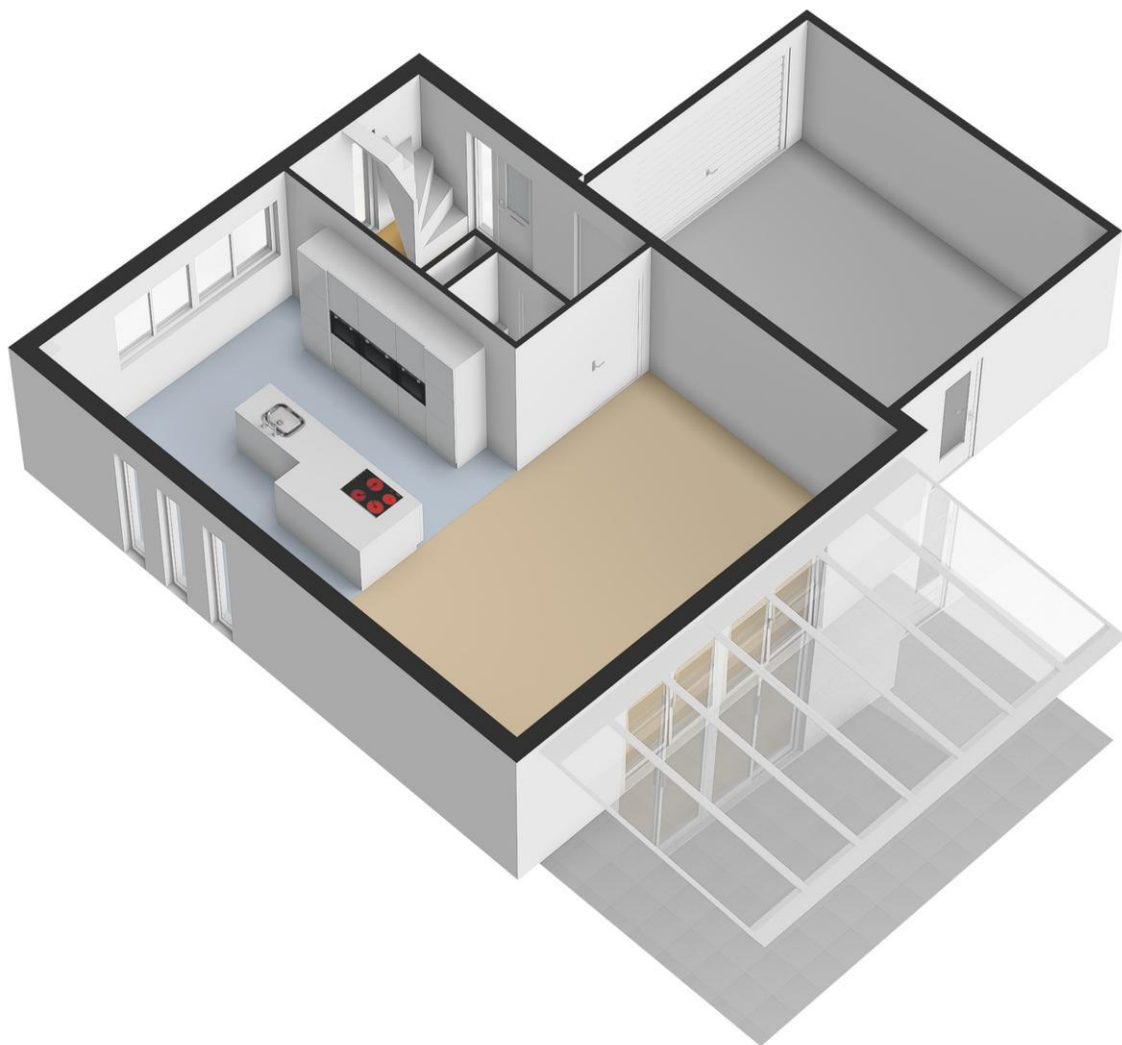


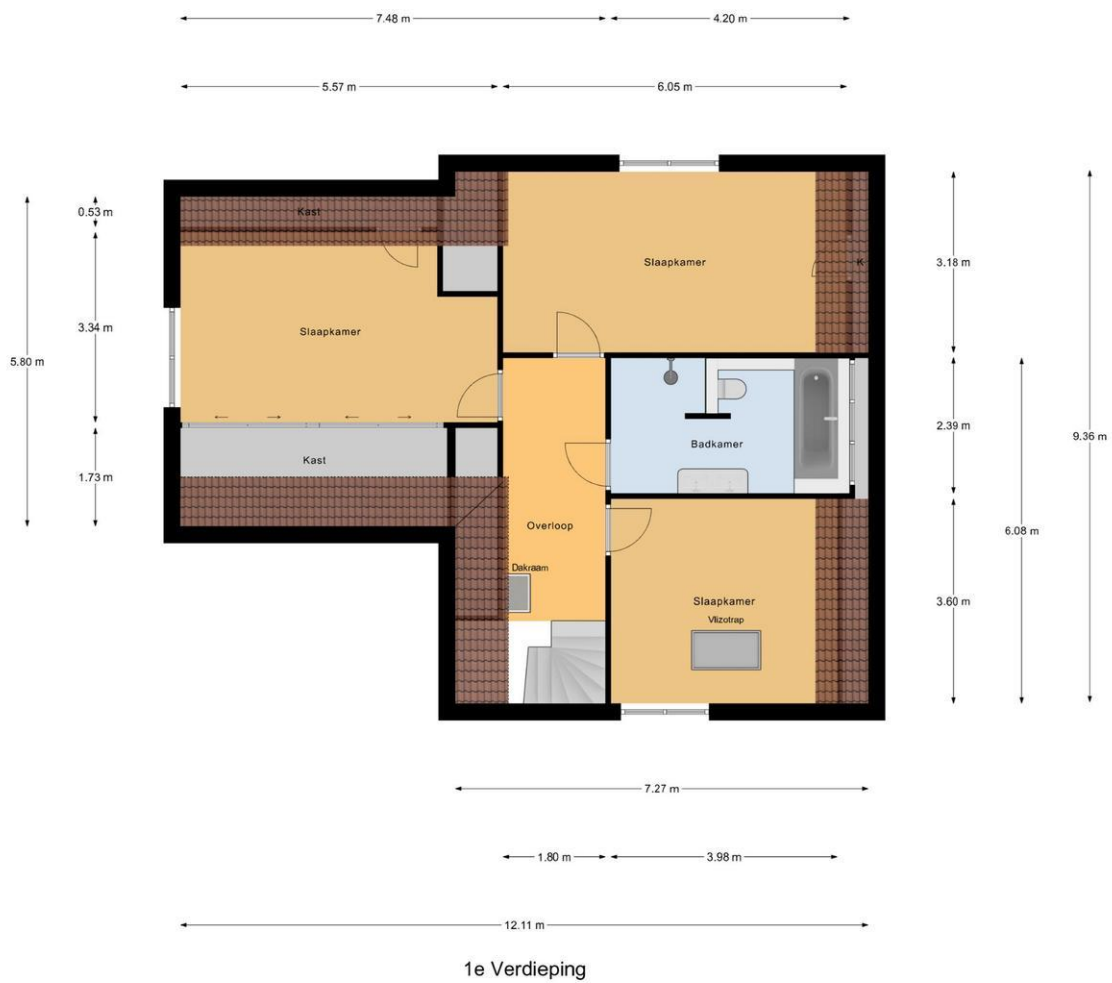


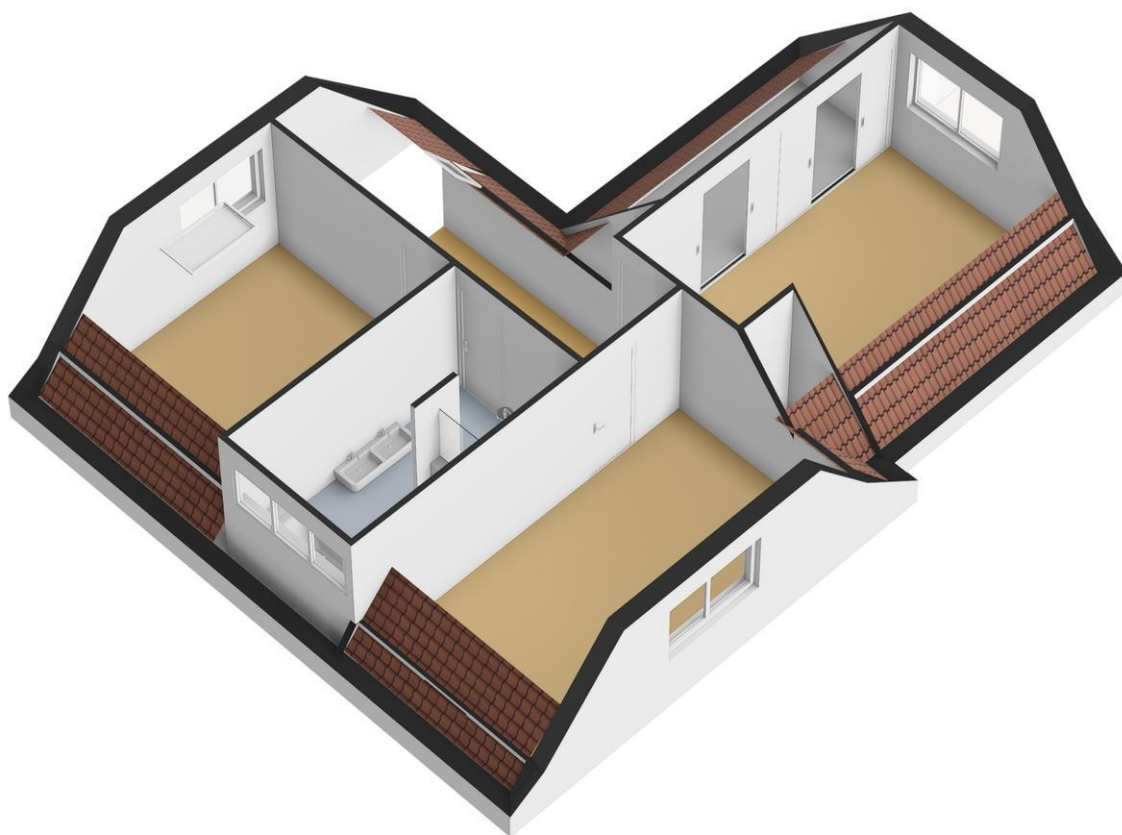


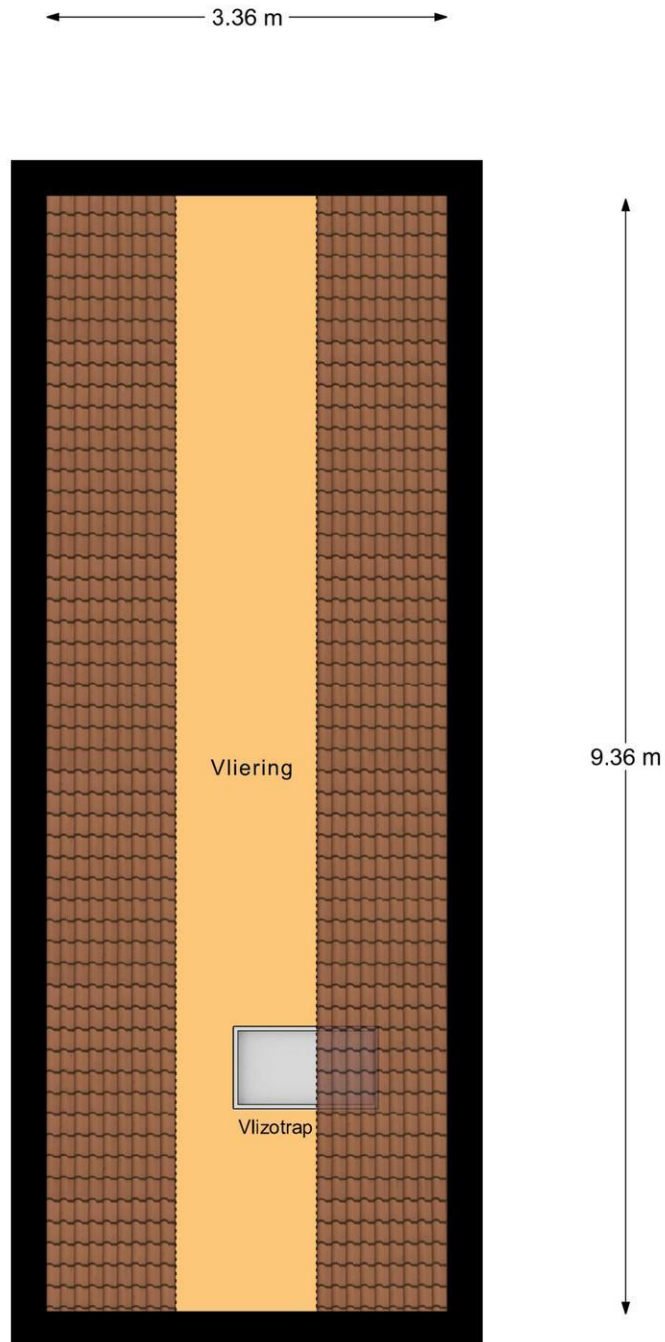


Begane Grond

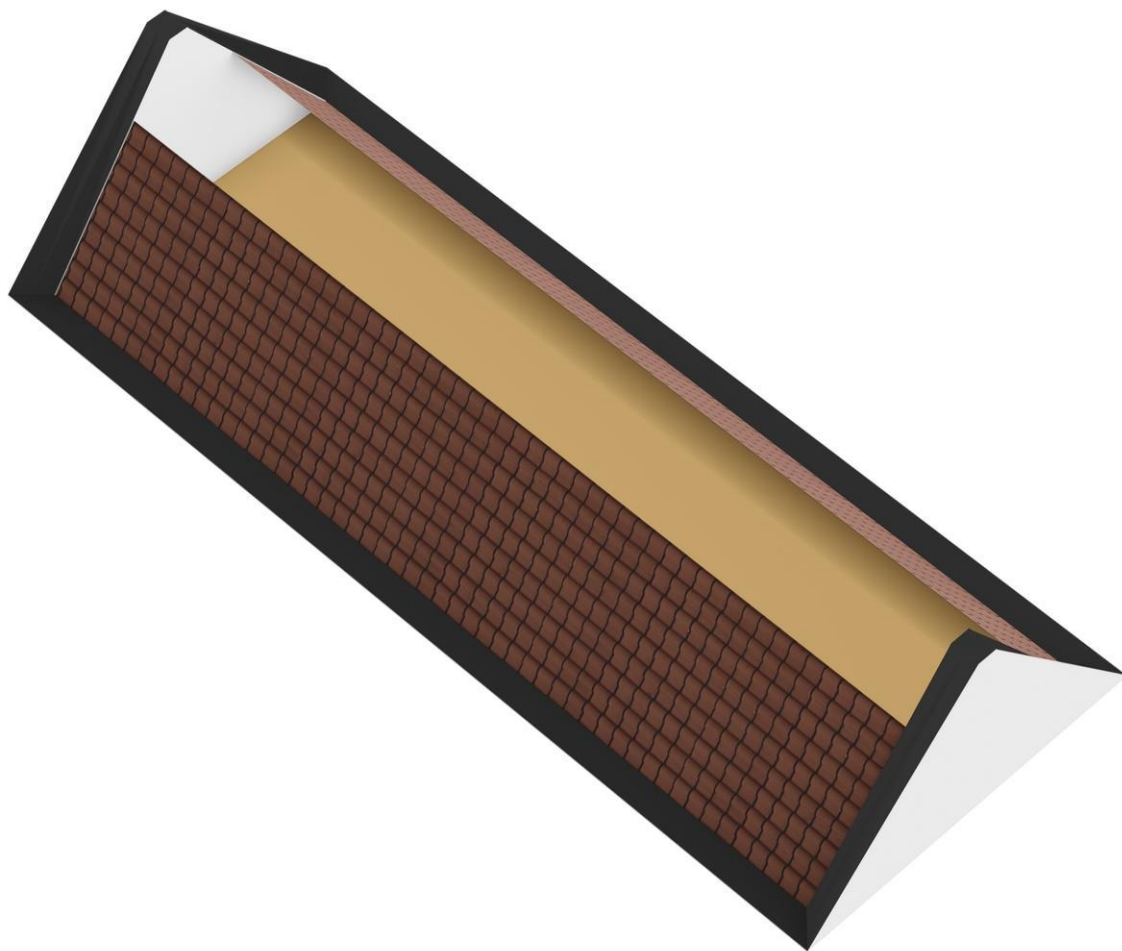








Vliering







Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standplaats van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Energielabel

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.250,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100.

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl

De goedkoopste NVM makelaar van Nederland!

