

TE KOOP



Gentspolder 1

Bergen op Zoom

Vraagprijs € 849.000 k.k.



Omschrijving

Wat een heerlijke plek om thuis te komen!

Op een prachtige groene locatie in de geliefde woonwijk Bergse Plaat staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning op een royaal perceel. De sfeervolle woonkamer, moderne keuken, drie ruime slaapkamers en een inpandige garage zorgen voor een fijn wooncomfort. Buiten vormt de fraai aangelegde tuin, met een zeer grote tuinkamer, een heerlijke plek om in alle rust van ieder seizoen te genieten. Dankzij de goede staat van onderhoud en de duurzame voorzieningen is dit een woning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen.

Kortom, deze vrijstaande woning is absoluut een bezichtiging waard!

Ligging

De woning ligt in de populaire woonwijk de Bergse Plaat, in een ruim opgezette en groene woonomgeving aan de rand van Bergen op Zoom. Winkelcentrum Het Kompas, met onder andere een Jumbo supermarkt, ligt op slechts enkele minuten fietsen. Ook basisscholen, sportverenigingen en speelvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.

De historische binnenstad van Bergen op Zoom bereik je in ongeveer tien minuten fietsen en ook het NS-station ligt op korte afstand. Daarnaast zijn de A4 en A58 snel bereikbaar, waardoor steden als Breda, Rotterdam en Antwerpen uitstekend zijn aan te rijden. Voor liefhebbers van wandelen, fietsen en watersport liggen de Binnenschelde en diverse natuur- en recreatiegebieden vrijwel om de hoek.



REDENEN VOOR HET KOPEN VAN DEZE WONING

- Een vrijstaande woning op een ruim perceel in een groene omgeving.
- De rustige ligging in de geliefde woonwijk Bergse Plaat, direct gelegen aan een natuurgebied.
- Een royale inpandige garage.
- Een fraai aangelegde tuin met veel privacy.
- Een zeer grote tuinkamer met glazen schuifwanden en houtkachel.
- Brede oprit met carport en laadpaal.



INDELING

Begane grond

Entree

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst stap je in de ruime hal met een mooie vide, waardoor de woning meteen een lichte en ruimtelijke indruk maakt. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast, en de trap naar de eerste verdieping. De hal geeft ook direct toegang tot de inpandige garage.

Woonkamer

Vanuit de hal kom je in de ruime woonkamer. De woonkamer is verdeeld in een comfortabel zitgedeelte rondom de sfeervolle houtkachel en een ruim eetgedeelte waar met gemak een grote eettafel geplaatst kan worden. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming en een airco (2025).

Via de openslaande deuren sta je in direct contact met de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Keuken

Vanuit de woonkamer bereik je de moderne keuken. Deze is uitgevoerd met een natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vijfspots gaskookplaat met wokbrander, een combi-oven, vaatwasser en een koelkast. Er is volop werk- en kastruimte, wat de keuken een praktische ruimte maakt. Ook de keuken is voorzien van vloerverwarming.

Bijkeuken

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken met de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-ketel, de warmtepompboiler en de toegang tot de kruipruimte. Vanuit de bijkeuken zijn zowel de achtertuin als de inpandige garage bereikbaar.

Garage

De inpandige garage is verwarmd en voorzien van daglicht, een uitstortgootsteen met wateraansluiting en dubbele deuren. Hierdoor is deze ruimte niet alleen geschikt voor het parkeren van een auto, maar ook uitstekend te gebruiken als hobbyruimte, werkplaats, praktijkruimte of extra bergruimte.

















Afwerkingen

- *Hal*: betegelde vloer, sierpleister wanden en een deels houten en deels gestuct plafond.
- *Toilet*: betegelde vloer, deels betegelde en deels gespoten wanden en een gestuct plafond.
- *Woonkamer en keuken*: betegelde vloer, sierpleister wanden en een gestuct schuurplafond.
- *Bijkeuken*: betegelde vloer, deels betegelde en deels sierpleister wanden en een gestuct plafond.
- *Garage*: betegelde vloer, sierpleister wanden en gestuct plafond.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de ruime overloop van de eerste verdieping die toegang geeft tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers

De hoofdslaapkamer (ca. 17m²) beschikt over een inloopkast, airconditioning (2017) en heeft een balkon. De twee overige slaapkamers (ca. 12m² en ca. 10m²) zijn eveneens ruim van formaat en daardoor uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Op de eerste verdieping zijn de ramen voorzien van zon- en warmte werende folie, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat.

Badkamer

De complete badkamer is uitgerust met een ligbad, een separate douche, een wastafel, een toilet, bidet en vloerverwarming.











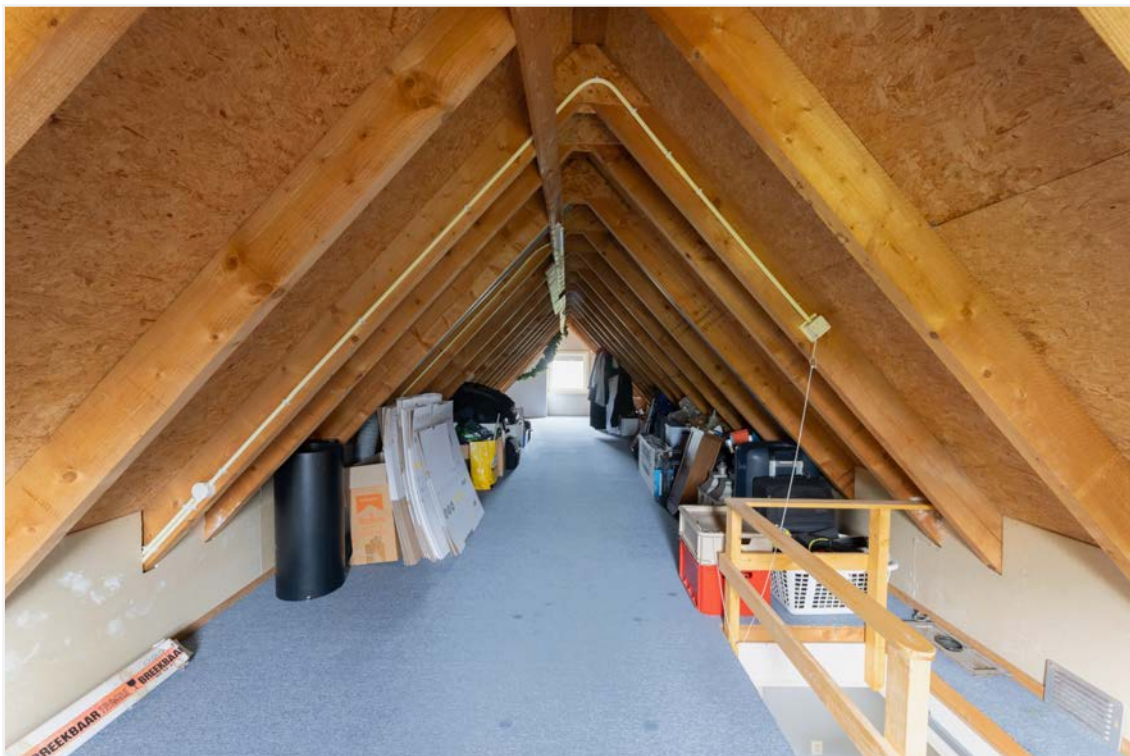


Afwerkingen

- *Overloop*: laminaatvloer, sierpleister wanden en een houten plafond.
- *Slaapkamer 1*: laminaatvloer, behangen wanden en een gestuct plafond.
- *Slaapkamer 2 & 3*: laminaatvloer, sierpleister wanden en een gestuct plafond.
- *Badkamer*: betegelde vloer en wanden en een houten plafond.

Bergzolder

In één van de slaapkamers is met een vlizotrap ook de ruime en praktische bergzolder bereikbaar (sta hoogte, nokhoogte 233 cm), ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



Buitenruimte

Oprit

De brede oprit naast de woning biedt ruimte aan meerdere auto's en beschikt over een carport en een laadpaal voor een elektrische auto.

Achtertuin

De fraai aangelegde achtertuin biedt veel privacy en is voorzien van afwisselende beplanting, meerdere terrassen en een automatische beregeningsinstallatie. Door de verschillende zitplekken is er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. Via een eigen poort is het naastgelegen natuurgebied direct bereikbaar. Ideaal om bijvoorbeeld direct vanuit de eigen tuin de hond uit te laten.

Tuinkamer

De zeer grote tuinkamer (57m²) is voorzien van glazen schuifwanden en een houtkachel waardoor je hier vrijwel het hele jaar door kan genieten van het buitenleven. Of je nu gezellig tafelt met familie en vrienden of juist rustig wilt ontspannen met uitzicht op de tuin, deze ruimte biedt daarvoor alle mogelijkheden.

Tuinhuis & Groentekas

Achter in de tuin bevindt zich een praktisch tuinhuis met daarnaast een fraaie groentekas (2026) voor liefhebbers van tuinieren. Beide zorgen voor extra bergruimte en maken de tuin compleet.















Bijzonderheden

- De woning beschikt over 17 zonnepanelen.
- In 2025 is er een warmtepompboiler geplaatst.
- In 2025 is de laadpaal op de oprit geïnstalleerd.
- In 2026 is de volledige meterkast – groepenkast, water- en gasmeter- vernieuwd.
- Er is automatische beregening aanwezig in de gehele tuin.
- De betonnen wanden van een grote vijver bevinden zich nog in de grond zodat een vijver/ zwembad eenvoudig opnieuw te realiseren is.

KENMERKEN

Algemeen

Kadastrale aanduiding	M 1345
Bouwjaar	1996

Overdracht

Vraagprijs	€ 849.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Gebruiksoppervlakten

Wonen	141 m ²
Overige inpandige ruimte	41 m ²
Externe bergruimte	66 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Perceel	676 m ²

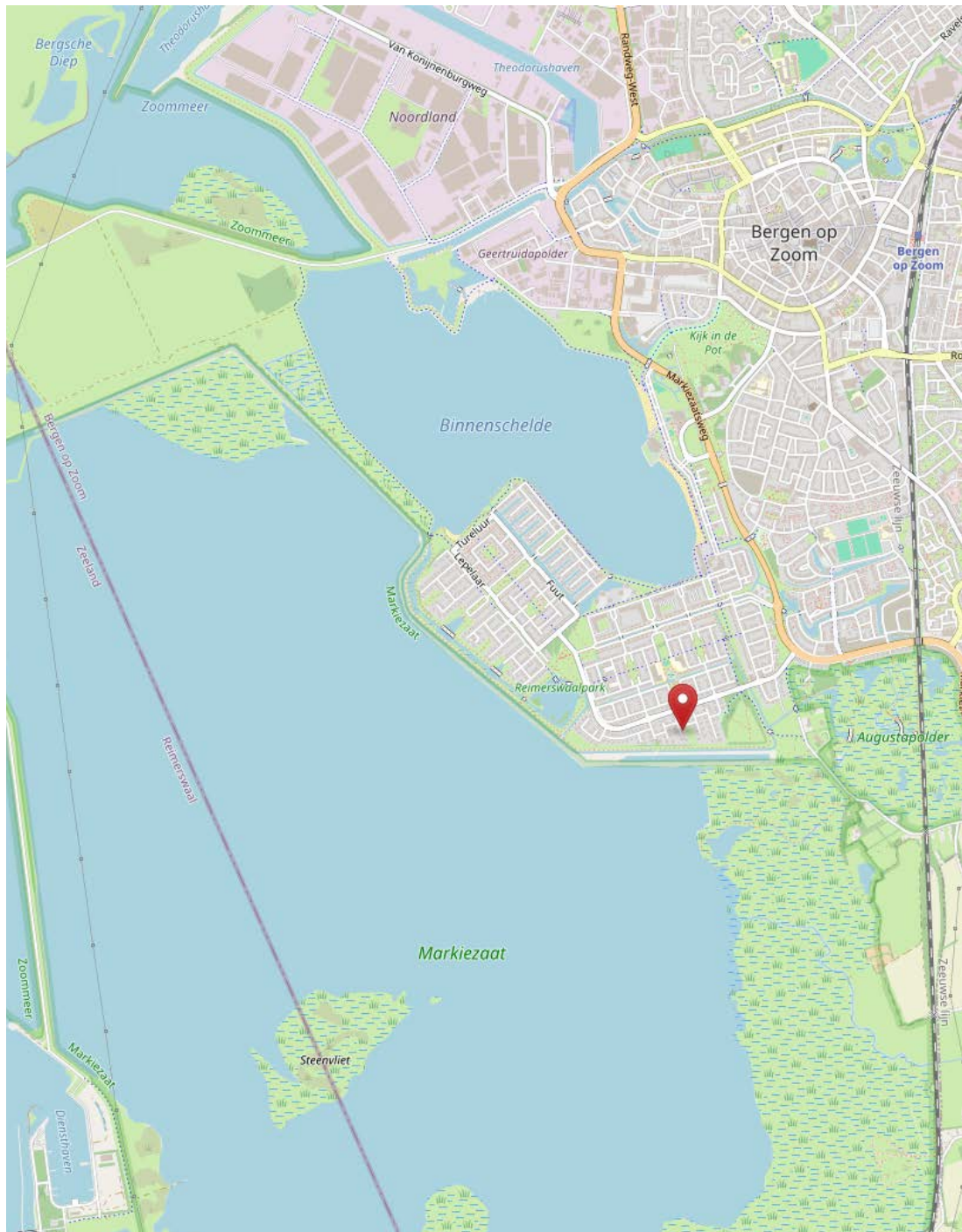
Ruimtes

Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Keukenapparatuur	5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combi-oven
Badkamer	Douche, bad, toilet, bidet en enkele wastafel

Overig

Definitief energielabel	B geldig tot 28 oktober 2035
-------------------------	------------------------------

KAART



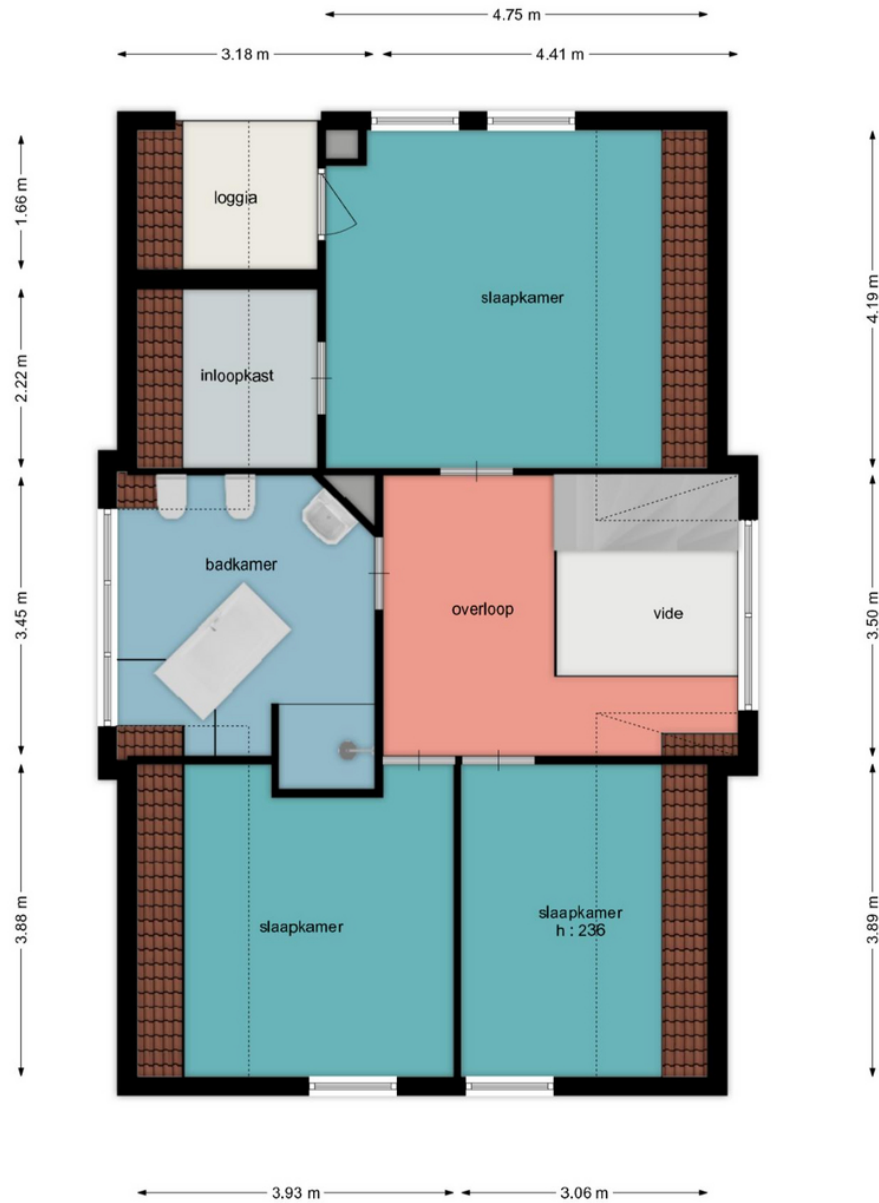
PLATTEGROND

Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

Vloeren	
Tegelvloer	
Laminaatvloer	
Verlichting	
Inbouwverlichting	
Opbouwverlichting	
Raamdecoratie	
Gordijnrails	
Gordijnen	
Rolgordijnen	
Keuken	
Keukenmeubel	
Oven	
Gaskookplaat	
Afzuigkap	
Vaatwasser	
Koel-vriescombinatie	
Combi -magnetron	
Amerikaanse koel/vrieskast	
Sanitair	
Wasmachine	
Wasdroger	
Waterslot wasmachine	
Wastafel	
Installaties CV	
(Voordeur)bel	
Rookmelders	
CV-installatie	
Air conditioning	
Thermostaat	
Mechanische ventilatie	
Zonnepanelen	
Alarminstallatie	
Elektrische boiler 50 liter	

Overig	
Tuinaanleg	
Buitenverlichting	
Tuinhuis	
Allesbrander tuinkamer	
Broeikas	
Zonwerende folie 1e verdieping	
Witte kastenwand slaapkamer	
Losse verlichting begane grond	
Losse kasten	
Werkbank	
Zaken die geen eigendom zijn van de verkoper, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld cv-ketels, boilers, zonnepanelen) te weten:	

	Blijft achter
	Gaat mee
	Ter overname aangeboden

AANVULLENDE INFORMATIE

Een bezichtiging

Bent u geïnteresseerd in een woning? Dan kunt u bij ons een afspraak maken voor een bezichtiging. Kwaliteit en aandacht vinden wij daarbij belangrijk. We nemen daarom de tijd voor u.

Een bod uitbrengen

U bent eruit. U wilt een bod doen op de woning. Bij het uitbrengen van uw bod dient u het volgende te vermelden:

De geboden prijs (in euro's).

Onder welke voorwaarden wilt u het bod uitbrengen. Denk hierbij aan financiering of bouwtechnische keuring

Uw voorkeur voor de opleverdatum.

Na ontvangst van uw bod zullen wij dit bespreken met de verkoper. U bent op dat moment nog niet in onderhandeling. Als wij namens de verkopers een tegenvoorstel doen is dit wel het geval. Wanneer beide partijen overeenstemming hebben bereikt over de prijs, de voorwaarden, de opleveringsdatum en eventuele andere bijkomende zaken zoals overname van roerende zaken zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt.

Verkoop per inschrijving

Soms is er veel belangstelling. Van meerdere partijen tegelijk. In zulke gevallen kan de makelaar er in samenspraak met de verkoper voor kiezen om de woning te verkopen middels een inschrijving. Wilt u ook bieden op uw droomhuis? Dan kan dit op een vaste datum met een digitaal inschrijfformulier van Eerlijk Bieden waarvoor u van ons een link ontvangt. Direct na afloop van de inschrijvingstermijn worden alle biedingen bekend en met de verkoper besproken. Binnen een afgesproken termijn wordt bekend gemaakt of en aan wie verkoper gunt. Daarbij vinden wij het belangrijk dat alle biedende partijen volledig en tijdig worden geïnformeerd. Indien de verkoper uw bod accepteert, dan wordt door ons een concept koopovereenkomst opgemaakt.

Voorbehoud van financiering

Bij een voorbehoud van financiering geeft u aan de woning te kopen mits er een financiering bij een hypotheek-verstrekkende instelling verkregen wordt.

Dit voorbehoud wordt standaard voor maximaal 6 weken opgenomen. U mag de woning tot maximaal 100% financieren. Daarbij kijkt de bank naar de laagste waarde: de koopsom of de taxatiewaarde. Is de taxatiewaarde lager dan de koopsom, dan wordt deze als uitgangspunt genomen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijk taxateur. U (of uw bank) kiest deze zelf. U kunt ook een voorbehoud maken voor een kleiner deel van de koopsom. Indien het voorbehoud niet gemaakt wordt kan er wel een taxatie uitgevoerd worden in uw opdracht, maar zal dit te allen tijde pas plaats vinden na ondertekening van de koopovereenkomst en het verlopen van de bedenktijd.

Voorbehoud van een bouwtechnische keuring

Bij het maken (en het accepteren door de verkoper) van het voorbehoud van de bouwtechnische keuring werken we hier uiteraard aan mee. In principe begeleiden wij het bezoek van de bouwkundige en u mag hierbij aanwezig zijn. U bent vrij in de keuze van de bouwkundige. Er wordt wel een termijn afgesproken tot wanneer u gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Ook kunnen inhoudelijke afspraken gemaakt worden ten aanzien van de toestand van de woning. Indien u geen bouwtechnische keuring laat uitvoeren vermelden wij dit expliciet in de koopakte. Het niet stellen van het voorbehoud kan namelijk een essentieel onderdeel zijn geweest van de acceptatie van uw bod door de verkoper.

Schriftelijkheidsvereiste

Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de verkoper en de koper, kan verkoper ingaan op een beter voorstel na de gunning. De Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, heeft bepaald dat als er een woning wordt verkocht door een particuliere verkoper aan een particuliere koper, er pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Het is daarom voor de koper van belang dat hij zo snel mogelijk de koopovereenkomst ondertekent.

Koopovereenkomst

Heeft u een overeenstemming bereikt? Dan stellen wij de koopovereenkomst op. Daarin wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie van tenminste 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk in de bieding zijn vermeld. Wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is getekend is de overeenkomst formeel tot stand gekomen.

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning ouder is dan 50 jaar heeft deze woning logischerwijs niet alle (technische) kenmerken van een nieuwbouwwoning. Door oudere bouwmaterialen en andere eisen in de bouwperiode kan het zijn dat een woning bijvoorbeeld minder goed geïsoleerd is dan een moderne woning. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper van een oudere woning erop te wijzen dat hij aan een oudere woning niet dezelfde eisen mag stellen als aan een nieuwe woning. Bij woningen ouder dan 50 jaar wordt deze clausule standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Informatie- en onderzoeksplicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht (mededelingsplicht). Dit houdt in dat hij/zij verplicht is om eventuele gebreken waarvan hij/zij op de hoogte is te melden. De koper heeft een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat hij/zij zowel de bouwtechnische als de juridische staat van de woning moet onderzoeken. Wij adviseren u dergelijk onderzoek te (laten) verrichten voordat u een bod uitbrengt.

Bedenktijd

Als u een woning koopt, krijgt u drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hiervoor moet u wel schriftelijk een ontbindingsverklaring indienen. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopakte of een kopie daarvan overhandigd krijgt.

Notaris

Als koper heeft u de mogelijkheid zelf de notaris te kiezen, tenzij door ons anders aangegeven.

De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopakte een akte van levering op.

Verkoopdocumentatie

Alle vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud) dan kunt u zich hier niet op beroepen. Alles is met grootst mogelijke zorg samengesteld, echter kan er aan de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

A man and a woman are standing in front of a large brick archway. The woman is on the left, wearing a black dress, and the man is on the right, wearing a white shirt and blue jeans. They are both smiling. The archway is made of red brick and has a black metal gate. Through the archway, a street with cars and trees is visible.

**Je woning verkopen of
op zoek naar een nieuw thuis?**

Wij helpen je graag!



Spaaij

MAKELAARS



06 - 55 15 32 31

spaaijmakelaars.nl

Voel je thuis.

Vastgoed
Ned.



 Spaaij Makelaars
Bloemendaal 38
4614 CV Bergen op Zoom

 06-55153231
 info@spaaijmakelaars.nl

 www.spaaijmakelaars.nl

 Spaaij Makelaars
 @Spaaij Makelaars