

Spitsbergenstraat 9 Breda



**THUIS
BEGINT
HIER**

WILLEMARS WONEN

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



04

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

05

INDELING & PLATTEGRONDEN

16

FOTOIMPRESSIONIE

41

LOCATIE & OMGEVING

48

ALGEMENE INFO

KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 575.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

Bouwkwaliteit

Type woning:

tussenwoning

Bouwjaar:

2024

Ligging:

in een autoluwe, kindvriendelijke straat in Breda-Heuvel

Parkeren:

eigen parkeerplaats op een apart perceel

Aantal slaapkamers:

3

Mechanische ventilatie:

WTW-ventilatie (warmteterugwinning)

Staat van onderhoud buiten:

uitstekend

Gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte:

ca. 102 m²

Berging:

ca. 5 m²

Eigen parkeerplaats:

zie perceelsgrootte (13 m²)

Perceel

117 m² (incl. eigen parkeerplaats)

Energie

EnergieLabel:

A++++ (geldig tot 24-04-2034)

Verwarming:

Bodem/water warmtepomp met vloerverwarming (Eteck, huur)

Warm water:

Bodem/water warmtepomp (Eteck, huur)

Isolatie:

Volledig geïsoleerd (dak, muren, vloer, HR++ glas)

Zonnepanelen:

12

BIJZONDERHEDEN

1. Gloednieuwe woning uit 2024 met energielabel A++++
2. 12 zonnepanelen volledig in eigendom, vloerverwarming en WTW-ventilatie voor lage energielasten
3. Autoluwe, kindvriendelijke straat vol jonge bewoners, geen geparkeerde auto's voor de deur
4. Eigen parkeerplaats op een apart kadastraal perceel dicht bij de woning
5. Moderne onderhoudsvriendelijke achtertuin met berging en achterom
6. Moderne open keuken met alles wat je nodig hebt en een koffiecokner
7. 3 volwaardige slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, plus zolder voor extra opbergruimte
8. Luxe afwerkingsniveau en uitstekende staat van onderhoud
9. Vlakbij winkelcentrum Dr. Struyckenplein en een compleet kindcentrum met basisschool en kinderopvang



BEGANE GROND

Hal en toilet

Je stapt binnen in een ruime hal met garderobenis, toegang tot de meterkast, vaste kast met warmtepomp en een aparte toiletruimte.

Woonkamer met open keuken

De extra diepe woonkamer met open keuken vormt het hart van het huis: licht, ruim en met direct zicht op de achtertuin.

Hier vind je alle inbouwapparatuur die je nodig hebt (combimagnetron, afzuigkap, inductiekookplaat, koel-/vriescombinatie en vaatwasser) en een koffiecorner. Genoeg ruimte voor een eettafel én een riante zithoek, zonder dat het ooit vol aanvoelt.



EERSTE VERDIEPING

Slaapkamer

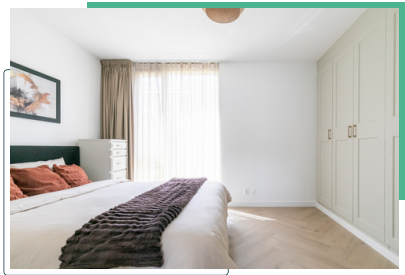
Via de vaste trap kom je op de overloop, met de master bedroom (ca. 4,50 x 3,19 m) met een mooie vaste kastenwand.

Badkamer

De badkamer is modern en compleet: een ruime inloophdouche, wastafelmeubel, extra kast en toilet.

Wasruimte

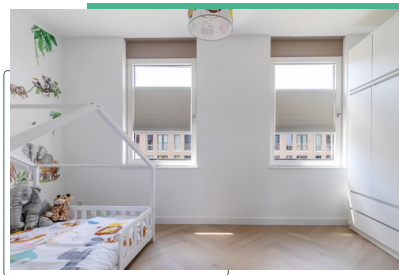
Handig: een aparte wasruimte, zodat de wasmachine niet in de badkamer of overloop hoeft te staan.



TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping liggen nog 2 slaapkamers:

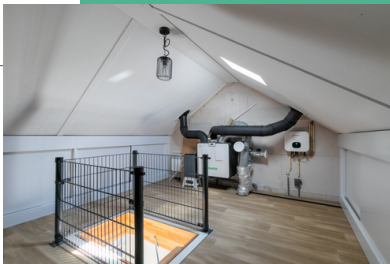
- Slaapkamer 1: ca. 2,80 x 3,52 m.
- Slaapkamer 2: ca. 4,50 x 2,60 m. en extra opbergruimte. Ideaal voor een kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.



DERDE VERDIEPING

Via de vlizotrap bereik je de zolder, met opbergruimte onder het schuine dak middels vaste kastenwand: handig voor koffers, kerstspullen of seizoensgebonden spullen.

Hier is ook de WTW unit die zorgt voor frisse lucht in je woning en de omvormer van de zonnepanelen.



TUIN

Aan de achterzijde van de woning ligt een achtertuin van 44 m² (9,2 m diep en 4,74 m breed), gelegen op het oosten en fraai aangelegd.

In de tuin staan mooie vaste trendy verhoogde plantenbakken, pergola en natuurlijk een terras.

De tuin is ook bereikbaar via het achterom. De vrijstaande houten berging is voorzien van elektra: handig voor je tuinspullen, fietsen en meer.



PLATTEGROND

Begane grond



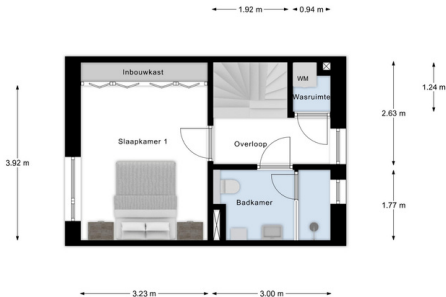
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Eerste verdieping



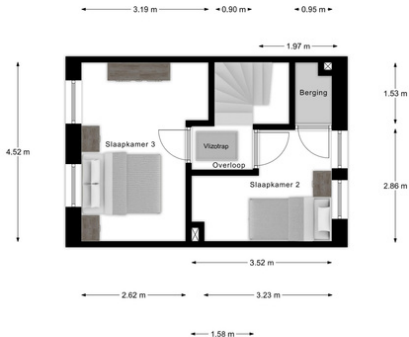
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Tweede verdieping



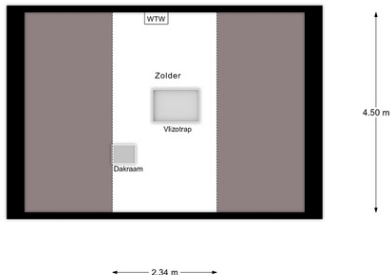
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Bergzolder



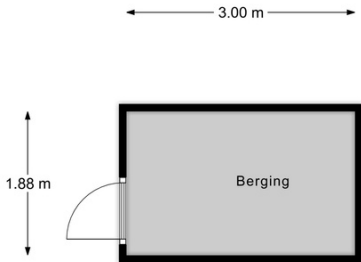
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Berging



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



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Woning met tuin



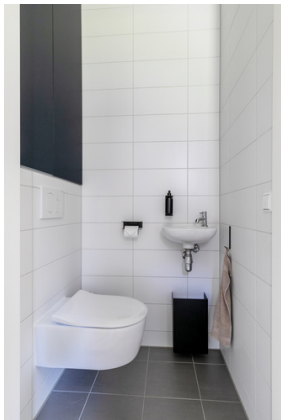
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



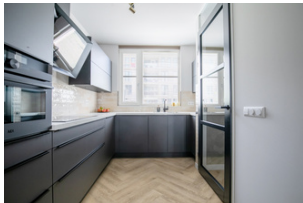
WILLEMARS WONEN
met oog voor detail













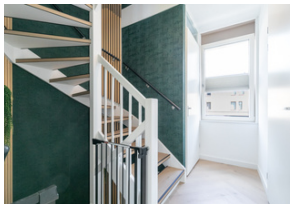




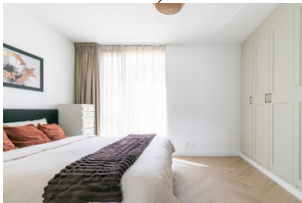












Master bedroom 1











Slaapkamer 2





Slaapkamer 3



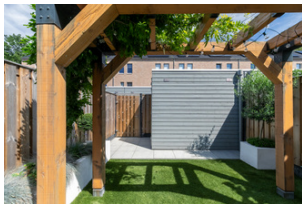
Bergzolder



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail







WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



Algemene parkeerplekken en elektrische laadpalen

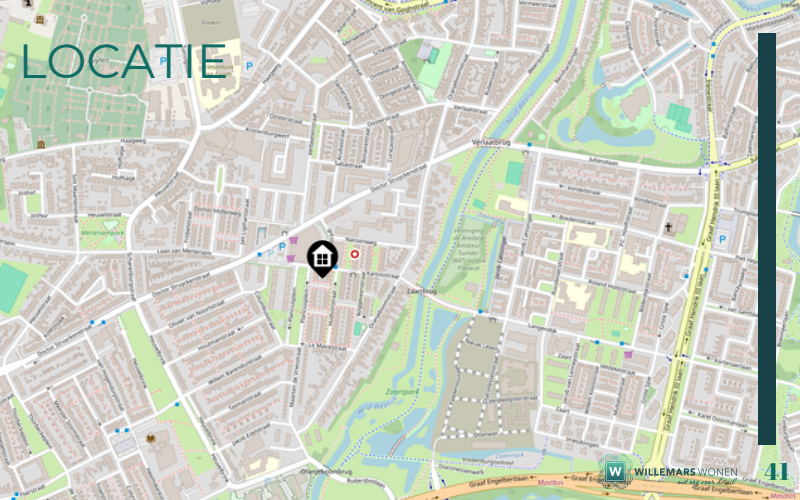


Eigen parkeerplaats nr 17



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

LOCATIE



WILLEMARS WONEN

WILLEMARS WONEN
WILLEMARS WONEN
WILLEMARS WONEN

41

WONEN IN DE HEUVEL

In Spitsbergenstraat 9, in de woonwijk Heuvel, woon je dichtbij alles, zonder de drukte van het centrum.

Het vernieuwde winkelcentrum Dr. Struyckenplein is het kloppend hart van de buurt: twee supermarkten (Jumbo en Lidl), een bakker, een bloemist en een drogist op loopafstand. Voor de kinderen ligt Kbs De Parel om de hoek, in het Huis van de Heuvel, een kindcentrum met basisschool, kinderdagverblijf en peuteropvang onder één dak.

Voor een work-out of een potje tennis zit je binnen een paar minuten bij Tennispark Princenhage, Basic Fit of Mylife in de aangrenzende wijken Princenhage, Tuinzigt en Westerpark.

De bushalte ligt om de hoek en binnen 10 minuten sta je op de Grote Markt van Breda.

Heb je een hond, of loop je zelf graag een frisse neus te halen? Je bent zo bij de Zaart: het Zaartbos en de Aa of Weerijds liggen vlak om de hoek

Breda ligt aan de A16, A27 en A58, en heeft twee treinstations en een uitgebreid busnetwerk. In de wijk is het nog gratis parkeren. Aan het begin van de straat zijn elektrische laadpalen.

Wonen tussen jonge bewoners, zonder geparkeerde auto's voor de deur, terwijl je binnen een paar minuten bij de supermarkt, de school en de snelweg bent.

Kortom een hele fijne plek om te wonen.







WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

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 zomermaanden met vrienden genieten van concerten.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



WILLEMARS WONEN
niet zag voor detail



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 geldverstrekkende 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.

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