



Bertelsberg 91

Breda



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



02

KENMERKEN, BUZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN& BOUWKENMERKEN

14

FOTOIMPRESSIONE

29

LOCATIE & OMGEVING

42

NA DE BEZICHTIGING

44

ALGEMENE INFO



KENMERKEN

Vraagprijs woning:

Aanvaarding:

€ 495.000,- k.k.

in overleg

BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

Tuin:

Bouwjaar:

Ligging:

Parkeren:

Aantal slaapkamers:

Mechanische ventilatie:

Staat van onderhoud buiten:

geschakelde 2-1 kap woning

westen

1988

in woonwijk

gratis parkeren straat, op eigen terrein

4 + multifunctionele ruimte

ja

goed

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

Berging:

ca. 127 m² (inclusief multifunctionele ruimte)

ca. 4 m²

PERCEEL

202 m²

ENERGIE

Energie label:

Verwarming:

Warm water:

Isolatie:

A (geldig tot 10 november 2030)

stadsverwarming

stadsverwarming

dak-, muur- en vloerisolatie, isolerende (HR)

beglazing

10 zonnepanelen

Zonnepanelen:

BIJZONDERHEDEN

1. Prachtige ligging tegenover Landgoed de Burgst en natuurgebied
2. Energiezuinig (label A) met 10 zonnepanelen
3. Instapklaar, waaronder badkamer uit 2022 met vloerverwarming
4. 4 slaapkamers én multifunctionele ruimte
5. Tuin op het westen met elektrische zonwering
6. Eigen oprit + volop parkeergelegenheid in de straat
7. Mogelijkheid tot kantoor of praktijk aan huis
8. Dicht bij scholen, winkels én de nieuwe skatebaan
9. Rustige, kindvriendelijke buurt met alleen bestemmingsverkeer



BEGANE GROND

Voortuin

De voortuin biedt niet alleen sfeer, maar ook praktisch gemak: je eigen oprit met plek voor je auto (met oplaadpunt) én directe toegang tot een ruime multifunctionele ruimte (voorheen garage). Ideaal voor fietsen, je hobby's of kantoor of eigen bedrijf.

Entree

Via de verzorgde voortuin kom je bij de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast en de toegang tot de woonkamer en de multifunctionele ruimte.

Woonkamer

De lichte woonkamer is breed opgezet en voorzien van een mooie houten vloer. De ligging aan de tuinzijde biedt veel privacy en rust. Grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval, en via de schuifpui loop je zo de zonnige achtertuin in.



BEGANE GROND

Keuken

Aan de voorzijde van de woning ligt de moderne, witte hoekkeuken. Deze is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser (2022) en combi-oven (2025). De keuken is neutraal en tijdloos uitgevoerd — een fijne plek om te koken en met uitzicht op de rustige straat en het groen.

Portaal en toiletruimte

Tussen woonkamer en trapopgang bevindt zich een portaal met een afgesloten deur. Slim en energiebesparend! Hier vind je ook het vernieuwde toilet, voorzien van een fonteintje en afgewerkt met trendy Portugese tegels.



EERSTE VERDIEPING

Overloop

Vier slaapkamers, een moderne badkamer en toegang tot de bergzolder via vlizotrap.

Slaapkamers

Vier slaapkamers, een moderne badkamer en toegang tot de bergzolder via vlizotrap.

- Slaapkamer 1 (voorzijde) ca. 2,4 x 2,6 m – met vaste kast en toegang tot het dakterras (ca. 2,6 x 3,3 m.)
- Slaapkamer 2 (voorzijde) ca. 2,4 x 2,7 m
- Slaapkamer 3 (achterzijde) ca. 3,8 x 2,2 m
- Slaapkamer 4 (achterzijde) ca. 3,8 x 2,9 m

De slaapkamers zijn grotendeels voorzien van een mooie laminaatvloer. Er ligt extra laminaat klaar voor de overloop en slaapkamer 4. Eén slaapkamer heeft een parketvloer.

EERSTE VERDIEPING

Badkamer

Deze stijlvolle badkamer uit 2022 (ca. 2,0 x 2,1 m.) is uitgerust met een ligbad, aparte inloopdouche, modern wastafelmeubel, designradiator en een toilet. Dankzij het dakraam geniet je van natuurlijk daglicht en extra ventilatie optie. De elektrische vloerverwarming zorgt voor extra comfort.



TWEEDE VERDIEPING

Via een vlizotrap bereik je de praktische bergzolder. Ideaal voor koffers, seizoensspullen of extra opslag.



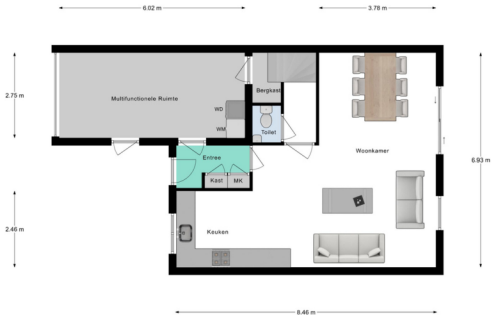
TUIN

De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, groene borders, een houten berging en houten terras. Door de westelijke ligging geniet je hier tot in de avond van de zon. Het elektrische zonnescherm biedt schaduw op warme dagen. Achterin de tuin staat een houten berging voor fietsen en tuingereedschap. Er is ook een achterom.



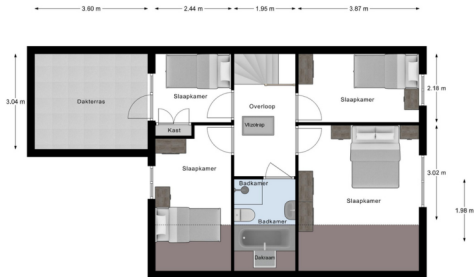
PLATTEGROND

Begane Grond



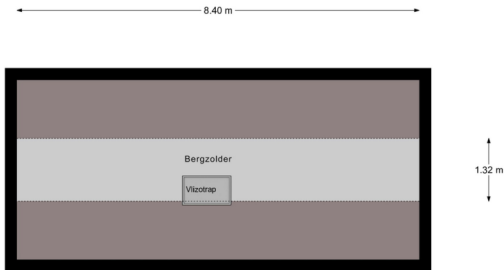
PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Tweede verdieping



BOUWKENMERKEN

1. Deze woning is degelijk gebouwd en goed onderhouden.
2. Betonnen verdiepingsvloeren: minder geluidsoverlast
3. HR-glas (namelijk na de bouw vervangen)
4. 10 zonnepanelen
5. Stadsverwarming voor verwarming en warm water (in eigendom)
6. Vernieuwde meterkast met moderne groepen 8 groepen, kookgroep en aardlekschakelaars
7. Waterontharder (aquacell)
8. Vernieuwde mechanische ventilatie unit met 2 afstandsbedieningen
9. Draadloos aanstuurbare en dimbare verlichting
10. Met energielabel A profiteer je van lagere maandlasten én een duurzame woning.











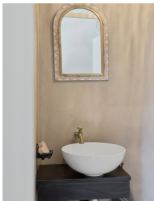












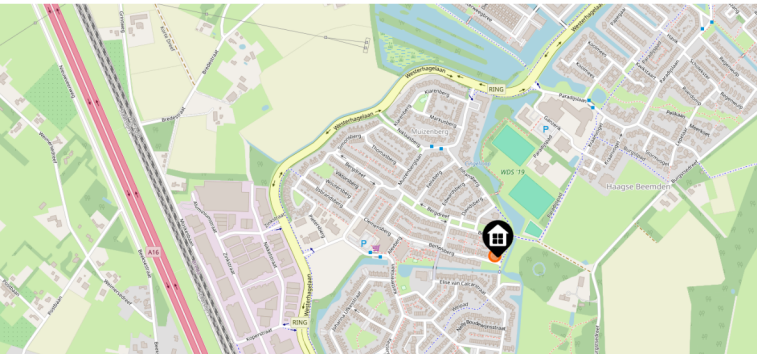




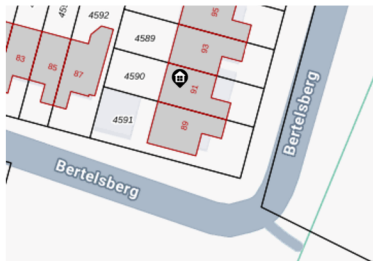




LOCATIE



KADASTRALE KAART



Adres: Bertelsberg 91 Breda

Gemeente: Breda

Sectie: H

Nummer: 4590

Bestemming: Wonen

WONEN IN HAAGSE BEEMDEN

De woning is gelegen in de kindvriendelijke en groene woonwijk Haagse Beemden (Muizenberg), direct tegenover landgoed de Burgst. In de wijk is het vrij parkeren en aan overkant zijn handige parkeervakken.

In de directe omgeving zijn diverse sportvoorzieningen, een groot en gevarieerd winkelcentrum Heksenwiel met ca. 50 winkels of de dichterbij gelegen Lidl of winkelcentrum De Donk met o.a. Jumbo, basis- en middelbare scholen, speeltuin Somerweide en Haagse Beemdenbos.

Binnen enkele minuten is de A16 of NS station Prinsenbeek bereikbaar. Kortom, een fijne plek om te wonen.

















WONEN IN BREDA

Wie Breda zegt, zegt gezelligheid!

Maar ook bruisende winkelstad, historische monumenten, musea en galerieën, uitgaan en evenementen.

De mooie oude binnenstad van Breda met tal van winkels en restaurants aan onder andere Grote Markt, de Havermarkt en langs de Haven. Maar vergeet ook niet het Ginnekenmarktje.

Genieten van alle gezelligheid waar Breda bekend om staat.

Daarnaast heerlijk genieten van het stadspark Valkenberg.

Je kan er relaxen, lunchen, fietsen, wandelen en in de zomermaanden met vrienden genieten van concerten.







NA DE BEZICHTIGING



Interesse in de woning? Neem contact met me op.

WELKOM BIJ WILLEMARS WONEN

Willemars Wonen is een kleinschalig NVM makelaarskantoor in Breda.

Zoek je:

- ✓ een gedreven, enthousiaste makelaar
- ✓ geen gladde verkooppraatjes maar een eerlijk verhaal
- ✓ met kennis van Bredase woningmarkt?
- ✓ met persoonlijke aandacht
- ✓ en zonder zorgen uw woning met succes verkopen

Als NVM makelaar en styliste verkoop ik graag met oog voor detail uw huis.

Bel NVM makelaar Corette Willemars : 06 25 116 893



ALGEMENE INFORMATIE

BEZICHTIGING EN REACTIE

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. We stellen het daarom erg op prijs als u binnen enkele dagen na bezichtiging laat weten of u verdere interesse heeft.

ONDERZOEKPLICHT

De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

BEVESTIGING GEACCEPTEERD BOD

Bij de makelaar dient u in een eventueel bod de volgende zaken aan te geven:

Geboden koopsom, datum van aanvaarding, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

RECHTSGELDIGE OVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Er is pas een koopovereenkomst tussen particulieren als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging via de mail of een conceptkoopovereenkomst is geen ondertekende koopovereenkomst.

REGISTERS

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

ALGEMENE INFORMATIE

DRIE DAGEN BEDENKIJD

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld. Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt. De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (t.b.v. financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden. De volgende clause wordt daarbij opgenomen: In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder goed gedocumenteerd in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat de koper bij tenminste twee geldverstrekkende instellingen afwijzingen dient te overleggen. In deze afwijzingsbrieven dient minimaal vermeld te staan de namen van de aanvragers, de reden van afwijzing en het aangevraagde hypotheekbedrag. Tevens is de koper verplicht om kopieën af te geven van alle informatie en bescheiden welke hij in het kader van de hypotheekaanvraag aan de banken c.q. erkende geldinstellingen heeft verstrekt. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

BOUWKUNDIGE KEURING

Koper wordt door verkoper, voor het sluiten van de koopovereenkomst, in de gelegenheid gesteld om de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. In de koopakte zal worden opgenomen of koper hier van gebruikt heeft gemaakt of wenst te maken.

ENERGIEMAATSCHAPPIJ

Uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht dienen de energiemaatschappijen op de hoogte te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantie. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energiemaatschappijen.

ALGEMENE INFORMATIE

NOTARISKEUZE

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

De meerkosten die door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (rovermentsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 225,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper;

Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper;

De vestigingsplaats van de notaris dient binnen een half uur rijden van de verkochte woning te zijn gelegen of de meerkosten van de verkoper (volmacht) zijn voor de koper. In het belang van ofwel koper als verkoper, dient de keuze van de notaris bepaald te worden binnen 2 weken na het tekenen van de koopakte. Indien er geen notariskeuze gemaakt wordt, zal de notariskeuze van de koper komen te vervallen. De verkoper zal dan een notariskeuze maken.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgemaakt door Willemars Wonen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een NVM koopovereenkomst, model 2018. Deze Model koopovereenkomst is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs NVM, Vastgoedpro, VBO makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Standaard wordt als zekerheid dat de kopers zijn verplichtingen nakomt, een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen in de koopakte.

VERANTWOORDING

De informatie in de brochure is door mij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Mijnerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De koper heeft ook een eigen onderzoeksplicht.



WILLEMARS WONEN

met oog voor detail

HEILAARPARK 9 | 4814 NJ BREDA (bezoek op afspraak)

T: 076 888 50 18 M: 06 251 16 893

INFO@WILLEMARSWONEN.NL

WWW.WILLEMARSWONEN.NL

