

STATIONSLAAN 1226

— 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

16

FOTOIMPRESSIE

39

LOCATIE & OMGEVING

46

ALGEMENE INFO

KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 835.000,- k.k. nog afstemmen

Aanvaarding:

in overleg

Bouwqualiteit

Type woning:

Woonhuis (herenhuis, tussenwoning)

Bouwjaar:

2021

Ligging:

In woonwijk, Stationskwartier

Parkeren:

Op eigen terrein

Aantal slaapkamers:

5

Mechanische ventilatie:

Ja (balansventilatie/WTW)

Voorzieningen:

Frans balkon, dakraam, glasvezel, zonnepanelen

Gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte:

175 m²

Technische ruimte:

5 m²

Berging:

5 m²

Perceel

108 m²

Energie

Energielabel:

A (geldig tot 17 mei 2030)

Verwarming:

Stadsverwarming, vloerverwarming begane grond

Warm water:

Centrale voorziening

Isolatie:

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas: HR++,
5 zonnepanelen

BIJZONDERHEDEN

1. Instapklaar herenhuis uit 2021 met energielabel A
2. 175 m² woonoppervlak verdeeld over vier lichte verdiepingen
3. Riante zithoek in de woonkamer dankzij de uitbouw over de volledige breedte
4. 5 slaapkamers en 2 luxe badkamers
5. Eigen parkeerplaats op eigen terrein
6. Op loopafstand van het station en de binnenstad van Breda



BEGANE GROND

Hal, woonkamer en keuken

Via de voordeur kom je binnen in de hal, met een trapkast en een apart toilet met fonteintje en een mooie dubbele nis erboven.

De woonkamer is licht en diep, met een vaste kast en een visgraatvloer die de hele begane grond doortrekt. Doordat de uitbouw de volledige breedte van het huis beslaat, is er in de woonkamer plek voor een heerlijk royale zithoek. Via de dubbele tuindeuren loop je zo de tuin in.

De open keuken is compleet: een brede inductiekookplaat, afzuigkap, oven, een kastenwand voor extra opbergruimte en een koelkast met drie vriesladen. Aan het einde van de keuken zit een bar met twee zitplaatsen.



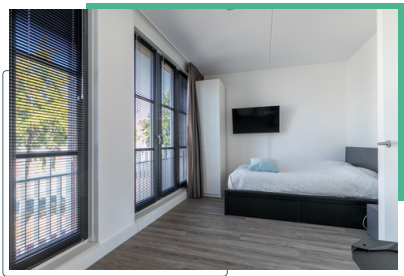
EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers

Twee ruime slaapkamers, aan de voorzijde met een Frans balkon. Veel lichtinval dus en mooi uitzicht op de omgeving (Belcrum).

Badkamer

De badkamer op deze verdieping is compleet ingericht met een ligbad, een aparte inloepdouche, een breed wastafelmeubel en een toilet.



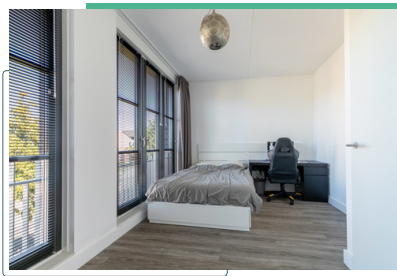
TWEEDE VERDIEPING

Slaapkamers

Nog twee royale slaapkamers, in dezelfde stijl met Frans balkon aan de voorzijde.

Badkamer en berging

Ook hier weer een eigen badkamer met aparte inloopdouche, breed wastafelmeubel en toilet, en de wasmachine en droger mooi weggewerkt achter een kastenwand.



DERDE VERDIEPING

Kantoor en multifunctionele ruimte

Bovenin vind je een aparte kantoorruimte en een grote, multifunctionele ruimte, nu ingericht als werkplek en fitnessruimte, maar even goed geschikt als extra slaapkamer, hobbyruimte of speelkamer. De overloop biedt dus ruimte om naar wens nog een kamer te creëren.

Techniek

Er is een aparte technische installatieruimte met WTW (balansventilatie), ook ideaal als extra opbergruimte.



TUIN

Achtertuintuin en parkeren

Een zonnige achtertuin op het zuiden, fraai aangelegd met een tuinzitje en veel privacy. Via de dubbele tuindeuren in de woonkamer loop je zo naar buiten.

Achterom aanwezig, en een vrijstaande houten berging (voorzien van elektra) voor extra opslag.

Daarnaast een eigen parkeerplaats op eigen terrein, vlak voor de deur. Voor het recht van overpad betaal je maandelijks € 3,- aan VVE.

In de straat is verder betaald parkeren en zijn parkeervergunningen mogelijk. Voor vrienden en familie is er ook de voordelige bezoekersregeling als parkeeroptie.



BOUW

Dit herenhuis is gebouwd in 2021 (project Drie Hoefijzers).

Je verwarmt via stadsverwarming, met vloerverwarming op de begane grond en radiatoren op de verdiepingen.

De woning is volledig geïsoleerd met dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en HR++ glas, en heeft balansventilatie (WTW).

De meterkast heeft 8 groepen, waarvan 1 kookgroep en een aparte groep voor de zonnepanelen (5 stuks).

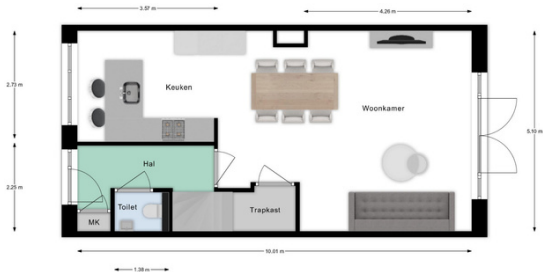
Er is tevens glasvezel.

Het energielabel is A, geldig tot 17 mei 2030.



PLATTEGROND

Begane grond



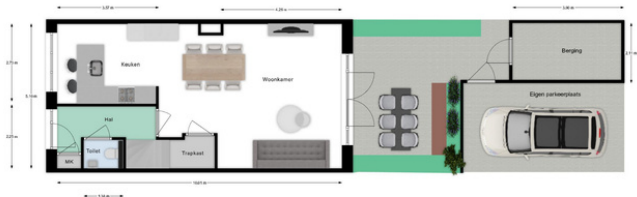
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Begane grond met tuin



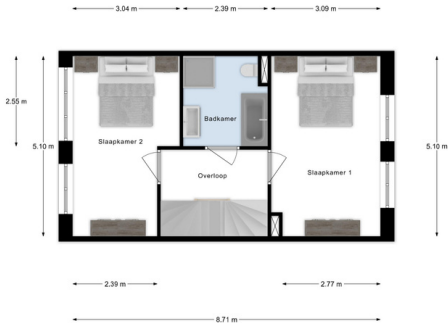
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Eerste verdieping



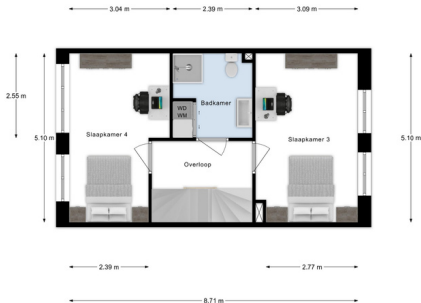
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Tweede verdieping

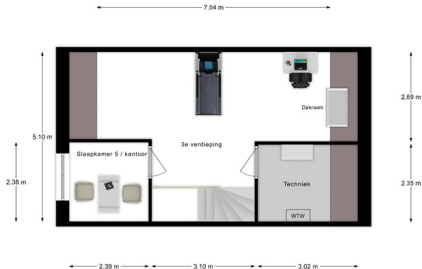


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



PLATTEGROND

Derde verdieping



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



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail























— BADKAMER 1



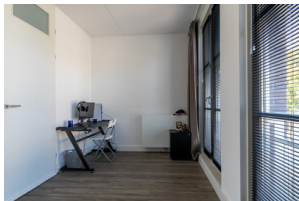
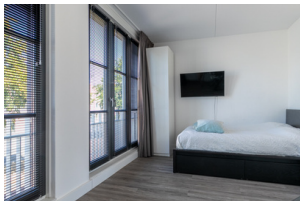




— SLAAPKAMER 1



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



— SLAAPKAMER 2

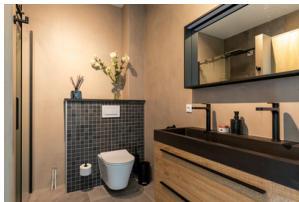


WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

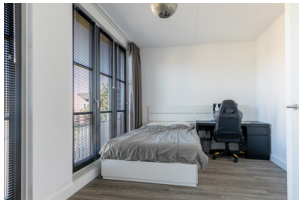
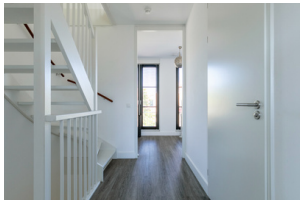


BADKAMER 2



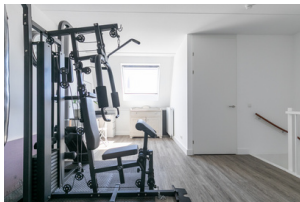






— SLAAPKAMER 4





— OVERLOOP



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



— KANTOOR / SLAAPKAMER 5



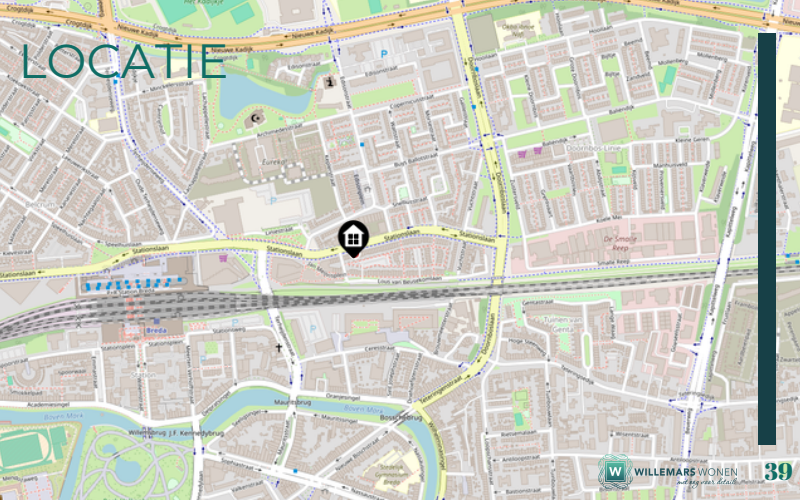
EIGEN PARKEERPLAATS







LOCATIE



WILLEMARS WONEN
met nog veel details

WONEN STATIONSKWARTIER

Wonen aan Stationslaan: dichtbij alles, snel in de Randstad

Alles dichtbij

- Het centrum van Breda op loopafstand,
- Het groen waaronder Stadspark Valkenberg en Linie
- Albert Heijn binnen twee minuten of Jumbo en Aldi aan de Belcrumweg voor je dagelijkse boodschappen
- Basic Fit om de hoek
- Basisscholen (De Liniedoorn, KBS St. Joseph en KBS Spoorzoeker) en middelbare scholen (Stedelijk Gymnasium, De Nassau en Newman)
- Creatieve en levendige Belcrum, waaronder STEK, Pier15 en Belcrum Beach

Uitstekend bereikbaar

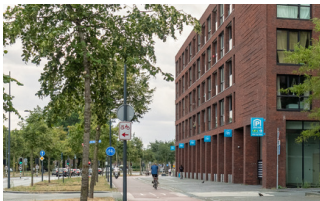
- Busstation en station Breda op loopafstand
- Via Doornboslaan en Nieuwe Kadijk autowegen naar Tilburg/Eindhoven , Utrecht en Rotterdam snel en simpel te bereiken

Energiezuinig wonen

Dit herenhuis is gebouwd in 2021 met stadsverwarming, volledig geïsoleerd 5 zonnepanelen. Het energielabel is A. Dat betekent het hele jaar comfortabel wonen.



WILLEMARS WONEN
niet zegg 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.

Het centrum van Breda ligt op enkele minuten loopafstand, bereikbaar via de wandelpromenade Willemstraat die rechtstreeks van het station naar Park Valkenberg loopt. Onderweg kom je langs de Grote Markt en de winkelstraten, waar je alle gezelligheid vindt waar Breda bekend om staat.

Daarnaast heerlijk genieten van 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