

TE KOOP.



Valkenierslaan 263 Breda
€ 975.000,-- k.k.



SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE
MAKELAARDIJ



Inhoud

Inleiding	5
Specificaties	6
Begane grond	11
Eerste verdieping	31
Tweede verdieping	39
Tuin en multifunctionele ruimte	45
Bijzonderheden	56
Plattegronden	58
Locatie	64
Informatie & verkoop	68
Extra Informatie	70
Is dit uw droomhuis	73
Onze expertise	74
Schonck, Schul & Compagnie online	76



Inleiding

Bent u op zoek naar een jonge, energiezuinige en royaal uitgebouwde vrijstaand geschakelde woning met een karakteristieke jaren '30-uitstraling? Dan nodigen wij u graag uit kennis te maken met Valkenierslaan 263.

Deze uitstekend onderhouden woning uit 2000 beschikt over maar liefst circa 185 m² woonoppervlakte, aangevuld met een multifunctionele, geïsoleerde tuinruimte van circa 12 m². De woning biedt een ruime woonkamer met een royale leefkeuken, twee grote slaapkamers en een complete badkamer op de eerste verdieping, en nog eens twee slaapkamers op de tweede verdieping. Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit, garage en een brede, zonnige achtertuin.

Graag laten wij u tijdens een bezichtiging kennismaken met de ruimte, het comfort en de prettige sfeer die deze woning te bieden heeft.

Specificaties

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	A (geldig t/m 2036)
Bouwjaar	2000
Woonoppervlakte	ca. 197 m ² (incl. multifunctionel ruimte)
Onderhoud	Instapklaar
Ligging	Gelegen in mooie brede laan
Parkeerfaciliteiten	Parkeren op eigen terrein
Oplevering	In overleg





263



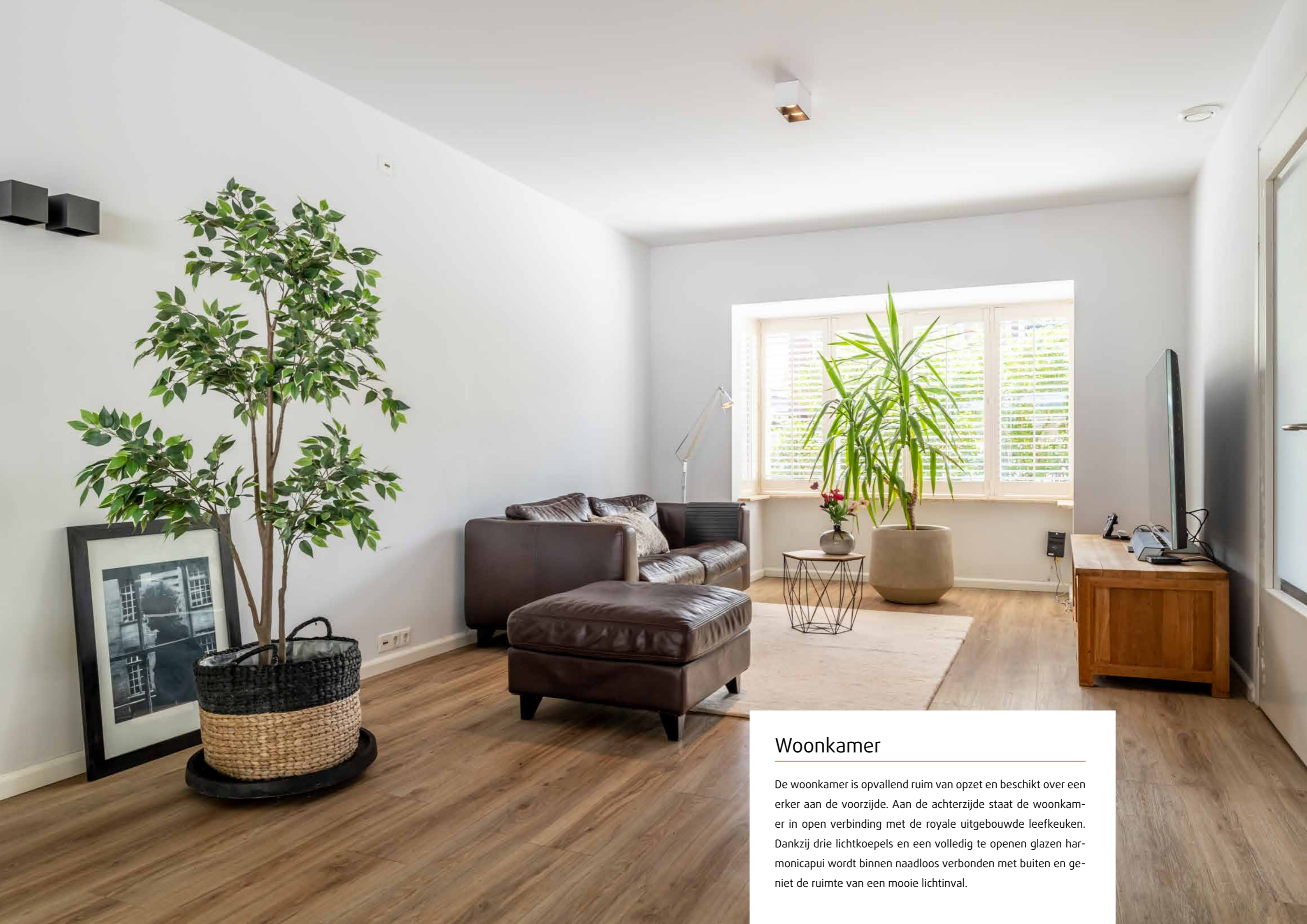
Entree

Via de eigen oprit bereiken we de entree van de woning.

De hal geeft toegang tot de meterkast en de toiletruimte, welke is voorzien van een toilet, fonteintje en een extra douche; een praktische toevoeging voor bijvoorbeeld kinderen na het sporten.







Woonkamer

De woonkamer is opvallend ruim van opzet en beschikt over een erker aan de voorzijde. Aan de achterzijde staat de woonkamer in open verbinding met de royale uitgebouwde leefkeuken. Dankzij drie lichtkoepels en een volledig te openen glazen harmonicapui wordt binnen naadloos verbonden met buiten en geniet de ruimte van een mooie lichtinval.





Leefkeuken

De leefkeuken vormt het hart van de woning en is uitgevoerd met een kookeiland en een wandopstelling met koffiecorner. De keuken is compleet ingericht met onder andere een fornuis met drie inductiekookzones en een gaspit, afzuigkap, combi-oven, oven, ingebouwd koffieapparaat, extra grote koelkast en vriezer, vaatwasser en een spoelbak met Quooker. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig, zowel in de keuken als in de praktische trapkast.

Aangrenzend bevindt zich een vaste kast met de opstelling van de hybride cv-installatie (2024) in combinatie met de warmtepomp.

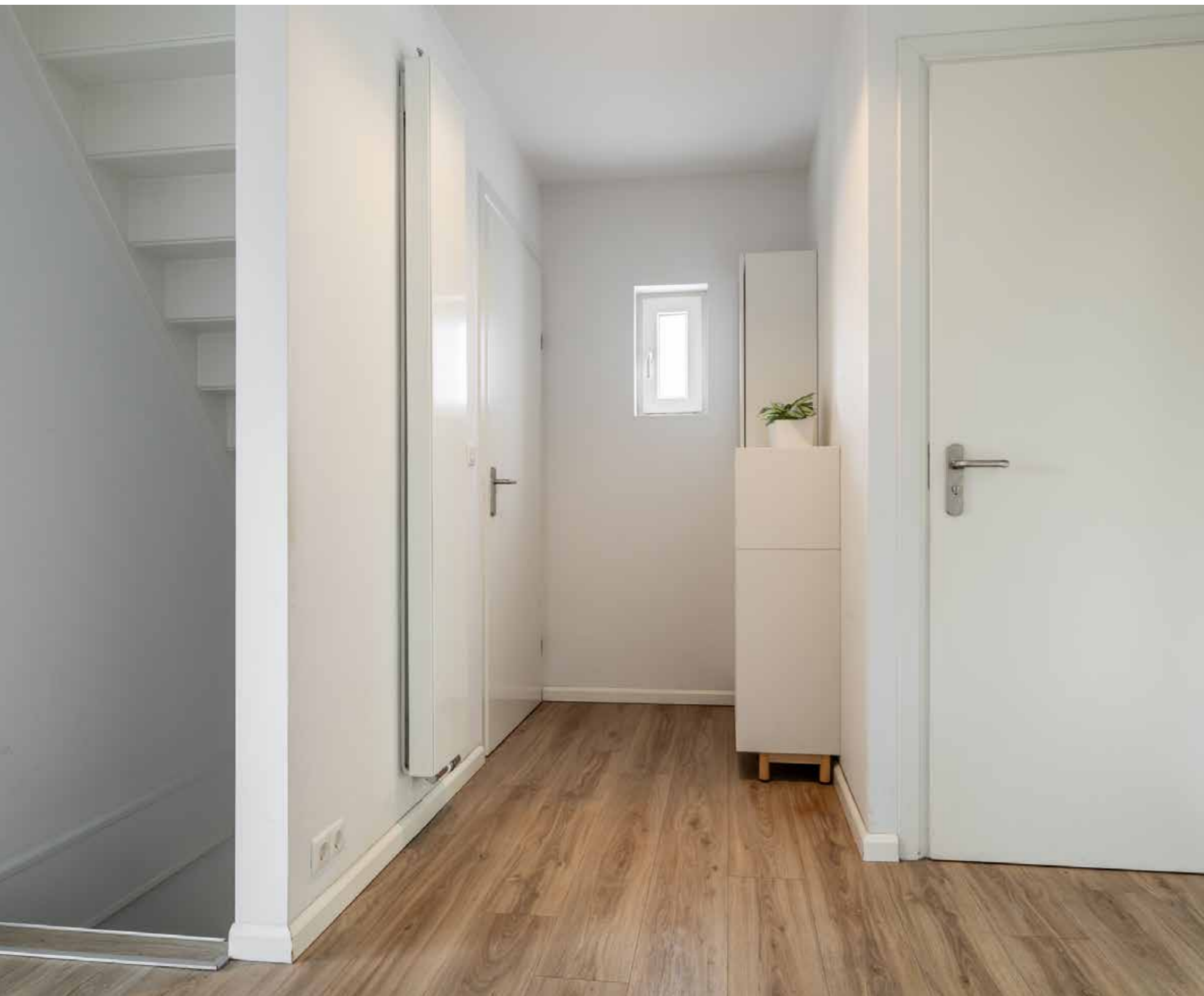
Tevens is hier ruimte voor een werkplek of study corner.











Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee royale slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

De hoofslaapkamer is gelegen aan de achterzijde en voorzien van vaste kastruimte. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt eveneens over vaste kasten. Beide kamers kenmerken zich door hun royale afmetingen en prettige lichtinval.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad en een brede wastafel met meubel.









Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers.

De derde slaapkamer is momenteel in open verbinding met de overloop en beschikt over een dakkapel en dakraam. Indien gewenst kan deze ruimte eenvoudig worden afgesloten.

De vierde slaapkamer is eveneens voorzien van een dakkapel en dakraam.







Tuin en multifunctionele ruimte

De woning beschikt over een verrassend brede achtertuin met een gunstige ligging op het noordwesten. Dankzij de royale afmetingen zijn er gedurende de dag altijd plekken in zowel de zon als de schaduw te vinden.

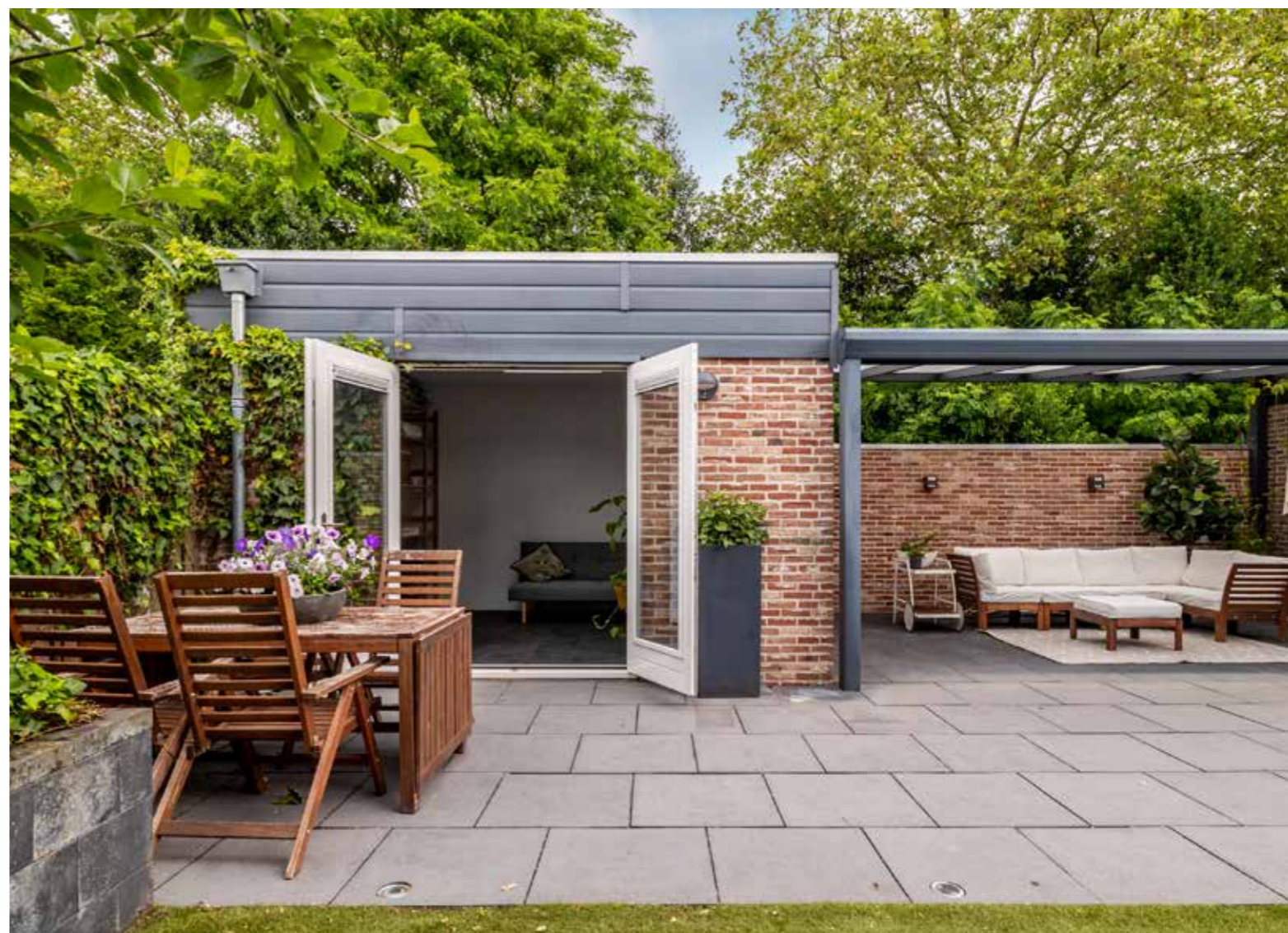
Achter in de tuin bevindt zich een geïsoleerd multifunctioneel tuinhuis (2017) van circa 12 m². Deze ruimte is voorzien van vloerverwarming en twee openslaande deuren naar de tuin en leent zich uitstekend als thuiswerkplek, hobbyruimte, speelkamer of een plek voor logees.

Daarnaast is er een overkapping aanwezig voor extra comfort en gezelligheid. Via een afsluitbare zijpoort is de voortuin bereikbaar.











Bijzonderheden

- Vrijstaand geschakelde woning met jaren '30-uitstraling;
- Bouwjaar 2000;
- Uitbouw gerealiseerd in 2017;
- Circa 185 m² woonoppervlakte;
- Multifunctionele tuinruimte van circa 12 m²;
- Eigen oprit en garage;
- 14 zonnepanelen (2021);
- Hybride Intergas cv-ketel in combinatie met warmtepomp (2024);
- Energiezuinige en uitstekend onderhouden woning;
- Vier slaapkamers;
- Royale leefkeuken en veel leefruimte;
- Gelegen op een geliefde locatie in Breda;
- Glasvezel aanwezig.



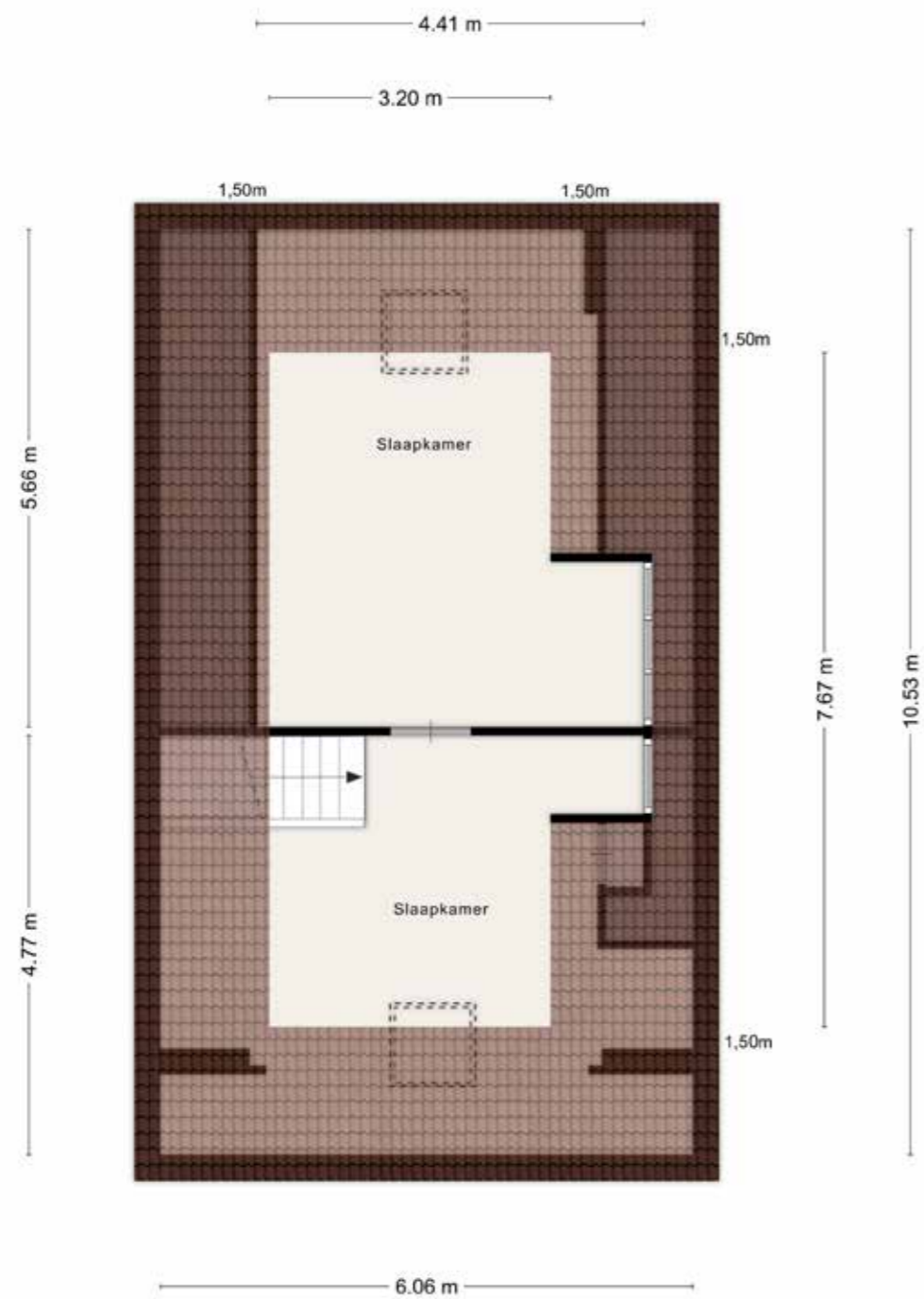
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

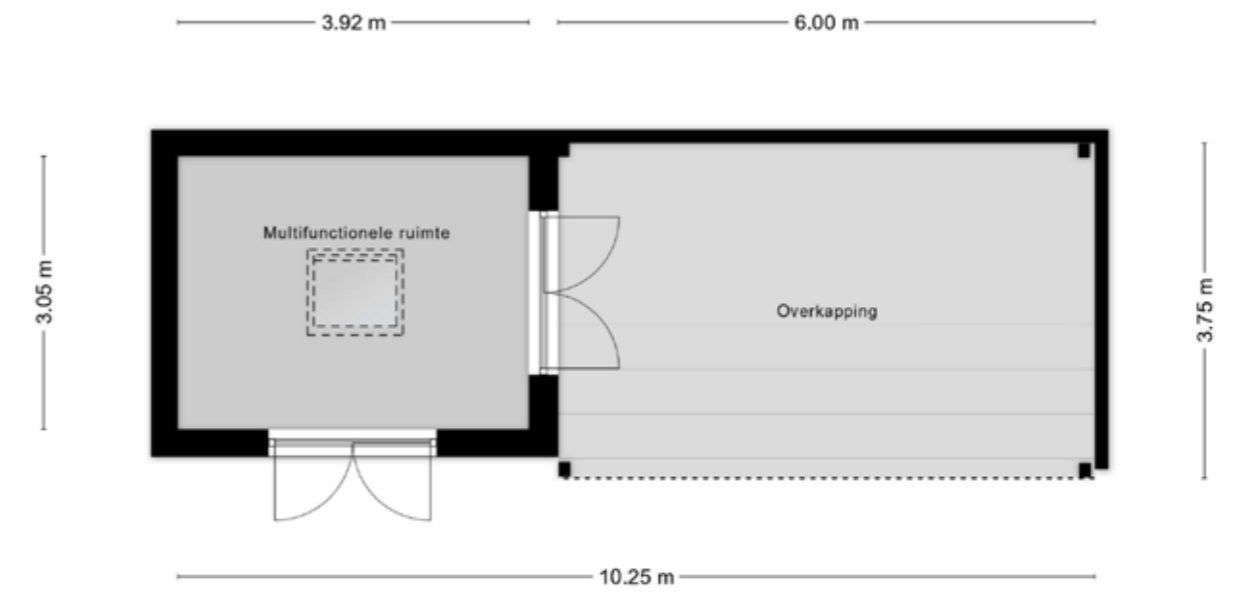


TWEEDE VERDIEPING



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

BERGING



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

Toplocatie met uitstekende verbindingen



Op de fiets naar...

Een basisschool in de buurt (3 min), boodschappen doen op het Valkeniersplein (4 min), lunchen of borrelen op de Ginnekenmarkt (4 min), een hapje eten op de Grote Markt (10 min), terrasje pakken in het bruisende centrum van Breda (10 min).



Snel weg!

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de zuidelijke rondweg en de snelwegen A16, A27 en A58 bent u zo onderweg. Rotterdam bereikt u in circa 45 minuten, Utrecht in ongeveer 50 minuten en ook Antwerpen ligt op slechts zo'n 50 minuten rijden.



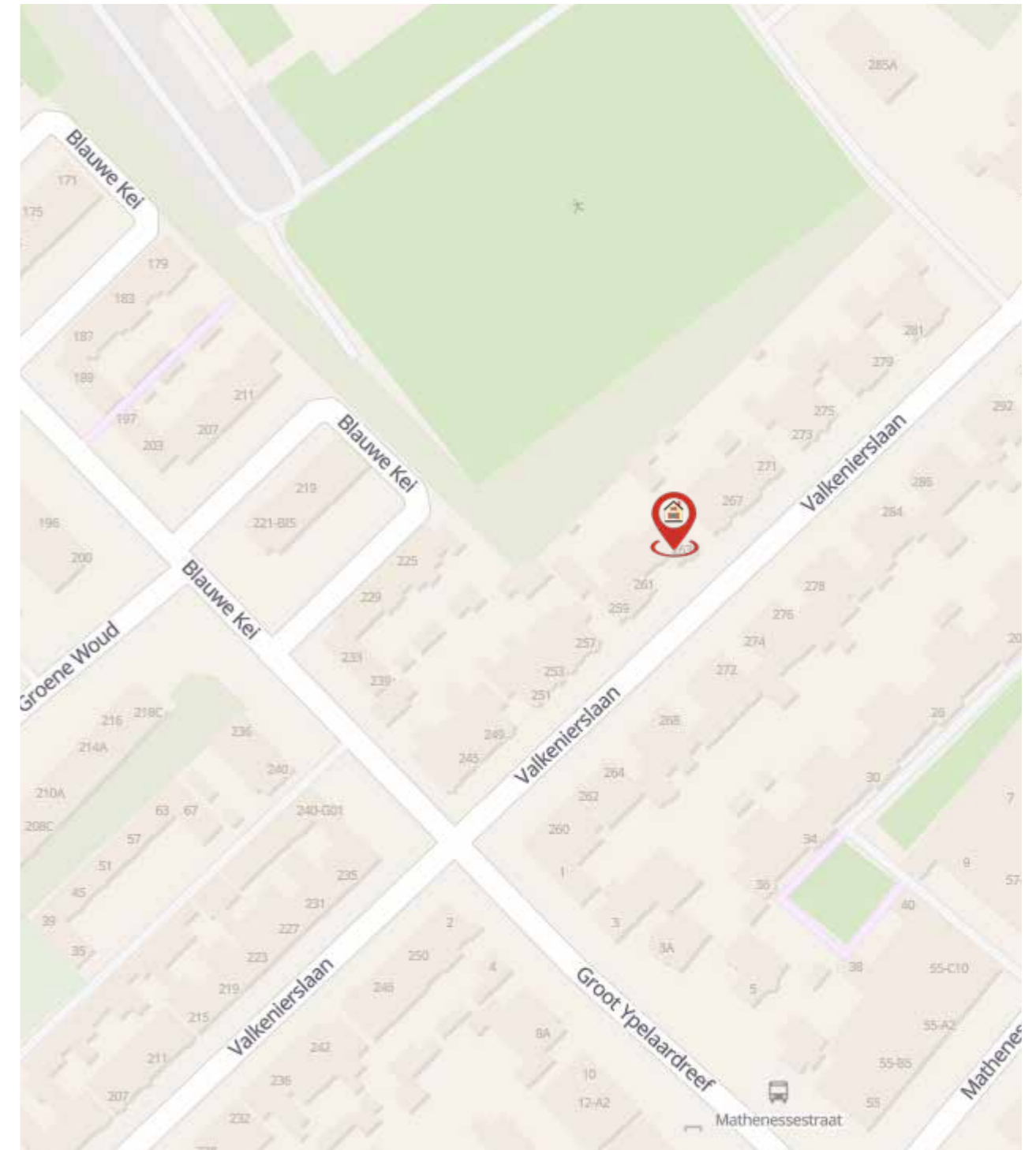
Geen weer voor de fiets?

Op loopafstand bevinden zich meerdere bushaltes met directe verbindingen.



Van Breda CS naar everywhere

Station Breda bevindt zich op korte fietsafstand van de woning en is ook goed bereikbaar per bus. Vanaf hier zijn er uitstekende treinverbindingen richting onder andere Rotterdam, Utrecht, Eindhoven en Antwerpen.







Informatie & verkoop

Een huis hoort een thuis te zijn. Het is meer dan een stapel stenen. Soms woont u jarenlang in hetzelfde huis en soms, door veranderingen, wilt u van een andere plek uw thuis maken. Hoe dan ook: uw wens om te veranderen van woonomgeving is altijd heel persoonlijk. Dit persoonlijke aspect staat bij ons makelaarsteam altijd voorop.

Wij vinden het bijzonder belangrijk om uw beweegredenen, wensen en eisen om te verhuizen te kennen. Tijdens uw bezoek aan deze woning, staan wij dan ook graag klaar om al uw vragen te beantwoorden en u van de nodige informatie te voorzien.

Onze expertise reikt echter verder dan alleen deze woning. Mocht u behoefte hebben aan een waardebeoordeling van uw huidige woning, aankoopbegeleiding voor een nieuwe woning, of een taxatie nodig hebben, dan maken wij graag tijd voor u vrij. Ons team van gedreven en enthousiaste professionals staat voor u klaar om u bij te staan in het realiseren van uw vastgoeddoelen.

Sinds 1932, zijn wij actief in de regio Breda en omstreken en daardoor uitstekend bekend met ons marktgebied. U kunt rekenen op onze lokale expertise en ons brede netwerk om u te begeleiden bij elke stap van het proces. Uw belang staat hierbij altijd voorop!

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!

Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1 - 3
4834 XT Breda
076 - 56 56 056

schonckschul.com
info@schonckschul.com

Maak kennis met ons team



Bas Korving

Directeur Makelaardij
Register Makelaar - Taxateur
b.korving@schonckschul.com
06 10 13 52 260



Nicole van Poppel

Register Makelaar - Taxateur
n.vanpoppel@schonckschul.com
06 34 88 65 34



Tamara Smit

Kandidaat Makelaar
t.smit@schonckschul.com
06 81 26 29 11



Ietje Goossens

Vastgoedadviseur
i.goossens@schonckschul.com
06 53 23 27 14



Lisa van den Tempel

Commercieel Medewerker
Binnendienst Nieuwbouw
l.vandentempel@schonckschul.com
076 56 56 056



Yolanda Hop

Commercieel Medewerker
Binnendienst
info@schonckschul.com
076 56 56 056



Lisa Ooms

Commercieel Medewerker
Binnendienst
info@schonckschul.com
076 56 56 056

Extra informatie

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbidding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Met het uitbrengen van een bieding verklaart de bieder kennis genomen te hebben van de inhoud van de aanwezige lijst van zaken behorende bij de koopakte.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat deze brochure slechts indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Toelichting NEN2580

Betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Evt. maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. 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.

Onderzoekplicht koper

Op grond van het burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning alle eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake bouwkundige deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandeling over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met de makelaar kan bespreken.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundig staat van de woning geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van de kandidaat koper(s).

Medeplichtverkoper

Deze brochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaren/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatste en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende medeplicht.

Hypotheek

Indien gewenst verzorgt onze partner Van Loon geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijk hypotheek- en assurantieadviseur werken zij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan

de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek of een nationale hypotheekgarantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepaling

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerste dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Notariskeuze

Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor wat aangewezen zal worden door Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat

betreft de akte van levering gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.



Is dit uw droomhuis?

“U hoeft zich geen zorgen te maken over uw hypotheek; we nemen de zorgen voor u uit handen.”

Het blijft spannend om een nieuwe woning te kopen. Of dit nu je eerste keer is of niet. Maar laat je niet afschrikken. Wij helpen je hierbij! Zelfs met vragen waarvan je eerst niet wist dat je deze ging stellen. Dan heb jij straks een hypotheek waar je geen omkijken meer naar hebt. Dat geeft rust én woonplezier.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!



Nieuwe Boschstraat 40

076 - 56 58 551

van-loon.com

Hypotheken@van-loon.com

of scan de QR-code





Verkoop

Als u de verkoop van een huis aan ons uitbesteedt, dan voelen we ons daar zeer verantwoordelijk voor. Het bevlogen team van SS&C heeft passie voor het vak, veel lokale expertise en een breed netwerk. U wordt volledig begeleid in het verkoopproces van de eerste oriëntatiefase tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris. We hebben gedurende dit proces voortdurend contact met u over de voortgang en sturen bij, daar waar dit nodig is. Uw woning is dus optimaal onder onze aandacht en dat blijft zo, totdat de woning verkocht is en de sleuteloverdracht heeft plaatsgevonden. Wij werken altijd vanuit een doordacht verkoopplan en investeren in het te weten komen van alle ins en outs van uw woning en de omgeving. Integer, eerlijk en discreet doen wij ons werk. Wij gaan alleen voor het beste resultaat.

Uw zorg is onze zorg!



Aankoop

Bij de aankoop van een woning staan wij graag voor u klaar. Dankzij onze nauwe betrokkenheid bent u als eerste op de hoogte van uw droomwoning. Het is daarbij belangrijk om niet alleen op emoties af te gaan, zeker bij veel concurrentie. Wij begeleiden u professioneel door dit vaak complexe proces.

De aankoop van een woning brengt veel vragen en beslissingen met zich mee: Is de vraagprijs reëel? Welke juridische zaken spelen mee? Moet u een bod met ontbindende voorwaarden doen? Is de woning bouwkundig in orde?

De makelaars van Schonck, Schul & Compagnie bieden u hierbij deskundig advies. Met uitgebreide bouwkundige en juridische kennis onder één dak helpen wij u snel en vakkundig, zodat u onaangename verrassingen voorkomt.

Laat dat ene droomhuis niet aan u voorbij gaan!



Taxatie

U heeft een NWWI taxatierapport nodig als u een hypotheek wilt aanvragen. Maar ook voor het aanvragen van een tweede hypotheek in verband met een verbouwing of voor het oversluiten van uw hypotheek. Financiële instellingen stellen hoge eisen aan een taxatierapport. De taxaties van Schonck, Schul & Compagnie worden altijd geaccepteerd. Kortom: voor een professionele woningtaxatie bent u bij ons aan het juiste adres.

Huis laten taxeren of gratis waardebeoordeling? Heeft u nog geen concrete verhuisplannen, maar bent u wel benieuwd naar de waarde van uw woning in Breda, dan is een uitgebreid taxatierapport niet nodig. Vraag dan een geheel vrijblijvende waardebeoordeling aan. Wij komen kosteloos bij u langs en geven u een inschatting van de waarde. Wilt u vervolgens uw huis in Breda verkopen, dan heeft u alvast een goede eerste stap gezet!

Scan de QR-code voor een vrijblijvende waardebeoordeling



SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE ONLINE

ONDERSCHEIDEND DOOR AANPAK

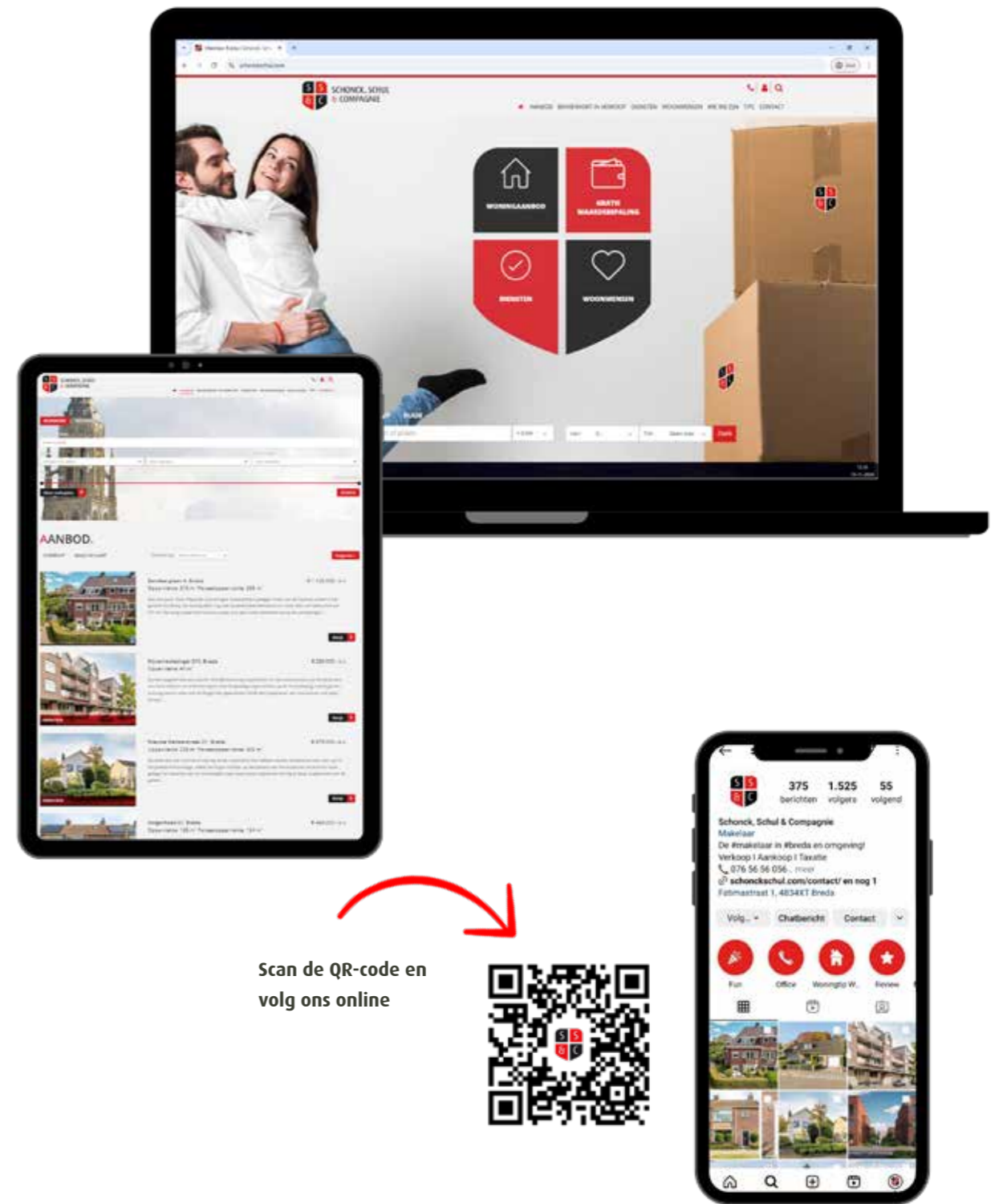
De tijden van enkel een Te Koop-bord in de tuin en een advertentie op Funda liggen definitief achter ons. Tegenwoordig moet uw woning eruit springen te midden van het woningaanbod. Dat vraagt om een vernieuwende en doordachte aanpak. Bij ons is Funda uiteraard een belangrijk onderdeel van het verkooppakket, maar wij gaan een stap verder.

Met een verkoopteam dat gespecialiseerd is in (online) marketing én verkoopstyling, weten wij precies hoe uw woning het beste kan worden gepresenteerd. Want u krijgt maar één kans om een onvergetelijke eerste indruk te maken. Onze hoogwaardige kleurenbrochures, met professionele foto's en een stijlvol design, benadrukken juist die unieke elementen die uw huis bijzonder maken.

Maar een sterke woningpresentatie is slechts het begin. De echte kunst zit in het effectief onder de aandacht brengen van uw woning bij de juiste doelgroep. Hiervoor hanteren wij een proactieve benadering: van ons uitgebreide zoekersbestand tot het inzetten van geavanceerde online tools en gerichte campagnes op social media. Bovendien maken we gebruik van billboards langs de hoofdwegen van Breda, waarmee we uw woning ook offline breed zichtbaar maken.

Bij ons kiest u niet alleen voor een verkoopteam, maar voor een partner die met u meedenkt en altijd nét dat stapje extra zet om uw woning succesvol te verkopen.

Volg ons ook op social media als u als eerste op de hoogte wilt zijn van ons aanbod en exclusieve updates.





Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs



Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1
4834 XT Breda

Telefoon: 076 - 56 56 056

info@schonckschul.com
schonckschul.com