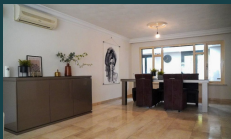




Iepenbroek 3 *Breda*



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN& BOUWKENMERKEN

11

FOTOIMPRESSIE

34

LOCATIE & OMGEVING

43

NA DE BEZICHTIGING

45

ALGEMENE INFO



KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 600.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

half vrijstaande woning

Tuin:

noorden

Bouwjaar:

1984

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

gratis parkeren straat, op eigen terrein

Aantal slaapkamers:

4 + kantoor

Mechanische ventilatie:

nee

Staat van onderhoud buiten:

goed

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 161 m2

Inpandige berging:

ca. 6 m2

Gebouw gebonden buitenruimte:

ca. 11 m2 overkapping, 17 m2 carport

PERCEEL

247 m2

ENERGIE

Energielabel:

A (geldig tot 6 augustus 2034)

Verwarming:

stadsverwarming

Warm water:

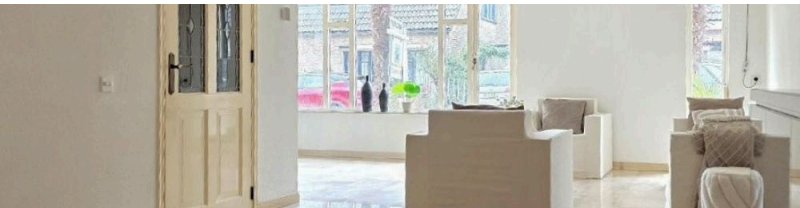
stadsverwarming

Isolatie:

dak-, muur- en vloerisolatie, isolerende beglazing

BIJZONDERHEDEN

1. Gelijkvloers wonen mogelijk met slaapkamer en badkamer en suite beneden
2. Kantoor met eigen entree – perfect voor zzp'er of praktijkruimte
3. Luxe afwerking met marmeren vloer en vloerverwarming
4. 4 slaapkamers, 2 badkamers – ruimte voor het hele gezin
5. Tuin met sauna, overkapping én bar – ontspannen in eigen tuin
6. Garage/berging voor motor, bakfiets of opslag
7. Airco in meerdere ruimtes voor comfort in alle seizoenen
8. Rustige ligging in het groen én dichtbij alle voorzieningen
9. Energielabel A en stadsverwarming – toekomstbestendig wonen



BEGANE GROND

Entree

Je komt binnen via de oprit met overkapping – droog uitstappen. Via de hal is er toegang tot het toilet, de trap en de woonkamer.

Woonkamer

De ruimtelijke royale woonkamer is aan de achterzijde royaal uitgebouwd en voorzien van een prachtige Italiaanse marmeren vloer met vloerverwarming – luxe én comfort. Dankzij de grote raampartijen is het hier altijd licht.

Keuken

De open (woon)keuken ligt aan de tuinzijde en is uitgevoerd in gebroken wit met zwart granieten blad. Compleet uitgerust met inductiekookplaat, koelkast, combi-oven, vaatwasser en veel kastruimte.



BEGANE GROND

Kantoor (linkerzijde)

Wat deze woning écht bijzonder maakt: de kantoorruimtes aan huis.

Een zij-uitbouw aan linkerkant met eigen entree optie via berging/garage – nu in gebruik als schoonheidssalon, maar ook ideaal als wasruimte, praktijkruimte, studio of thuiswerkplek. Dankzij het aanwezige wastafelmeubel is de kantoor/salonruimte desgewenst ook te gebruiken als bijkeuken of wasruimte – ideaal voor wie extra functionaliteit zoekt.

Aansluitend is er een berging aan de voorzijde met elektrische garagedeur – perfect voor motor, bakfiets of hobbyruimte.

Slaapkamer en badkamer en suite (rechterzijde)

Aan de rechter zijkant van de woning ligt een ruime slaapkamer met eigen badkamer – ideaal voor gelijkvloers wonen of een inwonende ouder of kind. Ook hier veel lichtinval en een rustige sfeer. De badkamer en suite is voorzien van douche, wastafelmeubel en aansluiting voor wasmachine. Deze slaapkamer zou je ook als kantoor kunnen gebruiken en is rechtstreeks van buiten te bereiken.



EERSTE VERDIEPING

Overloop

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn verdeeld over de voor- en achterzijde; twee met dakkapel en één met zijraam. Ideaal voor kinderen, werkruimte of logees.

Via een vlizotrap bereik je de handige bergzolder – perfect voor seizoensspullen, koffers en kerstdecoratie.

Slaapkamers

Drie slaapkamers:

- Slaapkamer 2 (achterzijde) ca. 3,05 x 3,82 m met airco
- Slaapkamer 3 (voorzijde) ca. 3,05 x 4,00 m
- Slaapkamer 4 (voorzijde) ca. 2,87 x 3,34 m

De slaapkamers zijn voorzien van een mooie laminaatvloer.



EERSTE VERDIEPING

Badkamer

De badkamer op deze verdieping is licht betegeld in emerald tint, voorzien van een ligbad met douche, tweede toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming – alles wat je nodig hebt.



TUIN

De tuin met achterom is overzichtelijk, betegeld en voorzien van een grote houten overkapping met bar en luxe sauna. Dankzij de ligging aan het Haagse Beemdenbos heb je valop privacy en natuur direct naast de deur.



PLATTEGROND

Begane Grond



Alle de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 v.w. 2008 II

PLATTEGROND

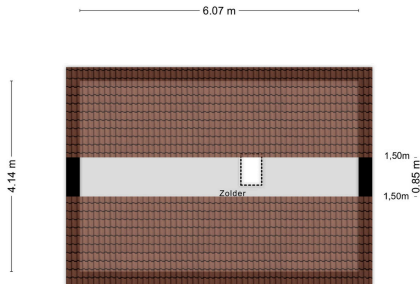
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

Tweede verdieping



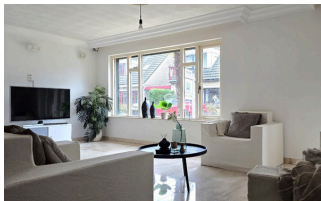
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

BOUWKENMERKEN

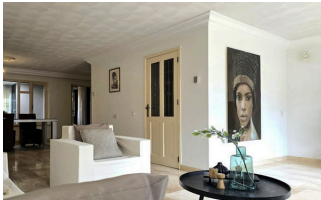
1. Volledig geïsoleerd: vloer-, dak- en spouwmuurisolatie
2. Dubbele beglazing
3. Stadsverwarming – duurzaam én gasloos wonen
4. Airco's in woonkamer, kantoor en slaapkamer achterzijde
5. Rolluiken aanwezig
6. Dakbedekking vernieuwd in 2024
7. Uitgebreide groepenkast – apart voor woning, extra slaapkamer, wasmachine en sauna
8. Energielabel A



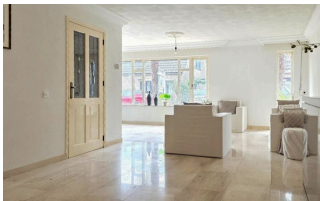


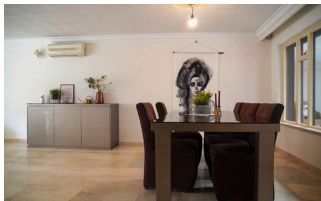
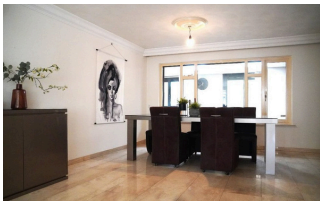








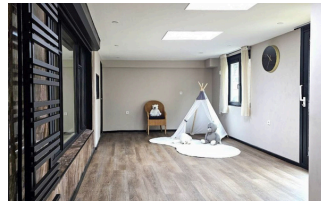


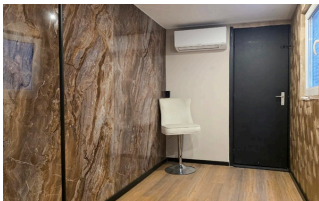




UITBOUW ACHTERZIJDE: MULTIFUNCTIONEEL: SPEELKAMER, 2E ZITKAMER, GROTE KEUKEN ETC.







KANTOOR / SALON



SLAAPKAMER BEGANE GROND



SLAAPKAMER BEGANE GROND









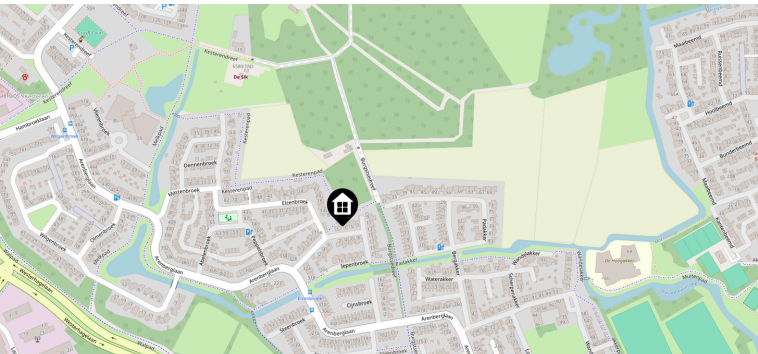








LOCATIE



KADASTRALE KAART



Adres: Iepenbroek 3 Breda

Gemeente: Breda

Sectie: H

Nummer: 3336

Bestemming: Wonen

WONEN IN HAAGSE BEEMDEN

De woning is gelegen in de kindvriendelijke en groene woonwijk Haagse Beemden. In de wijk is het vrij parkeren.

Het centrum van Breda is echt niet zo ver weg als je denkt. Met de fiets ben je al binnen 15 minuten in de binnenstad van Breda. 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

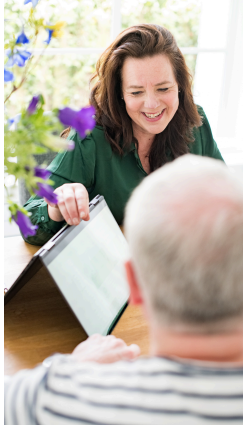
Willemars Wonen is een kleinschalig NVM makelaarskantoor in Breda.

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
(Kan ook in de avond en weekend)



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 energiemeatschappijen 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 energiemeatschappijen.

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 (royementsakte) 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

