

Johanna Reintjesstraat 77 Breda



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

14

FOTOIMPRESSIONE

36

LOCATIE & OMGEVING

44

ALGEMENE INFO

KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 500.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

Bouwkwaliteit

Type woning:

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar:

1986

Ligging:

in woonwijk, doodlopende straat

Parkeren:

op eigen terrein en openbaar in de straat

Aantal slaapkamers:

4 en werkkamer/plek begane grond bij woonkamer

Mechanische ventilatie:

ja, balansventilatie met warmteterugwinning

Staat van onderhoud binnen:

goed

Staat van onderhoud buiten:

goed

Gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte:

127 m²

Overige inpandige ruimte:

27 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:

3 m²

Perceel

277 m²

Energie

Energie label:

B (geldig tot 12 augustus 2036)

Verwarming:

stadsverwarming

Warm water:

stadsverwarming

Isolatie:

dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas en hr++ glas

Zonnepanelen:

nee

BIJZONDERHEDEN

1. Doodlopende straat zonder doorgaand verkeer, met parkeervakken voor de deur
2. 127 m² woonruimte, vier slaapkamers en een aparte werkkamer op de begane grond
3. 277 m² eigen grond met een zonnige voor- en achtertuin en een volledig omheinde achtertuin
4. Eigen garage van 5,7 bij 2,8 meter met elektra
5. Eigen oprit geschikt voor twee auto's, plus een inpandige berging
6. Volledig geïsoleerd en zonder gasaansluiting: stadsverwarming en balansventilatie met warmteterugwinning
7. Station Breda-Prinsenbeek in de buurt en oprit A16 op enkele minuten rijden
8. Basisschool, kinderopvang, kinderboerderij en sportpark allemaal binnen 900 meter
9. Ruimte om te groeien: een dakkapel op de tweede verdieping levert een vijfde slaapkamer op, of verbouw de garage of berging tot eigen bedrijf of extra kamers
10. Buitenschilderwerk in 2025 uitgevoerd



BEGANE GROND

Voortuin, hal, keuken en woonkamer

Je komt binnen via de oprit met de voortuin, die meteen meer voelt dan een stukje gras. Gebakken klinkers in waaierverband, volle borders, een fruitboompje en een zithoekje in de zon.

In de hal vind je de meterkast, de trapkast, de toiletruimte en de trap naar boven. Aan de voorzijde ligt de keuken: een landelijke hoekopstelling in warm crème, met een donker werkblad, inductiekookplaat, oven, afzuigkap en een zwart-wit geblokte vloer. Boven de spoelbak kijk je zo het groen in.

De woonkamer beslaat de hele achterzijde en meet 7,6 bij 4,3 meter. De brede schuifpui haalt het licht naar binnen en brengt je in twee stappen op het terras. De mooie laminaatvloer loopt door tot in de eethoek, waar acht mensen zonder moeite aan tafel passen.



BEGANE GROND

Werkkamer, berging en garage

Direct naast de woonkamer ligt een aparte kamer van ca. 2,8 bij 2,3 meter, nu ingericht als werkkamer. Je stapt er rechtstreeks vanuit de woonkamer naar binnen. Dat werkt net zo goed als speelkamer, hobbyruimte of praktijk aan huis.

Daarachter zit een inpandige berging met elektra, groot genoeg voor je fietsen en extra opslag. Ook handig voor je motor want naast de loopdeur aan de zijkant, bevindt zich een kanteldeur aan de voorkant.

Aan de zijkant staat een tweede, aangebouwde garage van ca. 5,7 bij 2,8 meter met elektra. Aan de voorzijde een kanteldeur met loopdeur en aan de achterzijde met een loopdeur. Deze garage kan je ook verbouwen naar een multifunctionele ruimte.

De tweede garage is er in 1991 bij gebouwd, met spouw, met vergunning en met bouwtekeningen erbij.



EERSTE VERDIEPING

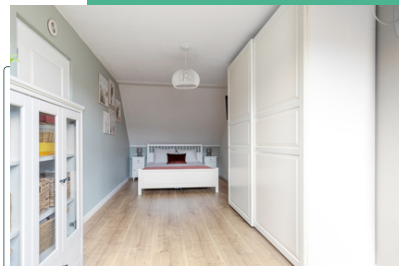
Slaapkamers

De overloop verdeelt deze verdieping in drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers en de overloop hebben dezelfde mooie laminaatvloer.

- Slaapkamer 1: 2,8 x 6,4 m, over de volle diepte, met een groot dakraam met uitzicht en een strakke afwerking
- Slaapkamer 2: ca. 4,6 x 2,8 m aan de achterzijde, ruim genoeg voor een tweepersoonsbed én een bureau
- Slaapkamer 3: 2,2 x 4,1 m aan de voorzijde, prima als kinderkamer of logeerkamer

Badkamer

De badkamer uit 2006 heeft een eigen raam, dus echt daglicht. Je vindt er een hoekdouche met deuren, een wastafelmeubel met spiegel, een handdoekradiator en een tweede toilet.



TWEEDE VERDIEPING

Vierde slaapkamer

Een vaste trap brengt je naar de vierde slaapkamer van ca. 4,5 bij 2,9 meter, met dakraam en eigen wastafel. Perfect als tienerkamer, logeerkamer of rustige werkplek boven in huis.

Extra kamer met dakkapel-optie

Daarnaast ligt een extra kamer, nu in gebruik als bergruimte. De nok is hier 1,96 meter hoog. Meerdere eigenaren in deze straat plaatsten op precies deze plek een dakkapel en maakten er een volwaardige vijfde slaapkamer van. De ruimte ligt er klaar voor.



TUIN

Voortuin

Aan de voorkant oprit voor 2 auto's met de voortuin, die meteen meer voelt dan een stukje gras. Gebakken klinkers in waaierverband, volle borders, een fruitboompje en een zithoekje in de zon. Toen de kinderen klein waren stond hier een zandbak. Een trampoline zet je er net zo makkelijk neer, en je houdt je kinderen vanuit huis in de gaten.

Aan de zijkant staat de aangebouwde garage. Deze kan je ook verbouwen naar een multifunctionele ruimte.

Achtertuin

De achtertuin ligt op het westen en meet 77 m², 7,0 meter diep en 11,0 meter breed. Hij ligt aan de woonkamer vast en is volledig omzoomd met hoge, groene hagen. Ook hier gebakken klinkers, bloeiende rozen en leibeuken. Geen inkijk, veel sfeer.



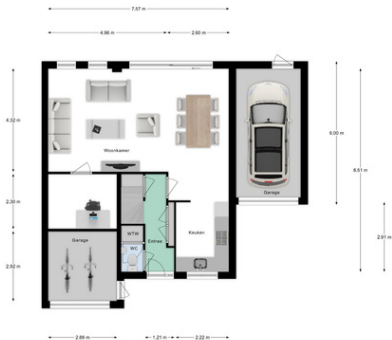
BOUWKENMERKEN

- Bouwjaar 1986, bouw tweede garage 1991
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Dubbel glas,
Ramen begane grond en 1e verdieping voorzien van HR++
- Houten kozijnen (in 2025 geschilderd)
- Dak-, muur- vloerisolatie
- Stadsverwarming voor verwarming en warm water
(huur ca. € 47,- per kwk.)
- Vloerconvector als verwarming in de woonkamer
- Groepen: 8, 3 fase aansluiting
- Mechanische ventilatie met warmte terugwinning
(WTW)



PLATTEGROND

Begane grond



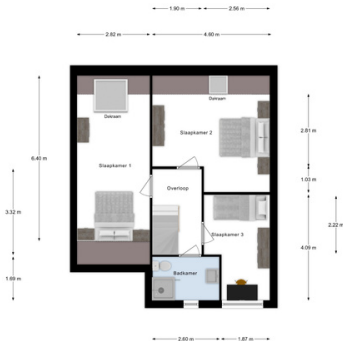
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Eerste verdieping



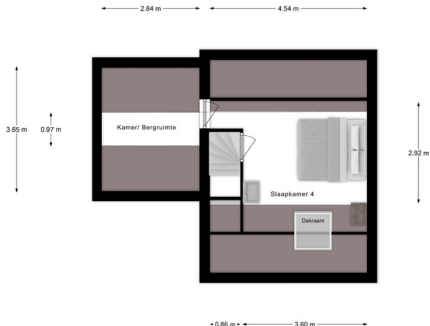
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Tweede verdieping



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



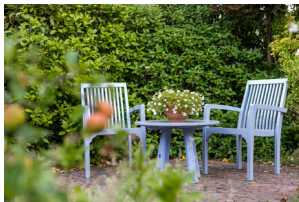
WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

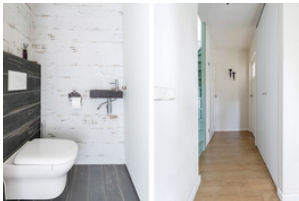


WILLEMARS WONEN
met oog voor detail











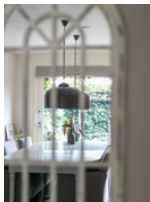




Werkkamer/plek



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail











Achtertuint



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

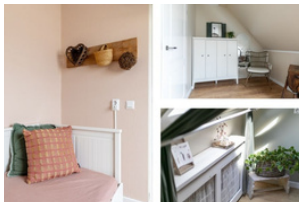


Slaapkamer 1



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

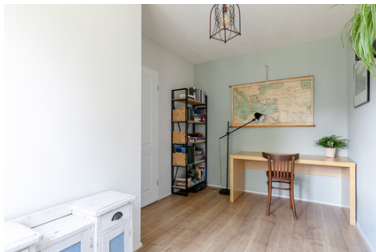




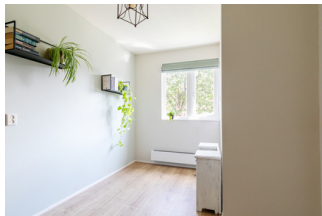
Slaapkamer 2



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



Slaapkamer 3





Badkamer



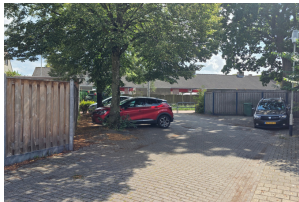
WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



Slaapkamer 4



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



LOCATIE



WONEN IN DE HAAGSE BEEMDEN

Je woont aan het einde van een doodlopende straat, met parkeervakken voor de deur en groen aan alle kanten. Lekker rustig.

Om de hoek ligt een speeltuin, op nog geen 150 meter. Loop je door, dan sta je bij kinderboerderij De Sik, die nu in herontwikkeling is. Daarachter begint landgoed Burgst, de groene long van de Haagse Beemden. Wandelen kan ook in de polder of het Haagse Beemdenbos.

Voor de dagelijkse boodschappen loop je in vijf minuten naar de Lidl aan de Kesterenlaan. Fietsen kan ook: naar het centrum van Prinsenbeek met een Jumbo, een Kruidvat, een weekmarkt, de huisarts en de apotheek. Winkelcentrum Heksenwiel ligt op vijf minuten met de auto, met ongeveer vijftig winkels, drie supermarkten en de wijkbibliotheek.

Gezinnen zitten hier goed. Kindcentrum Olympia ligt op 700 meter en combineert basisonderwijs met kinderopvang van Kober. Middelbare school Graaf Engelbrecht staat op 900 meter, en Sportpark Paradijs van WDS '19 ook op 900 meter.

Station Breda-Prinsenbeek ligt in de buurt, met de sprinter tussen Dordrecht en Arnhem. Met de auto sta je binnen een paar minuten op afrit 17 Breda-Noord van de A16. Het centrum van Breda fiets je in een kwartier.

Kortom, een hele fijne plek om te wonen.





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.



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.

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