

Welkom thuis!



Coehoornstraat 49

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Coehoornstraat 49
Bergen op Zoom

€ 349.500,- k.k.
Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte ± **120 m²**
Inhoud ± **485 m³**
Perceel (volgens Kadaster) **98 m²**

Bouw

Typewoning	Tussenwoning Eengezinswoning
Bouwjaar (volgens BAG)	1890
Bouwaard	Traditioneel uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Beton Verdiepingen Hout
Dak	Mansardedak (Fransekap) met pannen bedekt
Kozijnen	Hout

Installatie

Verwarming	Combiketel: Nefit Trendline (2014)
Warm Water	Via combiketel
Elektra	8 groepen 2 Aardlekschakelaars

EnergieLabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Volledig dubbelglas
- ✓ Deels HR++ Beglazing
- ✓ Dakisolatie

Omschrijving

Sfeervol wonen aan de rand van de Bergse Binnenstad? Dan hebben wij hier een mooi pareltje voor je aan de Coehoornstraat 49 Bergen op Zoom! Deze instapklare tussenwoning is misschien precies waar jij naar zoekt. Met verrassend veel leefruimte, een knusse tuin én grote woonkamer op een toplocatie zijn starters en herstarters hier helemaal op hun plek. Hier voel je je meteen thuis!

Deze gezellige woning stamt uit 1890. Dat voel je aan alles – sfeer en karakter, maar dan mét hedendaags wooncomfort. Mooie hoge plafonds van liefst 3,4 meter zorgen meteen voor een wow-gevoel zodra je binnenkomt. Licht en lucht krijgen vrij spel; het heerlijke leefgedeelte voelt daardoor extra ruimtelijk en open. Niet gek dus, dat iedere bezoeker enthousiast binnen komt lopen.

Je komt het huis binnen via een knusse entree. Loop door en je staat meteen in die opvallende woonkamer. Zet hier gerust een flinke bank neer of een stoere eettafel; er is plek zat! De moderne keuken sluit naadloos aan; helemaal in stijl ingericht en lekker praktisch georiënteerd. Alles wat je nodig hebt, is er: koken, eten, samen zijn – het kan er allemaal.

Je hebt maar liefst drie slaapkamers tot je beschikking, ideaal als werkplek, garderobekamer of kinderkamers. Laat je verbeelding maar de vrije loop; de kamers zijn licht en fris en passen zich moeiteloos aan jouw woonwensen aan. Leuke details als het originele metselwerk en de balken van de dakconstructie zijn mooi in beeld. En ontspannen dat doe je helemaal in je eigen wellness badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel.

Barbecueën? Ja hoor, ook dat kan gewoon! De achtertuin van bijna 9,5 meter diep vraagt niet om uren tuinieren maar biedt genoeg plekje om 's zomers te barbecueën, vrienden uit te nodigen of lekker in het zonnetje te zitten met een kop koffie en een goed boek. Precies zoals het hoort bij een patio/stadstuin.

Midden in de gewilde wijk Vestinggronden-Zuid ligt de Coehoornstraat. Een rustige straat, maar met álles op loopafstand. Boodschappen doen? Hoppakee, je bent zó bij de supermarkt, leuke winkels of gezellige horeca. Of trek je liever het groen in? Geen probleem; stadspark “Kijk In De Pot” is letterlijk om de hoek. Ideaal voor een ochtendwandeling of relaxed picknicken na het werk.

Uitvalswegen? Binnen een paar minuten zit je op de snelweg richting Rotterdam, Breda of Antwerpen. Handig als je soms de stad uit wilt, maar verder vooral wilt profiteren van het bruisende stadsleven. Bergen op Zoom heeft nu eenmaal alles wat je wenst qua voorzieningen, cultuur en historie.

Nog zo'n pluspunt: de woning heeft energielabel C en verkeert in prima staat van onderhoud. Je hoeft niet te verbouwen of te klussen – gewoon sleutels ontvangen, je spullen neerzetten en direct lekker gaan wonen. Daarmee onderscheidt het huis zich echt van andere woningen in deze prijsklasse.

Zie jij jezelf hier al wonen?



Pluspunten:

- ✓ In-stap-klaar starterswoning!
- ✓ 3 slaapkamers!
- ✓ Gloed nieuwe badkamer!
- ✓ Stadscentrum om de hoek!

Begane grond

Entree:

Wat een binnenkomst van de woning in deze langwerpige hal. De sfeer en gezelligheid van de woning is hier al direct te proeven. Denk aan de sierlijsten op de wand en de balken die mooi in het zicht zijn behouden. De jassen kunnen worden opgehangen in het nisje.

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

Woonkamer:

Riante doorzonwoonkamer met lekker veel lichtinval. De hoogte van maar liefst 3,40 meter geeft het geheel een statig gevoel. Deze sfeervolle woonkamer is slim en mooi aangepakt. De opening met de balkenconstructie in beeld en de nog aanwezige schouw maken het gezellige plaatje alleen maar compleet. Door de lengte van de kamer kun je hier makkelijke en royale zit- en eetgroep kwijt.

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

Keuken:

De gesloten keuken is keurig van formaat om de heerlijkste gerechten aan te bereiden. Door de neutrale kleurstelling, kun je met een paar leuke accessoires de keuken helemaal eigen maken. Via het keukenraam is er mooi zicht op de patiotuin. In de keuken tref je in de vaste kast de combiketel. Via het luik is er toegang tot een extra bergruimte voor de vakantieoffers en kerstversiering.

De keuken met een composietwerkblad is voorzien van:

+ 4-pits Inductiekookplaat

+ Afzuigkap

+ Koelkast

+ Oven

+ Vaatwasser

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

Bijkeuken:

De voormalige douche is momenteel in gebruik als een berging/bijkeuken. Handig voor de tuinkussens en je gereedschap die je wilt opbergen. De bijkeuken geeft toegang tot de tuin en het toilet.

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

Toilet:

Keurige toiletruimte, welke voorzien is van een wandcloset.

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







Smakelijk eten!





Eerste verdieping

Overloop:

Ruime overloop waar je elkaar goed kunt passeren. Via de afgesloten trapopgang is er een vaste verbinding met de tweede-/zolderverdieping. De hal geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 1:

Een echte “masterbedroom” die aan de voorzijde van de woning is gelegen. Doordat de kamer slim is ingedeeld en over de gehele breedte van de woning is betrokken, kun je hier makkelijk een tweepersoonsbed kwijt. In de vaste kasten-nis kun je al wat kleding kwijt, maar er is nog steeds veel plek over voor meerdere kledingkasten. Mooi detail is dat de kapconstructie mooi in het zicht is behouden. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 2:

Aan de achterzijde een tweede slaapkamer van een prima formaat. Een leuke logeerkamer of werkkamer voor de thuiswerkers onder ons. De uit nature ontstane nis zorgt dat je er een mooie kledingkast in kwijt kunt. Met een bed en bureau wordt het ook een leuke kinderkamer. Sfeerdetail is het schoonmetselwerk wat in het zicht is behouden, een echte blikvanger van de kamer. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, grotendeels gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Badkamer:

De geheel vernieuwde badkamer is een super fijne plek om je op te frissen. Na een dagje hard werken duik je lekker het bad in terwijl je kijkt naar je favoriete serie. Dat is nog eens luxe ontspannen! Via het flinke dakraam kan het daglicht goed binnenstromen en kan de ruimte goed worden geventileerd. De frisse en ook warme kleurstelling van badkamer maken het plaatje compleet.

De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel met dubbele wastafel
- + Douchecabine met regendouche
- + Handdoeken radiator
- + Ligbad
- + Wandcloset

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









Tweede verdieping

Slaapkamer 3:

Eén van de extraatje van de woning is de derde slaapkamer op de zolderverdieping. Ook hier is de sfeervolle afwerking doorgetrokken. De kapconstructie is vol in het zicht behouden, net als het schoonmetselwerk. Plaats hier een tweepersoonsbed en maak hier een je eigen verdieping van. Achter de handige knieschotten is er wat bergruimte. Via de beide dakramen kan er lekker veel daglicht binnestromen.

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



Buiten

Achtertuin:

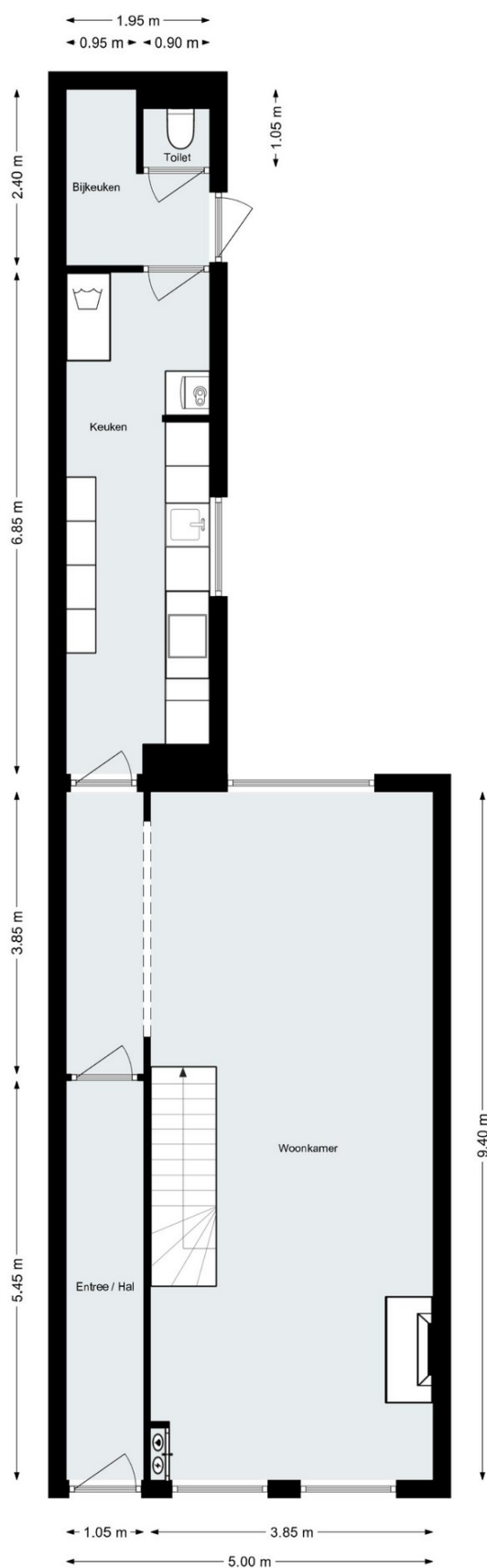
Patiotuin wat helemaal past bij deze stadswoning. Met een lengte van bijna 9,5 diep is de tuin verrassend ruim. Plaats een leuke lounge-set en geniet van een heerlijke barbecue avonden met je vrienden. De tuin is afgewerkt met kunstgrasmaten, Met een paar leuke bloempotten fleur je de tuin helemaal op.





Plattegrond

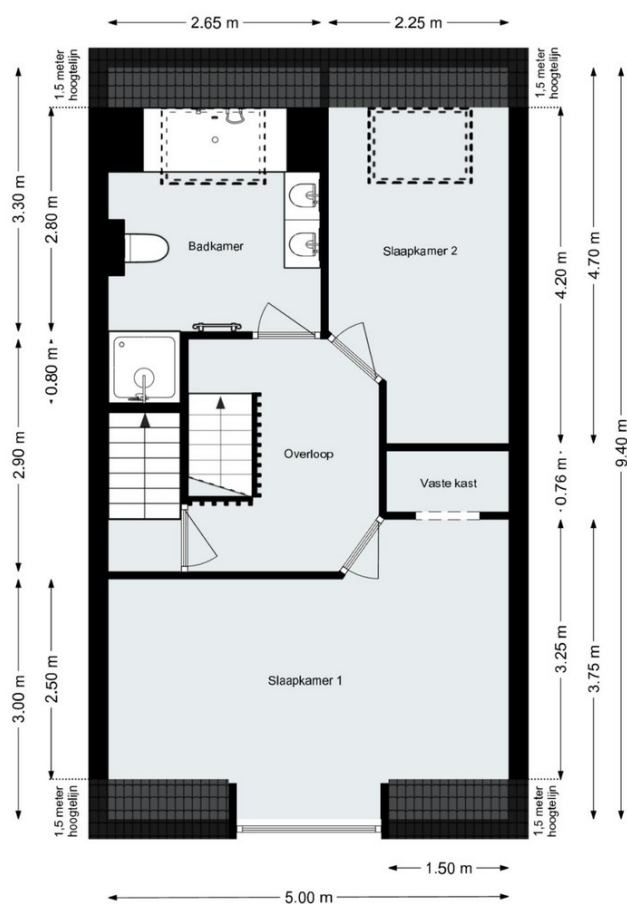
Begane grond



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

Plattegrond

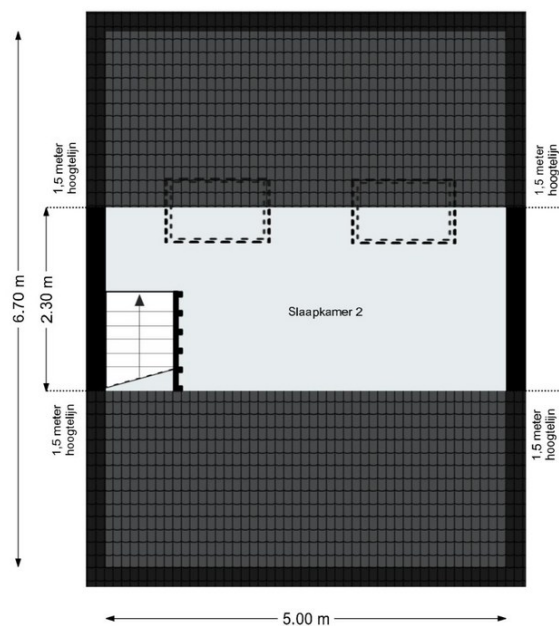
Verdieping 1



* 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-0136



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 H

Perceel 1177

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 12 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				V
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	V			
Schotel/antenne				V
Brievenbus	V			
(Voordeur)bel ~~Videodeurbel~~	V			
Rookmelders ~~Koolmonoxidemelder~~	V			
Screens				V
Rolluiken	V			
Zonwering buiten				V
Vliegenhorren				V
Keuken (inbouw)apparatuur				
Keukenmeubel	V			
Gasfornuis				V
Gaskookplaat				V
Inductiekookplaat	V			
Keramische kookplaat				V
Elektrische kookplaat				V
(Combi)magnetron				V
Magnetron				V
Oven	V			
Koelkast	V			
Vriezer	V			
Koel/Vriescombinatie				V
Vaatwasser	V			
Afzuigkap / schouw	V			
Afzuigkap recirculerend				V
Kokend waterkraan				V
Koffieapparaat				V
Wasmachine			V	
Wasdroger		V		
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	V			
Wastafel(s)	V			
Toiletaccessoires	V			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				V
Waterslot wasautomaat		V		
Sauna met / zonder toebehoren				V
Raamdecoratie				
Gordijnrails	V			
Gordijnen ~~Inbetween~~	V			
Vouwgordijnen (Pliche)	V			
Rolgordijnen	V			
Jaloezieën ~~Luxaflex~~	V			
Lamellen				V
Vitrages				V
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				V
Houtenvloer				V
Laminaat	V			
PVC-vloer				V
Vinyl-vloer Linoleum Marmoleum				V

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

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:

