

Dennenbroek 45 Breda



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



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN

12

FOTOIMPRESSIE

26

LOCATIE & OMGEVING

33

ALGEMENE INFO

KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 399.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

Bouwkwaliteit

Type woning:

Eengezinswoning, tussenwoning

Bouwjaar:

1987

Ligging:

Aan rustige weg en in woonwijk

Parkeren:

openbaar en op eigen terrein

Aantal slaapkamers:

4

Mechanische ventilatie:

ja

Voorzieningen:

buitenzonwering, glasvezel, zonnepanelen

Gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte:

ca. 108 m²

Berging:

ca. 9 m²

Buitenruimte

Achtertuint 84 m² (oost)

Energie

EnergieLabel:

A+ (geldig tot 8 juli 2036)

Verwarming:

Stadsverwarming

Warm water:

Stadsverwarming

Isolatie:

dak-, muur- en vloerisolatie, deels HR++ glas

VvE bijdrage:

n.v.t.

BIJZONDERHEDEN

1. 4 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen en een zolder
2. Energielabel A+ met 10 eigen zonnepanelen en deels HR++ glas
3. Fraai aangelegde tuin van 84 m² met vrijstaand schuurtje
4. Eigen parkeerplaats op de oprit
5. Neutrale badkamer en keuken
6. Rustige, groene ligging vlakbij landgoed Burgst en kinderboerderij De Sik
7. Scholen op loop- en fietsafstand



BEGANE GROND

Entree

Voor de deur ligt je eigen parkeerplaats en je loopt de woning lekker relaxed overdekt binnen.

Keuken

Aan de voorzijde ligt de keuken: een neutrale, moderne witte keuken met alle gemakken en een kastenwand met apothekerskast. Door het grote raam heb je fijn lichtinval.

Woonkamer en tuin

De woonkamer van ca. 18 m² ligt rustig en met veel privacy aan de achterzijde, met plek voor je grote eettafel. Via de woonkamer loop je zo naar het terras en de fraai aangelegde achtertuin van 84 m² op het oosten, met een eigen achterom en een vrijstaand houten schuurtje.

Het toilet en de trap zitten centraal, en de hele begane grond heeft een mooie laminaatvloer.

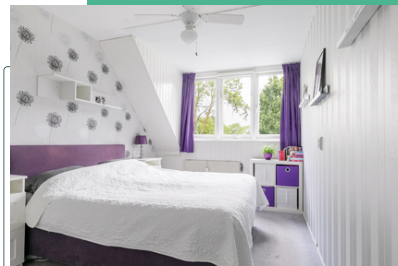


EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers

Boven vind je 3 slaapkamers. Aan de achterzijde liggen hoofdslaapkamer 1 (ca. 2,8 x 4,8 m.) en slaapkamer 2 (ca. 2,3 x 3,7 m.), die nu is ingericht als thuiswerkplek. Aan de voorzijde ligt slaapkamer 3 (ca. 3,7 x 3,0 m.).

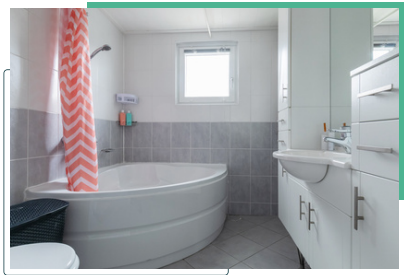
De hoofdslaapkamer heeft een vaste kast. De tweede slaapkamer werkt perfect als werkplek, logeerkamer of kinderkamer.



EERSTE VERDIEPING

Badkamer

De badkamer is voorzien van een hoekbad, een wastafelmeubel en een toilet.



TWEEDE VERDIEPING

Zolder

Een grote ruimte van ruim 5 bij 3,5 meter met 2 dakramen, met de opstelplaats voor wasmachine en droger bij de trap.

Ideaal als extra slaapkamer, hobbyruimte of logeerkamer.



BOUW

Deze woning is gebouwd in 1987. De verwarming en het warme water komen van het stadsverwarmingsnet (doorstroomtoestel van Agpo uit 2017, in eigendom). De woning is voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie, en heeft houten en kunststof kozijnen met dubbel glas en HR++ glas (met uitzondering van het raampje van het toilet beneden). Er is mechanische ventilatie aanwezig.

Op het dak liggen 10 zonnepanelen met een gezamenlijk vermogen van ca. 3.150 Wp, geplaatst in 2022, die bij de verkoop achterblijven. Het energielabel is A+ en geldig tot 8 juli 2036.



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











WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

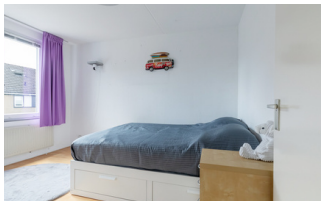




WILLEMARS WONEN
met oog voor detail







WILLEMARS WONEN
met oog voor detail









LOCATIE



WILLEMARS WONEN
niet zegg voor detail

WONEN IN DE HAAGSE BEEMDEN



Dennenbroek 45 ligt in de wijk Kesteren, een rustige, groene buurt in de Haagse Beemden, aan de noordwestkant van Breda.

Landgoed Burgst, met Hoeve Burgst en kinderboerderij De Sik, ligt op loopafstand. Voor school en opvang loop je binnen 3 minuten naar Kindcentrum Olympia, met basisonderwijs, kinderopvang van Kober, Surplus Welzijn en het Centrum voor Jeugd en Gezin onder één dak. Naar middelbare school Graaf Engelbrecht fiets je in 5 minuten.

Voor de dagelijkse boodschappen ga je naar winkelcentrum De Donk, met een Jumbo-supermarkt en een Kruidvat-drogisterij, of naar winkelcentrum De Berg met onder andere een grote Lidl en bakker. Het supergrote winkelcentrum Heksenwiel met meer dan 40 winkels ligt op 10 minuten afstand.

Met de auto zit je binnen een paar minuten op de A16, richting Rotterdam/Antwerpen, of op de A58 naar Tilburg. Voor het openbaar vervoer stap je in de buurt op buslijn 3 of 4, die je naar het centrum en station Breda brengen. Station Breda-Prinsenbeek ligt vlakbij.

Binnen 15 minuten ben je in de binnenstad van Breda.





WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



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



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.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

De verkoper heeft hier zelf gewoond en kan je dus goed vertellen hoe het is om in deze woning te wonen.



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.

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

De verkoper heeft hier zelf gewoond en kan je dus goed vertellen hoe het is om in deze woning te wonen.

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