



BREDA
Valkenierslaan 35 C11

Ruim appartement
met balkon op het
zuiden en garage

MAKELAAR
SANDER.

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Bouwjaar:
1997

Soort:
Portiekwoning

Kamers:
3

Woonoppervlakte:
Ca. 117 m²

Gebouwegebonden buitenruimte:
Ca. 10 m²

Energie label:
A

OMSCHRIJVING

Ruim en comfortabel 3-kamerappartement met balkon op het zuiden, een eigen garagebox in het souterrain en energielabel A. In het geliefde appartementencomplex Residentie Valkenhorst (op de voormalige Moederheil-lokatie) mogen wij u dit ruim opgezette en goed onderhouden 3-kamerappartement aanbieden. Gelegen op de tweede verdieping en bereikbaar middels lift, beschikt deze woning over een zonnig balkon op het zuiden én een eigen garagebox in de parkeerkelder.

Ligging en omgeving

De ligging is ideaal: rustig wonen met een park achter het complex, terwijl het Vrederustpark en de winkels van het Valkeniersplein zich letterlijk om de hoek bevinden, met een grote diversiteit aan voorzieningen zoals Albert Heijn, HEMA, bakker, kaaswinkel, traiteur, bloemenstal en drogist.

Voor ontspanning wandel je zo naar het park aan de Lorentzstraat. Zin in een terrasje of gezellig uit eten? De sfeervolle Ginnekenmarkt ligt op korte afstand en ook het centrum van Breda is snel en eenvoudig bereikbaar per fiets of openbaar vervoer (bushalte om de hoek). De uitvalswegen naar de snelwegen A16 en A27 bevinden zich op slechts een paar minuten van het appartement. Kortom, rustig gelegen maar winkels, uitvalswegen en het centrum om de hoek. De openbare bibliotheek is op loopafstand te bereiken.

INDELING

Begane grond

Portaal met video-intercom, elektrische schuifdeuren en brievenbussen. Dit portaal geeft toegang tot de centrale hal met o.a. toegang tot het trappenhuis en de liftinstallatie.

3e woonlaag (=tweede verdieping):

Entreehal

Ruime hal, welke toegang biedt met de meterkast (7 groepen en aardlekschakelaar), een praktische garderobekast, separate kast met de Nefit Topline Cv-ketel en het toilet.

Toilet

Gedeeltelijk betegeld vrijhangend toilet met fonteintje.

Woonkamer

De woonkamer is royaal van opzet en is speels ingedeeld, met een prettige lichtinval door de vele ramen aan de voorzijde. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking en spuitwerk wand- en plafondafwerking.

Via de aluminium schuifpui heeft u direct toegang tot het balkon, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

Balkon

Het balkon is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u hier volop kunt genieten van de zon. Een heerlijke plek om te ontspannen met uitzicht en elektrisch zonwering.

Keuken

De open keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder keramische kookplaat, oven, vaatwasser en koelkast (merk Siemens)

Slaapkamers

Het appartement beschikt over twee slaapkamers.

Slaapkamer 1:

Een royale slaapkamer met veel lichtinval en een grote schuifwandkast.

Slaapkamer 2:

Perfect te gebruiken als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Badkamer

De volledig betegelde badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, inloopdouche cabine, wastafel, vrijhangend toilet en handdoekenradiator.

Was- en bergruimte:

Zeer praktische wasruimte met voldoende bergruimte en aansluitingen t.b.v. de wasmachine en de droger.

Garage

In de parkeerkelder beschikt u over een ruime, afgesloten garagebox voorzien van elektra en een op afstand bedienbare sectionaaldeur.

BIJZONDERHEDEN

- Ruim 3-kamerappartement
- Lift aanwezig
- Balkon op het zuiden
- Eigen, ruime garagebox in de kelder
- Video intercominstallatie
- Rustige en groene woonomgeving
- Nabij winkels, park en centrum
- Energielabel A
- Prachtig ontworpen en onderhouden tuin voor het pand
- Overdekte fietsenstalling, bezoekersparkeerplaatsen en afvalcontainers op het terrein







































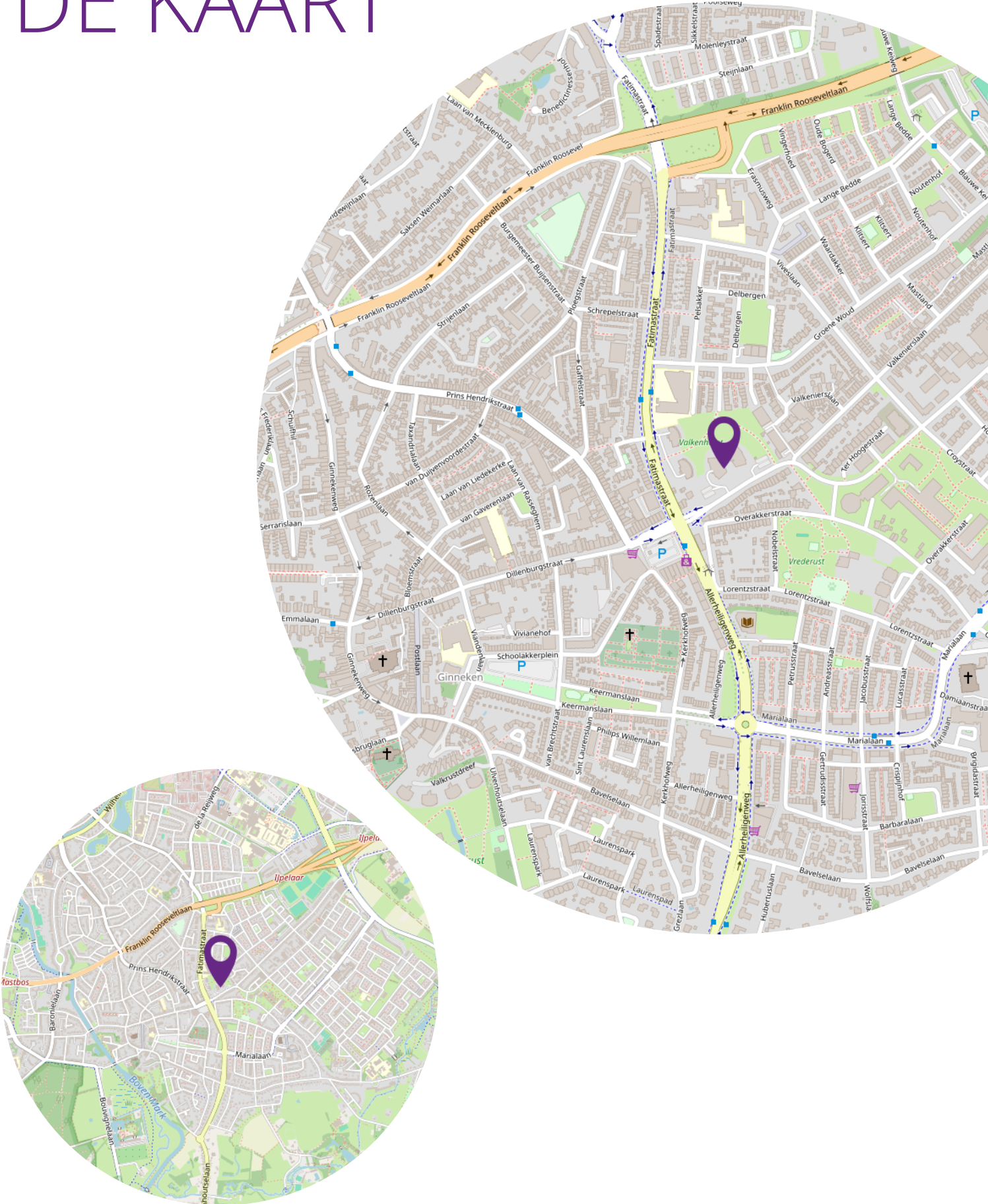


PLATTEGROND



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

LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Blauwe Kei

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 18% 15 - 24: 12% 25 - 44: 26%
45 - 64: 26% 65+: 19%

Koop / huur



Koop: 80% Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 38% Zonder kinderen: 27%
Met kinderen: 35%



48%



52%



1,0 per huishouden

HEEFT U
INTERESSE?

MAKELAAR
SANDER.

Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP BAVEL

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

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 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 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 tevens de goedkeuring heeft van de Consumentenbond en 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.

Voorwaarden

Op de dienstverlening van MakelaarSander zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, de

Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers alsmede de Eigen Voorwaarden van MakelaarSander van toepassing. Bij de koopakte wordt een consumententoelichting bijgevoegd.

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 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 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.

Notaris

De keuze van de notaris is over het algemeen voorbehouden aan de koper, echter met de volgende kanttekening:

De meerkosten die de door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt aan verkoper voor het doorhalen van de hypotheek van de te verkopen woning (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van verkoper van € 250,- inclusief btw en kadasterkosten, komen voor rekening van de koper. Indien de notaris andere kosten aan verkoper in rekening brengt, zoals administratiekosten of dossierkosten, behoudens de kosten voor overboeking van gelden en volmachten aan kopers zijde, komen deze ook voor rekening van koper. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, danwel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom de onroerende zaak. Indien door koper een notaris gekozen wordt buiten een straal van 15 kilometer hemelsbreed vanaf de onroerende zaak en verkoper hierdoor wil ondertekenen per notariële volmacht dan komen de kosten van de volmacht voor rekening van de koper.

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 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 bouwkwaliteit gesteld worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Niet-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 vastgesteld 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 afwijkingen 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 lekke dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekke 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.

Disclaimer

Ondanks de zorg en aandacht welke besteed is aan de samenstelling van deze brochure en de daarin opgenomen gegevens, kan MakelaarSander niet instaan voor de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. MakelaarSander aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei directe of indirecte schade, van welke aard dan ook, die voortvloeit uit of in enig opzicht verband houdt met de verwerkte gegevens. De in de brochure genoemde afmetingen zijn circa maten. De brochure is een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient niet gezien te worden als concreet aanbod waar u rechten aan kunt ontlenen.