



RICHTPRIJS:
€ 539.000,- K.K.

111

ZANDSTRAAT

(4614 CC)
BERGEN OP ZOOM

Betreed het perfecte plaatje van huiselijk geluk in deze instapklare woning gelegen aan de Zandstraat in het bourgondische Bergen op Zoom. Deze charmante woning is (in onze ogen) super gaaf afgewerkt en biedt de perfecte combinatie tussen alle voorzieningen binnen handbereik en een rustige thuisbasis. Klinkt als een sprookje, nietwaar? Een sprookje dat werkelijkheid kan worden!



TYPE WONING
2/1 KAPWONING

WOONOPPERVLAKTE
CA. 121 M²

GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE
CA. 2 M²

EXTERNE BERGRUIMTE
CA. 6 M²

INHOUD
CA. 427 M³

PERCEELOPPERVLAKE
CA. 186 M²

BOUWJAAR
1935

TUIN
VOOR- EN ACHTERTUIN

BERGING
VRIJSTAAND STEEN

VERWARMING
**HYBRIDE WARMTEPOMP, AIRCO,
VLOERVERWARMING**

ENERGIELABEL
A

ISOLATIE
**VLOER-, MUUR- EN DAKISOLATIE,
ISOLERENDE BEGLAZING (HR(++))**

HIGHLIGHTS

- De verkopers hebben veel liefde en zorg in de woning gestopt, en dat is zeker te zien! Een lijst met alle werkzaamheden is opgenomen in de brochure.
- Wat een plaatje! Staan de verhuisdozen al klaar? De woning is namelijk instapklaar, dus spullen pakken en verhuizen maar!
- Groener wonen, check! Met 7 zonnepanelen en energielabel A zijn jullie helemaal klaar voor een duurzame toekomst.
- Say yes to this address! De woning heeft een afwerking waar Daan Alferink & Roos Reedijk (van KZK) jaloers op zouden zijn!
- Wooncomfort gegarandeerd door de vloerverwarming op de begane grond en airconditioning op de tweede verdieping!
- Laat die logeerpartijtjes maar komen! Met maar liefst 4 slaapkamers, mede door de vaste trap naar de tweede verdieping, is er voldoende slaapruiimte!
- Aan ruimte geen gebrek! Wij bieden een woonoppervlakte van ca. 121 m², gebouw gebonden buitenruimte van ca. 2 m², externe berg ruimte van ca. 6 m² en een inhoud van ca. 427 m³.

Jullie wonen nu in omgeving Bergen op Zoom of misschien wel in Groot Rijnmond of omgeving Breda. Jullie willen daar niets missen, maar willen toch wat meer rust en een luxer woongenot. Dan is dit jullie nieuwe woning! Op korte afstand bevindt zich het stadscentrum, supermarkten, het park de "kijk in de pot" en de boulevard met diverse horeca.

BIJZONDERHEDEN

- Zie o.a. de door verkoper ingevulde Vragenlijst en Lijst van Zaken in de dataroom van Eerlijk Bieden, de directe link naar de dataroom staat achter in de brochure.

VERRICHTE WERZAAMHEDEN

2019

- Badkamer volledig vernieuwd.

2020

- Overkapping geplaatst.
- Buitenriolering volledig vervangen. Hier lag nog de oude gresriolering/grespijp.
- Buitenschilderwerk uitgevoerd door schilder (de Kluskwast uit Halsteren)

2021 – volledige renovatie benedenverdieping

- Gehele benedenverdieping grondig gerenoveerd.
- Nieuwe keuken geplaatst.
- Vloer geïsoleerd.
- Vloerverwarming aangelegd over nagenoeg de gehele benedenverdieping, met uitzondering van het toilet.
- Plafonds verwijderd/vernieuwd.
- Plafond ter hoogte van de woonkamer voorzien van isolatiewol.

2022

- Traprenovatie uitgevoerd van begane grond naar de eerste verdieping.

2025

- Zolder geïsoleerd.
- Deur geplaatst richting de slaapkamer/zolder, mede ten behoeve van isolatie en geluidsreductie.
- Buitenschilderwerk is in de jaren na 2020 waar nodig door de schilder bijgewerkt en kleine punten zijn tussentijds aangetipt.

Eind 2025 / begin 2026 – verduurzaming

- Zonnepanelen laten plaatsen.
- Hybride warmtepomp laten installeren.
- Bij de installatie van de hybride warmtepomp is de bestaande verdeler van de vloerverwarming geraakt. Deze is daarom volledig vervangen door een nieuwe verdeler.

2026

- Deuren van de bijkeuken vervangen door kunststof deuren.
- Voordeur vervangen door een nieuwe kunststof deur in klassieke stijl.

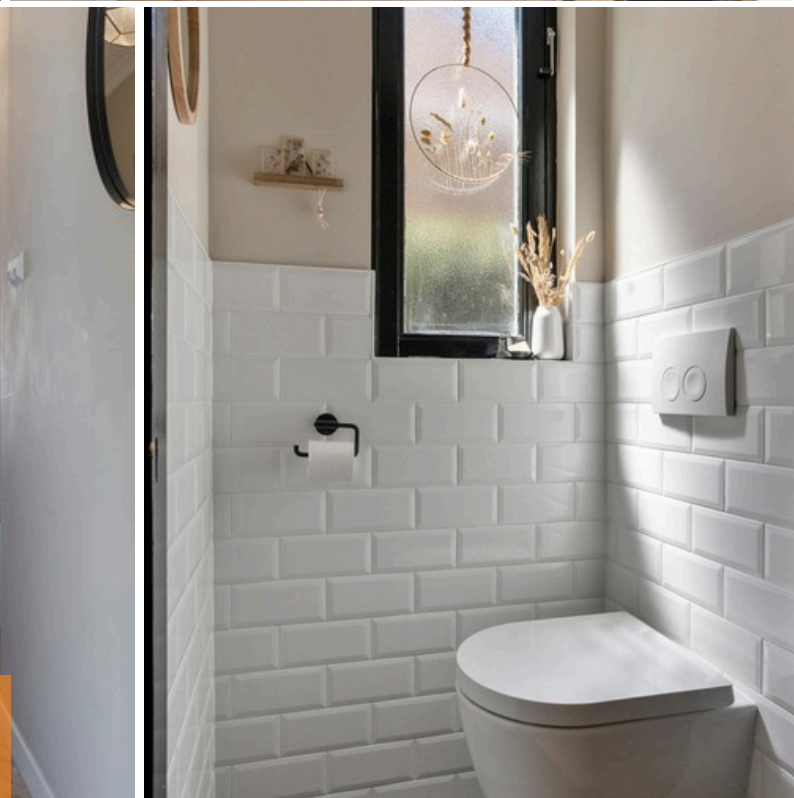
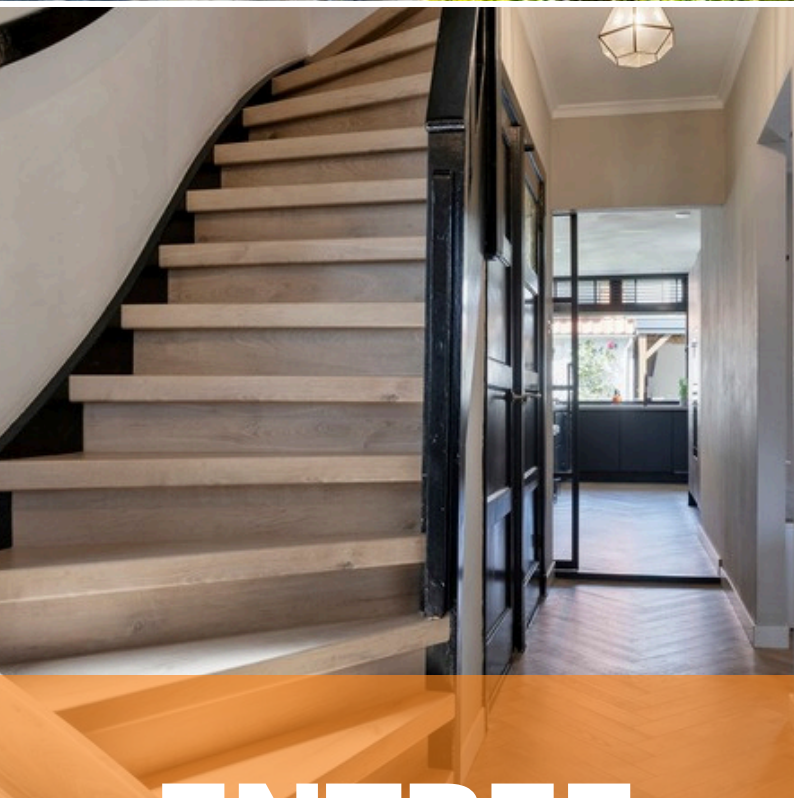
Energie label E ⇒ A

Mede door de verschillende renovatie- en verduurzamingsmaatregelen, waaronder de vloer- en zolderisolatie, zonnepanelen, hybride warmtepomp en overige verbeteringen, is de woning opgewaardeerd van energielabel E naar energielabel A.



BEGANE GROND





ENTREE

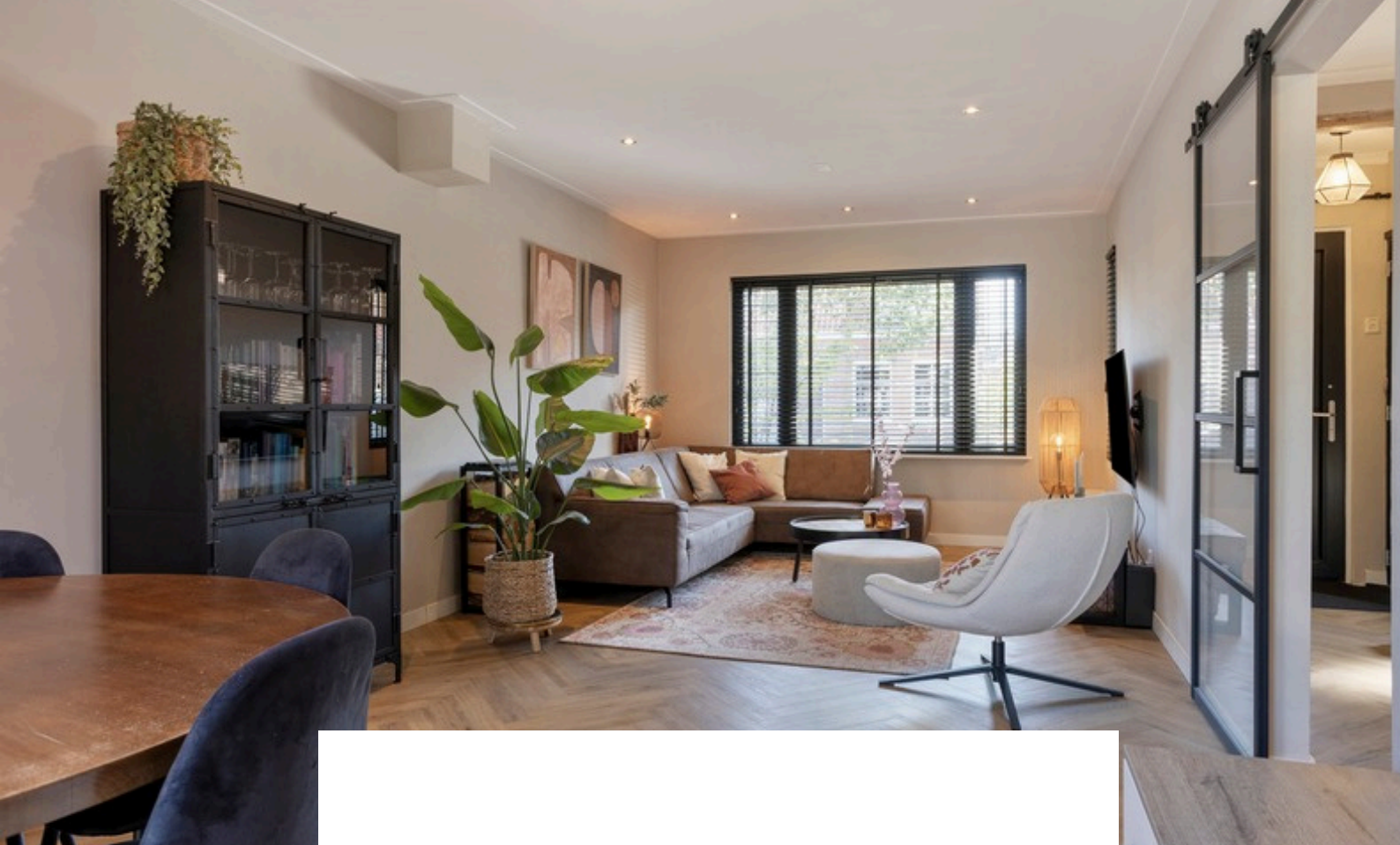
Middels de fraai aangelegde voortuin lopen jullie deze toffe woning binnen.

De entree c.q. hal is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC-vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De hal biedt toegang tot de woonkamer, keuken, betegeld toilet, trapkast en eerste verdieping middels een vaste trapopgang (2022).



WOONKAMER

*Een woonkamer om meteen thuis te komen: sfeervol,
warm en volop ruimte om gezellig samen te zijn!*



De royale woonkamer is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC-vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond met inbouwverlichting. De woonkamer staat direct in verbinding met de tuin door de openslaande tuindeuren.









KEUKEN

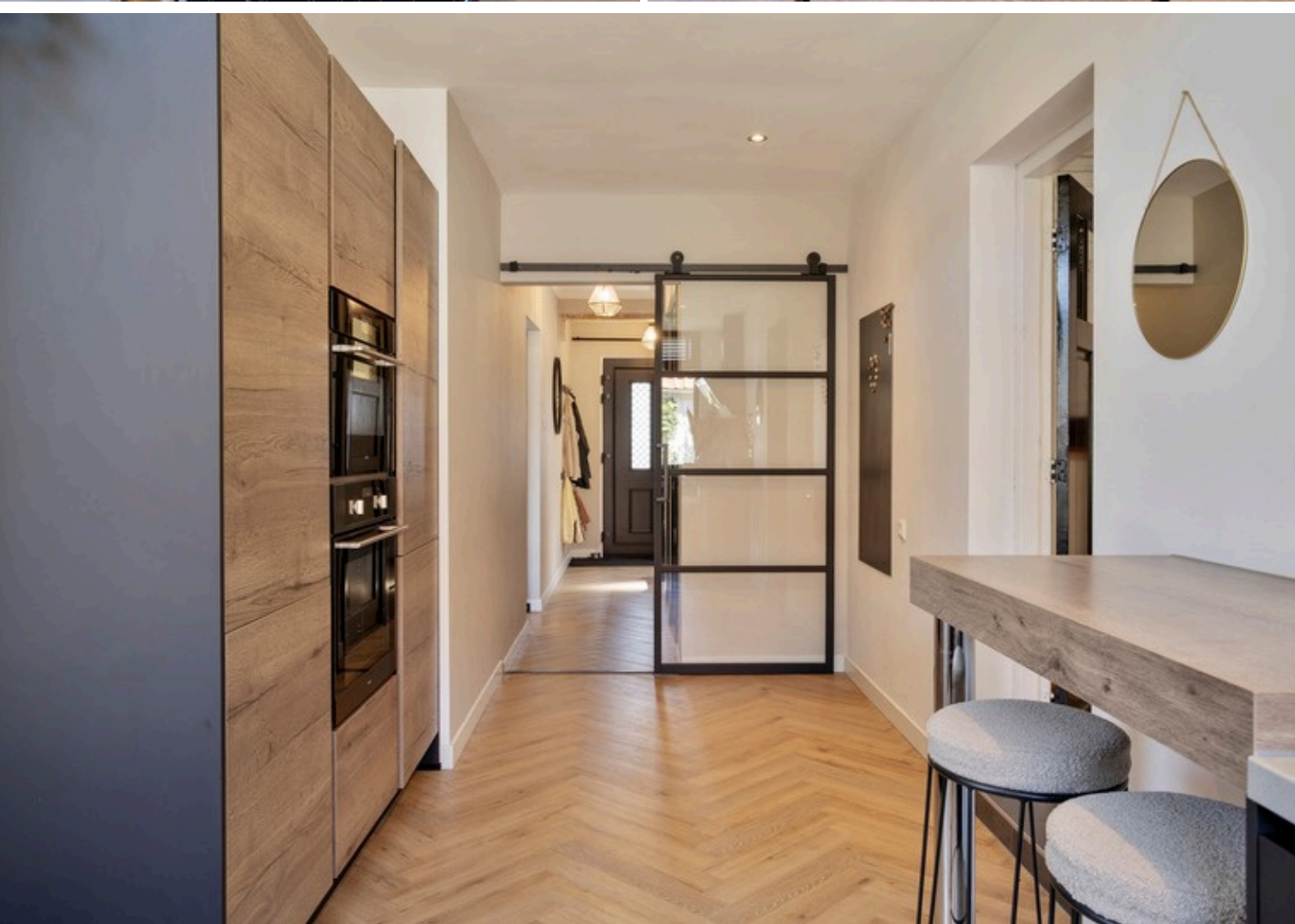
Wauw, wat een eyecatcher! De moderne woonkeuken (2021) is er echt een om verliefd op te worden.



De keuken is afgewerkt met een in visgraat gelegde PVC-vloer, gestucte wanden en een gestuct plafond met inbouwverlichting. De keukeninrichting is voorzien van o.a. diverse kastruimte, 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak incl. Quooker, oven, combi-magnetron, vaatwasser en koel-vriescombi. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken en de achtertuin.









De bijkeuken is afgewerkt met een betegelde vloer gestucte wanden en een gestuct plafond. De bijkeuken beschikt over de aansluiting voor wasmachine en droger, de CV-Ketel (Intergas, 2025) t.b.v. de hybride warmtepomp en biedt toegang tot de voor- en achtertuin.

1E VERDIEPING





OVERLOOP

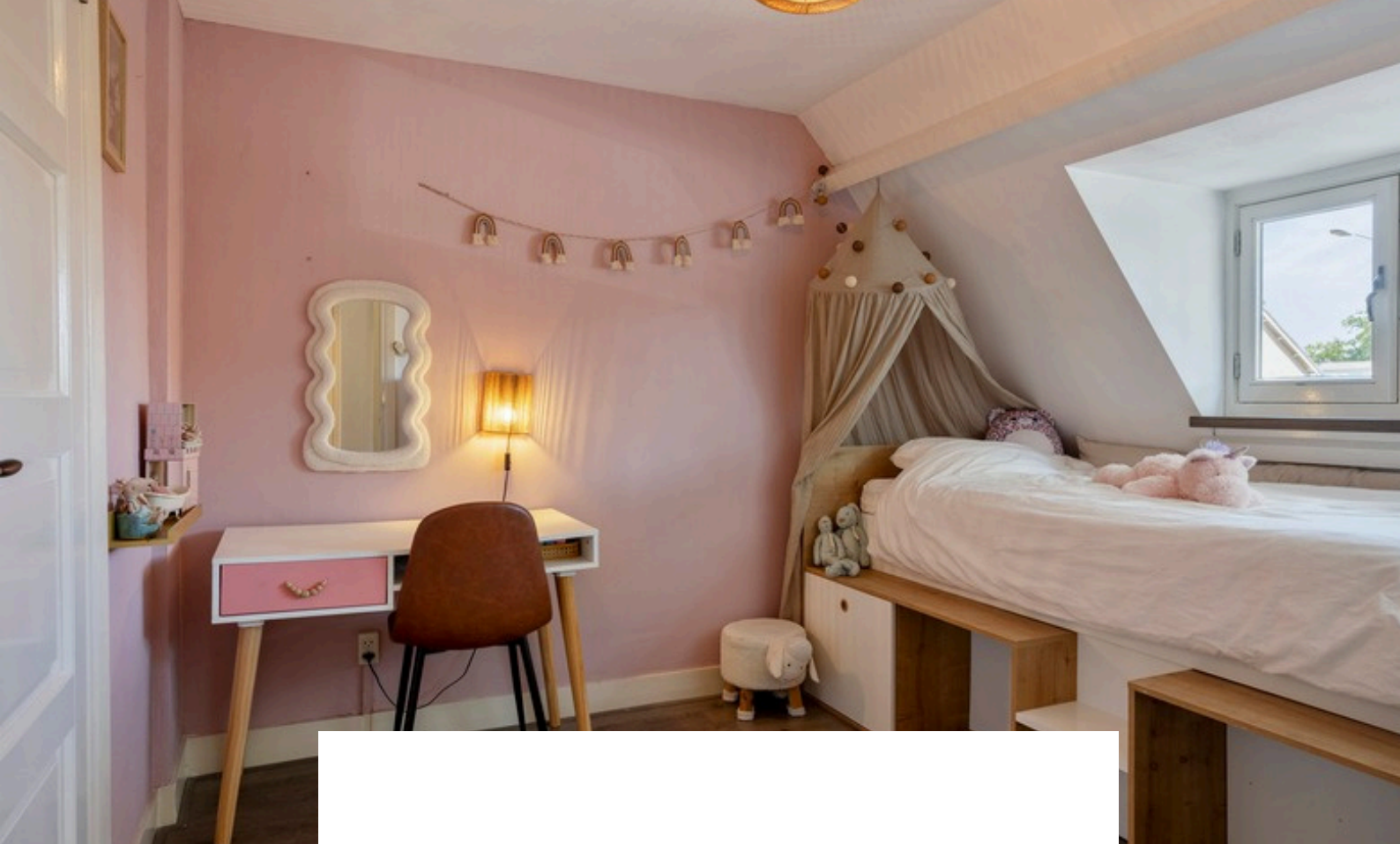
Middels de vaste trap op de begane grond bereiken jullie de overloop op de eerste verdieping.

De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, badkamer en de tweede verdieping middels een vaste trapopgang.

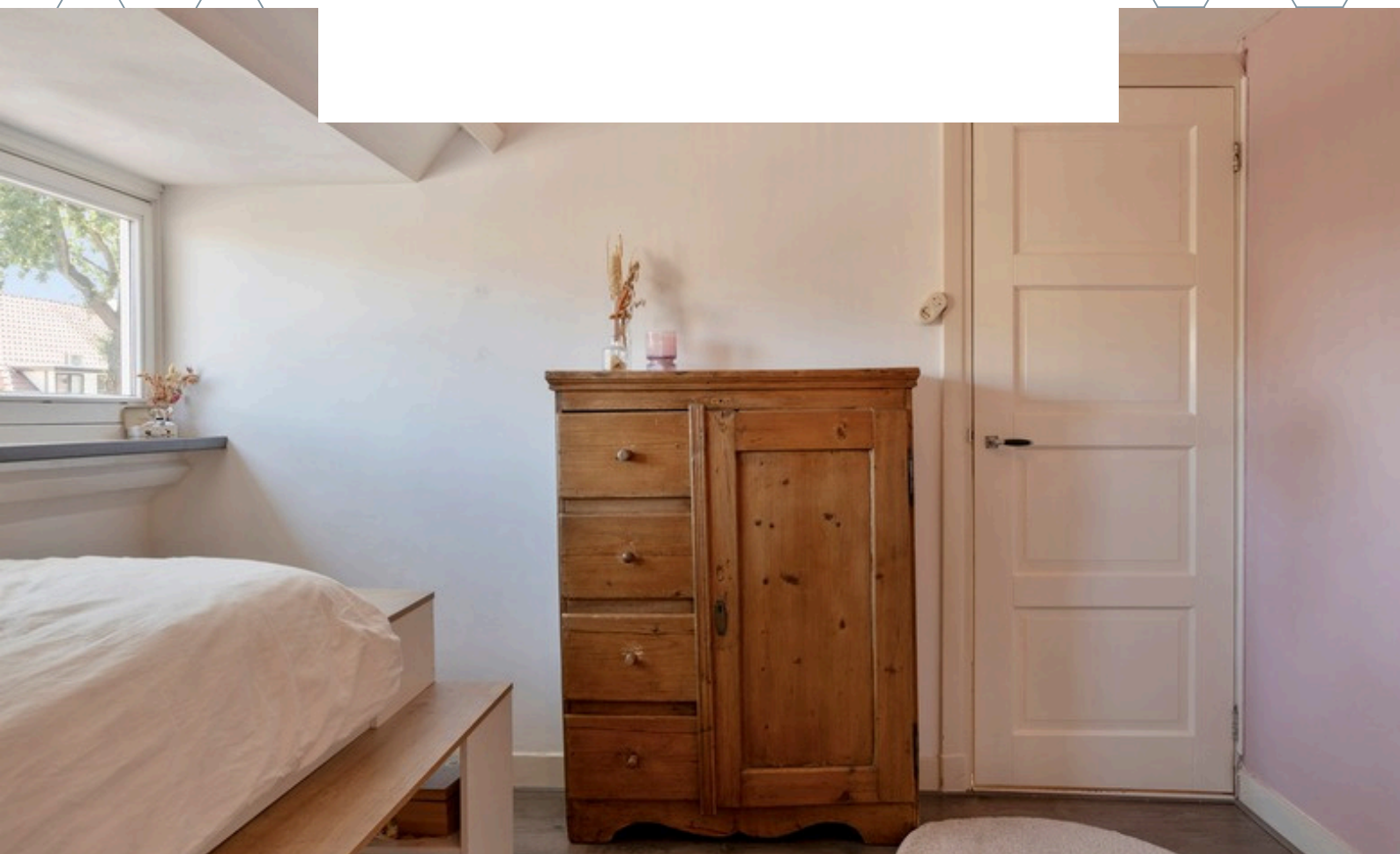


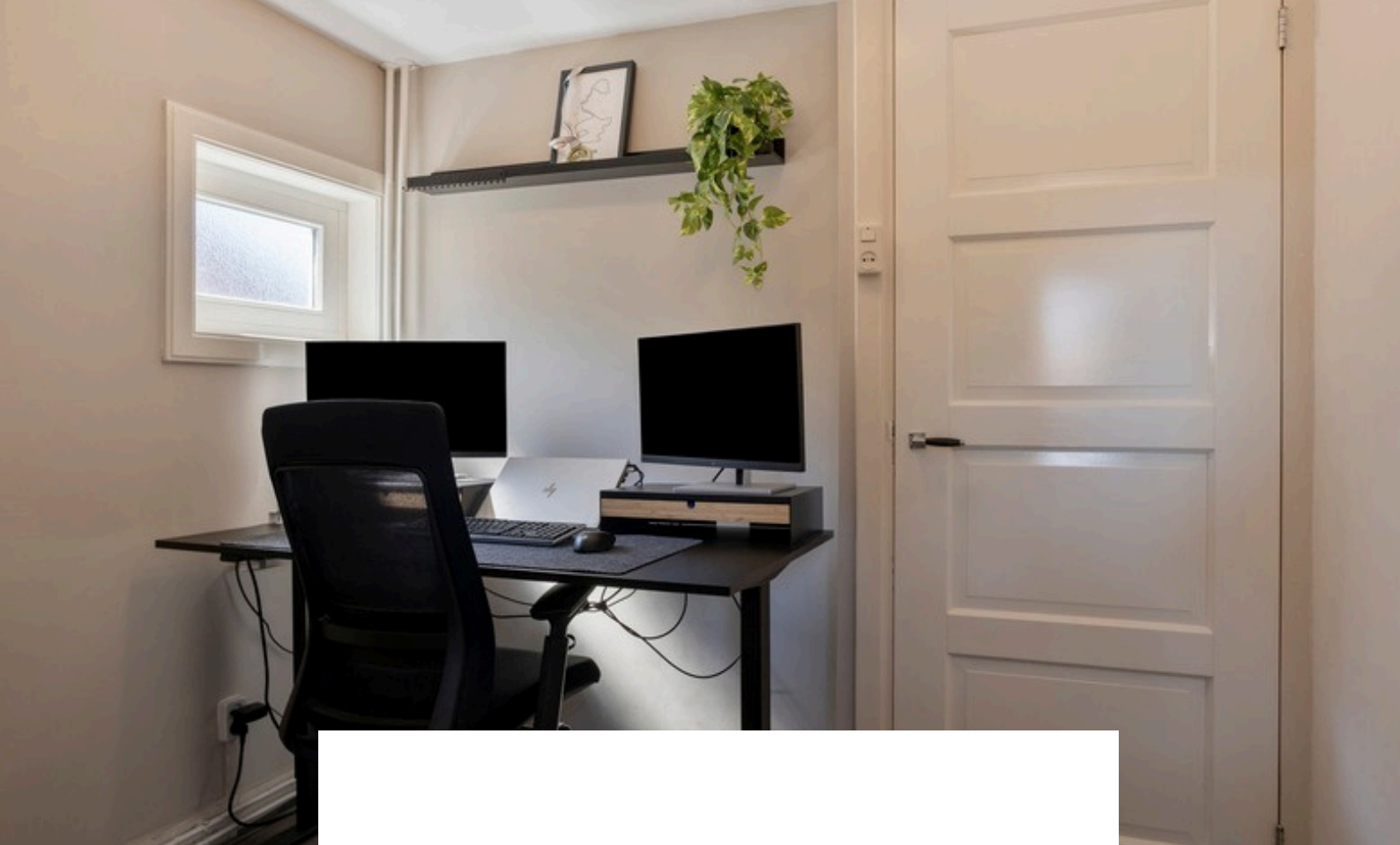
SLAAPKAMERS

De woning beschikt over 3 slaapkamers op de eerste verdieping



Slaapkamer 1 is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een elektrisch rolluik en een dakkapel.





Slaapkamer 2 is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond. De slaapkamer is voorzien van een elektrisch rolluik en een dakkapel.





Slaapkamer 3 is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond.



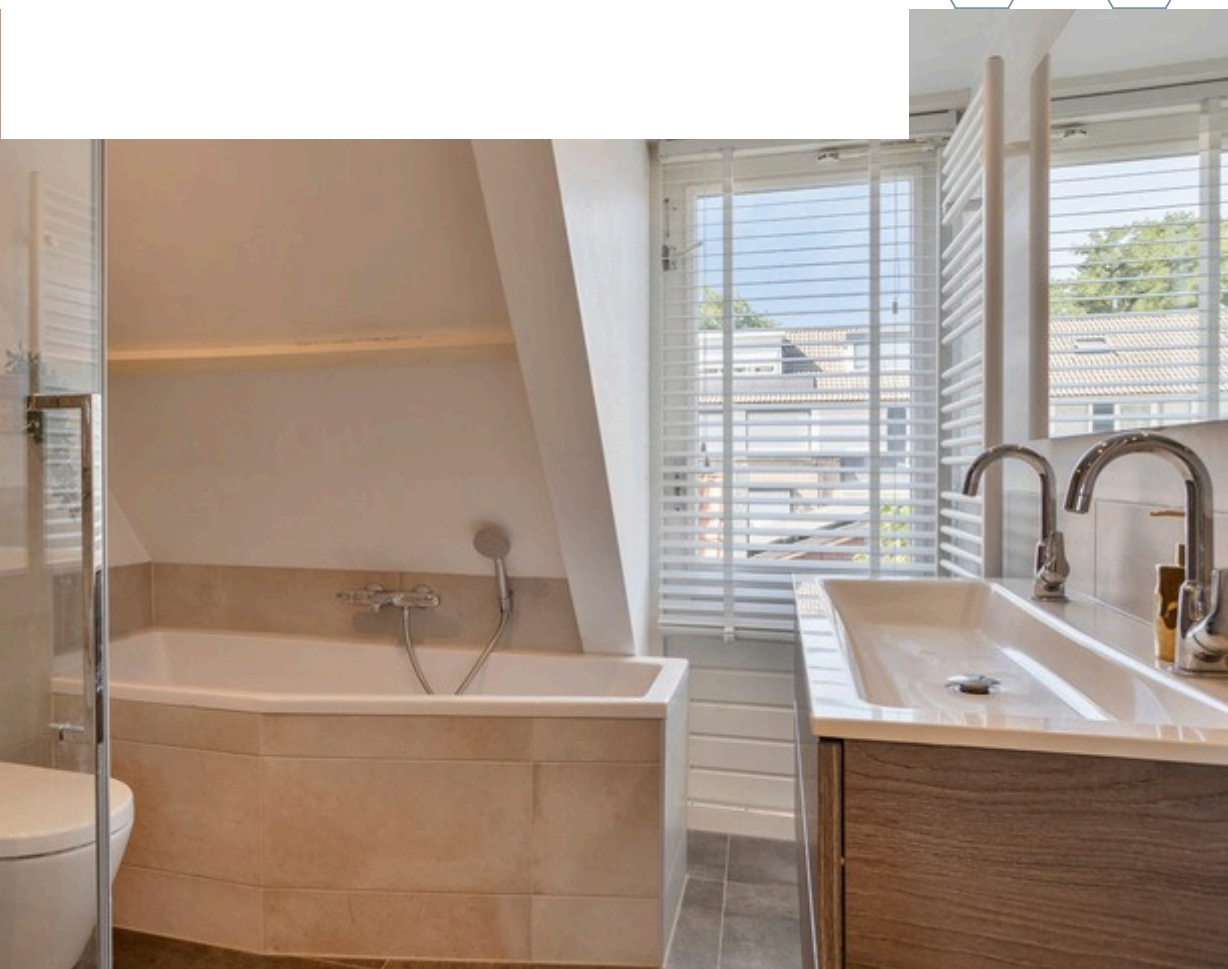


BADKAMER

Kom na een lange dag tot rust in de modern afgewerkte badkamer (2019).

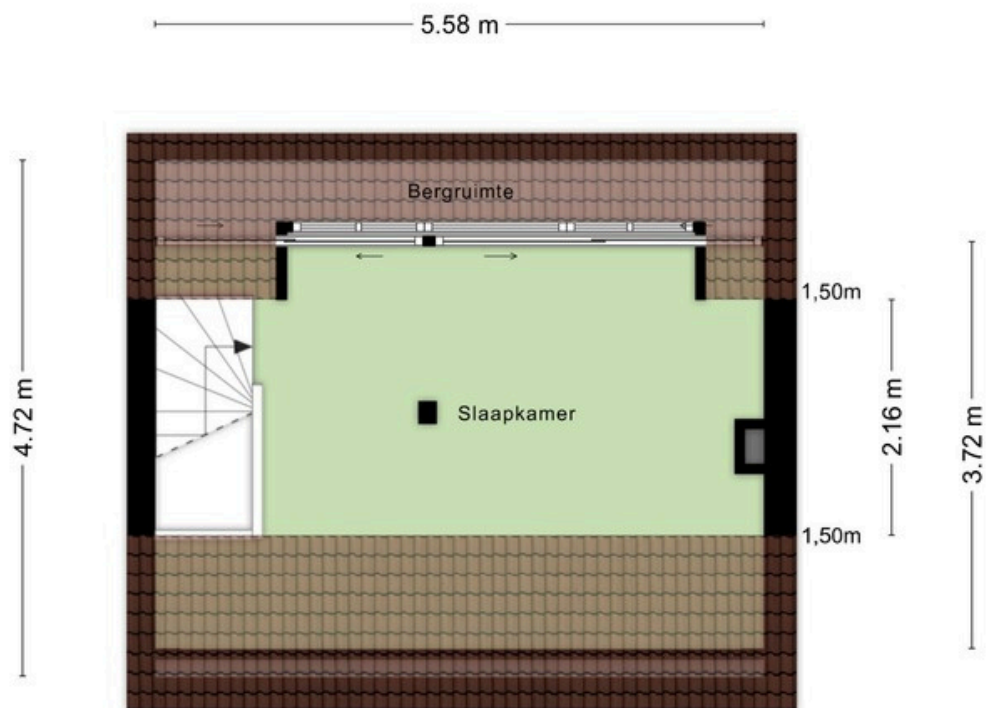


De badkamer is afgewerkt met een betegelde vloer, betegelde wanden en een gestuct plafond. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche, dubbel wastafelmeubel, mechanische ventilatie en tuindeur.





2E VERDIEPING

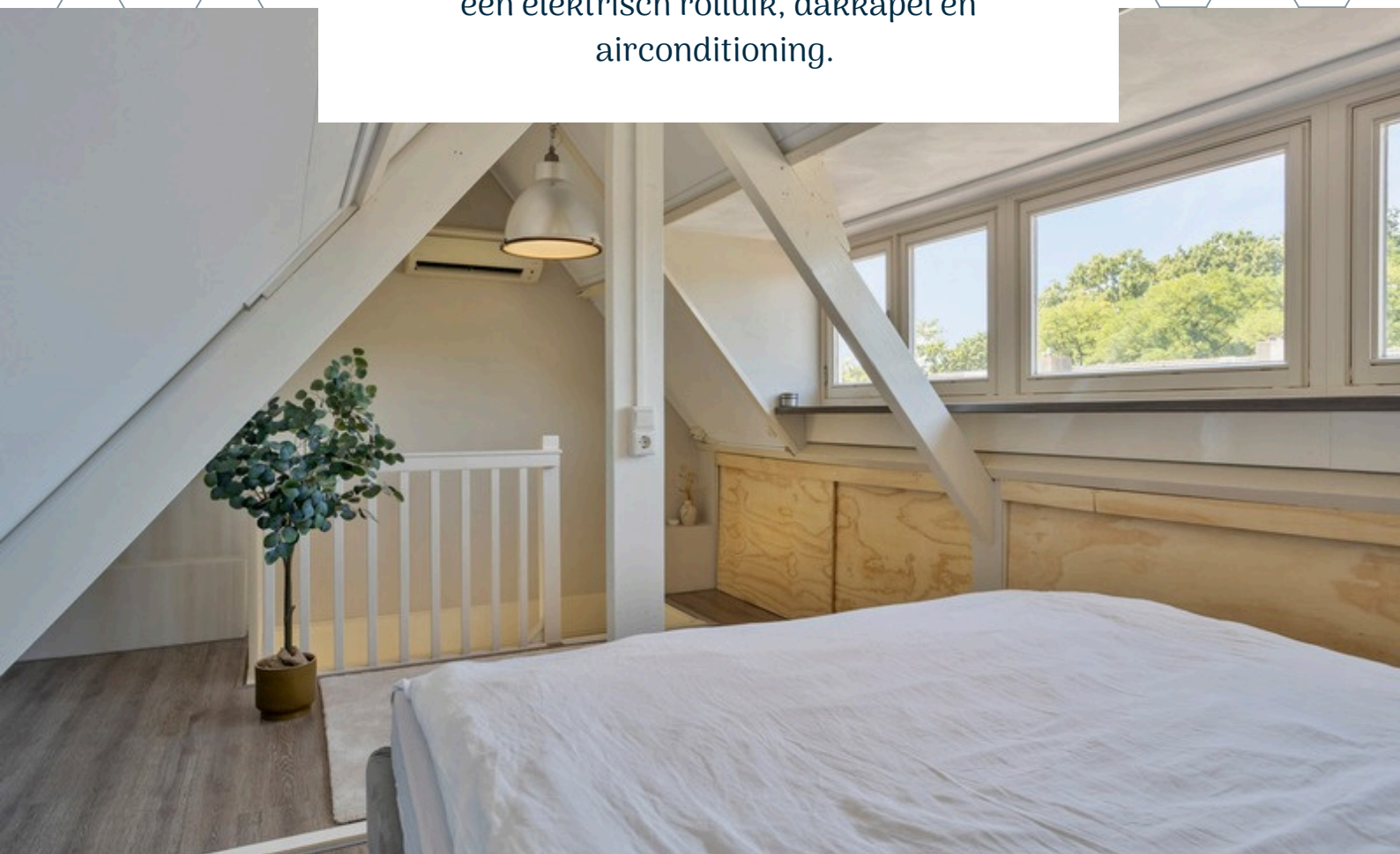


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Middels de vaste trap op de eerste verdieping bereiken jullie de vierde slaapkamer op de tweede verdieping.

Slaapkamer 4 is afgewerkt met een laminaatvloer, gesauste wanden en plafondplaten. De slaapkamer beschikt over een elektrisch rolluik, dakkapel en airconditioning.





TUIN

Een fijne buitenplek waar je optimaal kunt genieten!



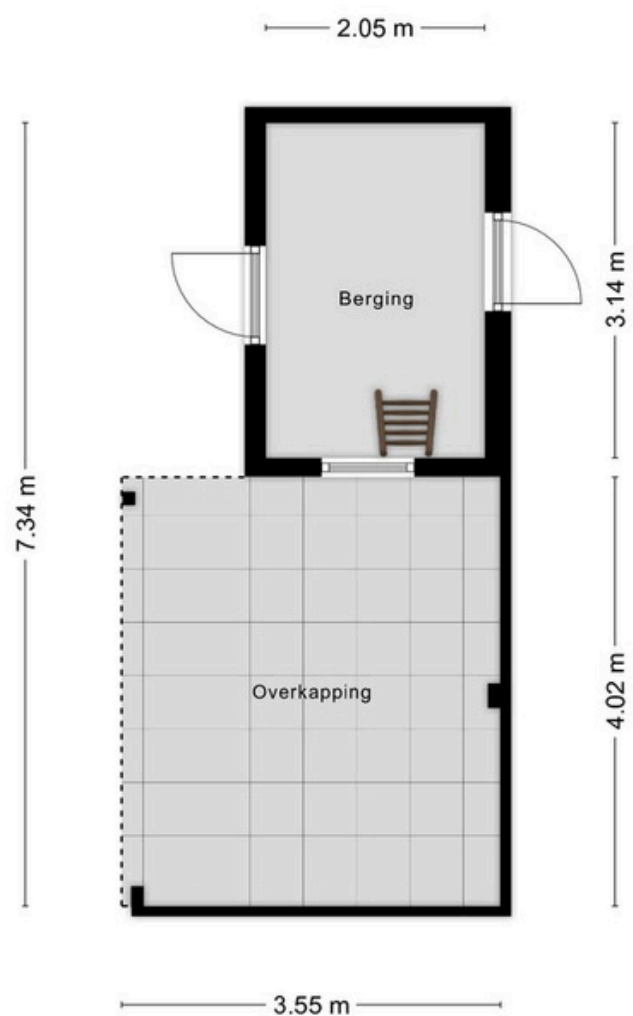
Het onderhoudsvriendelijke kunstgazon zorgt voor een groene uitstraling, terwijl het terras volop ruimte biedt voor een gezellige borrel of een ontspannen middag in de zon. De sfeervolle overkapping maakt het buitenleven extra aantrekkelijk: ook wanneer de avond valt, zit je hier heerlijk beschut. De berging beschikt over elektra en een achterom.







BERGING



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





BESTEMMING

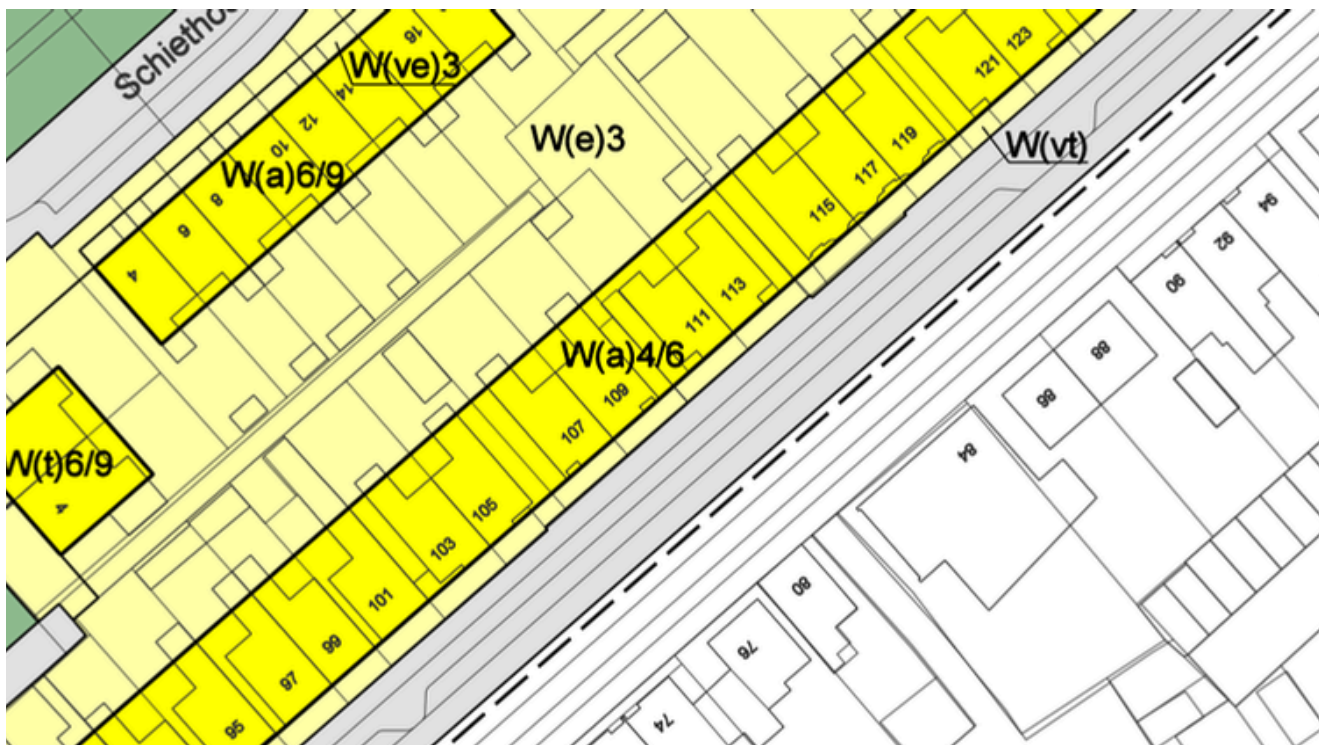
Volgens het Omgevingsloket

Artikel 6 Wonen Doeleindenomschrijving

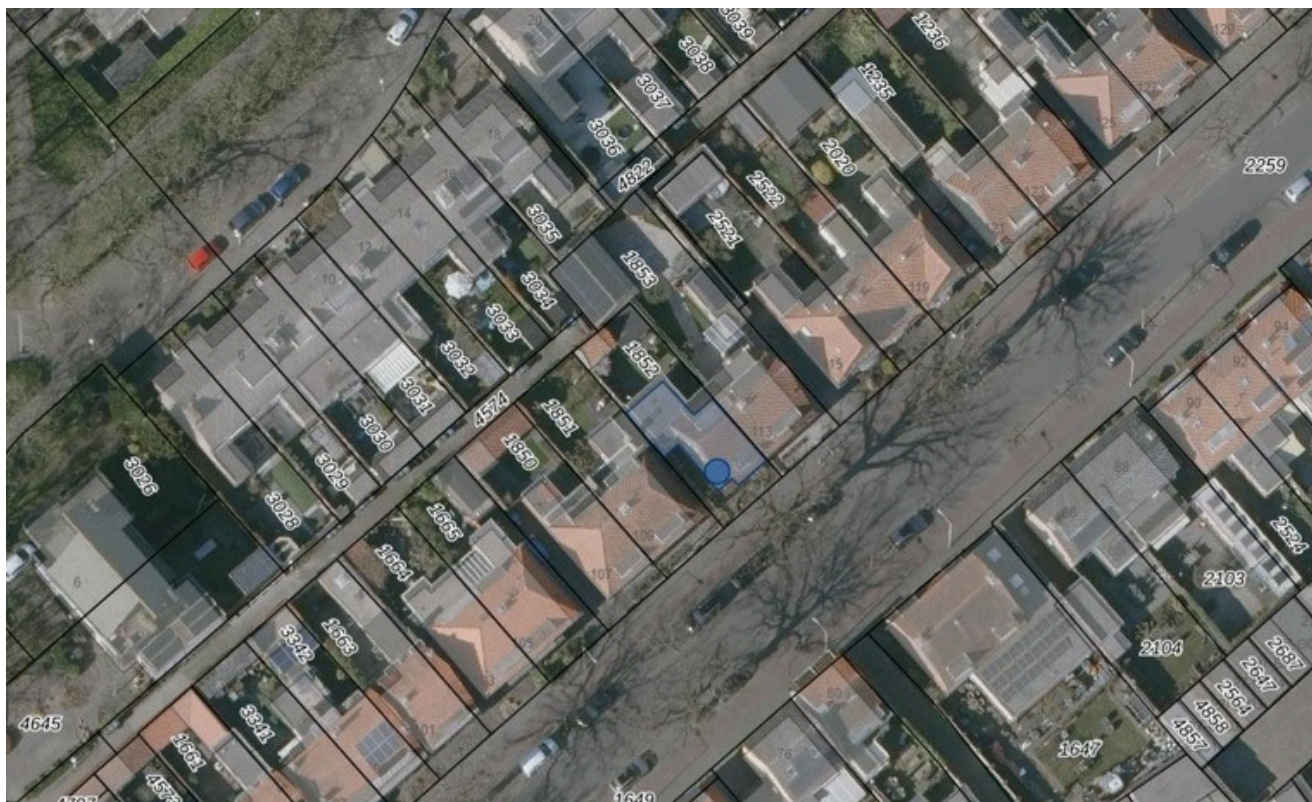
1.1. De op kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in eengezinswoningen met de daarbijbehorende bouwwerken, paden, tuinen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen en erven met de daarbijbehorende bouwwerken.

1.2. Voor zover op de plankaart de aanduiding “dove gevel” is aangegeven zal de gevel als een gesloten gevel worden uitgevoerd, conform artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.3. Voor zover op de plankaart de aanduiding “waardevol pand” is aangegeven zijn de gronden mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische waarde.



This is a detailed cadastral map of a residential area in Rotterdam. The map shows a grid of plots, many of which are shaded in grey, indicating building footprints. A prominent pink line runs diagonally across the map, likely representing a street or a boundary. The street name 'Schiedhoek' is visible in the upper left. Other street names or numbers include '1649' and '2259'. Numerous plot numbers are labeled, such as 3026, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 2020, 2521, 2522, 1853, 1852, 1851, 1850, 4574, 1665, 1664, 1663, 3342, 3341, 1661, 4573, 4645, 4647, 2103, 2104, 1647, 1649, 2259, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000. A blue dot is located on plot 1851, near the intersection of the pink line and the street 1649.



BODEMINFORMATIE

Bodeminformatie

Zandstraat 111 te Bergen op Zoom



FUNDERINGSVIEWER



FunderMaps risico-indicator

Zandstraat 111
461 4 CC Bergen op Zoom

Risico-indicator

B - Laag risico

Uitleg

Betrouwbaarheid: Deze inschatting is modelmatig tot stand gekomen, op basis van algemene data-analyse en aannames (zoals bouwjaar, funderingstype, bodemopbouw en grondwaterstanden), zonder fysiek onderzoek of metingen aan dit pand.

Disclaimer: Alle gegevens betreffende de funderingsrisico-indicator zijn afkomstig van FunderMaps / FunderConsult en zijn ongewijzigd overgenomen in dit document. Voor de juistheid en actualiteit van deze gegevens wordt verwezen naar de oorspronkelijke bron.

**Dé branchevereniging
voor vastgoedprofessionals.**

**Vastgoed
Ned.**

Bron: FunderMaps/FunderConsult | Datum: 20-08-2026

**HET LIJKT ONS DUS OVERDUIDELIJK
DAT DEZE WONING EEN
BEZICHTIGING WAARD IS! ZIEN IS
GELOVEN DUS DRUK OP DE KNOP EN
NEEM CONTACT MET ONS OP.**



Het meetwerk 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.

ALGEMEEN

Bezichtiging uitsluitend via ons kantoor. Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door makelaarskantoor Buuron & Kuipers Makelaars Taxateurs B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

KADASTRALE KAART



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Bergen op Zoom
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1852
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 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 databankrecht.	
			

BERGEN OP ZOOM

Historisch, sfeervol en gastvrij.

Bergen op Zoom is een sfeervolle en gastvrije stad met veel historische gebouwen en een pittoresk centrum. Bovendien biedt de stad een grote variatie aan restaurants, eetcafés en andere horecagelegenheden. Als je op zoek bent naar een rustige woonomgeving, dan zijn de idyllische wandel- en fietsroutes rondom Bergen op Zoom en richting Zeeland ideaal om te genieten van het prachtige West-Brabantse landschap. Dankzij de snelle verbinding met steden zoals Breda, Rotterdam en Antwerpen is Bergen op Zoom ook goed bereikbaar.









MARIEKE KUIPERS
PARTNER

085 020 13 90
0630414883
marieke@buuron-kuipers.nl

JOYCE DE GROOT
PARTNER | REGISTER
MAKELAAR/TAXATEUR

085 020 13 90
0636501774
joyce@buuron-kuipers.nl



BLAUWSTRAAT 64 - STEENBERGEN

MEER WETEN?

Wij beantwoorden graag alle vragen!

BIEDPROCES



Middels de QR code heeft u toegang tot het online biedformulier van deze woning.



Ik heb mijn bieding ingezonden, hoe nu verder?

1. U ontvangt een bevestiging van uw bieding.
2. Tijdens lopende onderhandelingen wordt uw bieding in een digitale kluis geplaatst.
3. De verkoper wijst de koper aan van de woning, de makelaar zal hierover met de koper telefonisch contact opnemen.

A black smartphone mockup displaying the 'Eerlijk Bieden' app interface. The screen shows the app's logo at the top, followed by a 'Contactgegevens:' section with input fields for 'Voornaam:*', 'Achternaam:*', 'E-mailadres:*' (containing 'e-mail@adres.nl'), 'Bevestig e-mailadres:*' (containing 'e-mail@adres.nl'), and 'Telefoonnummer:*' (containing '0612345678'). Below this is a 'Jouw bod:' section with a 'Bedrag:*' input field and a label 'Voer de koopsom in'. The status bar at the top of the phone shows the time as 9:41 and signal strength icons.

HYPOTHEEK NODIG?

O.A. VERHUISREGELING, STARTERS- EN VASTGOEDLENING MOGELIJK

Voordat jullie op een woning gaan bieden is het handig en belangrijk dat jullie weten wat de financiële mogelijkheden exact zijn. Kuipers Hypotheken helpt jullie met het maken van een geheel gratis en vrijblijvende inventarisatie van jullie situatie en het maken van een volledig inzicht in jullie financiële mogelijkheden.

Kuipers Hypotheken werkt samen met meer dan 50 geldverstrekkers en biedt daarmee altijd de scherpste rente en beste voorwaarden in de markt. Volledig ontzorgen en bijstaan bij alle financiële vraagstukken is waar Kuipers Hypotheken voor staat. Middels een persoonlijke aanpak gericht op jullie specifieke situatie neemt Kuipers Hypotheken jullie mee in de wereld van hypotheek. Met één belangrijk doel, het passend maken van jullie wensen op jullie mogelijkheden om het aankopen van jullie droomwoning mogelijk te maken!

Kuipers Hypotheken helpt u graag om alle mogelijkheden te bekijken!



€ 250,-

KORTING OP DE HYPOTHEEKADVIESKOSTEN



TEGEN INLEVERING VAN DEZE VOUCHER ONTVANGT U € 250,- KORTING OP UW HYPOTHEEKADIES



MAIL DEZE VOUCHER NAAR:
INFO@BUURON-KUIPERS.NL





BUURON & KUIPERS

makelaars

Buuron & Kuipers Makelaars is een jong en fris makelaarskantoor met wortels die natuurlijk wel goed diep in de grond zitten. In de loop der jaren is ons kantoor uitgegroeid tot één van de grotere spelers in met name West-Brabant en het eiland Tholen.

We don't have dreams, we have goals! Klinkt best tof en is zeker passend, maar wel gecombineerd met: "Wij zeggen wat wij doen en wij doen wat wij zeggen"

Wij werken in de volgende segmenten:

- Verkoop / verhuur woningen
- Aankoop woningen
- Verhuur en verkoop van bedrijfsmatig vastgoed
- Verkoop / Aankoop Vastgoedbeleggingen
- Vastgoedbeheer asset management



TELEFOONNUMMER
085 020 13 90



E-MAILADRES
INFO@BUURON-KUIPERS.NL



WEBSITE
WWW.BUURON-KUIPERS.NL



INSTAGRAM
@BUURONKUIPERS



FACEBOOK
BUURON & KUIPERS MAKELAARS



LINKEDIN
BUURON & KUIPERS MAKELAARS



Blauwstraat 64
4651 GD
Steenbergen