

TE KOOP



Wilderen 132

Breda

Keurige en ruime hoekwoning met eigen oprit, lichte woonkamer, moderne badkamer (2021), vijf slaapkamers en een royale en zonnige achtertuin op het westen. Gelegen op een zeer kindvriendelijke en gunstige locatie.

Vraagprijs

€ 490.000 k.k.



Vraagprijs

€ 490.000 k.k.

Kenmerken

Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	298 m ²
Inhoud	430 m ³
Tuinoppervlakte	144 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	5
Bouwjaar	1971
Energielabel	C
Bouwjaar CV ketel	2007
Externe bergruimte	13 m ²



Wilderen 132 Breda

Deze keurige en ruime hoekwoning met eigen oprit is gelegen op een gunstige locatie en biedt verrassend veel leefruimte. Met maar liefst vijf slaapkamers is dit een ideale gezinswoning. Daarnaast zijn in 2021 zowel de badkamer als het toilet vernieuwd, wat zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling.

De lichte L-vormige woonkamer met open keuken en grote raampartijen creëren een prettige leefomgeving met veel daglicht. De woning beschikt over een praktische indeling met volop mogelijkheden, mede dankzij de reeds aanwezige vergunning voor het plaatsen van twee dakkapellen en een uitbouw.

De woning beschikt daarnaast over een grote zonnige achtertuin op het westen. Deze is in 2021 fraai aangelegd en biedt meerdere zitplekken, een royale overkapping met verlichting en een praktische berging met elektra. Dankzij de achterom en de eigen oprit is de tuin uitstekend bereikbaar.

Gelegen op een gunstige locatie aan een woonerf en grenzend aan een groenvoorziening biedt deze woning een rustige en zeer kindvriendelijke woonomgeving. Vanaf deze mooie locatie zijn de winkelcentra Heusdenhout en Brabantpark, sportaccommodaties, diverse scholen en openbaar vervoer eenvoudig bereikbaar. Ook het stadscentrum en diverse uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Bijzonderheden

- Keurige hoekwoning met eigen oprit;
- Zeer ruime en zonnige tuin op het westen;
- Energielabel C;
- Voorzien van 5 slaapkamers;
- Vergunning voor twee dakkapellen en uitbouw;
- Gunstige locatie;



Entree

Ruime entree die toegang biedt tot het toilet met fonteintje (vernieuwd in 2021), meterkast, trapopgang en de woonkamer. De entree is voorzien van een tegelvloer en de wanden van spachtelputz.



Entree

Woonkamer



Woonkamer, ruime L-vormige woonkamer met open keuken en grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde wat zorgt voor veel lichtinval. De ramen zijn tevens voorzien van elektrische rolluiken. Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich het zitgedeelte en aan de achterzijde het eetgedeelte bij de keuken en openslaande deuren naar de grote achtertuin. De woonkamer is voorzien van een tegelvloer en de wanden van spachtelputz.

Keuken, ruime open keuken met kookeiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, oven, koelkast en vriezer. De keuken biedt daarnaast veel werk- en opbergruimte. Vanuit de keuken is tevens een loopdeur naar de tuin.

Woonkamer

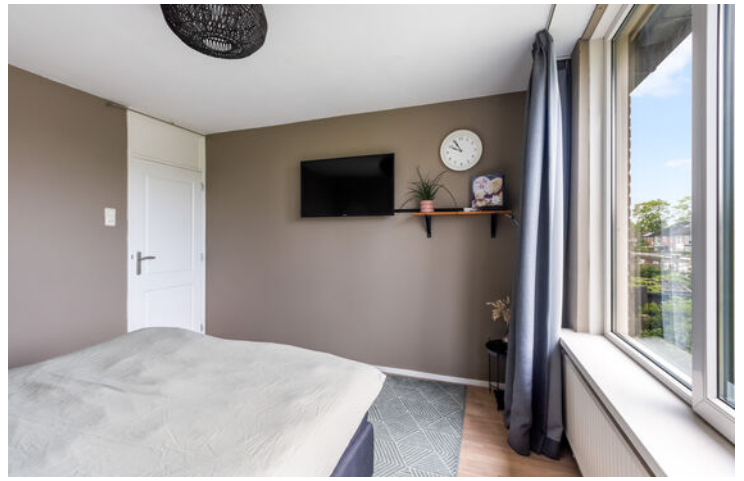


Woonkamer





Keuken



Overloop die toegang biedt tot vier slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1

Ruime slaapkamer aan de achterzijde van de woning met grote ramen en voorzien van een hor. De vloer is voorzien van laminaat en de wanden van stucwerk.

Slaapkamer 2

Slaapkamer aan de achterzijde van de woning, raam is voorzien van een hor. De vloer is voorzien van laminaat en de wanden van stucwerk.



Slaapkamer 1 en 2

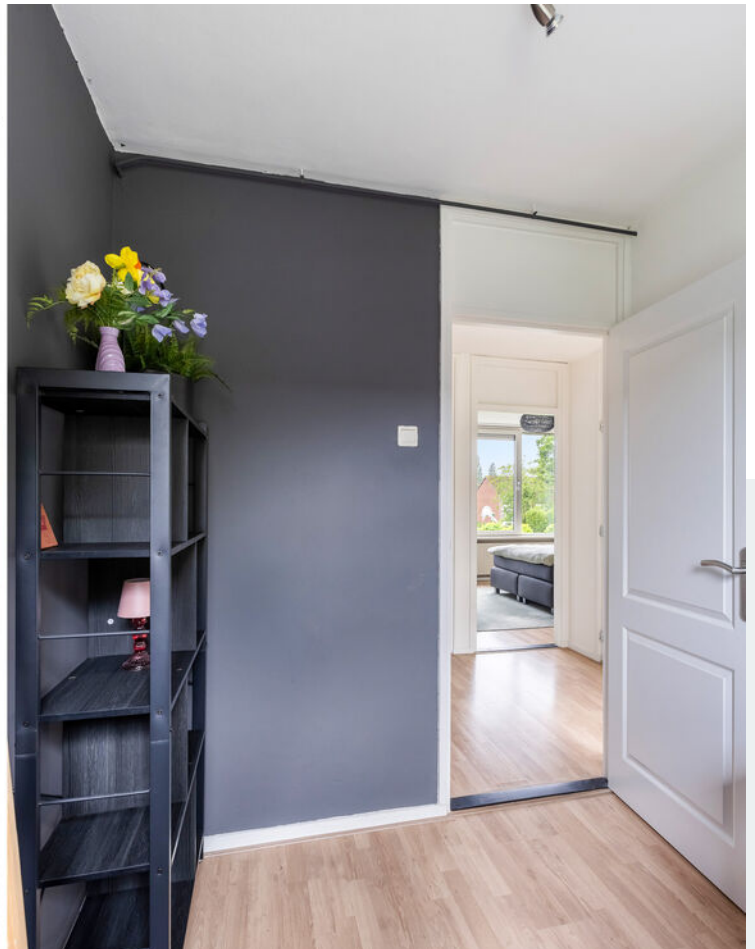


Slaapkamer 3

Slaapkamer aan de voorzijde van de woning met grote ramen en voorzien van een hor. De vloer is voorzien van laminaat en de wanden van stucwerk.

Slaapkamer 4

Kleine slaapkamer aan de voorzijde van de woning, raam is voorzien van een hor. De kamer is ook geschikt als werkkamer. De vloer is voorzien van laminaat en de wanden van stucwerk.



Slaapkamer 3 en 4



Badkamer

Ruime volledig betegelde badkamer die in 2021 is gerenoveerd. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, hoekbad, toilet, wastafelmeubel met dubbele wastafel en een handdoekradiator. Bij de renovatie is tevens een raam aangebracht.



Badkamer

Voorzolder



Slaapkamer 5



Ruime voorzolder die voorziet in veel bergruimte, de aansluitingen voor de wasmachine en de Nefit cv-ketel (2007). De vloer is voorzien van laminaat.

Slaapkamer 5

Ruime slaapkamer over de diepte van het huis met bergruimte achter de schotten. De kamer is daarnaast voorzien van twee dakramen. De vloer is voorzien van laminaat.



Slaapkamer 5

Tuin



Achtertuintuin, de zeer ruime achtertuin, met een diepte van circa 16 meter en een breedte van 9 meter, is gelegen op het westen en biedt daardoor volop zon. De tuin is in 2021 fraai aangelegd en beschikt over meerdere zitplekken, een combinatie van kunstgras, sierbestrating en diverse beplanting, wat zorgt voor een verzorgde en sfeervolle uitstraling.

Achterin de tuin bevindt zich een royale overkapping met verlichting, waardoor u zowel in de zon als in de schaduw comfortabel kunt zitten. Aangrenzend vindt u een praktische berging voorzien van elektra. De tuin is bereikbaar via een achterom door de schuur, maar ook eenvoudig toegankelijk via de eigen oprit aan de zijkant van de woning.

Tuin



Tuin





Tuin





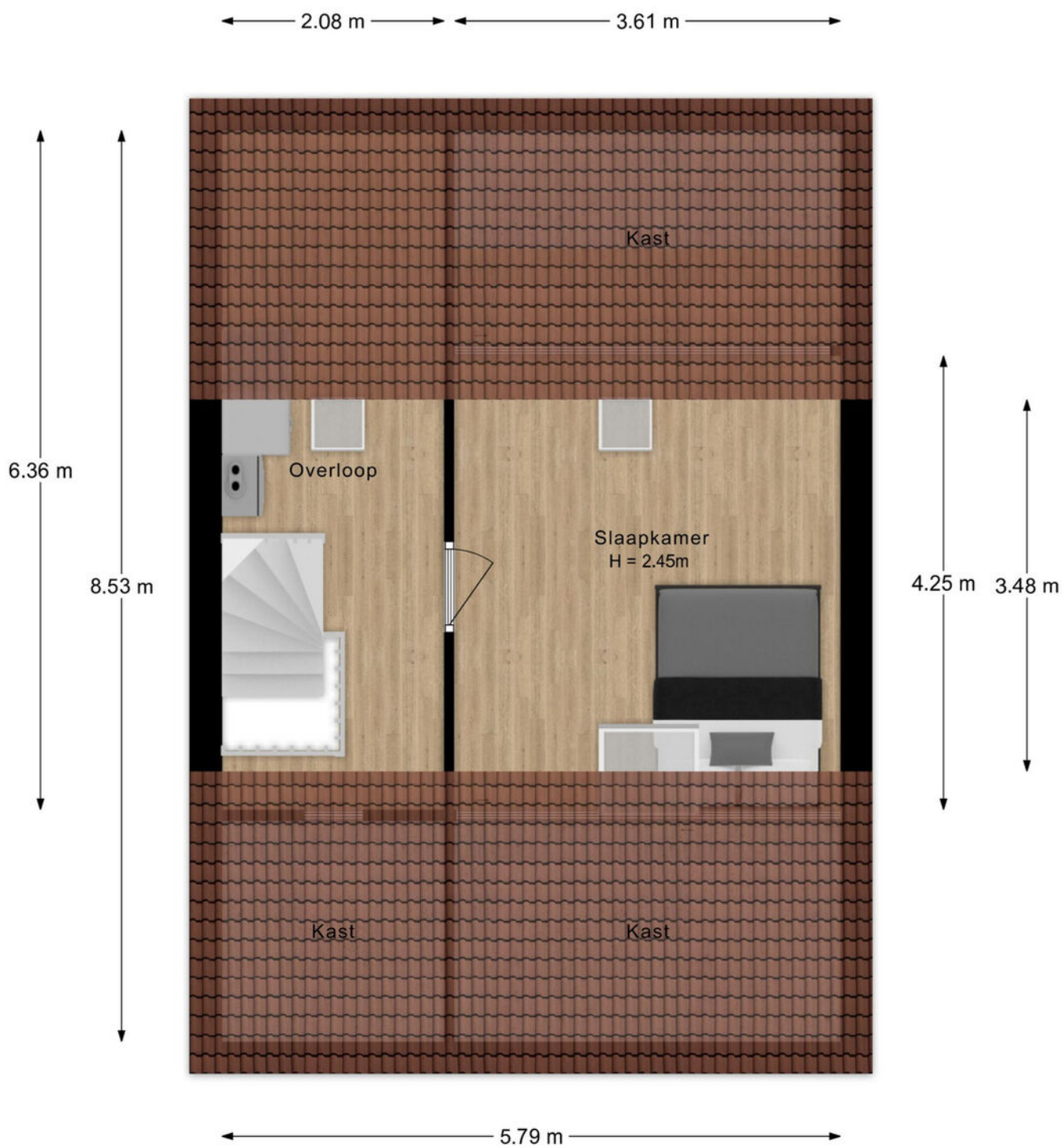
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



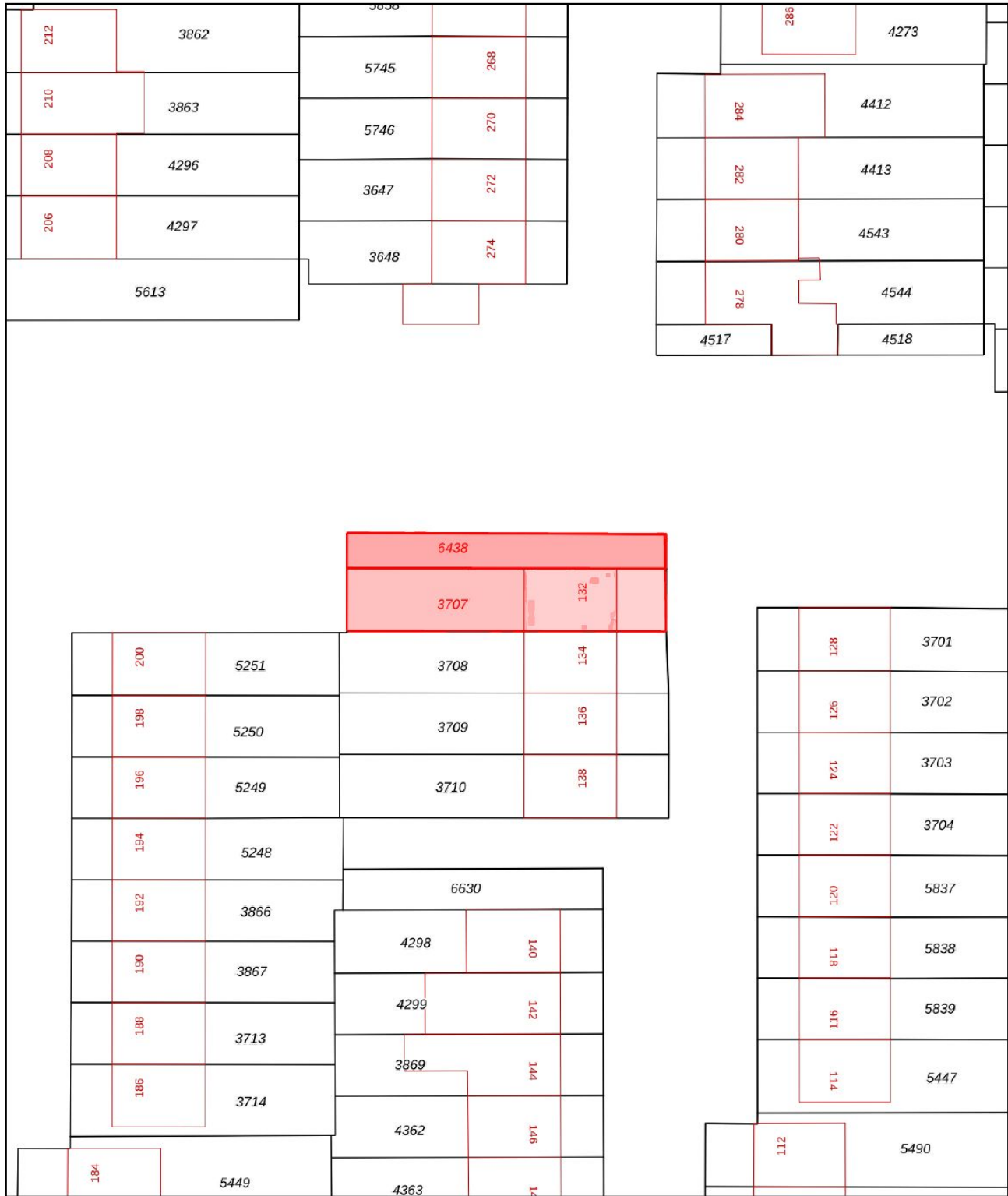
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.


Plattegrond



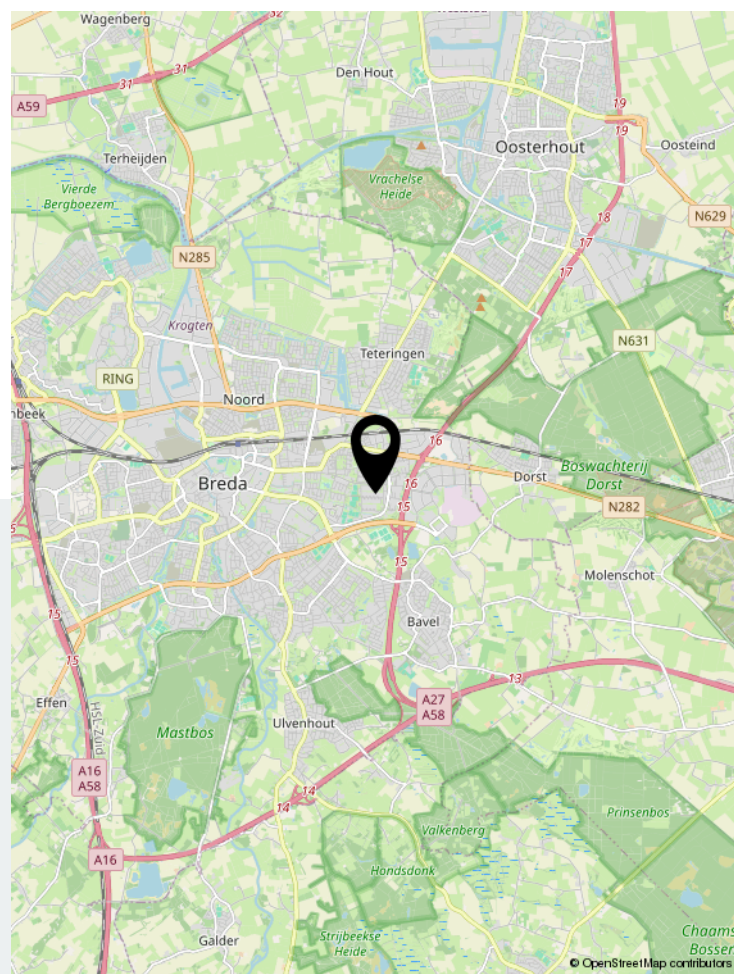
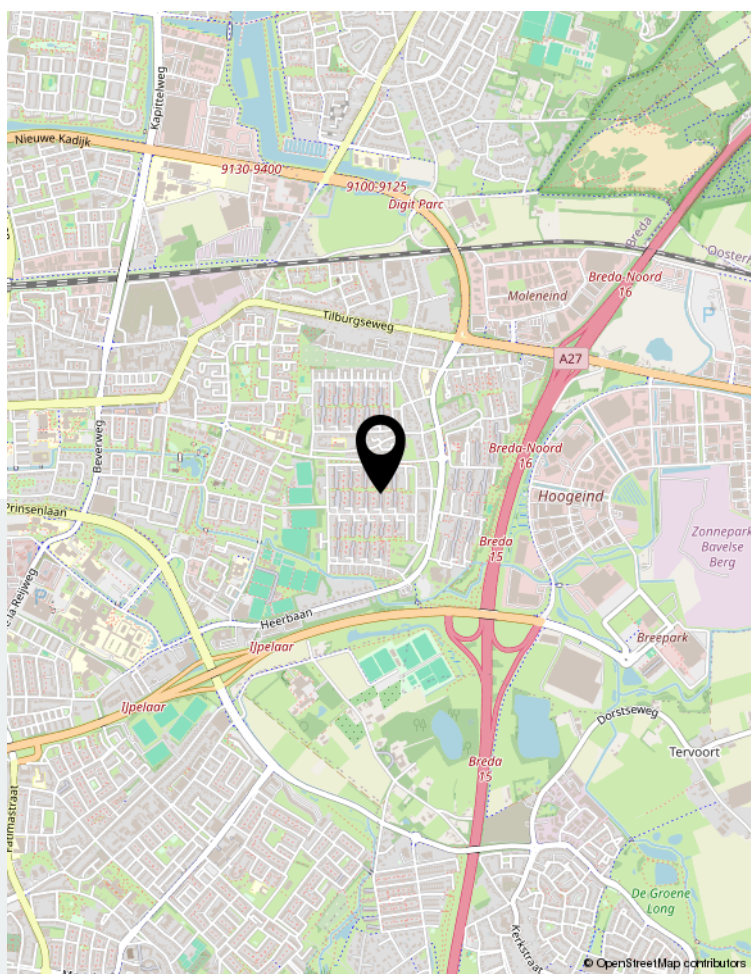
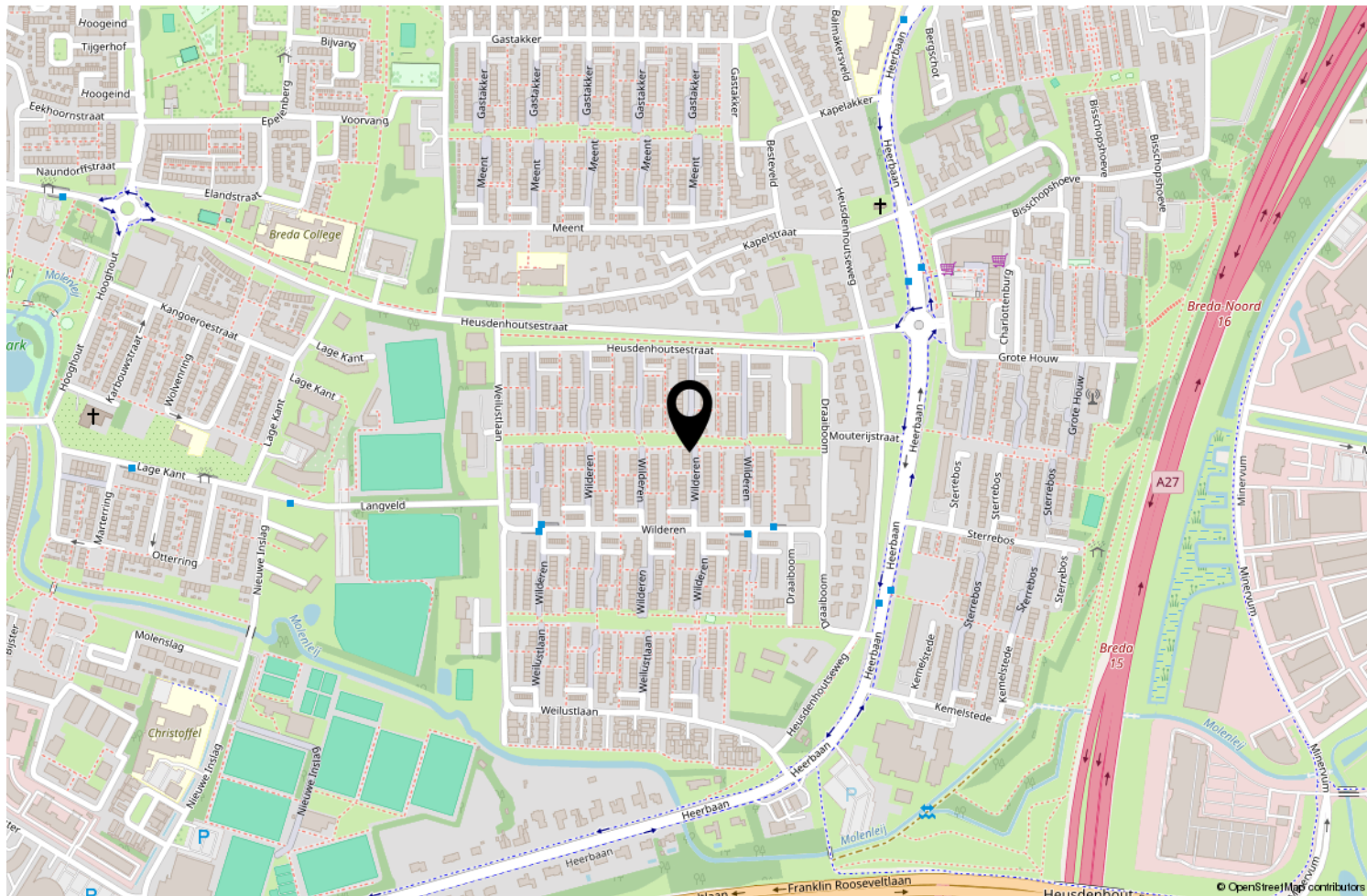
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ginneken</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3707</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	---

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

www.wilderen132.nl



Wilderen 132, Breda



**Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!**



Bekijk deze woning online!



Welkom bij H en S Makelaardij

Ons team is een geoliede machine van ervaren makelaars en een gedreven binnendienst. Wij zijn altijd bereikbaar voor onze klanten, ook via Whatsapp. We houden je actief op de hoogte zodat jij met een ontspannen gevoel kan aan- of verkopen.

Onze lat ligt hoog en dat zie terug in onze dienstverlening. Wij verrassen onze klanten graag met dat stapje extra. De passie voor ons vak zie je terug in onze werkwijze; wij hebben oprechte aandacht voor jouw situatie en gaan voor het beste resultaat. Als NVM makelaar zijn wij dan ook al ruim 15 jaar een begrip in Prinsenbeek.

We vinden het belangrijk om zo vroeg mogelijk betrokken te zijn bij jouw verhuisplannen. Daarom komen we graag bij je langs voor een **gratis waardebepaling** van jouw woning. Tijdens een persoonlijk kennismakingsgesprek vertellen wij je wat de waarde van jouw woning is en hoe de woningmarkt er momenteel voor staat. Ook vertellen wij je wat je allemaal kunt verwachten bij de verkoop van jouw woning én wat je van ons als makelaar mag verwachten. Kies je voor H en S Makelaardij, dan bent je verzekerd van een actieve aanpak.

Wij zetten voor jou "Net dat stapje meer"

Ook het aankopen van een nieuwe woning kan erg spannend zijn. Wij zijn jou als NVM aankoop-makelaar dan ook graag van dienst. Met een aankoopmakelaar heb je een streepje voor. Al voordat het aanbod op funda komt, weet een aankoopmakelaar al wat er te koop komt te staan. Wij zien niet alleen wat er in de verkoop staat maar ook wat er in de verkoop komt. Wij kunnen u daarom goed op de hoogte houden van de actuele huizenmarkt.

Ook voor taxaties staan wij voor u klaar. De reden waarvoor jij een taxatie nodig hebt is van belang voor het taxatierapport. Wij denken met je mee en zorgen ervoor dat je alle informatie krijgt die je nodig hebt. Wij staan voor je klaar als je een gevalideerd taxatierapport nodig hebt.

De sleutel tot jouw droomhuis.

Wat leuk dat je deze woning hebt bezichtigd! We hopen dan ook dat dit de sleutel is tot jouw droomhuis...!

Is dit jouw droomwoning?

Neem contact op met H en S Makelaardij voor meer informatie, overleg met onze makelaar over het uitbrengen van een bod.

Wie weet is deze prachtige woning binnenkort van jou!

Ben jij op zoek naar je droomwoning in onze regio? Schrijf je dan in voor de gratis zoekservice! Je ontvangt alle aangemelde huizen die voldoen aan jouw wensen gewoon in je inbox.

Als eerste op de hoogte

Nog voordat woningen op funda staan.

Ook woningen in stille verkoop zichtbaar

Ssst, maar jij kan deze woningen wel zien.

Ook woningen van andere makelaars

Alle woningen zijn ook echt alle aangemelde woningen.



Is deze woning toch net niet wat je zoekt?


Bekijk ook eens onze andere woningen op: HenSmakelaardij.nl/aanbod

Vraag gemakkelijk een gratis waardebeoordeling aan door onderstaande QR code te scannen



Bel of mail ons:

 info@HenSmakelaardij.nl

 076 - 543 08 00

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijk informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoekplicht 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 uitgebreide vragenlijst voor handen, ingevuld door de 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 goedkeuring heeft van de Consumentenbond 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 krijgt u de overeenkomst in concept toegezonden ter bestudering, als uitleg wordt een volledige 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 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 ontbinding 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 woning niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen 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 voorzorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar voor eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een woning ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Niet-bewonings clausule

Wanneer het object niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit zelf feitelijk gebruikt en kan de koper dus informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan de woning kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen

Meetinstructie NEN2580

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. Deze afmetingen worden opgenomen in een meetrapport. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

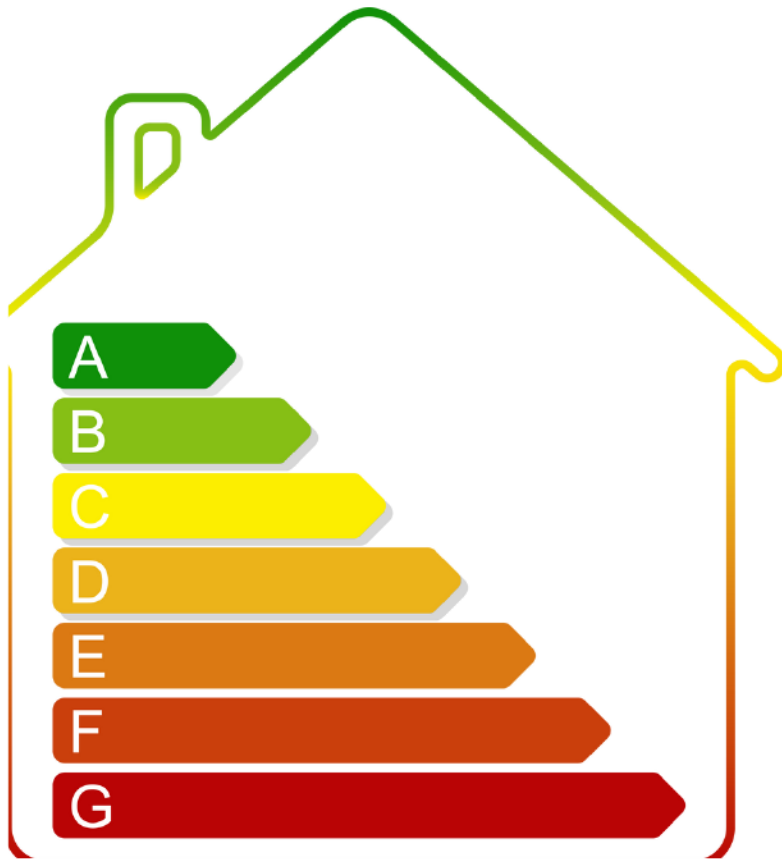


Meer informatie?
Neem vrijblijvend
contact met ons op!

 info@HenSmakelaardij.nl

 076 - 543 08 00

Begrippenlijst



ENERGIELABEL

Vanaf 01 januari 2021 is elke eigenaar verplicht een definitief energielabel te hebben van zijn woning bij de overdracht. Energielabels kunnen dan alleen nog worden aangevraagd via de nieuwe NTA 8800 methodiek; dit wordt gedaan door een gediplomeerde Energieprestatie adviseur. De EP-adviseur stelt het energielabel op aan de hand van een opname ter plaatse en registreert het label. Alle kosten die verbonden zijn aan het verkrijgen van het energielabel zijn voor rekening en risico van verkoper.



VERDUURZAMEN

Isoleren, zonnepanelen of een warmtepomp. Hoe kun jij je woning verbeteren? Wat ga je besparen? Met de verbetercheck weet je het. Scan onderstaande QR code en doe een snelle check via www.verbeterjehuis.nl





Hypotheken - Johan van Gils Financiële Dienstverlening

Wanneer u een nieuw huis zoekt, is het belangrijk dat u weet hoe ver u financieel kunt gaan. H en S makelaardij werkt op dit gebied samen met Johan van Gils Financiële Dienstverlening.

Door uw persoonlijke financiën in kaart te brengen, weet u precies waar u aan toe bent. We bekijken alle mogelijkheden en maken vervolgens een voorstel dat bij u past. Daarbij gebruik makend van uitstekende arrangementen met vrijwel alle banken, pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen in Nederland. Natuurlijk begeleiden we ook het hele verdere traject. Van het afsluiten van de hypotheek tot en met de afhandeling bij de notaris.

Johan van Gils Financiële Dienstverlening is een onafhankelijk zelfstandig kantoor en staat voor zekerheid en vertrouwen.

Johan van Gils Financiële Dienstverlening
Beeksestraat 42a
4841 GC PRINSENBEEK
Telefoon 076 5440575

info@johanvangilsfd.nl
www.johanvangilsfd.nl





Waardebepaling

Heeft u ook plannen uw woning te verkopen? We komen graag vrijblijvend bij u langs voor waardebeoordeling.

Behoeft u een indicatie?

Neem contact op met ons kantoor via onderstaande gegevens.



MAKELAARDIJ

H en S Makelaardij
T.: 076 - 54 30 800
info@HenSmakelaardij.nl
www.HenSmakelaardij.nl