

**DOCUMENTATIE**

Burgemeester Kerstenslaan 3  
te Breda



## **BURG. KERSTENSLAAN 3 te BREDA**

Op prachtige en markante locatie, uniek in Breda-Zuid, pal tegenover het fraaie ‘Mastbos’ en aan de rand van de gewilde villawijk ‘Ruitersbos’ gesitueerd een zeer ruime vooroorlogse hoekwoning met achter gelegen garage en royale tuin, gelegen aan de rand van het stadscentrum van Breda. Het pand is gebouwd in 1938 en verkeert in een behoorlijke staat van onderhoud waarbij het oorspronkelijke karakter en diverse authentieke elementen werden behouden, doch met modernisering dient rekening te worden gehouden. In de nabijheid bevinden zich het Markdal, scholen, uitvalswegen, winkels en het gezellige Ginneken.

Bouwjaar woning: 1938  
Perceel woning: 357 m<sup>2</sup>  
Inhoud woning: ca 655 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 215 m<sup>2</sup>  
Gebouwbonden buitenruimte: ca. 11 m<sup>2</sup>  
Inpandige bergruimte: ca. 7 m<sup>2</sup>

Bouwjaar garage: 1952  
Perceel garage: 21 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte garage: ca. 19 m<sup>2</sup>

De verwarming geschiedt door middel van een Ferroli c.v.-ketel (bouwjaar 1993) en de warmwatervoorziening geschiedt door middel van twee geisers en een close-in boiler.

**Indeling o.a.:**

**Begane grond:**

- Via overdekte entree toegang tot ruime **hal** (ca. 3.25 x 3.30m) met bordestrap naar de verdieping waaronder toegang tot kelder;



- **Toilet** met fonteintje;
- **Woonkamer en suite** met erker (ca. 4.20 x 9.60m) met fraaie schouw en dubbele deuren naar de tuin;





- **Werkkamer** aan de voorzijde (ca. 2.75 x 3.10m) met muurkast;



- **Keuken** (ca. 2.80 x 3.05m) met eenvoudige keukeninrichting bestaande uit een aanrecht in hoekopstelling voorzien van een r.v.s.-blad, dubbele r.v.s.-spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en voldoende kastruimte. Vanuit de keuken toegang tot bijkeuken.



- **Bijkeuken** (ca. 2.75 x 2.85m) met c.v.-ketel, geiser, gootsteen, wasmachineaansluiting en (ca. 3.05 x 3.20m) met c.v.-ruimte, gootsteen, wasapparatuur en voormalige dienstingang.



**Verdieping I:**

- Via bordestrap toegang tot overloop met bordestrap naar de tweede verdieping;



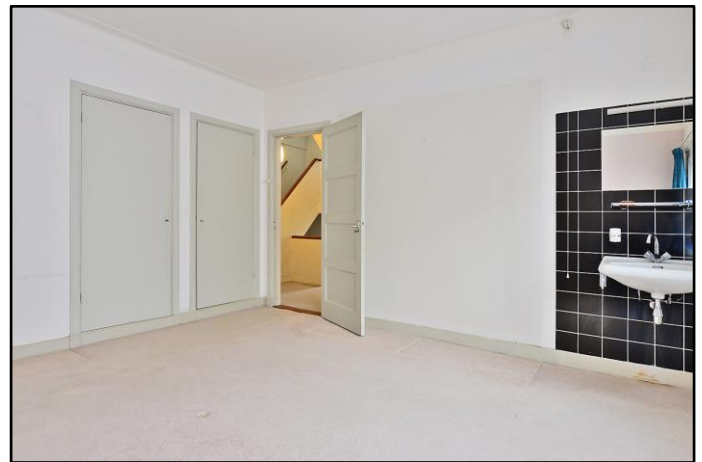
- **Slaapkamer** aan de achterzijde (ca. 2.85 x 3.05m) met muurkast, wastafel en deur naar balkon (ca. 2.80 x 2.90m);



- **Slaapkamer** aan de achterzijde (ca. 4.20 x 4.45m) met 2 muurkasten en kastenwand;



- **Slaapkamer** aan de voorzijde (ca. 4.20 x 4.55m) met 2 muurkasten, wastafel en deur naar **balkon** (ca. 1.00 x 3.00m);



- **Slaapkamer** aan de voorzijde (ca. 2.00 x 3.05m);

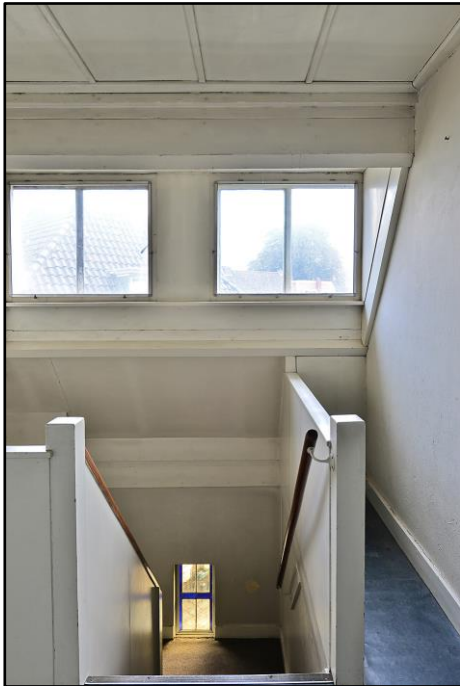


- **Eenvoudige badkamer** (ca. 1.90 x 2.00m) met ligbad met thermostaatkraan, wastafel, geiser en toilet.



## Verdieping II:

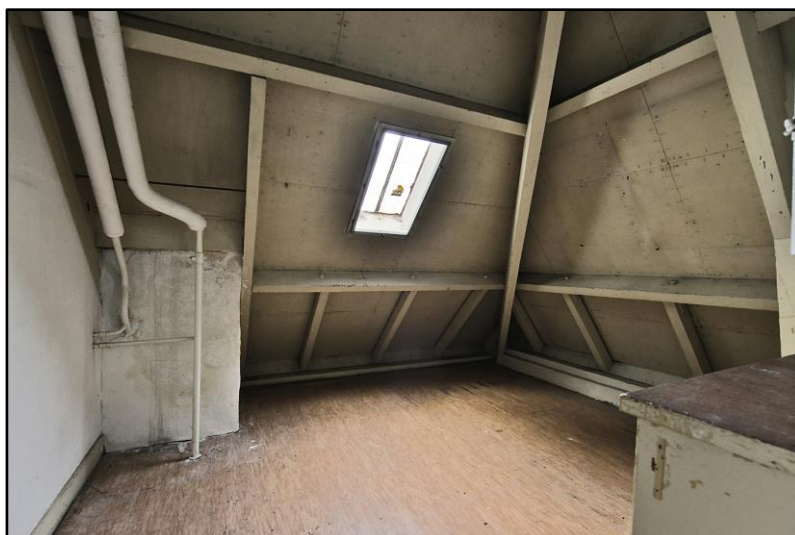
- **Overloop** met dakkapel;



- **Slaapkamer** aan de achterzijde (ca. 3.90 x 3.90m) met dakkapel, muurkast, wastafel en knieschotberging;



- **Slaapkamer** aan de achterzijde (ca. 2.40 x 2.90m);



- **Slaapkamer** aan de voorzijde ca 3.90 x 4.15m met dakkapel en toegang tot gedeeltelijk **bevloerde vloering**;



- **Zolderberging** aan de voorzijde (evt slaapkamer) (ca. 2.55 x 2.90m).

**Provisiekelder:** Provisiekelder (ca. 2.25 x 3.15m) met hoogte van ca 1.85m.

**Garage:**

Op achtergelegen afsluitbaar terrein bevindt zich een garagebox (ca.3.30 x 5.65m). Dit terrein is te bereiken via een poort vanuit de achtertuin en via een afsluitbare poort vanaf de Willem van Oranjelaan.

**Tuin:**

- **Voortuin** gesitueerd op het zuid-oosten;
- **ca. 15m diepe achtertuin**, gesitueerd op het noordwesten en aangelegd met een gazon, borders en een terras. Via een poort toegang tot pad dat leidt naar het achtergelegen terrein met garageboxen.

**Vraagprijs:** € 475.000,= Kosten Koper.

Aanvaarding in onderling overleg.

**Bovenstaande is informatief en geen concreet aanbod waaraan U enig recht kunt ontlenen.**

**BURG. KERSTENSLAAN 3 te BREDA**

**Foto's achtertuin**



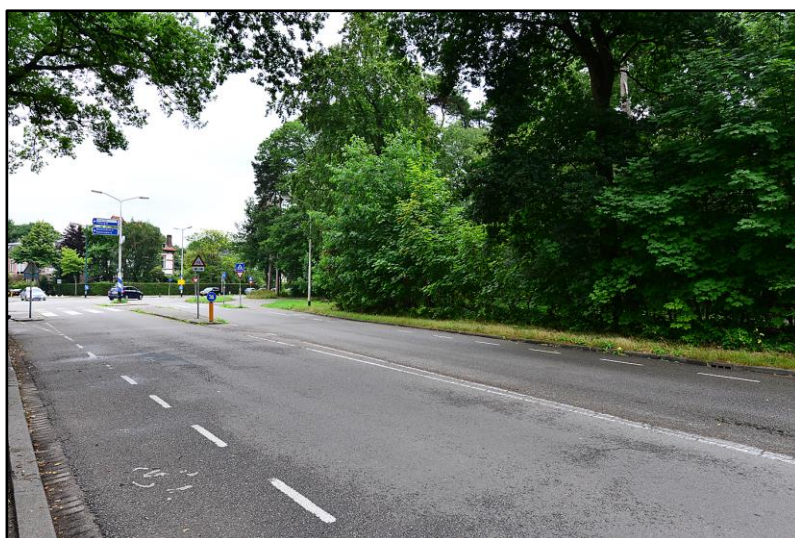
**BURG. KERSTENSLAAN 3 te BREDA**

**Foto's voortuin**



**BURG. KERSTENSLAAN 3 te BREDA**

**Foto's omgeving**



**BURG. KERSTENSLAAN 3 te BREDA**  
**Plattegrond**



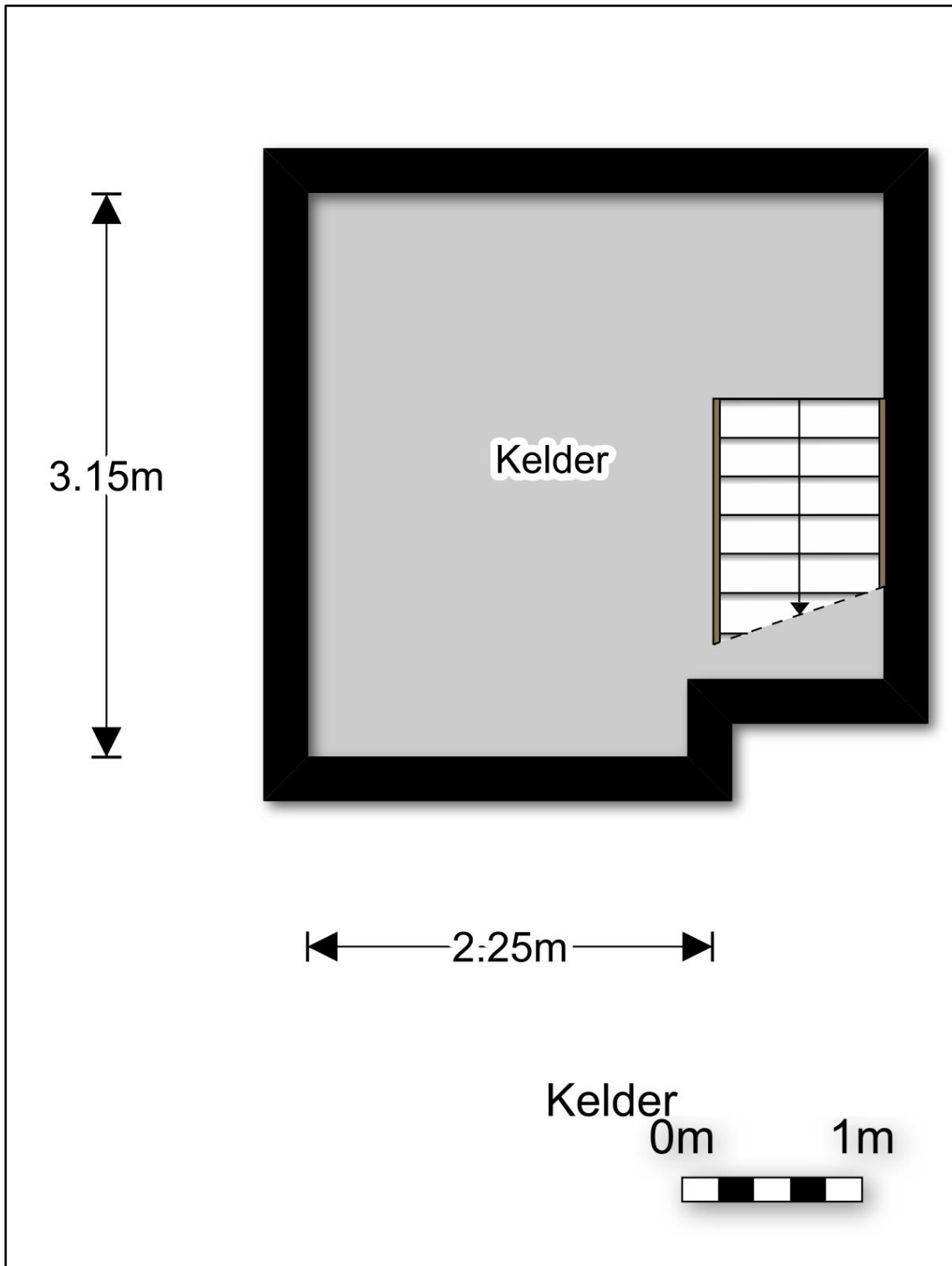
**BURG. KERSTENSLAAN 3 te BREDA**  
**Plattegrond**



**BURG. KERSTENSLAAN 3 te BREDA**  
**Plattegrond**

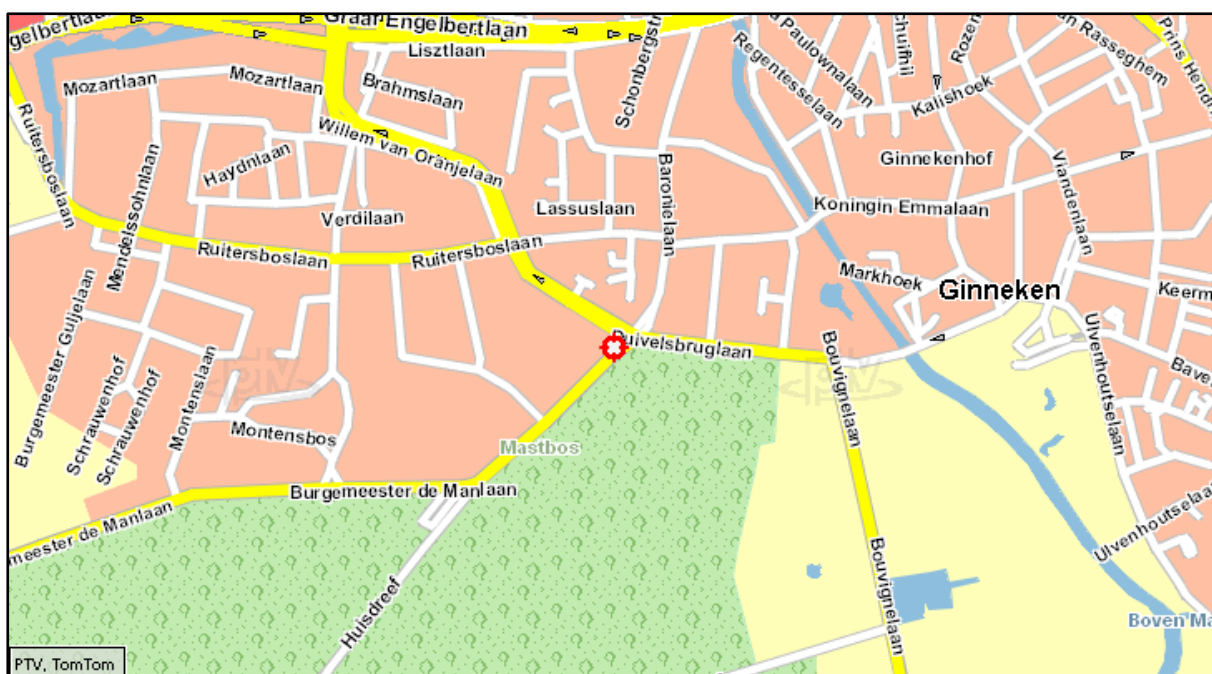
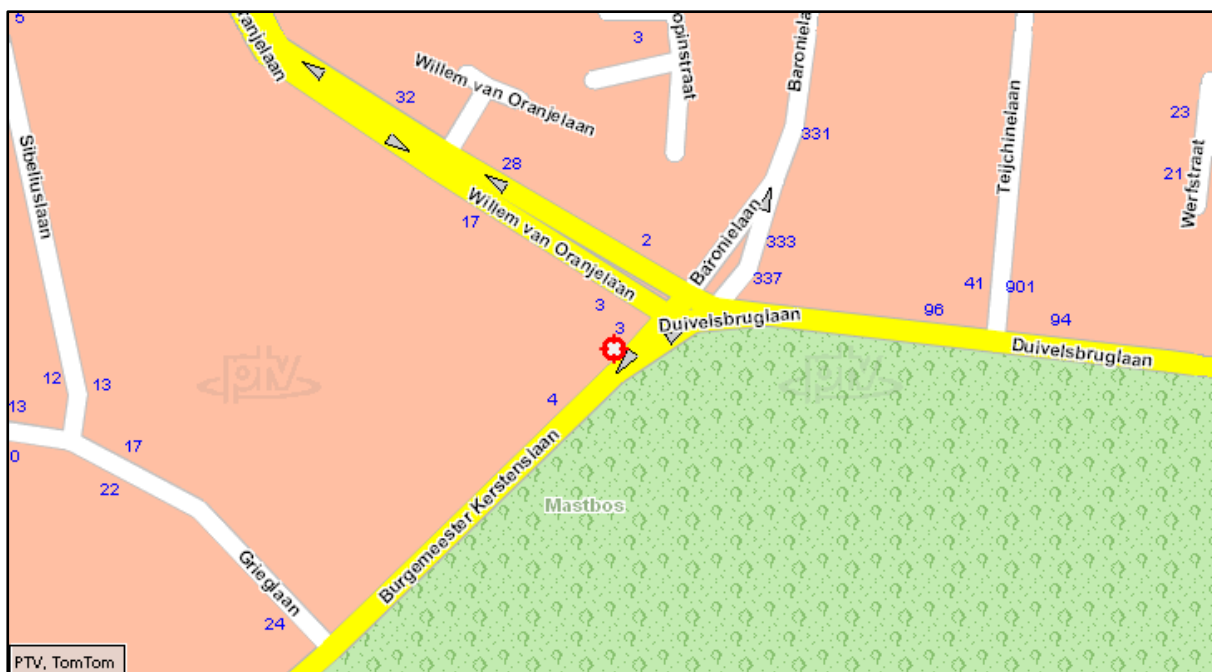


**BURG. KERSTENSLAAN 3 te BREDA**  
**Plattegrond**



# BURG. KERSTENSLAAN 3 te BREDA

## De ligging



**BURG. KERSTENSLAAN 3 te BREDA**  
**Kadastrale kaart**



**Hypotheek:**

Wij bieden u de mogelijkheid om geheel vrijblijvend een kosteloze berekening c.q. offerte te laten maken voor uw hypotheek.

Als onafhankelijke hypotheek en assurantieadviseurs werken wij samen met alle hypotheekbanken en verzekeraars.

**Waarborgsom:**

Om de mondelinge koopovereenkomst schriftelijk vast te leggen maken wij gebruik van de koopakte welke is vastgesteld door de NVM in samenwerking met de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

In de koopakte wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom.

**Asbest:**

In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Dit is gebruikelijk bij woningen van dit type of van dit bouwjaar. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgmaatregelen getroffen worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

**Verantwoording:**

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit object, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

**Uitnodiging:**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

**Opschortende voorwaarden:**

De overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarden dat beide partijen de akte ondertekenen. Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

**Koopakte:**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, welke is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

**Voorbehoud:**

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden, dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

**Reactie:**

Tot slot een verzoek: De Boer, Storimans & Partners en de verkoper(s) stellen het zeer op prijs indien u binnen een paar dagen uw reactie op de bezichtiging van de woning aan ons doorbelt. Ook wanneer u verder geen interesse in de woning heeft.

**Gunning:**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Onderstaand krijgt u antwoord op de meest gestelde vragen over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer. Leest u deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen!

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

De antwoorden op voorgaande vragen zijn afkomstig van de NVM.

Neem gerust contact met ons op indien u nog vragen heeft over deze informatie of over andere zaken betreffende het kopen of verkopen van een woning.