



# AUVERGNESTRAAT, 28 & 30, 4611LN, BERGEN OP ZOOM

VRAAGPRIJS  
€ 699.000,-





# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:

1910



Soort:

Herenhuis



Slaapkamers:

4



Perceeloppervlakte:

298 m<sup>2</sup>



Energie label:

Nummer 28 : Label D

Nummer 30: Label G

# BESCHRIJVING

## UNIEKE SAMENGEVOEGDE PANDEN MET GARAGE EN BEDRIJFSRUIMTE IN HET CENTRUM VAN BERGEN OP ZOOM

Aan de Auvergnestraat 28 & 30, midden in het historische centrum van Bergen op Zoom, bevindt zich dit unieke object bestaande uit twee samengevoegde panden met een totale garage- en bedrijfsruimte van maar liefst 266 m<sup>2</sup> op de begane grond. De woning biedt uitzonderlijk veel mogelijkheden – van royaal wonen met groot dakterras tot het combineren van wonen en werken onder één dak.

Het pand is volledig voorzien van dubbel glas, beschikt over een royaal woondeel, een showroom/werkruimte op de begane grond en een indrukwekkende garage met elektrische roldeur. Dankzij de ligging in hartje stad, maar met een rustige ontsluiting aan de achterzijde, is dit een zeldzame kans voor wie ruimte zoekt in het centrum.

### BIJZONDERHEDEN

- Twee samengevoegde panden met woon- én werkbestemming
- Totale garage/werkplaats van ca. 235 m<sup>2</sup> met elektrische roldeur
- Wonen, werken of combineren
- alle opties zijn mogelijk - Dakterras van ca. 110 m<sup>2</sup> over de volle breedte van de garage
- Volledig voorzien van dubbel glas
- C.V.-ketel Vaillant (gasgestookt, 2004, eigendom)
- Brandwerend systeemplafond in de bedrijfsruimtes
- Karakteristieke open haard en klassieke houten dakconstructie
- Ruime verwarmde Garage / werkruimte
- Voorzien van 6 zonnepanelen

### BEGANE GROND

De entree aan de straatzijde biedt toegang tot een voormalige showroom van circa 30 m<sup>2</sup>, met doorgang naar de grote garage/werkplaats. Deze ruimte is voorzien van een elektrische roldeur, waardoor meerdere auto's kunnen worden geparkeerd of een werkplaats kan worden ingericht. De gehele begane grond beschikt over brandwerende systeemplafonds en is voorzien van elektra en verlichting.

De garage van circa 235 m<sup>2</sup> is zowel vanuit de showroom als via de achterzijde toegankelijk. Dankzij de elektrische roldeur biedt deze ruimte plaats aan meerdere voertuigen en kan zij dienen als werkplaats of opslagruimte. De garage beschikt over elektra, verlichting en directe toegang tot de bergzolder boven het dak van de woning.

Via de centrale hal is tevens de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar.



# BESCHRIJVING

## EERSTE VERDIEPING

De overloop is afgewerkt met laminaatvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond en biedt toegang tot de woonkamer, keuken, slaapkamer en het toilet met fonteintje.

De woonkamer en keuken staan in open verbinding met elkaar en zijn afgewerkt met een massiefhouten parketvloer, metselwerkwanden en een gestuct plafond met inbouwverlichting. De woonkamer beschikt over een open haard en geluidsisolerende ramen aan de straatzijde, wat zorgt voor rust en comfort.

De keuken is in hoekopstelling geplaatst en voorzien van een 5-pits gasfornuis, afzuigkap in schouwmodel, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Vanuit de keuken kijkt u uit over het dakterras.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, met betegelde wanden, aansluiting voor wasmachine en droger, een spoelbak en de opstelplaats van de C.V.-ketel (Vaillant, 2004). Vanuit de bijkeuken heeft u directe toegang tot het royale dakterras van circa 110 m<sup>2</sup> dat zich boven de garage bevindt.

De bergzolder, met een oppervlakte van circa 84 m<sup>2</sup> en een klassieke houten balkenconstructie, is bereikbaar via de bijkeuken en beschikt over elektra. Deze ruimte is tevens via de garage toegankelijk.

## TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap in de woonkamer bereikt u de tweede verdieping. De overloop is voorzien van laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond en een praktische inbouwkast.

Er bevinden zich hier drie slaapkamers en de badkamer:

- Slaapkamer voorzijde: voorzien van renovlies behang, wastafel, dakkapel en geluidsisolerende ramen.
- Slaapkamer achterzijde links: laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond.
- Slaapkamer achterzijde rechts: laminaatvloer, stucwerk wanden en plafond, eigen wastafel en gedeelde dakkapel met de aangrenzende kamer.

De badkamer is afgewerkt met betegelde vloer en wanden, beschikt over een ligbad, douche, wastafelmeubel, tweede toilet, designradiator en mechanische ventilatie.





# BESCHRIJVING

## DAKTERRAS EN BUITENRUIMTE

Het royale dakterras van circa 110 m<sup>2</sup> strekt zich uit over de volledige breedte van de garage en biedt een fraai uitzicht over de binnenstad. De ligging zorgt voor veel zonuren en privacy, ideaal om buiten te genieten in hartje Bergen op Zoom.

Een uniek pand met mogelijkheden.

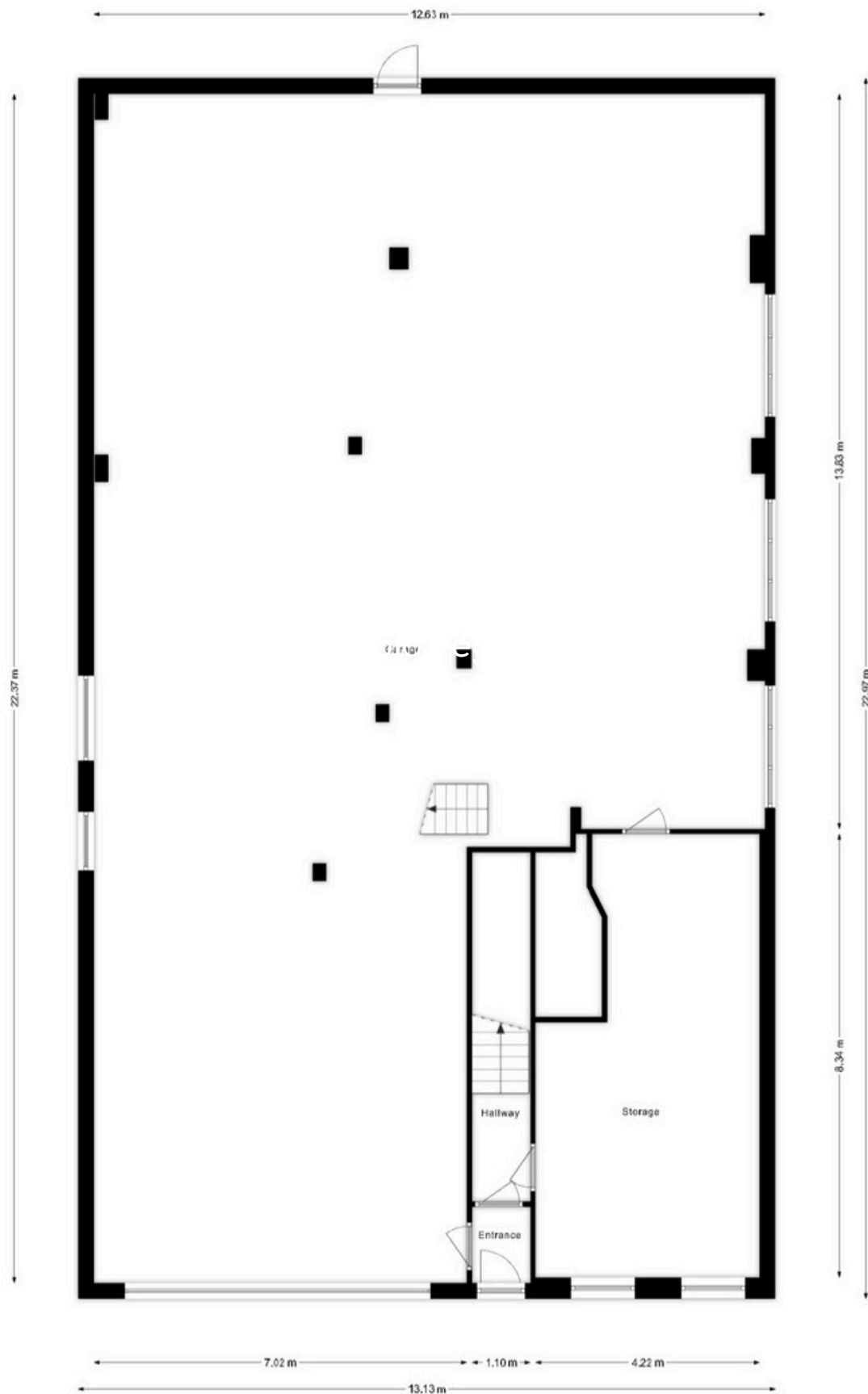
De combinatie van een royale woning, enorme garage en multifunctionele bedrijfsruimte maakt dit object aan de Auvergnestraat 28 uniek in zijn soort. Perfect voor ondernemers, hobbyisten of gezinnen die ruimte zoeken met karakter, midden in de stad.







# BEGANE GROND







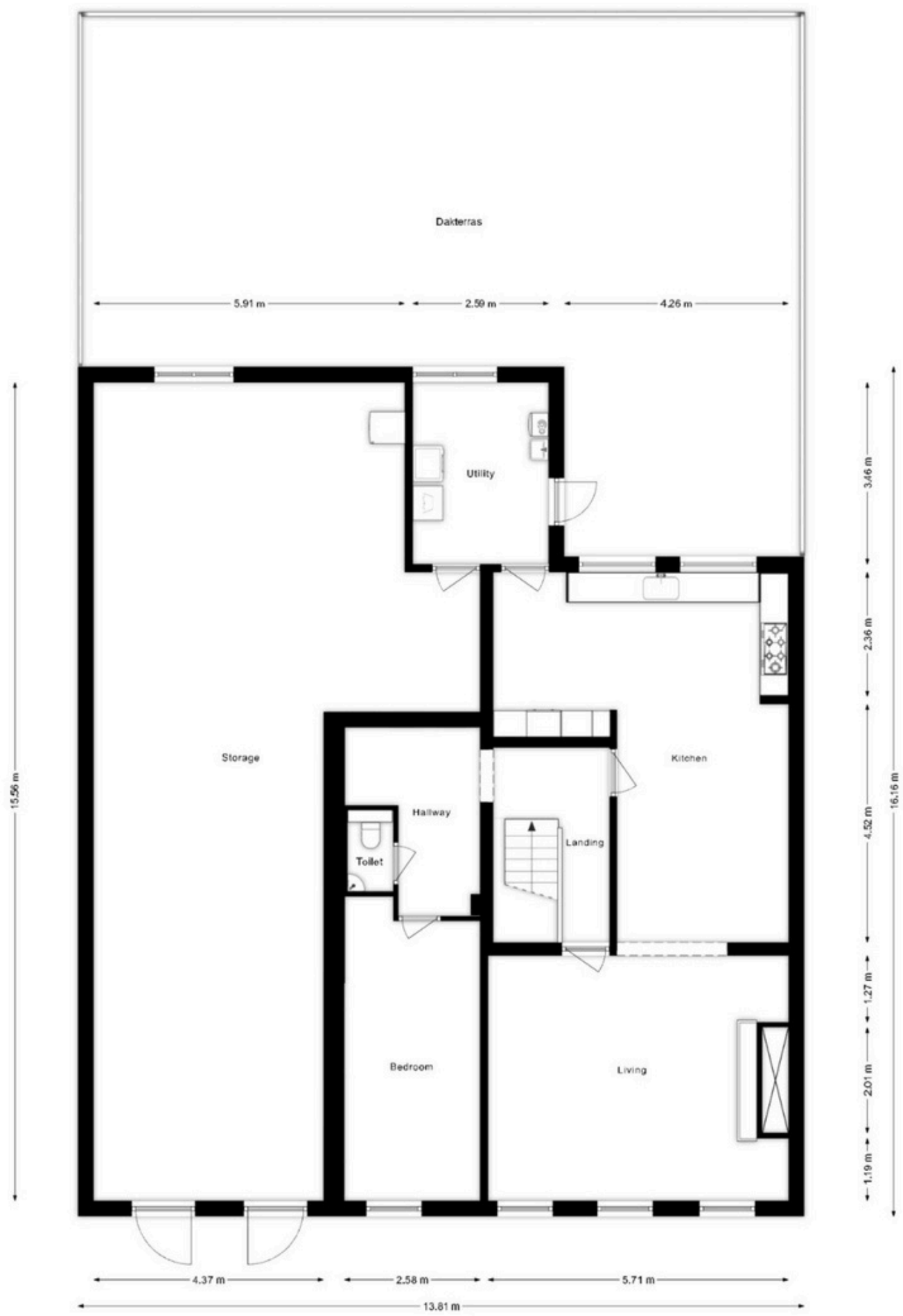
# BEGANE GROND





























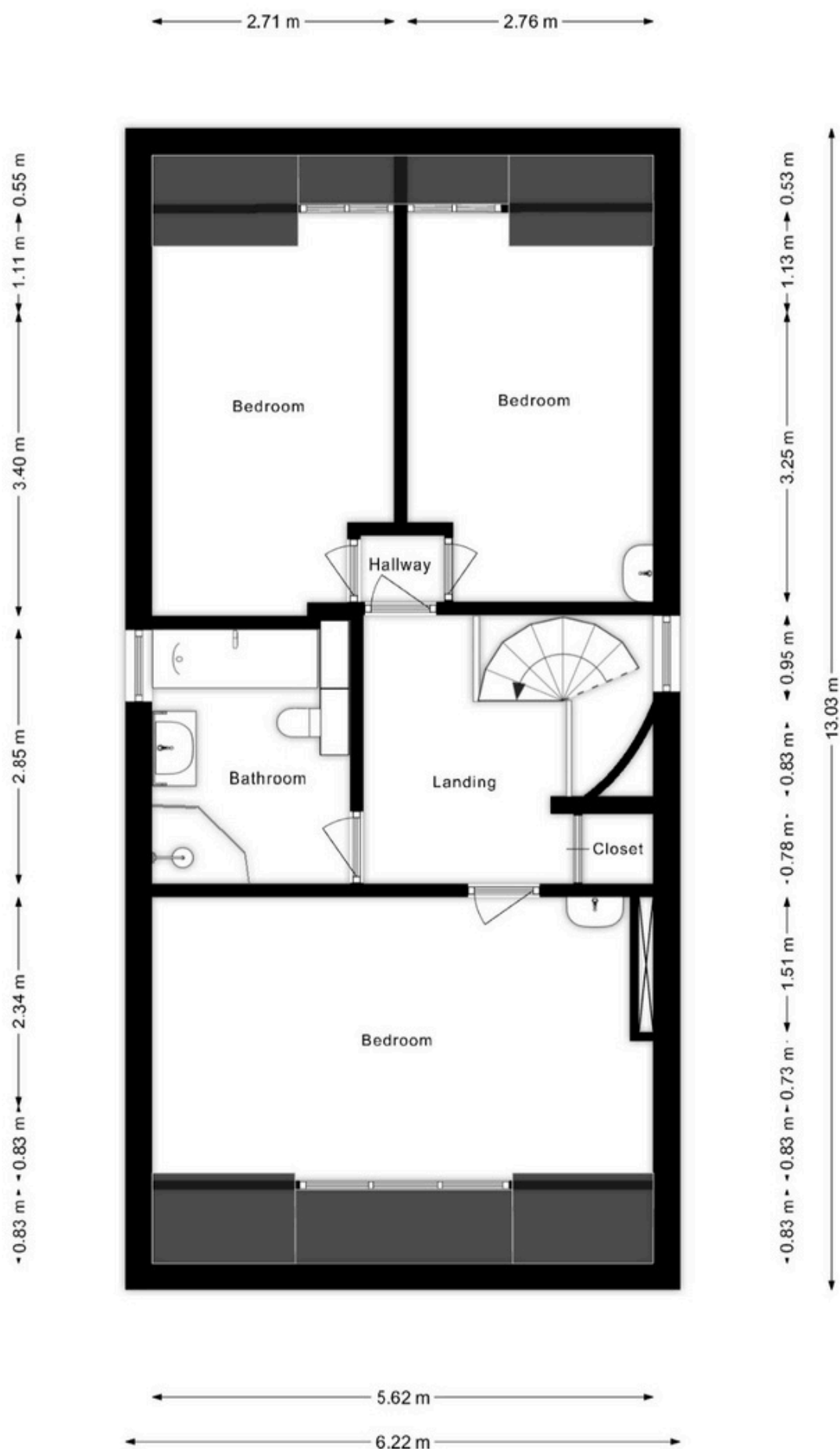








# TWEEDE VERDIEPING





# TWEEDE VERDIEPING





# TWEEDE VERDIEPING





# TWEEDE VERDIEPING





# TWEEDE VERDIEPING

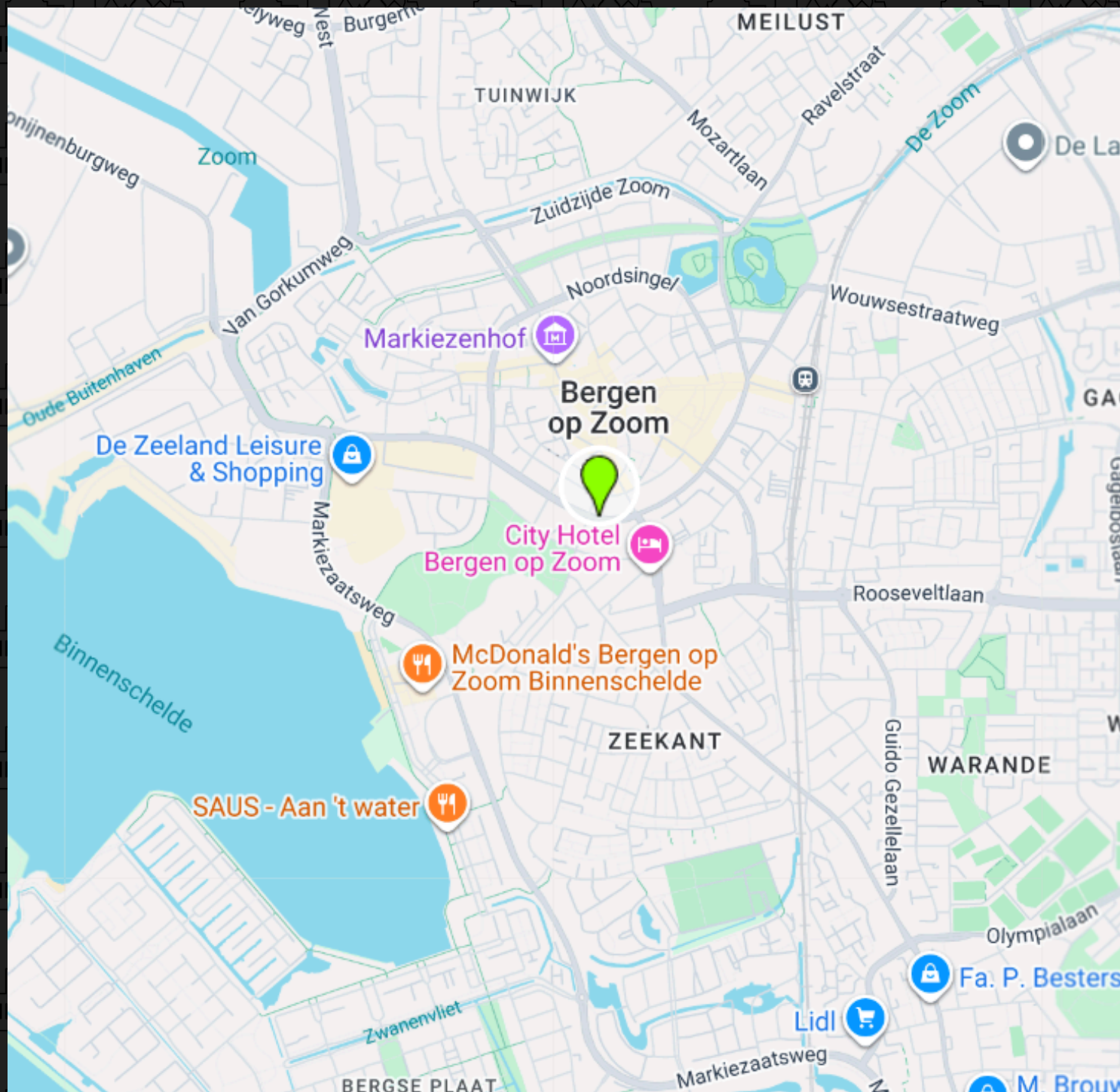








# LOCATIE OP DE KAART





# HEEFT U INTERESSE?



**MION MAKELAARS**

Boerenverdriet 20  
4613 AK Bergen op Zoom

0164 782 444 | [info@mionmakelaars.nl](mailto:info@mionmakelaars.nl)

[www.mionmakelaars.nl](http://www.mionmakelaars.nl)