

# KOM EENS KIJKEN?

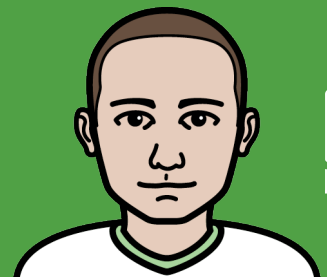


Van Houtenstraat 68  
4623 XM Bergen Op Zoom

vraagprijs:

€ 295.000 k.k.

**Johan\***  
johanuwmakelaar.nl





Woonoppervlakte

**127 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**448 m<sup>3</sup>**

Slaapkamers

**4**

Perceeloppervlakte

**163 m<sup>2</sup>**

Kamers

**5**

vraagprijs

**€ 295.000 k.k.**

Adres Van Houtenstraat 68

Postcode 4623 XM

Plaats Bergen Op Zoom

Bouwjaar 1971

Woontype Tussenwoning

Soort woning Eengezinswoning

Tuinligging Zuid

Tuin oppervlakte 81 m<sup>2</sup>

Berging ja/nee Ja

Parkeergelegenheid Openbaar parkeren

CV-ketel bouwjaar 2009

Energie label C

Verwarming C.v.-ketel



## **\*\* RUIME TUSSENWONING MET MOGELIJKHEDEN VOOR DUURZAAM WONEN\*\***

Johan\* uw makelaar heeft het genoegen om namens verkoper u deze ruime tussenwoning aan te bieden gelegen aan de Van Houtenstraat 68, in het gezellige Bergen op Zoom!

Deze woning heeft alles in zich om, na een moderniseringsronde, een fijne thuisbasis te worden voor jong en oud. De woning is gelegen in een kindvriendelijke buurt en biedt zowel binnen als buiten volop potentie voor wie zelf de handen uit de mouwen wil steken.

### **EEN WONING MET RUIMTE VOOR VERNIEUWING.**

De woning is ideaal voor kopers die een eigen stempel willen drukken en op zoek zijn naar een plek die helemaal naar eigen smaak en stijl ingericht kan worden. Met de nodige modernisering en verduurzaming zijn er volop mogelijkheden om deze tussenwoning om te toveren tot een energiezuinig en toekomstbestendig huis. Denk hierbij aan isolatieverbeteringen, HR++ glas en eventueel het plaatsen van zonnepanelen. Dit maakt de woning niet alleen comfortabeler, maar ook toekomstgericht!

Deze woning

heeft alles in zich om een fijn thuis te worden voor een nieuwe eigenaar.

Met een tuin op het westen en een praktische berging, biedt deze woning veel mogelijkheden.

### **GEZELLIGE OMGEVING MET VEEL VOORZIENINGEN**

Van Houtenstraat 68 bevindt zich op een aantrekkelijke locatie in Bergen op Zoom. De buurt is kindvriendelijk en rustig, en op loopafstand zijn er diverse voorzieningen. Scholen, supermarkten en winkels zijn allemaal nabij, wat het een ideale plek maakt voor gezinnen. Voor de dagelijkse boodschappen en andere behoeften is er volop keuze in de directe omgeving.

### **GOEDE BEREIKBAARHEID**

Bergen op Zoom heeft een uitstekende bereikbaarheid. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je snel in steden als Breda, Roosendaal en Antwerpen. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met busverbindingen op loopafstand en een NS-station op korte afstand. Ideaal voor wie een centrale ligging waardeert!

### **INDELING:**

#### **BEGANE GROND:**

Ruime hal entree met meterkast, vaste trap naar de eerste verdieping.

Betegeld toilet en handwasbakje.

Woonkamer van circa 30 m<sup>2</sup> voorzien van een houten vloer.

Half open keuken met eenvoudige keukeninrichting.

#### **EERSTE VERDIEPING**

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping en vaste kast.

Drie slaapkamers met een oppervlakte van circa 14 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> en circa 8 m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een balkon en vaste wastafel.

In twee slaapkamers zijn voorzien van ieder 2 vaste kasten.

Badkamer geheel betegeld afgewerkt met een toilet, ligbad en vaste wastafel.

#### **TWEDE VERDIEPING**

Grote overloop met aansluitpunten met bergruimte en aansluitingen voor uw witgoed, een gasgestookt cv-combiketel.

Vierde slaapkamer van circa 15 m<sup>2</sup>, ook hier geldt voldoende ruimte achter de knie schotten.

## BIJGEBOUW

In de tuin treft u de berging aan voorzien van elektra en aansluitend een overkapping.

Johan uw makelaar kijkt uit om u te verwelkomen in uw nieuwe thuis aan de van Houtenstraat 68 te Bergen op Zoom.

Neem contact met ons op om een bezichtiging te plannen.

Wij staan klaar om u te begeleiden bij elke stap van het proces en uw droomhuis werkelijkheid te laten worden!

Laat u verder in het aankooptraject adviseren door een deskundige en neem uw eigen aankoop NVM makelaar mee!!

Gezien de huidige renteontwikkelingen en wellicht aanpassingen uw eigen inkomen, adviseren wij u om een update op te vragen bij uw financieel adviseur. Wellicht heeft dit invloed op uw financiële mogelijkheden

De verkoper heeft deze woning zelf nooit bewoond. U koopt de woning dan ook onder de nemer "As is where is".

De eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij projectnotaris Markvliet Netwerknotarissen te Roosendaal

### Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Ten slotte:

Wanneer er voor u een afspraak is ingepland voor een bezichtiging, zorgt Johan\* uw makelaar ervoor dat u kennis kunt nemen van overige informatie in uw eigen MOVE omgeving.

Als u nog niet beschikt over een dergelijk MOVE account, kan die nadat de bezichtiging is ingepland voor u geactiveerd worden. Tijdens de bezichtiging zullen wij u rondleiden en verdere uitleg geven over de mogelijkheden die deze woning u kan bieden.

Graag vernemen we ook uw wensen tijdens deze bezichtiging, wellicht kunnen wij samen met u met de beperkte inspanning tot een mooi resultaat komen.

Wanneer u naar de bezichtiging nog vragen heeft, neem dan even contact met ons op dat kan zowel telefonisch als via e-mail.

Welkom thuis bij Johan\* uw makelaar, waar we hopen uw dromen waar te maken.

Transparant, deskundig en persoonlijk, uw woning, onze zorg!!!





Woonkamer









woonkamer









Slaapkamers











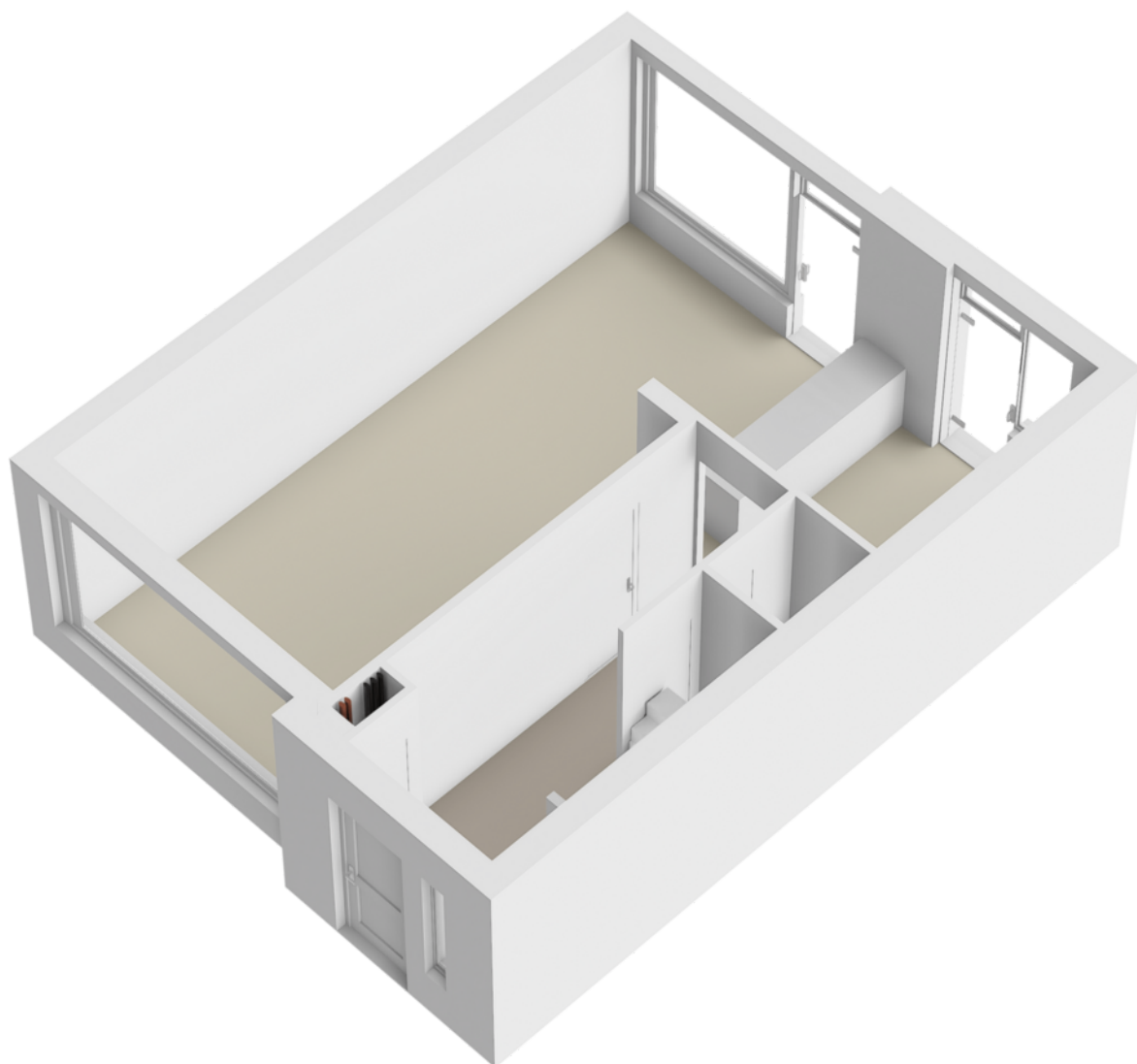






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Begane grond

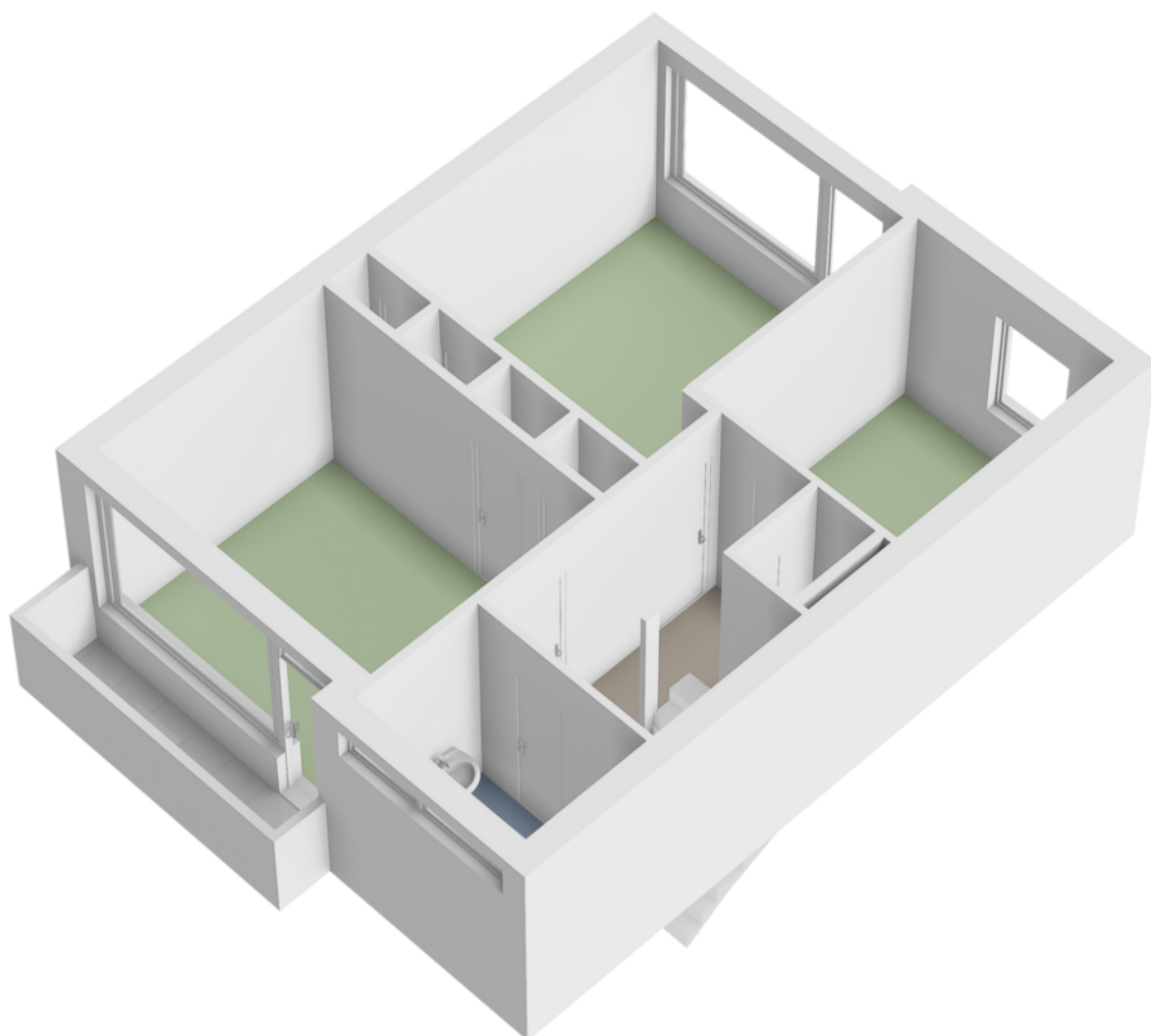


Begane grond 3d



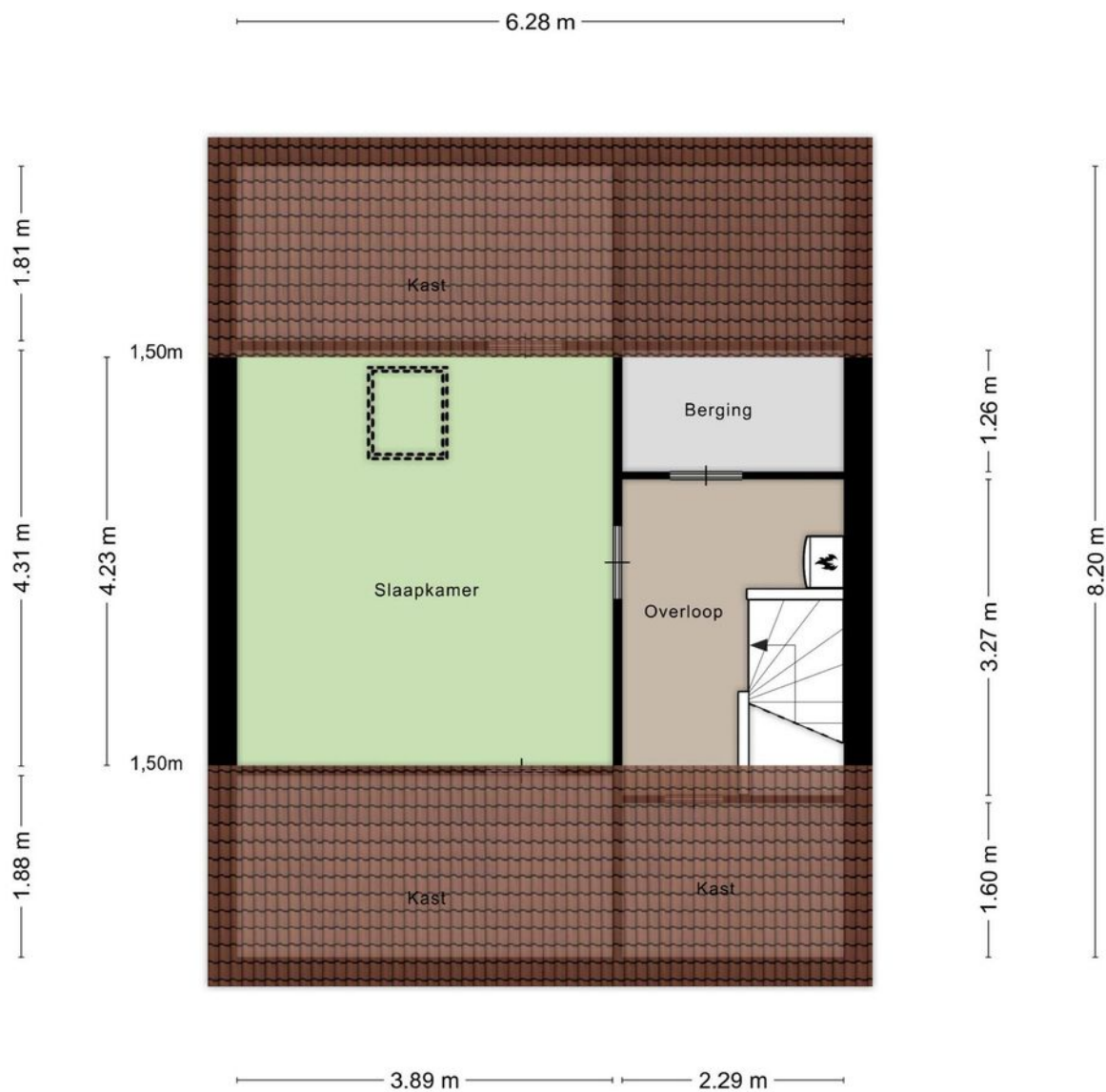


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

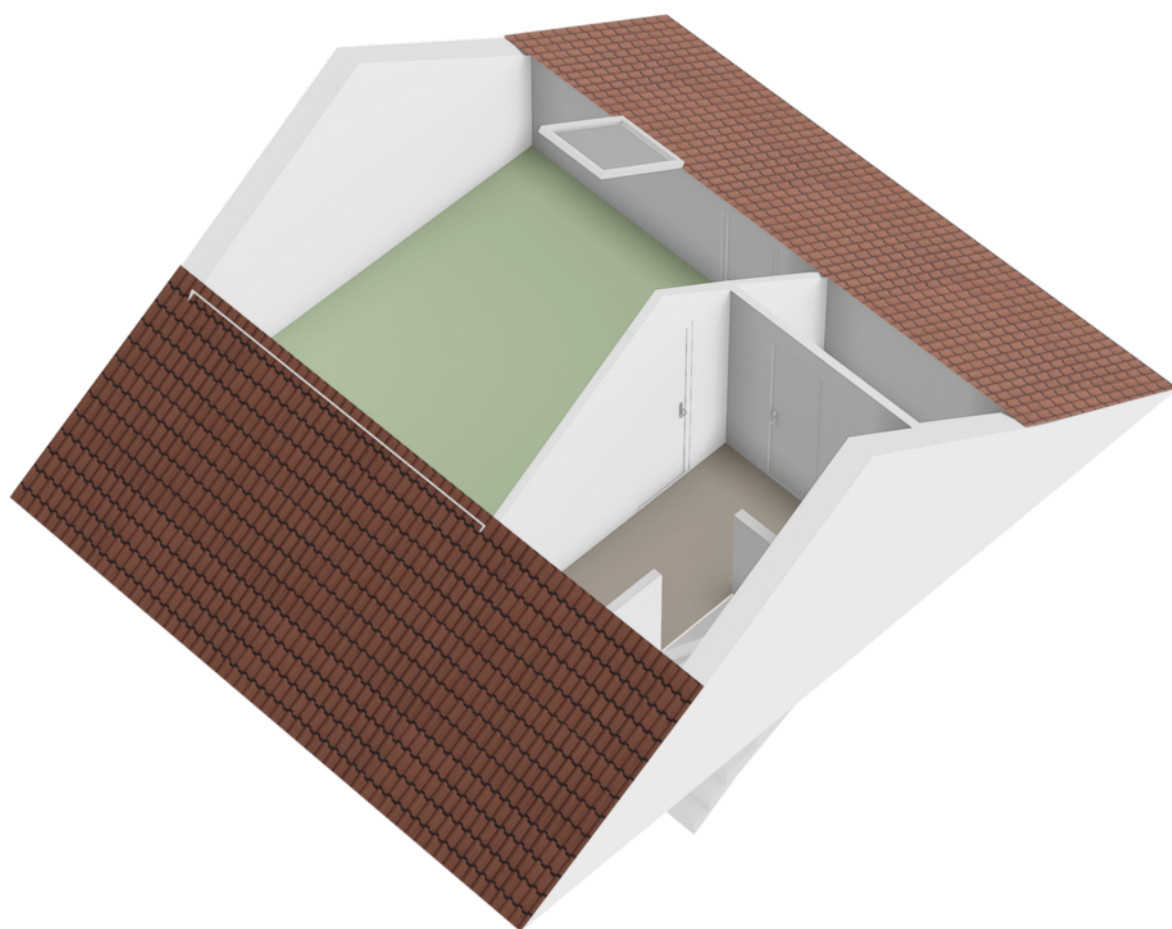


Eerste verdieping 3D



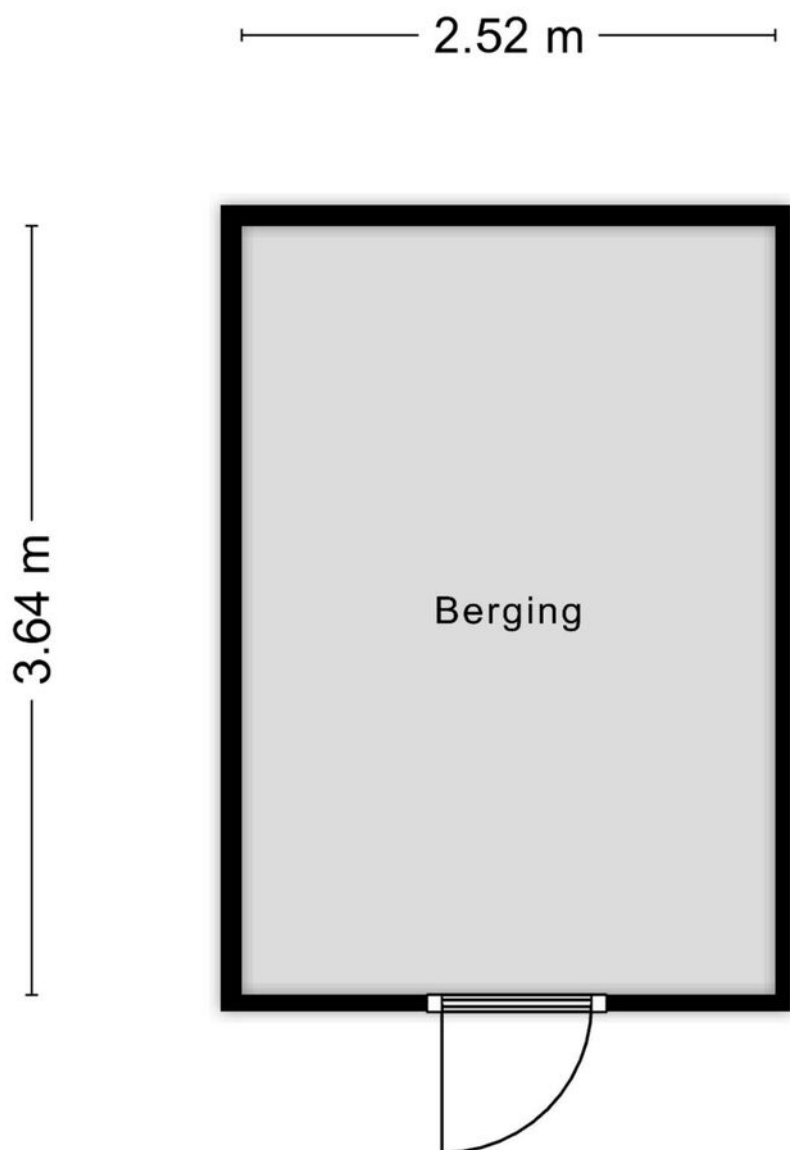


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

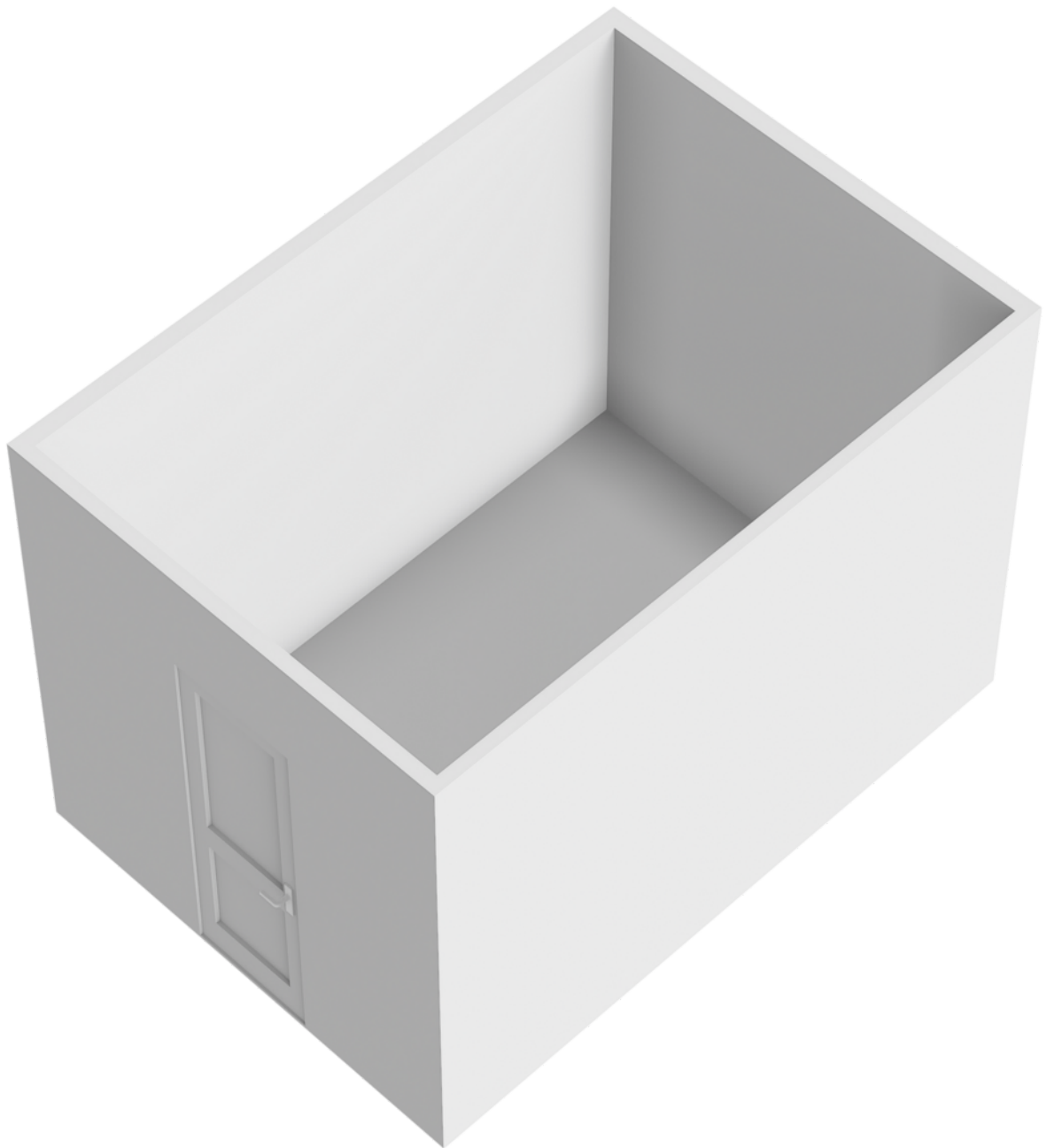


Tweede verdieping 3 D





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b></p> <p>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen op Zoom</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5834</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2024.  
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

### Bouwkundige keuring

In overleg met de opdrachtgevers wordt bekeken of er een bouwkundige keuring uitgevoerd moet worden en in dat geval staat dit vermeld in de aanbiedingstekst. Indien u wenst kunt u het rapport per e-mail ontvangen. Johan\* geeft er de voorkeur aan om woningen ouder dan 25 jaar, voor aanvang van de verkoop, te laten keuren. Bij woningen ouder dan 25 jaar wordt in de koopakte de zgn. ouderdomsclausule opgenomen. Wanneer een woning niet bouwkundig is gekeurd, kunt u zelf hiervoor de opdracht verstrekken. Vanuit Johan\* wordt hiervoor medewerking verleend.

### Waarborgsom

De verkoop van een woonhuis is voor onze opdrachtgever een spannende aangelegenheid. In de koopovereenkomst wordt, als extra zekerheid, een waarborgsom (of bankgarantie) van 10% van de koopsom opgenomen. Deze waarborgsom dient ca. 7 weken na de aankoop gestort te zijn op de bankrekening van de notaris. Bij de eigendomsoverdracht wordt dit bedrag verrekend met de koopsom.

### Asbestclausele

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die tijd gebouwd zijn, kunnen asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal Johan\* in dat geval een artikel opnemen dat koper ermee bekend is dat ten tijde van de bouw/renovatie het toegestaan was asbesthoudende materialen toe te passen (o.a. in rookkanalen, dakbeschot, gevelpanelen en nabij verwarming- en warmwatertoestellen). De koper aanvaardt eventuele aanwezige asbesthoudende materialen in het pand.

### Rechtsgeldende koopovereenkomst

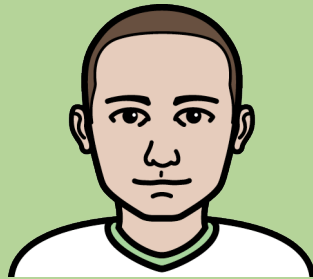
Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig. M.a.w.: er is geen koop. (Artikel 7.2 Burgerlijk Wetboek). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

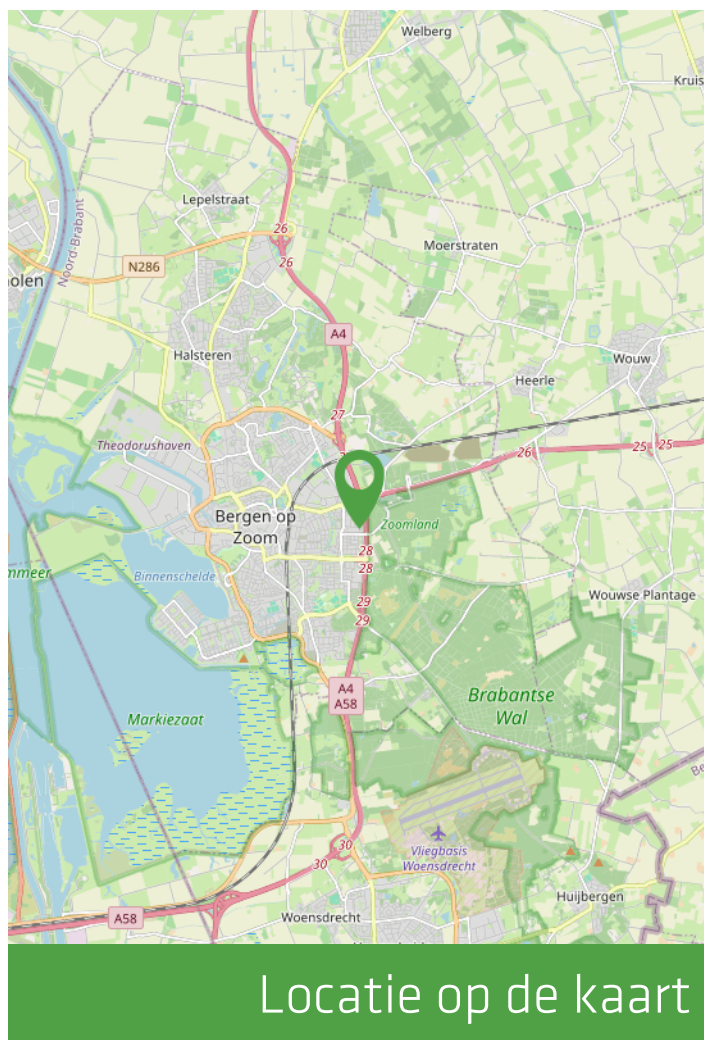
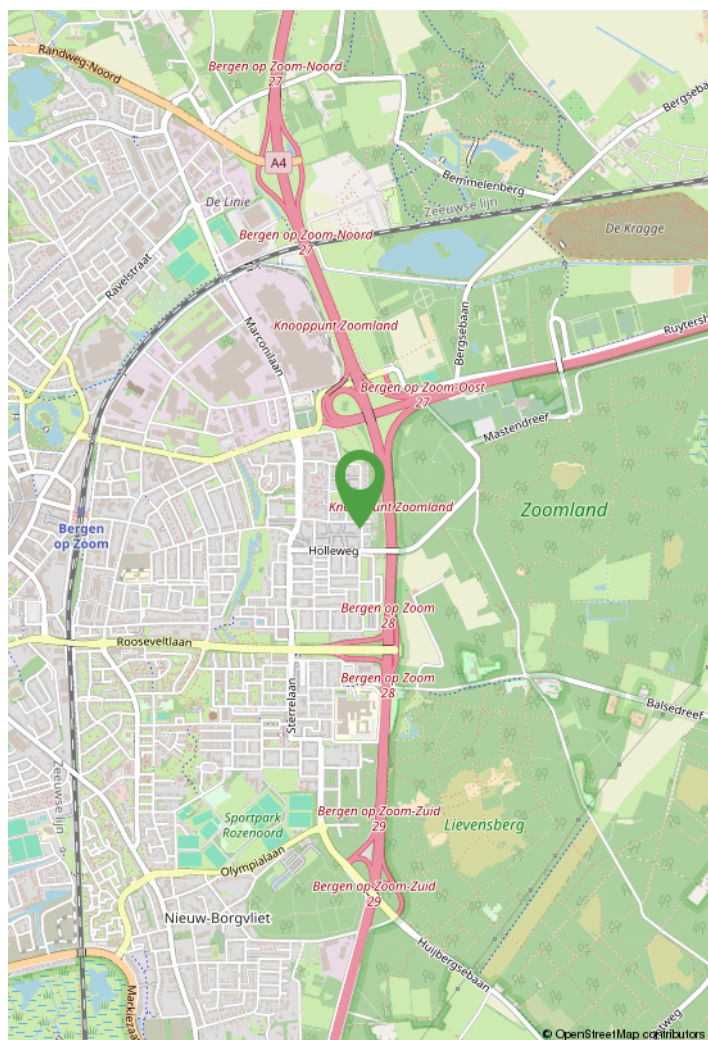
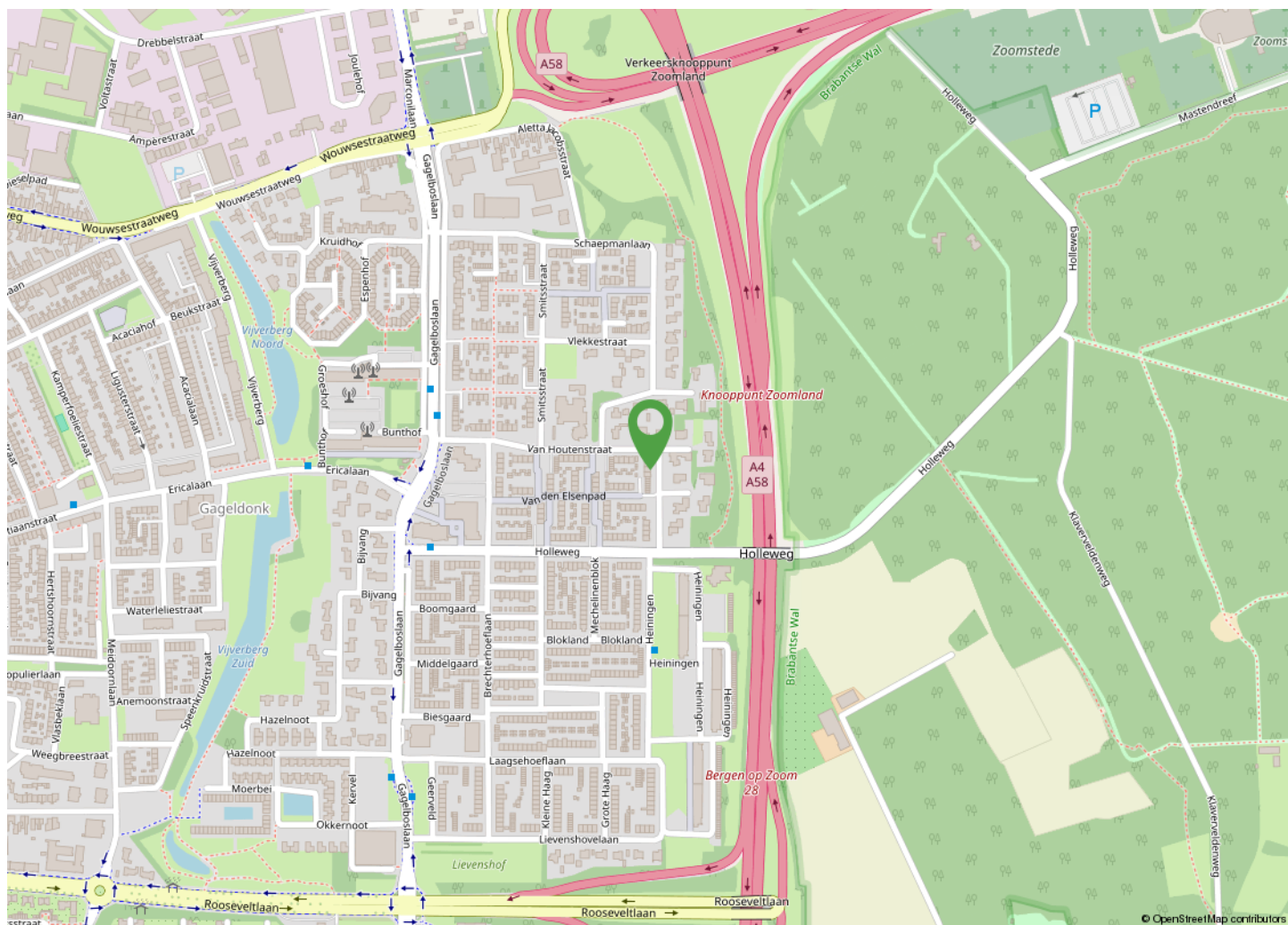
### Uw reactie wordt op prijs gesteld

De verkoper opent zijn voordeur om u de gelegenheid te geven zijn pand te bezichtigen. Zoals u met een zekere verwachting een aangeboden woning gaat bezoeken, zo is ook de verkooperiode voor de verkoper een spannende tijd. Daarom verneemt Johan\* graag binnen enkele dagen na het bezichtigen van de woning uw reactie. Ook wanneer u verder geen interesse meer in de woning heeft, dan horen we dat graag van u.

Deze brochure is met grote zorg samengesteld door Johan\* uw makelaar. Incidentele onvolkomenheden en afwijkingen kunnen zich desalniettemin voordoen. Ook kan het voorkomen dat bepaalde informatie is achterhaald door tijdsverloop. Bijgevoegde tekeningen in de brochure zijn circa maten. Johan\* uw makelaar is derhalve niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden en/of onvolkomendheden ten aanzien van de in deze brochure getoonde informatie. Aan gegevens uit deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de meest up-to-date informatie verzoekt Johan\* uw makelaar u telefonisch contact op te nemen.







Locatie op de kaart



Lined area for notes.

## Waarom Johan\* uw makelaar

Al meer dan 30 jaar geeft Johan\* objectieve, onafhankelijke, snelle en deskundige dienstverlening bij taxaties, woning- en bedrijfsmakelaardij en adviezen op gebied van onroerend goed. Persoonlijke begeleiding en deskundige bemiddeling vormen daarbij de kern.

### Taxaties

Van woonhuizen, incurant onroerend goed, ten behoeve van o.a. verstrekken financiering, verkrijgen NHC, aan-of verkoopbeslissing, verbouwing, fiscale aangelegenheid, etc.

### Woningmakelaardij

Het verkopen van een woning roept bij veel mensen vraagtekens op. Wilt u hierin begeleid worden door Johan\* dan wordt u in normale, begrijpelijke taal uitgelegd wat de verkoop van uw woning inhoudt. Het verkopen van een woning volstaat niet alleen met een bord in de tuin. Kennis van de lokale situatie, marktwaarde en de bouwkundige kennis zorgen ervoor dat u samen met Johan\* tot een optimale verkoopstrategie komt, die gebaseerd is op een verwachte reële transactieprijs.

### Bedrijfsmakelaardij

Johan\* adviseert opdrachtgevers over elk huisvestingsvraagstuk en bemiddelt bij transacties ten aanzien van bedrijfs-, kantoor- en winkelruimten.

### Aankoopbegeleiding woningen

Johan\* kent de lokale markt door en door en daarom is hij altijd goed geïnformeerd over het actuele woningaanbod. Gericht en intensief zoeken: met uw woonwensen in de hand zoekt Johan\* naar het huis dat bij u past en informeert hij u snel over de mogelijke geschikte woningen. Kritische kijk op huizen, locatie, deskundige waardebeoordeling, professioneel onderhandelen. Kortom: een totale begeleiding tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris en ook daarna !!

# uw makelaar

Johan\*

