

Welkom thuis!



Engelsestraat 36

Bergen op Zoom

van
goedehuizen
makelaar



Engelsestraat 36
Bergen op Zoom

€ 579.500,- k.k.
Oplevering in overleg

Maatvoering

Woonoppervlakte **170 m2** | Overige inpandig: **40 m2**
Inhoud **Ongeveer 800 m3**
Perceel (volgens Kadaster) **94 m2**

Bouw

Typewoning **Herenhuis | Tussenwoning | Rijksmonument**
Bouwjaar (volgens BAG) **1886**
Bouwaard **Traditioneel uit metselsteen opgetrokken**
Vloeraard **Beton | Verdiepingen: Hout**
Dak **Schilddak met pannen bedekt**
Kozijnen **Hout**

Installatie

Verwarming **Combiketel: Intergas**
Warm Water **Via combiketel**
Elektra **6 + kookgroep | 2 aardlekschakelaars**

Energielabel



Energiebesparende maatregelen

- ✓ Voorzetramen
- ✓ Deels dubbelglas
- ✓ Dakisolatie

Omschrijving

Welkom bij Scheerdis: een historisch herenhuis met eigentijdse allure. Droom je ervan te wonen in een pand dat een verhaal vertelt? Ben jij het type stadsgenieter, liefhebber van architectuur met pit, of een doorstromer die geen genoegen neemt met dertien-in-een-dozijngedoe? Stop met zoeken! Engelsestraat 36 – oftewel “Scheerdis” – is precies het huis waar jij wild van wordt.

Historie en sfeer met een twist. Laten we eerlijk zijn: wonen in een rijksmonument is echt niet voor iedereen. Maar als je houdt van karakter en originaliteit, dan kun je je hart ophalen aan dit herenhuis uit 1886. En ja, je leest het goed: een **echte** herenwoning, met alles wat daarbij hoort. Hoge plafonds, fraaie raampartijen, ornamenten – de sfeer is meteen voelbaar zodra je over de drempel stapt.

Je zit hier midden in het oude stadshart van Bergen op Zoom, net om de hoek van gezellige winkels, koffietentjes en natuurlijk het beroemde Markiezenhof. Maar als je rust zoekt, heb je dankzij de besloten patio van 17 m² ook je eigen rustige buitenplek. Even geen zin in pottenkijkers of gedoe? Hier geniet je ongestoord van je kop koffie, een BBQ met vrienden of gewoon lekker nietsdoen met een goed boek.

En nu komt misschien wel het spectaculairste: het unieke dakterras. Niet zomaar een paar planken op het dak, maar een echte plek waar de stad aan je voeten ligt. Uitzicht op de “Peperbus” (ja, dñe!) en op de sfeervolle daken van het oude centrum zorgen ervoor dat elke zonnige dag voelt als een vakantie. Perfect voor een after-dinner drink, een spontaan feestje of gewoon het gouden uurtje meepikken als de dag in nacht overgaat. Je moet het echt komen ervaren.

Authentiek & functioneel: gewelvenkelder én entresol. Ben je een wijnliefhebber, hobbykok of juist een creatieve geest die extra ruimte zoekt? In de gewelvenkelder ligt jouw kans om eens écht iets unieks te doen. Bewaar je persoonlijke collectie wijnen, maak er een stoere mancave van of een atelier voor je projecten. En voor de thuiswerkers: de entresol is de ideale werkplek, heerlijk licht en vrij uitkijkend over het huis. Productief én inspirerend!

Aan ruimte hier geen gebrek dat valt direct al op als je woning binnenstapt. Aan praktisch zaken als een berging is ook gedacht. Een hobbykok? Dan weet jij wel raad met deze leef-keuken die grenst aan de gezellig patiotuin. Met 2/3 slaapkamers vol karakter en sfeer is er voor iedereen een plekje te vinden in huis. En jezelf even opfrissen? Dat doe je in de eigentijdse en speelse badkamer.

Oké, met een energielabel D denk je misschien: “Kan ik dan nog wel lekker stoken?” Absoluut! Dankzij slimme ingrepen biedt Scheerdis volop comfort, zónder dat je de charme van vroeger hoeft in te leveren (zelfs vloerverwarming in de kelder). Het huis heeft een goede staat van onderhoud zodat je woonplezier direct kan beginnen.

Voor wie is Scheerdis? Het antwoord: speciaal voor mensen die snakken naar iets bijzonders. Doorstromers die klaar zijn voor hun volgende stap, stadsmensen die willen leven met alles binnen handbereik, en liefhebbers die graag wonen op een plek met geschiedenis en aanzien.



Pluspunten:

- ✓ **Karaktervol Rijksmonument!**
- ✓ **Royaal dakterras met waanzinnig uitzicht!**
- ✓ **Verrassend ruim herenhuis!**
- ✓ **Entresol, gewelvenkelder en meer...!**

Begane grond

Entree / Woonkamer:

Via de openslaande deuren stap je deze woning binnen en je voelt direct de warme sfeer en vooral de ruimte die deze woning te bieden heeft. Dat is nog eens een binnenkamer. Het ruim 4 meter hoge balkenplafond is naast het vele glas-in-lood de blikvanger van de woning. Wil je een klein winkeltje of kantoor aan huis, waar je visite kunt ontvangen? Dan is dit zeker een ideale ruimte. De kamer geeft toegang tot de kelder, een praktische berging/bijkeuken en de hal. De meterkast is mooi en handig weggewerkt.

De ruimte is afgewerkt met een natuurstenenvloer, gestuukte wanden en een balkenplafond.

Berging/Bijkeuken:

Vaak kun je bij een dergelijke stadwoning nergens je fiets kwijt. Nou hier wel. In de praktisch berging is er ruimte zat voor een aantal fietsen. De ruimte is zo slim van opzet dat je hier ook de witgoedaansluiting aantreft. Hierdoor wordt het haast een bijkeuken. Extra vriezer, boodschappen voorraad en wat al niet meer kun je hier kwijt.

De ruimte is afgewerkt een tegelvloer.

Hal:

Ook een dergelijke hal als deze past helemaal in het plaatje. De lengte van de woning wordt hier alleen maar benadrukt. De hal heeft toegang tot het toilet, de trapopgang en de keuken. Een paar leuke details zoals het nisje zorgen dat je altijd wordt verrast in je hal en trapopgang.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, gestuukte wanden met metrotegels lambrisering en een gestuukt plafond.

Keuken:

Achter in het huis tref je de eetkeuken. Menig hobbykok weet wel raadt met deze keuken om de heerlijkste gerechten te koken. Een blikvanger is het fotobehang van de Markthal van Rotterdam. Je krijgt direct trek in wat lekkers. De keuken is tijdloos en heeft ook zijn karakter goed behouden. Zo is de schouw waaronder het gasfornuis staat behouden en kun je via de openslaande deur (met glas-in-lood ramen) de patio tuin betreden. Het keukenblok heeft door de lades veel praktische bergingruimte en lekker veel werkruimte aan het kunststof aanrechtblad.

De keuken is onder andere voorzien van:

- + 7-pits Stoves Gasfornuis met 4 Ovens
- + Afzuigkap in schouw
- + Koel-/Vriescombinatie (los)
- + Vaatwasser

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

Toilet:

Via de hal kom je in de extra ruime toiletruimte uit die voorzien is van een wandcloset en een ouderwets fonteintje. Ook in het kleinste kamertje van het huis is de sfeer te proeven.

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

Entresol:

Boven de berging van de begane grond is een leuke entresol gecreëerd. Dit is bij uitstek de ideale werkkamer die in de huidige tijd haast niet meer is weg te denken. Hier kun je in alle rust aan het werk terwijl je ook een oogje in het zeil kunt houden op een gedeelte van de begane grond. Via de openslaande paneeldeuren is de kamer te bereiken.

De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, grotendeels gestuukte wanden en een balkenplafond.







Smakelijk eten!







Verdieping 1

Overloop:

Een praktisch en ruime overloop die toegang geeft tot twee slaapkamers, de badkamer en de tweede verdieping. De originele paneeldeuren zijn behouden net als het houtwerk van de trapbalustrade. De ruimte is afgewerkt met een marmoleum vloer, gestuukte wanden en een balkenplafond.

Slaapkamer 1:

In de voormalige woonkamer is de eerste slaapkamer van ruim 25 m² vloeroppervlakte. Dit is nog eens een “masterbedroom” te noemen. Het is een heerlijk sfeervolle slaapkamer met een haardpartij, het glas-in-lood en het uitzicht op de andere prachtige panden van de Engelsestraat. Een tweepersoonsbed, kledingkasten en een bureau: het past er allemaal met gemak in. Het is haast een studio waar tienerkinderen wel raadt mee weten. De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

Slaapkamer 2:

Aan de achterzijde is de tweede slaapkamer die met ruim 22 m² ook royaal van formaat is te noemen. Ook hier is er een haardpartij waar je met een leesboek even in alle rust kunt lezen. Door de indeling is er een nis ontstaan waar je een royale haast inloopkast kunt creëren voor al je kleding. Mocht de kast niet vol zijn? De winkeltjes zijn om de hoek. In de kamer kun je makkelijk een ruim tweepersoonsbed en nog een aantal kledingkasten in kwijt. Er blijft dan nog steeds veel bewegingsruimte over. Via de raampartijen is er niet alleen uitzicht op de patiotuin, maar de Peperbus is te zien.

De ruimte is afgewerkt met de originele houtenvloer, glasvezelbehangen wanden en het originele zachtboard panelen plafond.

Badkamer:

Fris jezelf helemaal op in deze gezellige en ruime badkamer vol met leuke details. De muurankers zijn in het zicht net als de trapopgang naar de tweede verdieping. Het geeft de badkamer niet alleen een ruimtelijker gevoel, maar ook een stoer karakter. Met de kleuren op de wanden zorgt het voor een aangename – geen 13 in dozijn – badkamer.

De badkamer is voorzien van:

- + Badkamermeubel met enkele wastafel
- + Douchecabine
- + Wandcloset

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een balkenplafond.









Verdieping 2

Slaapkamer / Multifunctionele ruimte:

We kunnen wel begrijpen dat deze ruimte als een familiekamer gebruikt gaat worden. In alle rust en gevoel van vrijheid met het gezin op de bank ploffen om een leuke film te kijken. Of wordt dit de plek waar de tieners zich gaan terugtrekken met een groep vrienden om te gamen? Het is hier allemaal mogelijk. Net als het creëren van een eigen slaapkamer voor jou en je partner. Met een gaskachel heb je deze verdieping binnen een mum van tijd warm gestookt. Een knusse en stiekem hele ruime zolderverdieping waar het dakbeschot en de balken keurig in het zicht zijn behouden. In de vaste kast hangt de combiketel. Ook heel handig is het aanrechtblad met een spoelbak. De zolderkamer heeft toegang tot het dakterras. De ruimte is afgewerkt met een marmoleumvloer.

Dakterras:

In het vroege voorjaar kun je hier al helemaal genieten van het zonnetje. Wat een extraatje van het huis. Met één van de mooiste uitzichten over een deel van de stad en de welbekende Peperbus. Het terras is ruim genoeg voor een lekker lounge-set of tuinmeubel om aan te eten. Met een barbecue is het hier zomers genieten van familie en vrienden. Een privacy-volle buitenruimte in het hartje van binnenstad.







*Dakterras
met uitzicht!*



Buiten & Gewelven kelder

Patiotuin:

Achter de keuken is de patiotuin. Een sfeervolle plek om samen even terug te trekken en in alle rust samen te eten of te borrelen na een dag hard werken. De markies aan de achtergevel past helemaal in het plaatje. In het plantenbordes zijn een paar leuke vast platen en door de hangplanten lijkt het wel een stukje Frankrijk in je eigen tuin. De tuin is voorzien van sierbestrating.

Tuinberging:

In het nisje van de tuin is een kleine berging gecreëerd waar het tuingereedschap in kan worden opgeborgen en je eventueel je barbecue droog kunt stallen tijdens de wintermaanden. De berging is voorzien van elektra.

Kelder/Berging:

Aan berging geen gebrek. Onder het huis schuilt een ruime gewelvenkelder voor een flinke wijnvoorraad. Het is een mooie ruimte die momenteel in gebruik is als atelier. De kelder is zelfs verwarmd. Er zijn zo nog talloze mogelijkheden hoe je deze extra vierkante meters kunt gebruiken. Als mancave of loungeplek voor de kids? Een heel leuk detail is de aanwezige waterput.

De ruimte is afgewerkt met een originele tegelvloer met vloerverwarming.





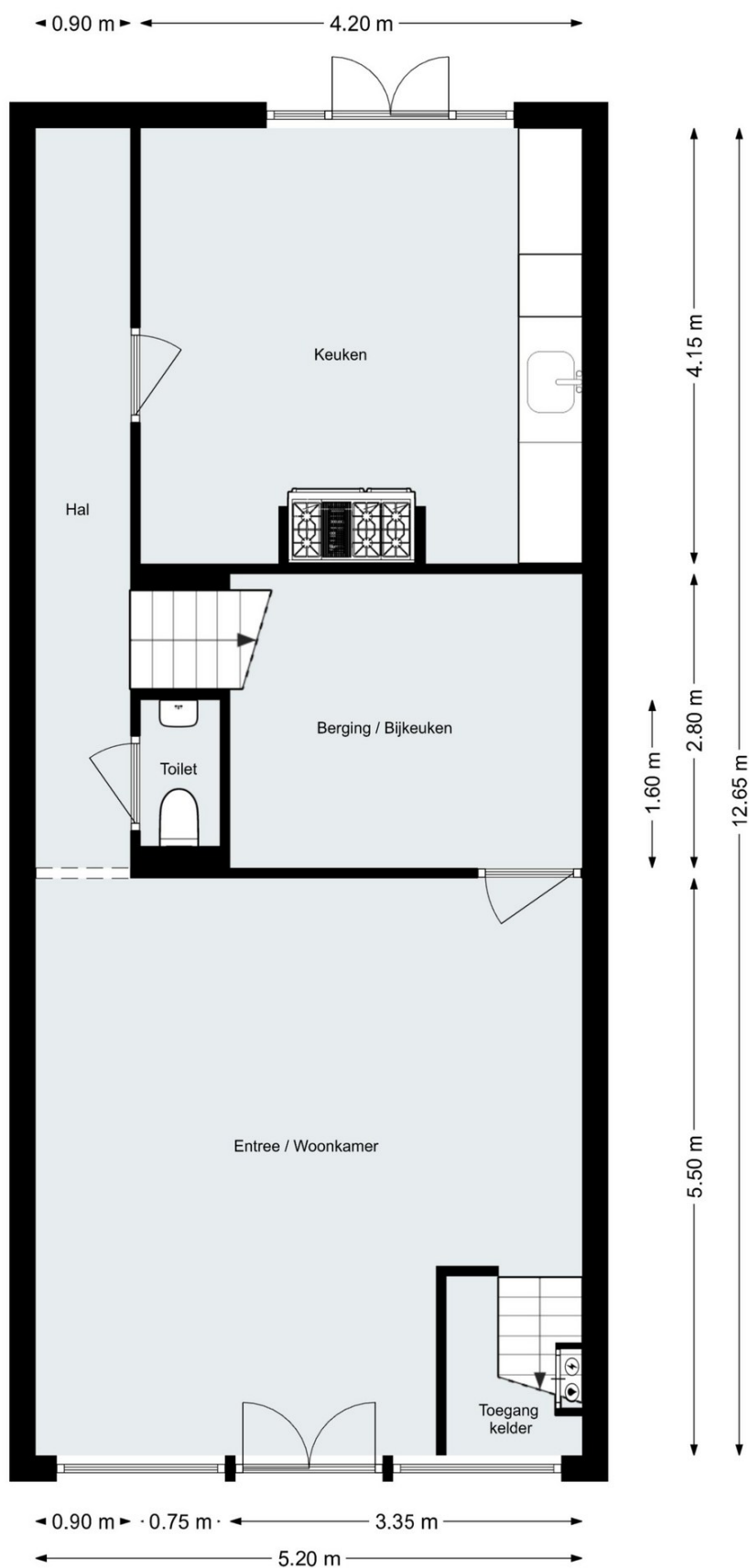


Gewelven kelder!



Plattegrond

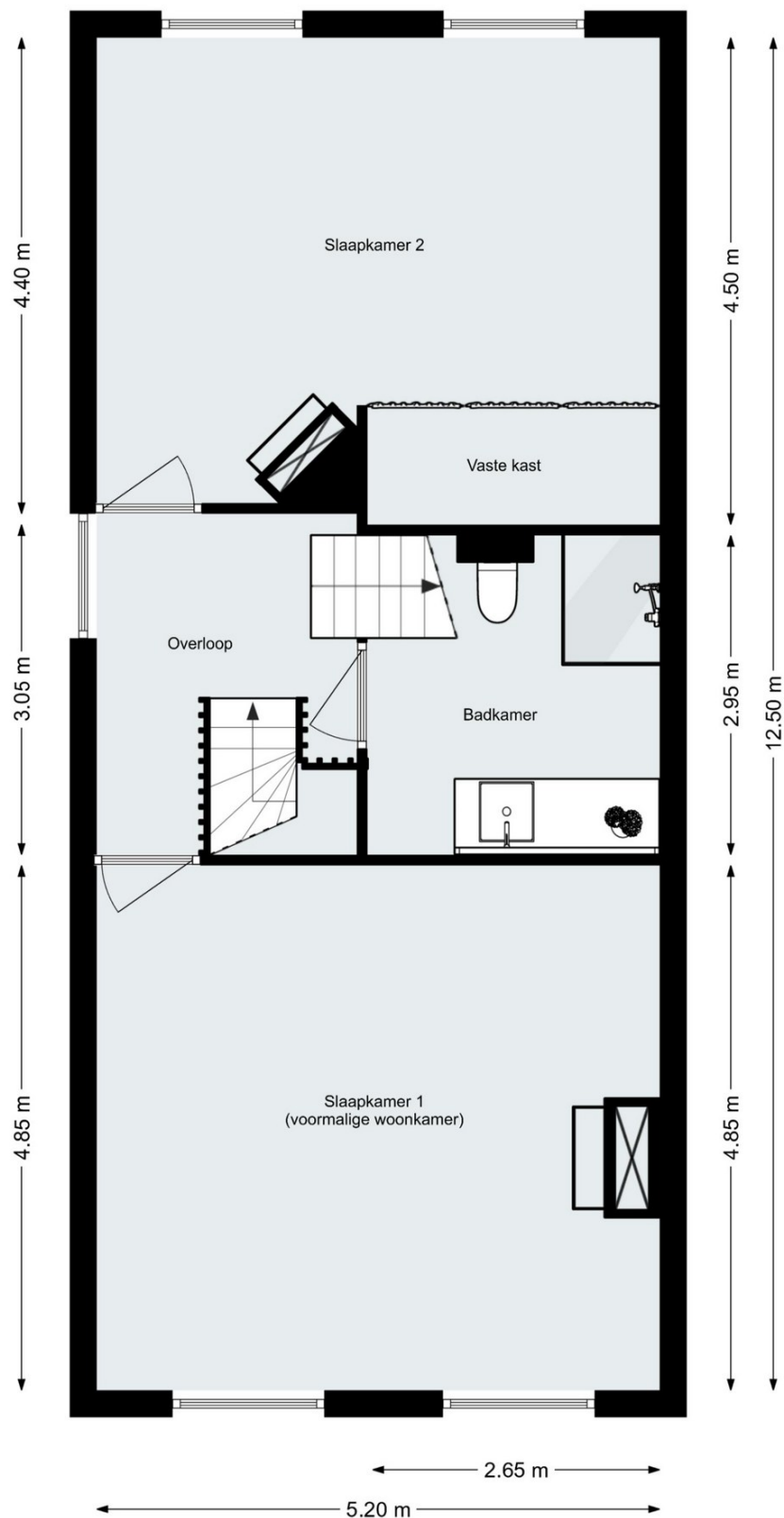
Begane grond



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

Plattegrond

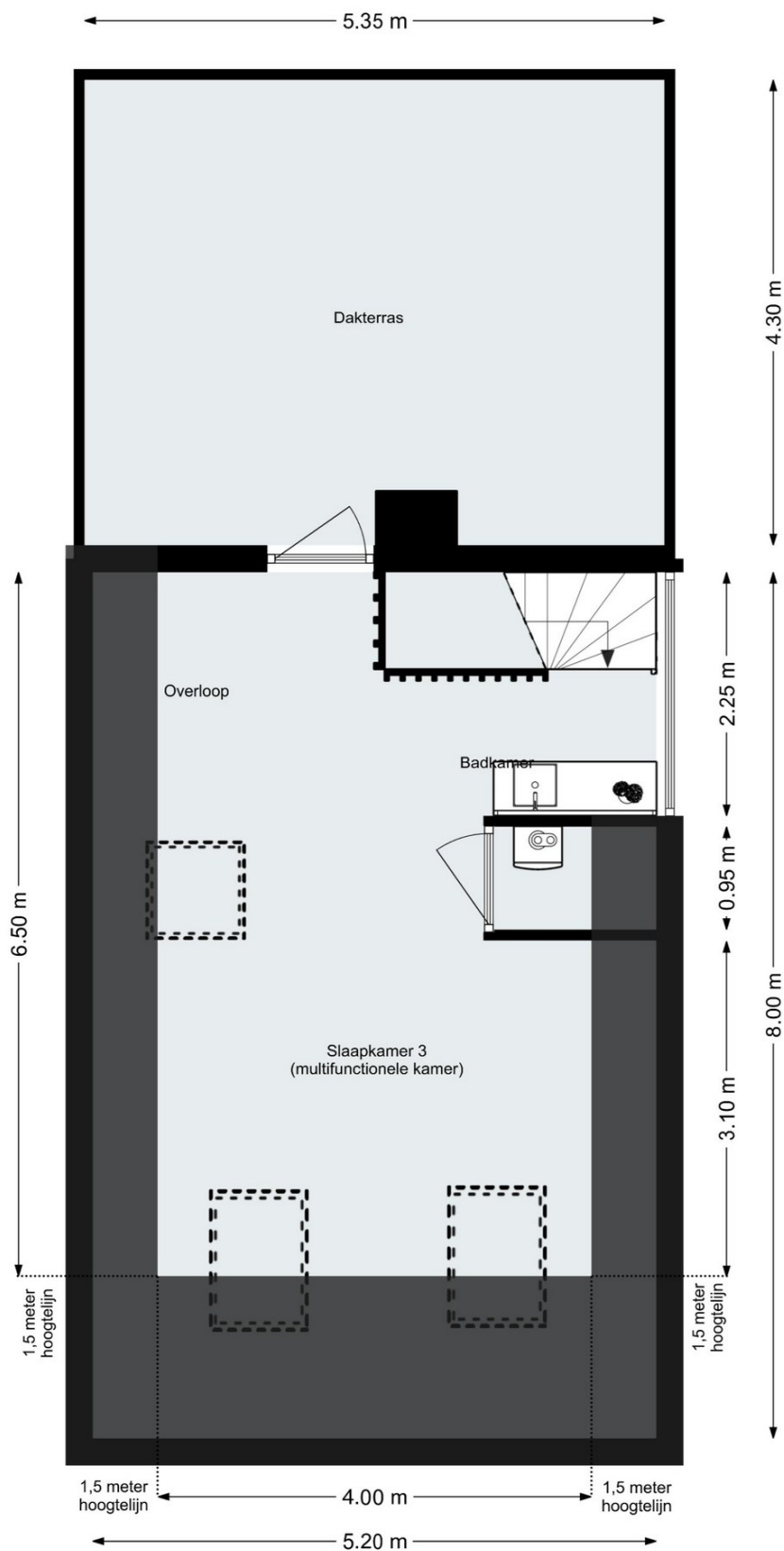
Verdieping 1



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

Plattegrond

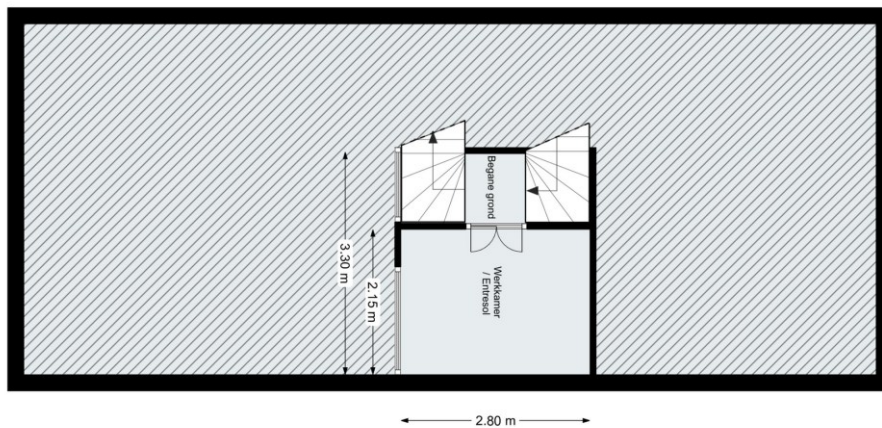
Verdieping 2



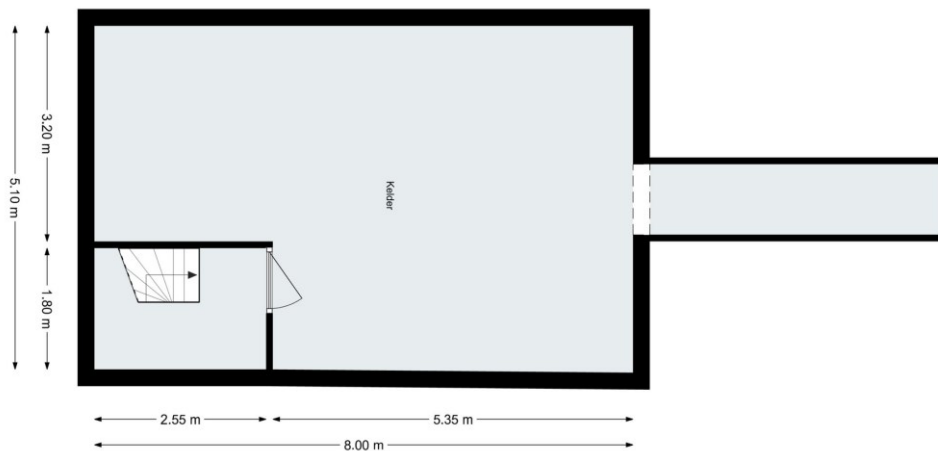
* Deze plattegrond is bedoeld als indicatie er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Begane grond - Entresol



Gewelven kelder



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: V-0126



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

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 G
Perceel 6219

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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:

