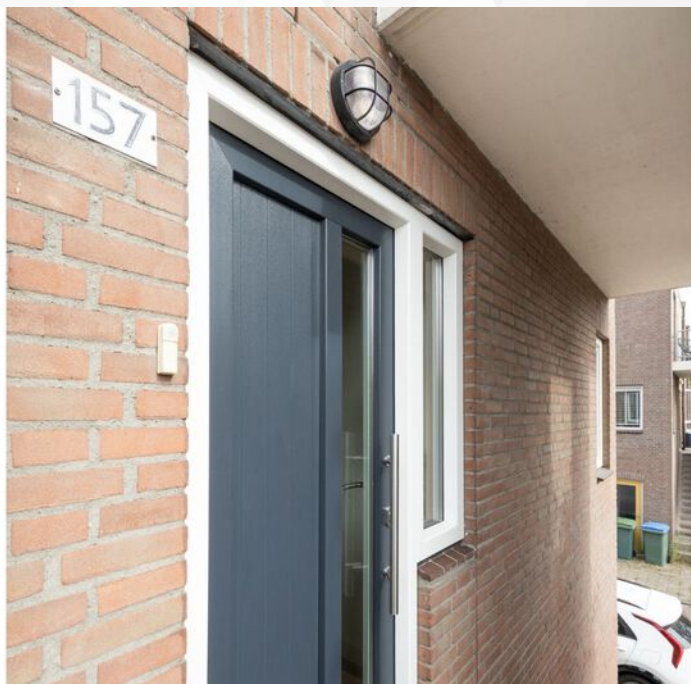


Kesterenlaan 157 | Breda

Vraagprijs € 325.000,- k.k.



Kesterenlaan 157 | Breda



Kenmerken

Bouwjaar	1986
Soort woning	maisonnette
Type woning	appartement
Energie label	B
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Ligging	in woonwijk
Inhoud	231 m ³
Woonoppervlakte	72 m ²

Ben jij op zoek naar een instapklare maisonnette waar je zonder klussen kunt intrekken? Dan is Kesterenlaan 157 in Breda absoluut een bezichtiging waard. Deze verzorgde woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, 2 comfortabele slaapkamers, 2 balkons, een moderne badkamer en een praktische berging. Dankzij de fijne indeling, de nette afwerking en de prettige buitenruimtes is dit een woning waar je je direct thuis zult voelen.

Nieuwsgierig geworden? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf wat deze leuke maisonnette jou te bieden heeft!

Omschrijving

Begane grond – eigen berging en entree

Via de entree bereik je de eigen berging op de begane grond, ideaal voor het stallen van fietsen of het opbergen van extra spullen. Vervolgens ga je naar de woning middels de trapopgang.

1e Verdieping – lichte woonkamer en open leefruimte

Je komt binnen in de hal, die toegang geeft tot een praktische bergkast (met de meterkast en de stadsverwarmingsunit) en tot de woonkamer.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is heerlijk licht dankzij de raampartijen. Daarnaast is er een praktische vaste kast aanwezig voor extra bergruimte. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek waar je heerlijk kunt ontspannen.

Aan de achterzijde ligt de eetkamer, die in open verbinding staat met de keuken. Hierdoor ontstaat een fijne leefruimte waar je gezellig samen kunt eten of gasten ontvangt.

De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over diverse boven- en onderkasten, een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en voldoende werkruimte om lekker te koken.

Via het tussenportaal bereik je de trap naar de 1e verdieping en het toilet (geheel gestuct en voorzien van een wandcloset).

2e Verdieping – 2 slaapkamers en 2 ruime balkons

De overloop geeft toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning, waardoor je ook tijdens warme zomerdagen geniet van een aangename temperatuur. Dankzij de openslaande deuren stap je zo het balkon op.

Ook de 2e slaapkamer is netjes afgewerkt en beschikt over een vaste kast met daarin de aansluitingen voor de wasmachine en droger en biedt toegang tot het 2e balkon middels een loopdeur. Deze kamer is daarnaast uitstekend geschikt als werk-, hobby- of logeerkamer

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een ligbad en een wastafel met wastafelmeubel.

Het balkon aan de achterzijde vormt een fijne plek om buiten te zitten. Of je nu rustig wilt genieten van een kop koffie in de ochtend of juist aan het einde van de dag nog even buiten wilt ontspannen, hier is voldoende ruimte voor een gezellige zitplek.





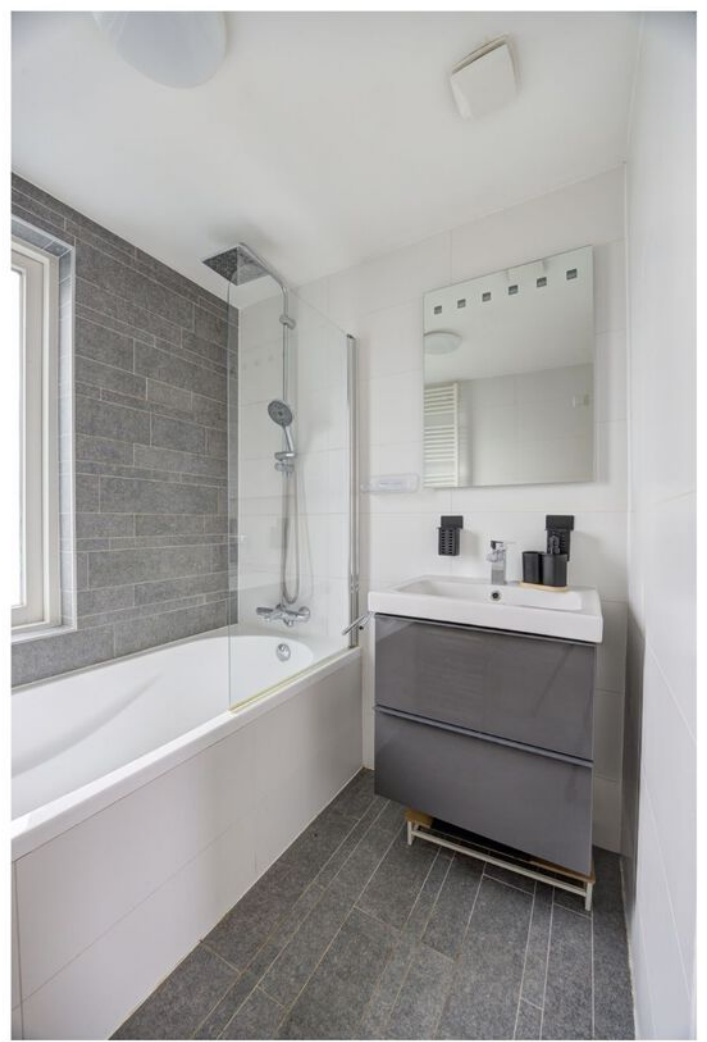








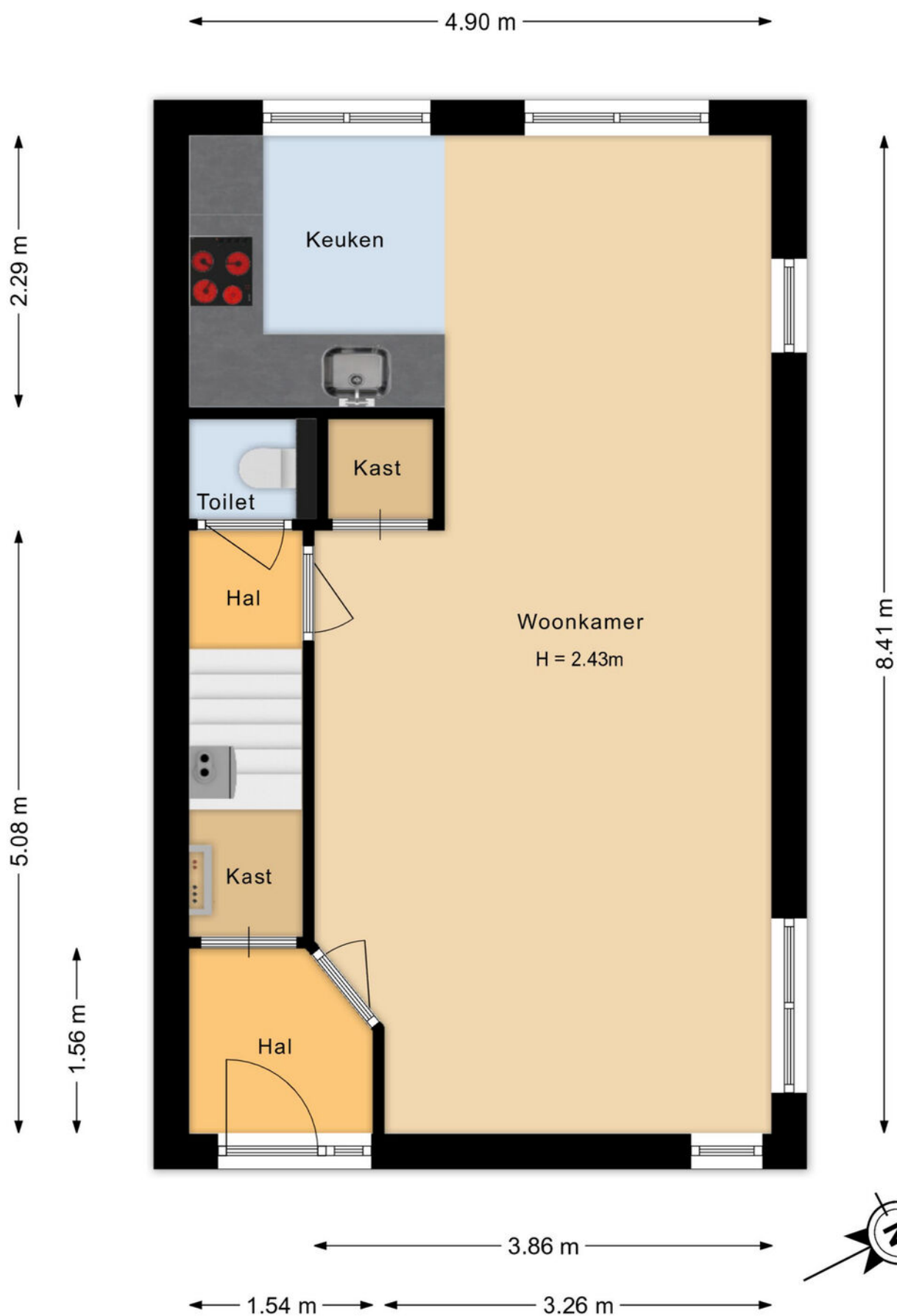




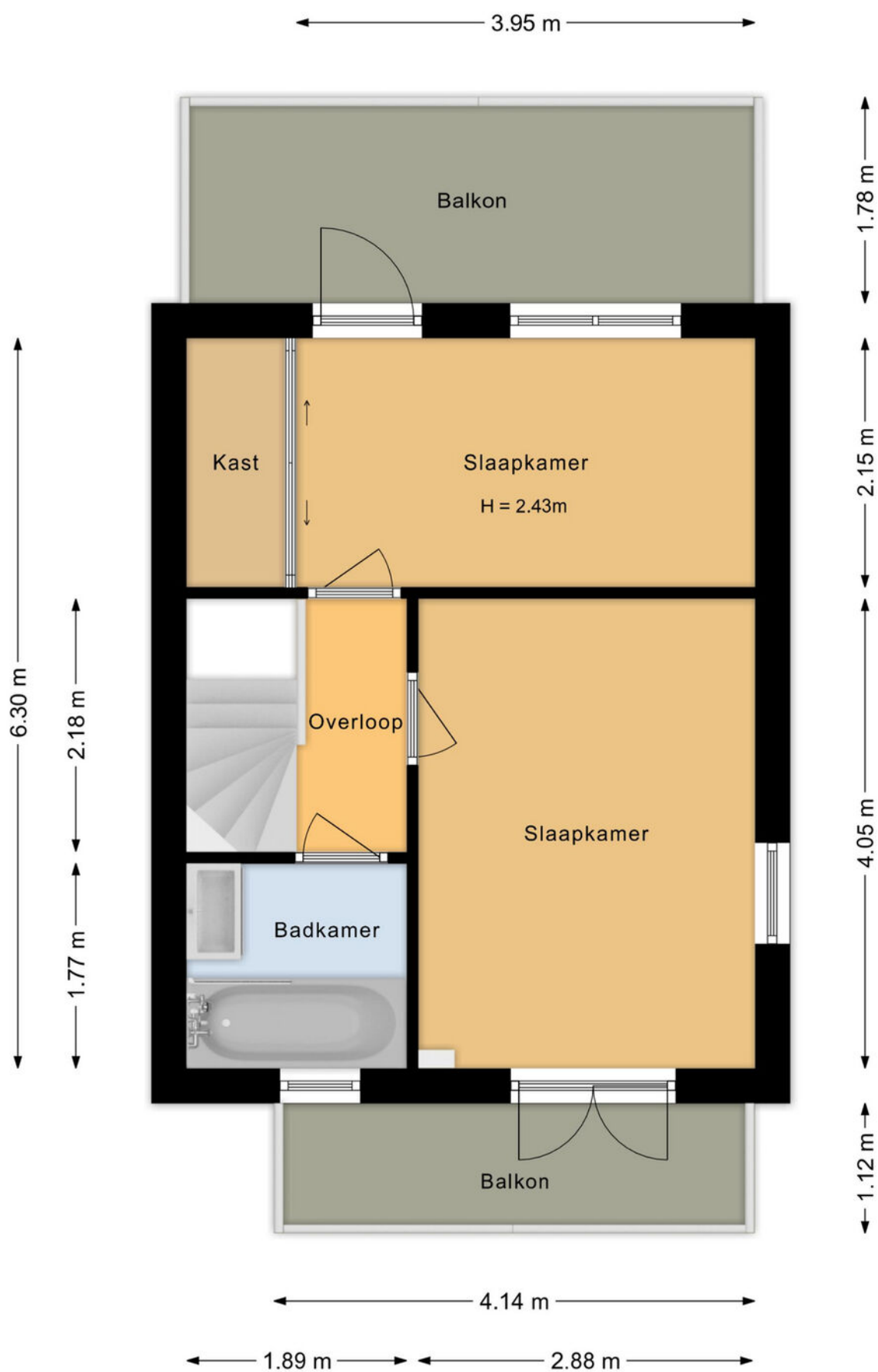




Plattegronden



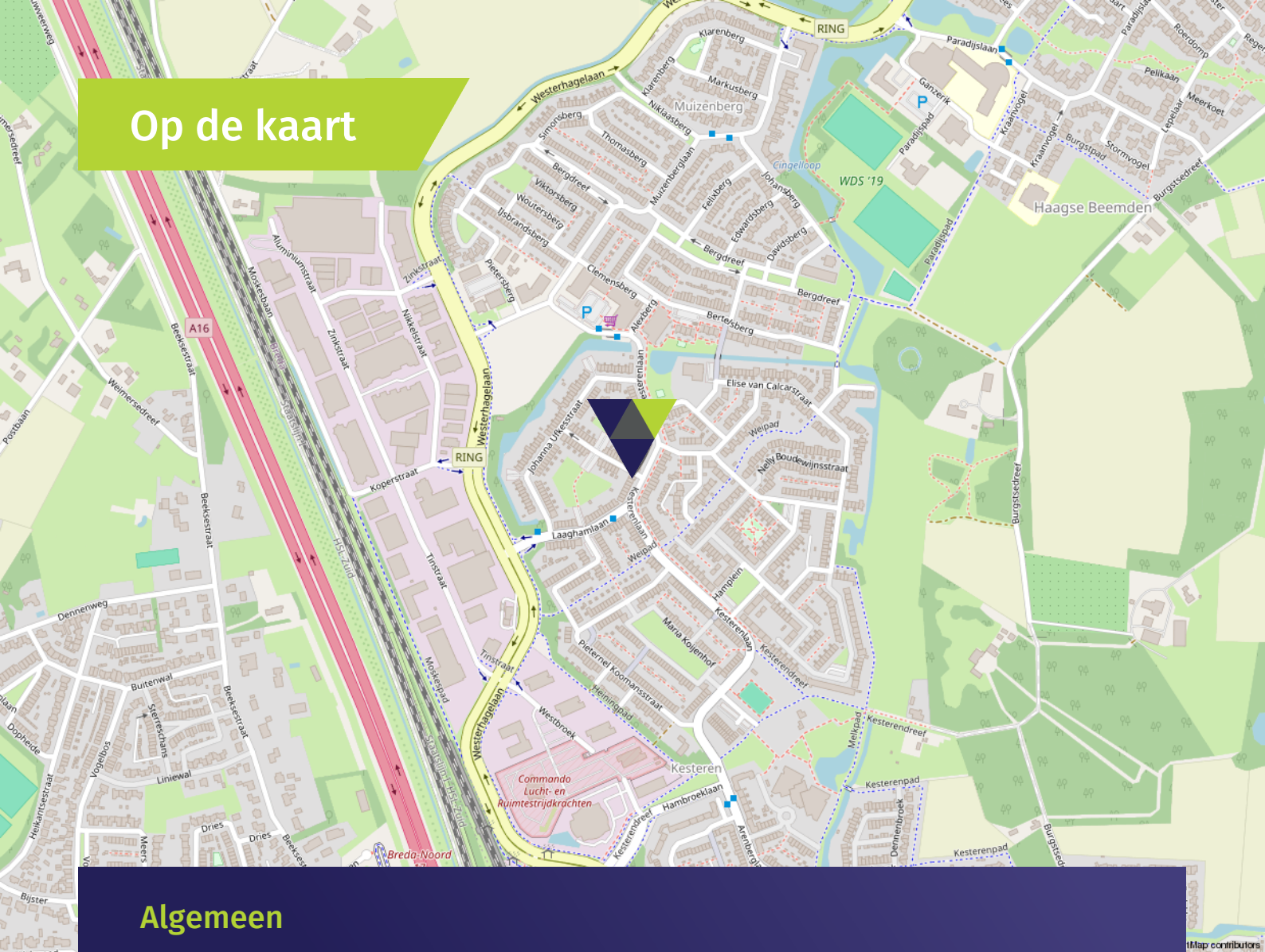
Plattegronden



Kadastrale kaart



Op de kaart



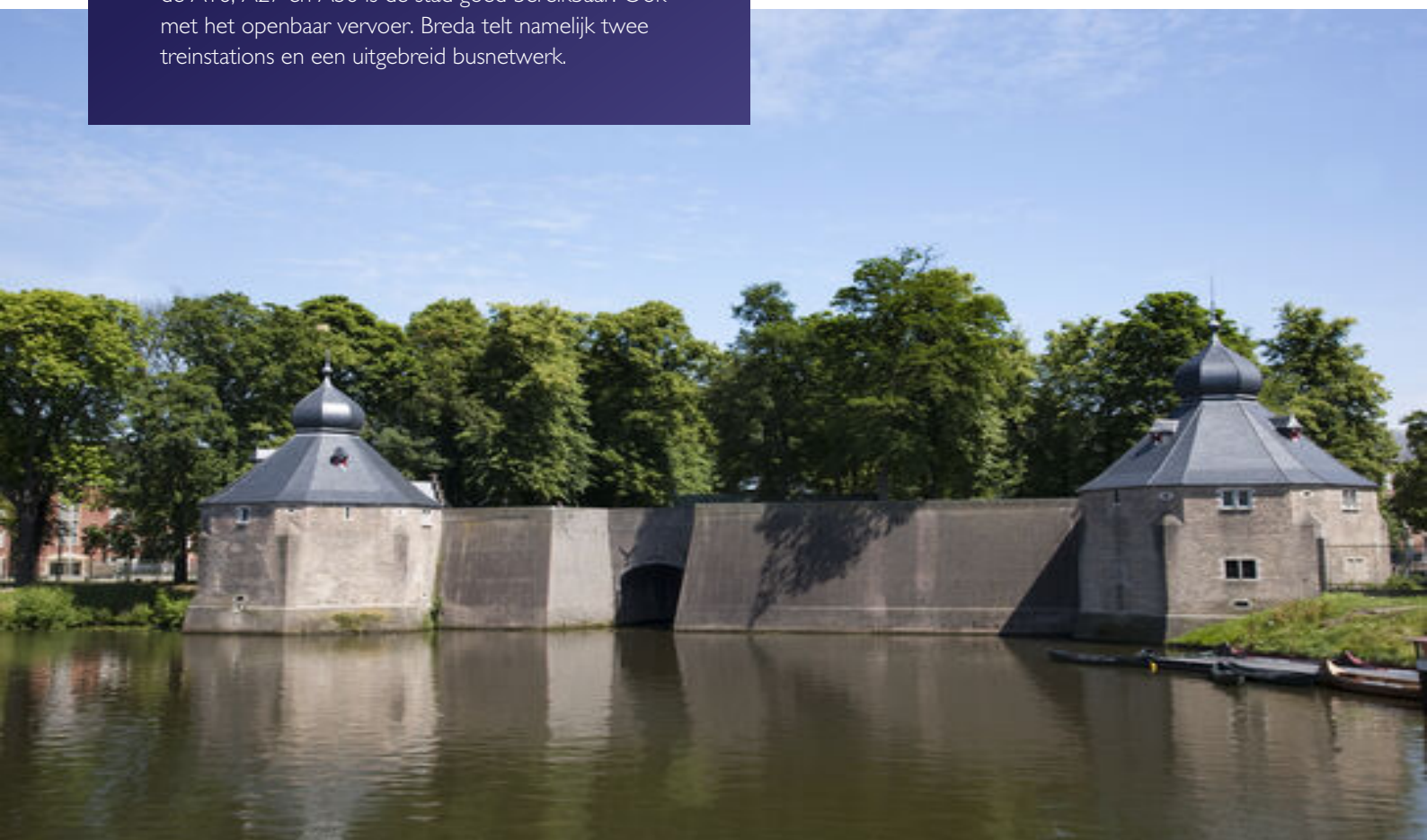
Algemeen

- Instapklaar 2-kamer maisonnette.
- Het gehele appartement is voorzien dubbele beglazing met houten en kunststof kozijnen.
- Het appartement is grotendeels voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.
- In de hoofslaapkamer is airconditioning geplaatst.
- 2 Balkons op de 2e verdieping.
- Er is mechanische ventilatie aanwezig.
- De vloeren zijn voorzien van een laminaatvloer afwerking.
- Stadsverwarming (huurcontract tot 28 september 2027, circa € 94,44 per kwartaal)
- VvE-bijdrage € 90,- per maand
- Er is voldoende gratis parkeergelegenheid in de nabije omgeving.
- De uitvalswegen van en naar Breda bevinden zich in de directe omgeving.

Wonen in Breda

In een stad als Breda mag u er vanuit gaan dat voorzieningen als scholen, kinderdagverblijven, alles voor de dagelijkse boodschappen en sportfaciliteiten binnen handbereik zijn. In welke karaktervolle wijk u ook besluit te wonen. Wonen in Breda staat voor genieten van het bourgondische leven. De sfeervolle historische binnenstad is rijk aan knusse straatjes met gezellige cafés, lunchrooms en goede restaurants. En met het zeer gevarieerde en aantrekkelijke winkelaanbod hoeft u voor een dagje shoppen de stad niet uit. Cultuurliefhebbers komen in Breda helemaal aan hun trekken. De stad heeft interessante musea, zoals het Stedelijk Museum Breda, het historische Begijnhof en leuke festivals.

Neem het BredaPhoto-festival, het grootste fotofestival in de Benelux, of het beroemde Jazz Festival. De binnenstad van Breda bruist, maar de stad heeft in de nabije omgeving ook volop groene oases van rust. Bijvoorbeeld het Mastbos. Eén van de oudste cultuurbossen van Nederland (in 1515 aangeplant). Een bos dat zijn naam dankt aan de vele grove dennen/mastbomen. Of ga fietsen of wandelen in het Liesbos, de Ulvenhoutse bossen of de Teteringse Heide. Breda heeft een centrale ligging en liggend aan de A16, A27 en A58 is de stad goed bereikbaar. Ook met het openbaar vervoer. Breda telt namelijk twee treinstations en een uitgebreid busnetwerk.



Verkoopvoorwaarden

Asbestclausule

Bij woningen gebouwd voor 1 juli 1993 was het normale praktijk asbesthoudende materialen te verwerken in o.a. (rook)kanalen, dak(beschot), scheidingswanden, gevelpanelen, nabij verwarmings- en warmwatertoestellen en in vloerbedekking. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er wellicht asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Het is koper bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen in acht dienen te worden genomen en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

De ouderdomsclausule zal voor deze woning in de koopakte worden opgenomen omdat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe woningen. Koper kan zich hierdoor niet beroepen op het feit dat deze woning afwijkt van de huidige bouwvoorschriften.

Eigenaar geen bewoner geweest

De verkoper is de afgelopen 2 jaar geen bewoner geweest en kan daarom de kopende partij niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest, indien hij deze woning wel zelf feitelijk had gebruikt en zal met deze reden dus ook opgenomen worden in de koopakte.

Meetinstructie branchebrede

De Meetinstructie is conform een branchebrede meetinstructie vastgesteld. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt blijft altijd; "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Dit wil zeggen dat er pas sprake is van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt tevens niet gezien als een rechtsgeldige overeenkomst.

Waarborgsom of bankgarantie

Omdat Agnes Tomesen Makelaardij is aangesloten bij de NVM wordt gebruik gemaakt van de modelkoopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze koopakte wordt door ons standaard opgenomen dat er een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld dient te worden.

Verkoopdocumentatie

Deze documentatie is met zorg door ons samengesteld, echter voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en daarom aanvaarden de verkoper en wij geen aansprakelijkheid.



Onze diensten

▶ Begeleiding bij verkoop

Bij het verkopen van een huis komt heel wat kijken. Zo is het van belang dat uw woning aantrekkelijk en verkoopklaar gepresenteerd wordt. Daarom maken we gebruik van vakfotografen die weten hoe ze pakkende foto's maken, die weten hoe beelden kunnen overtuigen. Op die manier maken we verkoopbrochures die het verschil maken. Op papier én digitaal. Bij het verkopen horen natuurlijk ook bouwkundige en juridische zaken. Daar zijn we voor opgeleid en daar hebben we veel ervaring in. Bij Agnes Tomesen Makelaardij volgen we alle ontwikkelingen op de voet en weten we wat er speelt. In de markt, in de bouw en op het gebied van wetgeving. Met onze kennis en ervaring nemen we u de zorg uit handen. Dat wij daar goed in zijn, hebben we in de afgelopen jaren bewezen, onze beoordelingen onderschrijven dit.

▶ Waardebepaling en taxatie

We maken een gratis waardebepaling. Zo weet u wat u kunt vragen en wat uw woning kan opbrengen. Een uitgebreide taxatie kan ook, bijvoorbeeld voor een hypotheekaanvraag of bij fiscale kwesties zoals schenkingen of een echtscheiding. Dat leggen we dan vast in een taxatierapport volgens het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) waar we bij aangesloten zijn.

▶ NVM

Wij zijn lid van de NVM. Dat is waardevol voor ons, maar ook voor u. Zo is er een speciale afdeling consumentenvoorlichting en natuurlijk heeft de NVM een geschillencommissie.

▶ Begeleiding bij aankoop

Uw nieuwe woning moet passen als een fijne, goedzittende jas. Door ons netwerk weten we niet alleen wat er in verkoop is, maar ook wat er aankomt. Zo komen we altijd met goede ideeën en alternatieven voor het vinden van de juiste stek. We werken met een helder stappenplan en tegen een vergoeding die u in no-time terugverdient. Onderhandelen is immers ons vak en we kennen de marges. Daarom weten we bij Agnes Tomesen waar we de hakken in het zand moeten zetten zodat u één goede en eerlijke aankoop doet.

▶ Hypotheken

Deskundig financieel advies gaat verder dan het vergelijken van hypotheekrentes. Een financiering mag nooit knellen, ook niet als u ouder wordt of plotseling zonder werk komt te zitten. Daarom werken we met gerenommeerde, onafhankelijke hypotheekadviseurs. We leggen graag het contact.

▶ Beoordelingen

We zijn anders, eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar onze "Vakkundig, Vertrouwd, Verkocht!" Dat het geen loze woorden zijn, blijkt uit onze klantenbeoordelingen op Funda/ Facebook/Google. We hebben topscores en dat motiveert ons enorm. Voor u!



Vakkundig. Vertrouwd. **Verkocht!**



Welkom bij **Agnes Tomesen Makelaardij**

Bij Agnes Tomesen Makelaardij onderscheiden wij ons graag van andere makelaars. De makelaardij is een snelle wereld, wij doen graag mee op onze eigen manier en zijn daarmee succesvol. Anders? Zeker. Bij Agnes Tomesen werken betrokken mensen. Als vanzelf onderscheiden we ons van snelle jongens.

Onze aanpak is anders, doortastend.

Het aan- en verkoopproces loopt anders, persoonlijk. En het gevoel bij de deal die we voor u sluiten is anders, het is een kwestie van beleving. We zijn eerlijk en maken waar wat we beloven. Vandaar ook onze slogan: **“Vakkundig. Vertrouwd. Verkocht!”**



Team Agnes Tomesen Makelaardij staat voor u klaar



Agnes Tomesen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-51 51 32 44



Tim Stassen

NVM makelaar /
taxateur (RMT) / Partner

06-33 35 34 76



Marthe Staring

Makelaar (K-RMT)

06-34 46 43 41



Kim Nooijens

Makelaar (A-RMT)

06-42 19 45 80



Iris Prins

Commerciële binnendienst /
Vastgoedstyliste



Margot Patist

Commerciële binnendienst



Jennifer Brok

Commerciële binnendienst



Bjorn van Beek

Commerciële binnendienst



Suze Hendickx

Commerciële binnendienst



Manon van Rijsbergen

Fotograaf



Iris Ijtsma

Content Marketeer



Moos

Woefende Woning
Waardeerder

Notities



Vakkundig. Vertrouwd.
Verkocht!



AGNES TOMESSEN
MAKELAARDIJ

Bel **076 526 99 73** | tomesenmakelaardij.nl

Agnes Tomesen Makelaardij | Bredaseweg 53 | Etten-Leur