
BROCHURE

EMIEL VAN AVERBEKESTRAAT 20, BREDA



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl

PRAKTISCHE INFORMATIE

EMIEL VAN AVERBEKESTRAAT 20, 4827 CB BREDA

VRAAGPRIJS	€ 399.000,-- K.K.
BOUWJAAR	CA. 1969
INHOUD	CA. 440 M3
WOONOPPERVLAKTE	CA. 131 M2
OVERIG INPANDIGE RUIMTE	CA. 0 M2
EXTERNE BERGRUIMTE	CA. 12 M2
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 188 M2
AANVAARDING	IN OVERLEG

KENMERKEN

- Royale tussenwoning met zonnige tuin op zuidoosten;
- De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen en HR beglazing;
- 4 volwaardige slaapkamers;
- Brede berging met achterom;
- Bijzonder uitzicht over natuurgebied de Lage Vuchtpolder
- Energielabel C;
- Uitgebouwde badkamer met dubbele douche;
- Het winkelcentrum Moerwijk is gelegen op loopafstand;
- Mogelijkheid om een garage bij te kopen, de vraagprijs van deze garage is € 30.000,-.



ALGEMEEN

Ruime tussenwoning met 4 slaapkamers en uitzicht over natuurgebied de Lage Vuchtpolder. De woning beschikt onder andere over een ruime doorzon woon-/eetkamer, half open keuken, 4 slaapkamers, een ruime badkamer met dubbele douche en een royale achtertuin gelegen op het zuidoosten.



LIGGING

De ligging is uitstekend te noemen, de woning is gelegen aan een doodlopende straat grenzend aan natuurgebied de Lage Vuchtpolder in de wijk Geeren-Noord. In de directe omgeving van de woning bevinden zich onder andere winkelcentrum Moerwijk, veel groenvoorzieningen, een kinderboerderij, diverse sportfaciliteiten en diverse onderwijsinstellingen.

Het stadscentrum van Breda is binnen 15 fietsminuten te bereiken, daarnaast is de woning per auto gemakkelijk bereikbaar vanaf de "noordelijke rondweg", deze rondweg leidt u binnen 10 minuten naar de snelwegen A16 en A27.

Ook de bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed, er bevindt zich een bushalte met frequente verbindingen van en naar het stadscentrum van Breda en het centraal station op circa 5 minuten lopen.

TUIN

Privacyvolle achtertuin van circa 70 m² en 11 meter diep, gelegen op het zonnige zuidoosten. De tuin is grotendeels voorzien van sierbestrating met een grasveld en fraaie borderbeplanting, en wordt omsloten door houten schuttingen. Aan de rechterzijde bevindt zich een ruime houten overkapping met een gezellige zit- en eethoek. Achterin staat een stenen berging van circa 12 m² met achterom.

BEGANE GROND:

Via de keurig aangelegde voortuin, bereikt u de voordeur en komt u in de hal. De vloer in de hal is voorzien van laminaat, vanuit de hal zijn de woon-/eetkamer, toiletruimte, provisiekast, meterkast alsmede de trap naar de eerste verdieping te bereiken. De toiletruimte beschikt over een fonteintje en natuurlijke ventilatie, de vloer is betegeld in een lichtgrijze kleurstelling met een rood-/oranjekleurig mozaïek patroon aan de buitenrand.



WOON/EETKAMER

Vanuit hal/entree te bereiken Doorzonkamer met zowel aan de voor- als achterzijde royale (kunststof en HR beglazing) raampartijen, afmeting ca. 32m². Vanuit de woon-/eetkamer heeft u toegang tot de keuken.





KEUKEN

Half open keuken die gelegen is aan de achterzijde van de woning geniet van veel lichtinval. De keuken staat in hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten een 5-pits gasfornuis, oven, koel-/vriescombinatie, afzuigkap, inbouwspots, close-in boiler en spoelbak. Ook treft u in de keuken de aansluiting voor de wasmachine.

Het aanrechtblad is van marmer en de achterwand is betegeld in een neutrale kleurstelling. De vloer is voorzien van dezelfde laminaatvloer als in de woon-/eetkamer. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de achtertuin.



EERSTE VERDIEPING

Via de trap in de hal bereikt u de riante overloop van de eerste verdieping, de gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer, met uitzondering van de badkamer. Vanaf de overloop zijn slaapkamers 1, 2 en 3, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar.

SLAAPKAMER 1

Slaapkamer 1 is ca 20 m² groot en gelegen aan de voorzijde van de woning.



SLAAPKAMER 2 EN 3

Slaapkamers 2 en 3 zijn gelegen aan de achterzijde van de woning, beide slaapkamers zijn circa 8 m² groot en beschikken over een inbouwkast.



BADKAMER

Ruime badkamer die beschikt over een dubbele inloopdouche, wastafel en wastafelmeubel, inbouw toilet, radiator en mechanische ventilatie. De badkamer is voorzien van een blauwe tegelvloer, de wanden zijn betegeld in een neutrale kleurstelling, het plafond is van kunststof en voorzien van inbouwspots.



SLAAPKAMER 3



TWEEDE VERDIEPING

Via de vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, hier komt u op de overloop die toegang biedt tot slaapkamer 4 en de twee bergruimtes. In de bergruimte bevindt zich de CV-ketel (Nefit Ecomline HR, bouwjaar 2006) en boiler. Slaapkamer 4 is circa 17 m² groot en beschikt over een dakkapel.



TUIN







PLATTEGROND

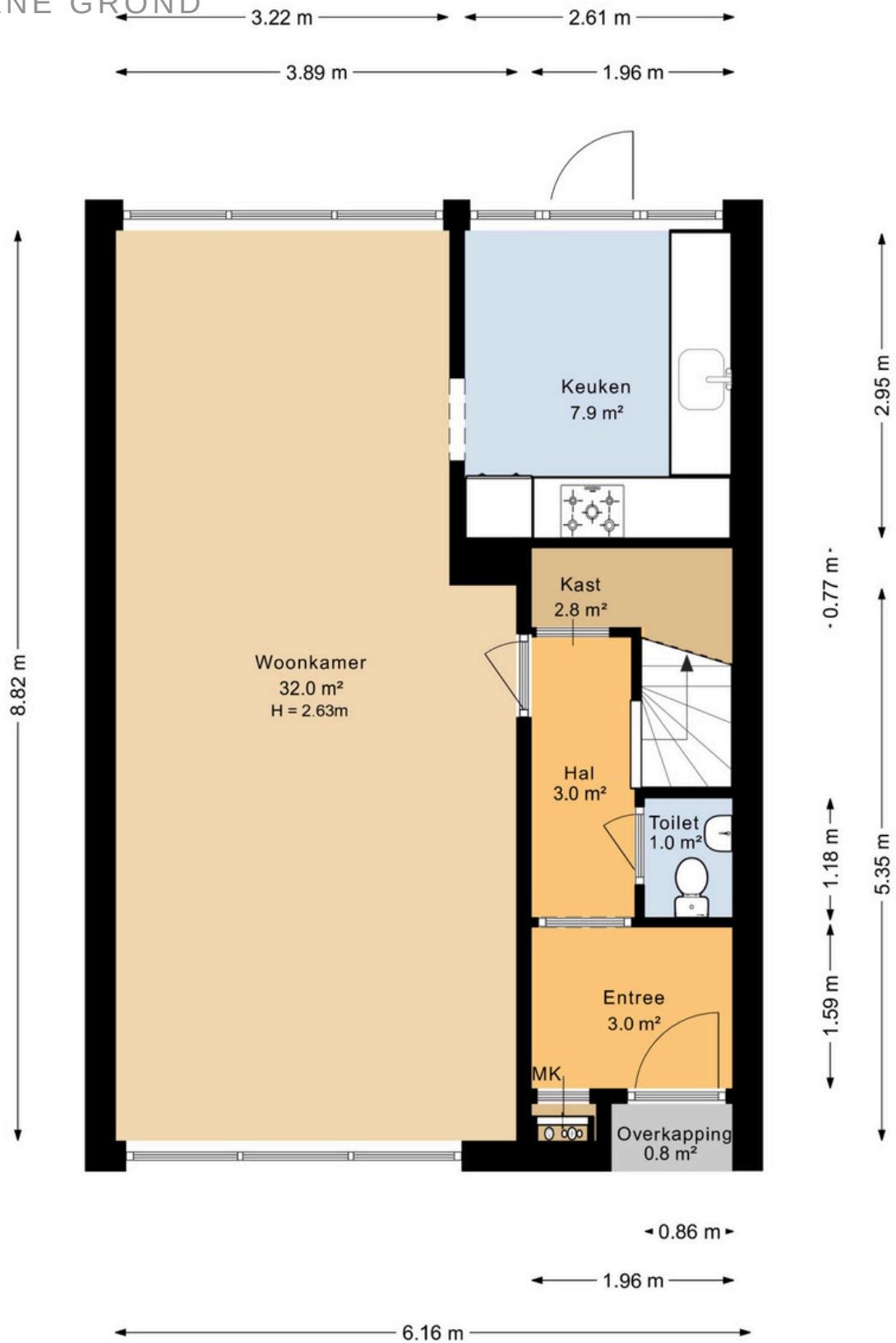
SITUATIE



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

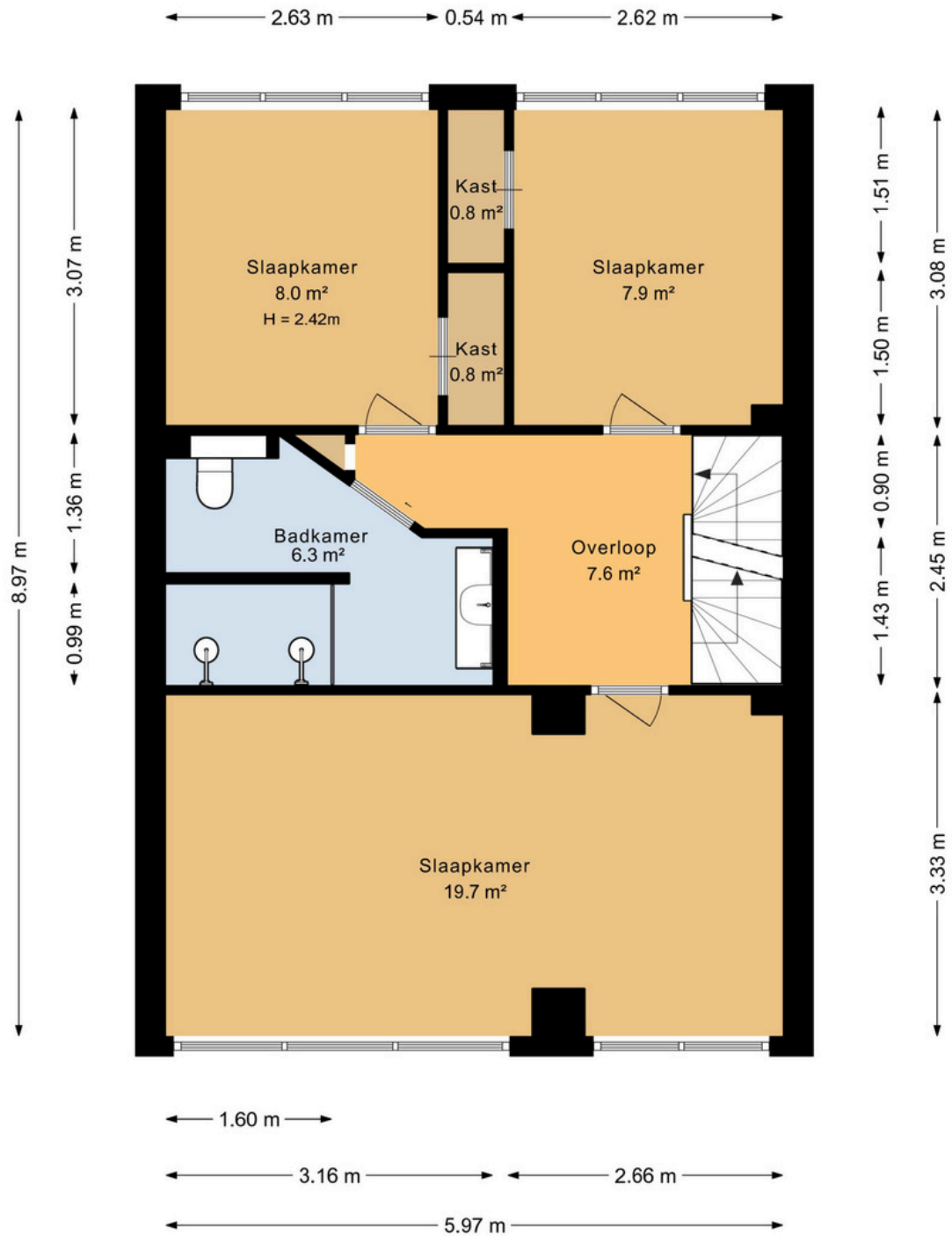
BEGANE GROND



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

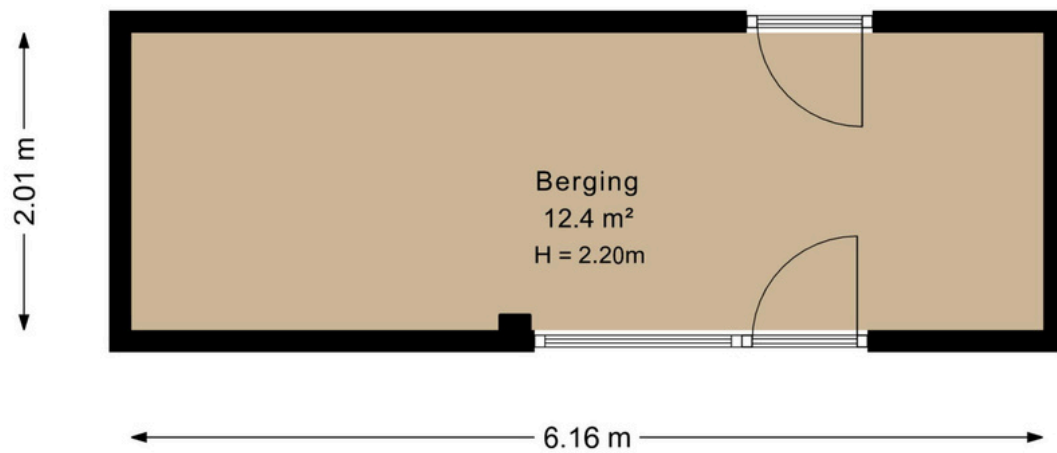
TWEEDE VERDIEPING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

PLATTEGROND

BERGING



INDELING EN MATEN KUNNEN
AFWIJKEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: EvA20



0 5 10 15 20 25m

<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 19 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 5099</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>	
---	---	---

AANTEKENINGEN

HYPOTHEEK

BEKIJK VRIJBLIJVEND UW MOGELIJKHEDEN

Weten wat uw hypotheekmogelijkheden zijn? Onze hypotheekadviseur helpt u met het berekenen van uw maximale hypotheek en geeft advies over welke hypotheek bij uw situatie past.

Als onafhankelijk hypotheekadviseur
doen wij o.a. zaken met:



Bel voor een afspraak met één van
onze hypotheekadviseurs:



Jessica de Jong



Jordy Pheninckx



0162- 472950



hypotheken@biemansmakelaardij.nl

MEEST GESTELDE VRAGEN

OVER HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN HUIS

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet.

Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

PLAN EEN BEZICHTIGING

EMIEL VAN AVERBEKESTRAAT 20, BREDA



Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

"EEN UNIEKE KANS"

BIEMANS Makelaardij & Assurantiën
Heuvel 4, 4901 KC, OOSTERHOUT
tel. (0162) 472950
Internet: www.biemansmakelaardij.nl
e-mail: info@biemansmakelaardij.nl

HET TEAM

WIJ HELPEN U GRAAG



BART BIEMANS
ALGEMEEN DIRECTEUR



MAX BIEMANS
COMMERCIEEL DIRECTEUR /
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



**MIRELLA KARELSE -
MUSKENS**
NVM MAKELAAR



ANNEMIEK HESSELS
NVM REGISTER MAKELAAR
EN TAXATEUR



ANDREA DE BREE
SECRETARESSE



OLAF PADMOS
VASTGOED ADVISEUR

Biemans makelaardij, gevestigd aan het fraaie Heuvelplein in Oosterhout, is sinds 1923 een gerenommeerd en professioneel makelaarskantoor en reeds 4 generaties vertrouwd met alle facetten van onroerend goed in diverse prijsklassen. Wij streven naar een klantgerichte aanpak met een perfecte kwaliteit.

Vertrouwen en **duidelijkheid** staan hoog in het vaandel.

Particuliere- en professionele opdrachtgevers, zoals woningbouwverenigingen, projectontwikkelaars en beleggers, behoren tot onze clientèle. We hebben inmiddels vele succesvolle transacties gerealiseerd en daardoor een uitstekende relatie met onze opdrachtgevers weten op te bouwen.

Welkom bij Biemans !



WIJ HELPEN U GRAAG



biemans bv 

Eerste Oosterhouts Makelaars- en Assurantiekantoor

www.biemansmakelaardij.nl