



Kolfbaanstraat 14A Breda



WILLEMARS WONEN
with my own detail



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN & BOUWKENMERKEN

10

FOTOIMPRESSIE

25

LOCATIE & OMGEVING

31

NA DE BEZICHTIGING

33

ALGEMENE INFO

KENMERKEN

Vraagprijs woning:
Aanvaarding:

€ 275.000,- k.k.
in overleg

Bouwkwaliteit

Type woning:
Bouwjaar:
Ligging:
Parkeren:
Aantal slaapkamers:
Mechanische ventilatie:

bovenwoning
1905
in woonwijk
in de straat
1
natuurlijk

Gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte:
Berging:

ca. 57 m²
ca. 2 m²

Perceel

n.v.t.

Energie

Energie label:
Verwarming:
Warm water:
Isolatie:

C (geldig tot 21 december 2033)
HR combi CV ketel Remeha Tzerra Ace-Matic, 2024
HR combi CV ketel Remeha Tzerra Ace-Matic, 2024
dakisolatie, dubbele beglazing, muurisolatie

VOORDELEN

1. Lichte woonkamer van ca. 25 m² met open keuken
2. Keuken met eetbar/tafel: gezellig en praktisch
3. Royale slaapkamer (ca. 17 m²) met airconditioning
4. Mogelijkheid om een tweede kamer te creëren
5. Modern afgewerkte badkamer met zwarte en houtaccenten
6. Zonnig dakterras van ca. 15 m²
7. Cv-ketel vernieuwd in 2024
8. Energielabel C (o.a. dubbele beglazing)
9. Binnen 5 minuten in het centrum en binnen 10 minuten bij het Centraal station.





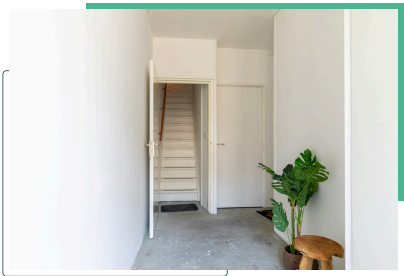
WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

BEGANE GROND

Centraal

Gezamenlijke entree met hal en afgesloten trapopgang naar de bovenwoning.

Eigen berging en een vernieuwde meterkast (9 groepen en 2 aardlekschakelaars).



EERSTE VERDIEPING

Verrasend ruim en praktisch

Overloop en toegang tot alle ruimtes.

De sfeervolle woonkamer met open keuken is heerlijk licht door de grote ramen en de lichtkoepel en voelt ruim aan. Ook fijn is dat inductiekookplaat in 2024 en de oven in 2026 zijn vernieuwd.

De vaste kast met wasmachine-aansluiting en cv-opstelling maakt het praktisch en netjes.

De royale slaapkamer ligt rustig aan de achterzijde en biedt toegang tot het dakterras. Door het formaat is deze slaapkamer eenvoudig op te splitsen — handig als je een gescheiden werkkamer zoekt.

Strak afgewerkte badkamer met moderne uitstraling door houten en zwarte accenten en voorzien douche (regen- en handdouche) en wastafelmeubel en extra vaste kast.

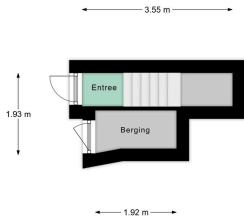
Extra fijn is dat je een apart toiletruimte hebt.

Zonnig en royaal dakterras aan achterzijde waardoor rustig gelegen en uitzicht op de Grote Kerk van Breda.



PLATTEGROND

Begane grond

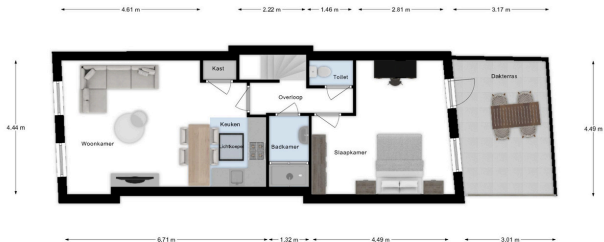


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



PLATTEGROND

Eerste verdieping



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

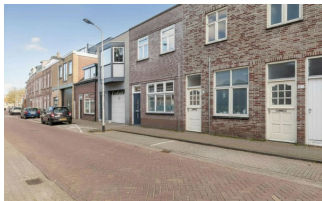


BOUWKENMERKEN

- Muur-, vloer- en dakisolatie;
- Houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Airco in de slaapkamer;
- Rolluiken in slaapkamer;
- Vernieuwde meterkast: 9 groepen, waaronder kookgroep en 2 aardlekschakelaars;
- Verwarming en warm water via HR combi CV ketel Remeha Tzerra Ace matic uit 2024 (in eigendom)
- Coaxaansluiting;
- Energielabel C (geldig tot 21 december 2033).

















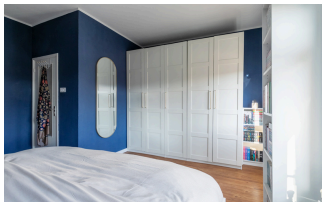
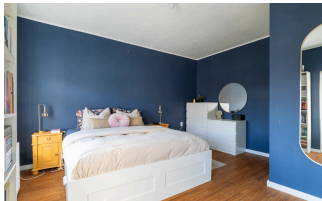
















LOCATIE



WILLEMARS WONEN
met regoor detail

25

WONEN IN TUINZIGT

Wonen op een centrale locatie met rust en gemak

Hier woon je dichtbij alles wat Breda aantrekkelijk maakt.

- Binnenstad Breda op loopafstand met de Grote Markt, winkels, horeca en terrassen
- Stada Stores en winkelcentrum Tuinzigt vlakbij voor dagelijkse boodschappen
- Rat Verlegh Stadion en sportvoorzieningen om de hoek

Uitstekend bereikbaar

- Snelle aansluiting op A16, A27, A58 en A59
- Station Breda op korte afstand





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.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

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

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