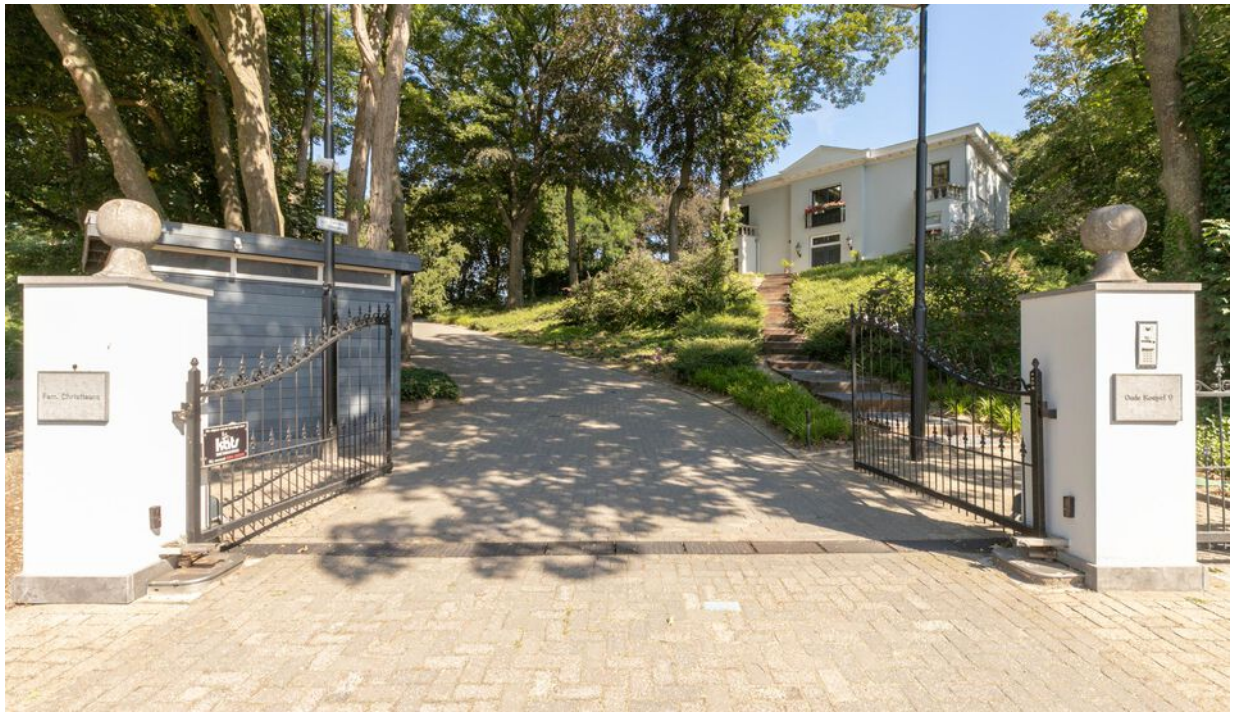


# BAAS | MAKELAARS

VERKOOP AANKOOP TAXATIE



## OUDE KOEPEL 9

VRAAGPRIJS € 1.350.000 K.K.

**ADRES**  
VANG 1  
4661 TX HALSTEREN  
K.V.K. 20086918

**CONTACT**  
0164 - 68 38 42  
INFO@BAASMAKELAARS.NL  
WWW.BAASMAKELAARS.NL

**MAKELAARS / TAXATEURS**  
FRANS KAMMAN  
ELLEN GELUK- RAAIJMAKERS

ROB VAN ELSAKKER  
MICHEL WEIJTS



## BESCHRIJVING

Stel je eens voor....een prachtige compleet verbouwde villa op een perceel van ruim 7700m<sup>2</sup> 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.



## BIJZONDERHEDEN

- Volledig geïsoleerde woning met label B;
- Riante zonnige tuin met diverse terrassen;
- Parkeren op eigen terrein;
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming.

## KENMERKEN

SOORT WONING:  
landhuis

TYPE WONING:  
vrijstaande woning

KWALITEITSKLASSE:  
goed

BOUWJAAR:  
1930

ONDERHOUD BINNEN:  
uitstekend

ONDERHOUD BUITEN:  
uitstekend

ENERGIEKLASSE:  
B

TYPE VERWARMING:  
c.v.-ketel, gaskachels,  
vloerverwarming geheel

BOUWJAAR VERWARMING:  
2013

MERK VERWARMING:  
Remeha Quinta Pro

WOONOPPERVLAKTE:  
283 m<sup>2</sup>

INHOUD:  
1202 m<sup>3</sup>

PERCEEL:  
7710 m<sup>2</sup>

ISOLATIE:  
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,  
dubbel glas

LIGGING TUIN:  
rondom

AANTAL SLAAPKAMERS:  
3

AANVAARDING:  
in overleg in overleg



## 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.

















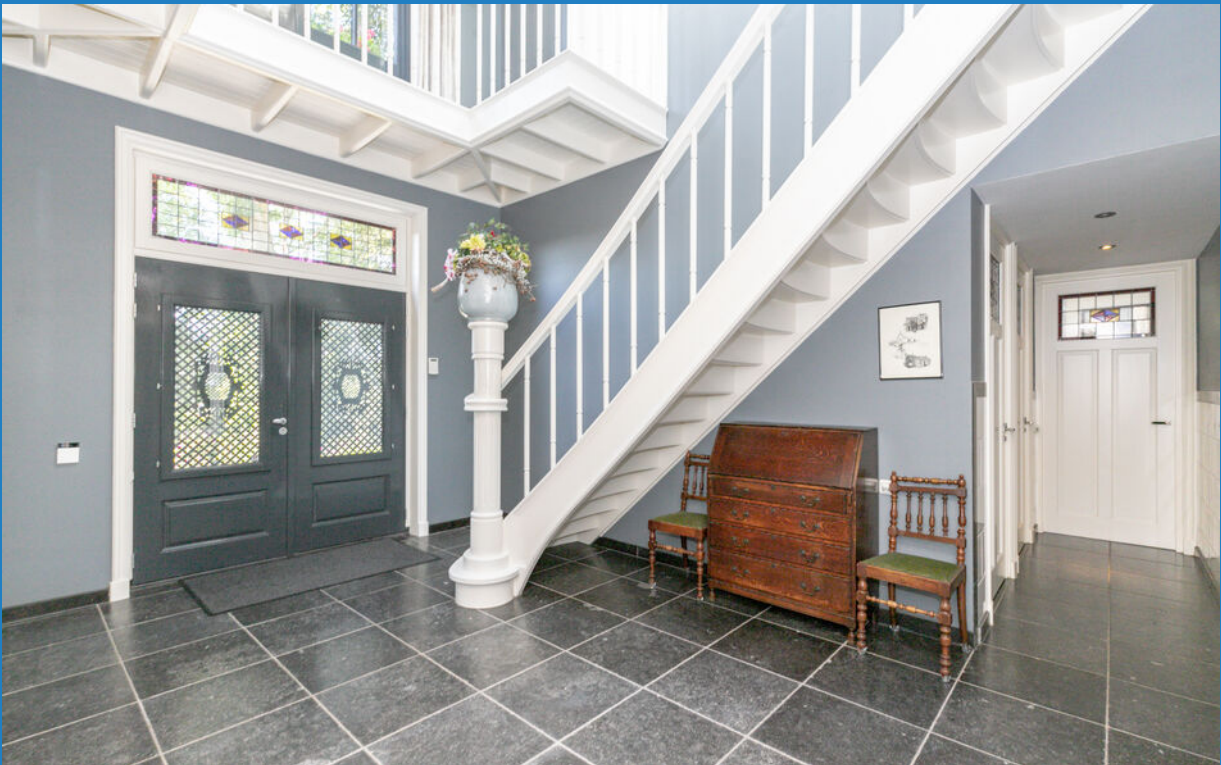


## BEGANE GROND

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.

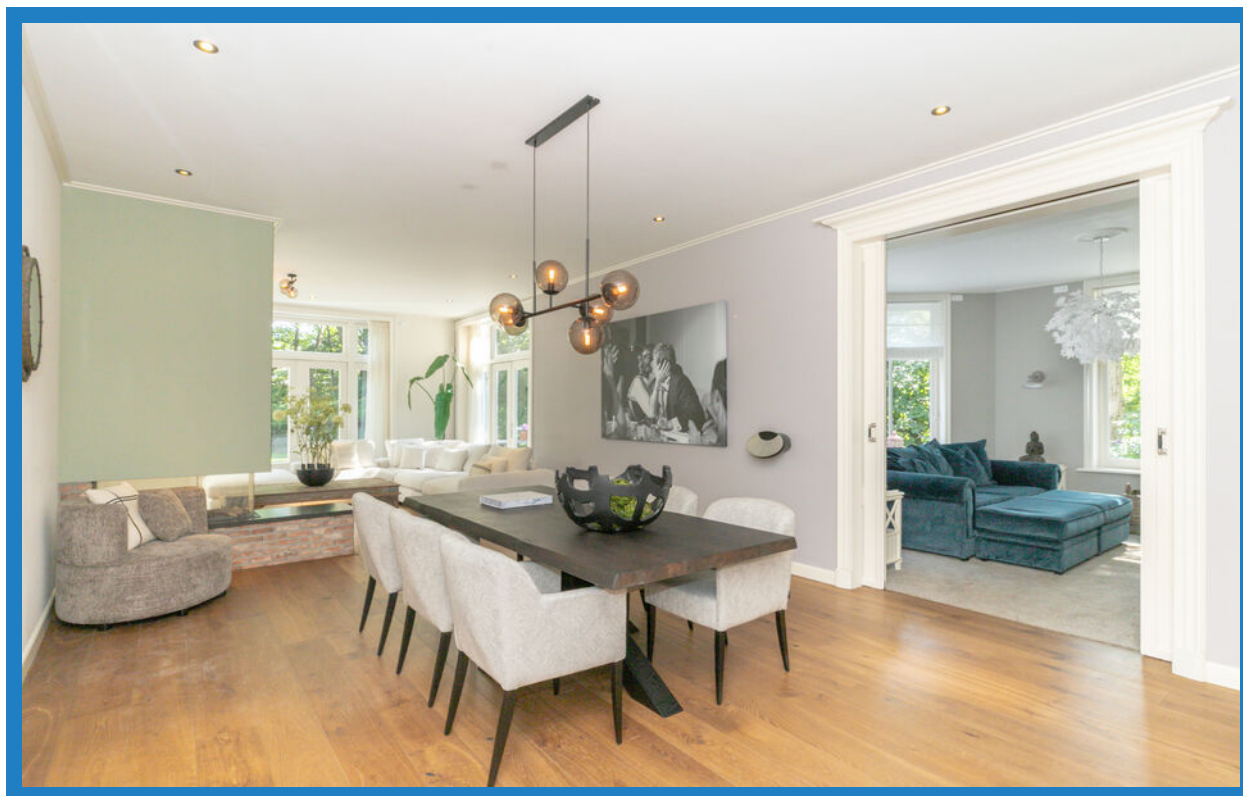
De woonkamer is bijzonder sfeervol en ruim. Leuk detail is de toegangsdeur met sierglas welke nog uit het oorspronkelijke huis stamt. De woonkamer is voorzien van een gashaard en 3 dubbele tuindeuren waarmee het terras bereikbaar is. Aan weerszijde zijn er ensuite deuren waarmee zowel de tv-kamer als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















## KEUKEN

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. Vanuit de keuken zijn er 2 dubbele tuindeuren richting het terras en toegang tot de bijkeuken.

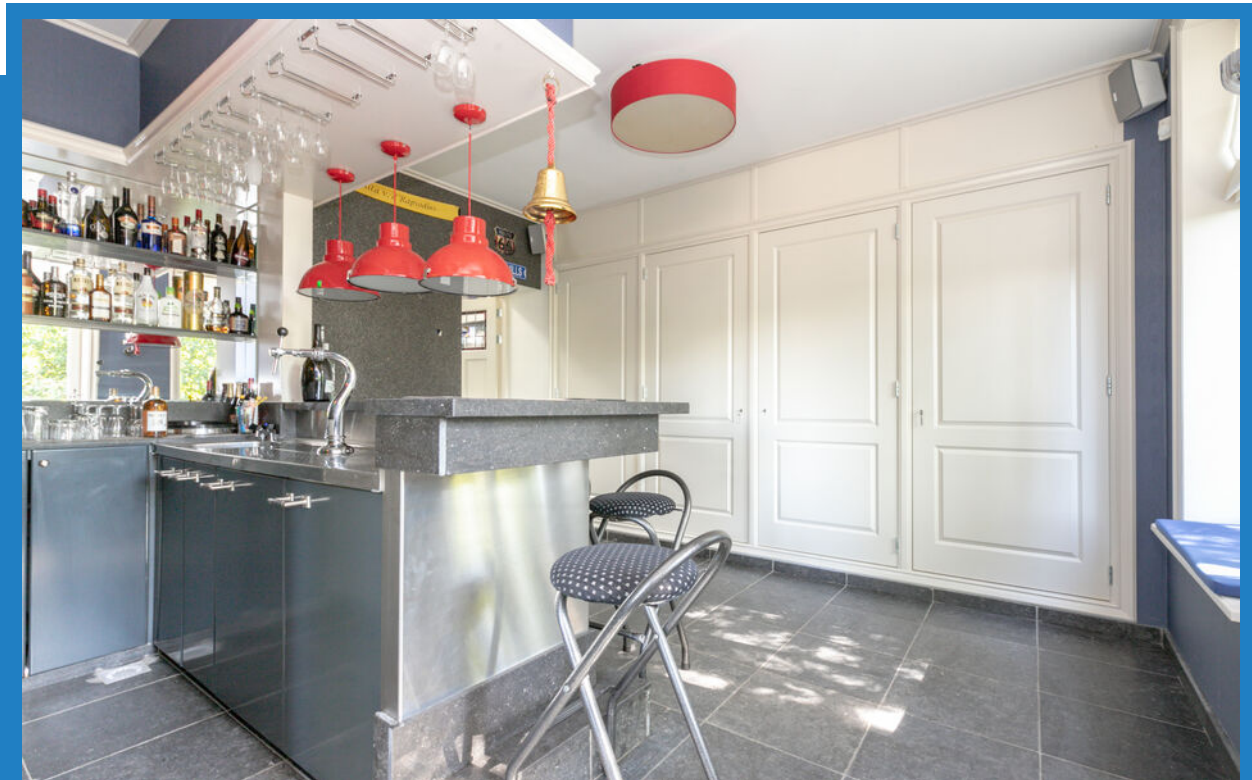
De bijkeuken heeft een 2e keukenblok met spoelbak, een ruime provisiekast, 2 vaste kasten en toegang tot het terras.

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.











## EERSTE 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 inloopdouches, een toilet, urinoir, whirlpool bad met uitzicht op de dubbele deuren met balkon en een wastafelmeubel met dubbele wastafel, heerlijk toch?

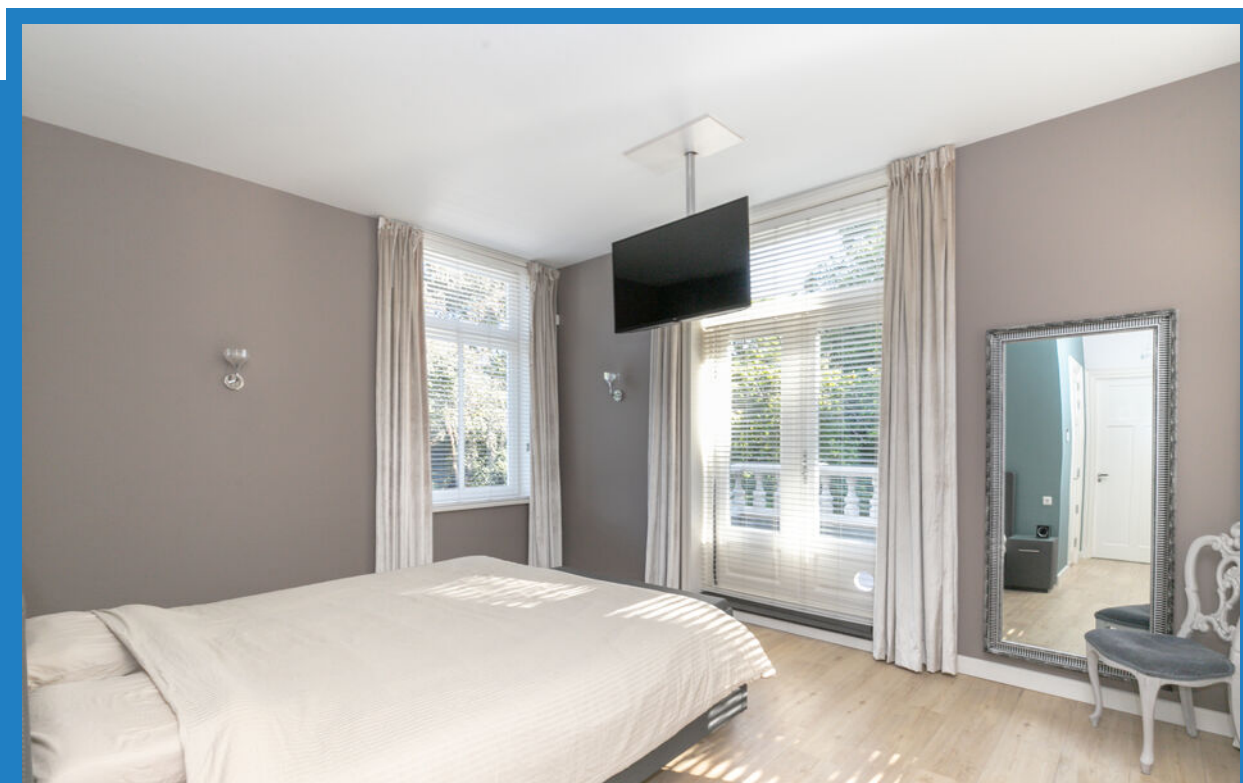
Slaapkamers 2 en 3 zijn gelegen bijna identiek en beschikken beide over een eigen balkon en badkamer met douche en meubel met wastafel. Verder zijn er op deze verdieping nog een separaat toilet, een cv-ruimte en wasruimte met opstelplek voor zowel wasmachine als -droger.





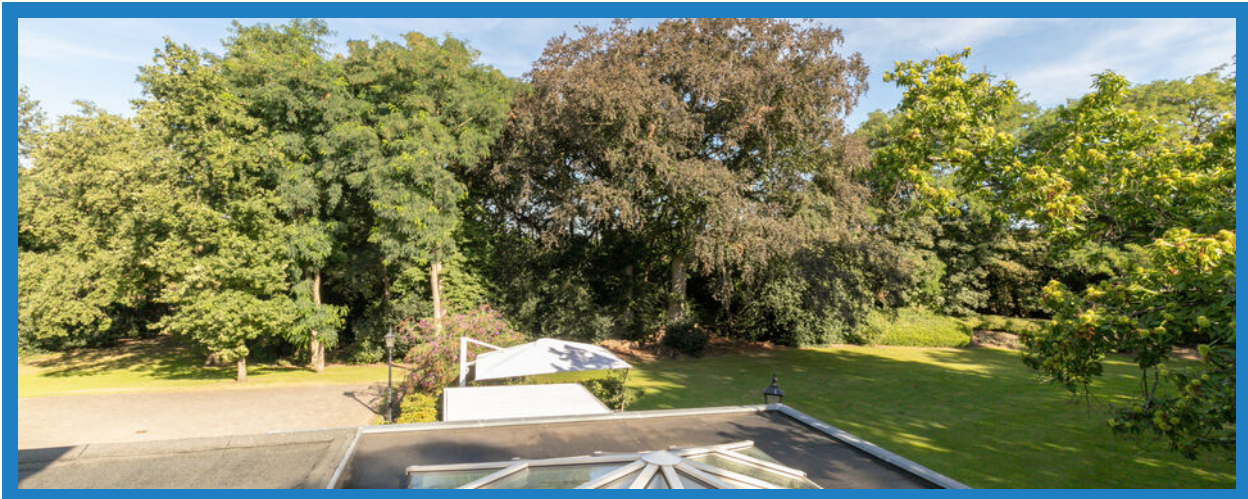


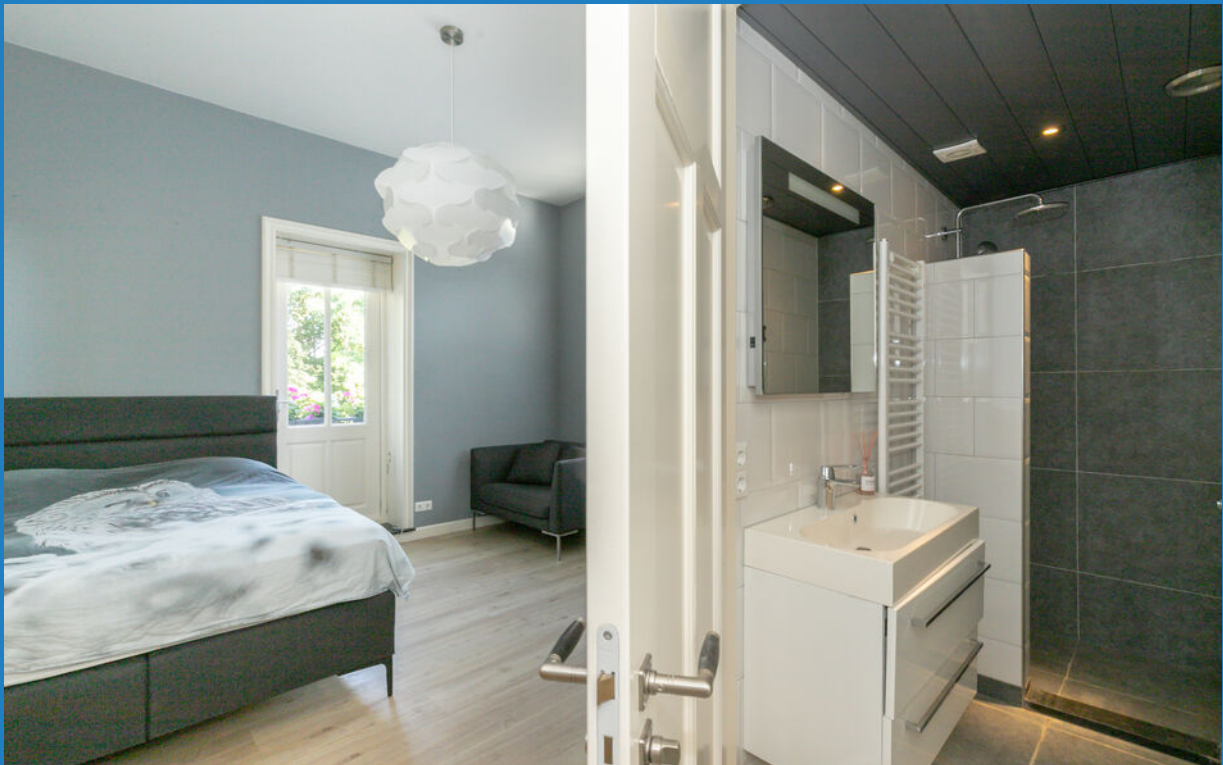




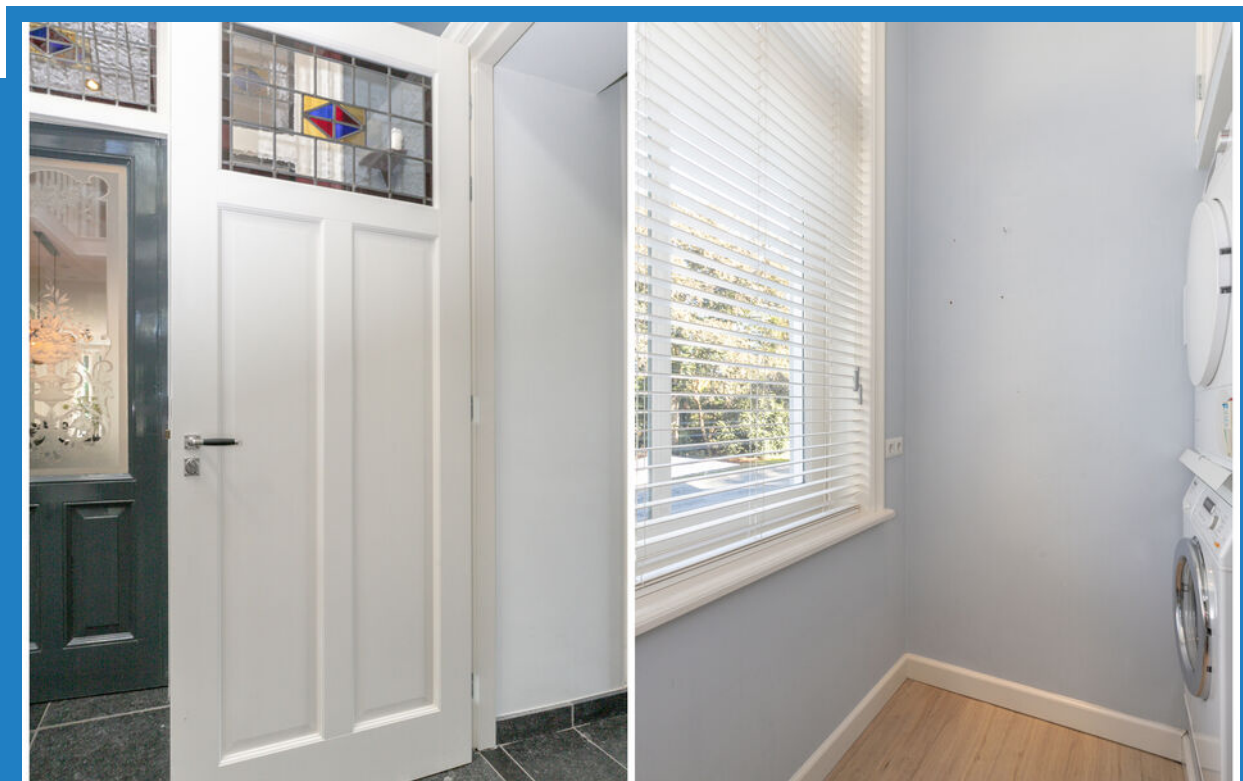














# DE PLATTEGRONDEN

## BEGANE GROND



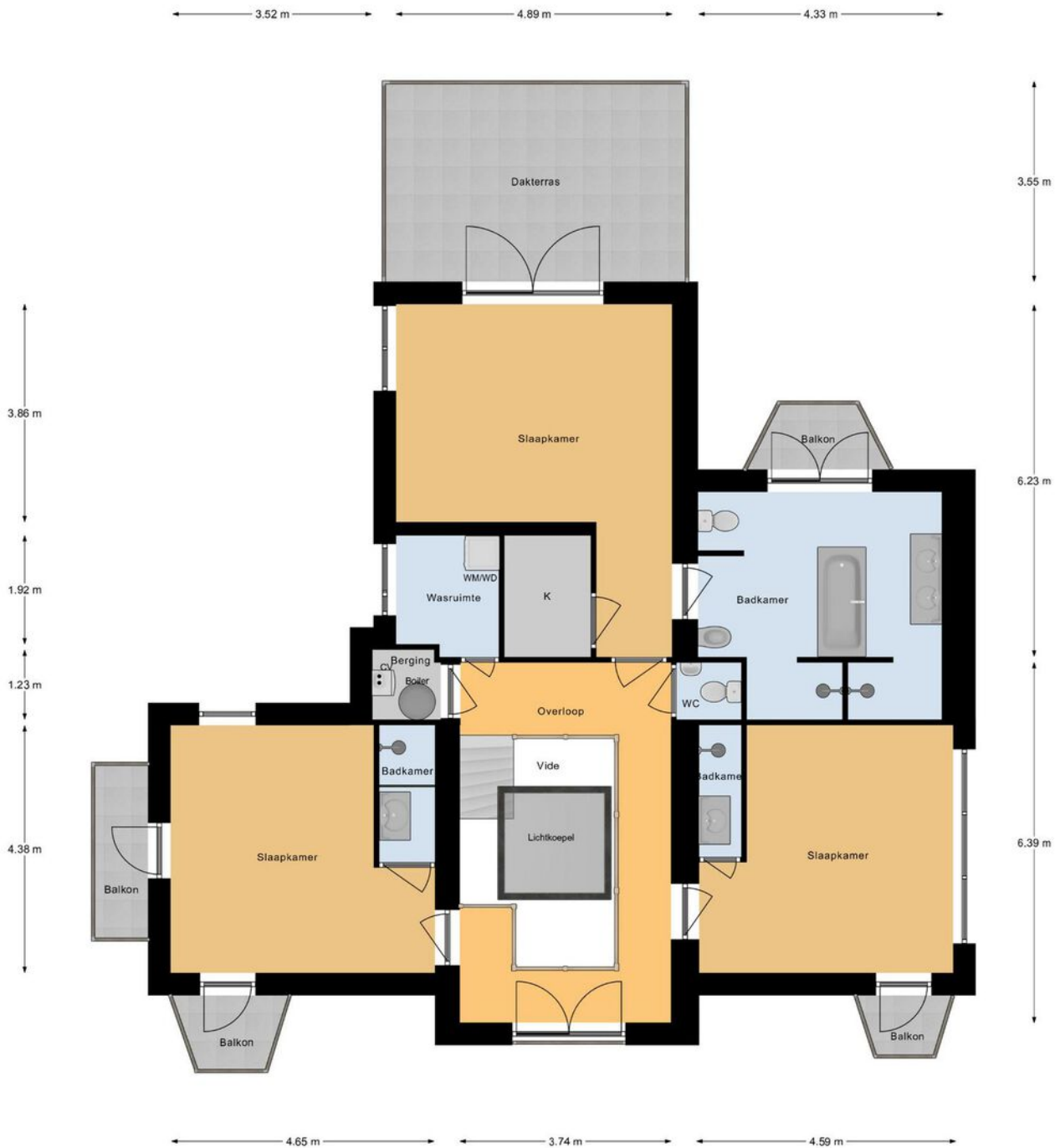
**DE PLATTEGRONDEN**

**BEGANE GROND 3D**



# DE PLATTEGRONDEN

## EERSTE VERDIEPING



**DE PLATTEGRONDEN**

**EERSTE VERDIEPING 3D**

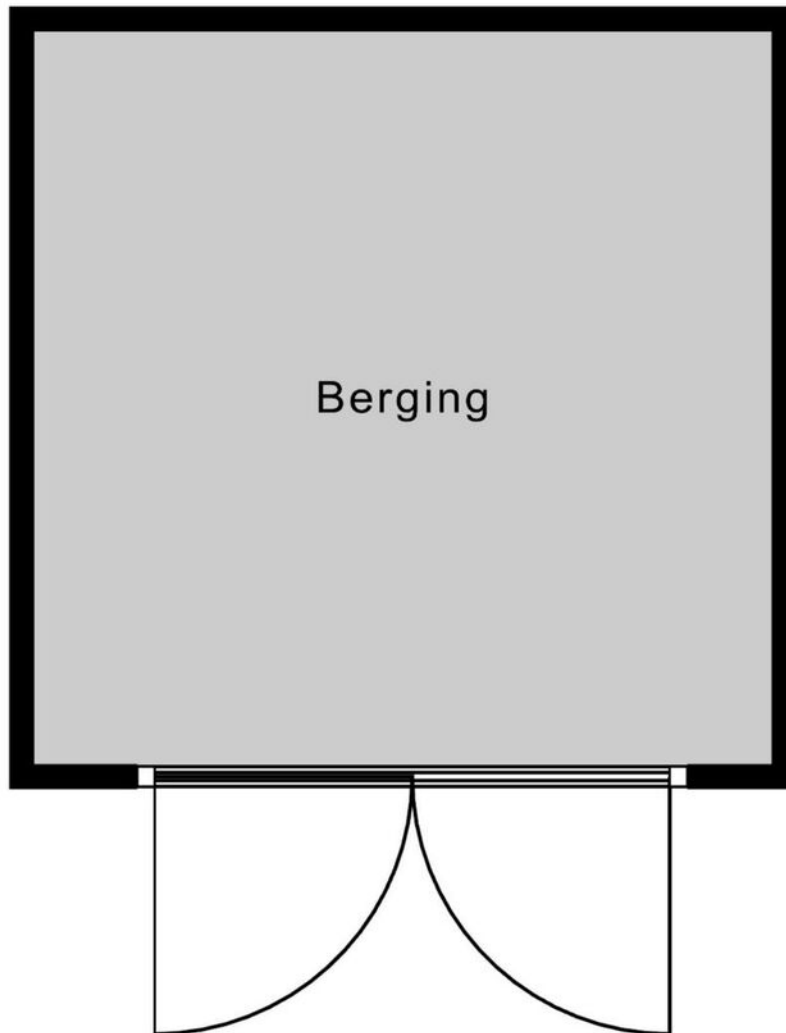


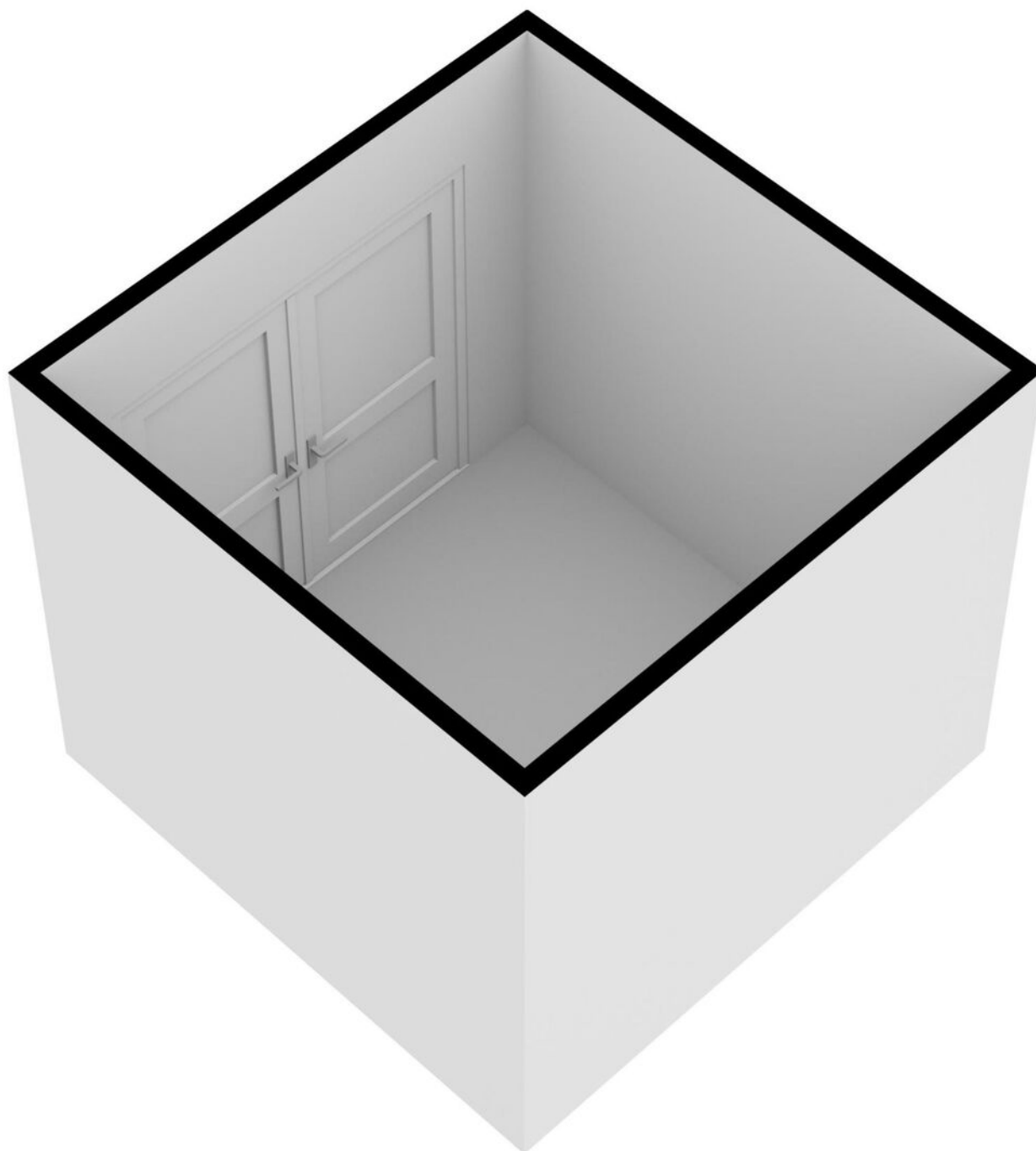
# DE PLATTEGRONDEN

## BERGING

← 2.95 m →

↑  
2.93 m  
↓

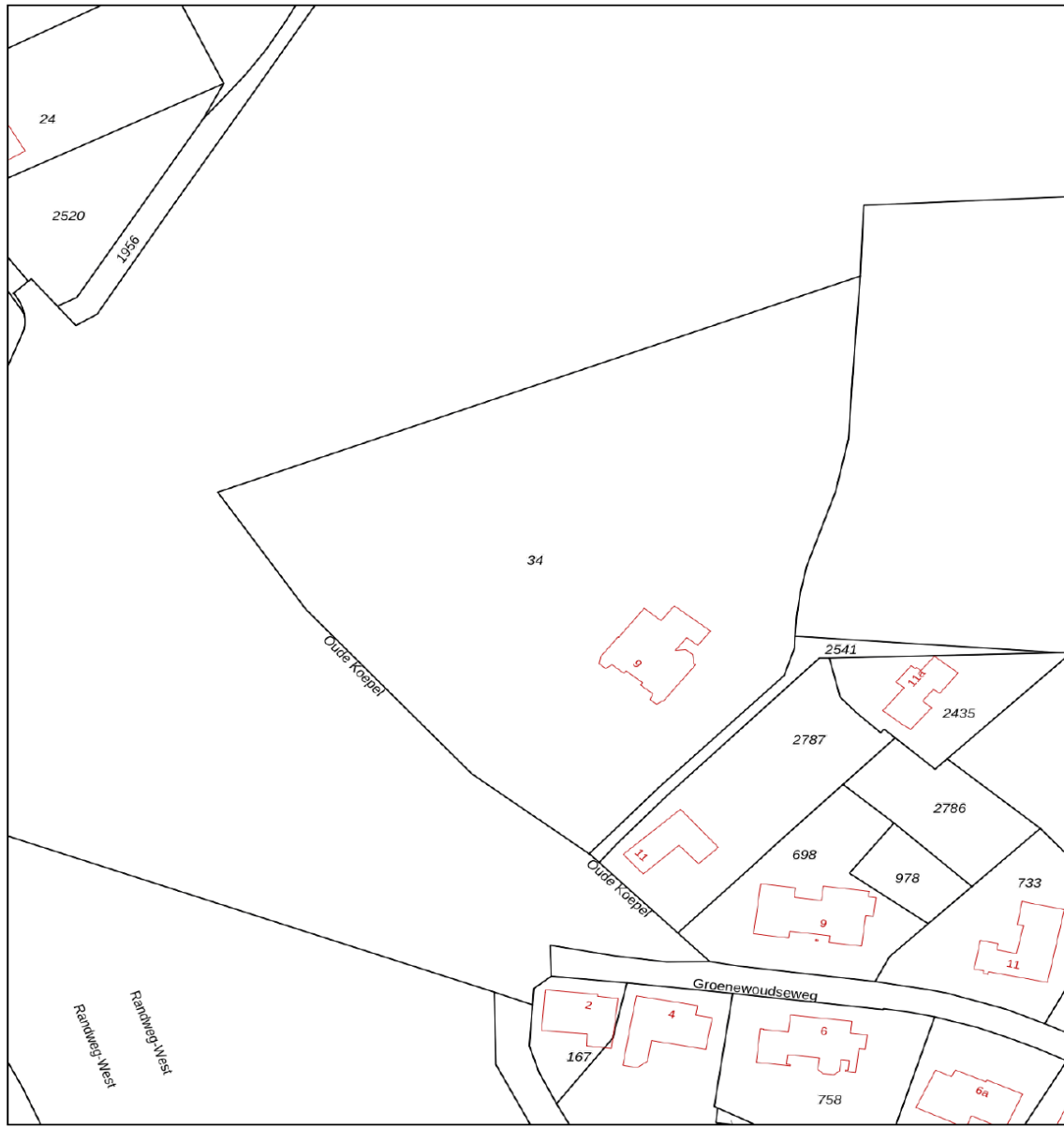





# KADASTRALE KAART

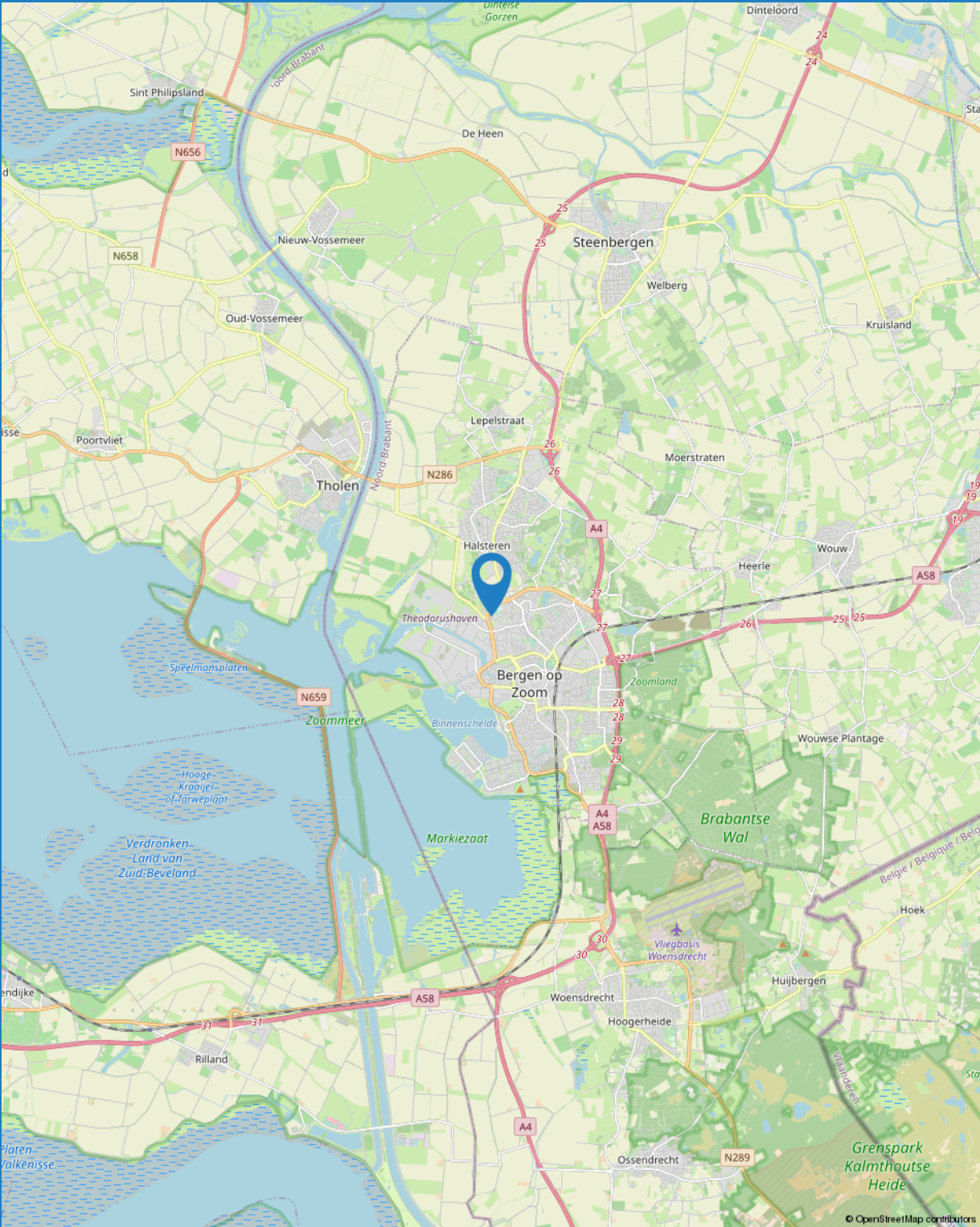
Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Koepel9



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen op Zoom</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 34</p> <p>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.</p>	
--	---	---

# LIGGING





## LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>WONING - INTERIEUR</b>				
(VOORZET) OPENHAARD MET TOEBEHOREN	X			
ALLESBRANDER				X
HOUTKACHEL			X	
(GAS)KACHELS	X			
DESIGNRADIATOR(EN)	X			
RADIATORAFWERKING				X
<b>VERLICHTING, TE WETEN</b>				
- INBOUWSPOTS/DIMMERS	X			
- OPBOUWSPOTS/ARMATUREN/LAMPEN/DIMMERS	X			
- LOSSE (HANG)LAMPEN		X		
-				X
-				X
<b>(LOSSE)KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN</b>				
-				X
-				X
<b>RAAMDECORATIE/ZONWERING BINNEN, TE WETEN</b>				
- GORDIJNRAILS	X			
- GORDIJNEN	X			
- OVERGORDIJNEN				X
- VITRAGES	X			
- ROLGORDIJNEN	X			
- LAMELLEN	X			
- JALOEZIEËN				X
- (LOSSE) HORREN/ROLHORREN	X			
-				X
-				X
<b>VLOERDECORATIE, TE WETEN</b>				
- VLOERBEDEKKING	X			
- PARKETVLOER	X			
- HOUTEN VLOER(DELEN)	X			
- LAMINAAT	X			
- PLAVUIZEN	X			



## LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X
-				X
<b>OVERIG, TE WETEN</b>				
- SPIEGELWANDEN	X			
- SCHILDERIJ OPHANGSYSTEEM				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>WONING - KEUKEN</b>				
KEUKENBLOK (MET BOVENKASTEN)	X			
<b>KEUKEN (INBOUW)APPARATUUR, TE WETEN</b>				
- KOOKPLAAT	X			
- (GAS)FORNUIS	X			
- AFZUIGKAP	X			
- MAGNETRON	X			
- OVEN	X			
- COMBI-OVEN/COMBIMAGNETRON	X			
- KOELKAST	X			
- VRIEZER	X			
- KOEL-VRIESCOMBINATIE	X			
- VAATWASSER	X			
- QUOOKER	X			
- KOFFIEZETAPPARAAT	X			
-				X
-				X
<b>KEUKENACCESSOIRES, TE WETEN</b>				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

## LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X
-				X
<b>WONING - SANITAIR/SAUNA</b>				
SAUNA MET TOEBEHOREN				X
				X
				X
<b>TOILET MET DE VOLGENDE TOEBEHOREN</b>				
- TOILET	X			
- TOILETROLHOUDER	X			
- TOILETBORSTEL(HOUDER)	X			
- FONTEIN	X			
-				X
-				X
<b>BADKAMER MET DE VOLGENDE TOEBEHOREN</b>				
- LIGBAD	X			
- JACUZZI/WHIRLPOOL			X	
- DOUCHE (CABINE/SCHERM)	X			
- STOOMDOUCHE (CABINE)				X
- WASTAFEL	X			
- WASTAFELMEUBEL	X			
- PLANCHET				X
- TOILETKAST				X
- TOILET	X			
- TOILETROLHOUDER	X			
- TOILETBORSTEL(HOUDER)	X			
-				X
-				X
<b>WONING - EXTERIEUR/INSTALLATIES/VEILIGHEID/ ENERGIEBESPARING</b>				
SCHOTEL/ANTENNE				X
BRIEVENBUS	X			
KLUIS				X
(VOORDEUR)BEL				X



## LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
ALARMINSTALLATIE	X			
(VEILIGHEIDS)SLOTEN EN OVERIGE INBRAAKPREVENTIE	X			
ROOKMELDERS				X
(KLOK)THERMOSTAAT				X
AIRCONDITIONING				X
SCREENS	X			
ROLLUIKEN				X
ZONWERING BUITEN				X
TELEFOONAANSLUITING/INTERNETAANSLUITING	X			
VEILIGHEIDSSCHAKELAAR WASAUTOMAAT				X
WATERSLOT WASAUTOMAAT	X			
ZONNEPANELEN	X			
OPLAADPUNT ELEKTRISCHE AUTO				X
				X
				X
				X
				X
				X
<b>WARMWATERVOORZIENING, TE WETEN</b>				
- CV-INSTALLATIE	X			
- BOILER	X			
- GEISER				X
-				X
-				X
-				X
<b>ISOLATIEVOORZIENINGEN (VOORZETRAMEN/RADIATORFOLIE ETC.), TE WETEN</b>				
-				X
-				X
<b>TUIN - INRICHTING</b>				
TUINAANLEG/BESTRATING	X			
BEPLANTING				X
				X

## LIJST VAN ZAKEN

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>TUIN - VERLICHTING/INSTALLATIES</b>				
BUITENVERLICHTING	X			
TIJD- OF SCHEMERSCHAKELAAR/BEWEGINGSMELDER	X			
				X
<b>TUIN - BEBOUWING</b>				
TUINHUIS/BUITENBERGING	X			
KASTEN/WERKBANK IN TUINHUIS/BERGING	X			
(BROEI)KAS				X
				X
				X
<b>TUIN - OVERIG</b>				
<b>OVERIGE TUIN, TE WETEN</b>				
- (SIER)HEK	X			
- VLAGGENMAST(HOUDER)				X
-				X
-				X
<b>OVERIG - CONTRACTEN</b>				
CV: NEE				
BOILER: NEE				
ZONNEPANELEN: NEE				





## BEVLOGEN

We zijn een full service makelaarskantoor met de focus op persoonlijke aandacht. Zowel voor onze klanten als voor onze medewerkers! Gaan voor de optimale one-stop- shopping beleving op het gebied van Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed >> verkoop - aankoop - taxaties - verhuur - beheer. Met een no-nonsense mentaliteit gaan voor optimaal resultaat.



## AUTHENTIEK

Met meer dan 40 jaar ervaring en een rijke historie met prachtig behaalde resultaten heeft BAAS Makelaars zeker z'n strepen al verdiend. Vandaag de dag met Rob en Michel aan het roer gaat het avontuur verder. Doorbouwen aan een sterk merk met de focus op kwaliteit, kennis en persoonlijke aandacht. Vernieuwend onder- nemen met een authentiek karakter!



## ACTIE IN DE TENT

"Wie niet beweegt, komt niets tegen." Van oorsprong is de makelaardij misschien een wat klassiek beroep, maar wij denken in de tijd van nu! Een uitdagend vak met vele disciplines, echt mensenwerk met altijd een commercieel 'scherp oog.' Baas Makelaars staat voor: (duurzaam) ondernemen met een eigentijds karakter!



## SYMPATHIEK

Binnen onze organisatie is niemand een nummer, iedereen is uniek en voegt altijd iets toe aan ons succes. Iedereen voelt zich thuis. Een warm nest. Dit klinkt misschien cliché, maar niets is minder waar! Wij investeren continu in de kennis en ontwikkeling van al onze medewerkers. Oprechte aandacht voor ons team, daar staan wij voor!

# AANTEKENINGEN



# INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM CONTACT MET ONS OP

TELEFOON: 0164 68 38 42  
WHATSAPP: 06 22 94 41 16

E-MAIL: [INFO@BAASMAKELAARS.NL](mailto:INFO@BAASMAKELAARS.NL)  
WEBSITE: [WWW.BAASMAKELAARS.NL](http://WWW.BAASMAKELAARS.NL)

OPENINGSTIJDEN:  
MAANDAG T/M VRIJDAG 08:30 UUR - 17:30 UUR  
ZATERDAG IN OVERLEG

