



CIJNSBROEK 10 BREDA



WILLEMARS WONEN  
with you every day



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN & BOUWKENMERKEN

12

FOTOIMPRESSIE

33

LOCATIE & OMGEVING

40

NA DE BEZICHTIGING

42

ALGEMENE INFO

# KENMERKEN

Vraagprijs woning:  
Aanvaarding:

€ 450.000,- k.k.  
in overleg

## Bouwkwaliteit

Type woning:  
Bouwjaar:  
Ligging:  
Parkeren:  
Aantal slaapkamers:  
Mechanische ventilatie:  
Staat van onderhoud buiten:

geschakelde 2-1 kap woning  
1986  
in woonwijk  
op eigen terrein, gratis parkeren straat  
3  
ja  
redelijk

## Gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte:  
Berging:  
Garager:

ca. 118 m<sup>2</sup>  
ca. 5 m<sup>2</sup>  
ca. 35 m<sup>2</sup>

## Perceel

270 m<sup>2</sup>

## Energie

Energie label:  
Verwarming:  
Warm water:  
Isolatie:  
Zonnepanelen:

A (geldig tot 3 april 2036)  
Stadsverwarming / Open haard  
Stadsverwarming  
dak-, muur- en vloerisolatie, merendeels isolerende beglazing  
16 (12 op west en 4 op oost)

# BIJZONDERHEDEN

1. Rustige toplocatie nabij groen – Gelegen in de geliefde, kindvriendelijke Haagse Beemden, op steenworp afstand van het prachtige Landgoed De Burgst
2. Extra royale leefruimte – Uitgebouwde keuken zorgt voor een opvallend ruime L-vormige woonkamer met veel licht en comfort
3. Flexibele indeling met 3 (voorheen 4) slaapkamers – Eenvoudig weer aan te passen naar extra kamer, ideaal voor gezinnen of thuiswerken. Ook extra kamer op 2e verdieping is mogelijk.
4. Diepe tuin + grote garage en oprit – Circa 16 meter diepe tuin, royale garage en parkeergelegenheid op eigen terrein (incl. laadpaal)
5. Energiezuinig en toekomstbestendig (label A) – 16 zonnepanelen, waarvan 4 op oost en 12 op west en voorzien van 22 kW laadpunt voor elektrisch rijden



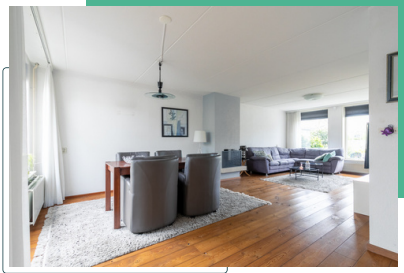
# BEGANE GROND

## Ruim en licht

**Entree/hal** met meterkast, trapopgang naar eerste verdieping, toilet met fonteintje en toegang tot de gezellige L-vormige woonkamer met loopdeur naar de achtertuin en een handige bergkast.

De **woonkamer en keuken** is uitgerust met fraaie houten vloerdelen en de woonkamer heeft een strakke open haard.

Doordat de keuken in de uitbouw aan de achterzijde is gerealiseerd heb je een extra grote woonkamer (ca. 5,2/4,3 x 8,4 m.) met veel leefruimte. De eigentijdse keuken (ca. 2,5/2,0 x 3,0 m.) is compleet ingericht met een keramische kookplaat, een rvs afzuigschouw, een rvs combimagnetron, een vaatwasser en een koelkast. Via de keuken toegang tot de achtertuin.



# TUIN

De achtertuin is circa 16 meter diep en gelegen op het oosten en bereikbaar middels een zij-ingang van de garage, woonkamer of de keuken.

De tuin is verzorgd en gevarieerd aangelegd met onder andere twee terrassen met sierbestrating en diverse vaste planting.

De garage ( ca. 2,6/3,0 x 12,4 m.) heeft een elektrische deur aan de voorkant en een loopdeur naar de achtertuin.

Voor de garage is een oprit van circa 14 meter diep voor je auto's. Er is ook een laadpaal voor je elektrische auto.



# EERSTE VERDIEPING

## Slaapkamers

Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping en toegang tot 2 ruime slaapkamers (voorheen 3) en badkamer.

- Slaapkamer voorzijde (ca. 2,9 x 4,4 m.) met laminaatvloer
- Slaapkamer achterzijde, voorheen 2 slaapkamers, (ca. 5,2 x 2,9/4,0 m.) met laminaatvloer

Ruime badkamer (ca. 2,2 x 3,2 m.) met een ligbad en douchefaciliteit, een tweede toilet, een wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine en droger.

## Badkamer

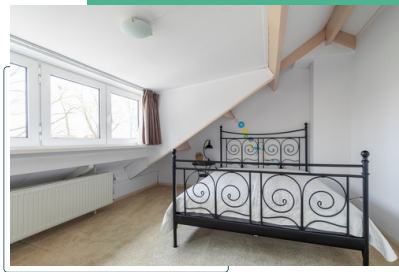
De royale badkamer (ca. 2,5 x 2,8 m.) is voorzien van een ligbad, separate douche, dubbele wastafelmeubel en heeft mooi uitzicht op de achtertuin.



# TWEEDE VERDIEPING

## Opbergruimte

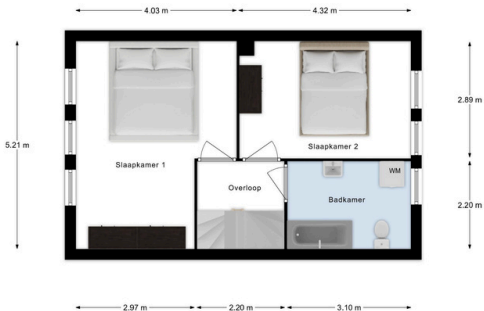
Ruime overloop met fijn lichtinval door zijraam en 2 dakvensters en toegang tot ruime slaapkamer met grote dakkapel aan achterzijde.  
Van de overloop kan je gemakkelijk een extra kamer maken.





# PLATTEGROND

## Eerste verdieping



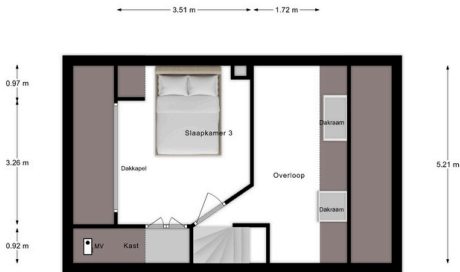
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN  
*met oog voor detail*

# PLATTEGROND

## Tweede verdieping



← 1.61 m →  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.

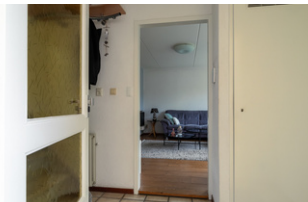
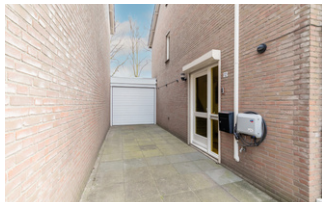
# BOUWKENMERKEN

- Bouwjaar: 1986
- Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing in de gehele woning (m.u.v. zijgevelraam 2e verdieping)
- Dak-, vloer-, en muurisolatie
- Centrale verwarming en de warmwatervoorziening geschiedt via stadsverwarming (huur via BSI ca € 56,- per kwartaal)
- Meterkast: 7 groepen, kookgroep, groep voor laadpaal en voor zonnepanelen en aardlekschakelaars
- Zonnepanelen: 16 zonnepanelen (5600 Wp)
- Driefasige elektrische autolader 22KW SMA EV charger 22





















**WILLEMARS WONEN**  
*met oog voor detail*

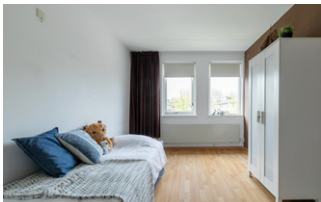
























# LOCATIE



# WONEN DE HAAGSE BEEMDEN

Cijnsbroek is gelegen in de kindvriendelijke en groene woonwijk Kesteren in Haagse Beemden aan Burgtse Dreef. Er komt alleen bestemmingsverkeer en rondom een fietspad of voetpad. Lekker rustig.

Het centrum van Breda is echt niet zo ver weg als je denkt. Met de fiets ben je al binnen 20 minuten in de binnenstad van Breda.

In de directe omgeving zijn diverse sportvoorzieningen, speeltuin Somerweide, winkels bij winkelcentrum De Berg waaronder Lidl en een echter bakker en het grote en gevarieerde winkelcentrum Heksenwiel met ca. 50 winkels en supermarkten Jumbo, Albert Heijn en Aldi. Maar ook Stada Stores met Jumbo Foodmarket, Action en Kruidvat. En basis- en middelbare scholen (Rietvink en Graaf Engelbrecht) zelfs op loopafstand.

Binnen enkele minuten is via Westerhagelaan de A16, A58 en A59 of NS station Prinsenbeek bereikbaar.

Kortom, een hele 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.



**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 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*

41

# 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



**vastgoedcert**  
gecertificeerd