

Aalststraat 31 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



03

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

05

INDELING & PLATTEGRONDEN

13

FOTOIMPRESSIONIE

32

LOCATIE & OMGEVING

39

ALGEMENE INFO

KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 485.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

Bouwkwaliteit

Type woning:

hoekwoning

Bouwjaar:

1965

Ligging:

in kindvriendelijke wijk Biesdonk

Parkeren:

gratis parkeren in de straat

Aantal slaapkamers:

4 + kantoor

Mechanische ventilatie:

nee

Staat van onderhoud buiten:

goed

Gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte:

ca. 119 m²

Garage:

ca. 22 m²

Berging:

ca. 32 m²

Perceel

275 m²

Energie

Energie label:

C (geldig tot 2033)

Verwarming:

Stadsverwarming

Warm water:

Geiser (badkamer) en elektrische boiler (keuken), beide in eigendom

Isolatie:

Dak en spouwmuur geïsoleerd, dubbel glas

Zonnepanelen:

17

BIJZONDERHEDEN

1. Hoekwoning met extra grond: perceel in totaal 275 m²
2. Vier slaapkamers plus een apart kantoor op zolder
3. Grote garage (22 m²) met water en elektra
4. 17 zonnepanelen aanwezig
5. Open woonkamer met keuken en dubbele tuindeuren naar de tuin op het westen
6. Rolluiken en dubbel glas door de hele woning
7. Kindvriendelijke wijk Biesdonk met scholen op loopafstand



BEGANE GROND

Voortuin

Vanuit de hal, met apart toilet en meterkast, kom je in de keuken met woonkamer.

Woonkamer met woonkeuken

De muur tussen keuken en woonkamer is eruit gehaald, waardoor je nu een grote, lichte ruimte hebt met een allesbrander, gezellig en praktisch in de winter. Dubbele tuindeuren zorgen voor een directe verbinding met de grote achtertuin.



EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers

Er zijn drie slaapkamers op deze verdieping.

Slaapkamer 1 is de master bedroom met een balkondeur (ca. 3,5 x 4,5 m.).

Slaapkamer 2 ligt aan de voorzijde en heeft een wastafel (ca. 3,5 x 3,4 m.).

Slaapkamer 3 ligt aan de achterzijde (ca. 2,2 x 3,5 m.).

Badkamer

De badkamer is compleet met een ligbad, een aparte douchecabine, een wastafel en een toilet.



TWEEDE VERDIEPING

Slaapkamer en kantoor

Op de tweede verdieping ligt de vierde, royale slaapkamer (ca. 3,5 x 5,0 m.) met een dakkapel.

Ernaast is een apart kantoor (ca. 2,2 x 1,6 m.) met een dakraam dat zorgt voor daglicht.

Op de overloop is ruimte voor de wasmachine en droger, met een bergluik voor extra opslag.



TUIN

Je hebt een royale, onderhoudsvriendelijke tuin met een waterpomp. Gelegen op het westen, heerlijk genieten van de middag en avondzon met je vrienden en familie. Maar er is ook genoeg plek voor een zwembad en trampoline.

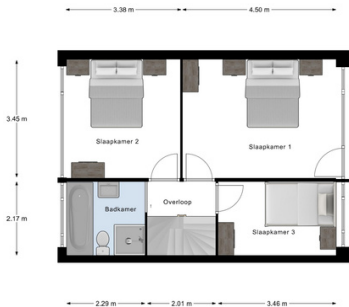
Naast de woning ligt een grote aangebouwde bergruimte, praktisch voor de fiets, caravan of het tuingereedschap.

Via een aparte dubbele poort bereik je gemakkelijk de garage (ca. 3,8 x 5,9 m.) met wateraansluiting, keukenblok, elektriciteit, een kantel deur, extra loopdeur en 2 ramen voor extra lichtinval. Dus inzetbaar voor heel veel doeleinden.



PLATTEGROND

Eerste verdieping



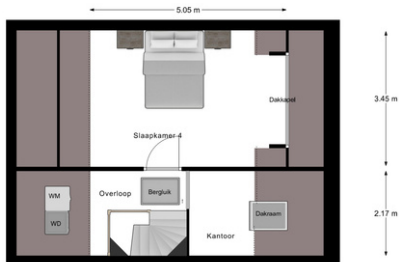
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Tweede verdieping



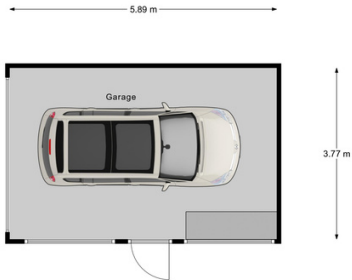
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Garage



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



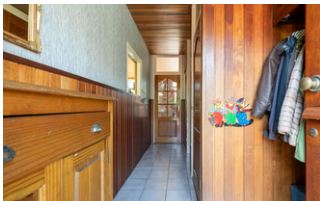
WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail









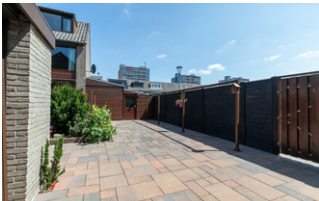










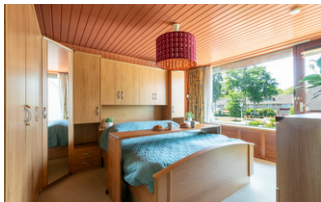






Slaapkamer 1







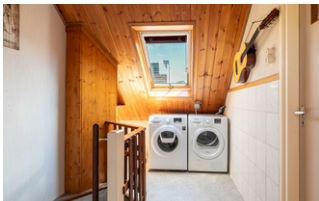
Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





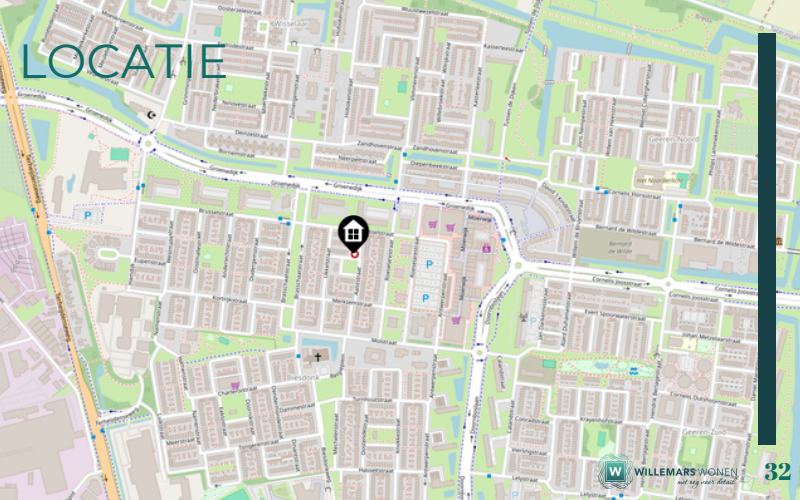
Slaapkamer 4



Kantoor



LOCATIE



WILLEMARS WONEN
met oog 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, kinderboerderij 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

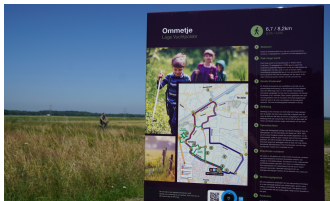
- Snelle aansluiting richting A16 en A27
- Station Breda goed bereikbaar per fiets en openbaar vervoer

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



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.







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 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