

Welkom thuis!

Pater Dehonlaan 27

Bergen op Zoom



van
goedehuizen
makelaar



Pater Dehonlaan 27
Bergen op Zoom

€ 375.000,- k.k.
Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte **Ongeveer 110 m2**
Inhoud **Ongeveer 385 m3**
Perceel (volgens Kadaster) **118 m2**

Bouw

Typewoning **Hoekwoning | Eengezinswoning**
Bouwjaar (volgens BAG) **1990**
Bouwaard **Traditioneel in spouw uitmetselsteen opgetrokken**
Vloeraard **Beton**
Dak **Zadeldak met pannen bedekt | Uitbouw met bitumen**
Kozijnen **Deels kunststof | Deels hout**

Installatie

Verwarming **Combiketel: Intergas HRE 2016**
Warm Water **Via combiketel**
Elektra **8 groepen | 2 aardlekschakelaars**

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ 14 zonnepanelen
- ✓ Dakisolatie (vanuit de bouw)
- ✓ Gevelisolatie (vanuit de bouw)
- ✓ Vloerisolatie (vanuit de bouw)
- ✓ Volledig dubbelglas
- ✓ Grotendeels HR++ beglazing

Omschrijving

Het perfecte thuis voor jonge gezinnen! Welkom bij de Pater Dehonlaan 27 Bergen op Zoom. Wauw, wat een fijne plek om je woonavontuur te starten! Voor wie droomt van ruimte, comfort, en energiezuinig wonen in een gezellige buurt, staat bij deze verrassend ruime hoekwoning te shinen. Of je nu toe bent aan je eerste koopwoning of als gezin wilt doorgroeien, hier moet je zijn.

Laten we beginnen met misschien wel hét paradepaardje van deze woning: de woonkamer. Geen krappe kamer, maar dankzij de uitbouw is er een XXL woonkamer ontstaan. Hier plaats je met gemak een flinke bank, lange eettafel én speelhoek. Zet je favoriete muziekje aan, laat kinderen ravotten of nodig vrienden uit voor een gezellige borrel – hier is alles mogelijk. En dat allemaal naast een royale open keuken die van alle gemakken is voorzien. Mooi detail is dat je tijdens het koken een oogje in het zeil kunt houden als de kinderen aan het spelen zijn in de speeltuin pal voor de deur.

Een gloednieuwe badkamer met ligbad en in totaal 4 slaapkamers maken dit allemaal tot een echt gezinshuis.

Met een energielabel A kun je gerust ademen wat betreft je maandlasten. Deze woning is namelijk een toonbeeld van duurzaamheid, mede dankzij de maar liefst 14 zonnepanelen op het dak. Mocht de zon even niet schijnen, dan nog geniet je van comfort: op warme zomerdagen zorgen niet één, niet twee, maar drie airco's ervoor dat het binnen altijd lekker koel blijft. Echt, bij stralende dagen zul je iedereen willen uitnodigen voor een verkoelend drankje!

Buitenruimte is hier geen bijzaak. De onderhoudsarme achtertuin is van prima formaat en biedt alle ruimte voor een barbecue, trampoline of het kweken van je eigen groenten. En terwijl jij geniet, kunnen de kids zich helemaal uitleven in de speeltuin pal voor de deur. Zo houd je ze makkelijk in de gaten vanuit je voortuin – ideaal!

Deze eengezinswoning uit 1990 is door de huidige bewoners keurig onderhouden. Het huis heeft deels kunststof kozijnen – weinig onderhoud en lekker strak qua uitstraling. Dankzij de aanwezige rolluiken bepaal je bovendien zelf hoeveel zonlicht en privacy je wilt. Je zult snel merken hoe praktisch dit is!

Wonen aan Pater Dehonlaan 27 betekent wonen in de geliefde wijk Het Glacis: rustig, groen en kindvriendelijk, met alle benodigde voorzieningen zoals (basis)scholen, winkels en uitvalswegen om de hoek. Even een wandelingetje maken? Dat kan, want parken, speelveldjes en alle gezelligheid van Bergen op Zoom liggen op loop- en fietsafstand.

Kortom: dit huis wil je zien! Of je nu net komt kijken op de woningmarkt of als jong gezin wilt groeien: Pater Dehonlaan 27 is het huis voor mensen die houden van gemak, comfort, duurzaamheid en vooral... plezier maken. Hier kun je je meteen thuis voelen.



Pluspunten:

- ✓ **Kindervriendelijk met speeltuin voor de deur!**
- ✓ **Energiezuinige woning met 14 zonnepanelen!**
- ✓ **Recent vernieuwde badkamer!**
- ✓ **Voorzieningen (winkels, scholen en binnenstad) op loopafstand!**

Begane grond

Entree/Hal:

Prima binnenkomst van deze hoekwoning. Er is veel plek voor het ophangen van de jassen zonder dat deze vervelend in de weg hangen. De hal geeft toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en trapopgang. De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, gestuukte wanden en een spuitwerk plafond.

Toilet:

Verzorgd en moderne toiletruimte welke voorzien is van een wandcloset en fonteintje. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een spuitwerk plafond.

Woonkamer:

Heerlijk ruime en opvallend lichte woonkamer. Het daglicht kan goed binnenstromen door de glazen pui met tuindeuren. Hierdoor ontstaat er ook het ultieme binnen-buitengevoel. Door de uitbouw is er extra veel leefruimte, waardoor je een royale zit- en eethoek kunt plaatsen. De trapkast zorgt voor de nodige bergruimte voor boodschappen en de stofzuiger.

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

Keuken:

Royale openkeuken met een U-opgesteld keukenblok. Via het raam is er mooi uitzicht op het speelveld, waardoor je de kinderen goed in de gaten kunt houden tijdens het koken. De neutrale kleurstelling van de keuken zorgt dat deze keuken past bij ieder interieur. Aan het kunststofwerkblad is veel werkplek om de heerlijkste gerechten te bereiden.

De keuken is onder andere voorzien van:

- + 6-pits Gasfornuis
- + Afzuigkap
- + Enkele spoelbak
- + Kokend waterkraan
- + Oven
- + Vaatwasser

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







Smakelijk eten!



Eerste verdieping

Overloop:

De overloop geeft toegang tot drie van de vier slaapkamers en de badkamer. Via de vast trap is er toegang tot de tweede verdieping.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, structuur geverfde wanden en een spuitwerk plafond.

Badkamer:

Moderne badkamer die van alle gemakken is voorzien. Via het vensterraam kan de ruimte goed worden geventileerd en wordt de badkamer voorzien van het nodige daglicht. Dat maakt deze badkamer nog prettiger. Leuk detail zijn de Portugese tegels. Dat maakt de badkamer net wat leuker. Al met al een hele fijne ruimte om je lekker in op te frissen.

De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel met dubbele kraan
- + Douche in bad met regendouche
- + Mechanische ventilatie
- + Ligbad
- + Wandcloset

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

Slaapkamer 1:

Ruime slaapkamer die aan de voorzijde van de woning is gelegen. Via deze kamer is er een vrij en mooi uitzicht op het speelveld. De kamer is ongeveer 10 m² en voorzien van een airco. Zo kun je tijdens de zomerhitte lekker genieten van een goede nachtrust. Het aanwezige rolluik maakt het plaatje helemaal compleet.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte en deels behangen wanden en een spuitwerk plafond.

Slaapkamer 2:

Royale slaapkamer van ongeveer 12 m². Deze kamer is misschien bedoeld als ouderslaapkamer, maar kan ook als ruime kinderkamer worden gebruikt. Zoals ook nu het geval is. De kamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is eveneens voorzien van een airco en een rolluik.

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

Slaapkamer 3:

De thuiswerkers onder ons weten wel raad met deze slaapkamer van ongeveer 6 m². Met een mooi thuis werkplek houdt je privé en werk makkelijk gescheiden. Dit is ook de ideale kamer om te gebruiken als kastenkamer om de nodige kleding in op te bergen of gewoon als een extra (kinder)slaapkamer. De kamer is aan de achterzijde gelegen en ook voorzien van een rolluik.

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







Tweede verdieping

Overloop:

Keurige en ruim opgezette overloop waar plaats is voor onder andere de wasmachine. Achter het knieschot is veel bergruimte voor de vakantieoffers en kerstversiering. Ook tref je hier de combiketel en een extra airco. Zo blijft ook deze verdieping met de zomermaanden lekker koel.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en gestuukte wanden.

Slaapkamer 4:

Door het aanwezige dakkapel (met kunststofkozijn) een heerlijk ruime extra slaapkamer. Hierdoor kun je in deze woning ook als gezin goed in groeien. Misschien wordt dit wel de kamer voor jou en je partner? Achter het knieschot is lekker veel bergruimte. Momenteel is deze kamer in gebruik als werk-/hobbykamer van ongeveer 12,5 m².

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en gestuukte wanden





Buiten

Voortuin:

Onderhoudsvriendelijke voortuin welke is voorzien van sierbestrating. Het geeft de woning niet alleen een prettiger aanzicht, maar zorgt ook voor net wat meer privacy voor de sporadische voorgangers.

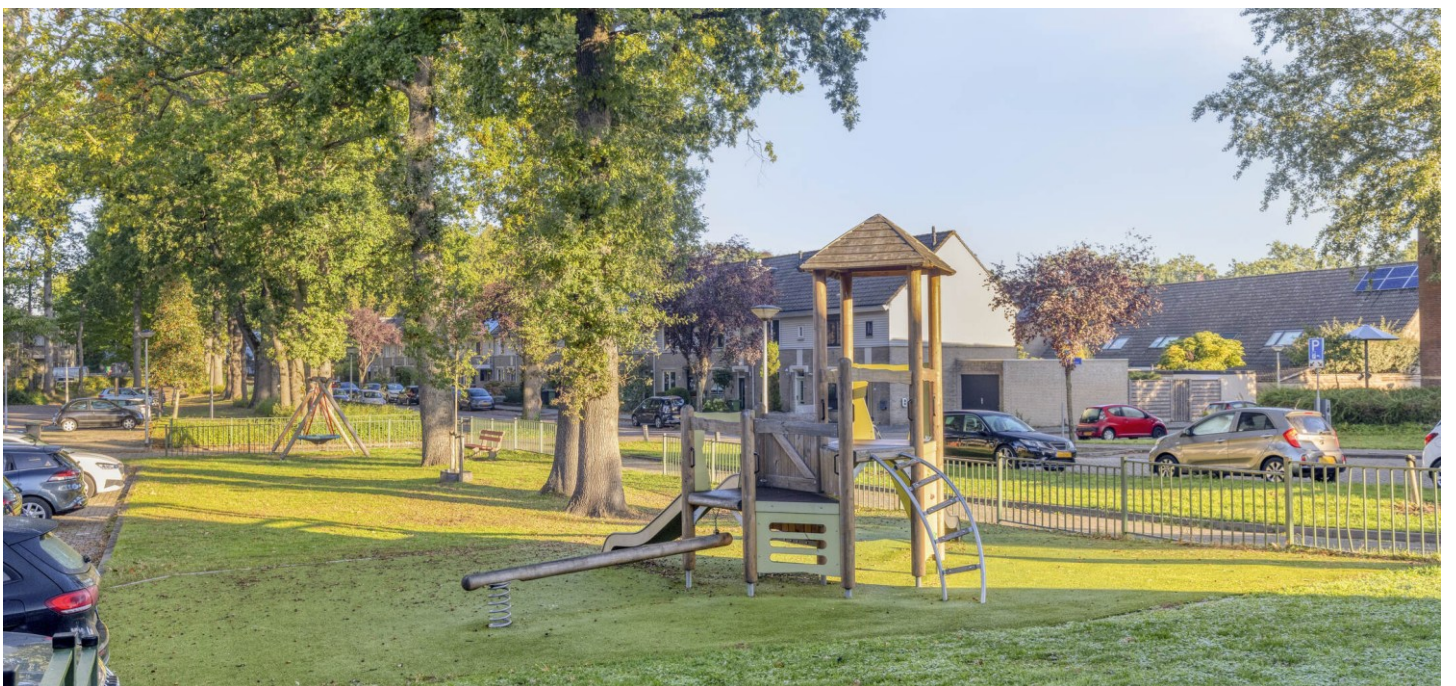
Achtertuin:

De ongeveer 8 meter diepe achtergrond is op het zonnige zuidoosten gelegen. Hierdoor kun je de hele dag genieten van het zonnetje. Wil je even ontsnappen aan de stralen van de zon? Dan neem je plaats onder de overkapping. Ook wel fijn met een klein regenbuitje. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en heeft een achterom. Heb je groene vingers? Dan kun je hier helemaal je gang gaan.

Stenenberging:

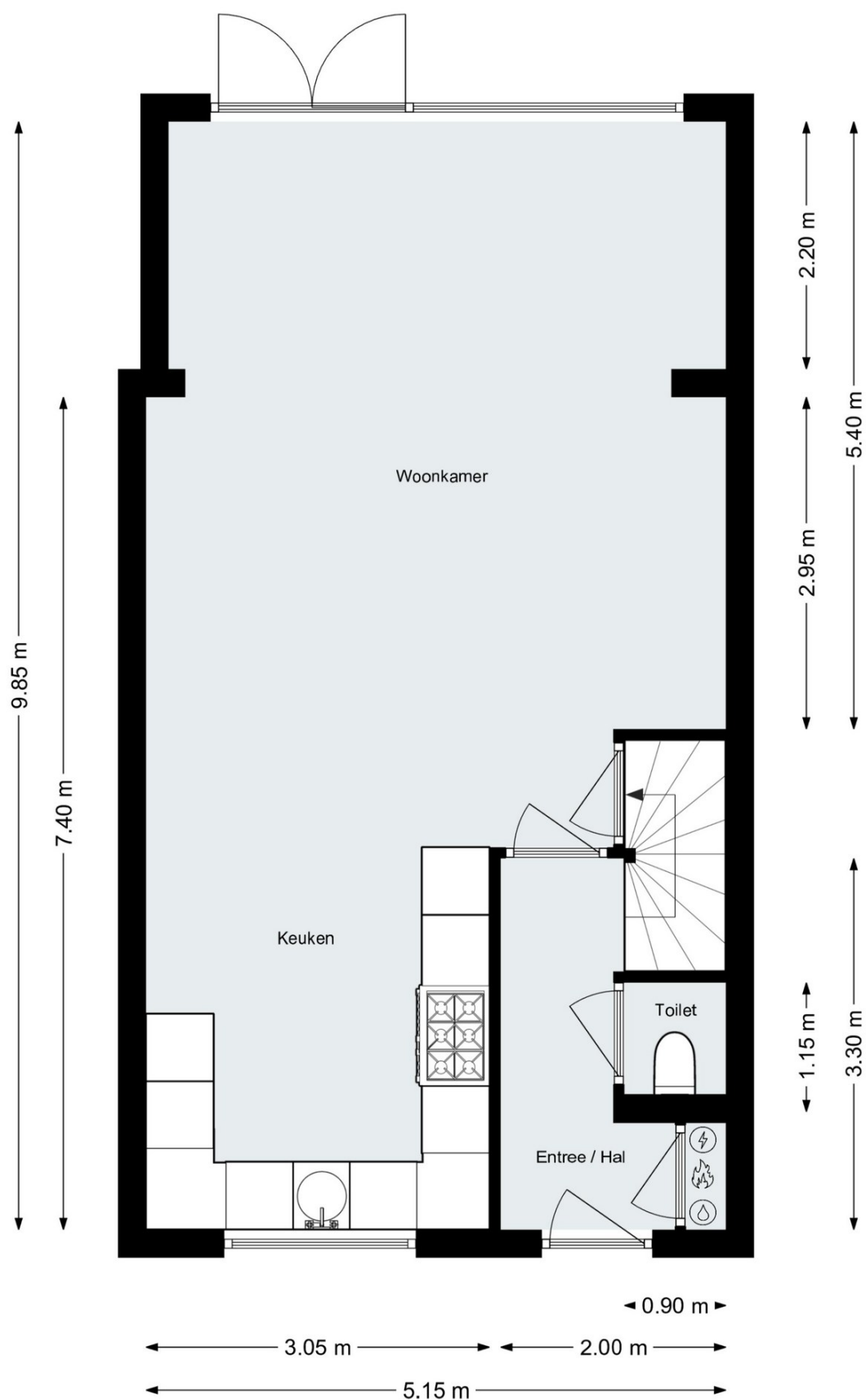
Praktische berging van ongeveer 2.35 x 2,75 meter, welke voorzien is van elektra. Er is veel plaats om de fietsen in te stallen en je tuingereedschap. Altijd wel zo prettig en handig.





Plattegrond

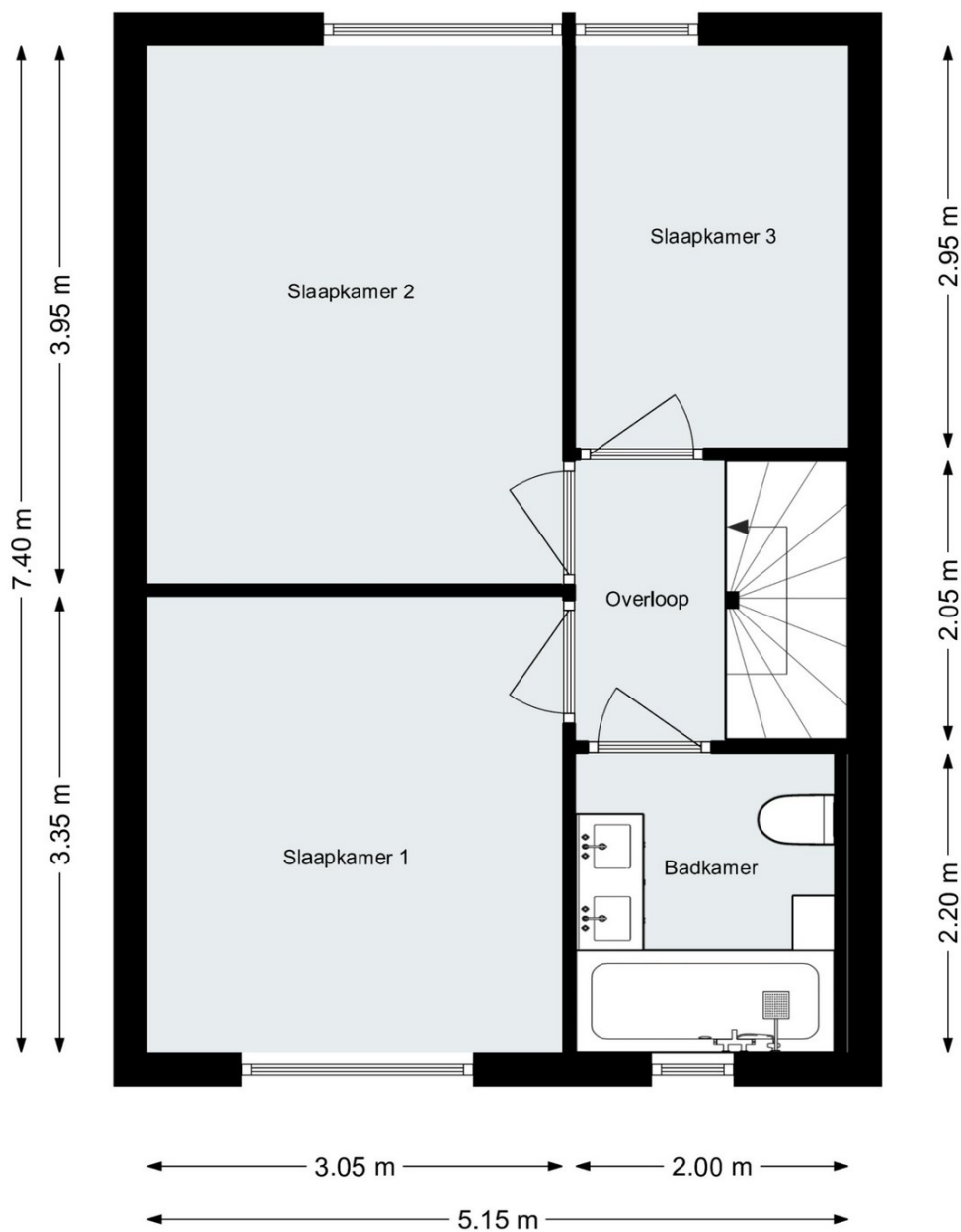
Plattegrond



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

Plattegrond

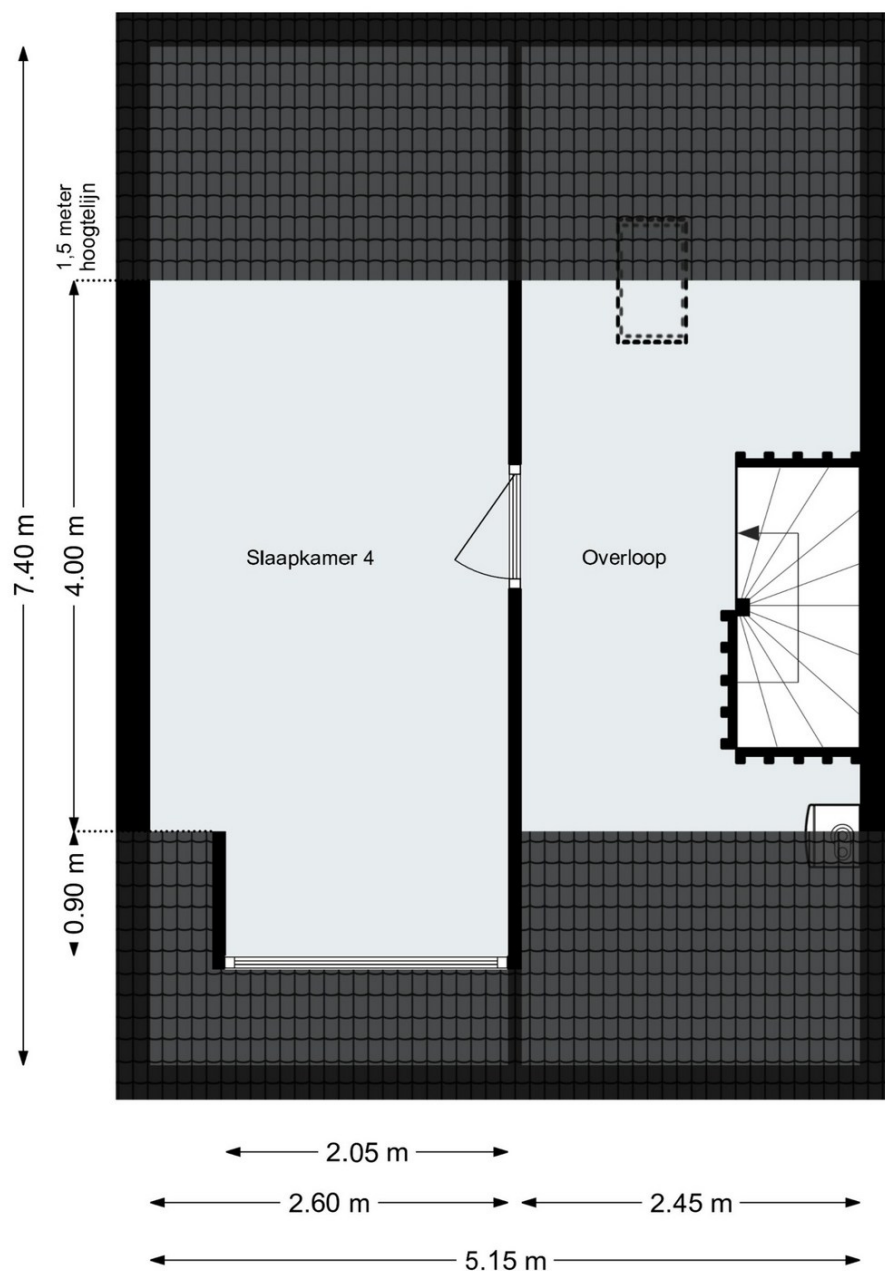
Verdieping 1



** 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-0133



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 F

Perceel 7185

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 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning algemeen				
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel Videodeurbel	X			
Rookmelders Koolmonoxidemelder	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Vliegenhorren	X			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Keukenmeubel	X			
Gasfornuis	X			
Gaskookplaat				X
Inductiekookplaat				X
Keramische kookplaat				X
Elektrische kookplaat				X
(Combi)magnetron				X
Magnetron				X
Oven	X			
Koelkast				X
Vriezer				X
Koel/Vriescombinatie (los)		X		
Vaatwasser	X			
Afzuigkap / schouw	X			
Afzuigkap recirculerend				X
Kokend waterkraan	X			
Koffieapparaat				X
Wasmachine		X		
Wasdroger				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Kast in badkamer	X			
Raamdecoratie				
Gordijnrails				X
Gordijnen Inbetween				X
Vouwgordijnen				X
Rolgordijnen				X
Jaloezieën Luxaflex				X
Lamellen				X
Vitrages				X
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				X
Houtenvloer	X			
Laminaat	X			
PVC-vloer				X
Vinyl-vloer Linoleum Marmoleum				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Warmwatervoorziening / CV				
Combiketel met toebehoren	X			
Warmtepomp				X
Thermostaat	X			
Warmte terug Win systeem				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard met / zonder toebehoren				X
Allesbrander				X
Palletkachel				X
Houtkachel				X
Gaskachel(s)				X
Verlichting				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken				
Losse kast(en) <i>(kleine slaapkamer + TV-meubel)</i>	X			
Boeken/legplanken	X			
Werkbank				X
Vast bureau				X
Isolatievoorzieningen en dergelijken				
Voorzetramen				X
Zonnepanelen	X			
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder				X
Overkapping	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast <i>(staand)</i>				X
Overige zaken				
Schilderijophangstelsysteem				X
Radiatorafwerking				X

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:

