



Iepenbroek 3 Breda



WILLEMARS WONEN
with you over time



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN & BOUWKENMERKEN

11

FOTOIMPRESSIE

32

LOCATIE & OMGEVING

41

NA DE BEZICHTIGING

43

ALGEMENE INFO



KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 575.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

Bouwkwaliteit

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:

ja

Staat van onderhoud buiten:

goed

Gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte:

ca. 161 m²

Inpandige berging:

ca. 6 m²

Gebouw gebonden buitenruime:

ca. 11 m² overkapping, 17 m² carport

Perceel

247 m²

Energie

Energie label:

A (geldig tot 6 augustus 2034)

Verwarming:

stadsverwarming

Warm water:

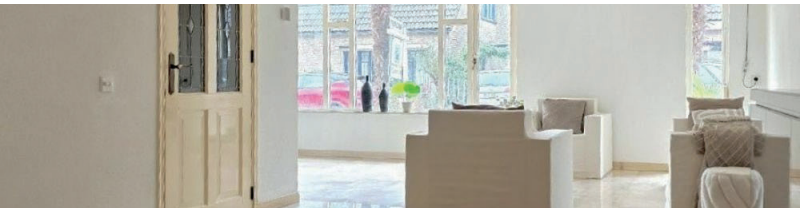
stadsverwarming

Isolatie:

dak-, muur- en vloerisolatie, isolerende beglazing

BIJZONDERHEDEN

1. Gelijkvloers wonen met slaapkamer en badkamer beneden
2. Kantoor/praktijkruimte met eigen entree
3. Royale woonkamer met uitbouw
4. 4 slaapkamers, kantoor, 2 badkamers – ruimte voor het hele gezin
5. Sauna, overkapping én bar – ontspannen in eigen tuin
6. Airco in meerdere ruimtes (koelen en warmen)
7. Rustige ligging aan het groen én dichtbij alle voorzieningen
8. Energielabel A



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

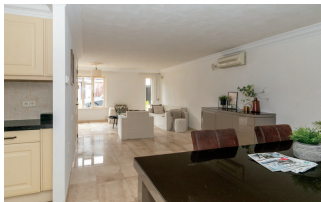
De woonkamer is opvallend groot en licht. Aan de voorzijde een royale zithoek, centraal veel leefruimte en aan de achterzijde een ruime eethoek bij de open keuken. De Italiaanse marmeren vloer met vloerverwarming zorgt voor luxe en comfort, terwijl de grote raampartijen voor een prachtige lichtinval zorgen.

Keuken

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

Uitbouw

Aan de achterzijde bevindt zich een extra uitbouw met lichtkoepels: een heerlijke multifunctionele ruimte. Perfect als speelkamer, tweede tv-kamer, extra zitruimte of juist dé plek voor een grote droomkeuken. Hier bevindt zich ook een praktische kast met wateraansluiting voor wasmachine en droger of extra toilet.



BEGANE GROND

Kantoor (linkerzijde) & berging

Aan de linkerzijde bevindt zich een extra zij-uitbouw met eigen entree via de berging. Voorheen in gebruik als schoonheidssalon, maar uitstekend geschikt als kantoor of hobbyruimte.

De aangrenzende berging met elektrische garagedeur biedt ruimte voor motor, bakfiets of extra opslag.

Slaapkamer en badkamer en suite (rechterzijde)

Werken of gelijkvloers wonen – alles kan

Wat deze woning écht onderscheidt, zijn de extra ruimtes met eigen entree.

Aan de rechterzijde ligt een ruime slaapkamer met eigen moderne badkamer en suite met douche, wastafelmeubel en wasmachine-aansluiting. Ideaal voor gelijkvloers wonen, een inwonend gezinslid of luxe gastenverblijf. Ook perfect als kantoor of praktijkruimte dankzij de directe toegang van buiten.

EERSTE & TWEEDE VERDIEPING

Slapen en badkamer

Op de verdieping vind je drie slaapkamers met laminaatvloer. Twee slaapkamers beschikken over een dakkapel, de derde over een zijraam. Ideaal voor kinderen, logees of thuiswerken.

De tweede badkamer is verzorgd en compleet met ligbad en douche, tweede toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming. 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.

De tweede badkamer is verzorgd en compleet met ligbad en douche, tweede toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming. Drie slaapkamers:

Zolder - extra opbergruimte

Via een vliztrap bereik je de praktische bergzolder (ca. 1.8 m. hoog) – Handig voor seizoenspullen, koffers en kerstdecoratie.

TUIN

De tuin is overzichtelijk en sfeervol ingericht: precies groot genoeg om heerlijk buiten te zitten, te ontspannen onder de overkapping met bar en te genieten van de sauna. Zonder veel tijd kwijt te zijn aan onderhoud van je tuin.

Een fijne plek voor lange zomeravonden en een borrel met vrienden, met een prettige balans tussen buitenruimte en gemak.

Dankzij de ligging aan het Haagse Beemdenbos heb je volop **privacy en natuur** direct naast de deur.

PLATTEGROND

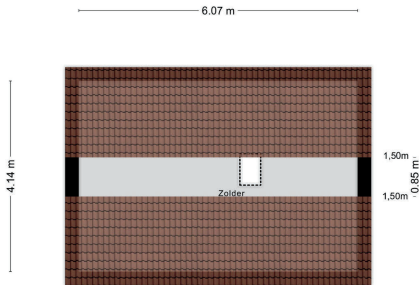
Eerste verdieping



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

















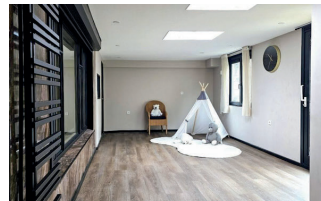


Toegang tot multifunctionele ruimte/ slaapkamer met badkamer en suite



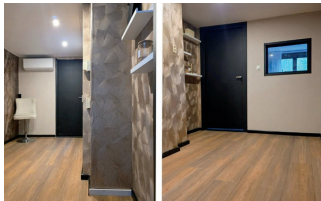
Badkamer En suite







Kantoor links









Achterzijde huis: alleen fietspad

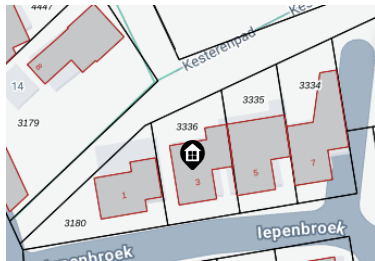








KADASTRALE KAART



Adres: Iepenbroek 3 Breda

Gemeente: Breda

Secfie: 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

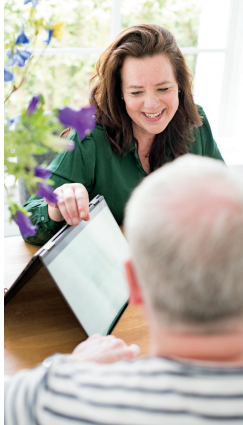
Willemars Wonen is een kleinschalig NVM makelaarskantoor in Breda.

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 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

HEILAARPARK 9 | 4814 NJ BREDA (bezoek op afspraak)

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

INFO@WILLEMARSWONEN.NL

WWW.WILLEMARSWONEN.NL

