

# UW NIEUWE WONING

VINDT U BIJ HELMIG MAKELAARDIJ



## VOGELENZANG 7 BERGEN OP ZOOM

Koopsom € 895.000 k.k.



vastgoedpro 





# Omschrijving en kenmerken

Woning met mogelijkheden!

Aan de rand van Bergen op Zoom gelegen vrijstaande semi-bungalow te midden van recreatieve ontwikkelingen op een royaal perceel van ca. 16.770 m<sup>2</sup>.

De ligging is werkelijk ideaal grenzend aan natuur- en recreatiegebied de Bergse Heide en nabij de uitvalswegen. Het gebied kenmerkt zich door de vele wandel-, mountainbike- en ruiterspaden.

Verder biedt het bestemmingsplan op basis van de bestemming "wonen" de mogelijkheid beroepen aan huis en onder voorwaarden van een omgevingsvergunning te verkrijgen: kleinschalig kamperen, Bed en Breakfast en bedrijven aan huis. Door de grootte en ligging van het perceel biedt het de mogelijkheid tot het plaatsen van een mantelzorgwoning (uiteraard dient men aan de voorwaarden te voldoen). Meer informatie hierover is te verkrijgen bij ons kantoor.

De woning is o.a. voorzien van een royale eetkeuken, grote bijkeuken met douche en wc, grote L vormige woonkamer met houtkachel, 3 slaapkamers op de begane grond, moderne badkamer en een verdieping met de mogelijkheid van 1 of 2 slaapkamers.

Verder bevindt zich op het perceel een berging, royale schuur (vm. paardenstallen) met inpandige garage.

Kortom zoekt u een nieuwe uitdaging dan is deze woning beslist een bezichtiging waard.

## Kenmerken

<b>Soort woning</b>	semi-bungalow
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1984
<b>Inhoud</b>	900 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	249 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	243 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	16770 m <sup>2</sup>
<b>Onderhoud binnen</b>	goed
<b>Onderhoud buiten</b>	goed
<b>Ligging</b>	buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas (gedeeltelijk HR++)
<b>Type verwarming</b>	c.v.-ketel, Nefit, 2007
<b>Energie label</b>	C (geldig 31-03-2032)
<b>Aanvaarding</b>	in overleg

# Begane grond

hal/entree, wandafwerking schoonmetselwerk, travertin vloer, plafond afgewerkt met houten schroten;

meterkast met 10 groepen, kookgroep en aardlekschakelaars;

betegeld toilet met een fonteintje;

woonkamer voorzien van een schouwpartij met een open haard, wandafwerking stucwerk, parketvloer, plafond afgewerkt met houten schroten, deur naar tuin/terras;

tussenhal, wandafwerking stucwerk, travertin vloer, plafond afgewerkt met houten schroten;

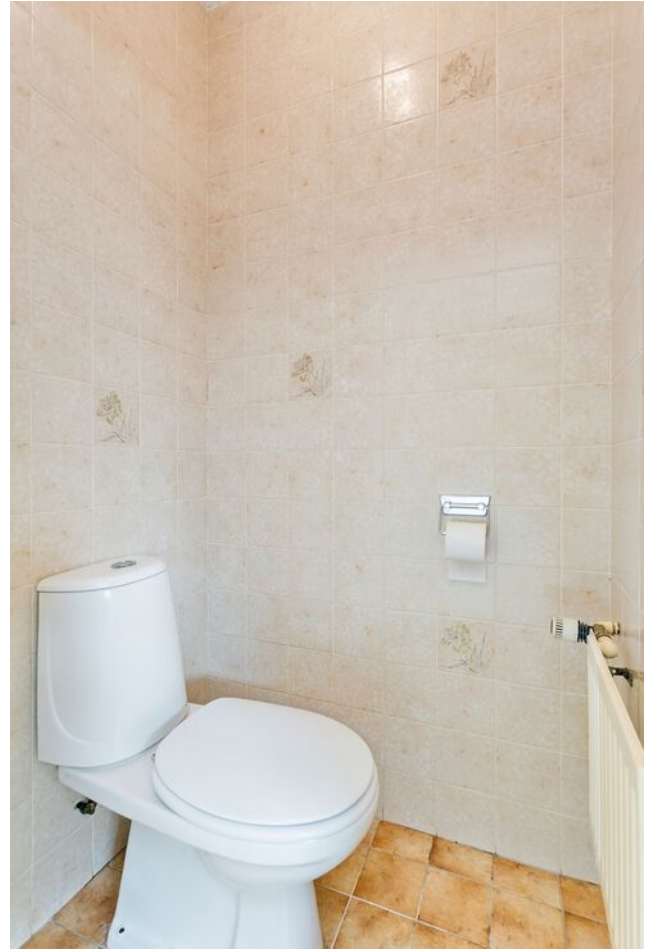
dichte woonkeuken, waarin geplaatst een hoekopgestelde inbouwkeuken, voorzien van een betegeld aanrechtblad met een dubbele spoelbak, inbouw keramische kookplaat, -elektrische oven, -vaatwasser en een afzuigkap, wandafwerking tegels, tegelvloer, plafond afgewerkt met stucwerk, deur naar tuin/terras;

bijkeuken met een stortbak, wasmachine-/droger aansluiting, betegelde doucheruimte en een betegeld toilet, wandafwerking tegels, tegelvloer, plafond afgewerkt met stucwerk, deur naar tuin/terras;









## begane grond - vervolg

hoofdslaapkamer, wandafwerking structuurverf, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met boardplaten, deur naar tuin/terras;

slaapkamer met een inbouwkast, wastafel en zonwering, wandafwerking stucwerk, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met boardplaten;

slaapkamer met een wastafelmeubel met een wastafel, wandafwerking structuurverf, vloer afgewerkt met tapijt, plafond afgewerkt met boardplaten;

betegelde badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche, wandcloset en een badkamermeubel met een dubbele wastafel;

vanuit de overloop een trap naar de verdieping.







Wash  
Your  
Worries  
Away

# Verdieping

slaap/hobby/werkkamer met 2 dakramen en opstelplaats HR-combiketel, wandafwerking stucwerk, vloer afgewerkt met tapijt, dakplaten in het zicht.



# De tuin en bijgebouwen



Tuin:

aangelegde parkachtige tuin, terras en paden bestraat met sierbestrating en voorzien van borders, weiland en bomen, afgesloten met een hekwerk en een elektrische poort.

Bijgebouwen:

berging;

schuur met paardenstallen en inpandige garage.







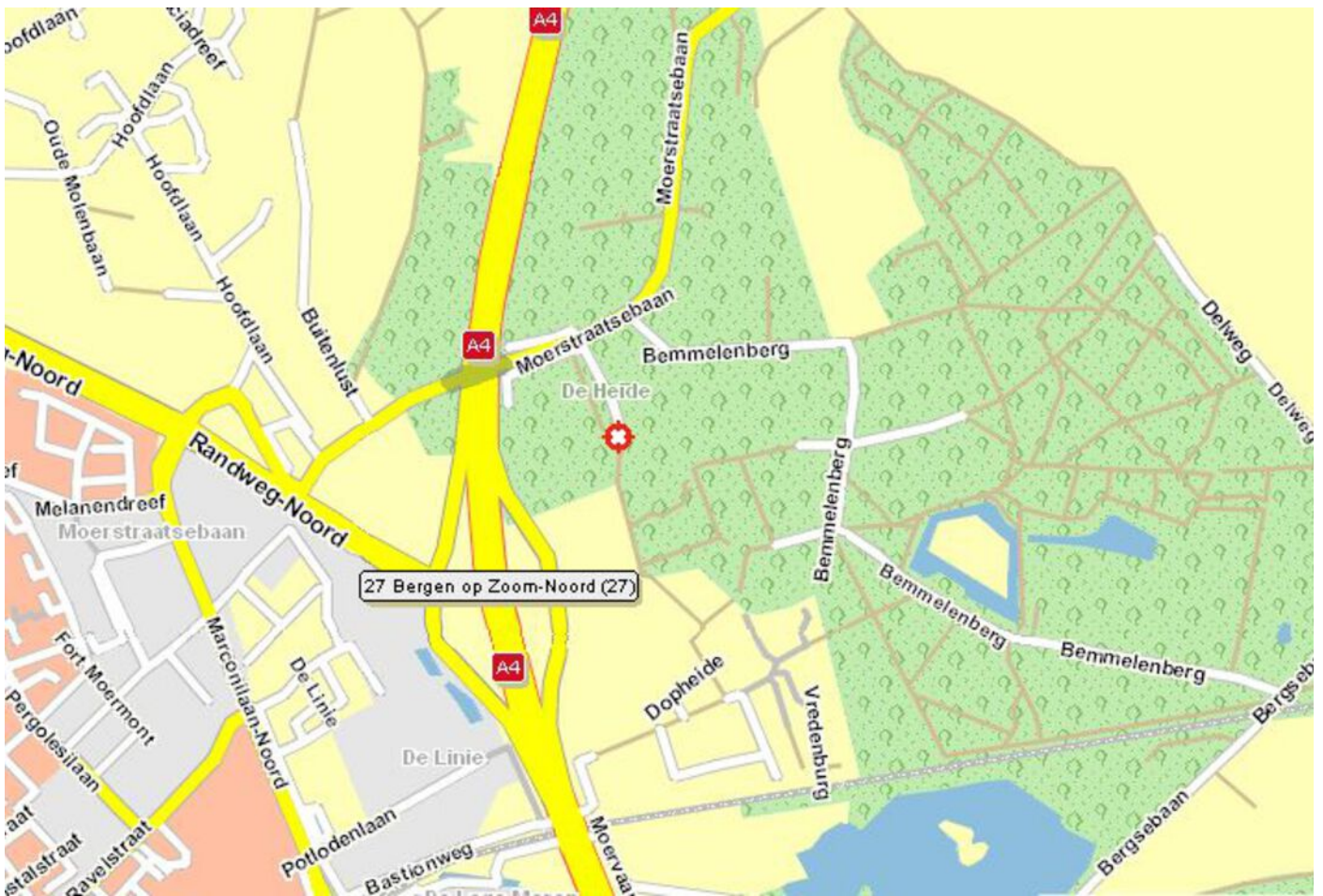








# Ligging



## Technische specificaties

Bouwaard:

Woonhuis:

Traditioneel gebouwd in spouw, opgetrokken in metselbaksteen, begane grondvloer uitgevoerd in beton, verdiepingvloer uitgevoerd in hout, onderschoten kap gedekt met pannen en pladakconstructie gedekt met kunststof dakbedekking.

Berging:

Traditioneel gebouwd in halfsteensmetselwerk, betonvloer, kap gedekt met pannen.

Schuur (vm paardenstallen):

Traditioneel gebouwd, opgetrokken in metselbaksteen, kap gedekt met patelplaten.

Isolatie:

De woning is voorzien van spouwmuur- en dakisolatie alsmede van isolerende beglazing (gedeeltelijk HR++).

Verwarming en warmwatervoorziening:

De woning is voorzien van centrale verwarming. De HR-combiketel (fabricaat Nefit, bouwjaar 2007), is geplaatst op de verdieping en voorziet tevens in warmwater.

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
<b>(Voorzet) openhaard met toebehoren</b>	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Bijkeuken en garage	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking			X
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			

# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonneluifel	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- Keuken boiler	X		
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten</b>			
- Radiatorfolie	X		

Tuin - Inrichting

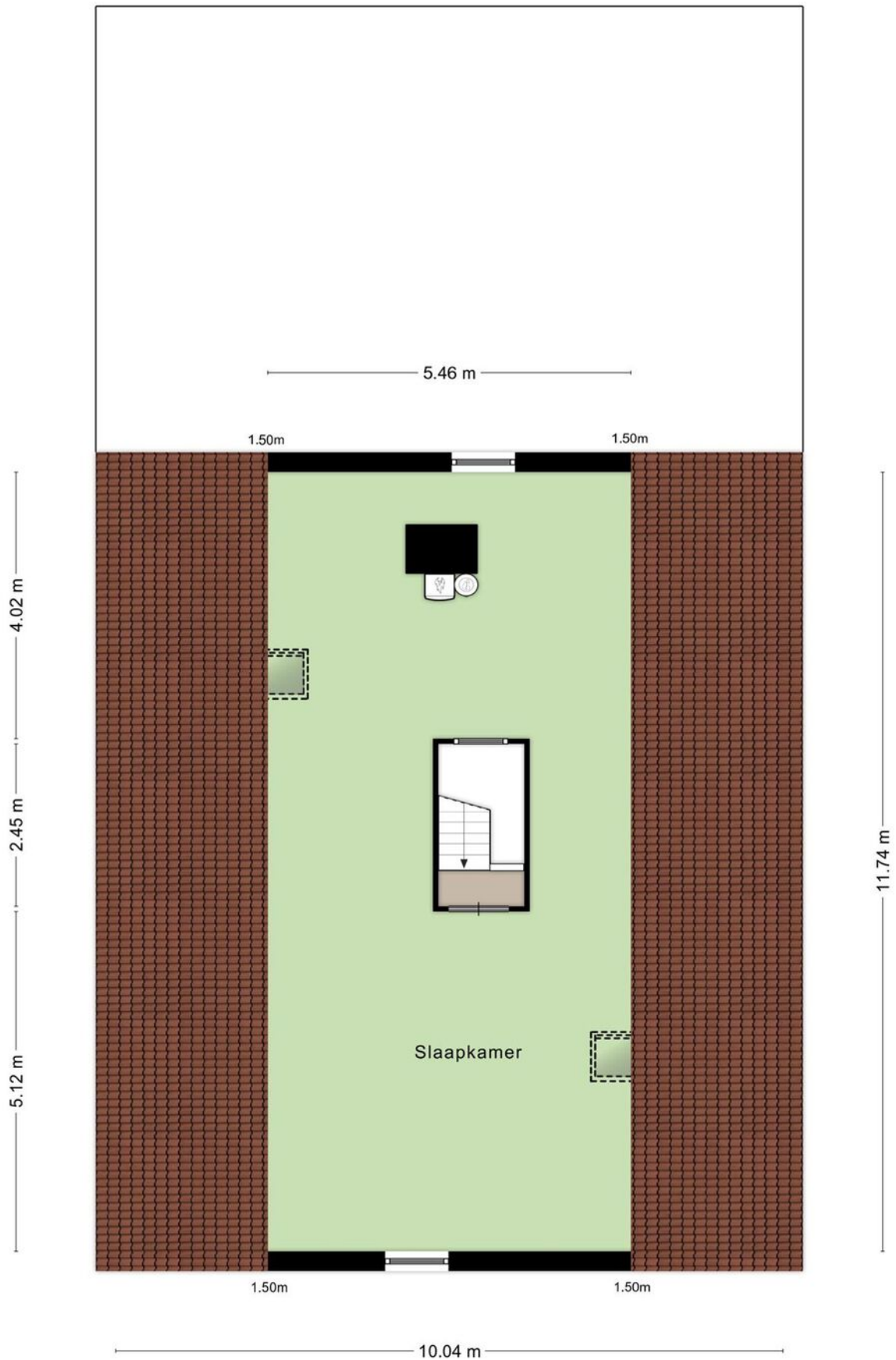
# Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuinaanleg/bestrating</b>	X		
<b>Bepanting</b>	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
<b>Buitenverlichting</b>	X		
<b>Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder</b>	X		
Tuin - Overig			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- (sier)hek	X		
- Elektrische poort	X		

# Plattegronden



# Plattegronden

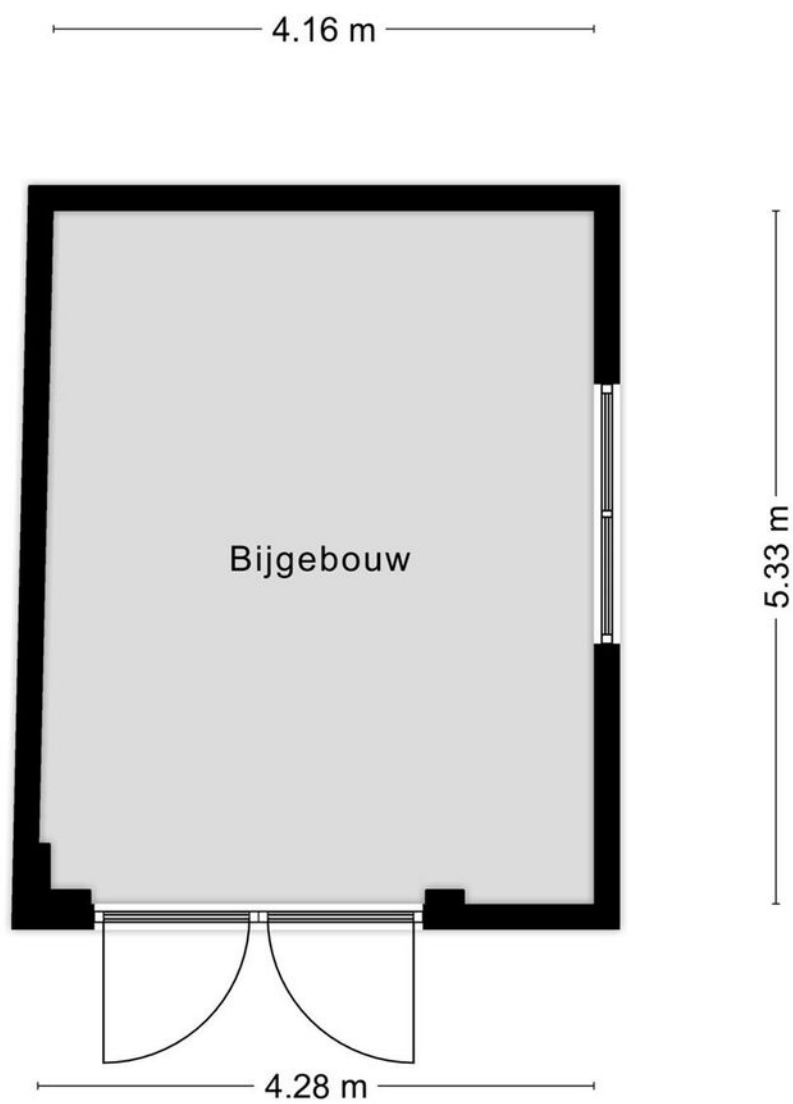


# Plattegronden





# Plattegronden



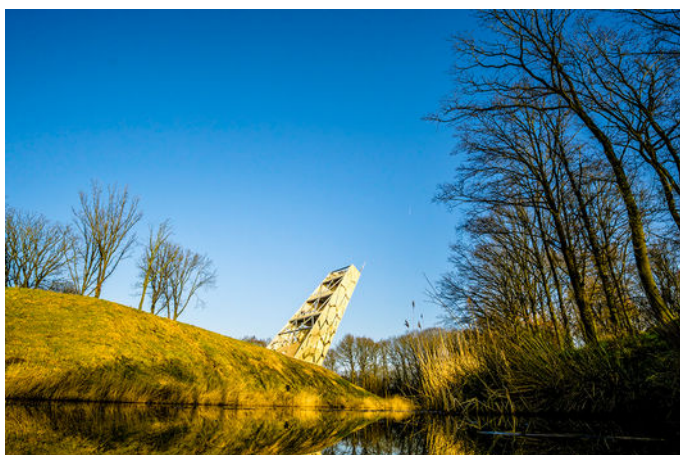




# Bourgondisch Bergen op Zoom en omgeving

In Bergen op Zoom wacht je altijd een warm welkom. Gelegen te midden van wereldsteden Antwerpen en Rotterdam, dat maakt de gemeente Bergen op Zoom tot een ideale uitvalsbasis voor velen. En dan hebben we het over het stadshart nog niet gehad. De historische binnen-stad van Bergen op Zoom telt maar liefst meer dan acht-honderd monumenten. Het is een stad van prachtige panden, smalle steegjes en veel historie. Met als uitblikker het oudste stadspaleis van Nederland, Het Markiezenhof, met haar zalen, torens, binnenplaatsen en tuinen. Het bourgondische karakter van de stad maakt van Bergen op Zoom een heerlijke plek om te wonen. De vele restaurants, terrassen en

evenementen dragen daar graag aan bij. Ook als natuurliefhebber zit je goed in de gemeente Bergen op Zoom. De stad ligt middenin het natuurgebied De Brabantse Wal, met bos, heide en water. In de omringende dorpen Halsteren en Lepelstraat komt het knusse dorps-leven met de nabijheid van de stad samen: een ideale combinatie. Lepelstraat biedt veel mogelijkheden om landelijk te wonen. Halsteren kent een actief verenigings-leven en heeft vele voorzieningen in het gezellige dorps-hart. Genieten van de rust doet u in de groenrijke omgeving van natuurgebied De Melanen en Fort Roovere met de uitzichttoren Pompejus en de wereldberoemde Mozesbrug als eyecatchers.



# Meest gestelde vragen

## -VOORWAARDEN-

### Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 01 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clause op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aanspraken die kunnen voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

### ONDERZOEKSPlicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

## -VRAGEN-

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als er door de verkoper een tegenbod gedaan wordt. Daarnaast kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal gaan overleggen.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast mogelijk willen weten of er meer belangstelling is voor de woning. Er mag ook met meerdere kandidaten tegelijk onderhandeld worden. Uiteraard zal de verkopende makelaar hier alle partijen van op de hoogte stellen. 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.

### Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs wordt namelijk gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Wanneer u de vraagprijs biedt, kan de verkoper vervolgens beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja, dat kan. Daarnaast heeft een potentiële koper ook de mogelijkheid om het eerder uitgebrachte bod te verlagen. Zodra de verkoper een tegenbod doet vervalt namelijk het eerdere door de kandidaat uitgebrachte bod. Pas wanneer de verkopende partij een bod aanvaardt, is er sprake van een koop.

### Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e 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 met wie hij in onderhandeling gaat. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig om bij de makelaar na te vragen wat de verkoopprocedure is, dit om teleurstellingen voorkomen.

### Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### **Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van een koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandelingen gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?**

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning; de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven hiervan in het Kadaster. De verkoper schakelt een makelaar in voor het behartigen van zijn belangen tijdens de verkoopprocedure. De kosten hiervoor, de courtage, worden dan ook door de verkopende partij betaald.

### **Wanneer komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de belangrijkste zaken, zoals de verkoopprijs, de opleveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventueel over te nemen roerende zaken, worden deze afspraken vastgelegd in een door de verkopend makelaar opgestelde koopovereenkomst. Wanneer deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend is de koop tot stand gekomen. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Het is erg belangrijk om dit tijdens de onderhandelingen te bespreken. Enkele voorbeelden zijn: financieringsvoorbehoud, uitkomst bouwkundige keuring en het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

### **Waarborgsom of bankgarantie?**

Het is gebruikelijk dat de koper circa 7 weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst een waarborgsom stort op de rekening van de notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de overeengekomen koopsom. In de praktijk wordt deze waarborgsom vaak vervangen door het stellen van een bankgarantie door de financiële instelling welke de hypotheek verzorgt.

### **Vragenlijst?**

De vragenlijst bevat vragen over de toestand en het onderhoud van de woning. Een verkoper is namelijk verplicht uitvoerig informatie te verstrekken aan de (kandidaat)koper wat hem of haar bekend is over de te verkopen woning. De vragenlijst is een formulier waarop al deze informatie staat beschreven en waarmee de verkopers aan hun mededelingsplicht voldoen. De lijst dient uiteraard (voor zover bekend) naar waarheid ingevuld te worden. Het ingevulde formulier kan door u te allen tijde bij ons worden opgevraagd en is tevens onderdeel van de koopovereenkomst.

### **Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

### **Uiteraard kunt u contact opnemen met ons kantoor, of met uw makelaar wanneer u andere vragen heeft.**

**Alle informatie omtrent dit object is met zorg samengesteld, maar voor de juistheid ervan kan door Helmig Makelaardij en Taxatieburo o/z B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.**

# Welkom bij Helmig makelaardij



## Over ons

Het vinden van een perfecte match tussen zoeker en woning, dat is onze missie, een missie waar wij iedere dag vol overgave mee aan de slag gaan. Bent u op zoek naar een knusse, nostalgische woning? Liever modern en strak, of woon- en werkruimte ineen? Wij zoeken én vinden uw woning voor u. Dit geldt uiteraard ook bij het verkopen van uw woning. We ont-zorgen u graag volledig, zodat u precies weet waar u aan toe bent.

Dit alles kunnen we waarmaken door onze jarenlange ervaring en deskundigheid. We luisteren naar u, gaan aan de slag met uw wensen en denken graag met u mee. Een tevreden klant is onze grootste beloning.

Heeft u vragen?  
Neem gerust contact  
met ons op!



Dorpsstraat 107  
4661 HN Halsteren  
T 0164-685925

[info@helmigmakelaardij.nl](mailto:info@helmigmakelaardij.nl)  
[www.helmigmakelaardij.nl](http://www.helmigmakelaardij.nl)



Ons kantoor bevindt zich in het woonhuis van boerderij 't Lindeke in Halsteren.



Dorpsstraat 107, 4661 HN Halsteren  
info@helmigmakelaardij.nl  
www.helmigmakelaardij.nl



vastgoedpro 