



Lunetstraat 12 Breda



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN & BOUWKENMERKEN

17

FOTOIMPRESSIE

37

LOCATIE & OMGEVING

45

NA DE BEZICHTIGING

47

ALGEMENE INFO

KENMERKEN

Vraagprijs woning:

Aanvaarding:

€ 350.000,- k.k.

in overleg

Bouwkwaliteit

Type woning:

Tuin:

Bouwjaar:

Ligging:

Parkeren:

Aantal slaapkamers:

Mechanische ventilatie:

Staat van onderhoud buiten:

hoekwoning

zuiden

1943

in woonwijk

gratis parkeren in de straat

2+ multifunctionele kamer

nee

redelijk

Gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte (excl. MF):

Multifunctionele ruimte (=MF):

Berging:

ca. 102 m²

ca. 15 m²

ca. 17 m²

Energie

Energietabel:

Verwarming:

Warm water:

Isolatie:

E geldig tot 10 oktober 2035

HR combi CV ketel Vaillant Ecotec Plus (lease)

HR combi CV ketel VAillant / boiler

merendeels isolerende beglazing

BIJZONDERHEDEN

1. Hoekwoning met karakter uit 1943
2. Grote woonkamer met erker én extra woonkamer/uitbouw
3. Twee ruime slaapkamers + grote multifunctionele ruimte
4. Ruime badkamer met voorheen dakterras
5. Zonnige tuin
6. Grote berging met veel lichtinval
7. Bouw jouw droomkeuken aan voorzijde of in de royale uitbouw
8. Perfect voor kantoor, bedrijf aan huis of opslag
9. Gunstige ligging op loopafstand van het centrum van Breda, station Breda, basis- en middelbare scholen, speeltuintjes en winkels
10. Goede bereikbaarheid van diverse uitvalswegen en gratis parkeergelegenheid rondom jouw woning



BEGANE GROND

Entree

Je komt via jouw voortuin binnen in de hal met toilet, meterkast en toegang tot de ruime, lichte woonkamer met gezellige ronde erker.

Open keuken

De huidige keuken ligt aan de voorzijde en biedt volop mogelijkheden voor jouw eigen plannen.

Woonkamer

De woonkamer heeft aan de zijkant een ruime erker en toegang tot een diepe vaste kast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de uitbouw aan de achterzijde. Door de vele raampartijen is er veel lichtinval.

Uitbouw (2e woonkamer)

Wat deze woning zo uniek en handig maakt naast de karakteristieke details, is de extra uitbouw (2e woonkamer ca 21 m²) met mooie hoge boekenkast en dubbele tuindeuren naar de tuin. Ideaal voor een grote zithoek of woonkeuken.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

4

BEGANE GROND

Tuin

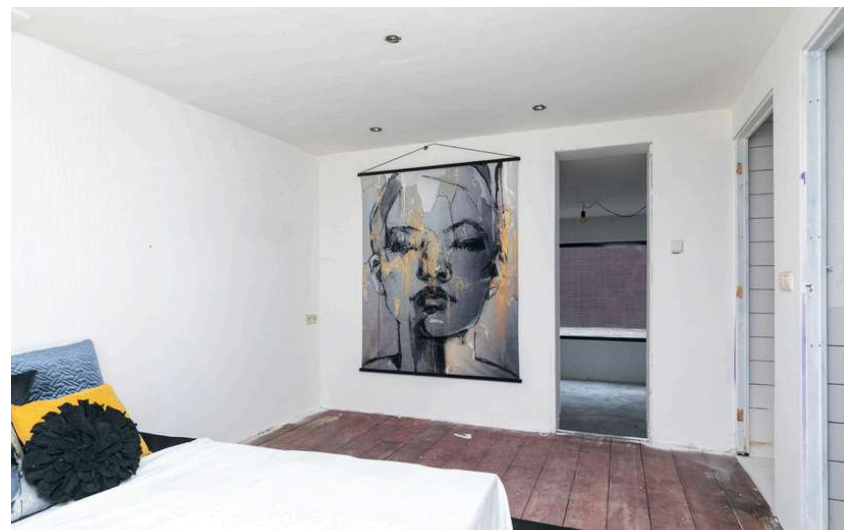
De tuin is onderhoudsvriendelijk en zonnig gelegen op het zuiden, met terras, vaste beplanting en houten erfafscheiding. Relaxen met je familie of vrienden na een dag hard werken.

Berging

Via de tuin loop je eenvoudig naar je grote berging (ca 17 m²). Door het grote raam lekker licht.

Multifunctionele ruimte

Via deze berging bereik je de multifunctionele ruimte van ca 15 m². Handig als extra slaapkamer, bijkeuken, wasruimte, werkplek, bedrijf aan huis of atelier (Op Funda vermeldt als overig inpandige ruimte). In de multifunctionele ruimte is ook een extra gas- en wateraansluiting en afvoer. In het verleden was er ook een doucheruimte en toilet (in de nissen), waarvan de aansluitingen nog aanwezig zijn. Deze ruimte is via een deur te betrekken bij de huidige woonkamer.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

5

1E VERDIEPING

Slaapkamer

Riante slaapkamer (ca. 4,3 x 2,6/ 3,8 m.) met 2 vaste kasten (voorheen twee slaapkamers).

Badkamer

Grote badkamer (ca. 3,4 x 3,2 m.) in neutrale kleur aan achterzijde met vaste kast (met optie wateraansluiting), douche, wastafel, wasmachine-aansluiting en toegang tot het dakterras.

Voorheen dakterras

Voorheen dakterras ca. 2,2 x 5,7 m. met tegels en omheining.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

6

2E VERDIEPING

Slaapkamer

Via vaste trap toegang tot de ruime tweede slaapkamer met dakkapel aan de achterzijde.

De opstelplaats van CV is netjes weggewerkt in een vaste kast en onder de schuine wand is extra bergruimte.

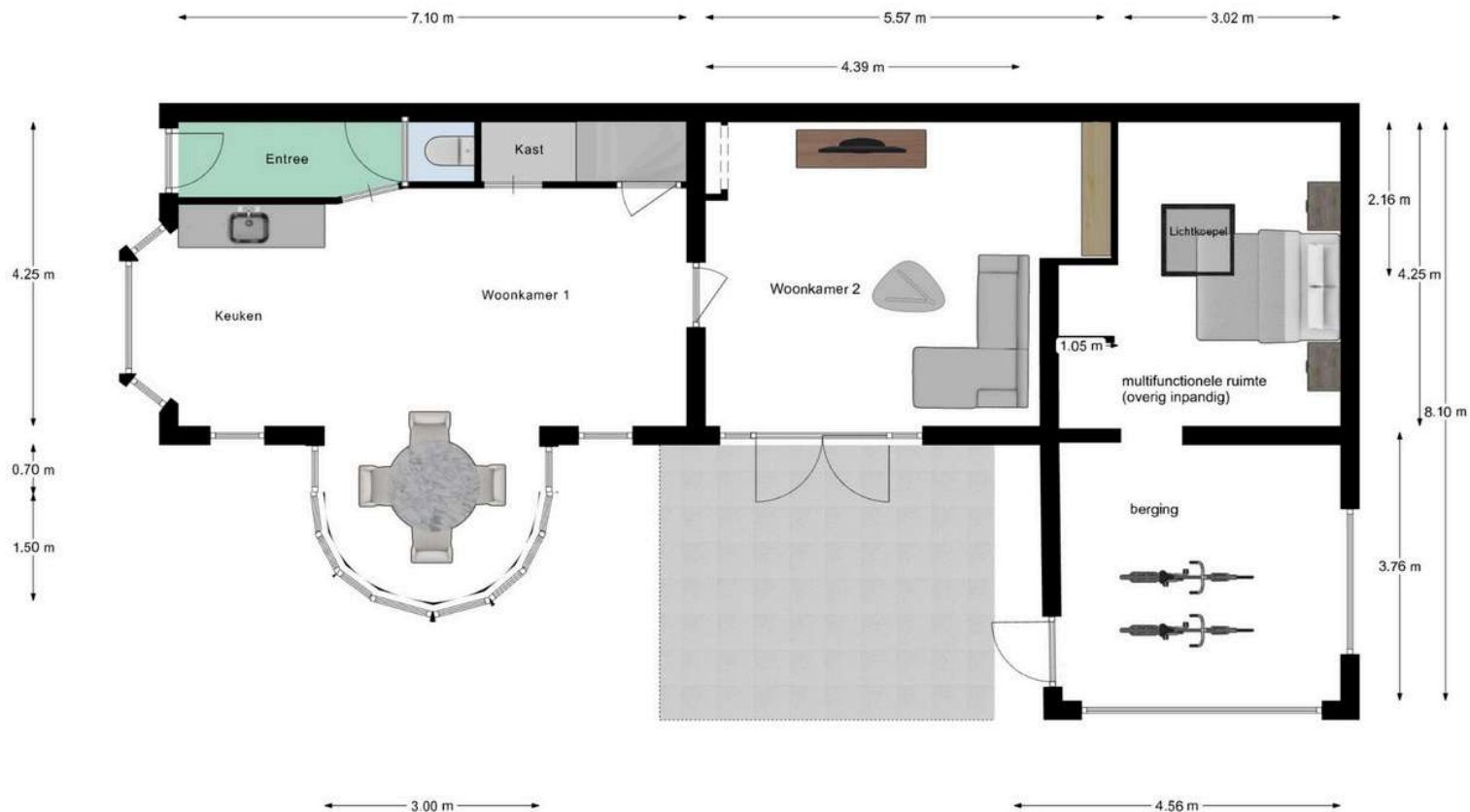


WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

7

PLATTEGROND

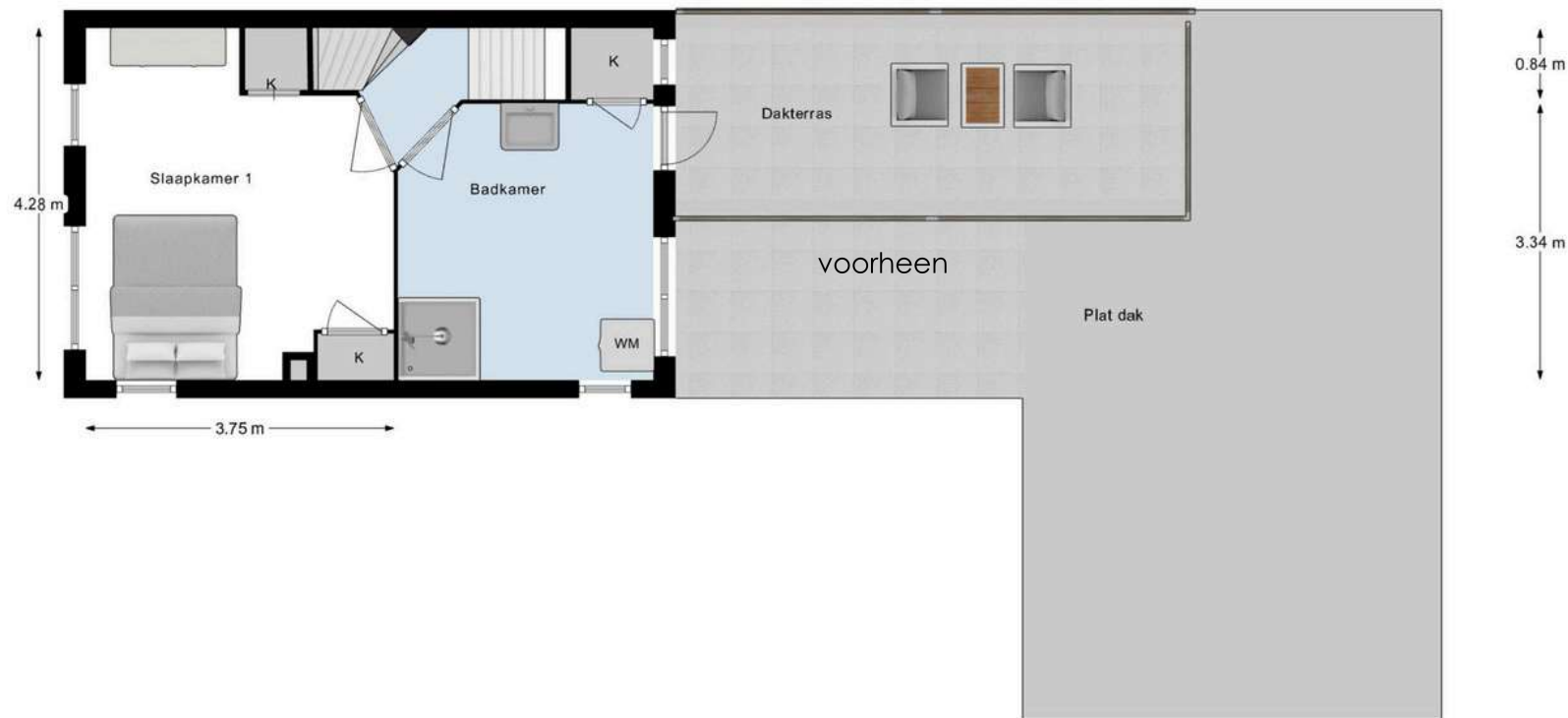
Begane grond



Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden

PLATTEGROND

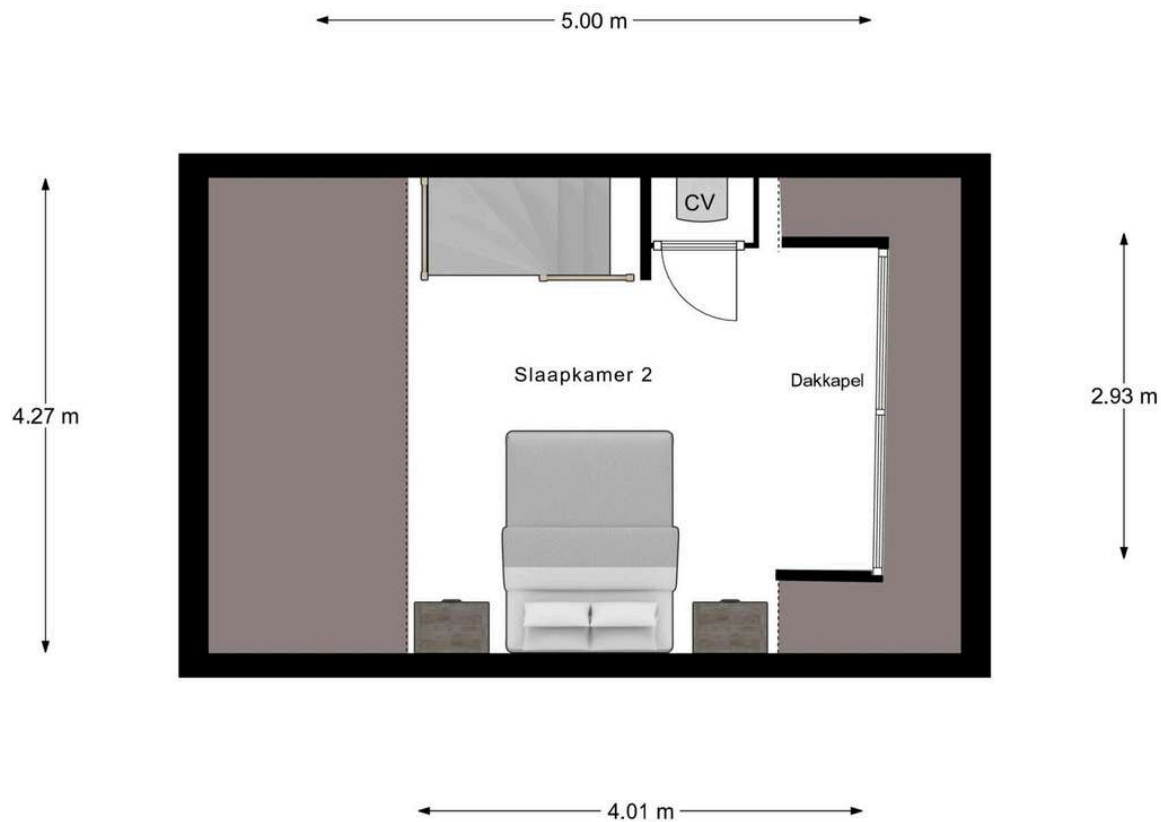
1e verdieping



Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden

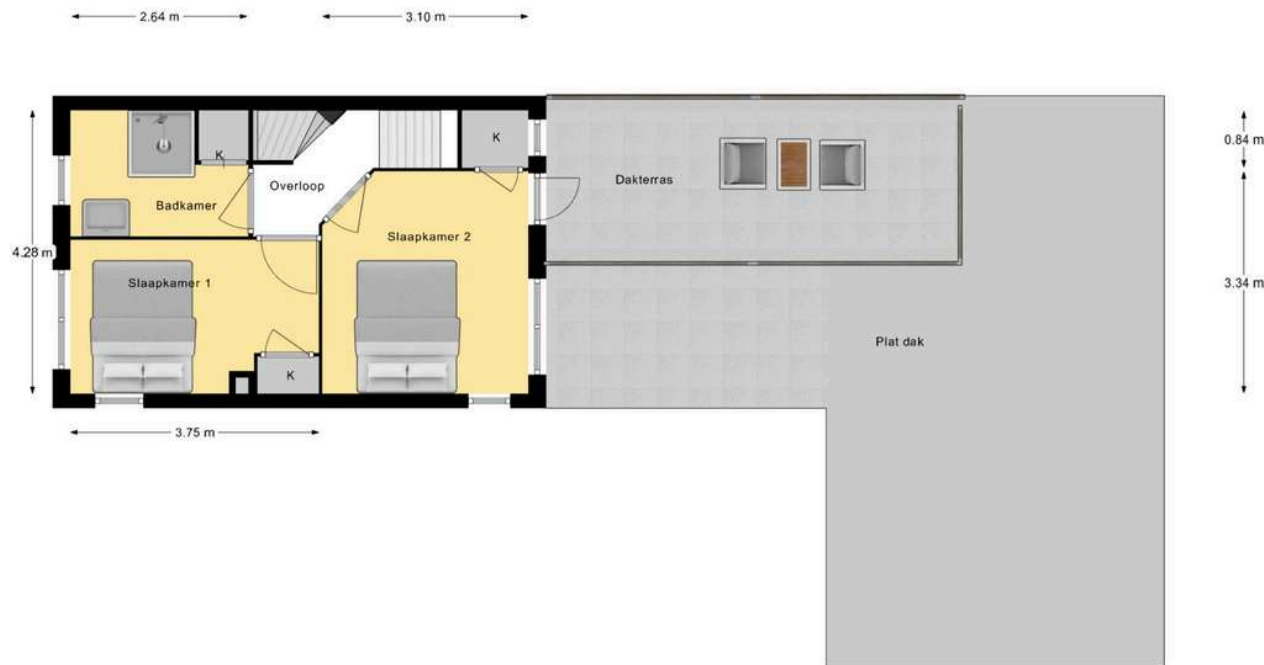
PLATTEGROND

2e verdieping



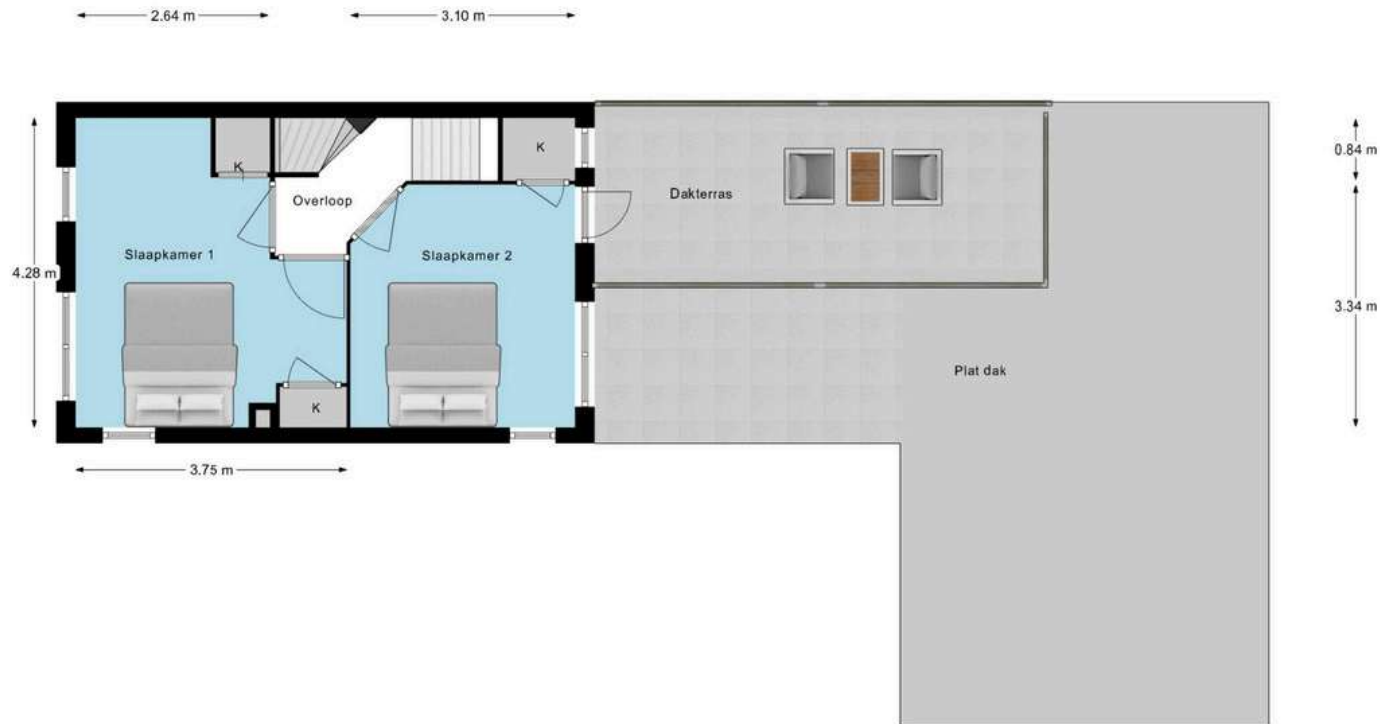
Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden

BOUWMOGELIJKHEID Voorbeeld 1



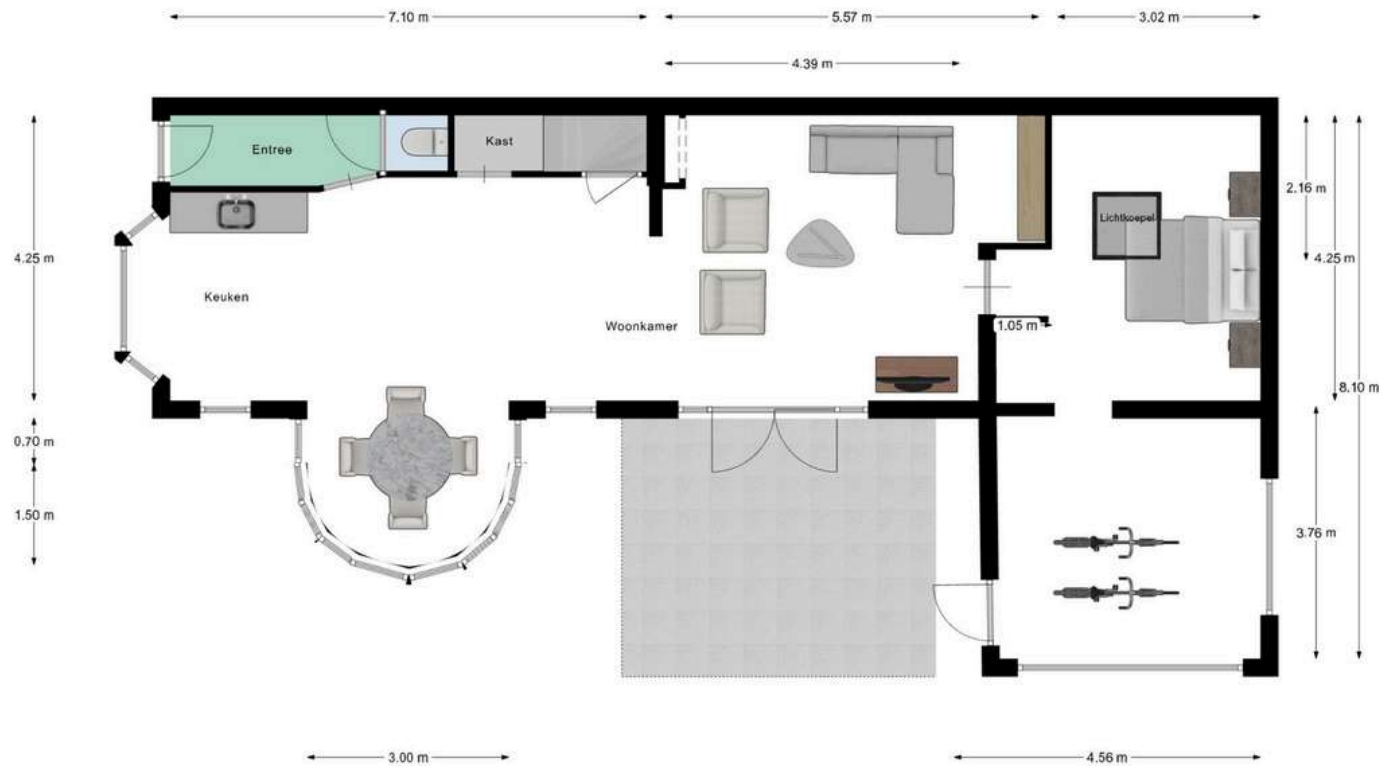
Voorstel 1: 2 slaapkamers en badkamer op eerste Verdieping
Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden.

BOUWMOGELIJKHEID Voorbeeld 2



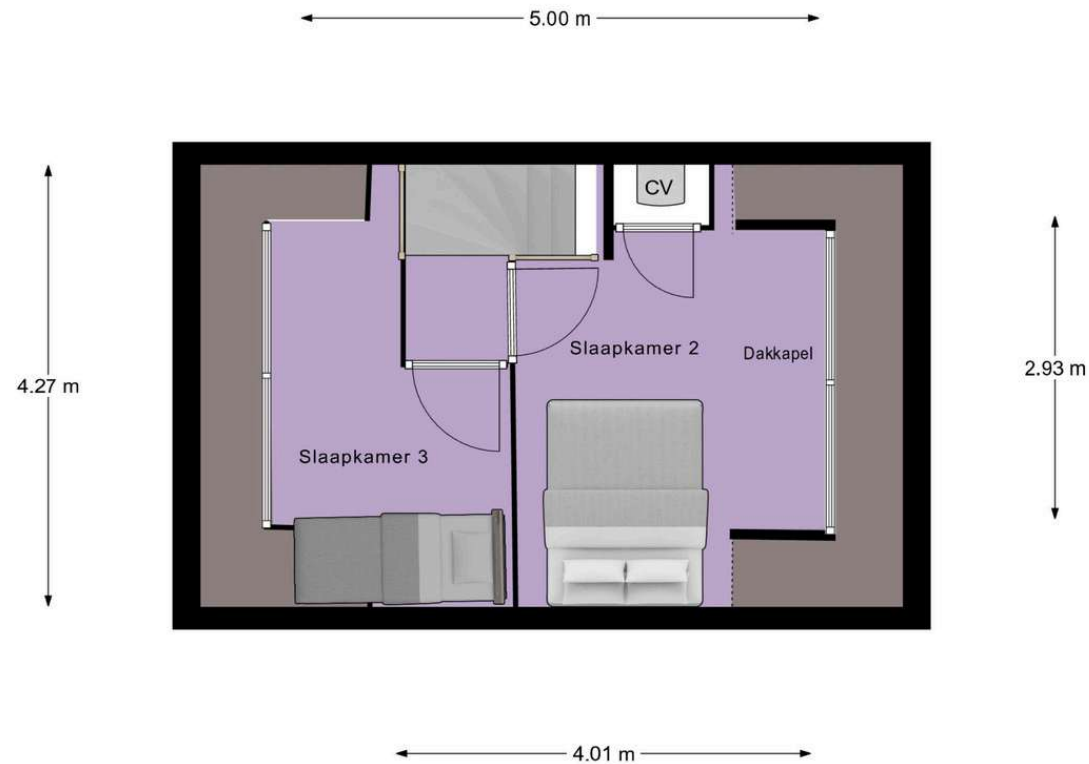
Voorstel 2: 2 grote slaapkamers 1e verdieping
Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden.

BOUWMOGELIJKHEID Voorbeeld 3



Voorbeeld 3: Begane Grond extra slaapkamer
Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden.

BOUWMOGELIJKHEID Voorbeeld 4



Voorstel 4: Tweede Verdieping 2 slaapkamers
Aan deze tekening kunnen geen rechten ontleend worden.

BOUWKENMERKEN

- Bouwjaar 1943
- Houten kozijnen met merendeels dubbel glas (2e verdieping enkel glas, deels begane grond)
- Stenen 1e en 2e verdiepingvloer waardoor minder geluid
- Verwarming: CV ketel (Vaillant lease 2023, € 49,50 per maand)
- Energielabel E
- Vernieuwde meterkast met 11 groepen, 2 aardlekschakelaars en 3 fase meter
- De woning heeft, zoals je kan zien, wel weer liefde en aandacht nodig



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

15



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail







WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

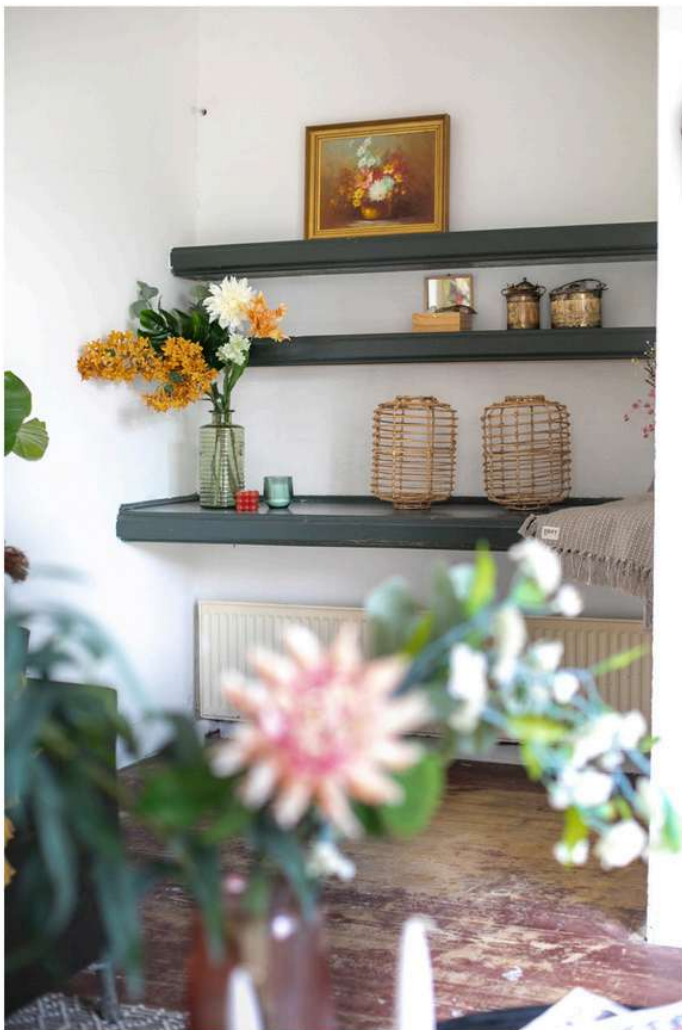


WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

20







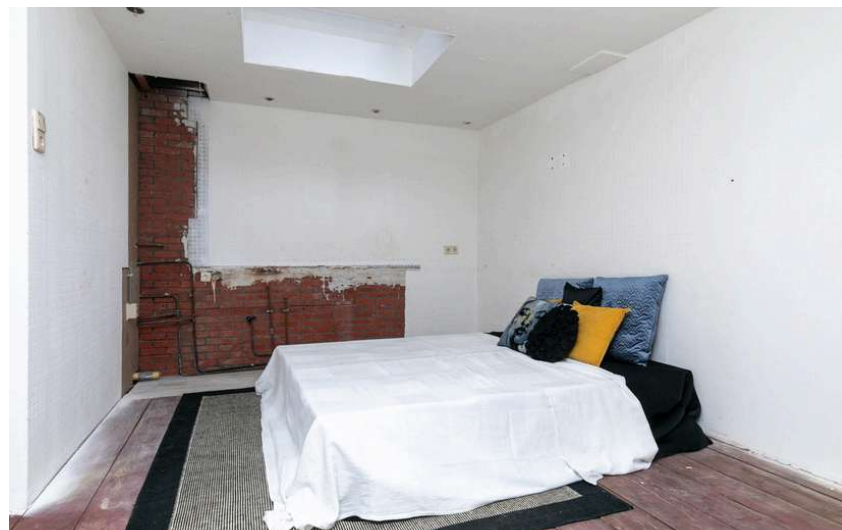
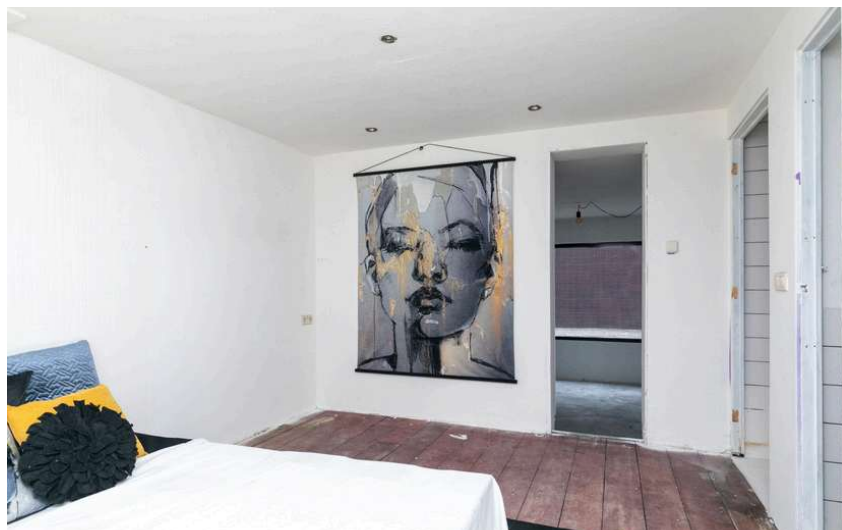












naar eerste verdieping





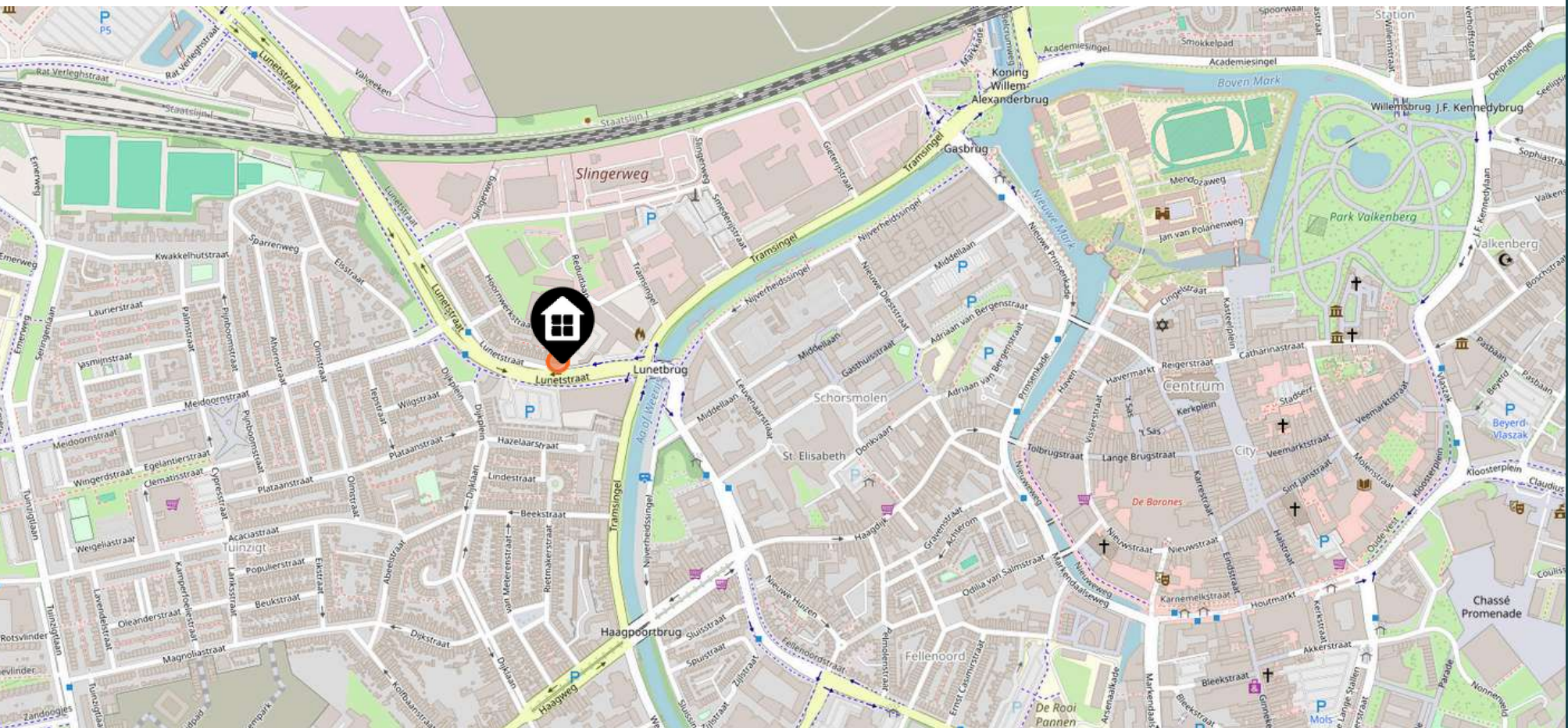








LOCATIE



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

WONEN IN TUINZIGT

Lunetstraat 12 Breda – Wonen met het beste van twee werelden

Een woonlocatie waar het bruisende stadsleven en het gemak van directe voorzieningen perfect samenkomen. Het is de ideale plek voor wie centraal wil wonen, maar ook de rust en de ruimte van een eigen plek zoekt. Namelijk:

1. Centraal en toch Rustig: De woning ligt op loop- en fietsafstand van de absolute highlights van Breda.

- Binnenstad binnen handbereik: U fietst zo naar de historische binnenstad van Breda, met zijn gezellige Grote Markt, sfeervolle straatjes, restaurants en terrassen. Ideaal voor een avondje uit of een middagje winkelen.
- Sport en Vermaak: Voor de sportliefhebbers ligt het NAC Stadion (Rat Verlegh Stadion) om de hoek. En voor wie de Bredase trots een warm hart toedraagt, is de Lunetstraat een absolute toplocatie!
- Stada Stores Shopping: De populaire Stada Stores is vlakbij. Hier vindt u diverse grote winkels en speciaalzaken voor al uw dagelijkse en niet-dagelijkse aankopen. Maar ook binnen enkele minuten bij winkelcentrum Tuinzigt, voor de dagelijkse boodschappen, warme bakker, Wibra, Etos, Primera, schoenenreparatie, kapper of tandarts.
- Op loop- en fietsafstand van basis- en middelbare scholen en speeltuintjes

2. Uitstekende Bereikbaarheid:

- Snel op weg: De locatie is perfect ten opzichte van de uitvalswegen (A16, A58, A59, A27) naar Rotterdam, Antwerpen of Utrecht.
- Openbaar Vervoer: Het station van Breda (Centraal) is dichtbij, wat ideaal is voor forenzen en reizigers.

3. Toekomstperspectief:

Lunext: De wijk is volop in ontwikkeling. In de toekomst zal aan de voorzijde van de wijk het project Lunext gerealiseerd worden. Dit zal de uitstraling en de dynamiek van de wijk een positieve impuls geven, wat bijdraagt aan de waarde en de aantrekkelijkheid van het wonen aan de Lunetstraat.

Kortom, de Lunetstraat 12 is een unieke kans om te wonen op een dynamische plek in Breda, met alle stadse geneugten en voorzieningen binnen handbereik, maar mét de rust en ruimte van een fijne eigen woning.





Impresies van Lunextbreda



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

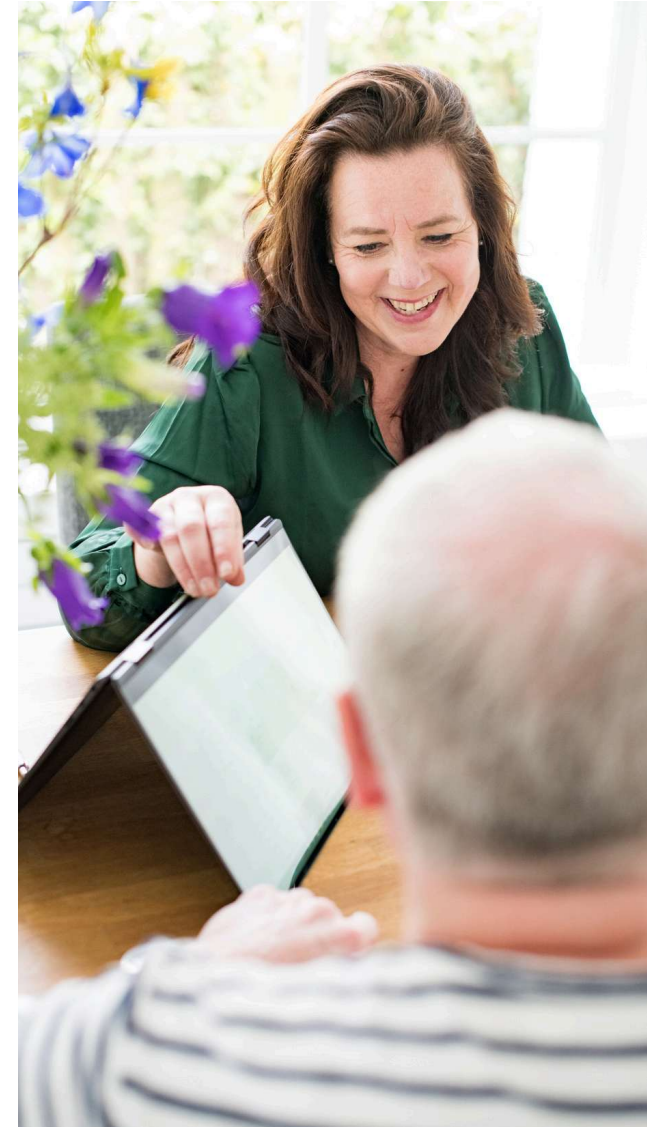
Willemars Wonen is een kleinschalig NVM makelaarskantoor in Breda.

Zoek je:

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

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

Bel NVM makelaar Corette Willemars : 06 25 116 893



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

45

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.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

De verkoper heeft zelf niet in dit huis gewoond, maar verhuurd. Daardoor kan hij minder vertellen over hoe het is om in dit huis te wonen. Hij weet misschien niet of alles altijd goed heeft gewerkt, of dat er verborgen gebreken zijn. Dat betekent dat jij het huis koopt zoals je het ziet tijdens de bezichtiging. De verkoper kan geen extra garanties geven over dingen die hij niet weet.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

ALGEMENE INFORMATIE

DRIE DAGEN BEDENKTIJD

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 geldverstreckende 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 (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

