



BREDA  
Poolseweg 154

Karakteristiek  
herenhuis uit  
jaren '30

**MAKELAAR**  
**SANDER.**

0762600174 | [welkom@MakelaarSander.nl](mailto:welkom@MakelaarSander.nl)  
[www.MakelaarSander.nl](http://www.MakelaarSander.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:  
1928

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
6

Woonoppervlakte:  
Ca. 131 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
Ca. 184 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
Ca. 6 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buiten ruimte:  
Ca. 1 m<sup>2</sup>

Energie label:  
D

# OMSCHRIJVING

Karakteristiek herenhuis met extra verdieping, tuin op het Zuiden en verrassend veel ruimte. In de geliefde wijk Sportpark in Breda ligt deze sfeervolle en uitgebouwde jaren '30 stijl herenwoning (1928). De woning is in de loop der jaren uitgebouwd met een volwaardige tweede verdieping, waardoor een verrassend ruime gezinswoning is ontstaan. Authentieke details zijn gecombineerd met hedendaags comfort, wat zorgt voor een warm en stijlvol geheel.

## Indeling

### Begane grond

Bij binnenkomst tref je een ruime entree/hal met karakteristieke tegelvloer. Vanuit de hal heb je toegang tot het volledig betegelde, vrijhangend toilet, woonkamer, keuken, de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast (voorzien van 8 groepen en aardlekbeveiliging) en een praktische verdiepte kelderkast.

### Woonkamer

De woonkamer (voormalige en-suite) ademt sfeer en ruimte en is voorzien van een fraaie parketvloer. Aan de voorzijde bevindt zich een karakteristieke erker, terwijl aan de achterzijde openslaande deuren toegang geven tot de tuin. Een heerlijke leefruimte!

### Keuken

De separate keuken is opgesteld in een wandopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, vlakscherm afzuigkap, vaatwasser, magnetron, oven en koelkast met vriesvak.

De keuken heeft een prettige lichtinval door de hoge ramen aan de achterzijde van de keuken.

Via een loopdeur toegang vanuit de keuken tot de achtertuin.

### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping.

### Badkamer

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met vrijhangend toilet, twee wastafels en een royale douchecabine met glazen wand en deur, thermostaatkraan met hand- en stortdouche.

Alle slaapkamers zijn voorzien van tapijt en kennen elk hun eigen charme:

- Slaapkamer voorzijde: met openslaande deuren naar het balkon en een fraaie op maat gemaakte inbouwkast.
- Grote slaapkamer achterzijde: voorzien van een nis, ideaal voor bijvoorbeeld een make-uptafel, en voldoende ruimte voor een kledingkast.
- Kleine slaapkamer achterzijde: met stijlvolle, op maat gemaakte inbouwkasten aan weerszijden van het raam.

## Tweede verdieping

Deze verdieping is later gerealiseerd en biedt een zee aan extra ruimte.

Via een vaste trap bereik je de royale overloop, voorzien van een laminaatvloer, dakramen aan voor- en achterzijde en aansluitingen voor wasmachine en droger. Tevens bevindt zich hier de Nefit HR-combiketel (2019).

Op deze verdieping vind je:

- Een royale werk-/slaapkamer met dakraam
- Een ruime slaapkamer aan de voorzijde, eveneens met dakraam

De afwerking is geheel in lijn met de rest van de woning, met paneeldeuren, hoge plinten en kozijnen met sierlijsten.

## Tuin

De achtertuin is gunstig gelegen op het Zuiden en biedt volop zon. De tuin is fraai aangelegd met een terras in sierbestrating, borders met houtsnippers, vijverpartij en aan de achterzijde een laurierhaag voor extra privacy.

Daarnaast zijn er hier diverse fruitplanten, een buitenkraantje, een achterom en een stenen berging voorzien van elektra.

## Bijzonderheden

- Uitgebouwd met volwaardige tweede verdieping
- Dak-, vloer- en kruipruimte-isolatie aanwezig
- Grotendeels voorzien van HR+ en HR++ beglazing
- Cv-ketel (Nefit, 2019)
- Gelegen in de populaire en prettige woonwijk Sportpark Breda

Kortom: een karakteristiek, instapklaar herenhuis met verrassend veel ruimte en een zonnige tuin. Ideaal voor wie sfeervol wil wonen op een fijne locatie in Breda.



































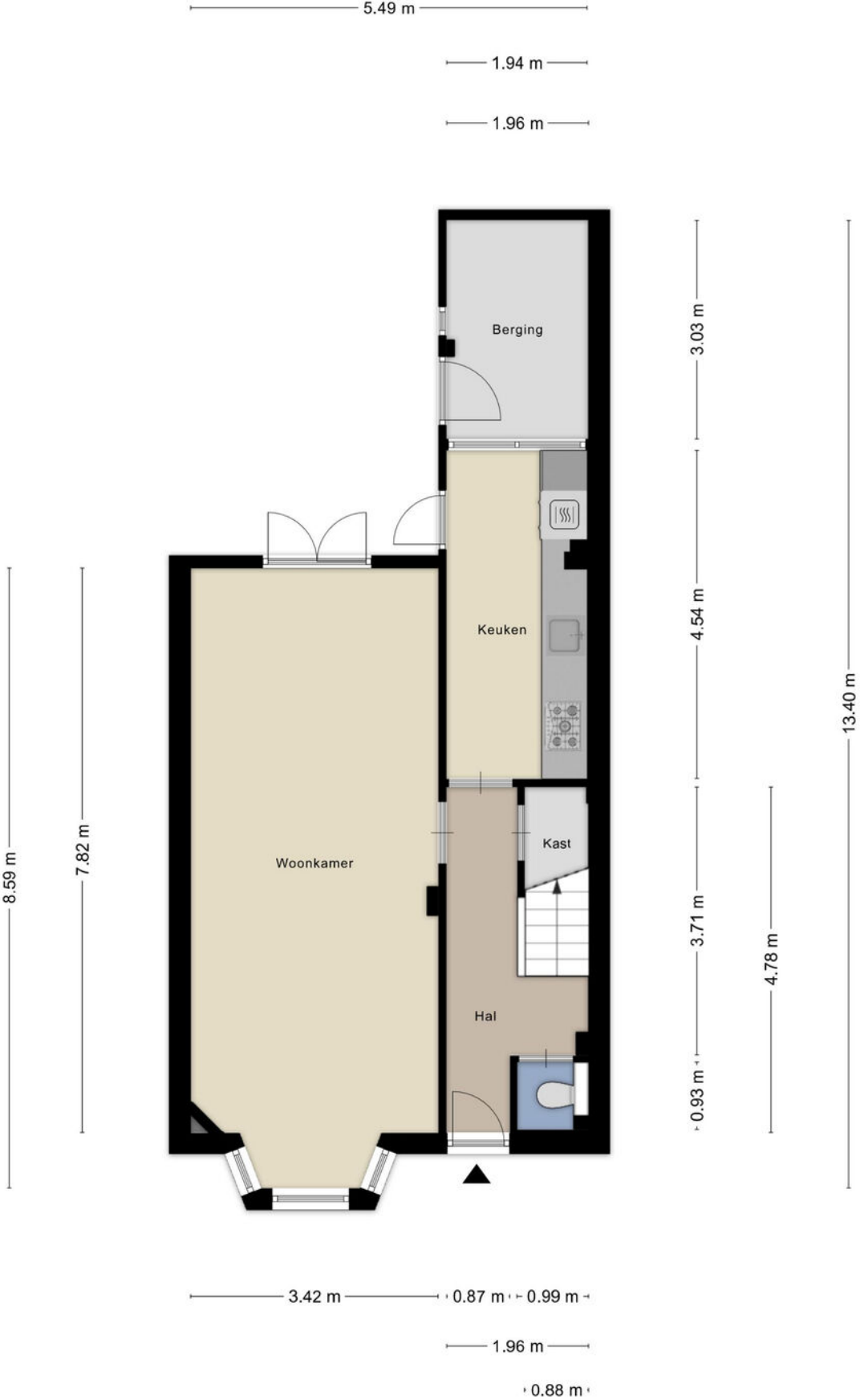








# PLATTEGROND

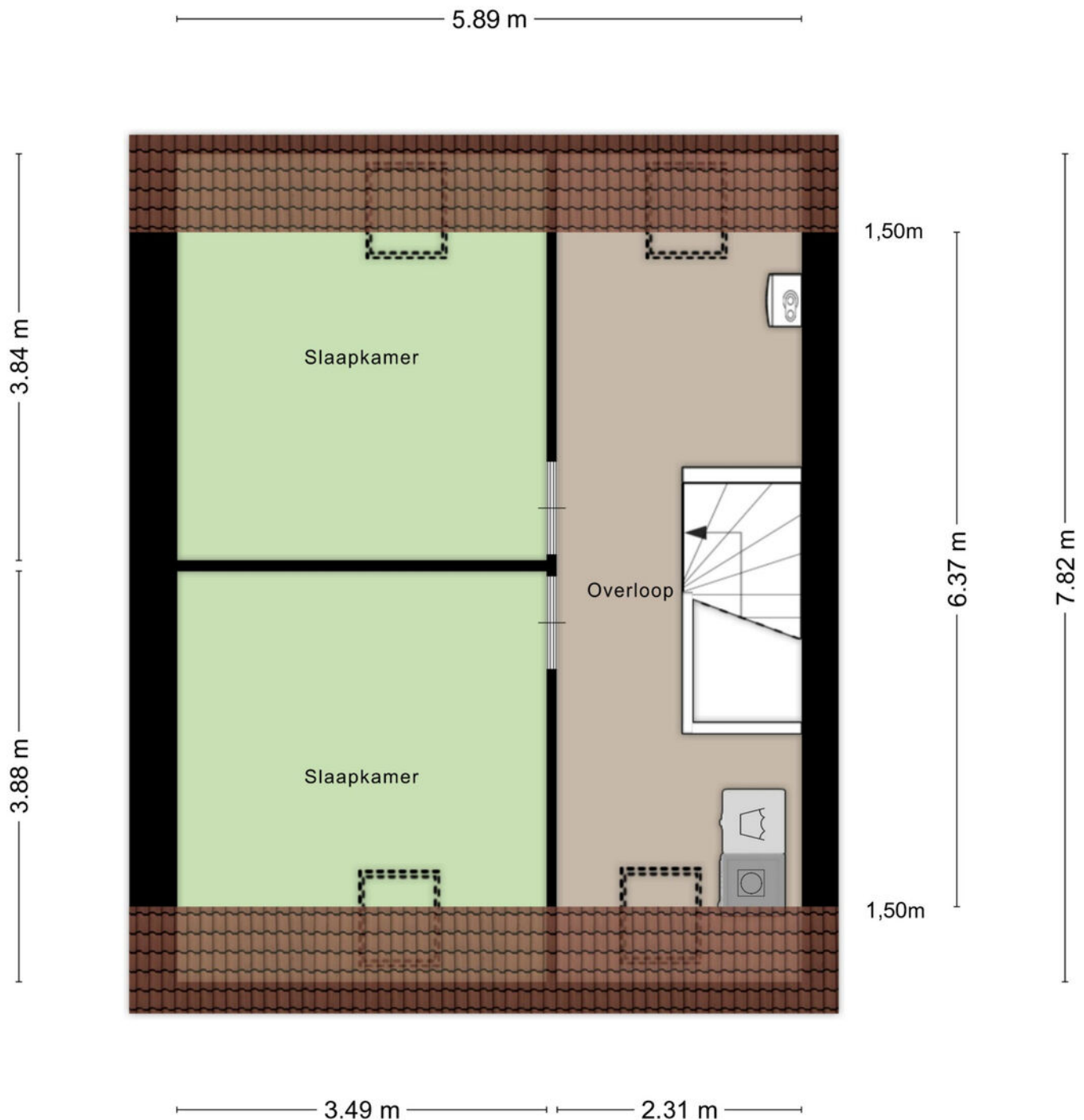


# PLATTEGROND



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

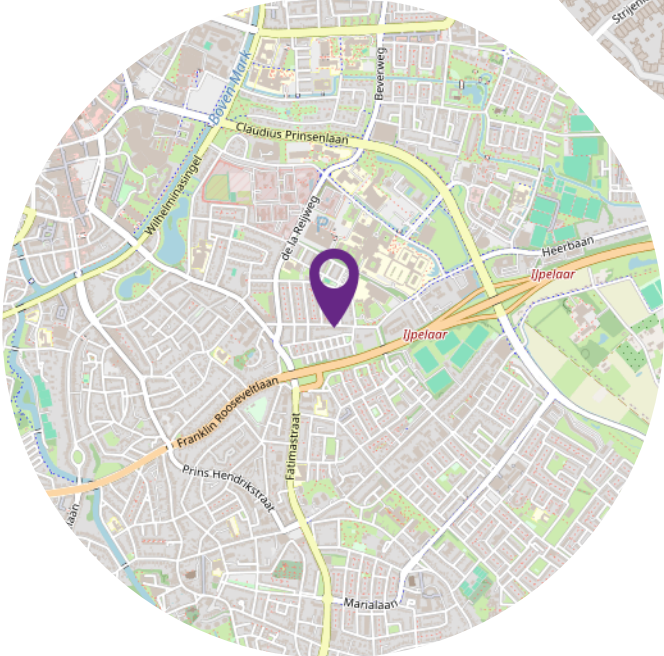
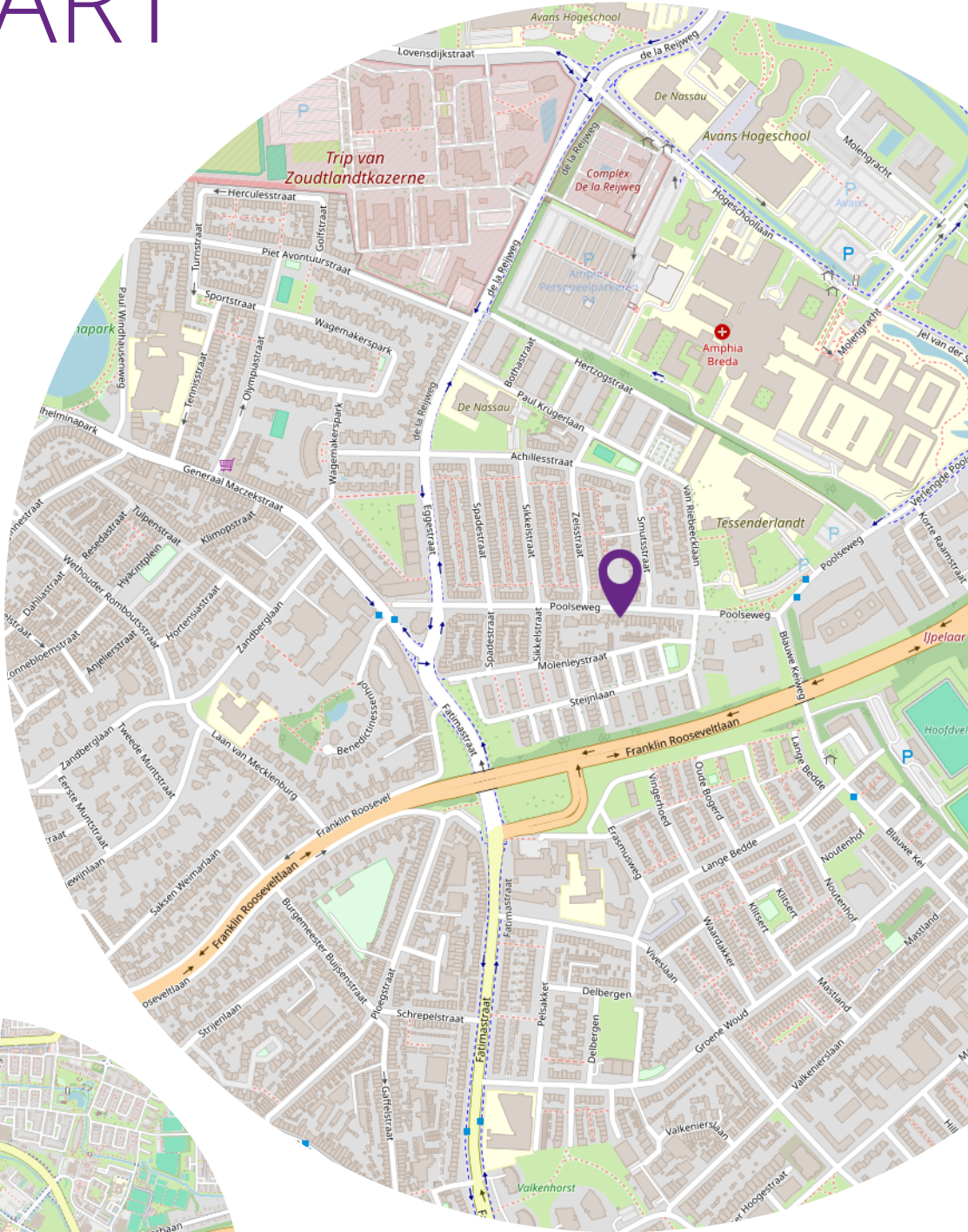
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# LOCATIE OP DE KAART



# 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