

Willebroekstraat 4 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

15

FOTOIMPRESSIE

34

LOCATIE & OMGEVING

41

ALGEMENE INFO

KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 375.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

Bouwkwaliteit

Type woning:

Eengezinswoning, tussenwoning

Bouwjaar:

1968

Ligging:

Aan rustige weg en in woonwijk

Parkeren:

gratis parkeren in de straat

Aantal slaapkamers:

4

Mechanische ventilatie:

nee

Voorzieningen:

nee

Gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte:

122 m²

Berging:

14 m²

Perceel

174 m²

Energie

EnergieLabel:

C (geldig tot 24 juli 2036)

Verwarming:

Stadsverwarming

Warm water:

Gehuurd boiler

Isolatie:

dak- en muurisolatie, overwegend dubbel glas, HR glas in dakkapel

BIJZONDERHEDEN

1. Drie volwaardige woonlagen met in totaal 122 m² woonoppervlak en vier slaapkamers, kantoorplek en inbandige berging
2. Doorzonwoonkamer met veel lichtinval en een loopdeur naar de tuin
3. Zonnige achtertuin op het westen, met achterom en een eigen stenen berging
4. Vernieuwde meterkast met 8 groepen, kookgroep, 2 aardlekschakelaars
5. Rustige, kindvriendelijke ligging in Wisselaar, dichtbij winkelcentrum Hoge Vucht en de Vuchtpolder



BEGANE GROND

Entree

Je stapt binnen in de entree, met een vernieuwde meterkast (8 groepen) direct bij de voordeur. Vanuit de hal, met een gemoderniseerd toilet met fonteintje en een trapkast voor extra opbergruimte, loop je zo de woonkamer in.

Keuken

Aan de achterkant ligt de keuken: een gesloten keuken met ruimte voor je eigen kookopstelling. Met een goede draagbalk kan je een open keuken creëren.

Woonkamer en tuin

Een echte doorzonkamer van bijna 30 m², met een plafondhoogte van 2,62 meter en een loopdeur naar de achtertuin. Door de voortuin heb je extra privacy. Via de woonkamer loop je naar het terras en de tuin op het westen, met een achterom en een eigen stenen berging.



EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers

Hier liggen drie slaapkamers, ruim genoeg voor het hele gezin en/of een aparte werkplek.

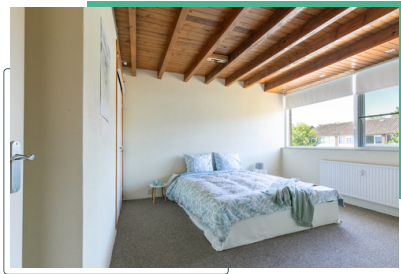
Slaapkamer 1: 3,6 x 4,2 m.

Slaapkamer 2: 3,6 x 3,7 m.

Slaapkamer 3: 2,2 x 3,2 m.

De slaapkamers zijn afgewerkt met mooie sierplafonds die je het gevoel geven dat je op vakantie bent.

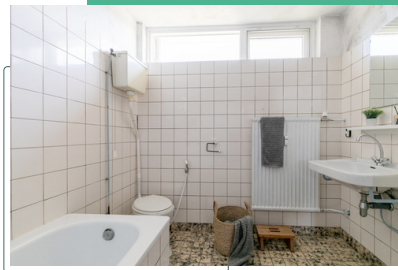
In slaapkamer 1 en 2 zijn 2 grote inbouwkasten.



EERSTE VERDIEPING

Badkamer

De badkamer is royaal en voorzien van een bad, een wastafelmeubel en een toilet.



TWEEDE VERDIEPING

Zolder

Overloop met toegang tot inpandige berging, kantoorplek en een ruime slaapkamer (ca. 3,7 x 4,7 m.) met een grote onderhoudsvriendelijke kunststof dakkapel met HR glas.

Het plafond en de deuren met kozijnen zijn hier nog niet afgewerkt: een mooie klus voor wie zelf de handen uit de mouwen wil steken. Eenmaal afgewerkt is dit een ideale extra slaapkamer, hobbyruimte of thuishkantoor.



TUIN

Zolder

Via de woonkamer loop je naar het terras en de zonnige tuin op het westen, met een achterom en een eigen stenen berging (ca. 2,3 x 6,2 m.).



BOUW

Deze eengezinswoning is gebouwd in 1968. Je verwarmt met stadsverwarming en het warme water komt uit een gehuurde boiler. De woning is voorzien van dak- en muurisolatie en overwegend dubbel glas, met HR glas in de dakkapel.

De meterkast is vernieuwd en telt 8 groepen, een kookgroep en twee aardlekschakelaars. Het energielabel is C, geldig tot 24 juli 2036.



PLATTEGROND

Begane grond



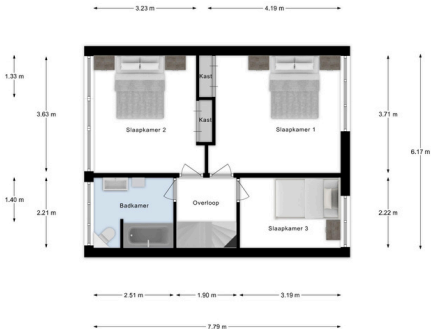
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Eerste verdieping



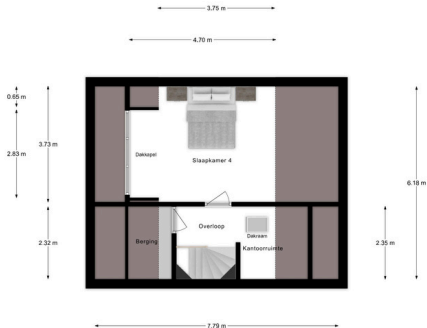
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Tweede verdieping

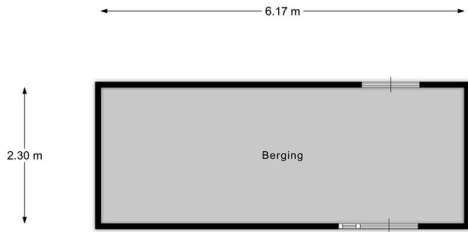


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



PLATTEGROND

Berging



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















LOCATIE

VLIMMERENSTRAAT



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

LOCATIE



WILLEMARS WONEN
niet zag voor detail

WONEN IN BREDA - NOORD

Wonen in Breda Noord: betaalbaar wonen, groen en praktisch centraal

Alles dichtbij

- Het centrum van Breda op korte fietsafstand, met de Grote Markt, winkels, horeca en terrassen
- Winkelcentrum Hoge Vucht voor alle dagelijkse boodschappen
- Scholen, kinderopvang, kinderbeoerderij Parkhoeve en speeltuinen op loop- en fietsafstand
- Vuchtpolder voor het groen

Scholen in de buurt

- Basisschool John F. Kennedy School
- Middelbare school Newman College met vmbo-t, havo en vwo onder één dak
- Diverse Curio opleidingen waaronder zorg en welzijn, bouw

Uitstekend bereikbaar

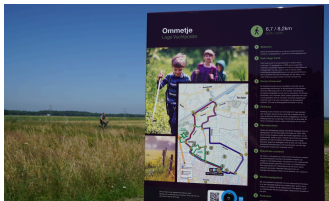
- Snelle aansluiting richting A16 en A27
- Station Breda goed bereikbaar per fiets en openbaar vervoer

Verduurzaming en toekomstwaarde

De wijk krijgt extra aandacht voor verduurzaming vanuit de Gemeente Breda. Denk aan verbetering van woningen en de openbare ruimte. Daarnaast zijn er (extra) isolatiesubsidies beschikbaar, wat investeren in comfort en lagere energielasten aantrekkelijk maakt, maar ook de waarde op termijn.



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



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.



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