



VILVOORDESTRAT 23 BREDA



WILLEMARS WONEN  
*and you can't pretend*



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN & BOUWKENMERKEN

13

FOTOIMPRESSIE

28

LOCATIE & OMGEVING

35

NA DE BEZICHTIGING

37

ALGEMENE INFO

# KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 435.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

## Bouwkwaliteit

Type woning:

eindwoning

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. 134 m<sup>2</sup>

Garage:

ca. 22 m<sup>2</sup>

## Perceel

148 m<sup>2</sup>

## Energie

Energie label:

A (geldig tot 06 maart 2036)

Verwarming:

stadsverwarming

Warm water:

boiler (gasboiler badkamer, elektrische boiler keuken)

Isolatie:

dakisolatie, merendeels HR++ beglazing, spouwmuurisolatie

# BIJZONDERHEDEN

1. Eengezinswoning met 134 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
2. 4 slaapkamers & kantoor
3. Zonnige tuin op het westen
4. Stenen garage en achterom
5. Gratis parkeren in de straat
6. 16 zonnepanelen (West en Oost dakvlak ca. 2700 KW)
7. 2 thuisbatterijen (2 x 5,12 KWh)
8. Scholen, winkels en openbaar vervoer dichtbij
9. 15 minuten fietsen naar station en binnenstad
10. Energielabel A met merendeels en HR++ glas





# BEGANE GROND

## Begane grond – Licht, ruimte en sfeer

Binnenkomst in de hal met toilet en meterkast.

De **uitgebouwde woonkamer** is ruim en licht en vormt het hart van het huis: dé plek voor gezellige gezinsmomenten. Er is zelfs ruimte voor een extra zithoek of speelplek.

Via de dubbele tuindeur loop je direct de achtertuin in.

De **open keuken** ligt aan de tuinzijde in de uitbouw en is van alle gemakken voorzien. Vaatwasser, gasfornuis met afzuigkap, oven, koelkast en ingebouwde koffiezetapparaat. Veel werk- en bergruimte maken dit een fijne plek voor het hele gezin.

### Zonnige tuin - buiten genieten

De achtertuin op het westen biedt volop zon en privacy. Met de overkapping met screens voor de warme zomerse dagen. Achterin staat een stenen garage met elektrische deur die je vanuit de achterkant en zijkant kan bereiken. Er is ook een achterom.



# 1e VERDIEPING

## Eerste verdieping – ruim en praktisch

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

### Slaapkamers:

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

Slaapkamer 2: ca. 3,5 x 3,4 m.

Slaapkamer 3: ca. 2,1 x 3,5 m.

De badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet.



# 2e VERDIEPING

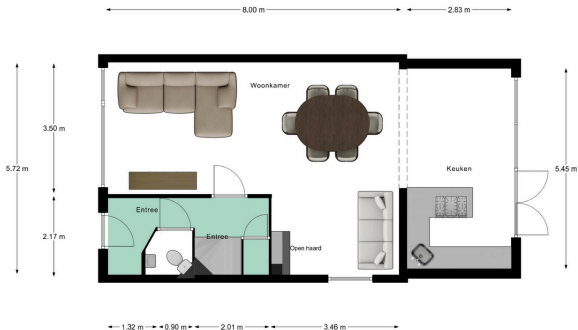
## Tweede verdieping – extra grote slaapkamer

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met overloop (praktisch voor je wasmachine en droger) en de ruime vierde slaapkamer (ca. 3,5 x 4,5 m.) met dakkapel. Ideaal als hoofdslaapkamer, werkplek of hobbyruimte. Daarnaast is er een extra kamer geschikt als werk- of hobbyruimte.



# PLATTEGROND

## Begane grond

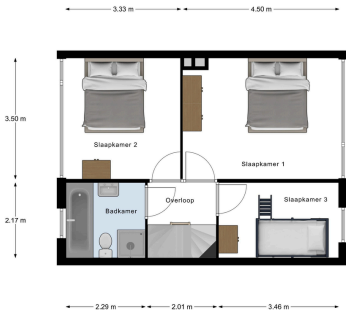


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



# PLATTEGROND

## Eerste verdieping

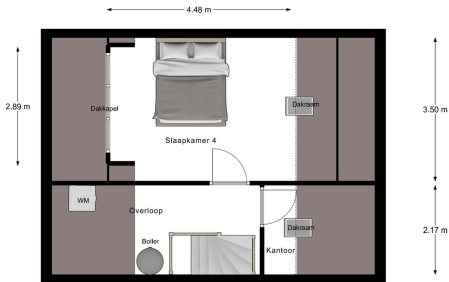


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



# PLATTEGROND

## Tweede verdieping

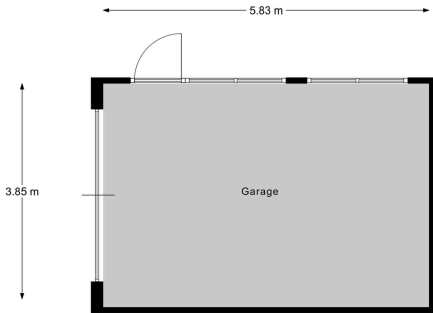


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



# PLATTEGROND

## Garage



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



WILLEMARS WONEN  
*met oog voor detail*

# BOUWKENMERKEN

- Bouwjaar 1965
- Kunststof kozijnen met merendeels HR++ glas
- Betonnen 1e verdiepingsvloer
- Stadsverwarming voor verwarming
- Gasboiler voor warm water douche en elektrische boiler voor warm water keuken (eigendom)
- 16 zonnepanelen (opbrengst ca 2.700 Kw)
- 2 thuisbatterijen ( 2 x 5,12 KWh)
- Airco woon- en slaapkamer (koelen en verwarmen)
- Energielabel A (geldig tot 6 maart 2036)
- Meterkast: 17 groepen:
  - 12 groepen met 3 aardlekautomaten
  - 2 differentiaal aardlekautomaten voor thuisbatterijen
  - 1 aardlekautomaat voor zonnepanelen
  - 2 krachtstroomgroepen met perilex wcd aansluiting voor bv. elektrische boiler zolder en inductie koken

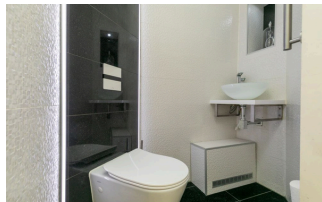
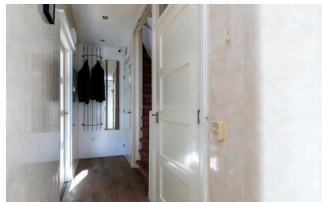
De spreiding van de zonnepanelen over het Oost- en West vlak en de thuisbatterijen zorgt voor een mooie opbrengst gedurende de dag en is voorbereid op de afbouw van de salderingsregeling.

In 2026 is de meterkast vernieuwd en uitgebreid, waardoor de woning klaar is voor eventuele toekomstige uitbreidingen (inductiekoken en elektrische boiler).













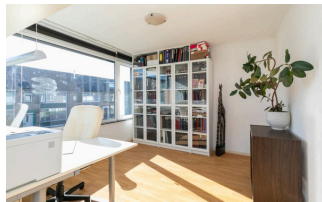
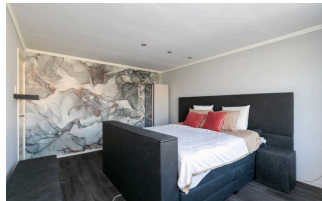


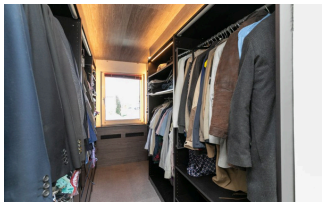


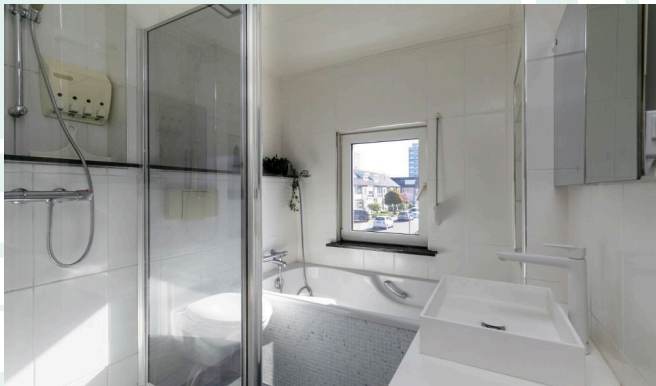


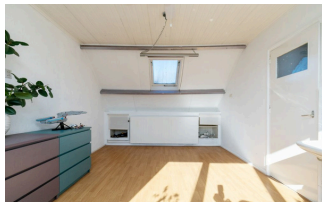
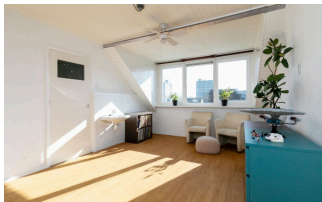
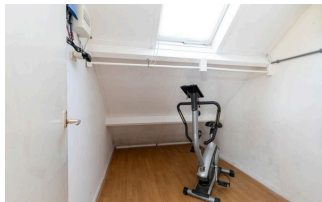






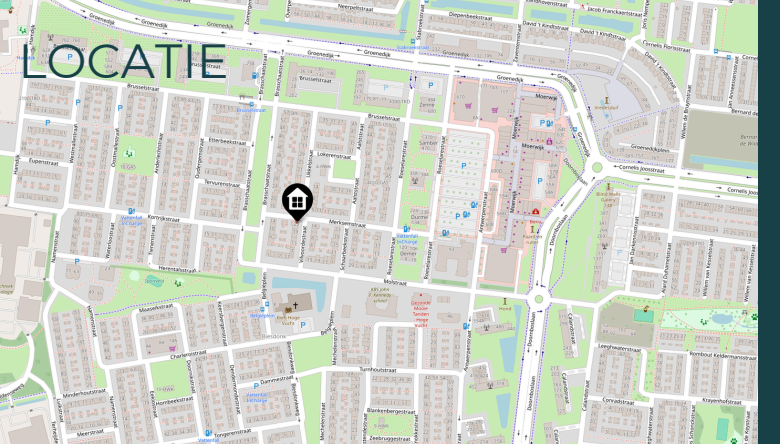








# LOCATIE



# 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

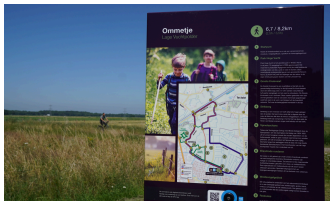
- Basisschool John F. Kennedy School
- Middelbare school Newman College met vmbo-t, havo en vwo onder één dak
- Diverse Curio opleidingen waaronder zorg en welzijn, bouw

## 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*





# 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 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*

36

# 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 geldverstreckende 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

