LEUNIS
MAKELAARS

www.leunis.nl



Melassekaai 7
Bergen Op Zoom

Markt 6
4691 BX Tholen
Bel 0166 604522



Modern herenhuis met de allure van een grachtenpand aan de historische haven

Wonen aan het water, op loopafstand van het centrum van Bergen op Zoom, met volop ruimte, luxe en comfort. Aan de rustige Melassekaai in de wijk Schelde Vesting staat 'Borrel': een karaktervol modern herenhuis met de allure van een grachtenpand. Deze in 2022 gebouwde tussenwoning kijkt uit over De Ham, onderdeel van de historische haven, bij de brug naar de Prinsekaai.

Met 153 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en de mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer biedt Melassekaai 7 alle ruimte voor het gezinsleven, thuiswerken en logés. De hoogwaardige afwerking, luxe keuken en royale badkamer maken het wooncomfort compleet. Ook aan duurzaamheid is gedacht: de woning heeft energielabel A++++, negen zonnepanelen en een aardwarmtepomp met een warmwaterboiler van 200 liter.

Buiten geniet je van een ruime, zonnige achtertuin met berging en een vrije achterom. Achter de woning ligt bovendien een eigen parkeerplaats met laadpaal op een afgesloten privéparkeerplein. Het geheel staat op 125 m² eigen grond. Aan de voorzijde zijn daarnaast parkeermogelijkheden beschikbaar met een parkeervergunning.

De gevelnaam 'Borrel' past bij het bijzondere verleden van deze plek en lijkt een knipoog naar de voormalige melasse- en spiritusfabriek Nedalco. Ook de straatnamen Melassekaai en Spirituslaan herinneren aan deze industriële geschiedenis.

Begane grond
Via de eigen voortuin met trapopgang bereik je de entree. De royale hal geeft direct een indruk van de verzorgde afwerking. Hier bevinden zich de meterkast, de trap naar de eerste verdieping, een luxe toilet met fonteintje en een technische kast met de warmtepomp en boiler.

Type woning:	tussenwoning
Bouwjaar:	2022
Aantal kamers:	5
Energielabel:	A++++
Isolatie:	volledig geisoleerd
Woonoppervlakte:	153 m²
Inhoud woning:	541 m³
Perceeloppervlakte:	125 m²

De verkoopbrochure van Leunis Makelaars wordt met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het is echter mogelijk dat de inhoud van de verkoopbrochure (en de daarin vervatte informatie) verouderd, onjuist of incompleet is. Aan de inhoud van de verkoopbrochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Leunis Makelaars is dan ook niet aansprakelijk te stellen voor onjuiste of onvolledige informatie in deze verkoopbrochure.

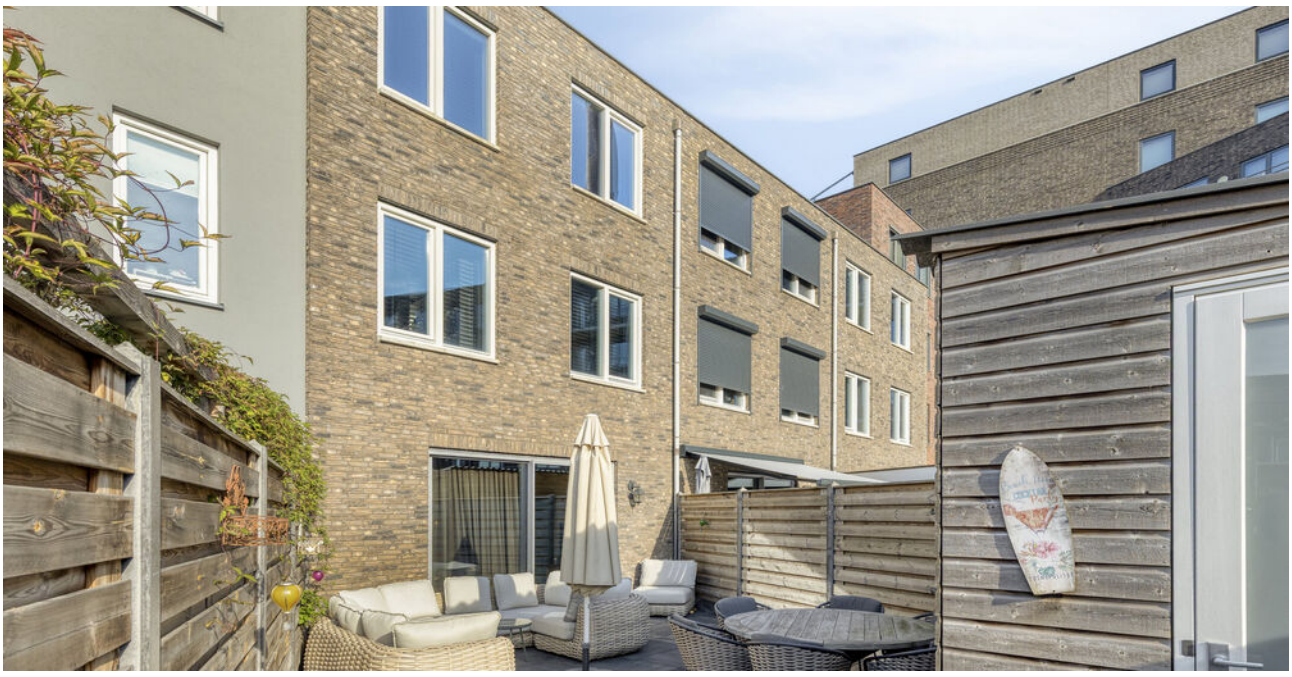
De ruime woonkamer en luxe open keuken vormen samen een prettige leefruimte. De strakke afwerking en PVC-vloer zorgen voor een rustige basis, terwijl de vloerverwarming en vloerkoeling bijdragen aan een aangenaam binnenklimaat. Een ruime trapkast biedt praktische bergruimte. Via de schuifpui stap je zo de zonnige achtertuin in: een fijne plek om buiten te eten of ontspannen. De tuin beschikt over een berging en een vrije achterom.

De keuken is uitgerust met een granieten werkblad, een koelkast, vaatwasser, combioven en een luxe fornuis met inductiekookplaat en diverse ovens. Een afzuigkap maakt de inrichting compleet. De shutters bij het keukenraam geven de ruimte extra sfeer en bieden controle over lichtinval en privacy.

Eerste verdieping
Vanaf de ruime overloop bereik je de zeer riante hoofdslaapkamer met inloopkast. Deze indeling biedt flexibiliteit: wie een extra slaapkamer nodig heeft, kan de inloopkast daarvoor benutten en een linnenkast in de hoofdslaapkamer plaatsen. Zo ontstaat de mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer.

De royale badkamer biedt volop luxe, met een dubbel badmeubel, een inloopdouche, een toilet en een whirlpoolligbad. De vloerverwarming maakt het comfort compleet. Ook deze verdieping is strak afgewerkt en voorzien van vloerverwarming, vloerkoeling en shutters.

Tweede verdieping
Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens drie ruime slaapkamers, bereikbaar vanaf een ruime overloop. Daarmee is er volop keuze voor kinder-, werk- of logeerkamers. De technische ruimte beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger. De gehele verdieping is verzorgd afgewerkt en voorzien van shutters.

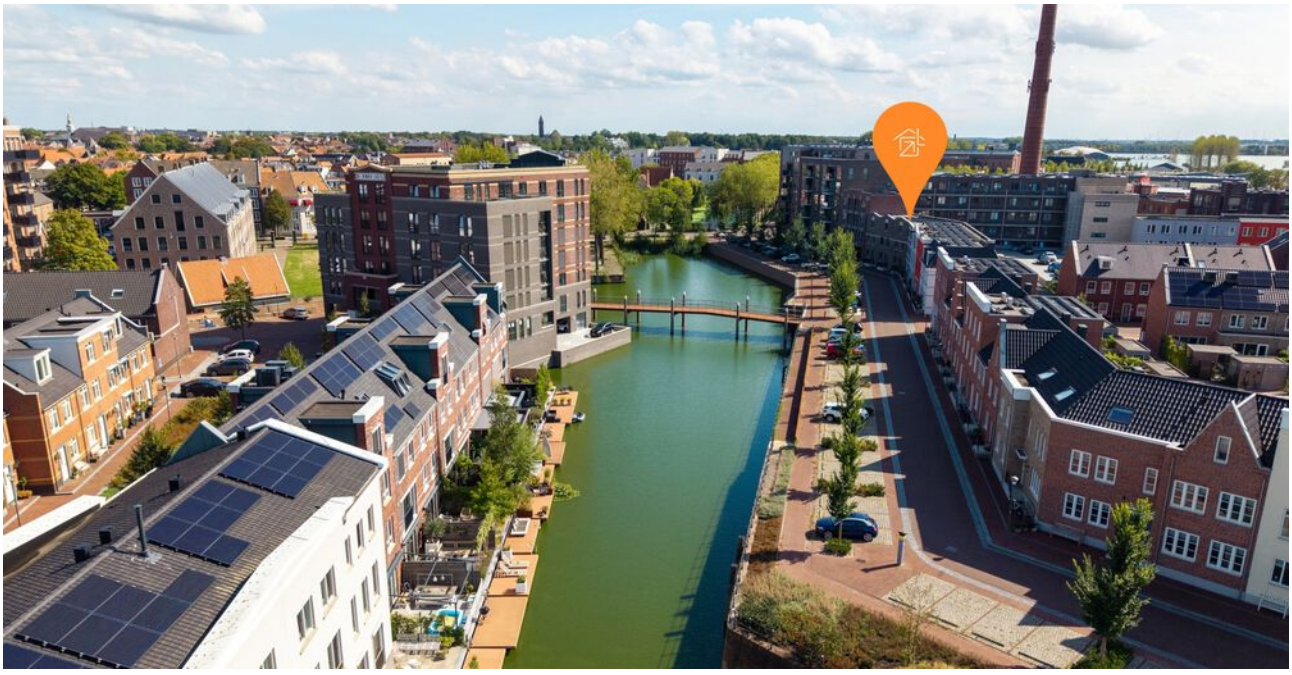


Bijzonderheden
- Karaktervol modern herenhuis met de allure van een grachtenpand;
- Gelegen aan een rustige straat in de wijk Schelde Vesting, op loopafstand van het centrum van Bergen op Zoom;
- Fraaie ligging aan het water van de historische haven De Ham;
- Bouwjaar 2022;
- Woonoppervlakte van 153 m² en 125 m² eigen grond;
- Energielabel A++++ en negen zonnepanelen;
- Aardwarmtepomp met een warmwaterboiler van 200 liter;
- Vloerverwarming en vloerkoeling op de begane grond en eerste verdieping;
- Vier ruime slaapkamers, met de mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer;
- Royale hoofdslaapkamer met inloopkast;
- Luxe open keuken met granieten werkblad en uitgebreide apparatuur;
- Royale badkamer met dubbel badmeubel, inloopdouche, toilet en whirlpoolligbad;
- Hoogwaardige, strakke afwerking en shutters;
- Ruime, zonnige achtertuin met berging en vrije achterom;
- Eigen parkeerplaats met laadpaal op een afgesloten privéparkeerplein;
- Parkeren aan de voorzijde mogelijk met een parkeervergunning;
- Eigen voortuin met trapopgang.

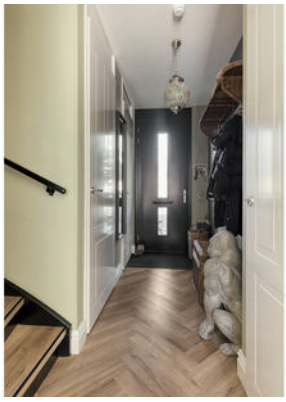
Bergen op Zoom
Bergen op Zoom is een levendige stad met een rijke historie en een gevarieerd aanbod aan voorzieningen. De binnenstad is bekend om zijn monumentale gebouwen, gezellige pleinen, en sfeervolle winkelstraten. Je kunt er genieten van cultuur, met het Stadspaleis Het Markiezenhof als een van de hoogtepunten, en de natuur is nooit ver weg dankzij de nabijheid van het prachtige Brabantse Wal-gebied. De stad heeft daarnaast uitstekende verbindingen met steden als Antwerpen, Rotterdam, en Breda, waardoor het een ideale woonplaats is voor zowel gezinnen als forenzen.

Kom de sfeer van ‘Borrel’ zelf ervaren
Zoek je een ruim en duurzaam herenhuis in Bergen op Zoom, met uitzicht op het water, een zonnige tuin en een eigen parkeerplaats met laadpaal? Neem contact op met Leunis Makelaars voor meer informatie of een bezichtiging van Melassekaai 7!

Vraagprijs: € 575.000,- K.K.




neut
borrel
5








Live Well
Laugh Often
Love Much



















































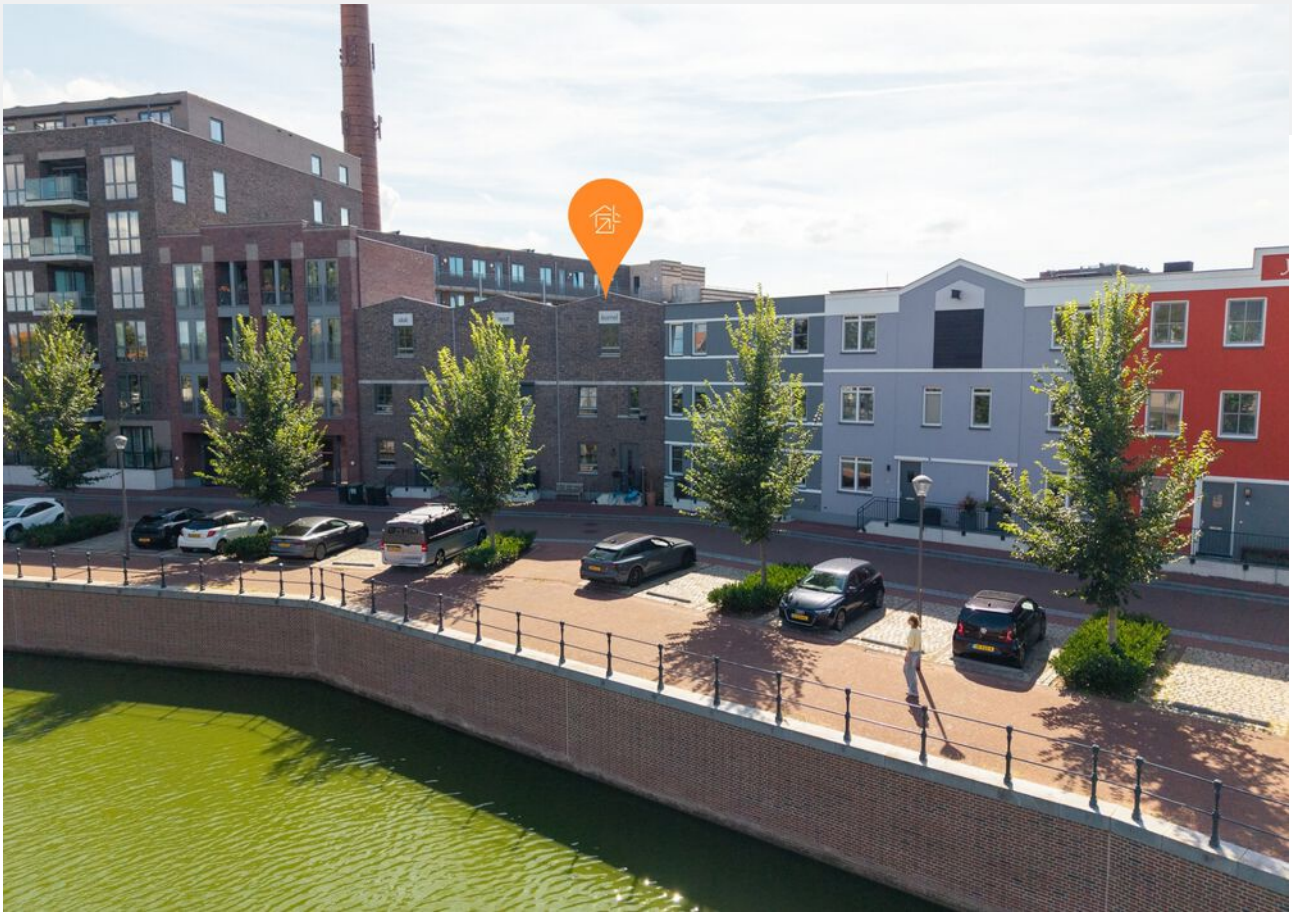



barrel


neut.
barrel

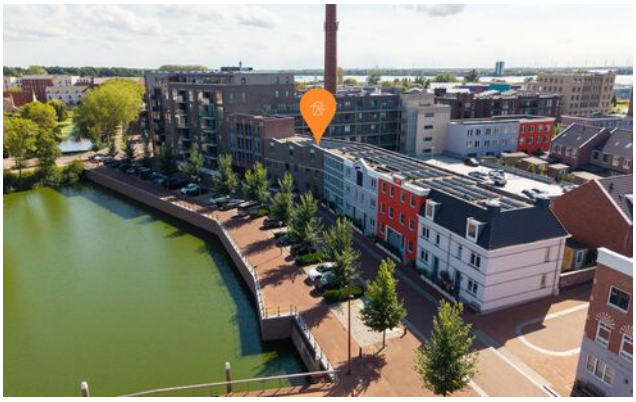






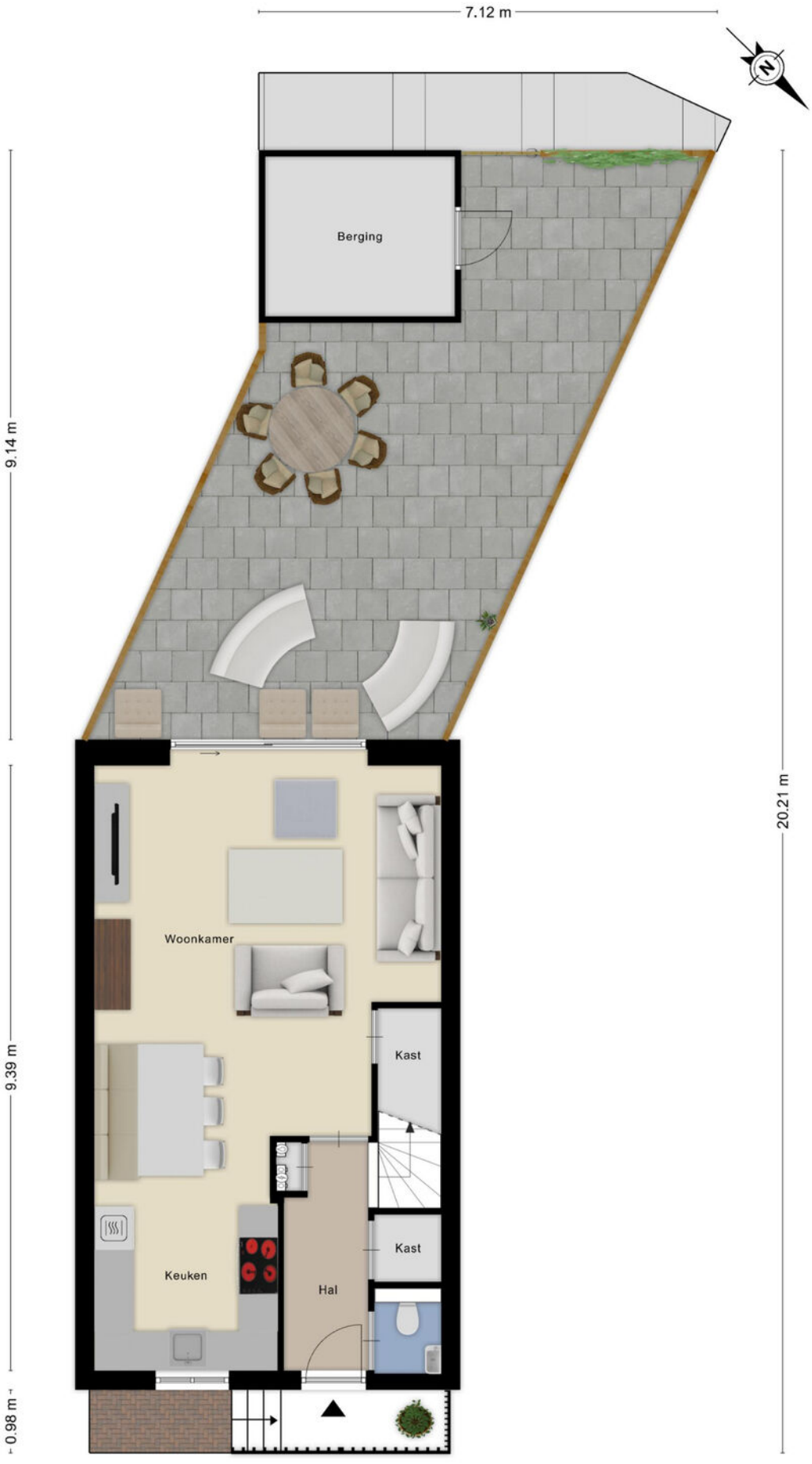









borrel
neut
stok



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

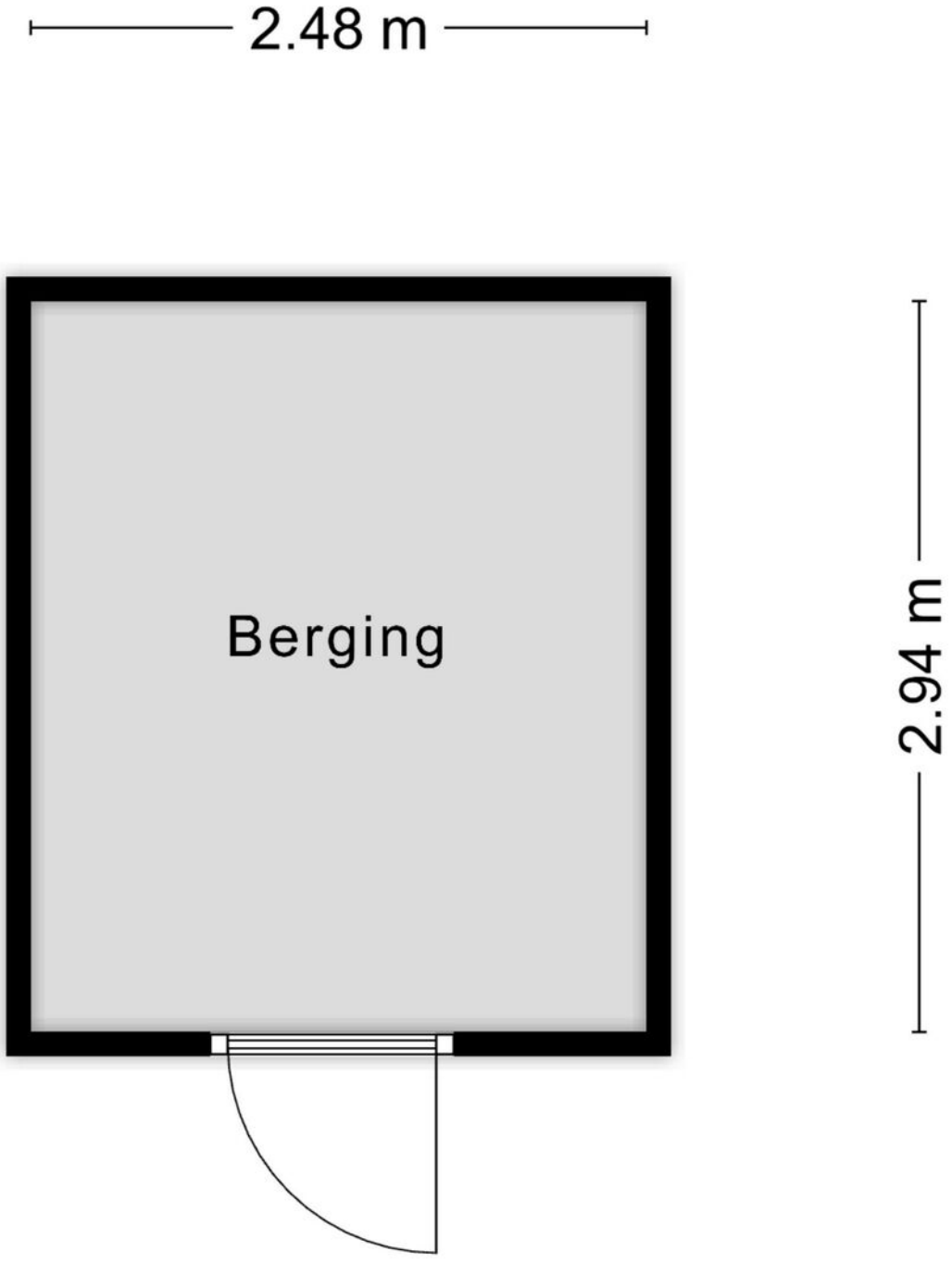
© Zibber www.zibber.nl



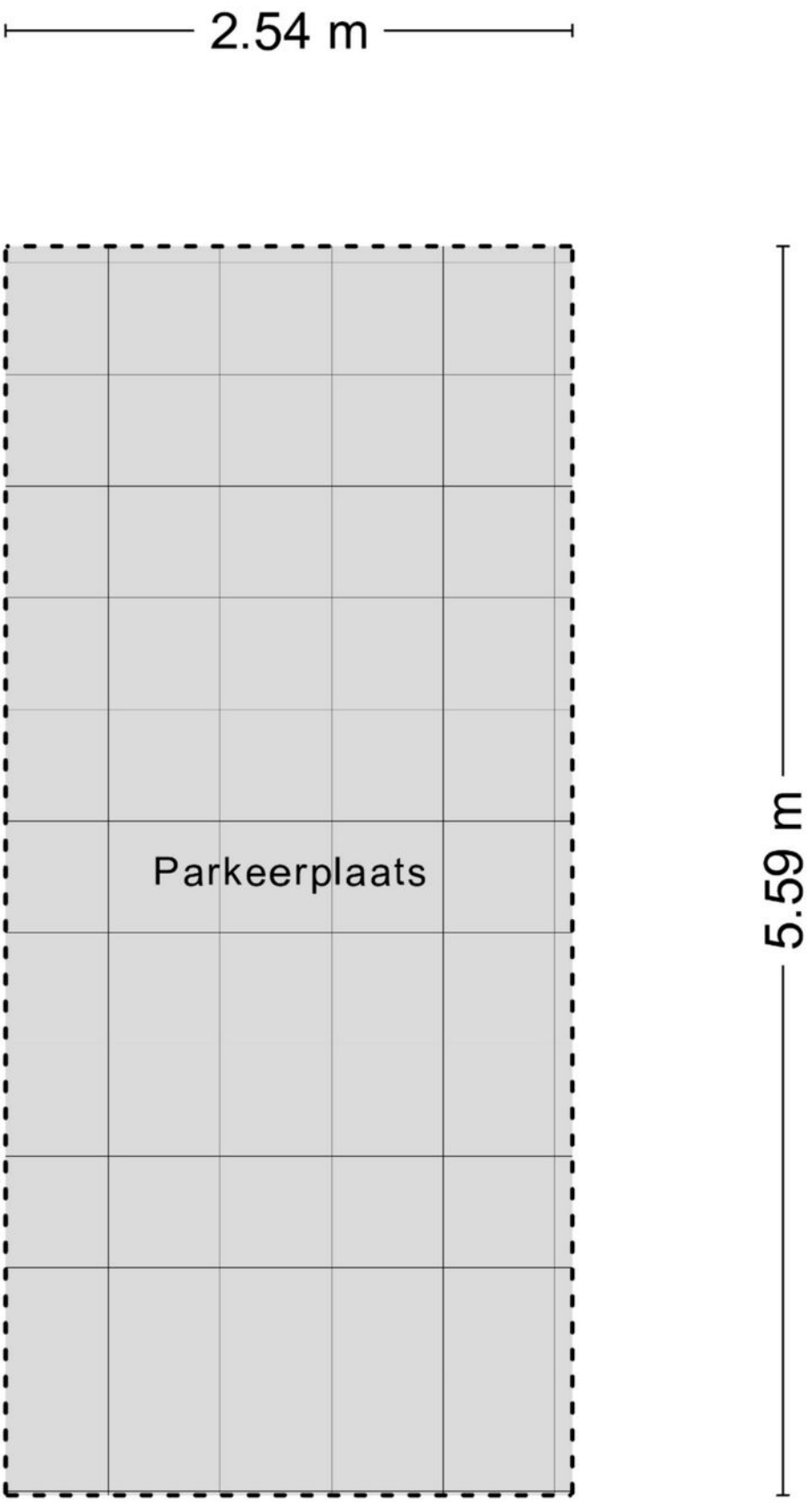
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



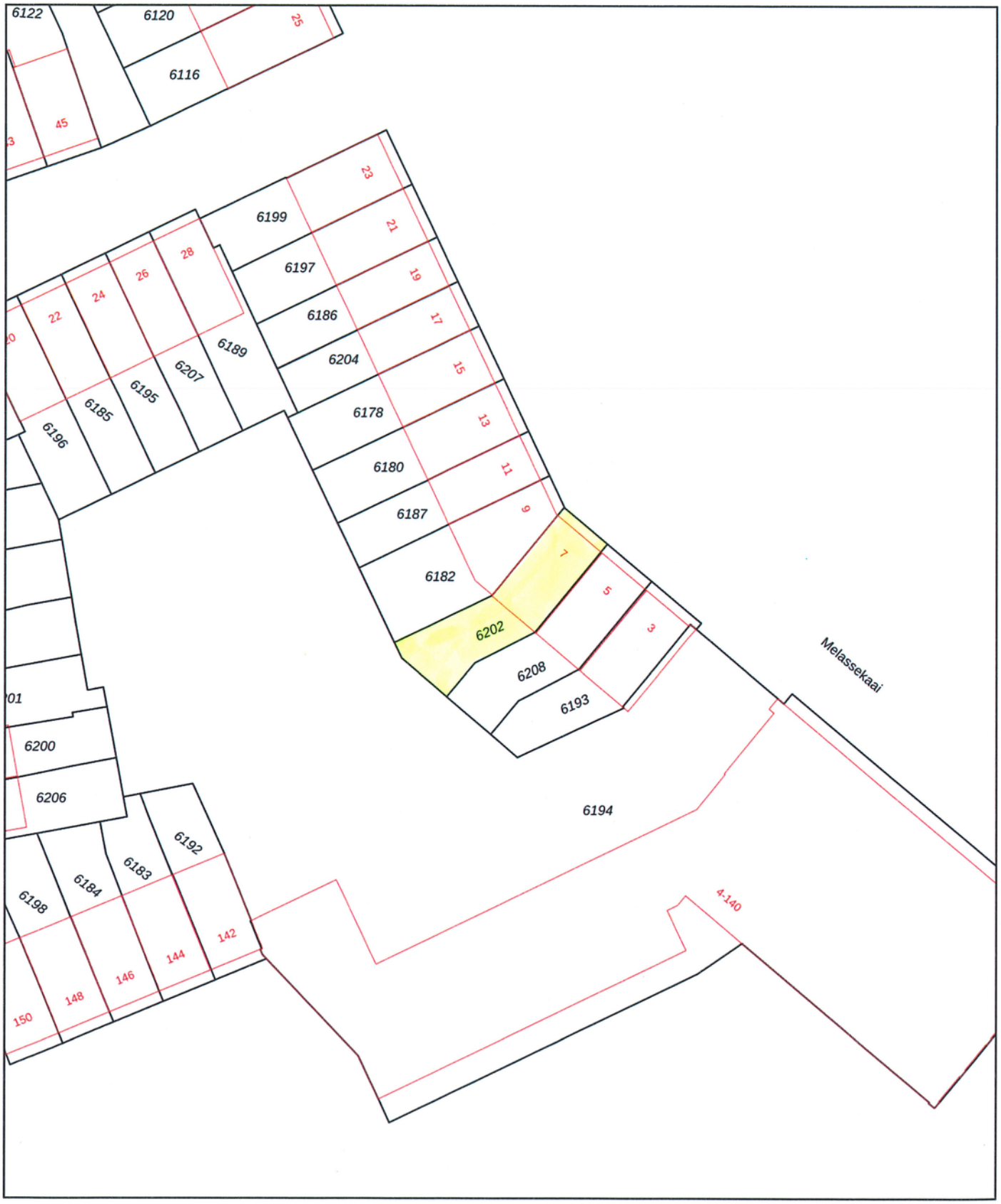
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: TBU



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Bergen op Zoom
Sectie	H
Perceel	6202

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2026
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.

"Jij bent één van onze unieke kenmerken! Succes dat wij delen."

Het mooiste compliment dat wij kunnen krijgen, komt van onze eigen klanten.

Gemiddeld rapportcijfer: 9,1 (april 2025)

Grootste aanbod in de gemeente Tholen

Bezichtigingen ook 's avonds en op zaterdag mogelijk

No cure, no pay

Geen (verkoop)resultaat, geen kosten. Zo betaalt u alleen voor resultaat!

GRATIS WAARDE-BEPALING

Dankzij hun beoordelingen op wieisdebestemakelaar.nl hebben wij een hoge gemiddelde score in Zeeland. Dat is iets waar wij natuurlijk erg trots op zijn.

Leunis Makelaars heeft in 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021 het keurmerk "Uitstekende Makelaar" gekregen, een succes waar we trots op zijn, want onze klanten hebben ons deze titel bezorgd. Dat maakt dat jij ons unieke kenmerk bent!

Natuurlijk moet jouw huis opvallen tussen al het aanbod, gevonden worden door zoekers en aanspreken bij jouw doelgroep. Dat weten wij voor je te bereiken! Het resultaat is een goed gestructureerde aanpak, waarbij de presentatie van jouw woning met kop en schouders boven die van concurrende objecten uitsteekt, waardoor jij sneller en voor een betere prijs verkoopt dan andere verkopers.

wie is de beste makelaar

'Uitstekende' score in:

2021
2020
2019
2018
2017
2016
2015
2014

Kantoor met jong en enthousiast team

'BESTE MAKELAAR' in:

2013, 2022 & 2024

Wij beschikken over een groot zoekersbestand!

Uw woning komt online bij:

Leunis.nl Vastgoed Ned. huislijn.nl funda

LEUNIS MAKELAARS

Leunis Makelaars
Markt 6
4691 BX Tholen
0166-604522
info@leunis.nl

KvK-nr: 81183933
BTW-nr: NL.8619.74.670.B01
IBAN: NL68ABNA0456886796
BIC: ABNANL2A

huislijn.nl funda

HUURCHECK NEDERLAND

NWWI

REGISTER TAXATEUR

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

Huis kopen?

Vertrouw op Leunis Makelaars als aankoopmakelaar!

Huis verkopen?

Gratis waardebepaling van jouw woning!

Taxatie?

Leunis Makelaars is gecertificeerd & deskundig taxateur.

Huis verhuren?

Informeer naar onze werkwijze!

Maak kennis met de mensen van Leunis Makelaars



Leunis Makelaars reikt verder dan het eiland Tholen. Zo dragen wij ons steentje bij ***aan Compassion, die gelooft dat armoede*** *te verslaan is. Daarvoor kun je het beste beginnen bij kinderen want zij zijn het* ***beste te vormen en hebben het potentieel*** *om de armoedecirkel te doorbreken, zolang* ***iemand hen de kans geeft.***