TE KOOP

Kasterleestraat 210

Breda

Vraagprijs

€ 330.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	12
Kenmerken	14
Zakenlijst	18
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21

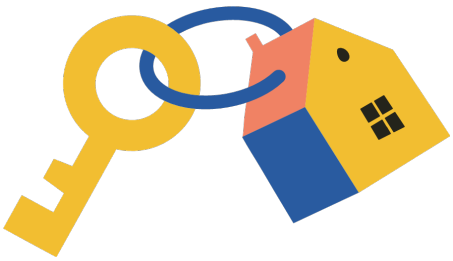
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

MODERN, RUIM EN VOLLEDIG GERENOVEERD WONEN MET BALKON EN GROEN UITZICHT

Volledig gerenoveerd in 2021, gelegen op de eerste etage, vloerverwarming door de gehele woning, een royale en lichte woonkamer, moderne keuken en badkamer, meerdere kamers én een fijn balkon met uitzicht op het groen. Welkom aan de Kasterleestraat 210 in Breda!

Wie op zoek is naar een ruim en comfortabel appartement waar weinig meer aan hoeft te gebeuren, moet hier zeker komen kijken. De woning is in 2021 volledig gerenoveerd en combineert de ruimte van een royaal appartement met het comfort en de uitstraling van een moderne woning.

Het appartement is gelegen op de eerste etage van het complex en is bereikbaar via de trap en lift. Op de begane grond bevindt zich bovendien een ruime eigen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

opbergen van extra spullen.

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming. Geen radiatoren die ruimte innemen, maar een aangename, gelijkmatige warmte en volop vrijheid bij het inrichten.

Licht, ruimte en een prettige sfeer
De royale woonkamer vormt samen met het eetgedeelte een heerlijke leefruimte. Dankzij de grote raampartijen valt veel daglicht naar binnen en is er een prettig uitzicht op de groene omgeving.

Er is volop ruimte voor een royale zithoek én een grote eettafel. De rustige afwerking, doorlopende vloer en het ontbreken van radiatoren versterken het ruimtelijke karakter.

Volledig gerenoveerd in 2021
De woning is in 2021 geheel gerenoveerd en daarbij voorzien van een moderne en rustige afwerking. Strakke wanden, eigentijdse kleuren, een mooie vloer en vloerverwarming zorgen voor een comfortabel en verzorgd geheel.

Bij de renovatie is ook aan praktische details gedacht. Zo is er een aparte waskast gecreëerd, waarin de wasmachine netjes is weggewerkt en ook de was uit het zicht kan worden opgeborgen. Zo blijven de woonruimtes rustig en opgeruimd.

Het resultaat is een instapklaar appartement waar je zonder grote verbouwing direct kunt wonen.

Moderne en compleet uitgeruste keuken
De keuken is modern en luxe uitgevoerd en sluit mooi aan bij de strakke afwerking van het appartement. Het composiet werkblad geeft de keuken een hoogwaardige uitstraling en biedt tegelijkertijd een praktisch en duurzaam werkoppervlak.

Ook qua apparatuur is de keuken compleet uitgerust met een inductiekookplaat, vaatwasser, koel-vriescombinatie en combi-oven. Er is bovendien volop werk- en bergruimte.

Moderne badkamer en separaat toilet
Ook de badkamer is tijdens de renovatie volledig vernieuwd. Grote lichte wandtegels, houtlook badkamermeubels en neutrale tinten zorgen voor een rustige en luxe uitstraling.

De badkamer beschikt onder meer over een comfortabele inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafel met meubel en praktische bergruimte.

Daarnaast is er een separaat toilet, uitgevoerd in dezelfde moderne stijl.

Meerdere kamers en volop mogelijkheden
Naast de royale woonkamer beschikt het appartement over meerdere afzonderlijke kamers. Hierdoor is de woning flexibel in te delen als bijvoorbeeld hoofdslaapkamer, extra slaapkamer, werkkamer, kleedkamer of hobbyruimte.

Ook voor thuiswerken biedt het appartement uitstekende mogelijkheden, zonder dat daarvoor een deel van de woonkamer hoeft te worden opgeofferd.

Fijn balkon met groen uitzicht
Het appartement beschikt over een balkon met houten vlonder, met voldoende ruimte voor een loungeset en/of tafel met stoelen.

Het groen en de volwassen bomen rondom het complex zorgen voor een beschutte en sfeervolle plek waar je op mooie dagen heerlijk buiten kunt zitten.

Verduurzamingsplannen van de VvE
Een interessante ontwikkeling is het vergevorderde verduurzamingsproject van de VvE. Het uitgangspunt van het plan is dat de woningen minimaal twee energieklassen verbeteren.

Kasterleestraat 210 beschikt momenteel over energielabel C. Wanneer het plan volgens de huidige uitgangspunten wordt uitgevoerd en de beoogde verbetering wordt gerealiseerd, is voor deze woning

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

energielabel A het beoogde resultaat.

De VvE-leden hebben unaniem vóór het plan gestemd en vanuit de betrokken overheden is positief geadviseerd. Daarnaast zijn er aanzienlijke subsidiemogelijkheden vanuit het Rijk en de gemeente Breda in beeld.

De definitieve uitvoering staat op dit moment nog niet vast. De maatregelen, subsidies, planning en uiteindelijke verbetering van het energielabel kunnen daarom niet worden gegarandeerd. Nadere informatie en beschikbare stukken kunnen bij serieuze belangstelling worden ingezien.

Prettig en centraal wonen in Breda
Kasterleestraat 210 ligt in een groene woonomgeving met diverse dagelijkse voorzieningen in de nabijheid. Winkels, supermarkten, scholen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar.

Ook het centrum van Breda en het centraal station zijn gemakkelijk per fiets te bereiken. Met de auto zijn de belangrijkste uitvalswegen eveneens goed bereikbaar.

Het appartementencomplex beschikt over een lift. In combinatie met de ligging op de eerste etage zorgt dit voor een prettige bereikbaarheid van de woning.

DE PLUSPUNTEN OP EEN RIJ
Gelegen op de eerste etage
Volledig gerenoveerd in 2021
Vloerverwarming door de gehele woning
Royale en lichte woonkamer met grote raampartijen
Moderne keuken
Moderne badkamer met inloop- en regendouche
Separaat modern toilet
Praktische waskast waardoor wasmachine en was netjes uit het zicht blijven
Meerdere slaap-, werk- en/of hobbykamers
Uitstekende mogelijkheden voor thuiswerken
Fijn balkon met houten vlonder
Groen uitzicht en volwassen bomen rondom het complex
Ruime eigen berging op de begane grond
Lift aanwezig
Vergevorderd verduurzamingsplan van de VvE, met als beoogd resultaat een verbetering van energielabel C naar A
Goede bereikbaarheid van winkels, openbaar vervoer, centrum en uitvalswegen
Instapklaar

Tot slot
Kasterleestraat 210 combineert ruimte, licht en een groene omgeving met het comfort van een woning die in 2021 volledig is gerenoveerd.

De ligging op de eerste etage, vloerverwarming, moderne keuken en badkamer, royale woonkamer, verschillende kamers, het fijne balkon én de ruime berging op de begane grond maken dit tot een appartement waar je zonder grote verbouwing direct van kunt genieten.

Met het vergevorderde verduurzamingsplan van de VvE is er bovendien een interessant perspectief voor de toekomst.

Nieuwsgierig geworden? Maak een afspraak en ervaar zelf de ruimte, het licht en het wooncomfort van Kasterleestraat 210 in Breda.

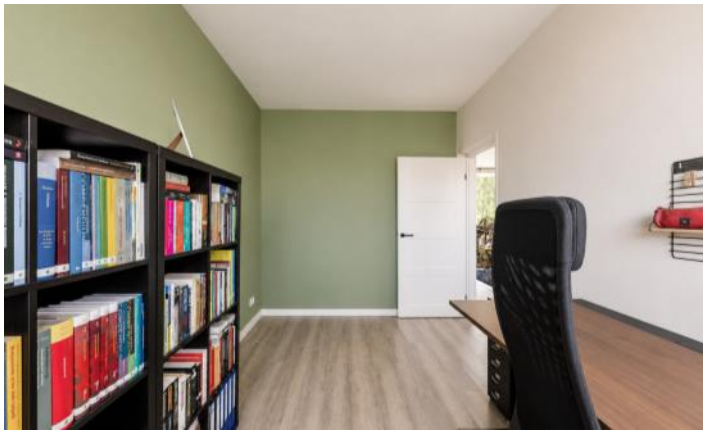
Toelichting verduurzaming: het beschreven verduurzamingsproject van de VvE bevindt zich in een vergevorderd stadium, maar is nog niet definitief. Aan de voorgenomen maatregelen, subsidies, planning en toekomstige energieprestatie kunnen geen garanties of rechten worden ontleend.

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

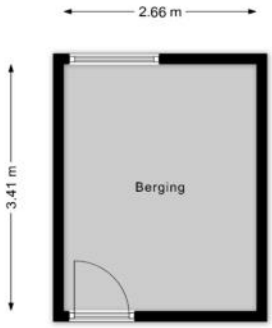


FOTO'S

FOTO'S

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Galerijflat, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1970**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**284 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**88 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**5 m²**
Externe bergruimte	**9 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**3 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Douche, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**1**
Voorzieningen	**TV kabel, Lift, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dubbel glas**
Verwarming	**Stadsverwarming**
Warm water	**Stadsverwarming**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Aangebouwd steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 228 per maand**

Kadastrale gegevens

Breda G 4940 6

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing
Is ontleend aan object met BAG
identificatie
3622
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Breda
Datum in werking 10-05-2023
Datum beëindiging 09-05-2027
Afkomstig uit stuk Hyp4 87589/156
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 09-05-2023
Ingeschreven op 17-11-2023 om 11:57

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

houten vloer balkon blijft achter.

Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

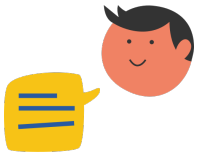
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.