



BREDA
Doenradestraat 28

Gelegen in
Ijpelaar

MAKELAAR
SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1969

Soort:
eengezinswoning

kamers:
7

Woonoppervlakte:
Ca. 142 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 426 m²

Overige inpandige ruimte:
Ca. 33 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 13 m²

Energie label:
F



OMSCHRIJVING

Vrijstaande woning in de Ijpelaar, een woning als deze komt hier niet vaak te koop.

Verrassend ruime vrijstaande woning met oprit, royale garage en zonnige tuin op het Zuid-Westen.

Deze vrijstaande woning biedt een fijne combinatie van ruimte en een praktische indeling. Met een grote garage, meerdere slaapkamers en een heerlijke tuin rondom is dit een ideale gezinswoning op een mooie locatie.

LIGGING EN OMGEVING:

Deze fijne woning is in Breda-Zuidoost op een rustige en kindvriendelijke locatie in de wijk "Ijpelaar" gelegen.

De woning ligt op loopafstand van het overdekte winkelcentrum "De Burcht" met een groot winkelaanbod waaronder o.a. een Albert Heijn, Jumbo, Kruidvat, bakkerij, slagerij, kledingzaken, visspecialzaak, kappers, stomerij, slijterij en diverse delicatessenwinkels. Ook het Valkeniersplein, de Ginnekenmarkt, Natuurgebied het Markdal, het Mastbos, bibliotheek en de kinderboerderij zijn op korte afstand bereikbaar. Voorzieningen zoals scholen en kinderdagverblijven zijn ruim voldoende aanwezig in de buurt. Het centrum van Breda is tevens goed te bereiken per fiets net zoals met het openbaar vervoer. De diverse uitvalswegen zijn o.a. via de Zuidelijke Rondweg eveneens goed en op korte afstand te bereiken.

BOUWKWALITEIT:

De woning is gebouwd rond 1969 en is voorzien van betonnen en houten vloeren. De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en aluminium en voorzien van dubbele beglazing. De woning wordt verwarmd middels een HR-combiketel (merk: Bosch, bouwjaar 2011). Er is asbest aanwezig o.a. ter plaatse van het dak onder de pannen en in de stookruimte.

Begane grond

Ruime hal met garderobenis, trapopgang, trapkast en een geheel betegeld vrijhangend toilet met fonteintje.

Woonkamer

L-vormige woonkamer met leisteen vloertegels, schoon metselwerk- en spachtelpoets wandafwerking. Aan de achterzijde een convectieput en een aluminium schuifpui die toegang geeft tot het terras en de achtertuin.

Eetkeuken

Dichte eetkeuken voorzien van een wandopstelling met diverse apparatuur zoals een 4-pits elektrische kookplaat, afzuigkap en oven. Tevens voorzien van diverse onder- en bovenkasten en een geborsteld RVS-aanrechtblad met geïntegreerde spoelbak. Vanuit de keuken toegang tot het achterportaal.

Achterportaal & garage

Het achterportaal geeft toegang tot zowel de keuken, achtertuin als de royale garage.

De garage beschikt over:

Houten openslaande deuren aan de opritzijde en is voorzien van elektra, verwarming en wateraansluiting.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot vier slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers (4):

Achterzijde: slaapkamer met loopdeur naar het dakterras

Achterzijde: tweede slaapkamer met vaste kast en wastafel

Voorzijde: slaapkamer met vaste kast

Voorzijde: ruime slaapkamer met directe toegang tot de badkamer

Badkamer

Gedeeltelijk betegelde badkamer met een bad met thermostaatkraan en douchearmatuur, dubbele wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Middels vaste trap bereikbare 2e verdieping:

Overloop met vaste kast;

Stookruimte met Bosch C.v.-ketel (2011);

(Slaap)kamer aan de achterzijde met dakkapel;

Ruime slaapkamer met dakkapel, wastafel en bergruimte achter de schotten.

Tuin

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin.

De achtertuin ligt gunstig op het Zuid-Westen en is ingericht met:

Terras in grindtegels, gazon en diverse volwassen beplanting. Hier geniet je volop van rust, privacy en zon.

Bijzonderheden

-Vrijstaande woning met oprit en royale garage

-Achtertuin op het Zuid-Westen

-4 slaapkamers op de eerste verdieping

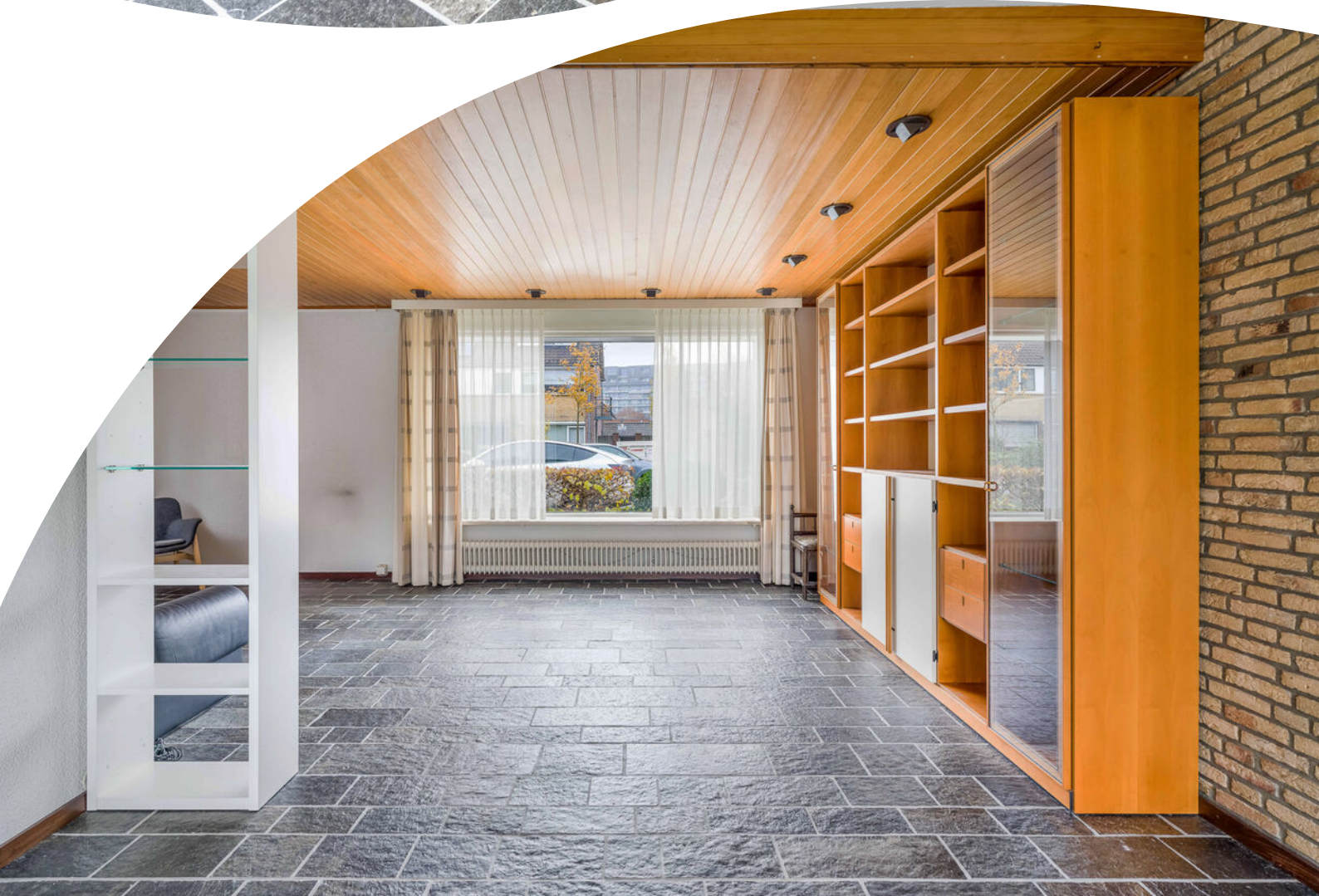
-Twee extra kamers op de tweede verdieping

-Ruime garage voorzien van elektra, water en verwarming

-Met modernisering dient rekening te worden gehouden, de woning is echter direct bewoonbaar

































PLATTEGROND



PLATTEGROND

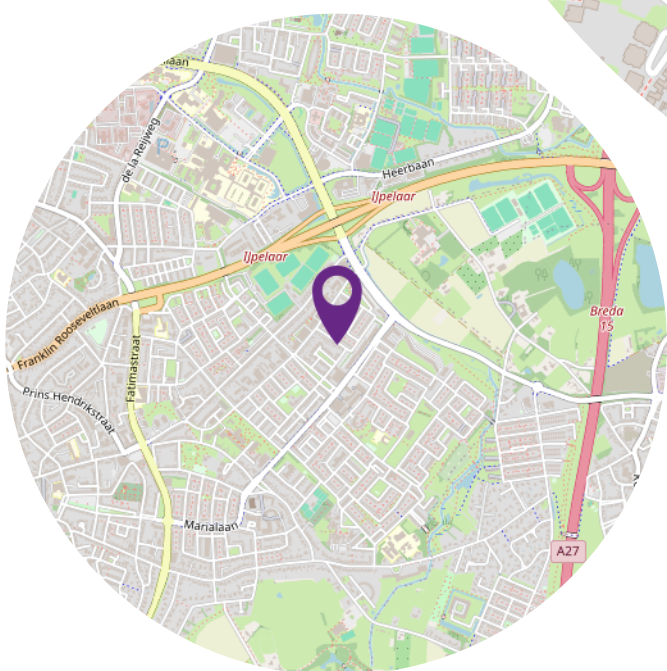
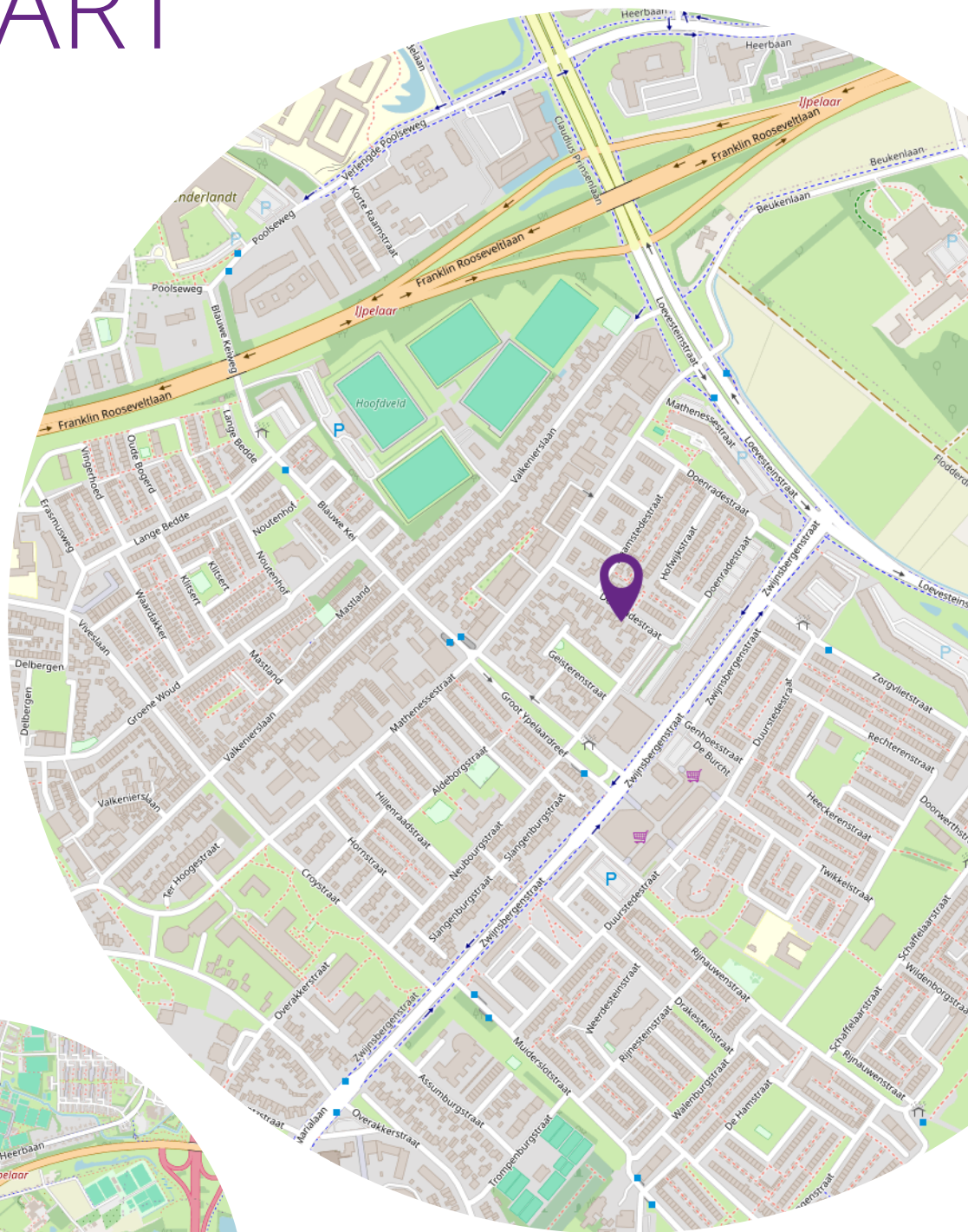


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Ypelaar

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 11%

25 - 44: 21%

45 - 64: 24%

65+: 32%

Koop / huur



Koop: 54%

Huur: 46%

Huishoudens



Eenpersoons: 44%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 26%



46%



54%



1,0 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