

Tasmanstraat 39 Breda



**THUIS
BEGINT
HIER**

UW MAKELAAR

Willemars Wonen - gedreven en enthousiast NVM makelaarskantoor in Breda

- ✓ geen assistenten, maar rechtstreeks contact
- ✓ geen gladde verkooppraatjes maar een eerlijk verhaal
- ✓ met extra aandacht voor optimale presentatie van uw huis
- ✓ uitstekend beoordeeld door andere verkopers en beste makelaar regio Breda 2024
- ✓ en zonder zorgen uw woning met succes verkopen

Als NVM makelaar, verkoopstyliste en taxateur in Breda help ik u graag.



Corette Willemars

06 25 116 893



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN

13

FOTOIMPRESSIE

33

LOCATIE & OMGEVING

40

ALGEMENE INFO

KENMERKEN

Vraagprijs woning: € 425.000,- k.k.
Aanvaarding: in overleg

Bouwkwaliteit

Type woning: eindoning
Bouwjaar: 1949
Ligging: in woonwijk
Parkeren: gratis parkeren in de straat
Aantal slaapkamers: 3+wasruimte
Mechanische ventilatie: nee
Staat van onderhoud buiten: goed

Gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte: ca. 114 m²
Berging: ca. 19 m²

Perceel

177 m²

Energie

Energie label: C (geldig tot 8 juni 2036)
Verwarming: HR Combi CV ketel Intergas (2024 eigendom)
Warm water: HR Combi CV ketel Intergas, elektrische boiler keuken
Isolatie: dak-, muur- en isolatie, dubbel glas
Zonnepanelen: 8

BIJZONDERHEDEN

1. Ruime woonkeuken met uitbouw over de volledige breedte, grote lichtkoepel en tuindeuren op de tuin
2. Vier slaapkamers (huidig als 3 slaapkamers en wasruimte)
3. Ruime overloop 2e verdieping met diverse mogelijkheden
4. Acht zonnepanelen (ca. 2.310 Wp, zuidoost) voor lagere energiekosten
5. Nieuwe Intergas HR-combiketel (2024, eigendom)
6. Energielabel C, geldig tot 8 juni 2036
7. Achtertuin van 50 m² met Zuidoostligging en achterom
8. Grote vrijstaande stenen berging ca. 19 m²
9. Openbaar parkeren in de straat, geen vergunning nodig
10. Bushalte op 100 meter, centrum Breda op de fiets bereikbaar



BEGANE GROND

Voortuin

Via de voortuin en de mooie voordeur kom je in een hal met toilet. Aan de voorzijde ligt de woonkamer (ca. 2,8/5 x 7,0 m.) met een vaste kast.

Woonkamer met woonkeuken

Aan de voorzijde woonkamer in L vorm met sierbalken en aan de achterzijde van de begane grond is de woning uitgebouwd over de volledige breedte: de woonkeuken (5,0 x 5,6 m.): ruim met een grote lichtkoepel die de zon naar binnen haalt. De keuken is functioneel ingericht met ruim werkblad, inductiekookplaat, oven, afzuigkap en koelkast — alles wat je dagelijks nodig hebt. Aansluitruimte voor de wasmachine is aanwezig. Dubbele tuindeuren geven direct toegang tot de achtertuin.



EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers

Er zijn 2 slaapkamers en een separate wasruimte.

De master bedroom (ca. 3,0 x 3,9 m.) kijkt uit op de tuin. De andere slaapkamer (ca. 1,8/2,4 x 3,0 m.) is aan de voorzijde.

Er is ook een separate wasruimte die je ook als slaapkamer kan gebruiken.

De slaapkamers en overloop zijn voorzien van hetzelfde mooie laminaat.

Badkamer

De badkamer aan de voorzijde is goed verzorgd en modern: een ruime inloopdouche, een hangend toilet en een wastafelmeubel en extra vaste kast.

De eerste verdieping is voorzien van rolluiken.



TWEEDE VERDIEPING

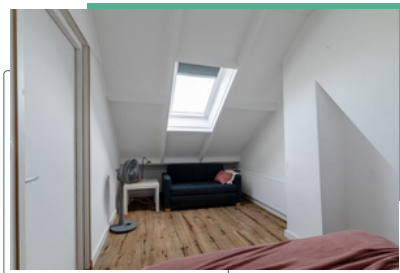
Overloop met mogelijkheden

De royale overloop biedt volop mogelijkheden. Zo is hier desgewenst ruimte voor een wasopstelling, waardoor de huidige wasruimte op de eerste verdieping weer als extra slaapkamer gebruikt kan worden. Je kan ook een extra kantoorplek creëren. In een vaste kast hangt de Intergas combiketel (2024, eigendom).

Slaapkamer

Daarnaast is hier een extra slaapkamer: een complete, afgewerkte kamer met een dakraam dat zorgt voor daglicht en frisse lucht.

De gehele verdieping heeft dezelfde mooie laminaatvloer.



TUIN

Aan de achterzijde van de woning is een tuin van ca. 50 m², gelegen op het Zuidoosten — dus volop zon. Achter in de tuin staat een mooie grote overkapping (ca. 3,4 x 5,5 m.).

De tuin is ook bereikbaar via het achterom.

Praktische berging

Een verrassend ruime berging van ca. 19 m² met een garagedeur. Na het terugplaatsen van een openingsmechanisme is deze ook uitstekend toegankelijk voor bijvoorbeeld een bakfiets of motor.



PLATTEGROND

Begane grond



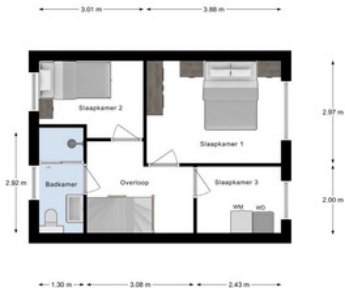
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



PLATTEGROND

Tweede verdieping



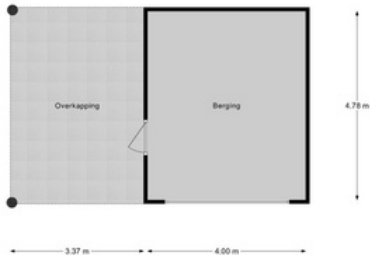
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Berging



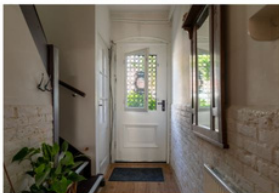
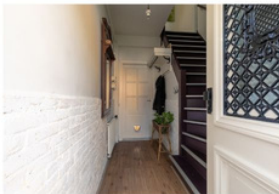
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.











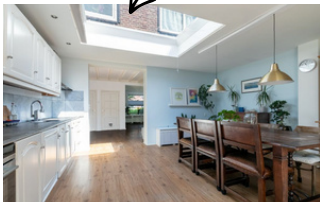
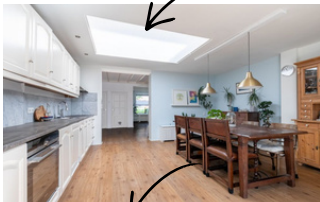








kan je afsluiten



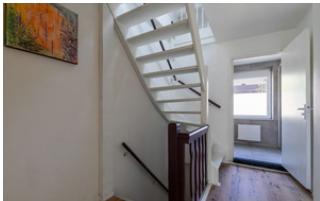
WILLEMARS WONEN
met oog voor detail





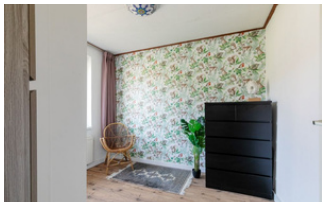






Master bedroom



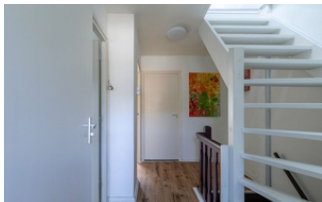
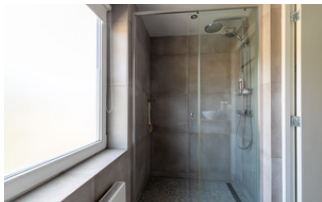


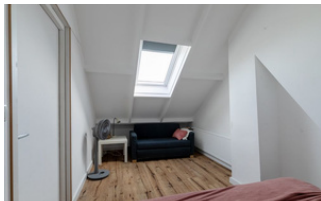
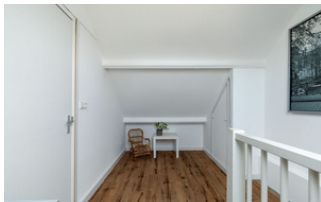
2e en 3e slaapkamer











4e slaapkamer





Berging met garagedeur



WONEN IN HEUVEL

De Tasmanstraat ligt in de woonwijk Heuvel — een gewilde, betaalbare groene buurt aan de westkant van Breda. En toch ben je nooit ver van de drukte als je die wil.

Het Dr. Struyckenplein is je dagelijkse uitvalsbasis: Jumbo, Lidl, Kruidvat, Primera, Zeeman en bakkerij Vromans. — alles loopafstand. Een huisarts, basisschool en kinderdagverblijf vind je binnen vijf minuten lopen. Het groen aan Heuvelbrink, Planciusplein en Zaartpark. En het centrum van Breda? Binnen 10 minuten (fiets) ben je er.

Bushalte Heuvelbrink ligt op nog geen twee minuten lopen. Lijn 4 en 311 brengen je rechtstreeks naar het centrum en naar NS Station Breda op circa drie kilometer afstand. Via de A16 en A58 ben je snel in Rotterdam, Tilburg of Antwerpen.

Kortom, een hele fijne plek om te wonen.







WONEN IN BREDA

Wie Breda zegt, zegt gezelligheid!

Maar ook bruisende winkelstad, historische monumenten, musea en galerieën, uitgaan en evenementen.

De mooie oude binnenstad van Breda met tal van winkels en restaurants aan onder andere Grote Markt, de Havermarkt en langs de Haven. Maar vergeet ook niet het Ginnekenmarktje. Genieten van alle gezelligheid waar Breda bekend om staat.

Daarnaast heerlijk genieten van het stadspark Valkenberg.

Je kan er relaxen, lunchen, fietsen, wandelen en in de zomer maanden met vrienden genieten van concerten.







ALGEMENE INFORMATIE

BEZICHTIGING EN REACTIE

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. We stellen het daarom erg op prijs als u binnen enkele dagen na bezichtiging laat weten of u verdere interesse heeft.

ONDERZOEKPLICHT

De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

BEVESTIGING GEACCEPTEERD BOD

Bij de makelaar dient u in een eventueel bod de volgende zaken aan te geven:

Geboden koopsom, datum van aanvaarding, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

RECHTSGELDIGE OVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Er is pas een koopovereenkomst tussen particulieren als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging via de mail of een conceptkoopovereenkomst is geen ondertekende koopovereenkomst.

REGISTERS

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.



ALGEMENE INFORMATIE

DRIE DAGEN BEDENKTIJD

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld. Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt. De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (t.b.v. financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden. De volgende clause wordt daarbij opgenomen: In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder goed gedocumenteerd in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat de koper bij tenminste twee geldverstreckende instellingen afwijzingen dient te overleggen. In deze afwijzingsbrieven dient minimaal vermeld te staan de namen van de aanvragers, de reden van afwijzing en het aangevraagde hypotheekbedrag. Tevens is de koper verplicht om kopieën af te geven van alle informatie en bescheiden welke hij in het kader van de hypotheekaanvraag aan de banken c.q. erkende geldinstellingen heeft verstrekt. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

BOUWKUNDIGE KEURING

Koper wordt door verkoper, voor het sluiten van de koopovereenkomst, in de gelegenheid gesteld om de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. In de koopakte zal worden opgenomen of koper hier van gebruikt heeft gemaakt of wenst te maken.

ENERGIEMAATSCHAPPIJ

Uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht dienen de energiemaatschappijen op de hoogte te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantie. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energiemaatschappijen.



ALGEMENE INFORMATIE

NOTARISKEUZE

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

De meerkosten die door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 225,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper;

Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper; De vestigingsplaats van de notaris dient binnen een half uur rijden van de verkochte woning te zijn gelegen of de meerkosten van de verkoper (volmacht) zijn voor de koper. In het belang van ofwel koper als verkoper, dient de keuze van de notaris bepaald te worden binnen 2 weken na het tekenen van de koopakte. Indien er geen notariskeuze gemaakt wordt, zal de notariskeuze van de koper komen te vervallen. De verkoper zal dan een notariskeuze maken.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

De verkoper heeft zelf niet/lang niet in dit huis gewoond. Daardoor kan hij minder vertellen over hoe het is om in dit huis te wonen. Hij weet misschien niet of alles altijd goed heeft gewerkt, of dat er verborgen gebreken zijn. Dat betekent dat jij het huis koopt zoals je het ziet tijdens de bezichtiging. De verkoper kan geen extra garanties geven over dingen die hij niet weet.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgemaakt door Willemars Wonen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een NVM koopovereenkomst, model 2018. Deze Model koopovereenkomst is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs NVM, Vastgoedpro, VBO makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Standaard wordt als zekerheid dat de kopers zijn verplichtingen nakomt, een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen in de koopakte.

VERANTWOORDING

De informatie in de brochure is door mij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Mijnerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De koper heeft ook een eigen onderzoeksplicht.





WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

HEILAARPARK 9 | 4814 NJ BREDA (bezoek op afspraak)

T: 076 888 50 18 M: 06 251 16 893

INFO@WILLEMARSWONEN.NL

WWW.WILLEMARSWONEN.NL



vastgoedcert
gecertificeerd