

Welkom thuis!



Weberlaan 4

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Weberlaan 4
Bergen op Zoom

€ 365.000,- k.k.

Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte **Ongeveer 113 m2**
Inhoud **Ongeveer 383 m2**
Perceel (volgens Kadaster) **198 m2**

Bouw

Typewoning **Tussenwoning | Eengezinswoning**
Bouwjaar (volgens BAG) **1966**
Bouwaard **Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken**
Vloeraard **Beton | Verdiepingen Hout**
Dak **Zadeldak met pannen bedekt**
Kozijnen **Hout**

Installatie

Verwarming **Combiketel: Intergas 2011**
Warm Water **Via combiketel**
Elektra **9 groepen | 2 aardlekschakelaars**

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Volledige dubbel glas
- ✓ Dakisolatie
- ✓ Spouwmuur

Omschrijving

Genieten in een fijne huis in het geliefde Meilust?! Dan is deze tussenwoning aan de Weberlaan 4 in Bergen op Zoom zeker iets voor jou! Hier vind je alles wat wonen lekker maakt: ruimte, licht, een gezellige buurt én een tuin waarin jong en oud kunnen relaxen. Starters opgelet – deze tussenwoning uit 1966 staat te popelen voor een nieuw verhaal.

Deze wijk staat bekend om z'n rustige straten, veel groen en de allerbeste plekjes voor kinderen om op avontuur te gaan. Supermarkten, scholen en huisartsenpost? Die liggen allemaal binnen handbereik. Zelfs de bossen van de Heide of de kleine Melanen zitten praktisch om de hoek. Lekker leven dus!

Deze woning is gebouwd met het oog op gezelligheid. Schuifpui naar de royale serre van aluminium geven je uitzicht op de tuin, terwijl je toch altijd beschut zit. Regenbui? Geen probleem: koffie, boekje, en genieten maar! Een Z-vormige woonkamer met een openkeuken maakt de begane grond niet alleen lekker open, maar zorgt ook dat er lekker veel ruimte is voor iedereen. Terwijl jij staat te koken zit de familie / vrienden lekker dicht bij je aan de eettafel.

4 ruime slaapkamers zijn verdeeld over de verdiepingvloeren. Waardoor je in het huis kan groeien als gezin. De badkamer is van alle gemakken voorzien. Denk aan een ligbad en een douchecabine met massagejets, het is er allemaal. Dat noemen we nog eens relaxen. En bergruimte? Geen probleem dat er voldoende.

Ook handig: De woning is rondom voorzien van rolluiken. Handig voor wie houdt van rust (of filmpjes kijken in je eigen mini-bioscoop). Dat niet alleen: zo blijft ook de temperatuur altijd behaaglijk. Dat allemaal naast een gunstig Energielabel C – dat scheelt serieus in de maandlasten!

Nog wat praktische details: het huis is solide gebouwd in 1966, waardoor je profiteert van stevige muren en een goede basis. De indeling is doordacht en leent zich prima voor aanpassingen aan jouw woonwensen. Liever een extra werkkamer of speelzolder? Laat je fantasie gerust de vrije loop. Een extra diepe garage een separate stenen berging dat krijg je er allemaal bij.

Met een perceeloppervlakte van maar liefst 396 m² is het hier niet behelpen: binnen én buiten heb je meer dan genoeg ruimte. De voortuin is uitnodigend, en de strak verzorgde achtertuin van 102 m² biedt genoeg plek voor zomerfeestjes, ravottende kids, je moestuinexperiment of simpelweg een hangmat.

Misschien zoek je je allereerste eigen plek, misschien wil je juist een nest voor het hele gezin. Hoe dan ook: hier is genoeg plek voor al je plannen, dromen en hobby's. Mogelijkheden genoeg met vier ruime slaapkamers, een gezellige woonkamer en de fijne tuinkamer die elk seizoen verrast.

Zie jij jezelf hier al wonen?



Begane grond

Entree/Hal:

Praktische en vooral fijne binnenkomst van de woning in deze entree/hal. De jassen en schoenen kunnen worden opgeborgen in de ruimte vaste kast, waar ook de stofzuiger zijn plekje kan vinden. De hal geeft toegang tot de woonkamer, meterkast en het toilet.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een MDF-panelen plafond.

Toilet:

Keurige toiletruimte die van prima formaat is. Het toilet is voorzien van een duoblok-wc en een fonteintje.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gipsplaten plafond.

Woonkamer:

Heerlijk lichte en opvallend ruim opgezette woonkamer. Via het royale raampartij aan de voorzijde kan het daglicht goed binnenstromen en ook aan de achterzijde via de schuifpui komen de zonnestralen je tegemoet. De kamer laat zich door de Z-vormige opzet op een natuurlijke wijze indelen met een royale zit- en eethoek. Via de woonkamer is er een open verbinding met de keuken en via de trap tot de eerste verdieping.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Keuken:

Open keuken in hoekopstelling. Hier kunnen de heerlijkste gerechten aan worden bereidt terwijl je met de visite kunt kletsen die je vergezellen aan de eettafel. Via de keuken is er een tweede toegang tot de serre/tuin. Wil je liever een kookeiland? Dat kan hier ook makkelijk worden gerealiseerd.

De huidige keuken met kunststofwerkblad is onder andere voorzien van:

+ 4-pits gaskookplaat

+ Afzuigkap

+ Koelkast

+ Oven

+ Vaatwasser

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een (verlaagd) MDF-panelen plafond.







Smakelijk eten!



Verdieping

Overloop:

Opvallend ruime overloop waar je elkaar makkelijk kunt passeren. Wel zo handig met een groot gezin. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een extra (kleding)kast. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en via een vaste trap tot de tweede verdieping.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Badkamer:

Ruime badkamer die van alle gemakken is voorzien. Mooi pluspunt is het flink raam waar het daglicht goed door kan stromen en je tijdens het badderen kunt genieten van het uitzicht. De kleurstelling is neutraal en tijdloos, waardoor je met een paar leuke accessoires de badkamer helemaal eigen kunt maken. Het rolluik zorgt voor de nodige privacy.

De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel met enkele wastafel
- + Douchecabine met massagejets en regendouche
- + Duoblok toilet
- + Handdoekenradiator
- + Ligbad

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een MDF-panelen plafond.

Slaapkamer 1:

De hoofdslaapkamer is aan de voorzijde gelegen en door het rolluik maakt je lekker donker. Wel zo prettig bij wisselende diensten. De kamer is van een goed formaat waardoor een ruime tweepersoonsbed en kledingkast kunnen worden geplaatst.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 2:

Aan de voorzijde met ongeveer 8,5 m² is dit ook een prima (kinder-)slaapkamer die ook is voorzien van een rolluik. Door de prettige opzet van de kamer kun je de kamer goed en speels indelen met een bed, bureau en kledingkast.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 3:

Met bijna 9 m² tref je aan de achterzijde wederom een perfect (kinder-) slaapkamer. Ook hier is er lekker veel lichtinval door het flinke raam die verduisterd kan worden door het rolluik. De kamer heeft een royale vaste kast waar ook de wasmachineaansluiting aantreft.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.







*Neutrale
badkamer!*





Verdieping 2

Overloop:

Via de vaste (gesloten) trapopgang is de overloop van de zolder verdieping te bereiken. Ook hier is alles netjes afgewerkt en zijn er veel opbergmogelijkheden achter de schuifkast/knieschotten. Handig voor de vakantieoffers. In één van de vaste kasten tref je de combiketel.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en gestuukte wanden.

Slaapkamer 4:

Altijd handig een vierde slaapkamer die lekker veel ruimte heeft voor een bed, kast en bureau. Werk je veel vanuit huis? Dan is dit misschien wel de ideale plek als thuishkantoor. Via het grote dakraam komt het daglicht binnen.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en gestuukte wanden.





Buiten

Voortuin:

Onderhoudsarme voortuin van ruim 5 meter diep. De plantenborder zorgt voor het nodige groen en een gezellig aanzicht van de woning.

Achtertuint:

De op het zuidoosten georiënteerde achtertuin met ruim 12 meterdiepte zeker een heerlijk tuin te noemen om te genieten van gezellig barbecue avonden met vrienden en familie. De tuin heeft een achterom en geeft toegang tot de garage en een aparte stenenberging. De tuin is onderhoudsarm aangelegd en voorzien van sierbestrating. Blikvanger van de tuin is de aluminium serre die over de gehele breedte van de tuin is geplaatst. Het lijkt een tweede woonkamer maar dan voor buiten.

Schuur:

Stenenberging welke voorzien is van elektra met een formaat van ongeveer 3,4 x 2,3 meter. Handig voor het tuingereedschap en de fietsen.

Garage:

Opvallend diepe garage van ongeveer 7,6 x 2,9 meter. Naast het parkeren van de auto blijft er bergruimte over. Misschien de fietsen of voor de hobbyisten een klushoekje? Er is veel mogelijk. De garage heeft een elektrische dienbare sectionale garagedeur en is voorzien van elektra en een wateraansluiting.





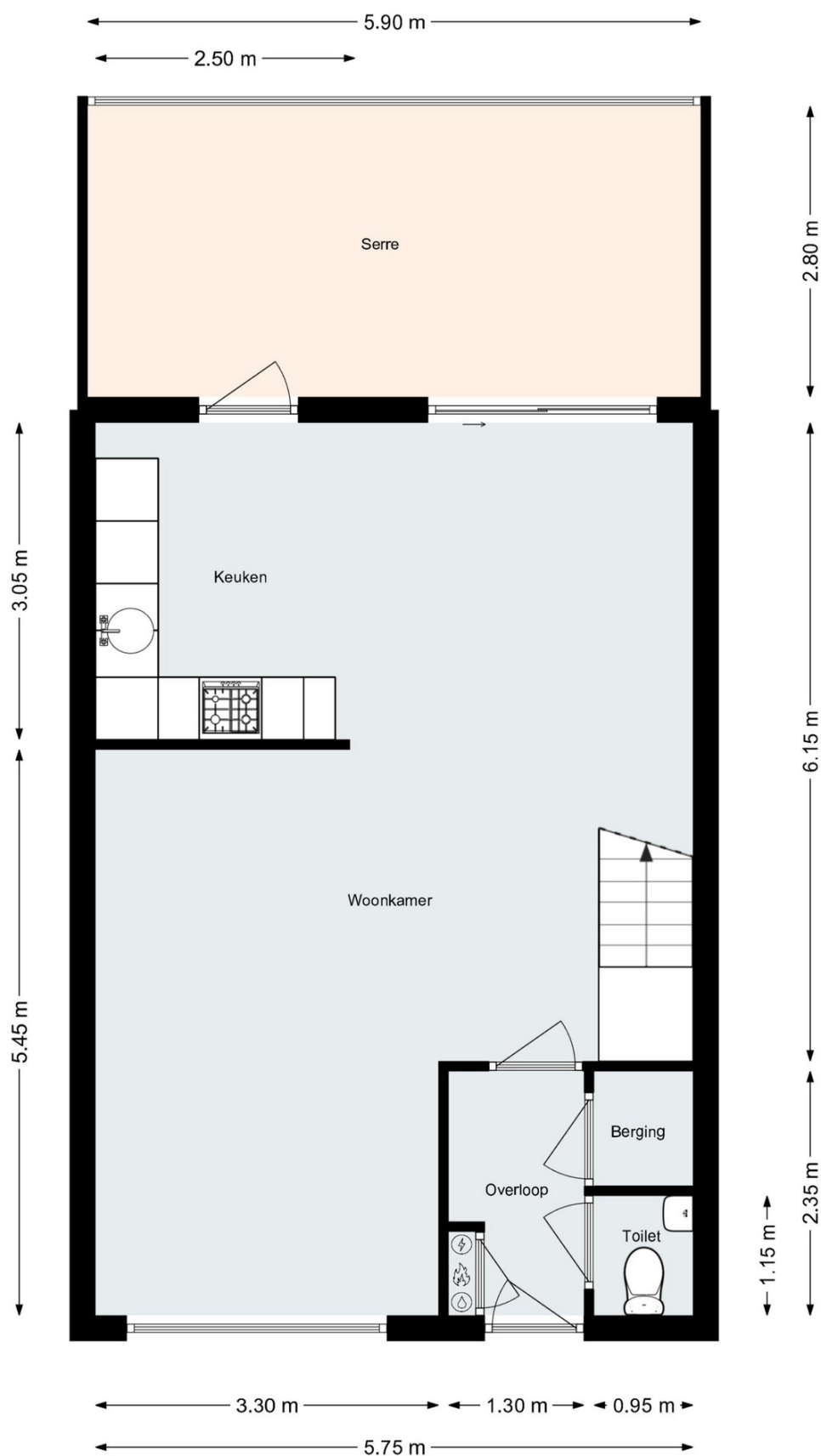


*Garage &
Stenen berging!*



Plattegrond

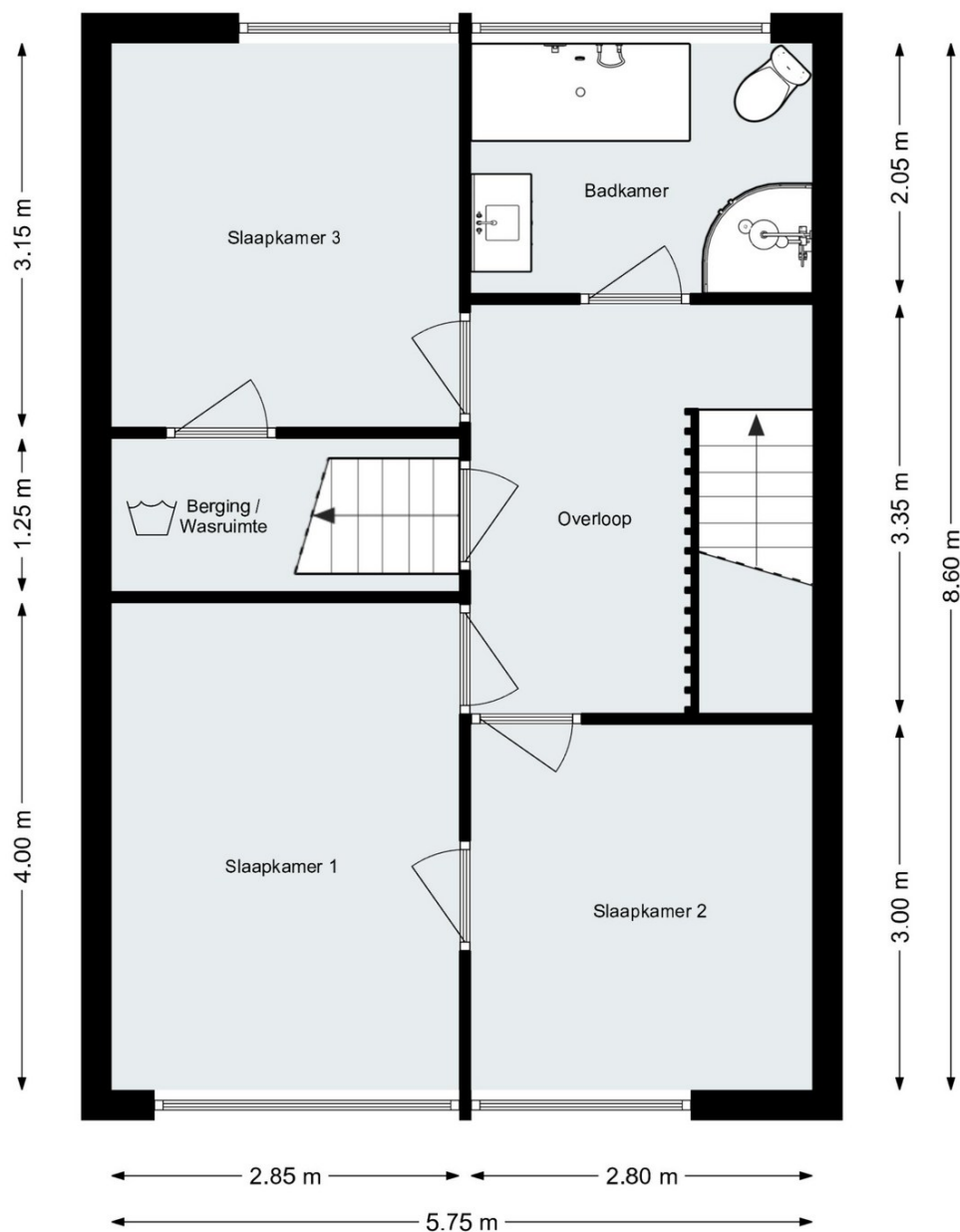
Begane grond



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

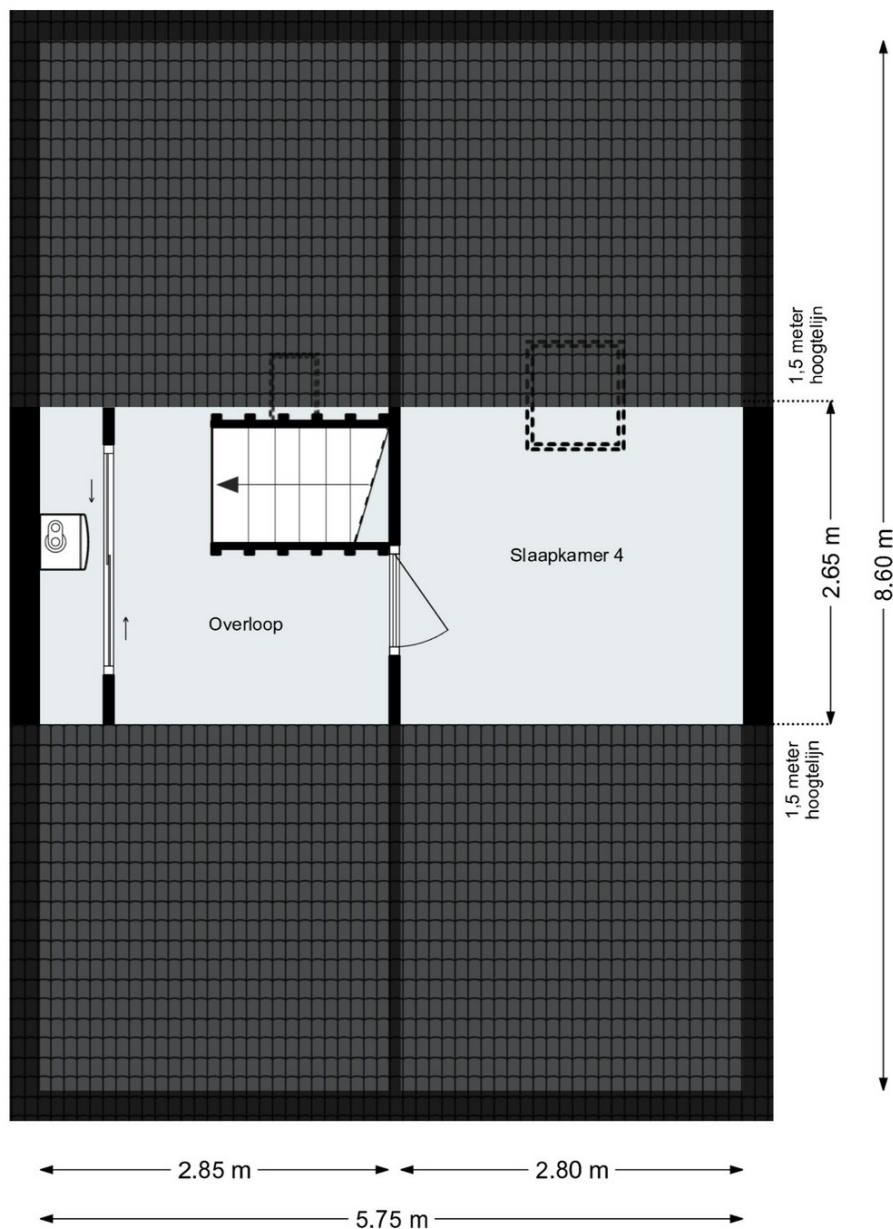
Verdieping 1



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Verdieping 2



* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: V-0137



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen op Zoom

Sectie C

Perceel 2125

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Toelichting

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je kunt niet afdwingen dat je in onderhandeling bent. De onderhandeling start als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. 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 óók een bod wenst uit te brengen.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig, als je serieus belangstelling hebt, de makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de branchevereniging zoals de VBO-makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Totdat de overeenkomst is getekend behoudt de verkoper het recht de woning aan een andere kandidaat-koper te verkopen, ondanks de eerdere gunning.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten hiervoor zal een clausule worden opgenomen dat de afwezigheid van Asbest niet gegarandeerd worden.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

** De informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

Over ons

Bij **Van Goede Huizen Makelaar** helpen we je bij alles wat komt kijken bij het kopen, verkopen of taxeren van een woning. Dat doen we nuchter, betrokken en met kennis van zaken. Een huis kopen of verkopen is geen alledaagse beslissing, en daarom vinden we het belangrijk dat je kunt rekenen op duidelijkheid en persoonlijke begeleiding.

We nemen de tijd om je situatie en wensen goed te begrijpen. Geen standaardverhaal, maar advies dat past bij jou en bij de woning. Dankzij onze ervaring en onze kennis van de lokale markt kunnen we realistisch meedenken en je helpen om de juiste keuzes te maken.

Bij de verkoop van een woning zorgen we voor een sterke en verzorgde presentatie, met onder andere professionele fotografie en goede online zichtbaarheid. Tegelijk houden we het proces transparant en overzichtelijk, zodat je altijd weet waar je staat.

Ons doel is simpel: het koop- of verkoopproces zo prettig en soepel mogelijk laten verlopen. Of je nu voor het eerst een huis koopt, gaat verhuizen, of inzicht wilt in de waarde van je woning — wij staan naast je, van begin tot eind.

Waarom Van Goede Huizen Makelaar:

- ✓ **Persoonlijke begeleiding zonder poespas**
- ✓ **Goede kennis van de lokale woningmarkt**
- ✓ **Eerlijke communicatie en heldere afspraken**
- ✓ **Zorgvuldige taxaties en doordachte onderhandelingen**

Bij ons draait het niet alleen om huizen, maar om de mensen die erin wonen.

Neem gerust contact met ons op voor een kennismaking. We denken graag met je mee.



Arno van den Brink
Makelaar - Eigenaar
arno@vangoedehuizen.nl

Verkoop

Een woning verkopen doe je niet elke dag. Daarom begeleiden wij het hele proces van begin tot eind, zonder losse eindjes. We starten met een realistische vraagprijs, zorgen voor een sterke en verzorgde presentatie en nemen de onderhandelingen volledig uit handen.

Ook na het bereiken van overeenstemming blijven we betrokken. We begeleiden je tot en met de afspraak bij de notaris, zodat alles klopt en niets aan het toeval wordt overgelaten. Zo verloopt de verkoop van je woning overzichtelijk, zorgvuldig en met aandacht voor jouw belangen.

Wat je van ons kunt verwachten:

- ✓ **Uitgebreide plaatsing op Funda!**
- ✓ **Professionele fotograaf!**
- ✓ **Opvallend makelaarsbord!**
- ✓ **Bezichtigingen door dé makelaar!**

GRATIS

Waardebepaling

VERKOOPPLANNEN?

Wij komen graag vrijblijvend langs voor een kennismakingsgesprek!

Aankoop

Het kopen van een woning is een grote stap. Daar weten we alles van. Of je nu voor het eerst een huis koopt of op zoek bent naar jouw volgende thuis, wij begeleiden je bij elke stap van het proces.

Met onze uitgebreide marktkennis, persoonlijke begeleiding en scherpe onderhandelingen zorgen we ervoor dat je de beste deal krijgt. Van het vinden van jouw droomhuis tot het tekenen van de koopakte: wij staan voor je klaar.

Taxatie

Of het nu gaat om verkoop, aankoop, verbouwing of financiering, wij zorgen voor een zorgvuldig en betrouwbaar taxatierapport dat voldoet aan alle geldende eisen en is gevalideerd door het NWWI.

Onze gecertificeerde taxateurs hebben een sterke kennis van de lokale markt en leveren een helder, goed onderbouwd rapport. Zo heb je duidelijkheid en een waardebepaling waarop je kunt vertrouwen.



Heb je interesse?

Neem contact met ons op!

Van Goede Huizen Makelaar

Zandstraat 36
4614 CK

0164 - 23 77 13
welkom@vangoedehuizen.nl
www.vangoedehuizen.nl

Aangesloten bij branchevereniging:

