

TE KOOP



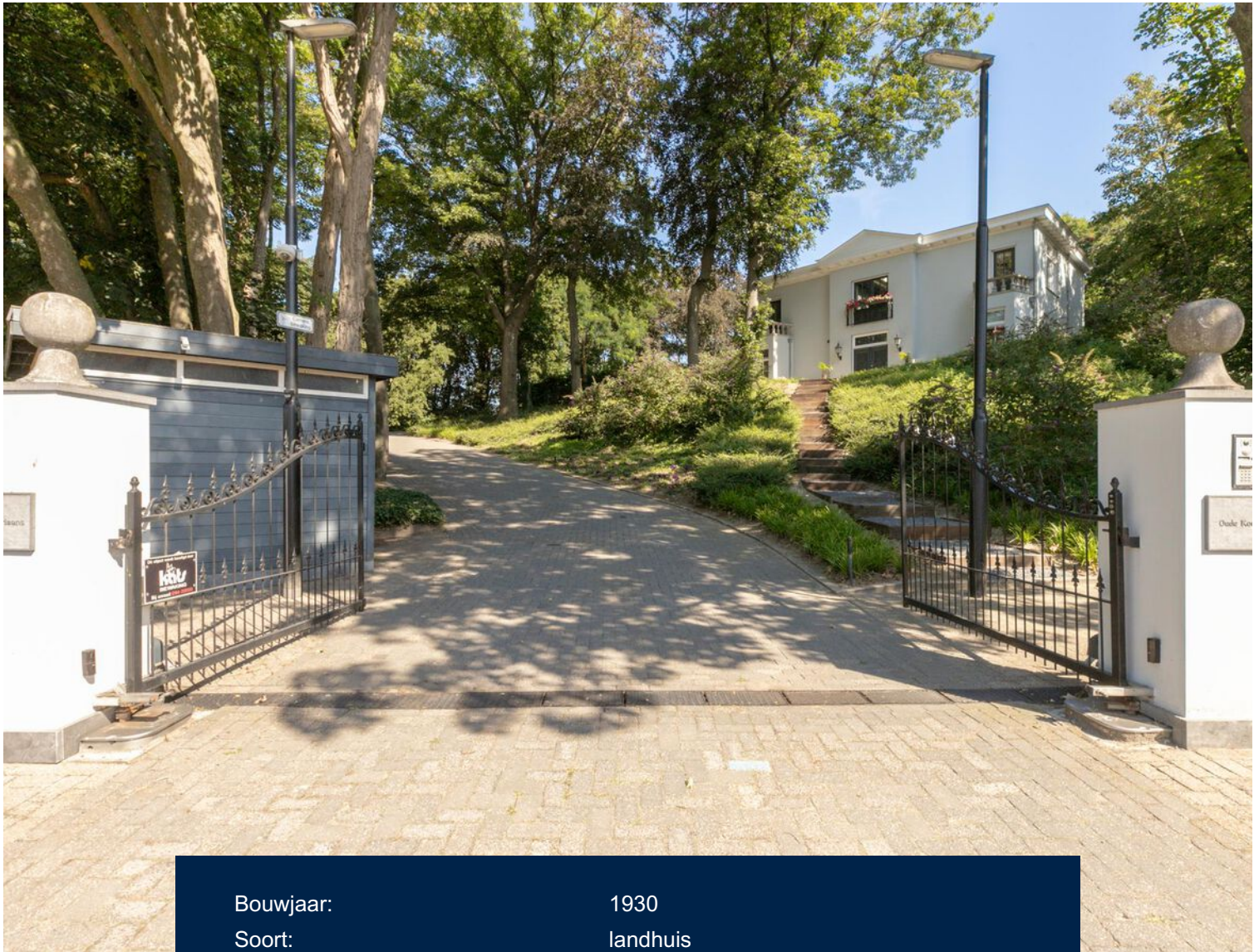
Kolpa
vd Hoek

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Oude Koepel 9
4613 BX Bergen Op Zoom

Vraagprijs:
€ 1.350.000,- k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1930
Soort:	landhuis
Kamers:	6
Inhoud:	1202 m ³
Woonoppervlakte:	283 m ²
Perceeloppervlakte:	7710 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	48 m ²
Externe bergruimte:	9 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, gaskachels, vloerverwarming geheel



Omschrijving

Stel je eens voor....een prachtige compleet verbouwde villa op een perceel van ruim 7700m² omgeven door een heerlijke privacy biedende tuin. Een statige uitstraling van buiten en van binnen de luxe die de woonwensen van nu overtreft. Klinkt dat niet als uw droomhuis?

Het gaat hier om Villa Maria Hortensia die door de huidige bewoners letterlijk compleet verbouwd is en bovendien luxe en tot in detail afgewerkt. Zo zijn er 3 slaapkamers met een eigen badkamer en balkon, is er een bar, een tv-kamer en niet te vergeten is alle elektra vernieuwd en samen met de domotica weggewerkt in de muren.

De villa is gelegen aan het einde van een doodlopende straat met enkel bestemmingsverkeer en vanuit het balkon kijkt u zo op het centrum van Bergen op Zoom, dat op fietsafstand gelegen is.

Indeling:

Begane grond:

De afsluitbare en op afstand bedienbare poort geeft toegang tot een oprijlaan en biedt uitzicht op de erboven gelegen villa. Entree via de prachtige voordeur waarna u in de fraaie hal staat. De charme zit hem niet alleen in de prachtige open trap maar ook de vide met het glazen dak. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, bijkeuken, bar, meterkast en een separaat dames en herentoilet.

De woonkamer is bijzonder sfeervol en ruim. Leuk detail is de toegangsdeur met sierglas welke nog uit het oorspronkelijke huis stamt. De woonkamer is voorzien van een gashaard en 3 dubbele tuindeuren waarmee het terras bereikbaar is. Aan weerszijde zijn er ensuite deuren waarmee zowel de tv-kamer als keuken bereikbaar zijn. De tv-kamer is een heerlijke rustige ruimte, gelegen in een erker, er zijn vaste kasten en een gashaard.

De woonkeuken is een droom voor iedere keukenprins of -prinses. Het is ruim, luxe afgewerkt en voorzien van alle gemakken. Zo is er een grandioos kookeiland met bar en inbouwapparatuur zoals een spoelbak met Quooker kraan, 5-pits deels gas en inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koffie automaat en een vrijstaande dubbeldeurs koel-vriescombi. Leuk detail hier zijn de grove muren en een pelletkachel. Vanuit de keuken zijn er 2 dubbele tuindeuren richting het terras en toegang tot de bijkeuken.

De bijkeuken heeft een 2e keukenblok met spoelbak, een ruime provisiekast, 2 vaste kasten en toegang tot het terras.

Van de bar ofwel mancave wordt iedere man blij: een grote en compleet ingerichte bar en ramen met diepe vensterbanken die geschikt zijn als zitplek met heerlijk uitzicht op de tuin. Bovendien is er hier een vaste kastenwand met onder andere de technische ruimte.

1e Verdieping:

Via de fantastische trapopgang is de overloop bereikbaar, één van de pareltjes van het huis: een fraaie lichtkoepel, vide en dubbele openslaande deuren met frans balkon.

De hoofdslaapkamer is zoals in een droom: hoge

plafonds, dubbele deuren richting een riant balkon met uitzicht op de tuin, een inloopkast en eigen badkamer. De badkamer is luxe, ruim en compleet: zo zijn er 2 inloofdouches, een toilet, urinoir, whirlpool bad met uitzicht op de dubbele deuren met balkon en een wastafelmeubel met dubbele wastafel, heerlijk toch?

Slaapkamers 2 en 3 zijn gelegen bijna identiek en beschikken beide over een eigen balkon en badkamer met douche en meubel met wastafel. Verder zijn er op deze verdieping nog een separaat toilet, een cv-ruimte en wasruimte met opstelplek voor zowel wasmachine als -droger.

Tuin:

Aan 3 zijdes van het huis ligt een bestraat terras dat middels de vele openslaande tuindeuren bereikbaar is. Grenzend aan de woonkamer is er stijlvolle overkapping met lichtkoepel, een zithoek en een jacuzzi. Het terras wordt omgeven door een riant grasveld dat omlijst wordt door een hoge groene haag, kortom: heerlijk privacybiedend. Aan de zijkant is er een bestraat deel met hondenren. Hier ligt reeds fundering om er desgewenst een garage te plaatsen. Er is een lange en beschutte oprijlaan voor de villa en naast de op afstand bedienbare poort is er nog een houten berging.



Bijzonderheden:

- Bouwjaar ca. 1930;
- Energielabel B;
- Woonoppervlakte ca. 283 m²;
- Inhoud ca. 1202 m³;
- Riante zonnige tuin met diverse terrassen;
- Parkeren op eigen terrein;
- Oplevering: in overleg.

Kolpa van der Hoek Makelaars Rotterdam is de makelaar van de verkoper. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar in te schakelen om uw belangen te behartigen bij de aankoop van dit object.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

In de akte zullen de volgende, extra artikelen worden opgenomen: een ouderdomsclausule en een toelichting op artikel over mogelijke aanwezigheid van asbest.

Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren en heeft inzage in het meetrapport waarbij woonruimte en overige ruimte gesplitst zijn.

Deze informatie is door Kolpa van der Hoek Makelaars B.V. met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.







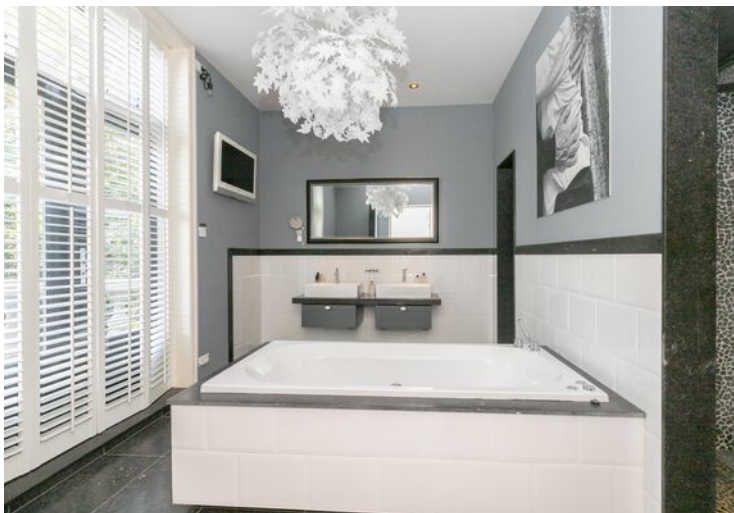








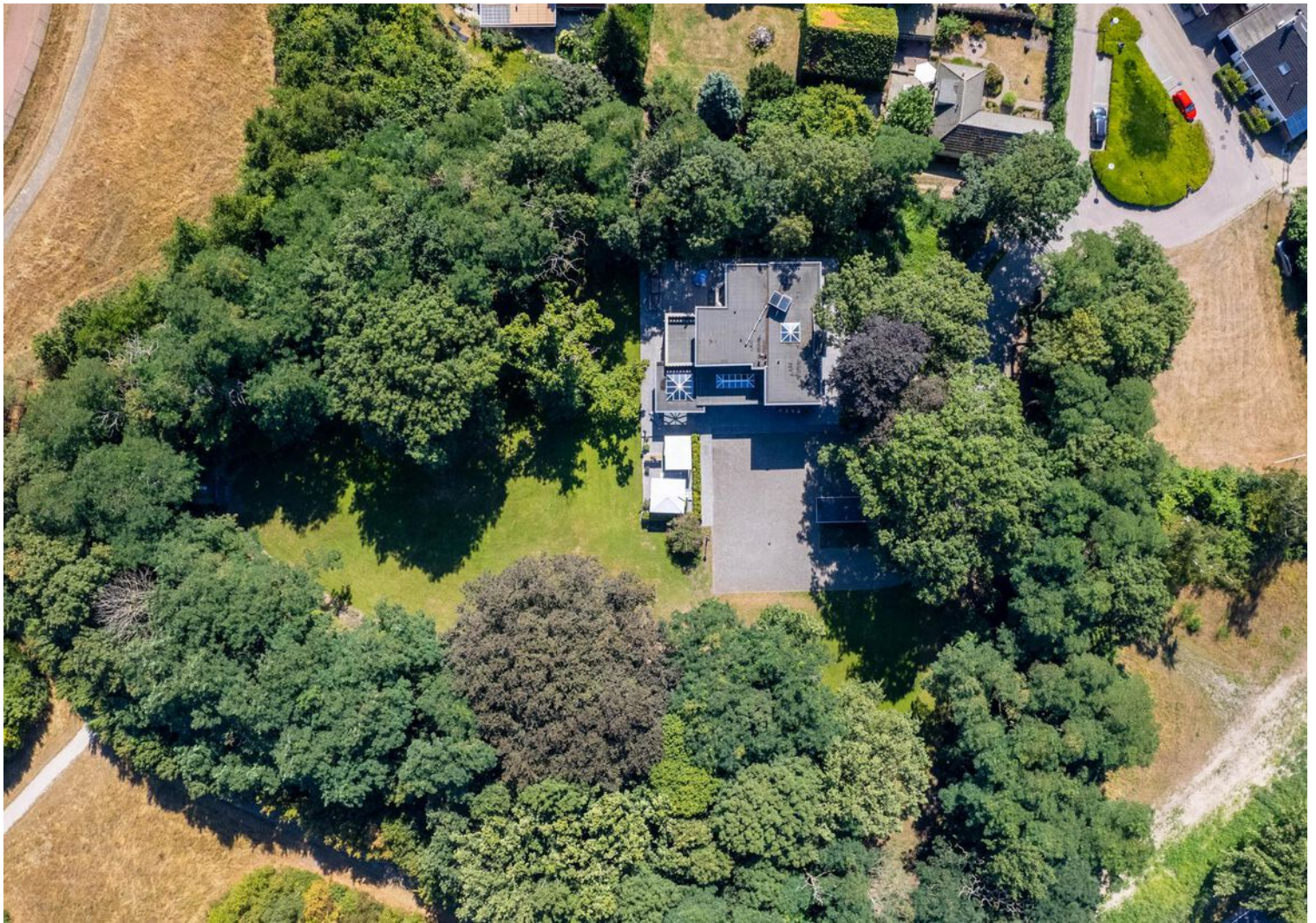












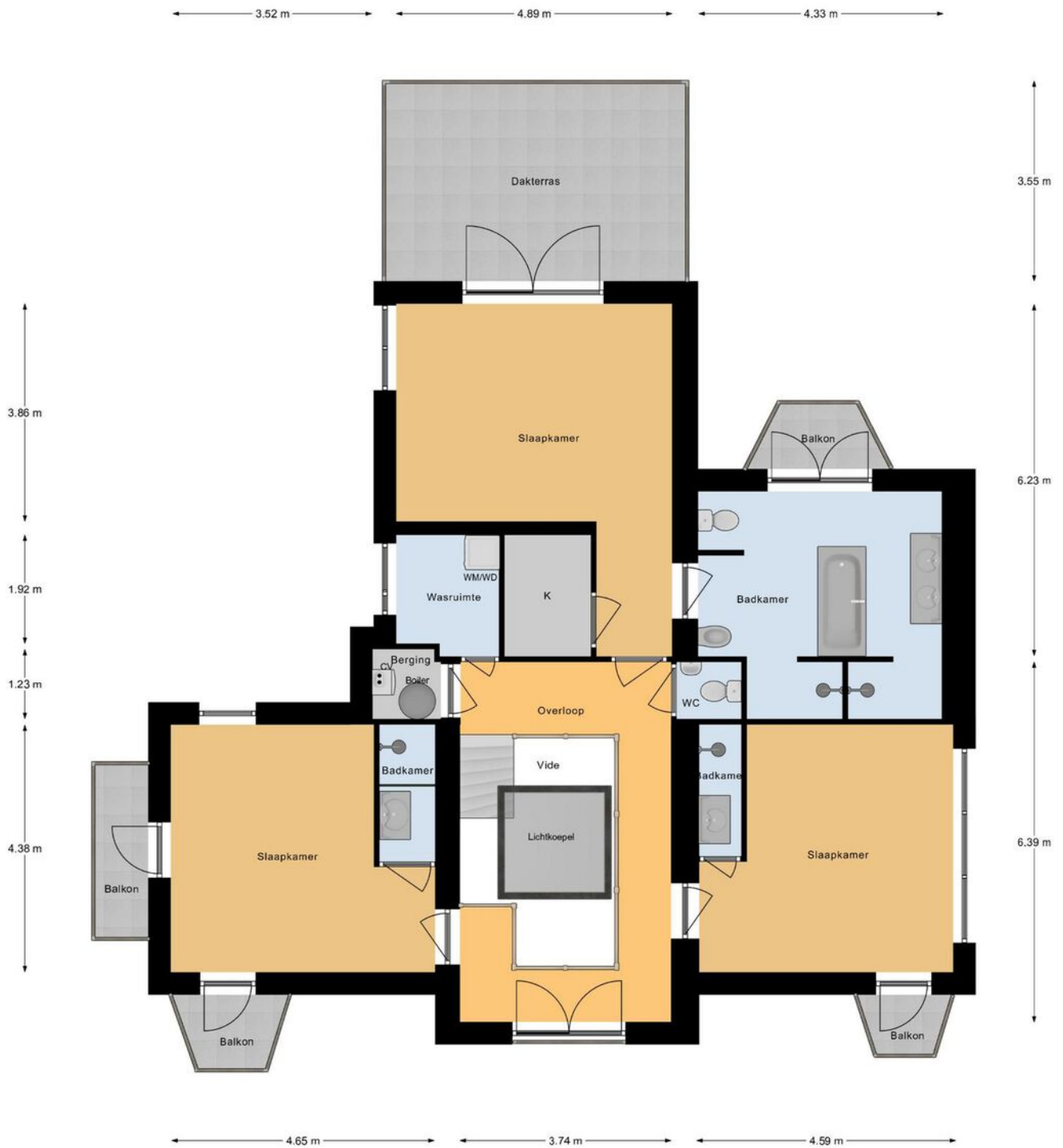
Plattegrond



Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



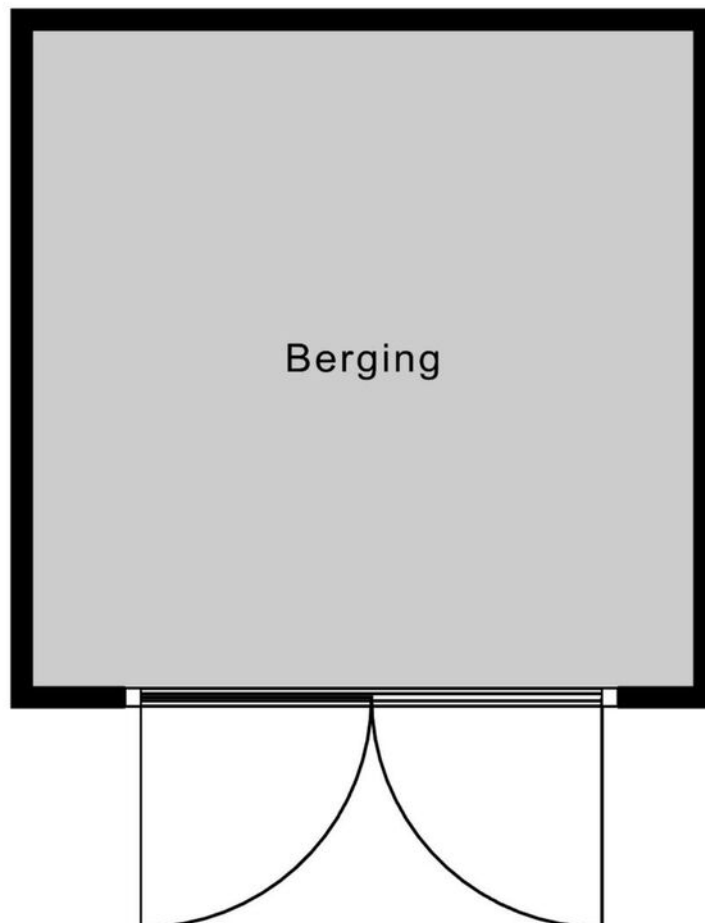
Eerste Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

← 2.95 m →

↑
2.93 m
↓



Berging

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Koepel9



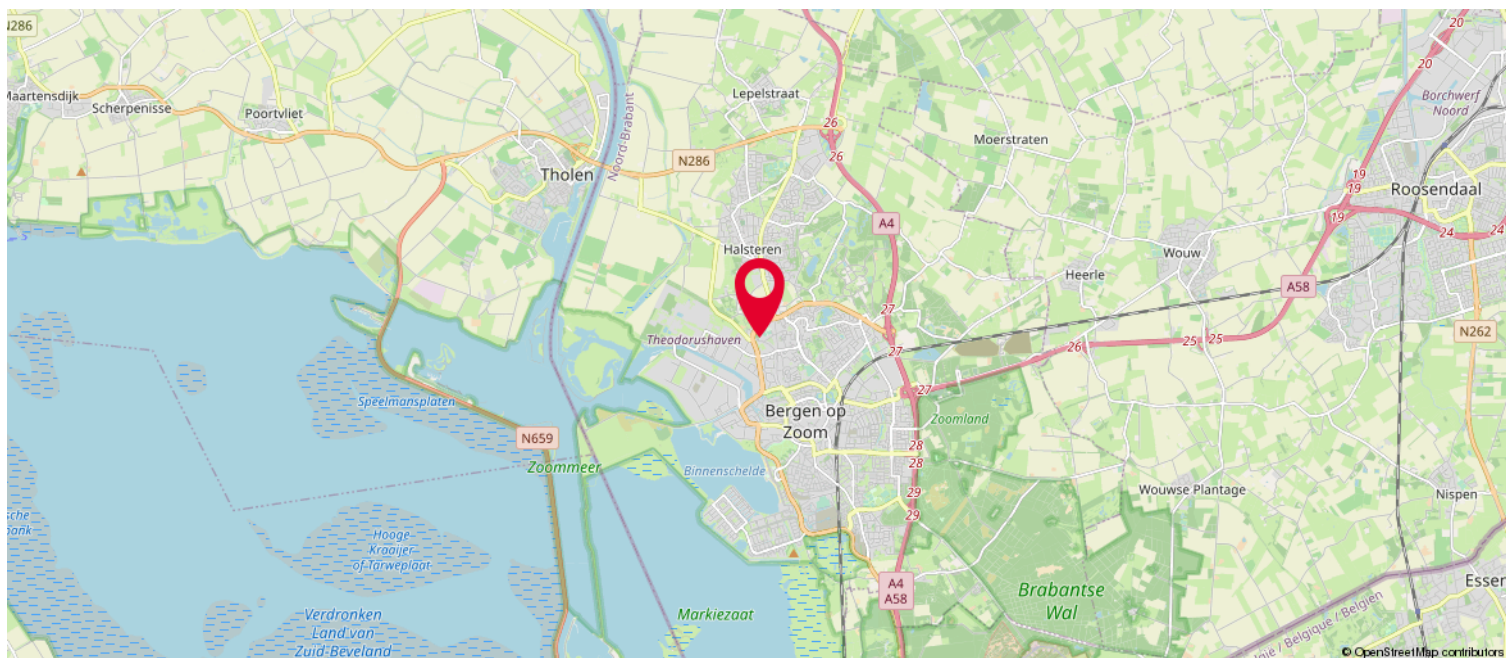
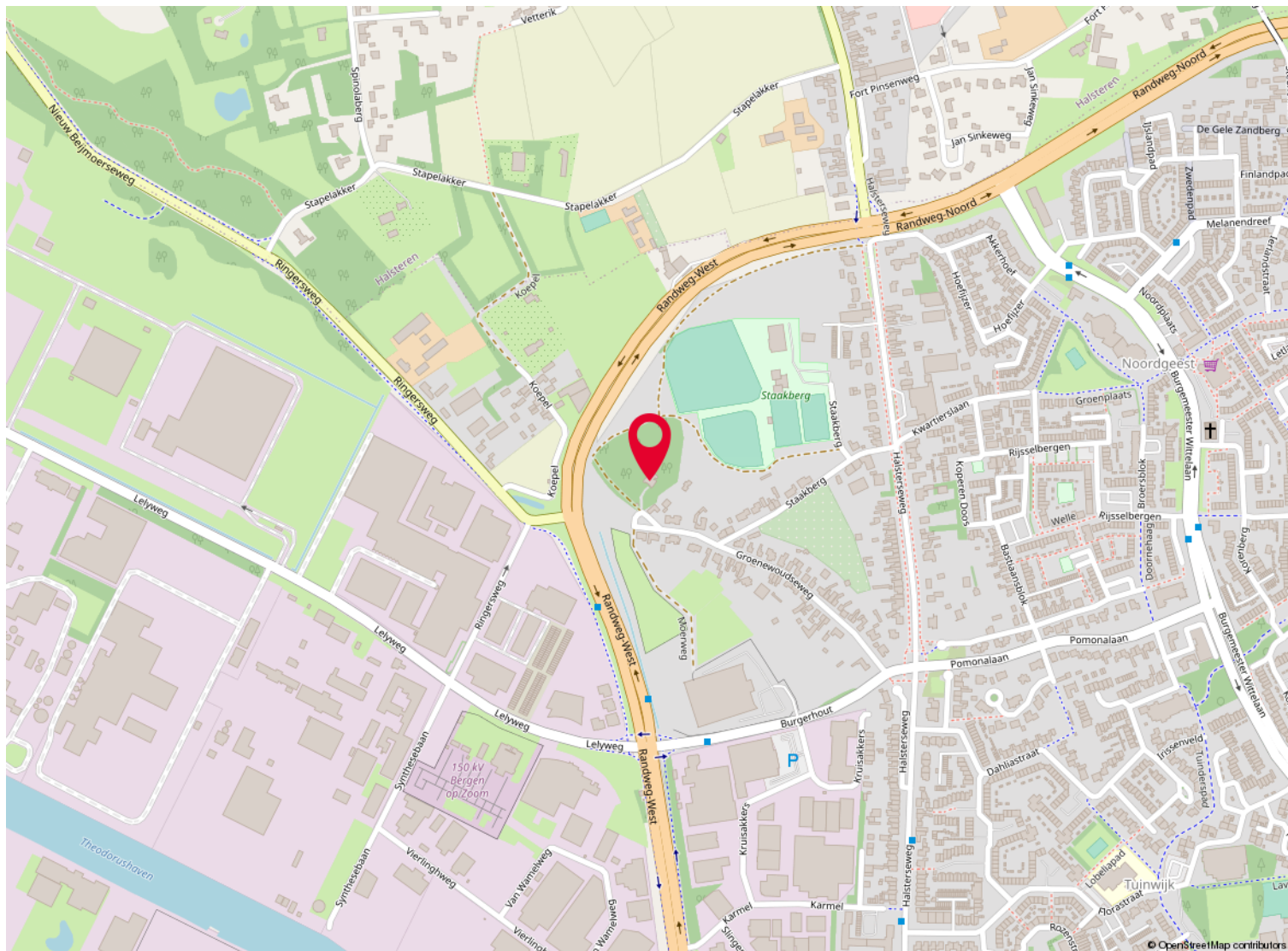
0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 34	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 november 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



ARRIVED IN ROTTERDAM

Sotheby's International Realty. Exclusief voor high-end wonen.

Vanuit Rotterdam presenteren we u high-class appartementen, de mooiste villa's en de prachtigste landgoederen in de regio. Sotheby's International Realty is toonaangevend makelaar en een begrip in exclusief wonen. Een ongeëvenaard netwerk en internationale visie staat garant voor een succesvolle koop of verkoop. Of beide. Voor uw opdracht is alleen het beste goed genoeg.



Straatweg 94, Rotterdam. www.sothebysrealty.nl

Kolpa
vd Hoek

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financierer deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. 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 wel eens over de voorwaarden van de 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 bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

Heeft u interesse?

Kolpa
vd Hoek

Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 – 422 6144
kolpa.vdhoek@sothebysrealty.nl
www.kolpavanderhoek.nl
www.sothebysrealty.nl



RICS

