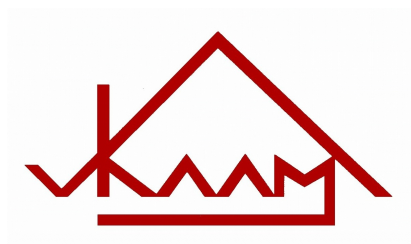


Brochure

**NOORDWEG 47
SINT PHILIPSLAND**



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





NOORDWEG 47 SINT PHILIPSLAND
Vraagprijs: € 329.000,-- 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



Keuken



Hal met toilet en toegang tot bijkeuken



Hal met trap naar overloop op 1^e verdieping



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



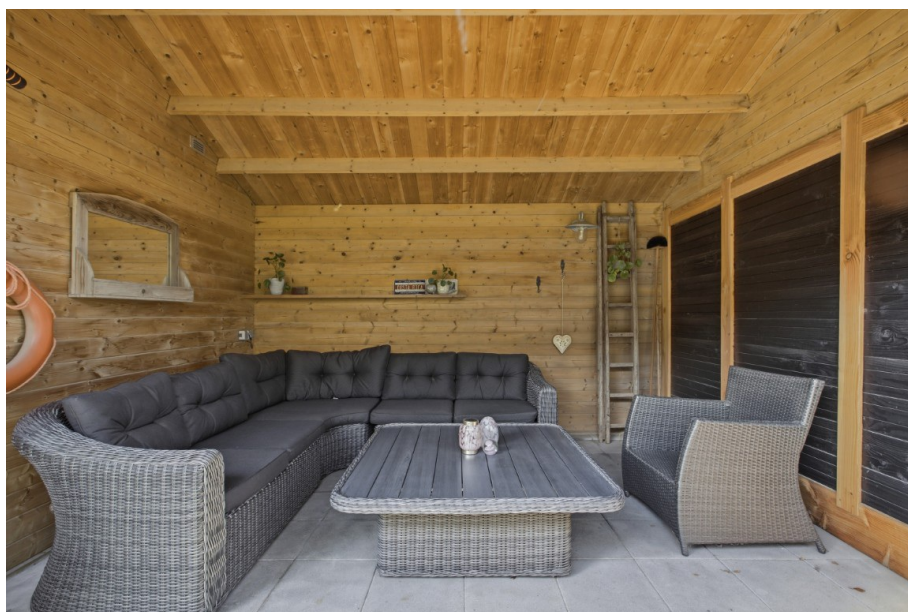
Badkamer



Tuin



Tuin



Straatbeeld



Straatbeeld



Omgeving



Deze woning is in één woord te samen te vatten: FANTASTISCH!

Werkelijk alles klopt aan deze uitgebouwde 2 ONDER 1 KAP WONING: ENERGIE LABEL C, GROTE TUIN met berging en veranda, INSTAPKLAAR en niet op de laatste plaats een prachtig ÉCHT NEDERLANDS UITZICHT over het polderlandschap van Sint Philipsland.

Deze woning combineert zijn rijke geschiedenis uit 1910 met het moderne comfort van vandaag zonder klussen. Je hoeft alleen je verhuisdozen uit te pakken.

Op de begane grond een royale HAL met grote vaste GARDEROBEKAST. Verder een WOONKAMER van 29m² met grote ramen, gezellige schouw met houtkachel en uitzicht over de polder.

De compacte COMFORTABELE KEUKEN (7m²) is voorzien van inbouwapparatuur. Een hal geeft toegang tot de TUIN, het betegelde TOILET en de BIJKEUKEN (7m²).

Op de 1^e verdieping zijn 3 SLAAPKAMERS (12, 9 en 9m²) en een grote, betegelde BADKAMER met 2^e wc, wastafel, douchecabine en ligbad.

De fraai aangelegde tuin met voor ingang is ingericht met terrassen, paden, borders en heeft een houtopslag, berging en een veranda.

Noemenswaardigheden:

- instapklaar
- gehele woning voorzien van rolluiken
- 13 zonnepanelen
- energielabel C (2026)
- fraai ingerichte tuin met tuinhuis en veranda
- rustig gelegen met prachtig uitzicht over het polderlandschap
- dicht bij water en het pondje van Zijpe naar Bruinisse
- gelegen op 30 minuten van Bergen op Zoom en 1 uur vanaf Rotterdam

Begane grond: **Hal;** natuurstenen tegelvloer, spachtelputz wandafwerking, stucwerk plafond-afwerking, houten kozijn, enkel- en dubbelglas, watermeterput, garderobekast voor houten vloer) zowel jassen, schoenen als koffers.
Meterkast; 9 groepen, 2 x aardlekschakelaar, glasvezel wordt binnenkort aangelegd.

Woonkamer (29 m²); houten vloer met laminaat vloerafwerking, strak stucwerk wand- en plafondaafwerking, houten kozijnen, dubbelglas, elektrische rolluiken, fraaie schouwpartij met houtkachel.

Keuken (7 m²); natuurstenen tegel vloerafwerking, spachtelputz wandafwerking, stucwerk plafondaafwerking, houten kozijnen, dubbelglas, rolluiken, vanille kleur fineer keukeninrichting, zwart fineer aanrechtblad, rvs (gunmetal) spoelbak, gas-kookplaat, vaatwasmachine, koelkast, provisiekast, handdoekradiator.

Portaal; natuurstenen tegel vloerafwerking, houten kraaldelen lambrisering waarboven spachtelputz wandafwerking, structuurverf plafondaafwerking, houten kozijn, dubbelglas, rolluik, deur naar tuin.

Toilet; natuurstenen tegelvloerafwerking, tegelwandafwerking, stucwerk plafondaafwerking, hangcloset, houten kozijn, dubbelglas, rolluik.

Bijkeuken; plavuizen vloerafwerking, gasbeton wandafwerking, gipsplaten plafondafwerking, wasmachine- en drogeraansluiting, c.v.-combiketel Nefit 2015, hardhouten kozijn, enkelglas, deur naar tuin, dubbelglas, rolluiken.

Achtertuint (119 m²); op het noord-westen, fraai aangelegd met sierklinker bestrating, plantenborders, gazon, houtopslag, vooringang, tuinhuis met veranda.

Houten tuinhuis (13m²); betonvloer, houten wanden, houten dak met shingels, elektra. Dit tuinhuis vormt een geheel met de veranda.

Veranda (15m²); betontegels, houten wanden, houten zadeldak met singels.

1^e verdieping:
(houten vloer)

Overloop; tapijt, spachtelputz wandafwerking, structuurverf wandafwerking, vaste kast.

Slaapkamer 1 (12 m²); laminaat vloerafwerking, spachtelputz wandafwerking, stucwerk plafondafwerking, houten kozijnen, enkelglas, handbediende rolluik.

Slaapkamer 2 (9m²); laminaat vloerafwerking, strak stucwerk wand- en plafondafwerking, houten kozijnen, dubbelglas, dakkapel, elektrisch rolluik.

Slaapkamer 3 (9 m²); laminaat vloerafwerking, strak stucwerk wand- en plafondafwerking, houten kozijnen, dubbelglas, vaste kast, dakkapel, elektrisch rolluik.

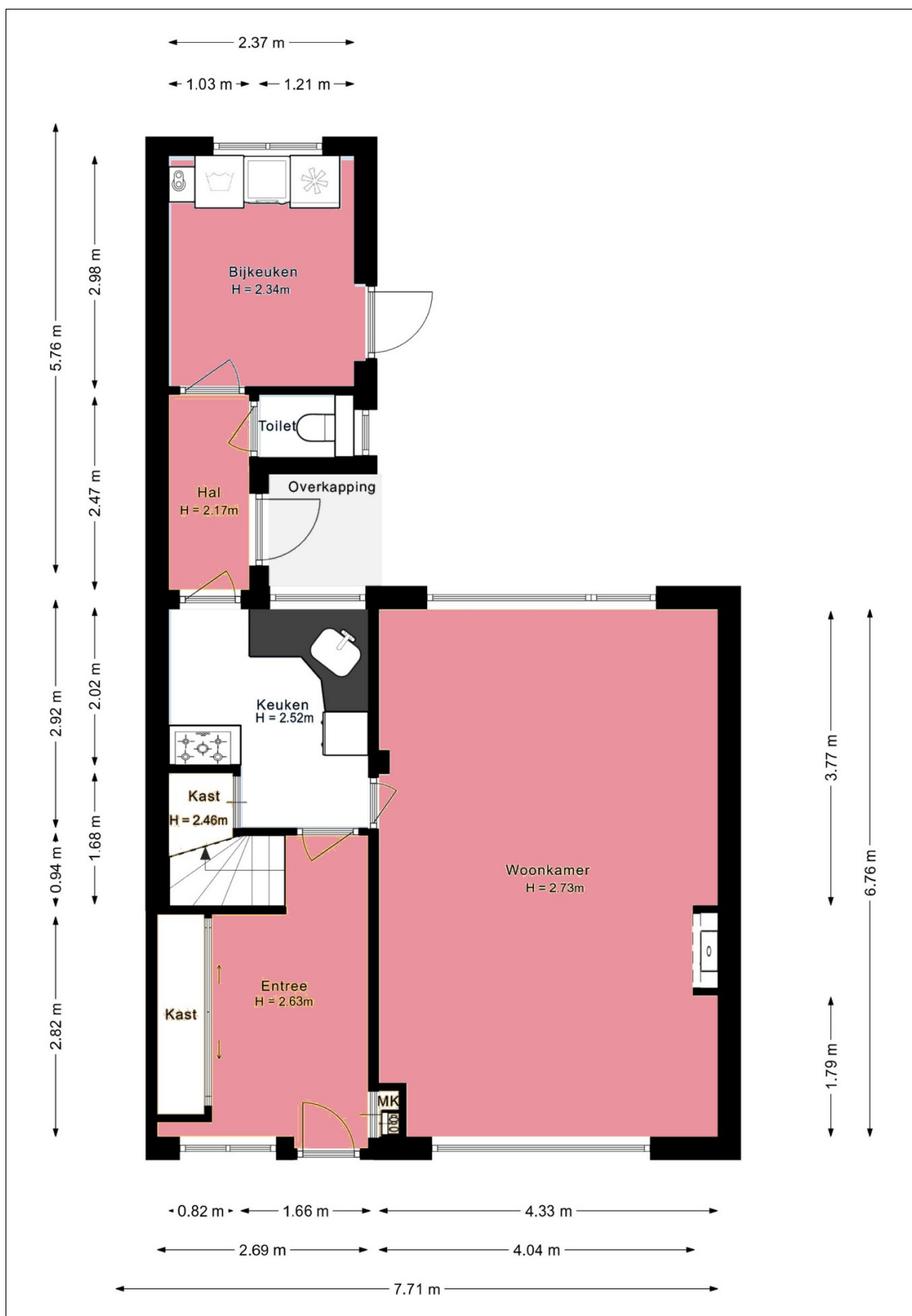
Badkamer (7 m²); betonnen vloer, tegel vloer en wandafwerking, structuurverf plafondafwerking, ligbad met douchescherm, thermostaatkraan, wastafel, 2^e hangcloset, houten kozijn, enkelglas, deur naar platdak, dubbelglas, rolluiken.

Algemeen:

* Kadastraal bekend:	Sint Philipsland H 165
* Perceelsoppervlak:	291 m ²
* Woning inhoud:	Circa 370 m ³
* Woonoppervlak:	Circa 104 m ²
* Bouwjaar opstallen:	Omstreeks 1910
* Bouwaard:	Traditioneel, beton en houten vloeren, spouwgevels, zwarte houten geveldelen + isolatie, houten- en hardhouten kozijnen, enkel- en dubbelglas, Trespa boeidelen, zadeldak met pannen gedekt.
* Isolatie:	Gevels- en dakisolatie
* Energielabel:	C geldig tot 04-09-2036
* Onderhoud:	Binnen : Goed Buiten : Goed
* Gemeentelijke lasten:	OZB: € 238,50 /jr 2026 Rioolrechten: € 182,00 /jr 2026 Verontreinigingsheffing: € 281,00 /jr 2026 +/- diftar Waterschapslasten: € 548,84 /jr 2026
* Erfdienstbaarheden:	Geen
* Vraagprijs:	€ 329.000,-- k.k.
* Oplevering:	In overleg

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

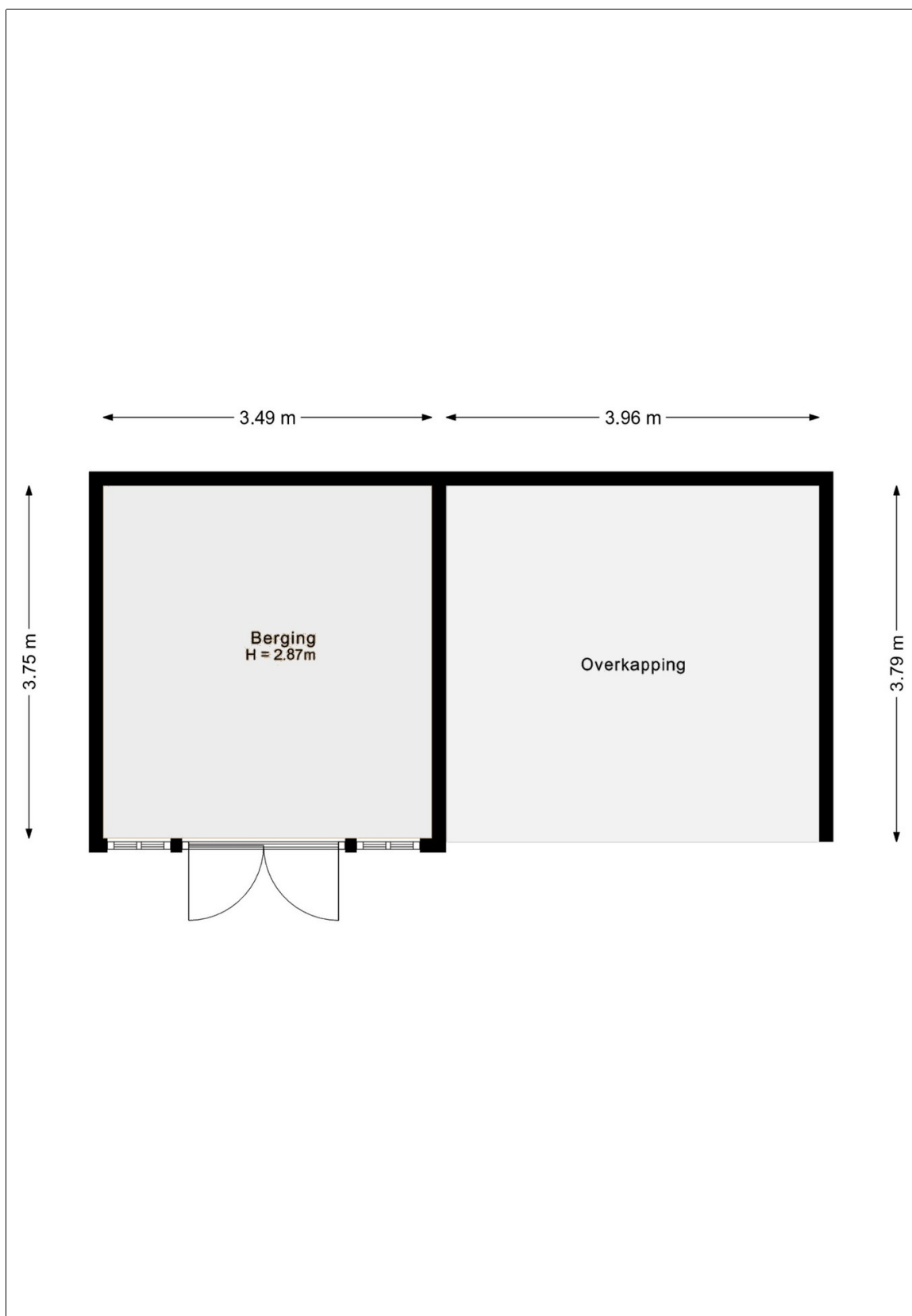
Daarom vragen wij u vriendelijk uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons mee te delen.



Begane grond



1^e verdieping



Berging / overkapping



Situatie



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Sint Philipsland
	Huisnummer	Sectie	H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	165
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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:

Noordweg 47, 4675 RN Sint Philipsland

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:				
- Slaapkamerkast op maat	☐	☐	☒	☐
- hal-kast op maat	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☒	☐
- rolluiken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- marmeren vloer hal keuken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(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/scherm)	☒	☐	☐	☐
– 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	☒	☐	☐	☐
houthok	☒	☐	☐	☐
<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:

