



Fröbelstraat 10 - Breda

Vraagprijs € 550.000,00 kosten koper

Omschrijving

Deze moderne droomwoning is gebouwd in 2022 en heeft de frisheid en het energiezuinige comfort van een nieuwbouwwoning. Instapklaar, gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk, is deze woning een uitstekende keuze voor diegenen die willen genieten van het beste dat Breda te bieden heeft!

Alles komt uit 2022 en is dus als modern te beschrijven. Er zijn onder andere 3 slaapkamers te vinden in de woning. Buiten kan je genieten van jouw privé en onderhoudsvriendelijke tuin. Dit is de perfecte plek om vrienden te ontvangen, een boek te lezen, of gewoon te genieten van een rustige ochtend met een kopje koffie. Misschien wel het grootste gemak van dit huis het A+++ label en dat de woning gasloos is. Vrijwel de gehele woning heeft vloerverwarming waardoor je geen radiatoren hebt en ook nog eens vloerverkoeling; wat natuurlijk een extra luxe is maar momenteel natuurlijk wel heerlijk! Er liggen 12 zonnepanelen op het dak die meer opbrengen dan dat er verbruikt wordt door de huidige bewoners. Fröbelstraat 10 is meer dan alleen een huis; het is een investering in een duurzame, zorgeloze en comfortabele levensstijl. Mis deze unieke kans niet om jouw droomhuis te bemachtigen! Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging. Jouw nieuwe en instapklare huis in Breda wacht op jou!

Kunt u niet wachten om deze woning zelf te zien? Plan dan snel een bezichtigingsafspraak.

INDELING BEGANE GROND

Entree / hal, met de meterkast (11 groepen, 1 fornuisgroep, 1 groep voor de zonnepanelen, 3 aardlekschakelaars, digitale dag en nachtstroom tariefmeter, watermeter en waterontharder), het toilet, kast met de warmtepomp en toegang tot de keuken via een moderne stalen glasdeur.

Toilet, betegeld, met zwevend closet, fonteintje en ventilatie.

Moderne & open keuken, in L-opstelling (kleine u), met composiet werkblad, koelkast, vriezer (3 lades), 4-pits inductie kookplaat (met flexzone), afzuigkap (recirculatie), RVS spoelbak, quooker (3 liter buffer), zeep dispenser, combi (stoom)oven, combi oven/magnetron, vaatwasser en bergruimte.

Woonkamer, met (open) trapopgang, trapkast inclusief opbergrekken, de open keuken en openslaande tuindeuren.

EERSTE VERDIEPING

Overloop, met (open) trapopgang, kast met wasmachine aansluiting en plek voor droger (erop), toegang tot slaapkamer I en de badkamer.

Moderne badkamer, gelegen aan de achterzijde, betegeld, met zwevend closet, inloopdouche, grote wastafel met 2 kranen en ventilatie.

Slaapkamer I, gelegen aan de voorzijde.

TWEDE VERDIEPING

Overloop, met toegang tot slaapkamers II en III.

Slaapkamer II, gelegen aan de achterzijde en met ruime en handige inbouwkast.

Slaapkamer III, gelegen aan de voorzijde.

BERGVLIERING

Handige & ruime bergvlIERing, bereikbaar via een vIIZotrap. Hierop kan je veel spullen kwijt en hangen de omvormer van de zonnepanelen en de warmte-terugwin-unit.

TUIN

Kleine 'voortuin:' een zitje / bankje op het zonnige en gewilde westen.

Achtertuint, gelegen op het oosten, met waterpunt, kabel voor elektra (nog aan te sluiten), de berging en achterom.

BERGING

Houten berging met elektra.

BIJZONDERHEDEN

- Het pand is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR beglazing;
 - De begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van PVC vloeren, stucwerk wand- en plafondafwerking;
 - De tweede verdieping is voorzien van laminaat vloer, stucwerk wand- en plafondafwerking;
 - De woning is vrijwel volledig voorzien van vloerverwarming en (heerlijke) koeling;
 - De waterontharder blijft achter (WATTS);
 - Er liggen 12 zonnepanelen op het dak (2022, met optimizers, blijven achter, max opbrengst ca. 4,8 KwP per 12 zonnepanelen);
 - Deze woning heeft energielabel A+++;
 - Indicatie huidig energieverbruik:
 - Eteck warmtepomp: lease van circa 100 euro per maand
 - Elektra: circa 2.122 kWh per jaar;
 - Teruglevering zonnepanelen afgelopen jaar circa 3.044 kWh;
- Gebaseerd op een 3-persoonshuishouding.
Aan bovengenoemde opgaven kunnen geen rechten worden ontleend, aangezien de vermelde kosten variabel zijn en/of periodiek gewijzigd kunnen worden.

This modern dream home was built in 2022 and has the freshness and energy-efficient comfort of a new build. Ready to move in, located in a quiet, child-friendly neighbourhood, this home is an excellent choice for those who want to enjoy the best that Breda has to offer!

Everything dates from 2022 and can therefore be described as modern. The house has 3 bedrooms, among other things. Outside, you can enjoy your private and low-maintenance garden. This is the perfect place to entertain friends, read a book, or simply enjoy a quiet morning with a cup of coffee. Perhaps the greatest convenience of this house is its A+++ label and the fact that it is gas-free. Almost the entire house has underfloor heating, so you don't have radiators, and it also has underfloor cooling, which is an extra luxury, of course, but very welcome at the moment! There are 12 solar panels on the roof that generate more than is consumed by the current residents. Fröbelstraat 10 is more than just a house; it is an investment in a

sustainable, carefree and comfortable lifestyle. Don't miss this unique opportunity to acquire your dream home! Contact us today for a viewing. Your new, ready-to-move-in home in Breda is waiting for you!

Can't wait to see this property for yourself? Then schedule a viewing appointment quickly.

LAYOUT GROUND FLOOR

Entrance/hall, with the meter cupboard (11 groups, 1 stove group, 1 group for the solar panels, 3 earth leakage switches, digital day and night electricity meter, water meter and water softener), the toilet, cupboard with the heat pump and access to the kitchen via a modern steel glass door.

Toilet, tiled, with floating toilet, washbasin and ventilation.

Modern & open kitchen, in an L-shape (small u), with composite worktop, refrigerator, freezer (3 drawers), 4-burner induction hob (with flex zone), extractor hood (recirculation), stainless steel sink, Quooker (3 litre buffer), soap dispenser, combi (steam) oven, combi oven/microwave, dishwasher and storage space.

Living room, with (open) staircase, stair cupboard including storage shelves, the open kitchen and French doors to the garden.

FIRST FLOOR

Landing, with (open) staircase, cupboard with washing machine connection and space for dryer (on top), access to bedroom I and the bathroom.

Modern bathroom, located at the rear, tiled, with floating toilet, walk-in shower, large sink with 2 taps and ventilation.

Bedroom I, located at the front.

SECOND FLOOR

Landing, with access to bedrooms II and III.

Bedroom II, located at the rear and with spacious and handy built-in wardrobe.

Bedroom III, located at the front.

STORAGE LOFT

Handy & spacious storage loft, accessible via a loft ladder. You can store a lot of stuff here and the inverter for the solar panels and the heat recovery unit are located here.

GARDEN

Small "front garden": a seat/bench in the sunny and sought-after west.

Back garden, located on the east, with water point, cable for electricity (still to be connected), storage shed and back entrance.

STORAGE SHED

Wooden storage shed with electricity.

SPECIAL FEATURES

- The property is fully equipped with plastic window frames with HR glazing;
- The ground floor and first floor have PVC flooring, stucco wall and ceiling finishes;
- The second floor has laminate flooring, stucco wall and ceiling finishes;
- The house is almost entirely equipped with underfloor heating and (delightful) cooling;
- The water softener will remain (WATTS);
- There are 12 solar panels on the roof (2022, with optimisers, will remain, max yield approx. 4.8 KwP per 12 solar panels);
- This property has energy label A+++;
- Indication of current energy consumption:
- Eteck heat pump: lease of approximately £85 per month
- Electricity: approximately 2,122 kWh per year;
- Feed-in from solar panels last year approximately 3,044 kWh;

Based on a 3-person household.

No rights can be derived from the above information, as the costs mentioned are variable and/or subject to periodic change.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 550.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 371 m ³
Perceel oppervlakte	: 101 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 103 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2022
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin 47 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmte terugwininstallatie, Aardwarmte, Warmtepomp met boiler combinatie
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Fröbelstraat 10
4812 TM BREDA













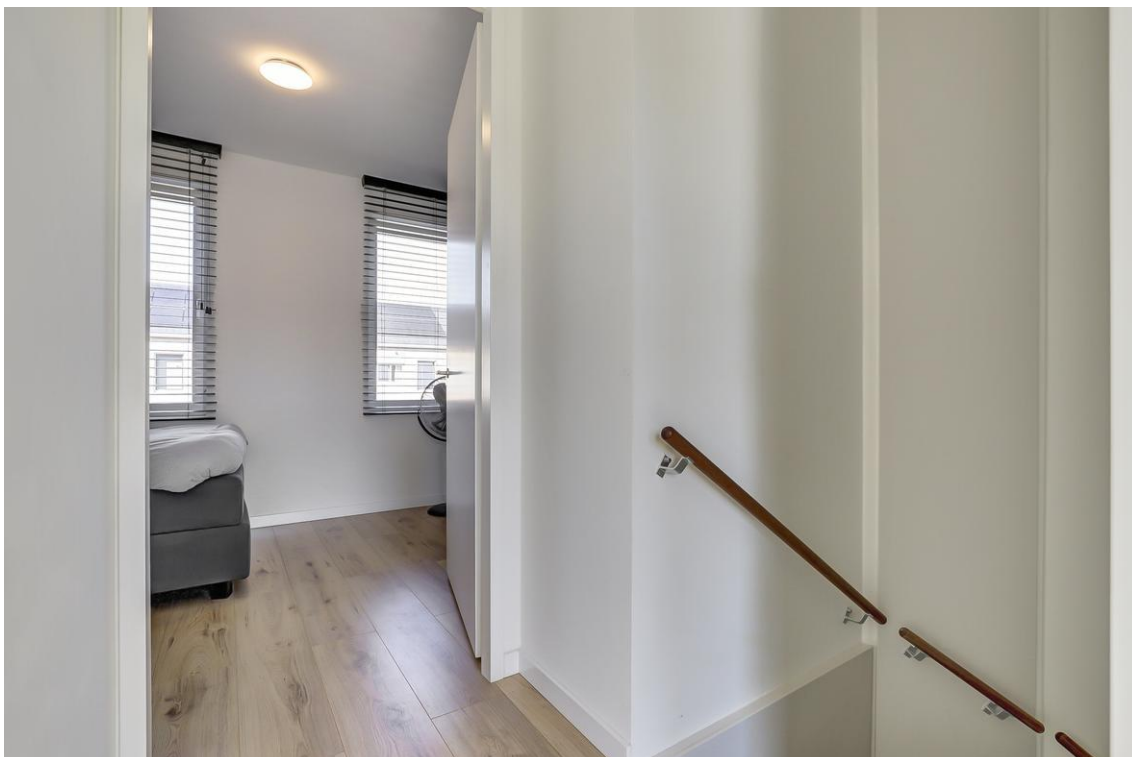


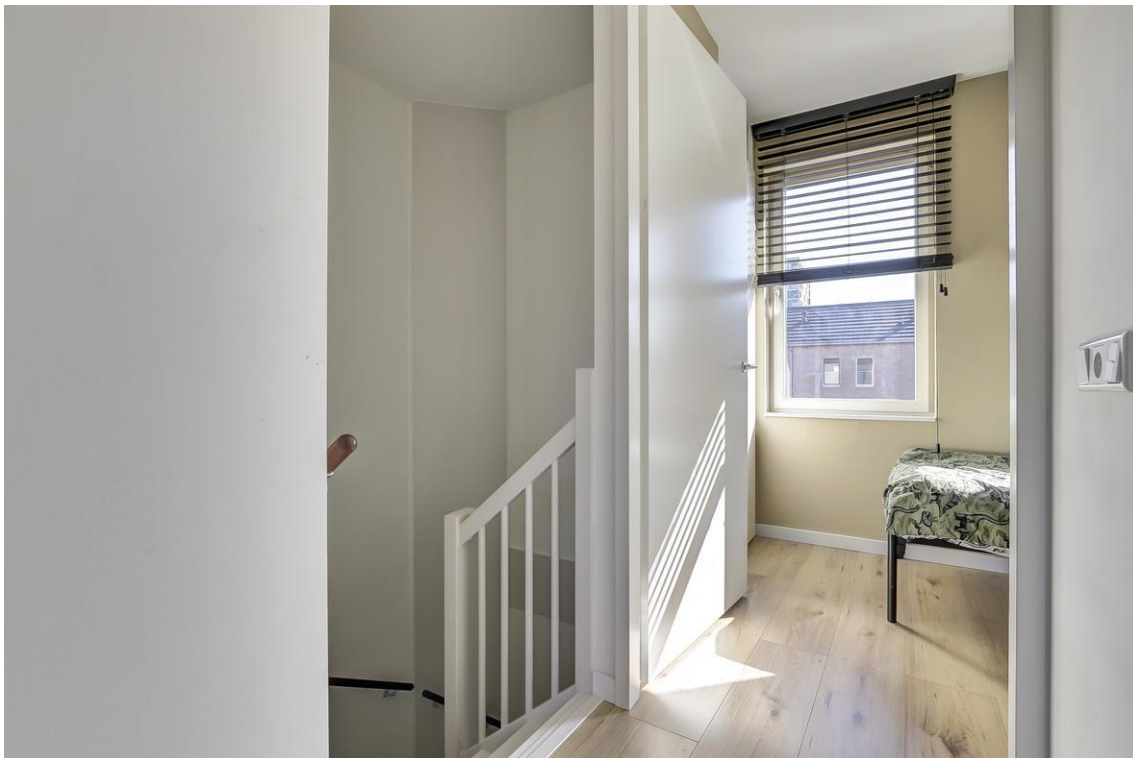




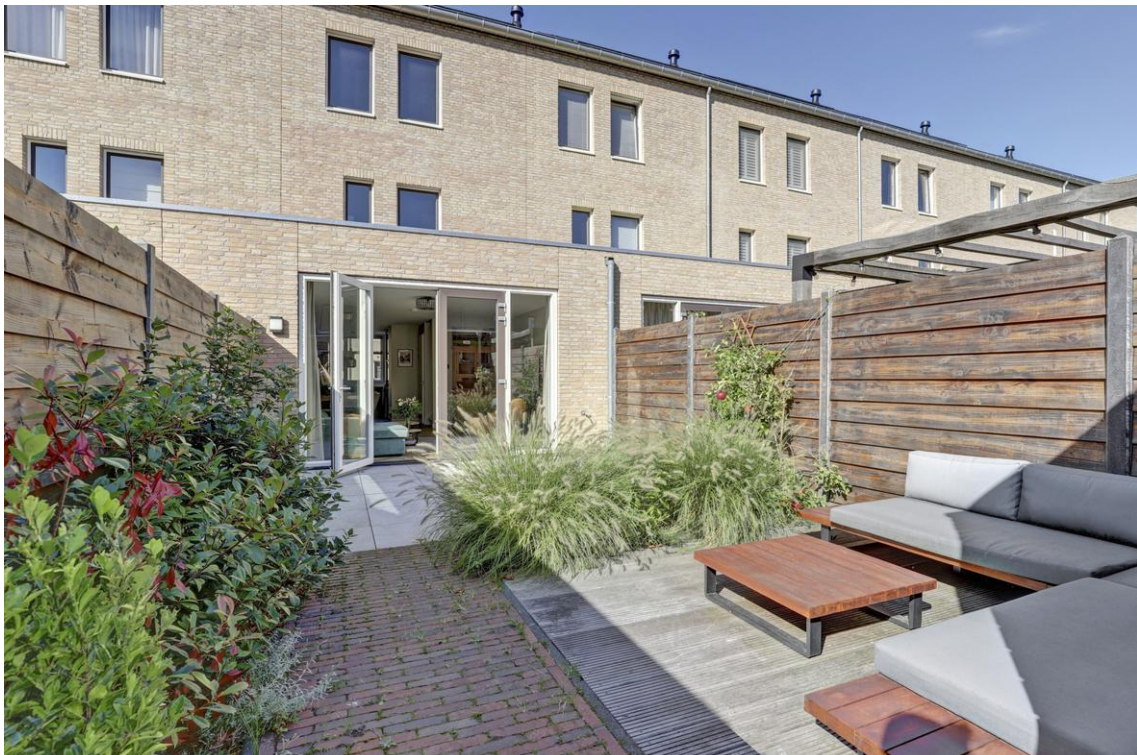






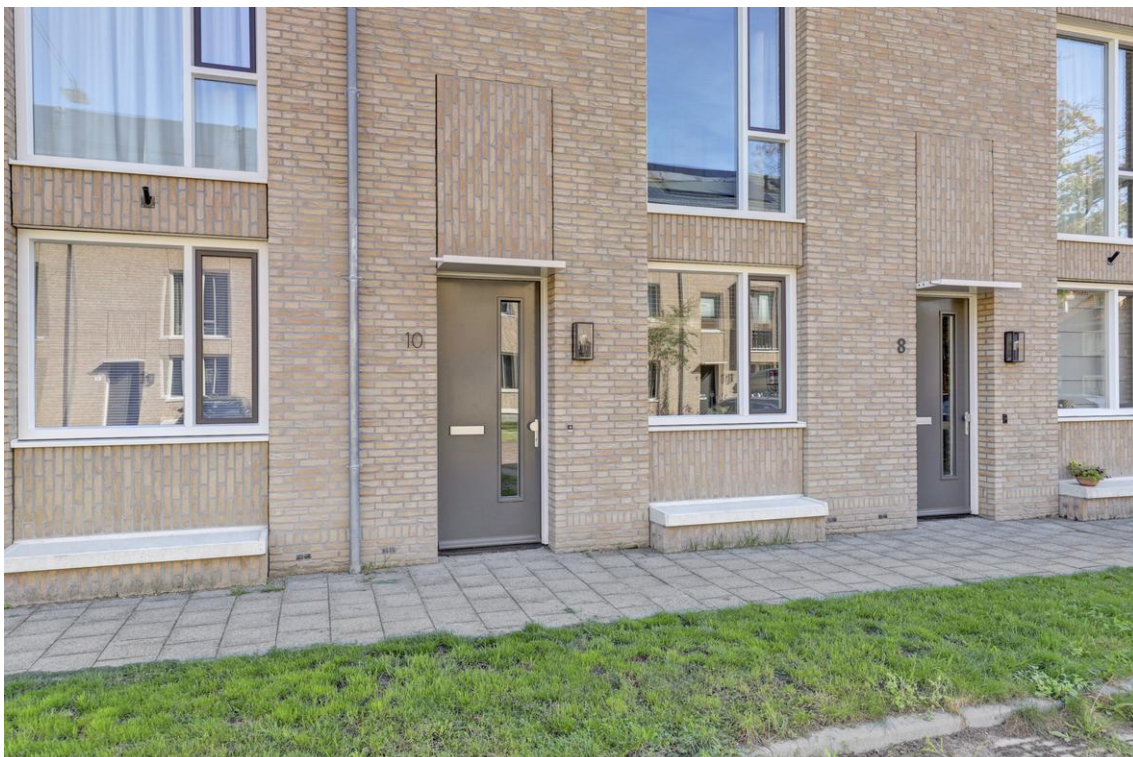


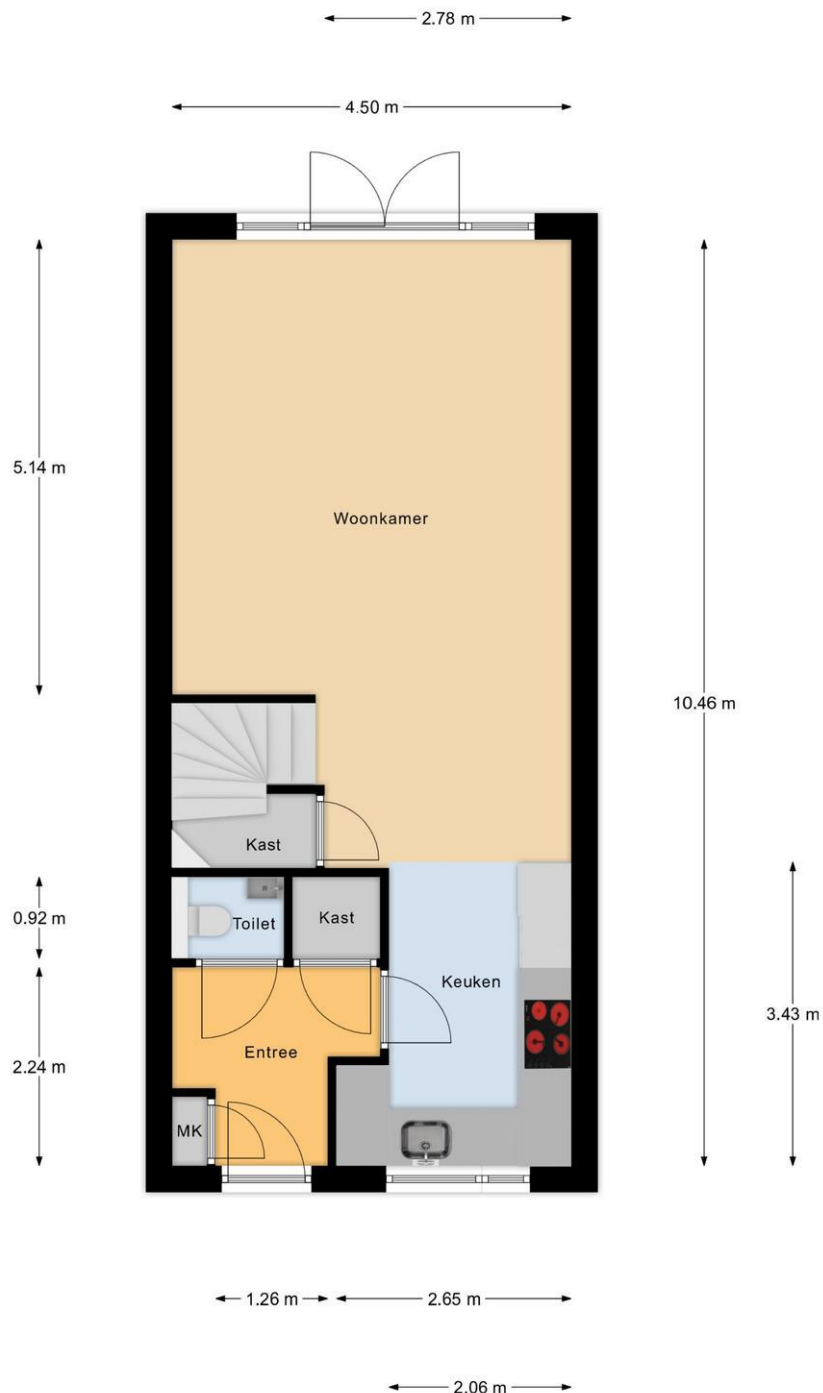




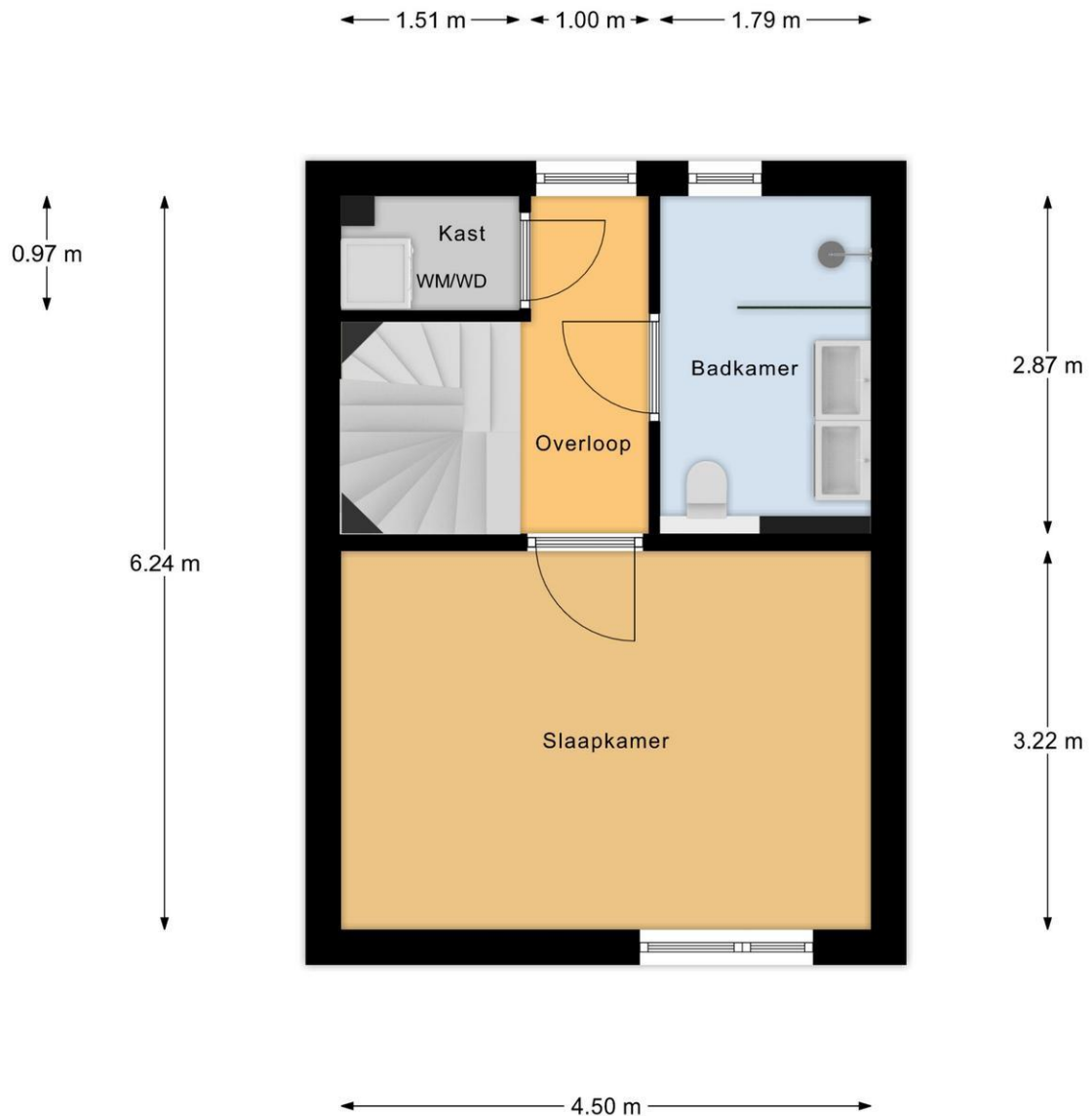




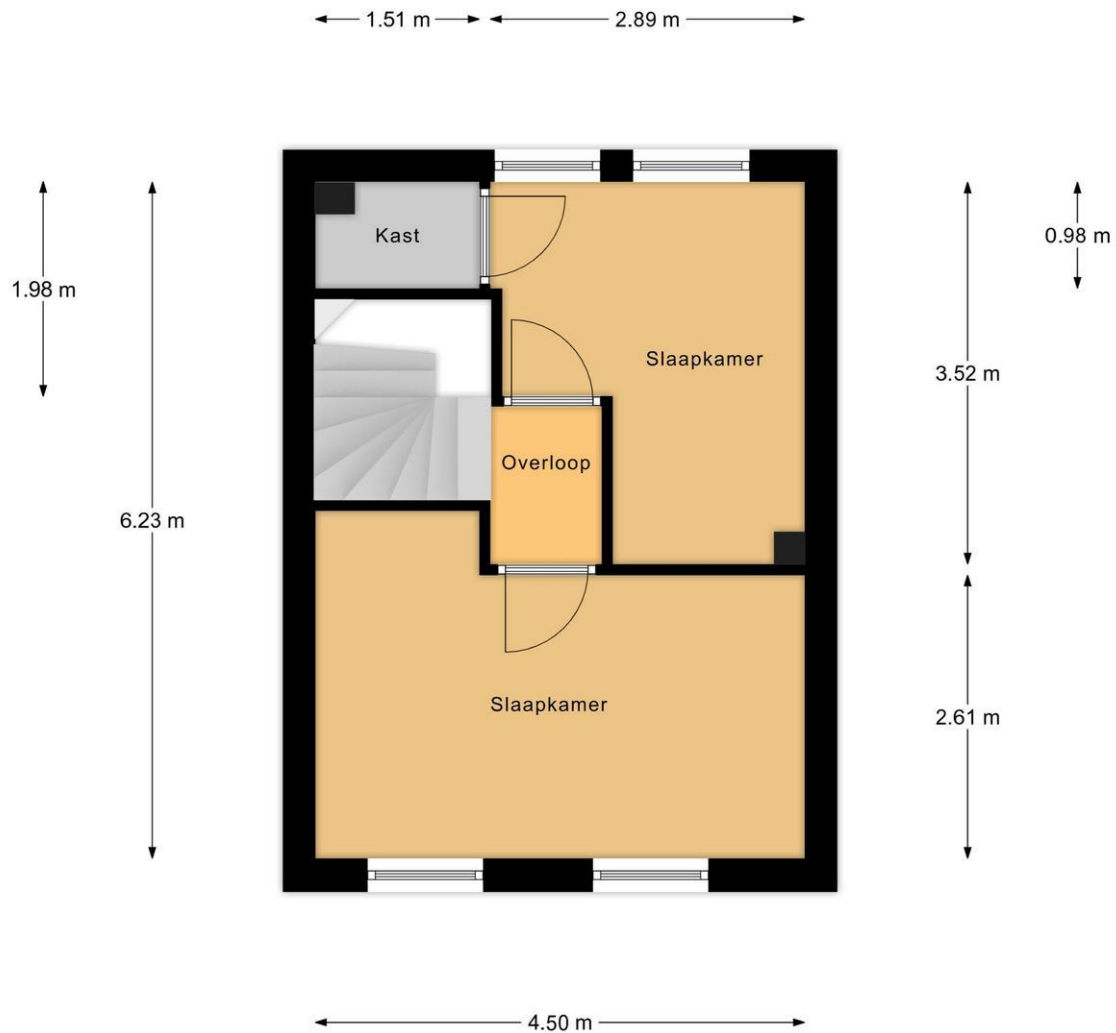




Begane Grond



1e Verdieping



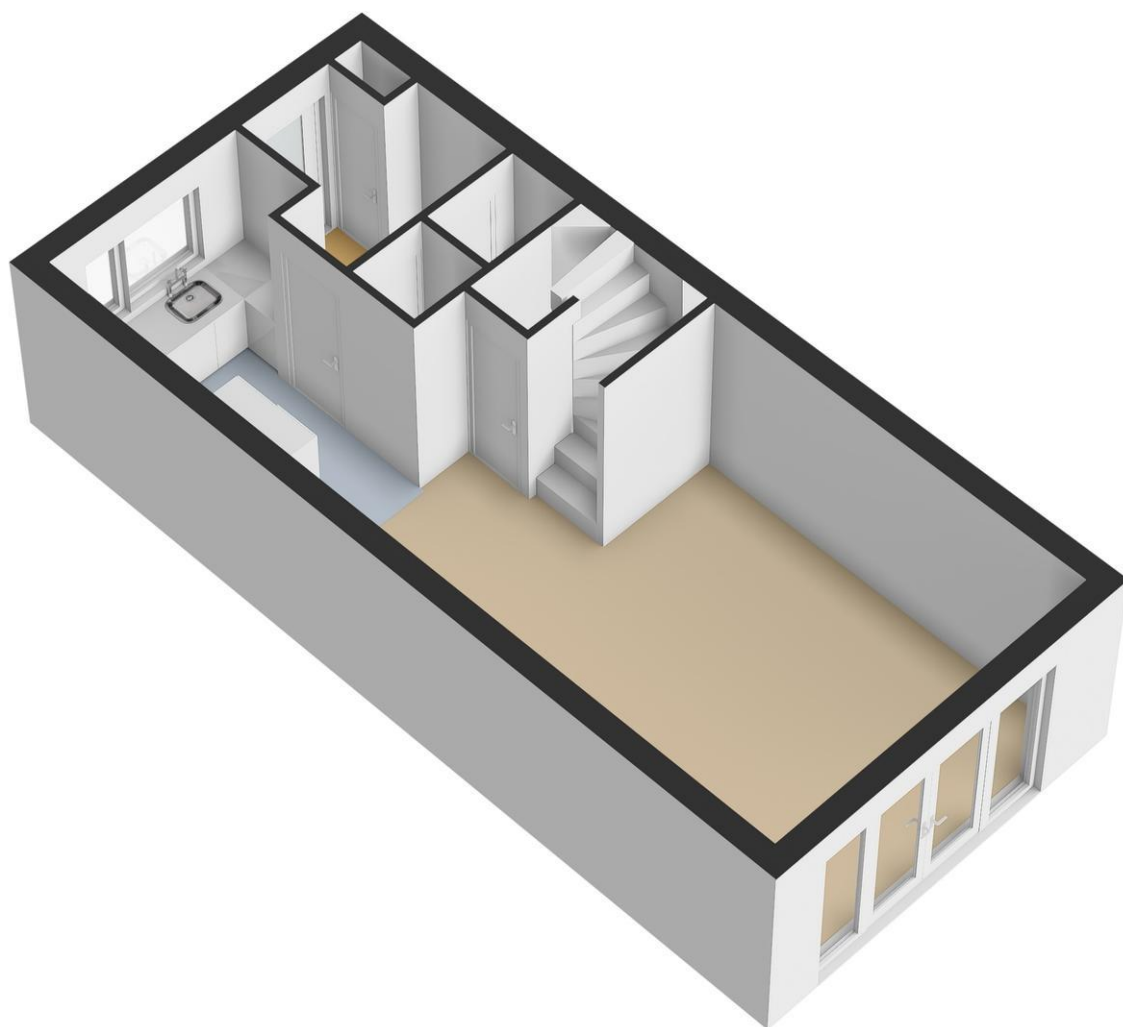
2e Verdieping

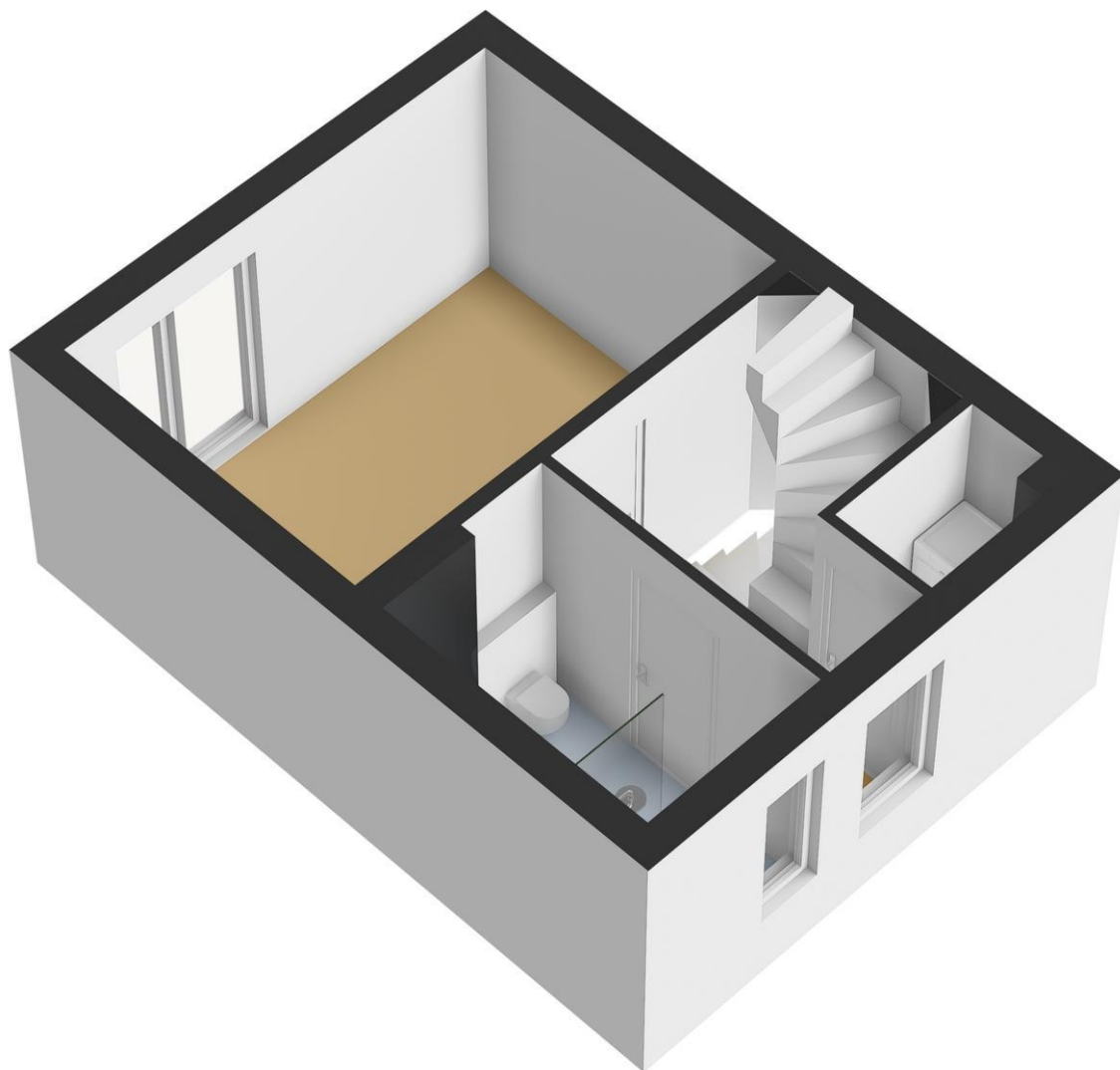
← 2.00 m →

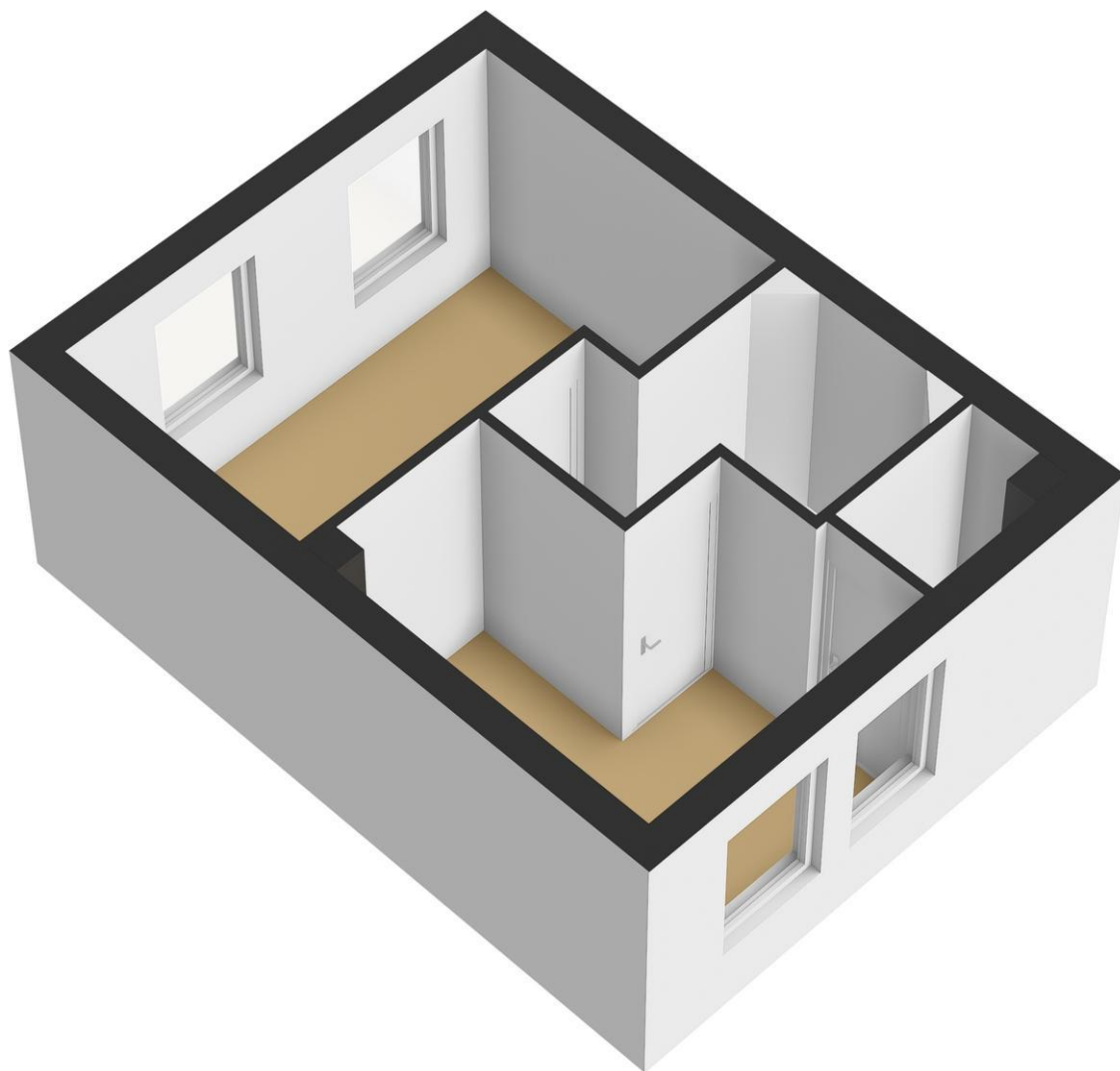


↑
2.87 m
↓

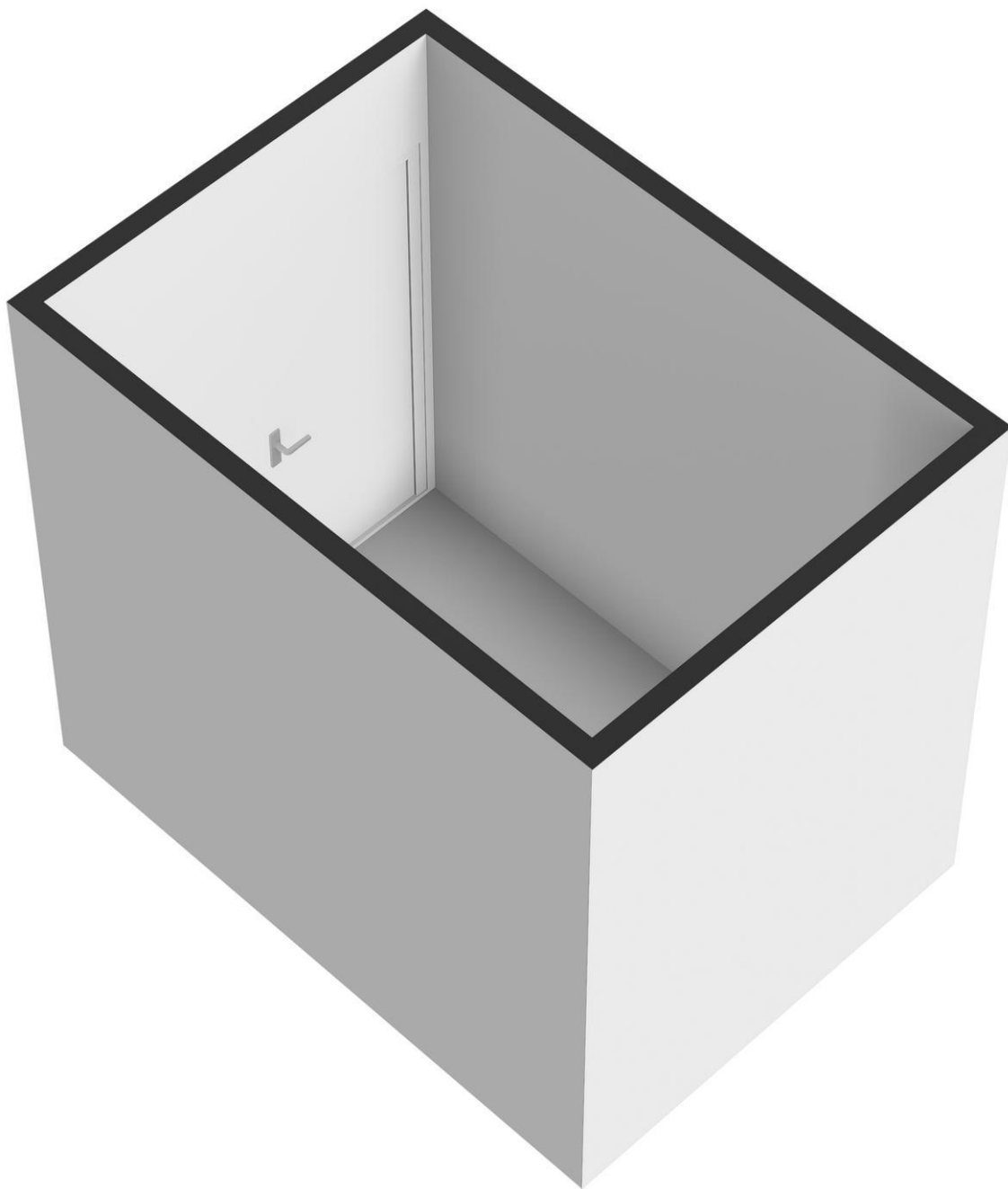
Berging







zelfverkopen.nl



telefoon 088 2350 100 | E-mail info@zelfverkopen.nl
[www. zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)



Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl