

Thuis
begint hier

— TE KOOP

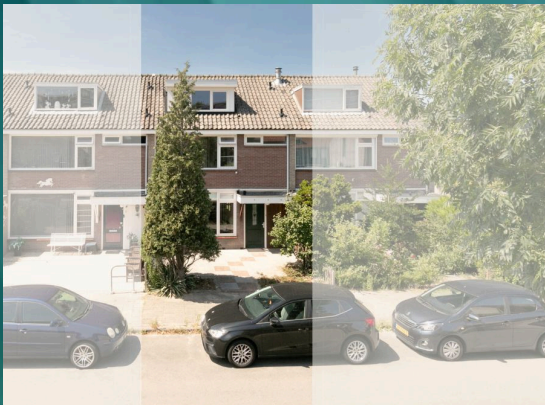
Willebroekstraat 4

BREDA



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

Corette Willemars
NVM-makelaar in Breda



TE KOOP

WILLEBROEKSTRAAT 4

BREDA



INHOUD

Wat je in deze brochure vindt

Uw makelaar	3
De woning	4
Bijzonderheden	5
De verdiepingen	6
Bouwkenmerken	9
Plattegronden	10
Foto-impressie	13
De mogelijkheden	35
De omgeving	44
Wonen in Breda	48
Algemene informatie	49



— UW MAKELAAR

Corette Willemars

WAT JE VAN MIJ MAG VERWACHTEN



Eén contactpersoon voor alles

Van bezichtiging tot sleuteloverdracht heb je mij.



Snel bereikbaar

Bel of app gerust, ook 's avonds en in het weekend.



Allround

NVM-makelaar en taxateur.

Aangesloten bij:    

VRAGEN OF WIL JE EEN BEZICHTIGING?

Bel of app 06 25 116 893



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

Willebroekstraat 4 Breda 3

Ruim en naar eigen smaak af te werken

Deze woning aan de Willebroekstraat met voor- en achtertuin biedt je 122 m² woonoppervlak met een woonkamer met veel lichtinval en volop slaapkamers: hier heb je de ruimte om echt te wonen en in te groeien. De woning wacht nog op de laatste afwerking. Ben je zelf handig, dan ligt hier een mooie kans om de woning helemaal naar eigen smaak af te maken en dat merk je terug in de prijs. Zie je de potentie maar niet handig? Geen probleem. We weten mensen die jou graag helpen van dit huis jouw thuis te maken.

VRAAGPRIJS

€ 375.000,- k.k.

in overleg

Woonoppervlak 122 m²

Perceel 174 m²

Inhoud 380 m³

Bouwjaar 1968

Slaapkamers 4

Energie label B (tot 24-07-2036)

Wat dit huis bijzonder maakt

- 01 Drie volwaardige woonlagen met in totaal 122 m² woonoppervlak en vier slaapkamers, kantoorplek en inbandige berging
- 02 Doorzonwoonkamer met veel lichtinval en een loopdeur naar de tuin
- 03 Zonnige achtertuin op het westen, met achterom en een eigen stenen berging
- 04 Vernieuwde meterkast met 8 groepen, energielabel B
- 05 Rustige, kindvriendelijke ligging in Wisselaar, dichtbij winkelcentrum Hoge Vucht en de Vuchtpolder





DE VERDIEPINGEN

Begane grond

Je stapt binnen in de entree, met een handige kast bij de voordeur. Vanuit de hal, met een gemoderniseerd toilet met fonteintje en een trapkast voor extra opbergruimte, loop je zo de woonkamer in.

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.

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	7,8 x 3,8 m
-----------	-------------

Keuken	3,3 x 2,3 m
--------	-------------



Eerste verdieping

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 1 en 2 zijn afgewerkt met mooie sierplafonds die je het gevoel geven dat je op vakantie bent.

De badkamer is royaal van formaat en beschikt over een ligbad, wastafel met meubel en toilet. De inrichting is gedateerd, maar juist de ruimte biedt volop mogelijkheden om hier jouw droombadkamer te realiseren. (Zie ook de pagina met mogelijkheden.)



Tweede verdieping

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 thuiskantoor.

Hoe de woning is gebouwd

ALGEMEEN

Type	Woonhuis
Bouwjaar	1968
Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuintuin en voortuin

ISOLATIE

Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie
Glas	Merendeels HR en dubbel glas (voordeur en bovenraampjes enkel glas)

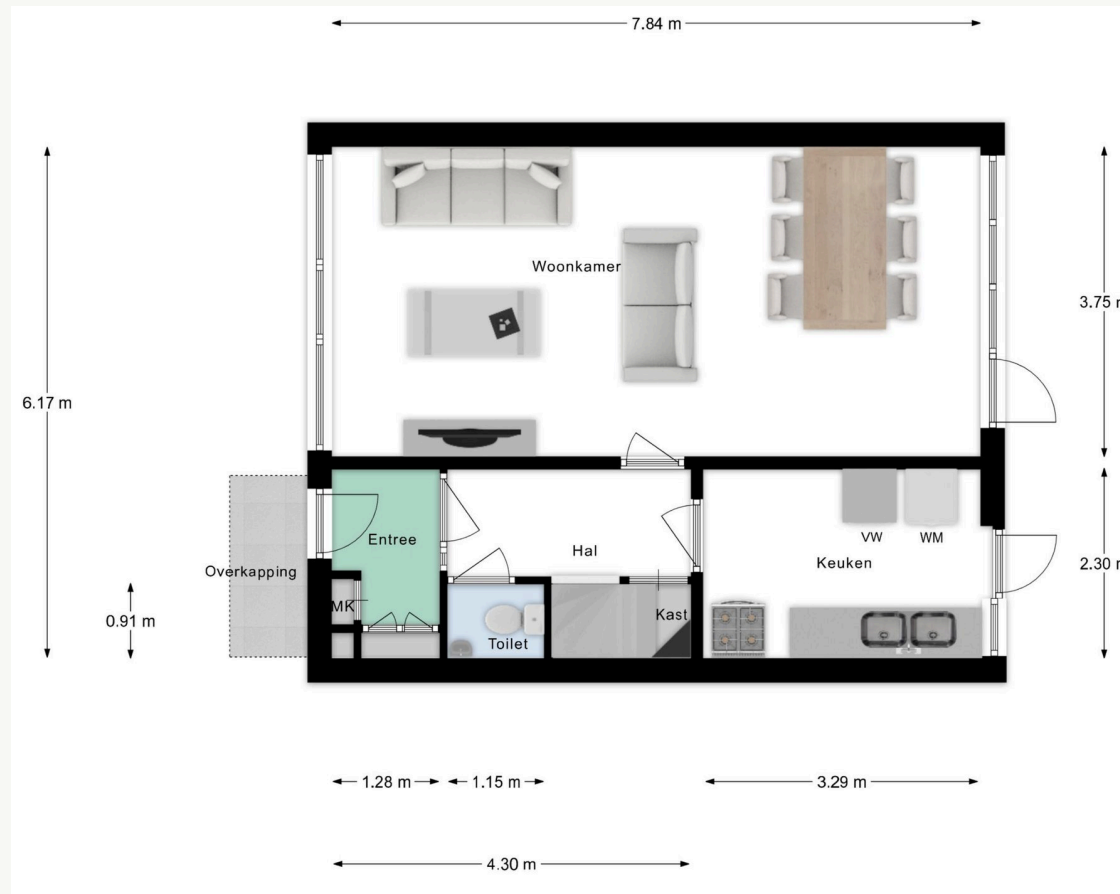
INSTALLATIES

Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Elektrische boiler huur
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie

ENERGIE

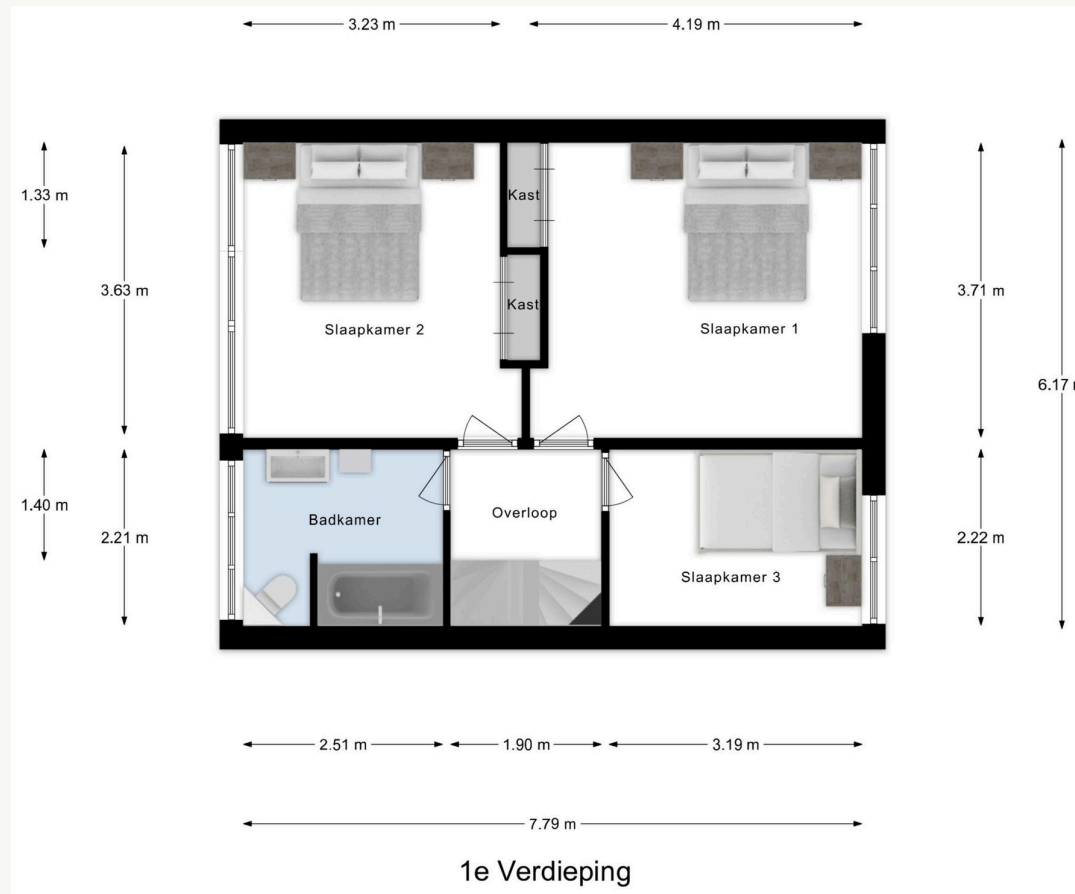
Energie label	B (tot 24-07-2036)
---------------	--------------------

Begane grond



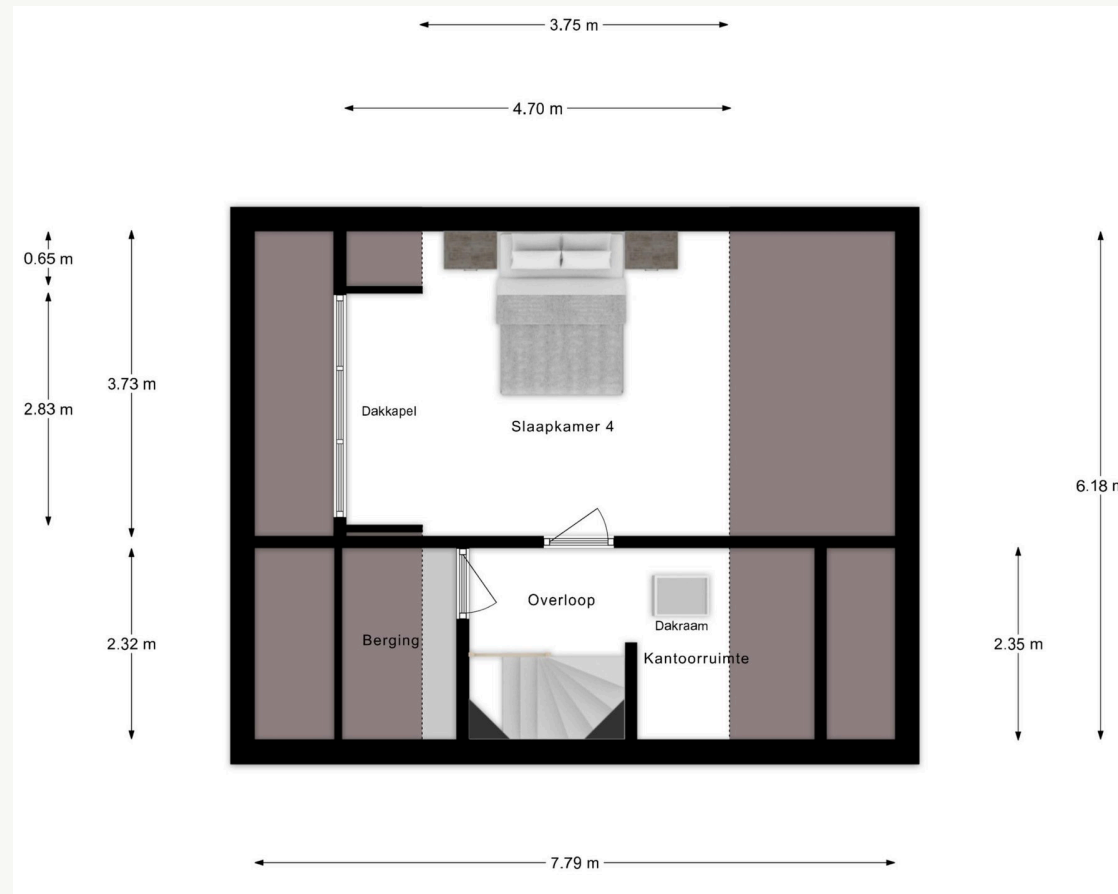
Getekend volgens de branchebrede meetinstructie. Aan de maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



Getekend volgens de branchebrede meetinstructie. Aan de maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



Getekend volgens de branchebrede meetinstructie. Aan de maten kunnen geen rechten worden ontleend.













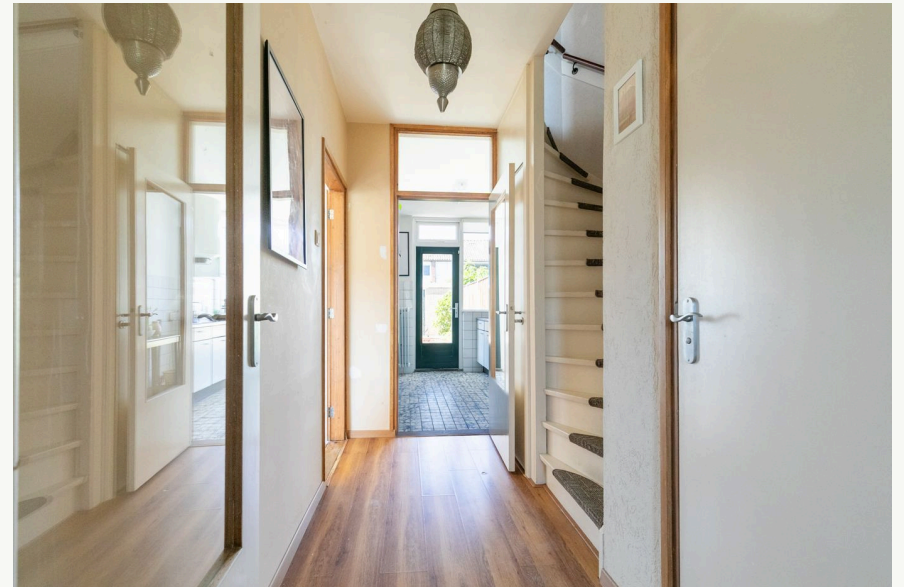
































Woonkamer

Door het plaatsen van tuindeuren haal je de tuin nog meer naar binnen. Bij de keuken zie je ook opties van open keukens. Ook supergaaf.

NU



STRAKS



Impressie van een mogelijke indeling. Aan deze visualisatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Keuken

De keuken is gedateerd maar ruim. Hierdoor kan je een moderne nieuwe keuken maken met veel mogelijkheden. Ook een open keuken is mogelijk.

NU



STRAKS



Impressie van een mogelijke indeling. Aan deze visualisatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Keuken

NU



STRAKS



Impressie van een mogelijke indeling. Aan deze visualisatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Open keuken

Door het verwijderen van muur creëer je extra ruimte.

NU



STRAKS



Impressie van een mogelijke indeling. Aan deze visualisatie kunnen geen rechten worden ontleend.

DE MOGELIJKHEDEN

NU



STRAKS



Impressie van een mogelijke indeling. Aan deze visualisatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Badkamer

Royaal van formaat, alle aansluitingen met natuurlijk lichtinval, maar gedateerd. Maak hier je droombadkamer van.

NU



STRAKS



Impressie van een mogelijke indeling. Aan deze visualisatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Slaapkamer 2e verdieping

De basis van slaapkamer is gedaan: nieuwe dakkapel, vloer- en dakisolatie. Nu nog de afwerking.

NU



STRAKS



Impressie van een mogelijke indeling. Aan deze visualisatie kunnen geen rechten worden ontleend.

NU



STRAKS



Impressie van een mogelijke indeling. Aan deze visualisatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kantoor 2e verdieping

Al bijna klaar: Alleen nog stuken en verven.

NU



STRAKS



Impressie van een mogelijke indeling. Aan deze visualisatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Wonen in Wisselaar

Wonen in Wisselaar betekent: rustig aan een woonstraat, maar alles binnen handbereik. Het vernieuwde winkelcentrum Hoge Vucht ligt op loopafstand, met meer dan 60 winkels, drie grote supermarkten en gratis parkeren voor je dagelijkse boodschappen.

Voor de kinderen zijn er basis- en middelbare scholen in de buurt, waaronder basisscholen Kindcentrum De Wisselaar en het Noorderligt, middelbare school Newman, en op wandelafstand vind je Kinderboerderij Parkhoeve aan de rand van de Vuchtpolder een prachtig, waterrijk natuurgebied met wandelroutes van ruim 6,5 kilometer.

Breda-centrum bereik je makkelijk: met de auto via de noordelijke rondweg, fiets en met bus.

Via Groenendijk zit je zo op de uitvalswegen naar Rotterdam, Tilburg en/of Utrecht.

Zin om te zien wat jij van deze woning kunt maken? Bel of app gerust met NVM-makelaar Corette Willemars, of vraag direct een bezichtiging aan via Funda of www.willemarswonen.nl.

Basisschool	650 m
-------------	-------

Middelbare school	1,5 km
-------------------	--------

Supermarkt	450 m
------------	-------

Station	3,2 km
---------	--------

Snelwegafrit	1,8 km
--------------	--------

Speeltuin	100 m
-----------	-------

Zwembad de Wisselaar + Sportpark	1,5 km
----------------------------------	--------





Gezellig, historisch en altijd wat te doen

Wie Breda zegt, zegt gezelligheid. Bruisende winkelstad, historische monumenten, musea en volop evenementen.

Het centrum ligt op loopafstand, via de wandelpromenade Willemstraat naar Park Valkenberg. Onderweg kom je langs de Grote Markt en de winkelstraten.

In stadspark Valkenberg kun je lunchen, wandelen en in de zomer genieten van concerten.



Hoe het verkoopproces werkt

BEZICHTIGING

Ik doe alle bezichtigingen zelf. Je kunt een afspraak maken via de website, per telefoon of per app, ook in de avond en in het weekend.

DE VRAAGPRIJS

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper is niet verplicht een bod te accepteren, ook niet als het gelijk is aan de vraagprijs.

BIEDEN

Een bod doe je bij mij, mondeling of schriftelijk. Naast het bedrag tellen ook de datum van overdracht en de voorwaarden mee in de afweging.

WANNEER IS DE KOOP ROND

Pas als koper en verkoper allebei de koopakte hebben getekend. Een mondelinge afspraak is bij een woning niet bindend.

DRIE DAGEN BEDENKTIJD

Als particuliere koper heb je drie dagen wettelijke bedenktijd. Die begint zodra je de getekende koopakte ontvangt. Binnen die drie dagen kun je de koop zonder opgaaf van reden ongedaan maken.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Bijvoorbeeld voor de financiering of een bouwkundige keuring. Spreek die af vóór je bod wordt geaccepteerd, en laat ze opnemen in de koopakte.

KOSTEN KOPER

De overdrachtsbelasting, de kosten van de notaris en het kadaster zijn voor rekening van de koper. De makelaarskosten van de verkoper niet.

WAARBORG SOM

Meestal 10 procent van de koopsom, te storten bij de notaris of af te dekken met een bankgarantie. De termijn staat in de koopakte.

OPLEVERING

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Wat blijft, meegaat of overgenomen kan worden staat in de lijst van zaken bij deze brochure.

NOTARISKEUZE

De koper kiest de notaris, binnen twee weken na het tekenen van de koopakte en binnen een half uur rijden van de woning. Kosten die de notaris bovenop het gangbare tarief bij de verkoper in rekening brengt, zijn voor de koper. Kiest de koper niet op tijd, dan kiest de verkoper.

ONDERZOEKSP LICHT

Als koper onderzoek je zelf alles wat voor jou van belang is. Twijfel je ergens over, stel dan je vraag of laat het onderzoeken vóór je een bod doet.

DE VIERKANTE METERS

Het woonoppervlak is gemeten volgens de branchebrede meetinstructie, maar blijft indicatief. Zijn de exacte vierkante meters voor jou doorslaggevend, meet de woning dan zelf na.

VERANTWOORDING

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de genoemde maten, oppervlakten en gegevens kun je geen rechten ontleen. Ik aanvaard daarvoor geen aansprakelijkheid.

— WILLEMARS WONEN

Je huis verkopen met rust, aandacht en resultaat

Corette Willemars

NVM-MAKELAAR · VERKOOPSTYLISTE · TAXATEUR



Eerlijk advies

Onderbouwde waarde, geen verkooppraatjes.



Persoonlijke begeleiding

Altijd direct contact met mij, ook in het weekend.



Verkoopstyling die werkt

Meer kijkers, meer biedingen.



TELEFOON

076 888 50 18

06 25 116 893

E-MAIL

info@willemarswonen.nl

WEBSITE

willemarswonen.nl

KANTOOR

Heilaarpark 9, Breda