



RESIDENTIE VALKENHORST

BREDA
Valkenierslaan 37 A1

Ruim en
fijne ligging

**MAKELAAR
SANDER.**

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1997

Soort:
portiekflat

kamers:
3

Woonoppervlakte:
Ca. 116 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 17 m²

Energie label:
A



OMSCHRIJVING

Ruim 3-kamer hoekappartement gelegen op de begane grond met fijn terras en een eigen garage in het souterrain.

Gelegen in parkachtige omgeving aan de rand van het Ginneken/Overakker in Residentie Valkenhorst (voormalige Moederheil-lokatie) aan de Valkenierslaan.

Ligging

De winkels van het Valkeniersplein bevinden zich letterlijk om de hoek, met een grote diversiteit aan voorzieningen zoals Albert Heijn, HEMA, bakker, kaaswinkel, bloemenstal en drogist.

Voor ontspanning wandel je zo naar het park aan de Lorentzstraat. Zin in een terrasje of gezellig uit eten? De sfeervolle Ginnekenmarkt ligt op korte afstand en ook het centrum van Breda is snel en eenvoudig bereikbaar per fiets of openbaar vervoer. De uitvalswegen naar de snelwegen A16 en A27 bevinden zich op slechts een paar minuten van het appartement. Kortom, rustig gelegen maar winkels, uitvalswegen en het centrum om de hoek!

Algemeen

Portaal met video-intercom en brievenbussen. Deze geeft toegang tot de centrale hal met o.a. toegang tot het trappenhuis en de liftinstallatie.

Entree

Ruime entree/hal met toegang tot het geheel betegelde toilet, voorzien van een duobloc en fonteintje.

In de hal bevindt zich tevens de meterkast (7 groepen en aardlekbeveiliging).

Daarnaast is er een praktische kastruimte met de opstelling van de Nefit TopLine HR-combiketel (2011) en een separate garderobekast. Het appartement is voorzien van een video-intercominstallatie.

Woonkamer

De ruime woonkamer is voorzien van een fraaie parketvloer en biedt een prettige lichtinval. Deze ruimte is zo ingedeeld dat diverse opstelling voor wonen en eten mogelijk zijn. Via een schuifpui, met hordeur, is er toegang tot het royale terras, dat deels overdekt is en voorzien van zonwering. Vanaf het terras geniet je van een leuk en vrij uitzicht, waardoor het een heerlijke plek is om buiten te zitten.

Keuken

De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en beschikt over diverse kastruimte en o.a. een spoelbak, vaatwasser, een verlaagd kookgedeelte met 4-pits inductiekookplaat, oven, schouw met afzuigkap en een koelkast. Het geheel is afgewerkt met een natuurstenen aanrechtblad en sluit perfect aan bij de stijlvolle uitstraling van de woning.

Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een ruime douche met

thermostaatkraan, een wastafel en een handdoekenradiator. De badkamer is door de indeling ruim van opzet.

Slaapkamer 1

Zeer ruime slaapkamer voorzien van een fijne lichtinval en vloerbedekking.

Garage

In het souterrain vind je een royale, afsluitbare garagebox.

In de kenmerken staat: 4 kamers waarvan 2 slaapkamers, een woonkamer en een waskamer aangegeven. Dit betreft de originele indeling.

In de huidige indeling is van 2 slaapkamers 1 grote slaapkamer gemaakt en is de waskamer groter gemaakt.

















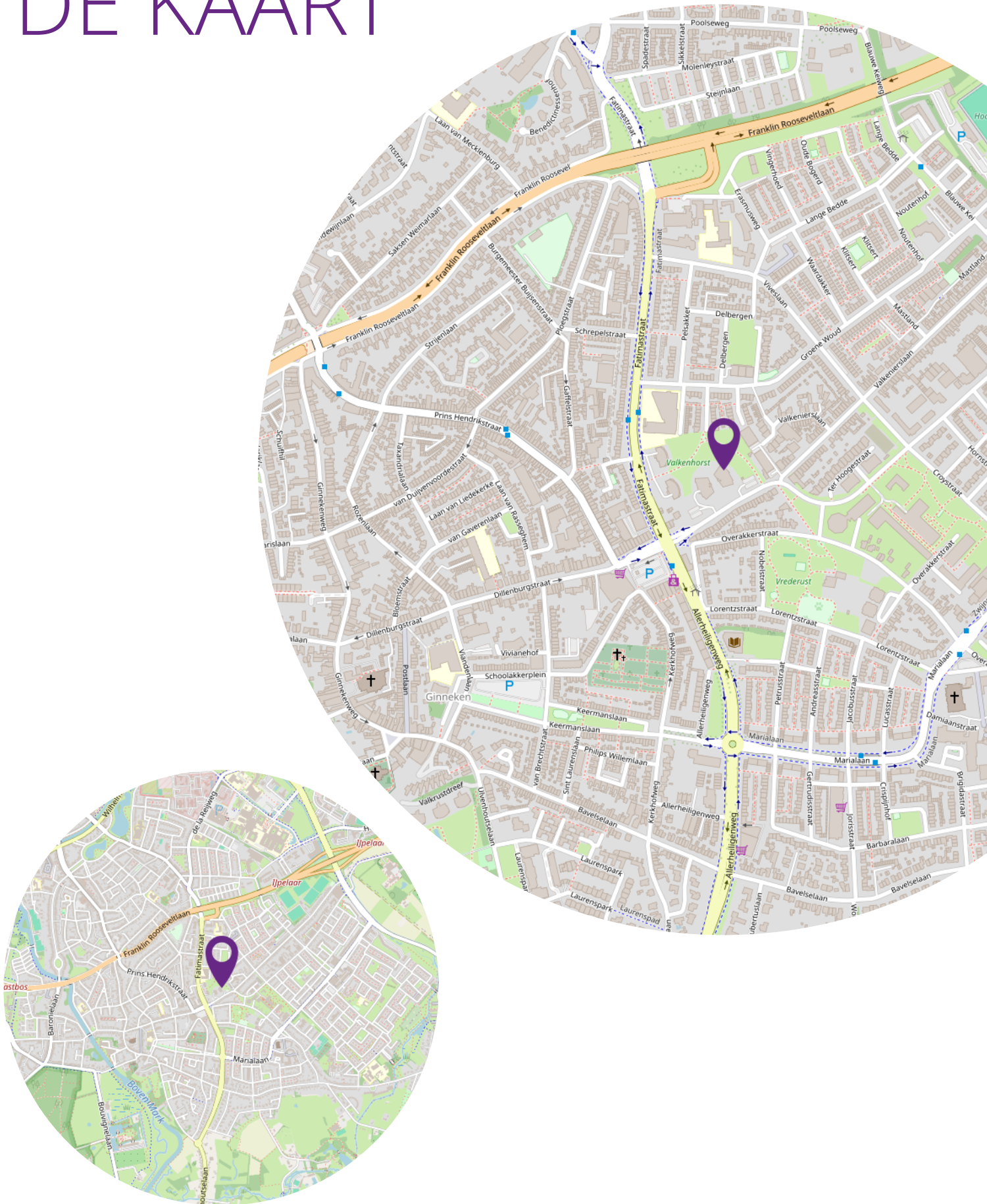




PLATTEGROND



LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Ginneken

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 16% 15 - 24: 11% 25 - 44: 21%
45 - 64: 29% 65+: 23%

Koop / huur



Koop: 78% Huur: 22%

Huishoudens



Eenpersoons: 35% Zonder kinderen: 33%
Met kinderen: 32%



48%



52%



1,1 per huishouden

BELANGRIJKE INFORMATIE

voor de aspirant (koper)

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, lees deze informatie s.v.p. met grote zorg.

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Koopovereenkomst NVM

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goed-keuring heeft van de ConsumentenConsumenten en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst ontvangt u de overeenkomst in concept ter bestudering, als uitleg wordt de bijbehorende consumententoelichting verschaft.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van mondelinge overeenstemming. Wanneer een ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken.

De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van (een deel van) de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting.

Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voor-zorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar van eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Geen-zelfbewonings clausule

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit of lang niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vast-gesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label aan te leveren vòòr de notariële levering. Wanneer het energielabel niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem.

Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

Dubbele beglazing

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen. Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerdergenoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

HEEFT U
INTERESSE?

MAKELAAR
SANDER.

Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP BAVEL

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl