# Breda

Meidoornstraat 130

woonschuijt makelaars

te koop

Vraagprijs

**€ 423.800,- k.k.**

# Jouw Makelaar

**Maak kennis met de makelaar in Zevenbergen**

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij WoonSchuijt Makelaars dagelijks voor gaan.

Wil jij een actieve makelaar die met succes voor jou aan de slag gaat? Ontdek dan wat WoonSchuijt Makelaars voor jou kan betekenen. Voor huizenbezitters die vakkundig en voor de juiste prijs hun huis willen verkopen. Voor klanten die een gecertificeerde NWWI taxatie willen laten uitvoeren. En voor woningzoekers die hun droom willen verwezenlijken. Wat jouw wens ook is, wij hebben een op maat gemaakte oplossing.

**Daniël van de Woestijne**

NVM Makelaar

06 81 37 39 63
daniel@woonschuijt.nl

# Omschrijving

INSTAPKLAAR EN VERNIEUWD WONEN IN BREDA
Een huis waar je niet eerst maanden hoeft te verbouwen, maar waar je juist snel je eigen plek van kunt maken. Dat is Meidoornstraat 130 in Breda. Deze tussenwoning uit 1962 is de afgelopen periode gerenoveerd en beschikt onder meer over een gloednieuwe keuken en badkamer, drie slaapkamers, vloerverwarming op meerdere plekken en een opvallend ruime vrijstaande stenen schuur. Tel daar de verzorgde achtertuin op het westen bij op en je hebt een compleet huis dat goed past bij starters en jonge doorstromers.

GLOEDNIEUWE KEUKEN EN FIJNE LEEFRUIMTE
Op de begane grond vind je een fijne leefruimte waar wonen en koken prettig samenkomen. De woonkamer heeft houten kozijnen met dubbele beglazing en aan de achterzijde zorgt de schuifpui voor een directe verbinding met de tuin. Hierdoor haal je op mooie dagen buiten gemakkelijk bij binnen. Extra comfortabel is de vloerverwarming op de begane grond.

De keuken is volledig vernieuwd en klaar voor dagelijks gebruik. De inrichting is modern en praktisch, met een inductiekookplaat en geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast, vrieskast en combi-oven. Soft-close laden en kasten maken het geheel netjes af. De aanwezige inbouwspots zorgen voor een rustige uitstraling en goede verlichting.

Ook het toilet op de begane grond sluit aan bij de verzorgde staat van het huis. Het is volledig betegeld en uitgevoerd met een hangend toilet, fonteintje en ventilatie. De meterkast telt acht groepen en twee aardlekschakelaars en beschikt over een hoofdschakelaar.

Wie een huis zoekt waar de grote werkzaamheden al zijn uitgevoerd, kan hier dus snel verder met inrichten en wonen.

DRIE SLAAPKAMERS EN NIEUWE BADKAMER
De eerste verdieping biedt twee slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van houten kozijnen met dubbele

woonschuijt makelaars

# Omschrijving

beglazing. De betonnen verdiepingsvloer vormt een degelijke basis en de kamers zijn flexibel te gebruiken. Denk aan een ruime hoofdslaapkamer, kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

Op deze verdieping vind je ook de vernieuwde badkamer. Hier is gekozen voor veel comfort, met zowel een ligbad als een aparte inloopdouche. Verder beschikt de badkamer over een tweede toilet, een wastafel met meubel en afzuiging. Ook hier is vloerverwarming aanwezig, prettig tijdens de koudere maanden.

Via de houten trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer, voorzien van een kiepraam met ouder dubbel glas. De knieschotten bieden praktische bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Ook de aansluiting voor de wasmachine bevindt zich op deze verdieping. Daarnaast is er nog een opbergruimte.

Met drie slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen biedt het huis voldoende mogelijkheden voor wie alleen begint en extra ruimte zoekt, maar ook voor een stel dat wil doorgroeien of regelmatig thuiswerkt.

WESTELIJKE TUIN MET GROTE SCHUUR

De achtertuin is verzorgd aangelegd en ligt op het westen. Dat betekent dat je hier juist later op de dag goed van de zon kunt genieten. Vanuit de woonkamer stap je via de schuifpui rechtstreeks de tuin in, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn.

Een belangrijk pluspunt is de grote vrijstaande stenen schuur. Deze is voorzien van elektra én beschikt over een vliering. Daardoor heb je hier veel extra ruimte voor fietsen, gereedschap, hobbyspullen en opslag. Voor wie graag klust of simpelweg behoefte heeft aan meer bergruimte, is dit een bijzonder praktische toevoeging.

Aan de achterzijde van het huis zijn rolluiken aanwezig. Verder beschikt het huis over mechanische ventilatie, een rookkanaal, tv-kabel en een dakraam. De verwarming en het warme water worden verzorgd door een Vaillant ecoTEC exclusive cv-ketel uit 2022. Naast de vloerverwarming beneden en in de badkamer zijn er radiatoren aanwezig.

Het huis heeft een zadeldak met dakisolatie en is deels voorzien van dubbele beglazing. Voor de auto is er openbaar parkeren in de straat en omgeving.

PRAKTISCH WONEN IN DE WIJK TUINZIGT

De Meidoornstraat ligt in Tuinzigt, aan de westkant van Breda. De buurt bestaat voor een belangrijk deel uit eengezinswoningen die in de jaren zestig zijn gebouwd. Kenmerkend voor delen van Tuinzigt zijn de ruime opzet en groene plekken tussen de bebouwing. Daarmee woon je hier in een echte woonwijk, terwijl de voorzieningen van Breda goed bereikbaar blijven.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Aan de Cypresstraat ligt Jumbo op ongeveer 170 meter van dit deel van de Meidoornstraat. Ook voor gezinnen of kopers die daar in de toekomst rekening mee willen houden, liggen voorzieningen dichtbij. Zo bevindt Kbs De Boomgaard zich op ongeveer 400 meter afstand.

Ook de rest van Breda is vanuit hier goed bereikbaar. Het centrum ligt op fietsafstand en voor een treinverbinding kun je terecht bij Station Breda. Vanaf de Meidoornstraat is het station ongeveer 3,1 kilometer verderop.

Die combinatie maakt de ligging interessant voor starters en jonge doorstromers: dagelijkse voorzieningen dichtbij, voldoende aansluiting met de rest van de stad en een huis met drie slaapkamers waarin je niet direct uit je ruimte groeit. Na het werk



woonschuijt makelaars

woonschuijt makelaars

# Kenmerken

| Woonoppervlakte | Bouwjaar | Slaapkamers | Perceeloppervlakte |
|---|---|---|---|
| 105 m² | 1962 | 3 | 165 m² |

| | |
|---|---|
| **Soort** | eengezinswoning |
| **Type** | tussenwoning |
| **Aantal kamers** | 4 |
| **Woonoppervlakte** | 105 m² |
| **Perceeloppervlakte** | 165 m² |
| **Inhoud** | 378 m³ |
| **Bouwjaar** | 1962 |
| **Tuin** | noordwest |
| **Verwarming** | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2022) |
| **Isolatie** | dakisolatie, dubbel glas |

woonschuijt makelaars

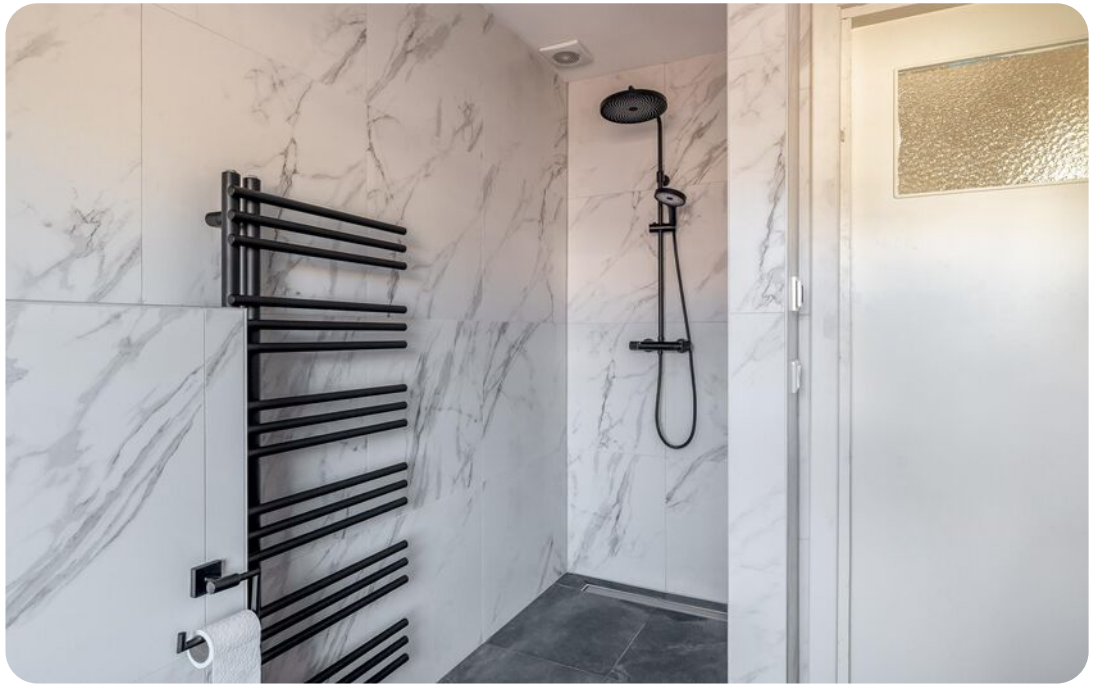
woonschuijt makelaars

woonschuijt makelaars

woonschuijt makelaars

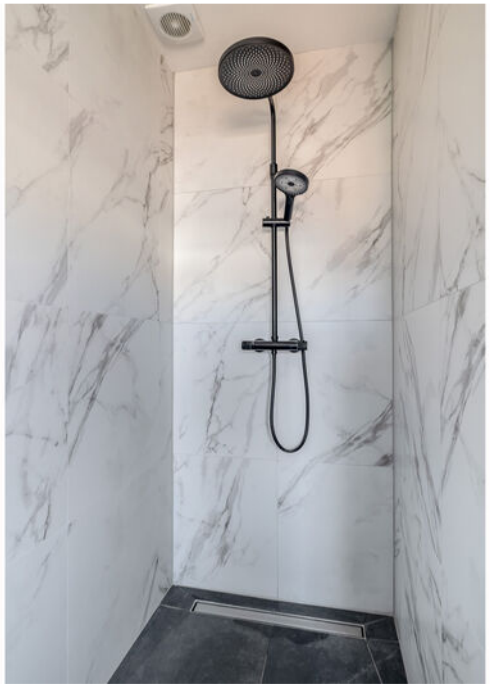
woonschuijt makelaars

woonschuijt makelaars





woonschuijt makelaars



woonschuijt makelaars

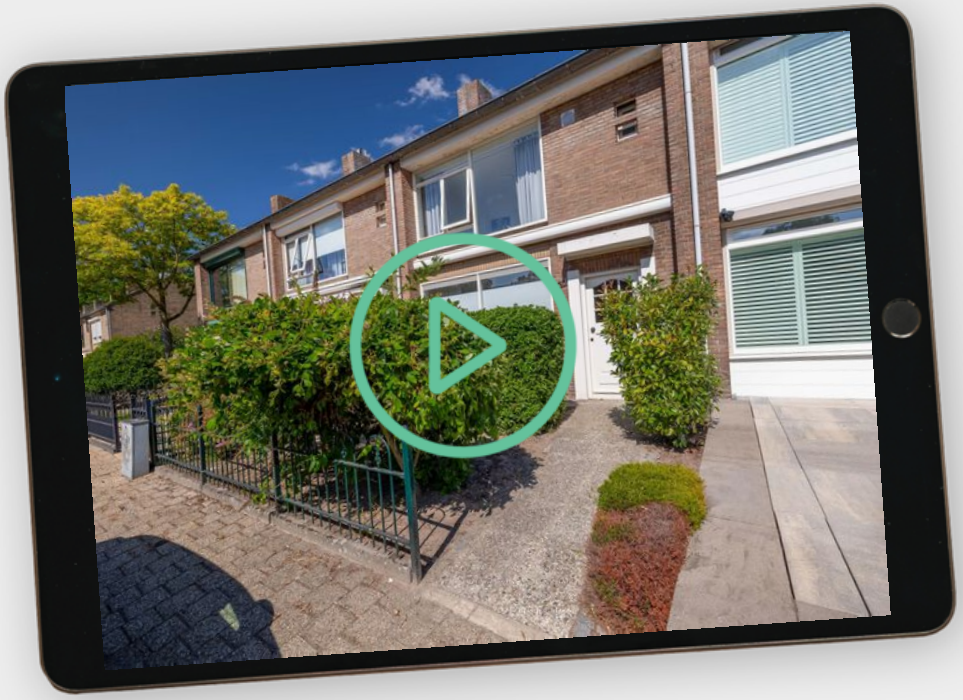
woonschuijt makelaars

woonschuijt makelaars

woonschuijt makelaars

# Virtueel›bezichtigen›

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



woonschuijt›
makelaars›

# Kadastrale›gegevens›

**Adres**
Meidoornstraat 130

**Postcode/plaats**
4814 KG Breda

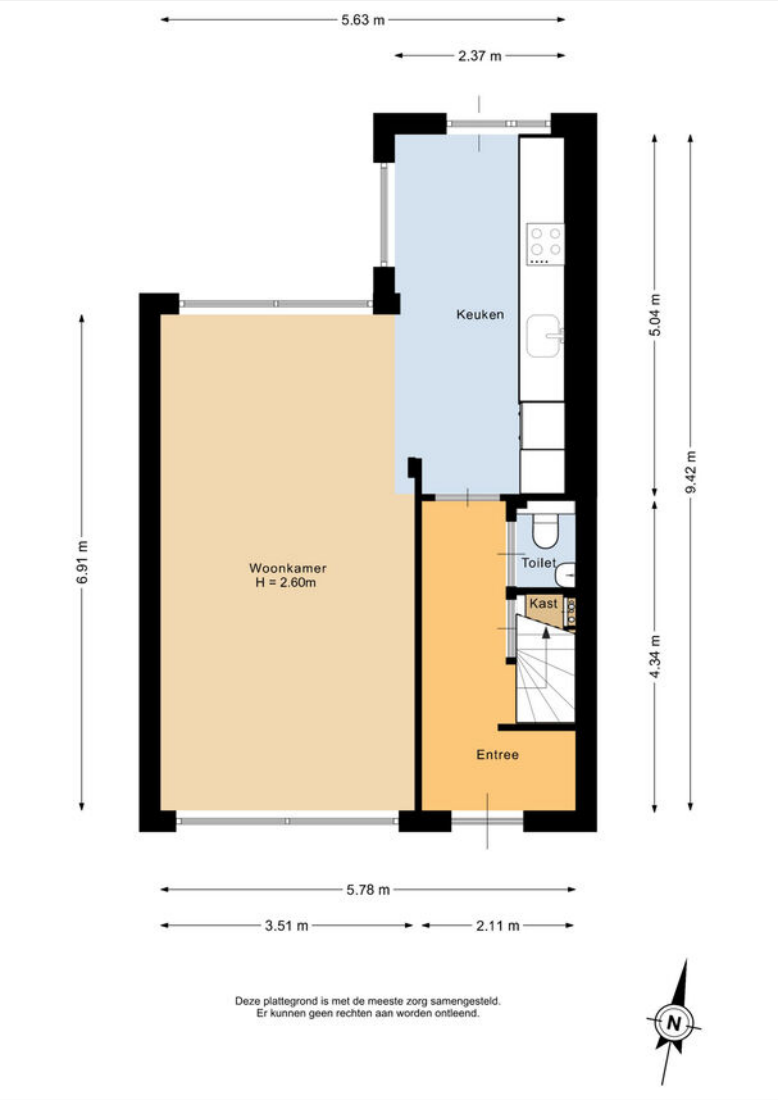
**Sectie/perceel**
Sectie E, nummer 5523

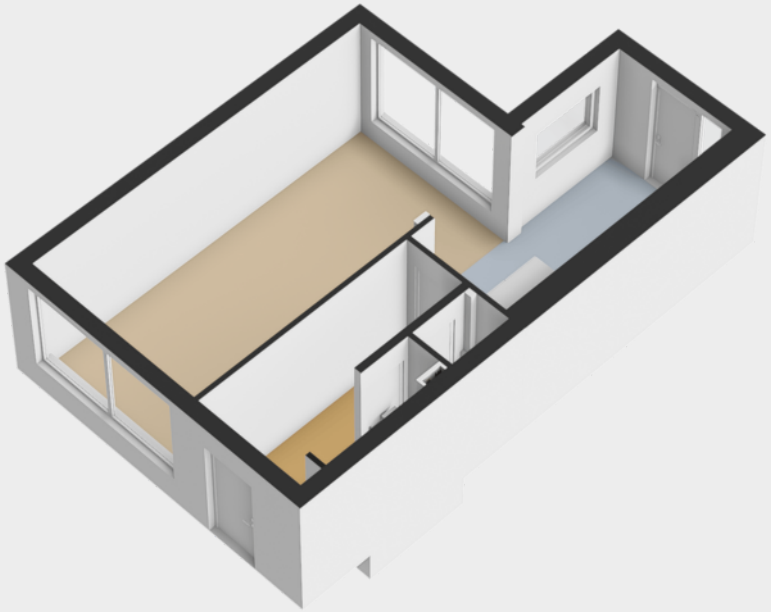
**Kadastraal eigendom**
Volle eigendom

**Perceelppervlakte**
165 m²

woonschuijt› makelaars›

# Plattegrond

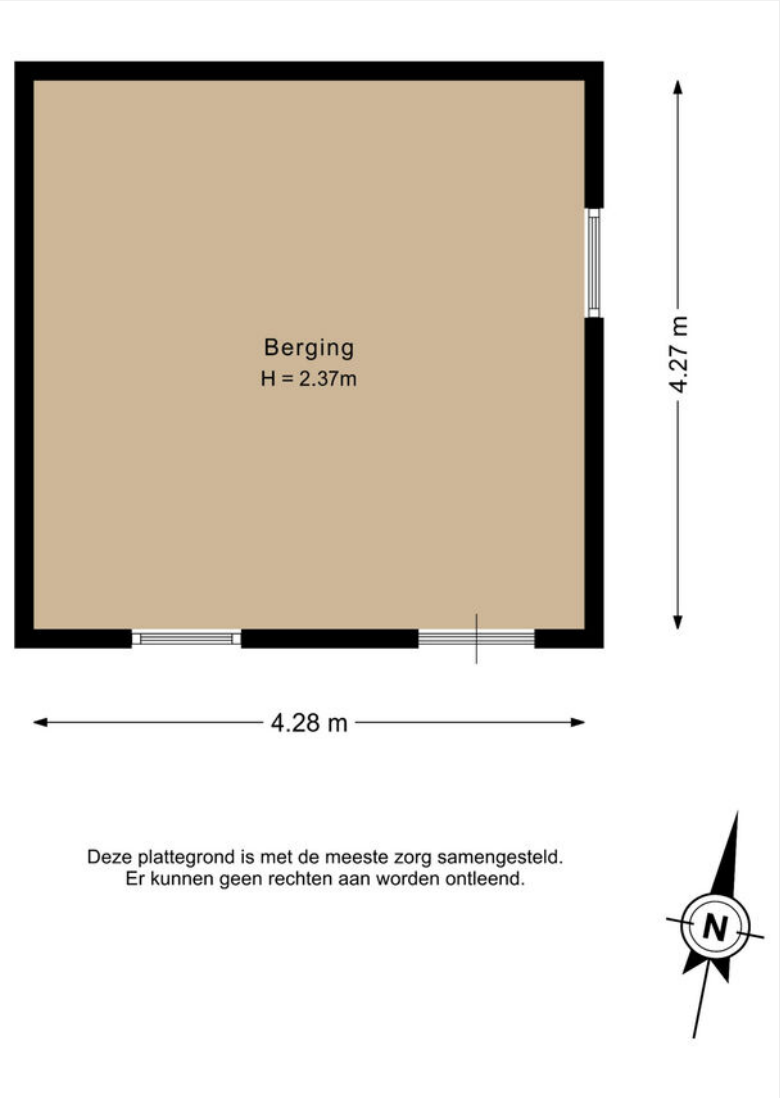




woonschuijt makelaars

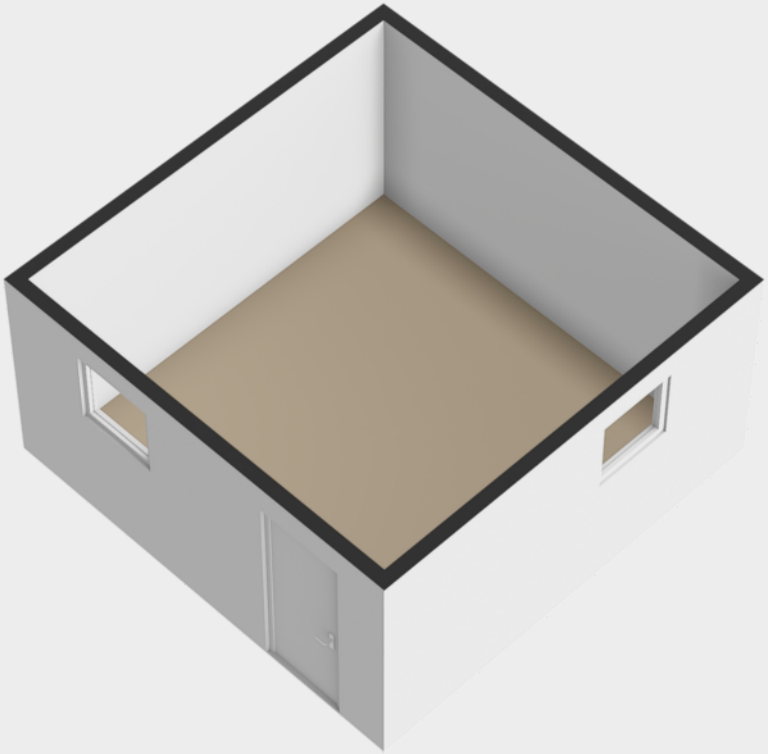
# Plattegrond›

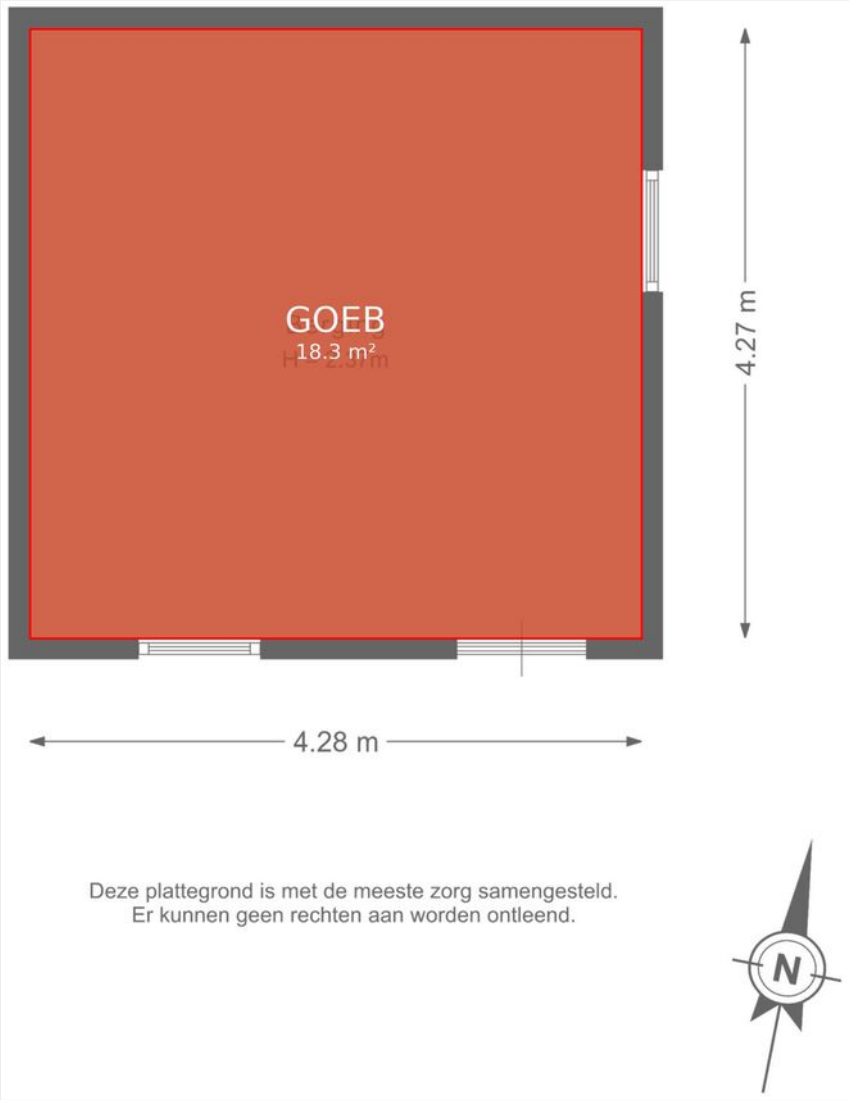





woonschuijt›
makelaars›

# Plattegrond

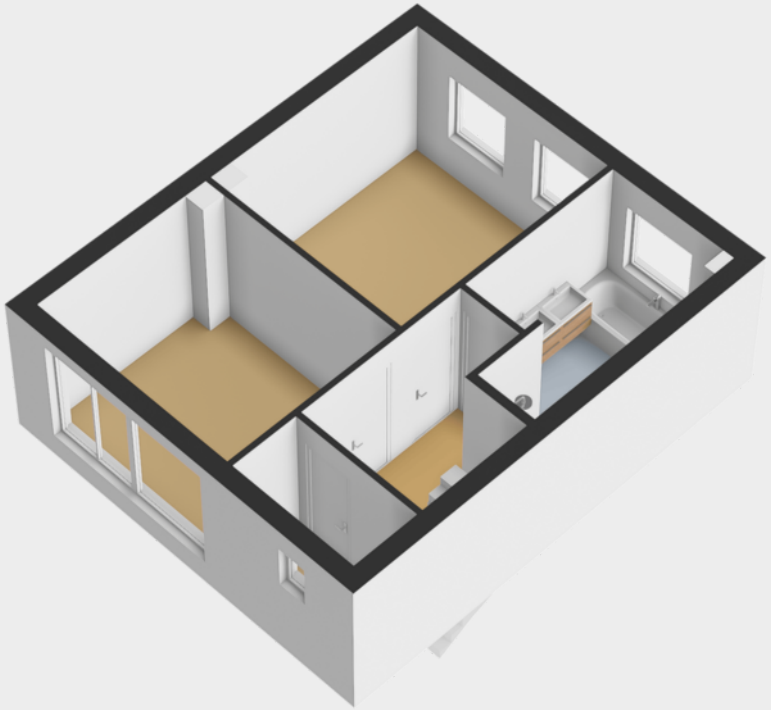







woonschuijt makelaars

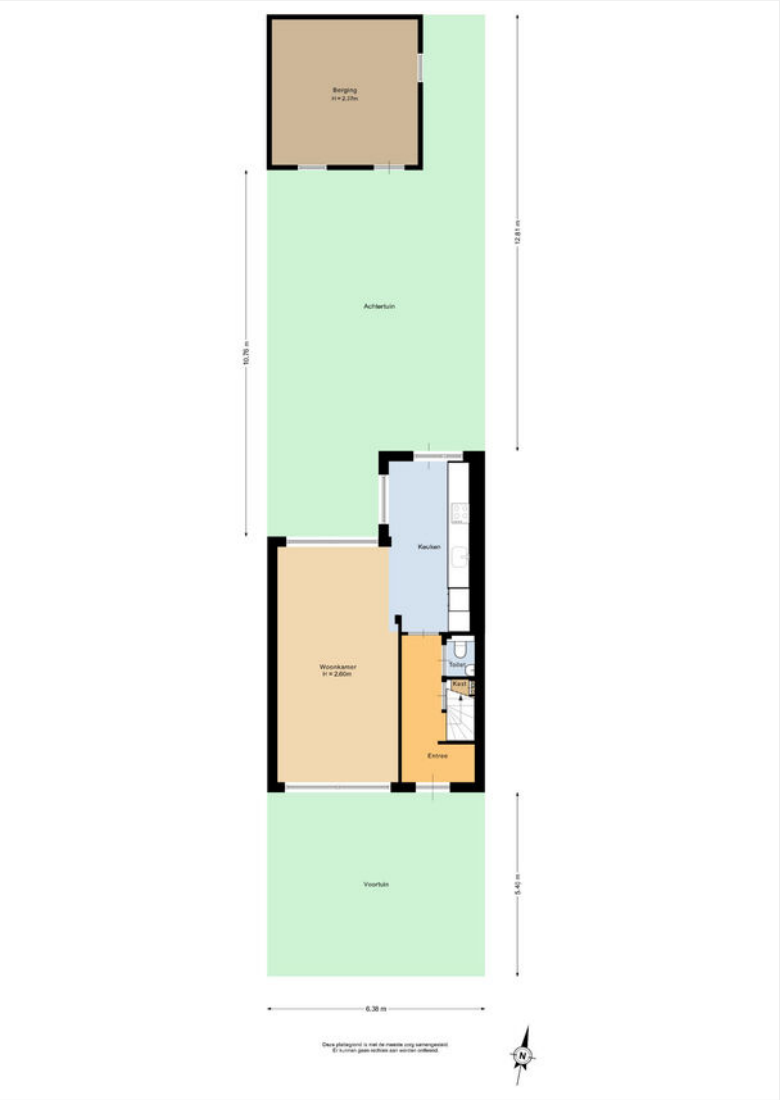
# Plattegrond





woonschuijt makelaars

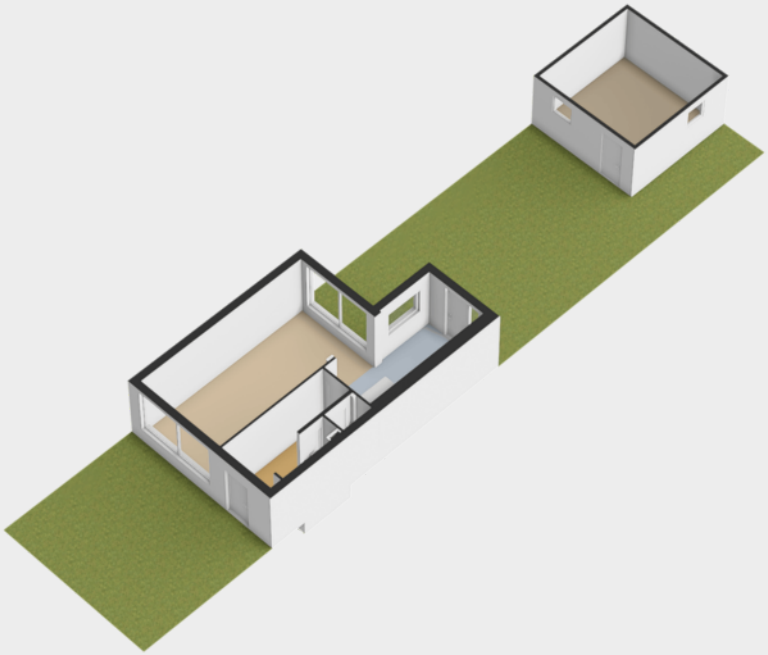
# Plattegrond›

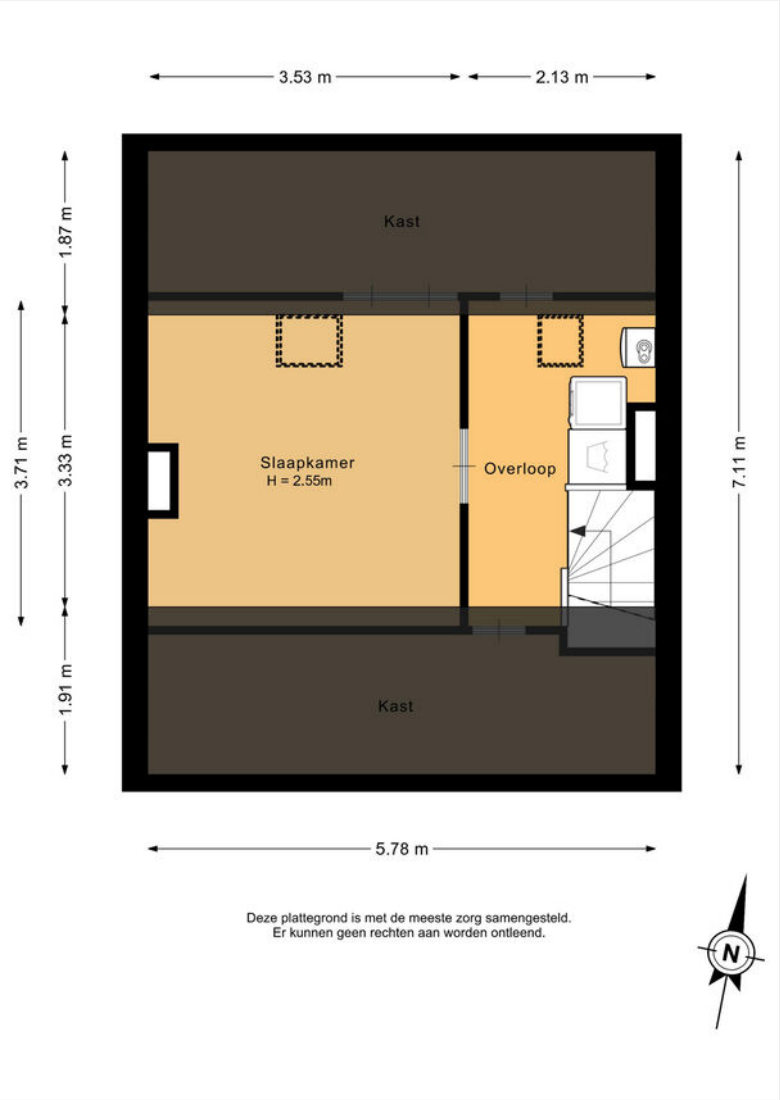





woonschuijt›
makelaars›

# Plattegrond

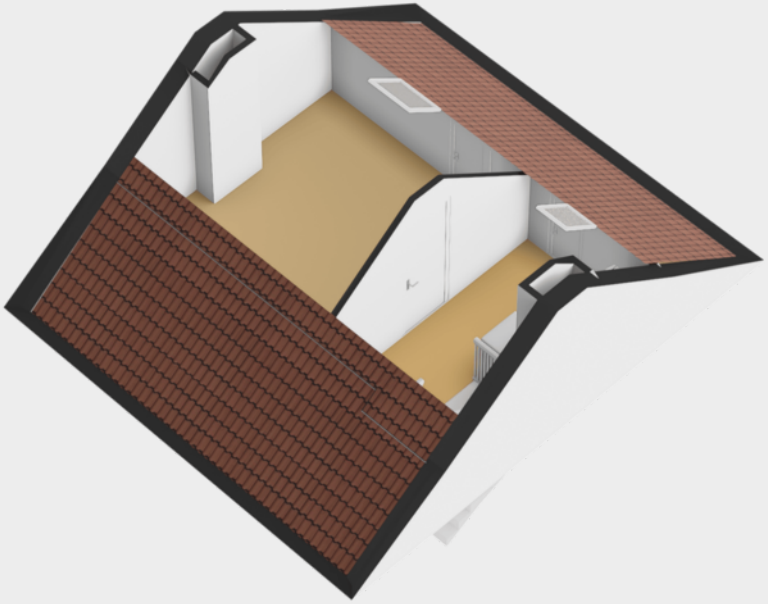


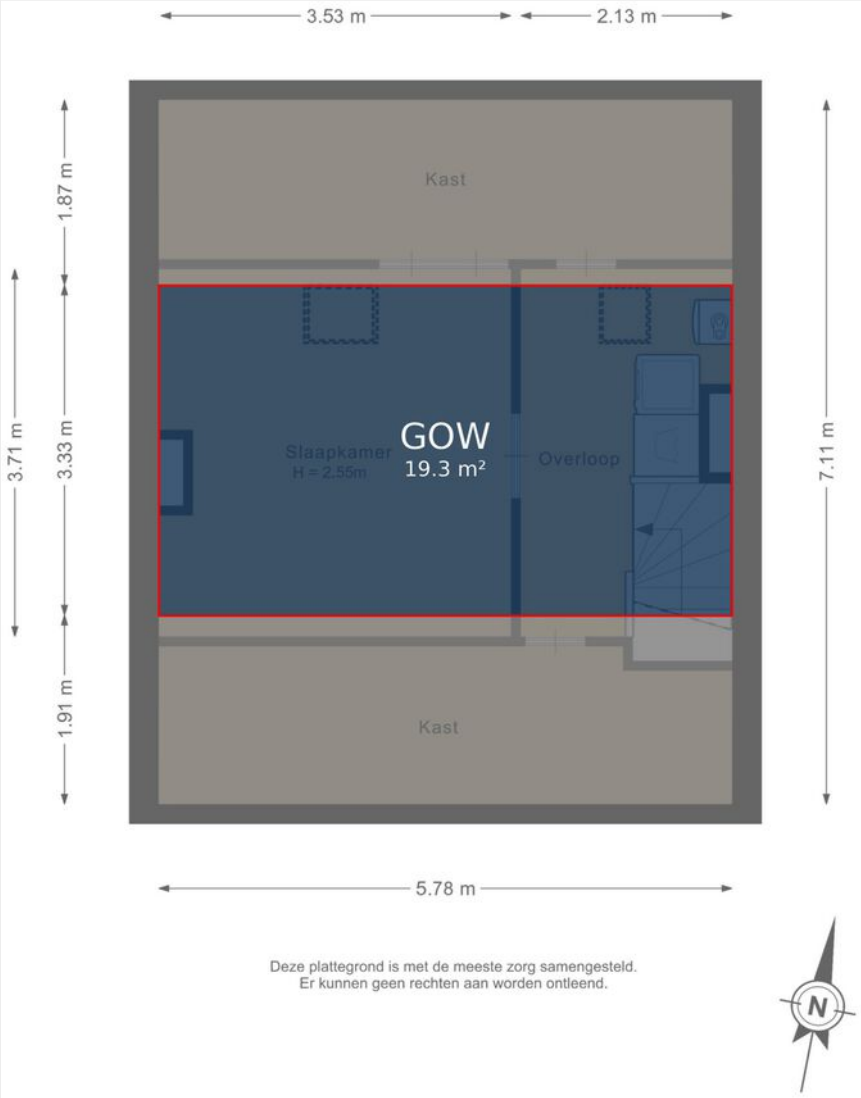





woonschuijt makelaars

# Plattegrond








woonschuijt makelaars

# Aankoopbegeleiding›

**Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen**
In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio en vergroten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling -in nauw overleg met jou- begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijg je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

**Wij handelen volledig in jouw belang:**
- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt

woonschuijt› makelaars›

# Ook verkopen?›

**Ook jouw huis goed verkopen?**
Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

**Thuis in jouw straat**
Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Noord-Brabant, Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

**Wij kennen de waarde van jouw huis**
Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

**Neem contact op met onze vestiging:**

WoonSchuijt Makelaars
Molenstraat 12
4761 CK Zevenbergen

0168 336 698
info@woonschuijt.nl

woonschuijt›
makelaars›

# Extra›informatie›

**Hypotheekadvies**
Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

**Huis taxeren**
Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVT en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVT gecertificeerde makelaars, is aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor onze taxaties berekenen wij een vaste prijs.

woonschuijt› makelaars›

# Ons team

## Richard van der Giessen

Directeur WoonSchuijt Makelaars
NVM Register Makelaar - Taxateur
06 24 30 29 98
richard@woonschuijt.nl

## Anne Verhoeven

**Vastgoedadviseur**

0168 - 33 66 98
info@woonschuijt.nl

## Daniël van de Woestijne

**NVM Makelaar**

06 81 37 39 63
daniel@woonschuijt.nl

## Sharda Klootwijk

**Commercieel Binnendienst Medewerker**

0168 - 33 66 98
info@woonschuijt.nl

## Summer Haesakkers

**Commercieel Binnendienst Medewerker**

0168 33 66 98
info@woonschuijt.nl

**Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!**

tel: 0168 - 33 66 98
info@woonschuijt.nl
www.woonschuijt.nl



woonschuijt makelaars

# Disclaimer›

**1.** Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

**2.** Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

**3.** Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

**4.** Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

**5.** Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

**6.** Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

**7.** Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**8.** Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

**9.** Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

**10.** Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

# Disclaimer›

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

**I** Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.

**II** Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.

**III** Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

**N.B.** Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.

woonschuijt› makelaars›

woonschuijt
makelaars

## Contactgegevens

0168 336 698
info@woonschuijt.nl
woonschuijt.nl

NVM