



Molstraat 25 Breda



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN & BOUWKENMERKEN

13

FOTOIMPRESSIE

31

LOCATIE & OMGEVING

38

NA DE BEZICHTIGING

40

ALGEMENE INFO

KENMERKEN

| | |
|------------------------------|------------------|
| Vraagprijs woning: | € 425.000,- k.k. |
| Vraagprijs inpandige garage: | € 35.000 k.k. |
| Garagebox achter: | € 30.000,- k.k. |
| Aanvaarding: | in overleg |

Bouwkwaliteit

| | |
|-----------------------------|------------------------------|
| Type woning: | hoekwoning |
| Bouwjaar: | 1965 |
| Ligging: | in woonwijk |
| Parkeren: | gratis parkeren in de straat |
| Aantal slaapkamers: | 5 |
| Mechanische ventilatie: | nee |
| Staat van onderhoud buiten: | goed |

Gebruiksoppervlakte

| | |
|-------------------|------------------------|
| Woonoppervlakte: | ca. 130 m ² |
| Inpandige garage: | ca. 17 m ² |
| Berging: | ca. 21 m ² |

Perceel

249 m² (incl. garage)

Energie

| | |
|----------------|--------------------------------------|
| Energie label: | C (geldig tot 08 maart 2034) |
| Verwarming: | stadsverwarming |
| Warm water: | boiler (elektrisch) |
| Isolatie: | dakisolatie, dubbele beglazing, HR++ |

BIJZONDERHEDEN

1. Uitgebouwde hoekwoning (woonoppervlak ca. 130 m²) met veel licht en ruimte
2. Auto parkeren op afgesloten eigen terrein of in garage
3. Inpandig bereikbare garage
4. Grote geïsoleerde stenen berging: ideaal als mancave of kantoor
5. Privacy volle achtertuin
6. Riante voortuin met speel- en zitmogelijkheden
7. Mogelijkheid tot grote woonkeuken met kookeiland
8. Flexibele indeling: 3 of 4 slaapkamers, wasruimte en kantoorruimte
9. Gehele woning voorzien van elektrische rolluiken en kunststof kozijnen met HR++ glas
10. Uit te breiden met extra garageboxen





WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

4

BEGANE GROND

Begane grond – Licht, ruimte en sfeer

Royale hal met plek voor je jassen, vaste kast met groeppenkast, toilet en toegang tot de woonkamer en trap naar eerste verdieping.

De uitgebouwde **woonkamer en keuken** vormen samen een ruime leefruimte met prettig lichtinval. Via de schuifpui loop je direct de achtertuin in.

De **open keuken** ligt aan de tuinzijde en is van alle gemakken voorzien. Vaatwasser, 5 pits gaskookplaat met afzuigkap, oven en Amerikaanse koel-vriescombinatie en veel opbergruimte.

Privacy volle achtertuin

De achtertuin biedt opvallend veel privacy. Hier geniet je ongestoord van rust en sfeer vanaf het voorjaar onder de overkapping tot in de winter bij een knisperend haardvuurtje. Achterin staat een geïsoleerde stenen berging en er is een achterom. Praktisch voor fietsen en dagelijks gebruik, maar ook voor mancave of kantoor.

De voortuin is een droom voor gezinnen: richt 'm in als speelparadijs met een trampoline, schommels en een extra zithoek. Met leilindes en gras creëer je groen, beschutting en een fijne, natuurlijke uitstraling.



1e VERDIEPING

Eerste verdieping – ruim en praktisch

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers (met PVC laminaat) en de badkamer.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1: ca. 3,5 x 4,5 m.

Slaapkamer 2: ca. 3,5 x 3,3 m.

Slaapkamer 3 / wasruimte: ca. 2,1 x 3,4 m met wasmachine aansluiting en kasten.

De badkamer is compleet uitgevoerd met douche, dubbele wastafel met meubel en zwevend toilet.



2e VERDIEPING

Tweede verdieping – extra grote slaapkamer

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met overloop en de ruime vierde slaapkamer (ca. 3,5 x 3,8 m.) met dakkapel en extra opbergruimte achter de knieschotten met deuren. Ideaal als slaapkamer, werkplek of hobbyruimte. Daarnaast is er een extra kamer, ideaal als kantoorplek.



PLATTEGROND

Begane grond

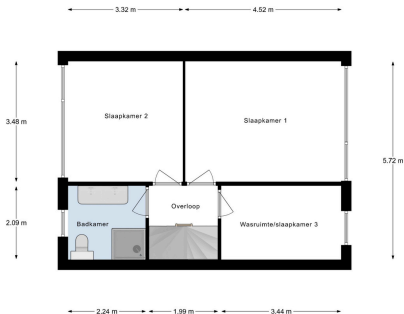


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



PLATTEGROND

Eerste verdieping

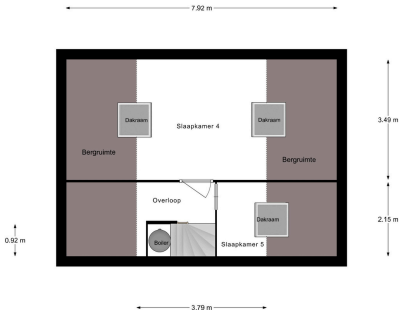


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



PLATTEGROND

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.

PLATTEGROND

Inspiratie



AI generated

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



BOUWKENMERKEN

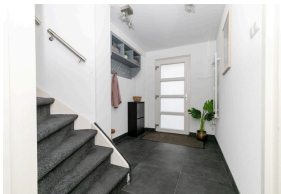
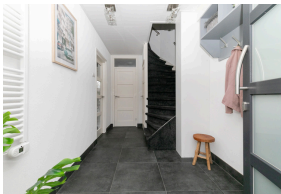
- Begane grond en eerste verdieping zijn betonnen vloeren waardoor minder geluid.
- Begane grond (woonkamer) en 1e verdiepingvloer PVC laminaat vloer en 2e verdieping mooie laminaatvloer.
- Verwarming via stadsverwarming
- Warm water via elektrische boiler (in kast op 2e verdieping)
- Onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
- Uitgebreide vernieuwde meterkast: 12 groepen, 3 aardlekschakelaars, 3 fase elektriciteitsmeter
- Energielabel C
- Camera en alarmsysteem
- Glasvezel en coax
- Stenen berging: dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
- Rolluiken gehele woning (met afstandsbediening)





WILLEMARS WONEN
met oog voor detail













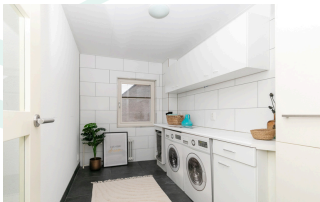


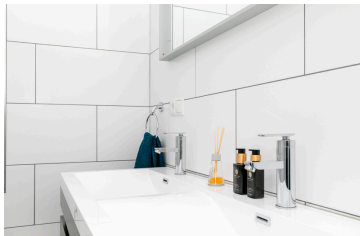
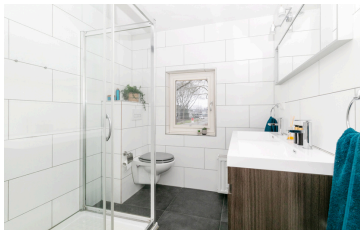




WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

22

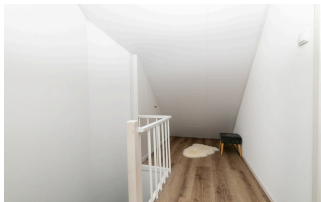




WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

24







WILLEMARS WONEN
met oog voor detail







WONEN IN BREDA - NOORD

Wonen in Breda Noord: betaalbaar wonen, groen en praktisch centraal

Alles dichtbij

- Het centrum van Breda op korte fietsafstand, met de Grote Markt, winkels, horeca en terrassen
- Winkelcentrum Hoge Vucht voor alle dagelijkse boodschappen
- Scholen, kinderopvang, kinderbeoerderij Parkhoeve en speeltuinen op loop- en fietsafstand
- Vuchtpolder voor het groen

Scholen in de buurt

- Basisschool John F. Kennedy School
- Middelbare school Newman College met vmbo-t, havo en vwo onder één dak
- Diverse Curio opleidingen waaronder zorg en welzijn, bouw

Uitstekend bereikbaar

- Snelle aansluiting richting A16 en A27
- Station Breda goed bereikbaar per fiets en openbaar vervoer

Verduurzaming en toekomstwaarde

De wijk krijgt extra aandacht voor verduurzaming vanuit de Gemeente Breda. Denk aan verbetering van woningen en de openbare ruimte. Daarnaast zijn er (extra) isolatiesubsidies beschikbaar, wat investeren in comfort en lagere energielasten aantrekkelijk maakt, maar ook de waarde op termijn.







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.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

35





NA DE BEZICHTIGING



Interesse in de woning? Neem contact met me op.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

38

WELKOM BIJ WILLEMARS WONEN

Willemars Wonen is een kleinschalig NVM makelaarskantoor in Breda.

Zoek je:

- ✓ een gedreven, enthousiaste makelaar
- ✓ geen glatte verkooppraatjes maar een eerlijk verhaal
- ✓ met kennis van Bredase woningmarkt
- ✓ met extra aandacht voor optimale presentatie uw huis
- ✓ uitstekend beoordeeld door andere verkopers en beste makelaar regio Breda
- ✓ 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



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

39

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 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 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 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

HEILAAPARK 9 | 4814 NJ BREDA (bezoek op afspraak)

T: 076 888 50 18 M: 06 251 16 893

INFO@WILLEMARSWONEN.NL

WWW.WILLEMARSWONEN.NL



vastgoedcert
gecertificeerd