

TE KOOP.



Lange Weide 171 Breda
€ 650.000,-- k.k.



SCHÖCK, SCHÜL & COMPAGNIE
MAKELAARDIJ



Inhoud

Inleiding	5
Specificaties	7
Entree	9
Begane grond	11
Eerste verdieping	35
Soutterain/ parkeerniveau	49
Vereniging van Eigenaren	53
Bijzonderheden	54
Plattegronden	56
Kadastrale kaart	59
Omgevingskaart	44
Informatie & verkoop	64
Extra Informatie	66
Is dit uw droomhuis	69
Onze expertise	70
Schonck, Schul & Compagnie online	72



Inleiding

Wonen met ruimte om je heen, genieten van het uitzicht over het water en toch binnen tien minuten op de fiets in het centrum van Breda? Aan de Lange Weide 171 in de jonge en groene wijk Waterdonken komt deze speels ingedeelde woning te koop. De woning ligt in een rustige en autoluwe woonomgeving, waarbij je niet direct aan een straat of doorgaande route woont. Hierdoor geniet je hier van opvallend veel rust en privacy, zonder voorbijlopende mensen direct voor de deur.

De woning heeft een lichte living met open keuken, een mooi terras, drie slaapkamers op de verdieping en een extra multifunctionele ruimte in het souterrain. Met circa 145 m² woonoppervlakte en nog ongeveer 25 m² extra ruimte in het souterrain is er volop plek voor een gezin, thuiswerken, hobby's of gewoon om lekker de ruimte te hebben.

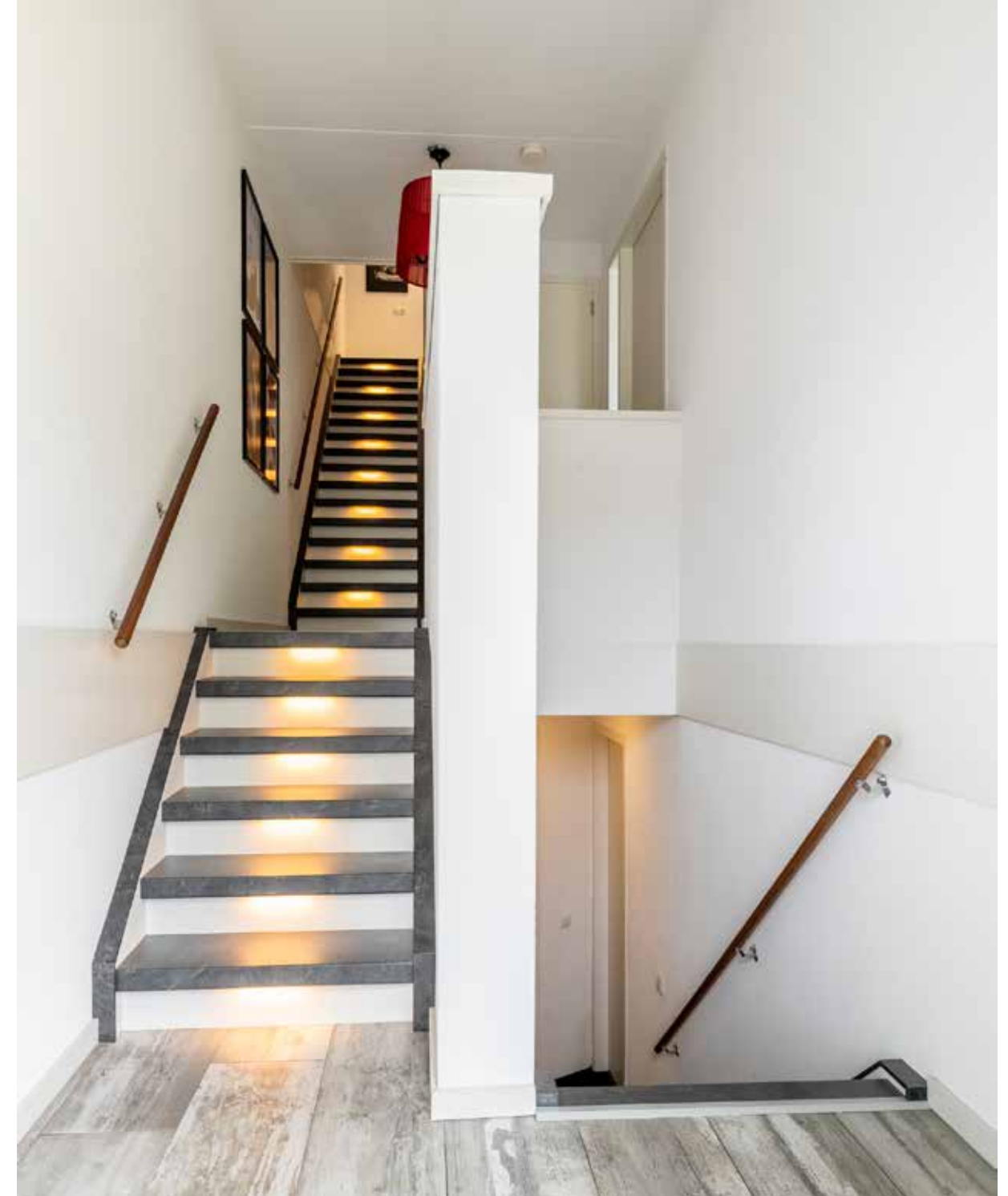
Vanaf het terras kijk je uit over het water. Op een mooie dag zet je de schuifpui open en wordt het terras vanzelf een verlengde van de woonkamer. Een klein trapje brengt je vanuit hier naar de gemeenschappelijke groenstrook. Voor een wandeling hoef je bovendien niet ver: de Vuchtpolder en het Teteringse bos liggen vlakbij.

De woning beschikt daarnaast over twee eigen parkeerplaatsen in de afgesloten parkeerkelder en 10 zonnepanelen.



Specificaties

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	A (geldig t/m 12-2027)
Bouwjaar	2018
Woonoppervlakte	ca. 170 m ²
Eigen bijdrage VVE	€ 130,- per maand
Ligging	In gewilde wijk Waterdonken
Parkeerfaciliteiten	Parkeren in parkeergarage 2 parkeerplaatsen beschikbaar
Oplevering	In overleg



Entree

Je parkeert de auto gemakkelijk in de afgesloten parkeerkelder, met twee eigen parkeerplaatsen en de mogelijkheid voor een eigen laadpaal. Ook is er ruimte voor fietsen, een motor of andere spullen. Vanuit de parkeerkelder loop je rechtstreeks de woning binnen, handig met volle boodschappentassen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de entree aan een rustig paadje langs een groen grasveld. Bij binnenkomst valt direct de hoogte van de woning op. Vanuit de hal zijn er trappen naar het souterrain en de woonverdieping.



Begane grond

Op deze verdieping kom je in de ruime hal, die toegang geeft tot de living, de keuken en het toilet. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming.

De woonkamer en keuken vormen samen een royale, open leefruimte. Dankzij de grote raampartijen is er veel licht en vanuit de woonkamer heb je een mooi uitzicht over het water.

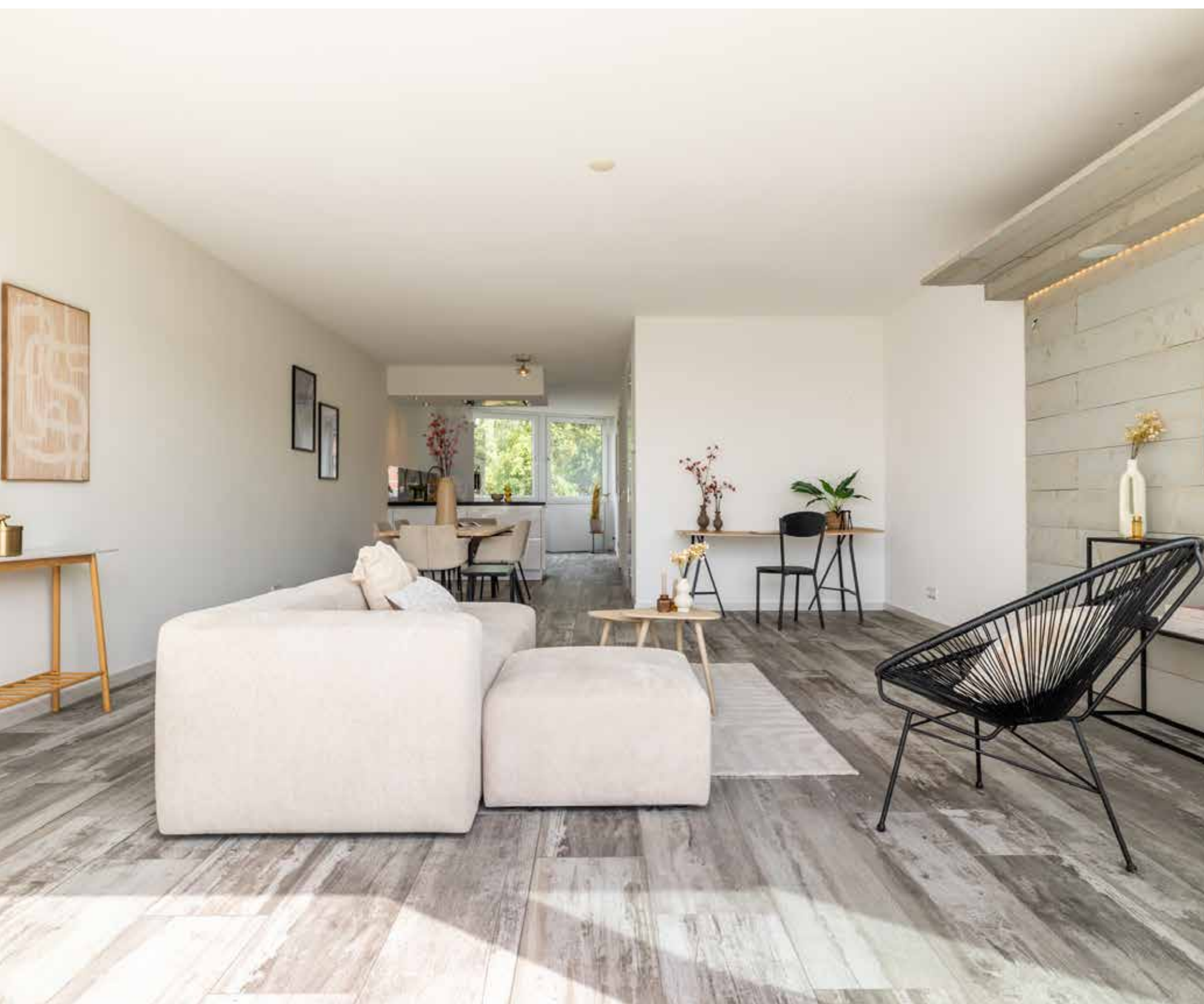
Via de schuifpui stap je zo het ruime zonneterras op, gelegen op het zuiden. Hier is volop plek voor een eettafel, een loungeset of een paar ligstoelen. Doordat het terras direct aan de woonkamer grenst, voelt het op mooie dagen echt als een extra leefruimte. Via een klein trapje loop je vanuit het terras naar de gemeenschappelijke groenstrook.

De open keuken staat in een L-opstelling en is compleet uitgevoerd. De keuken beschikt onder andere over een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een aansluiting voor een Amerikaanse koelkast.



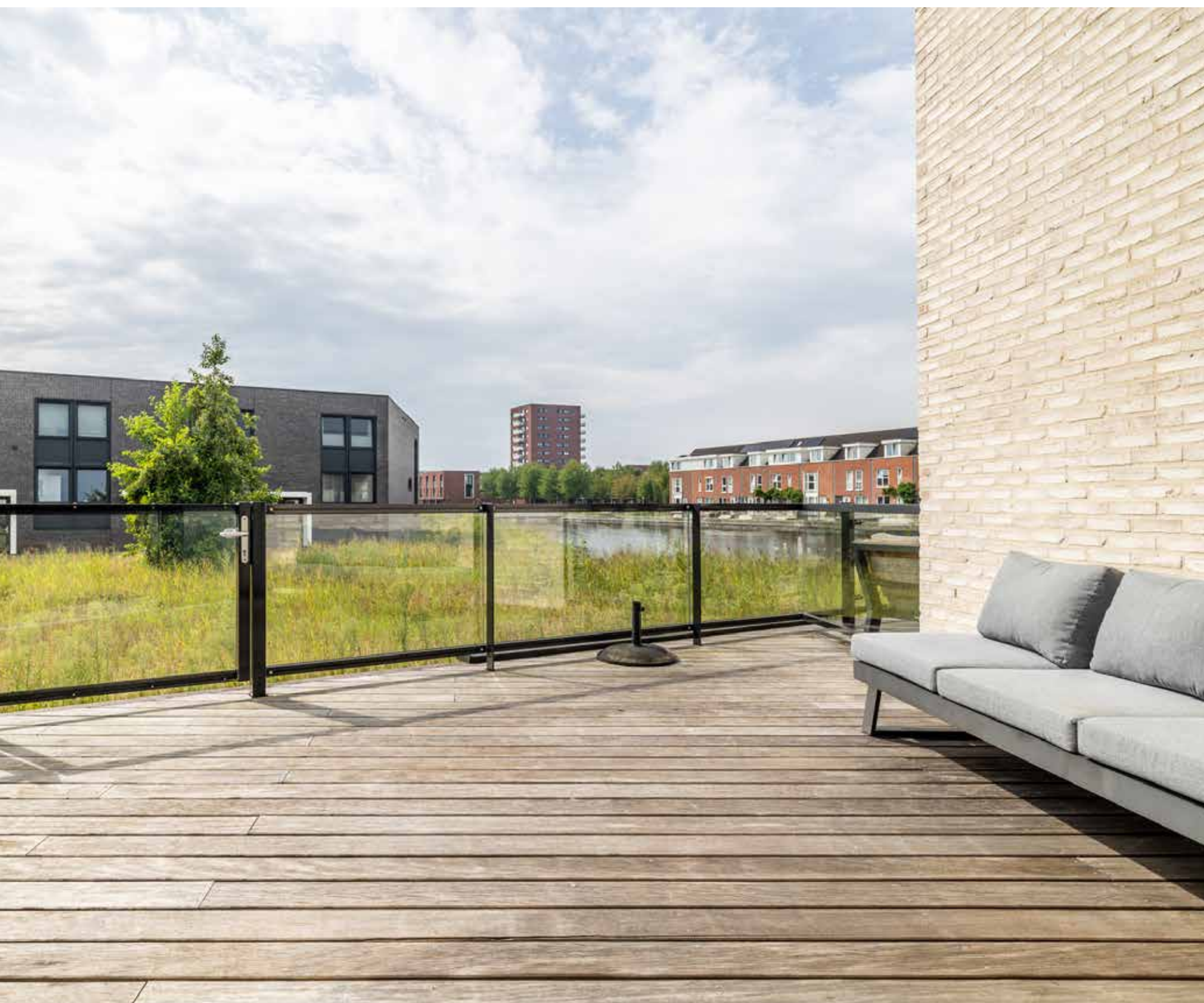
























Eerste verdieping

Een verdieping hoger bevindt zich de ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

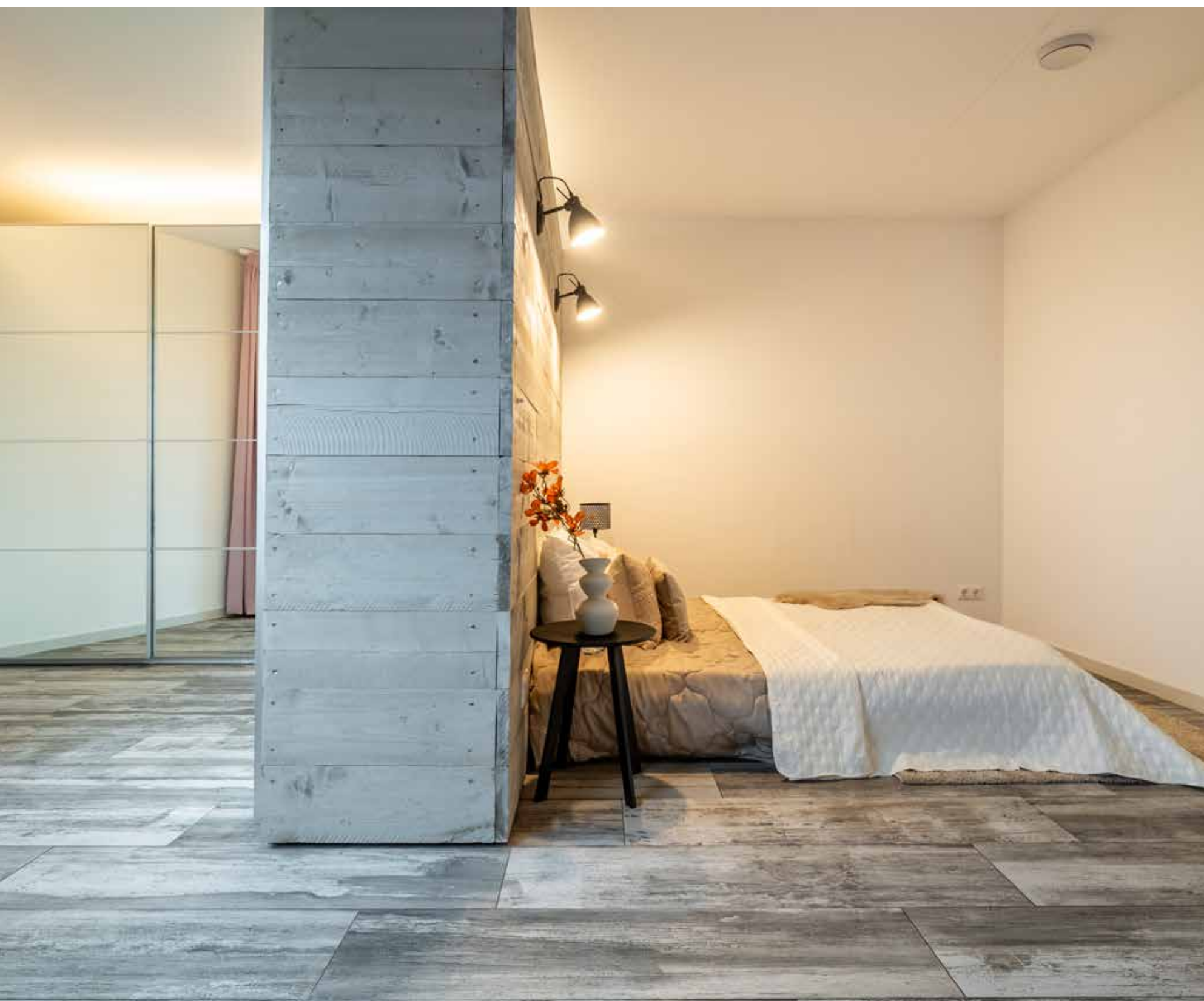
De ouderslaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een walk-in closet en een tweepersoons whirlpoolbad. Een fijne plek om de dag rustig te beginnen of af te sluiten.

Slaapkamer II en III liggen aan de achterzijde. De kamers zijn praktisch in te delen als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een dubbele inloepdouche en een dubbele wastafel met meubel. Daarnaast is er op deze verdieping een separate toiletruimte.

Op de overloop bevinden zich twee kasten. Hier zijn onder andere de mechanische ventilatie met warmteterugwinning en de aansluitingen voor de wasapparatuur ondergebracht.













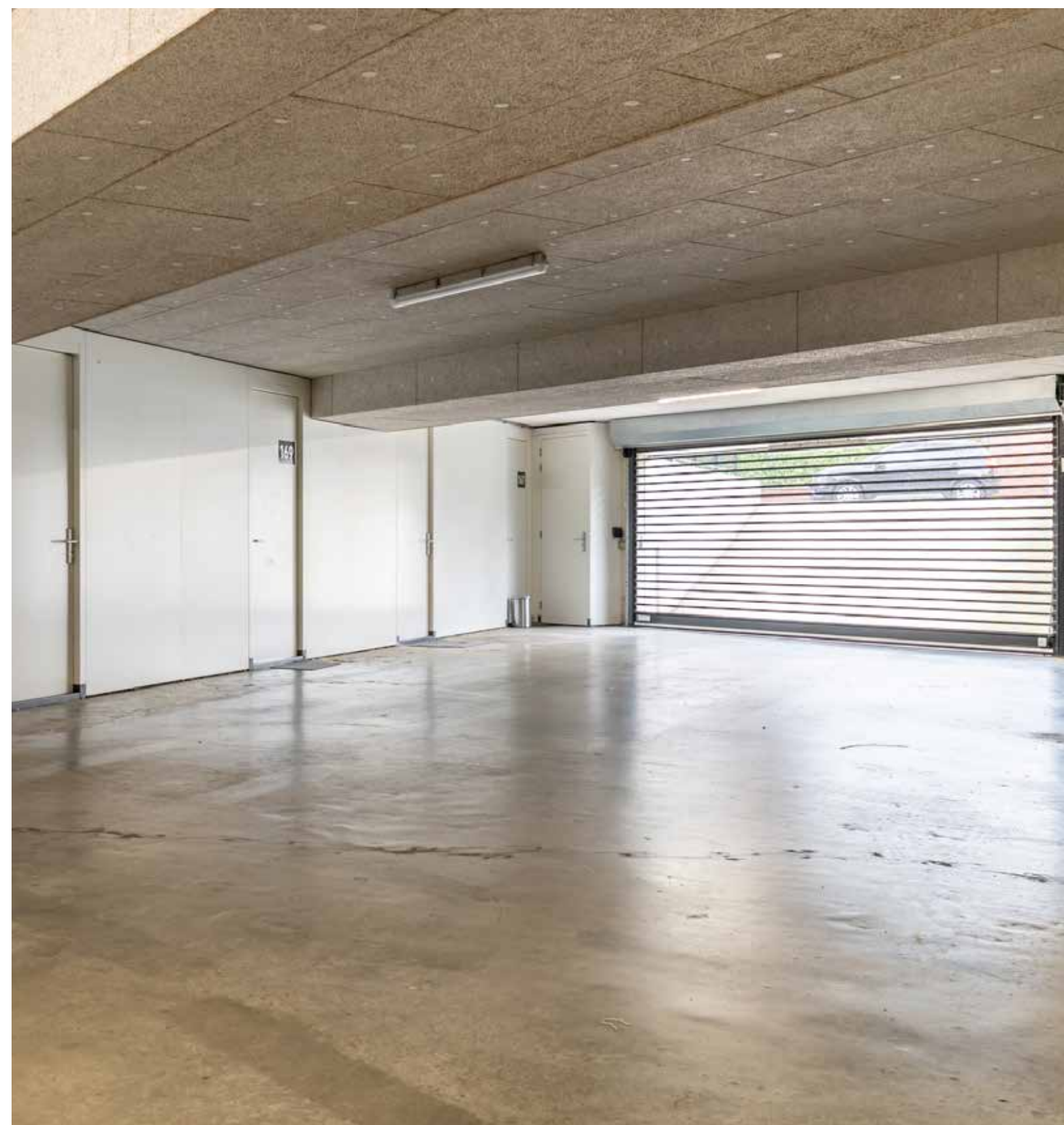


Souterrain / parkeerniveau

Via de entree is het souterrain bereikbaar. Hier bevinden zich de meterkast en een extra bergruimte onder de trap.

Daarnaast is er een extra geïsoleerde multifunctionele ruimte. Deze wordt momenteel gebruikt als berging, maar kan uiteraard ook op een andere manier worden benut, bijvoorbeeld als werk-, hobby- of speelruimte.

Vanuit het souterrain is er tevens directe toegang tot de afgesloten parkeerkelder met de twee eigen parkeerplaatsen.





Vereniging van Eigenaren

Als koper word je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars. De VvE is actief en de servicekosten bedragen momenteel circa € 130,- per maand, inclusief de twee parkeerplaatsen.

In de servicekosten zijn onder andere begrepen:

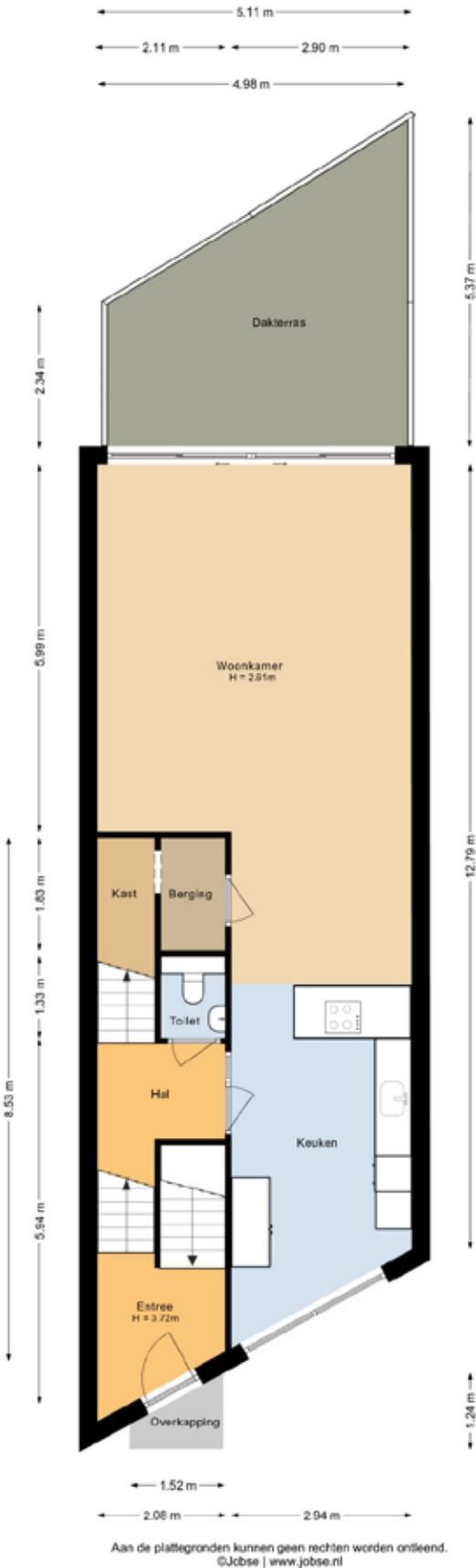
- opstalverzekering
- glasverzekering
- algemene energiekosten
- administratiekosten
- reservering voor groot- en klein onderhoud
- schoonmaakkosten
- verenigingskosten

Bijzonderheden

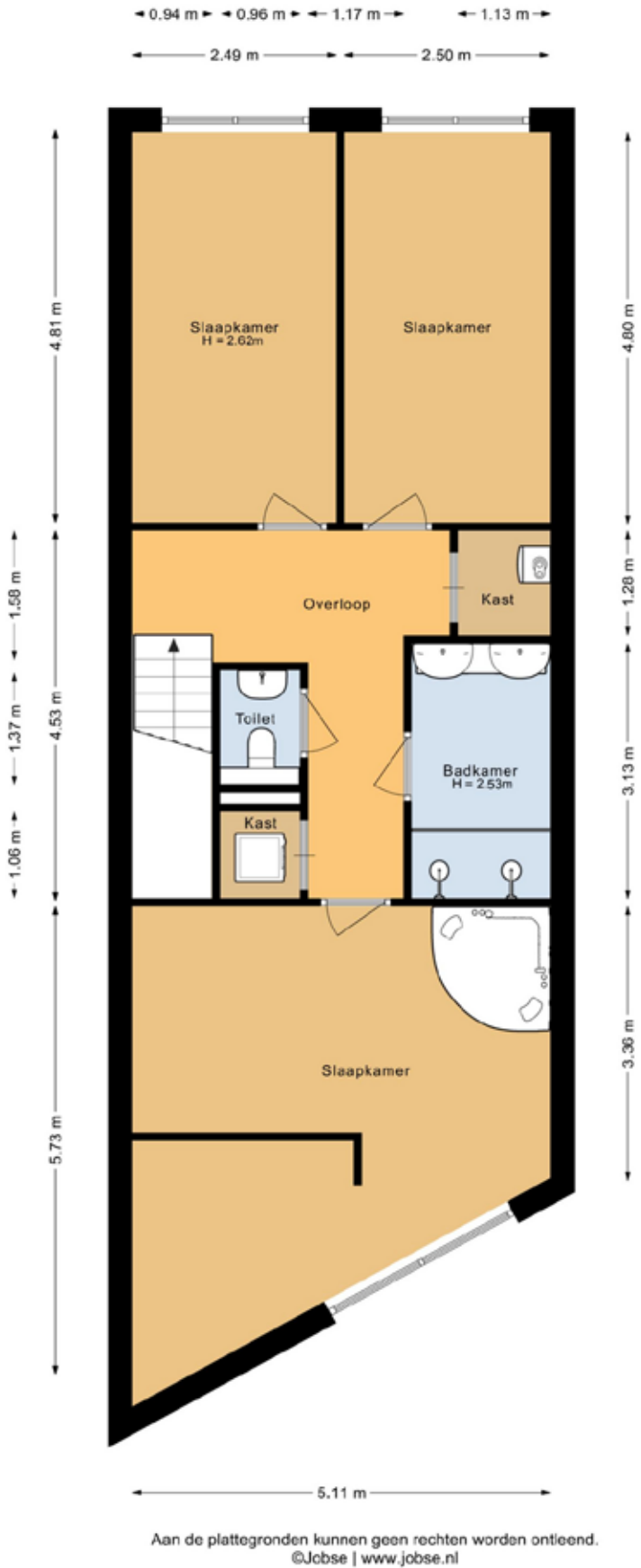
- circa 145 m² woonoppervlakte;
- circa 25 m² extra oppervlakte in het souterrain;
- royaal zonneterras met uitzicht over het water;
- elektrisch bedienbaar zonnescherf met verlichting;
- ouderslaapkamer met walk-in closet en tweepersoons whirlpoolbad;
- ruime badkamer met dubbele inloopdouche en dubbele wastafel;
- multifunctionele, extra geïsoleerde ruimte in het souterrain;
- twee eigen parkeerplaatsen in de afgesloten parkeerkelder;
- energielabel A. Omdat dit een ouder label betreft en de woning inmiddels over 10 zonnepanelen beschikt, is het aannemelijk dat de huidige energieprestatie gunstiger is;
- volledig voorzien van vloerverwarming;
- volledig gasloze woning;
- jonge, groene en kindvriendelijke woonomgeving, met kinderdagverblijven, basisscholen en BSO op loopafstand;
- Vuchtpolder en Teteringse bos op korte afstand;
- centrum van Breda op circa 10 minuten fietsen.



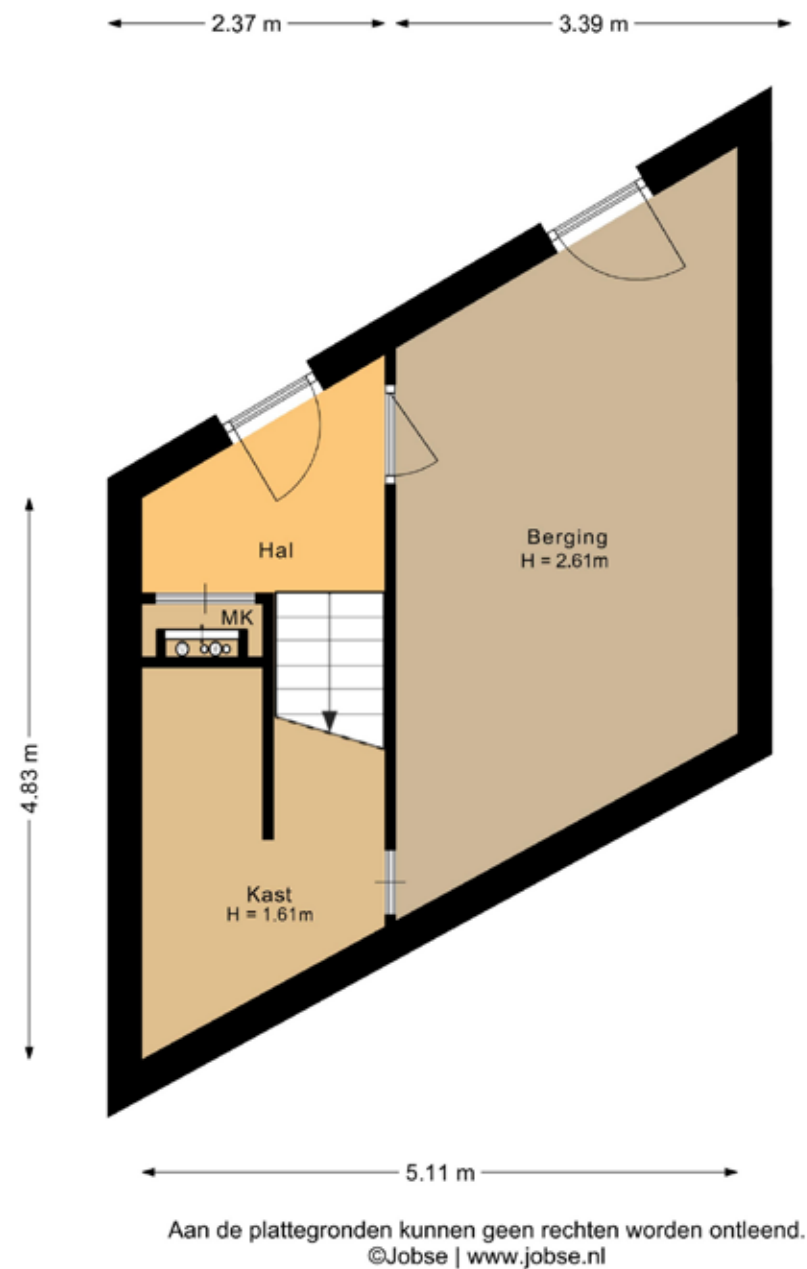
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



SOUTERRAIN



KADASTRALE KAART



Toplocatie met uitstekende verbindingen



Op de fiets naar...

De Lage Vuchtpolder voor een rondje in het groen (2 min), winkelcentrum Hoge Vucht met meer dan 60 winkels (5 min), het gezellige Teteringen (7 min), de hippe wijk Belcrum met diverse horeca (10 min) of het bruisende centrum van Breda met winkels, terrassen en restaurants (10-12 min).



Snel weg!

Via de A16 en A27 zijn steden als Rotterdam, Tilburg en Utrecht snel en eenvoudig bereikbaar. Ook de belangrijkste uitvalswegen van Breda zijn vanuit Waterdonken goed bereikbaar.



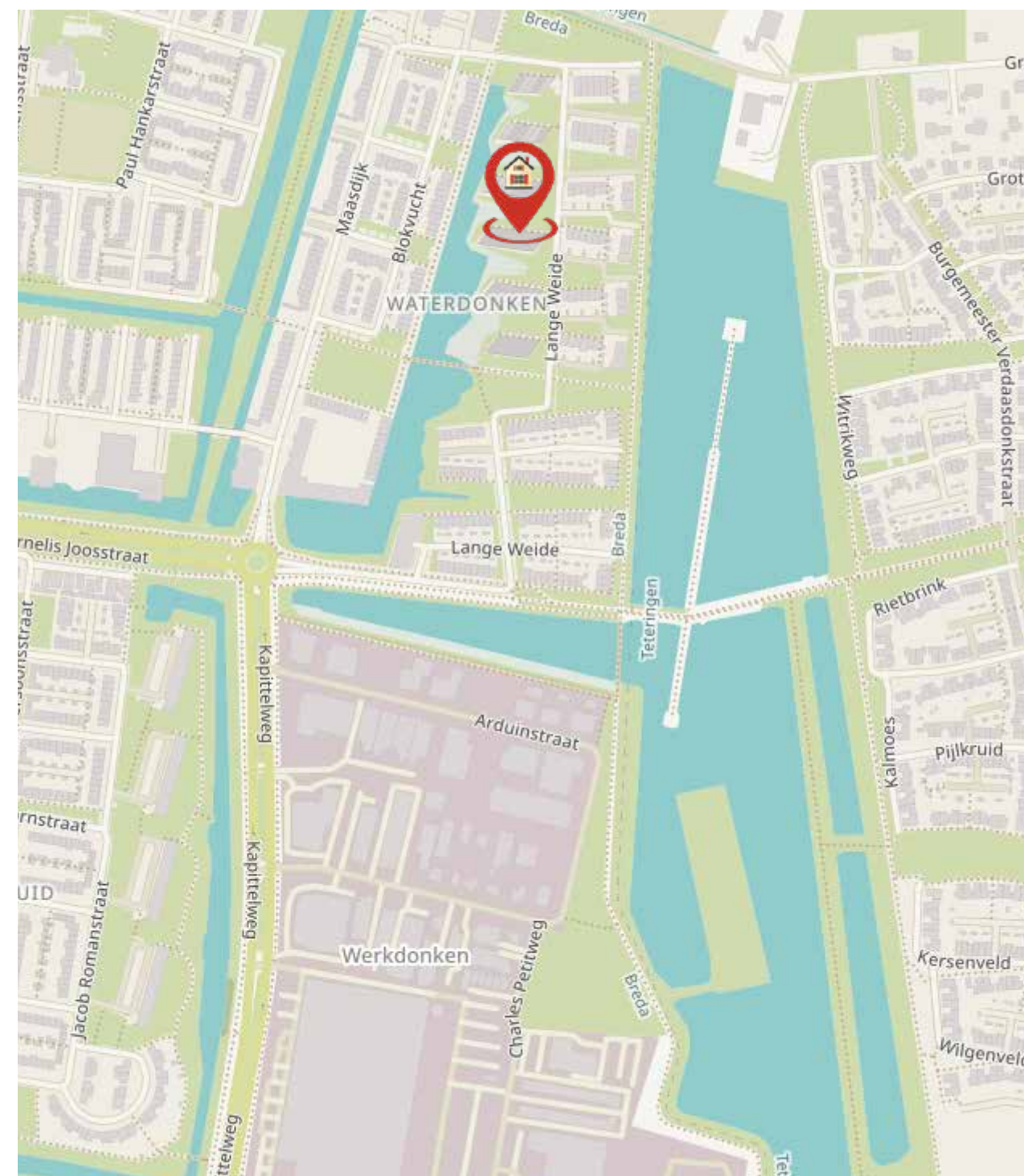
Geen weer voor de fiets?

Op loop- en fietsafstand bevindt zich een bushalte. Vanaf hier zijn er goede verbindingen richting het centrum van Breda en omliggende wijken.



Van Breda CS naar everywhere

Het centraal station van Breda ligt op circa 13 minuten fietsen en biedt snelle treinverbindingen naar diverse steden.







Informatie & verkoop

Een huis hoort een thuis te zijn. Het is meer dan een stapel stenen. Soms woont u jarenlang in hetzelfde huis en soms, door veranderingen, wilt u van een andere plek uw thuis maken. Hoe dan ook: uw wens om te veranderen van woonomgeving is altijd heel persoonlijk. Dit persoonlijke aspect staat bij ons makelaarteam altijd voorop.

Wij vinden het bijzonder belangrijk om uw beweegredenen, wensen en eisen om te verhuizen te kennen. Tijdens uw bezoek aan deze woning, staan wij dan ook graag klaar om al uw vragen te beantwoorden en u van de nodige informatie te voorzien.

Onze expertise reikt echter verder dan alleen deze woning. Mocht u behoefte hebben aan een waardebepaling van uw huidige woning, aankoopbegeleiding voor een nieuwe woning, of een taxatie nodig hebben, dan maken wij graag tijd voor u vrij. Ons team van gedreven en enthousiaste professionals staat voor u klaar om u bij te staan in het realiseren van uw vastgoeddelen.

Sinds 1932, zijn wij actief in de regio Breda en omstreken en daardoor uitstekend bekend met ons marktgebied. U kunt rekenen op onze lokale expertise en ons brede netwerk om u te begeleiden bij elke stap van het proces. Uw belang staat hierbij altijd voorop!

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!

Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1 - 3
4834 XT Breda
076 - 56 56 056

schonckschul.com
info@schonckschul.com

Maak kennis met ons team



Bas Korving

Directeur Makelaardij
Register Makelaar - Taxateur
b.korving@schonckschul.com
06 10 13 52 260



Nicole van Poppel

Register Makelaar - Taxateur
n.vanpoppel@schonckschul.com
06 34 88 65 34



Ietje Goossens

Vastgoedadviseur
i.goossens@schonckschul.com
06 53 23 27 14



Lisa van den Tempel

Commercieel Medewerker
Binnendienst Nieuwbouw
l.vandentempel@schonckschul.com
076 56 56 056



Yolanda Hop

Commercieel Medewerker
Binnendienst
info@schonckschul.com
076 56 56 056



Lisa Ooms

Commercieel Medewerker
Binnendienst
info@schonckschul.com
076 56 56 056

Extra informatie

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Met het uitbrengen van een bieding verklaart de bieder kennis genomen te hebben van de inhoud van de aanwezige lijst van zaken behorende bij de koopakte.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat deze brochure slechts indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Toelichting NEN2580

Betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Evt. maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Onderzoekplicht koper

Op grond van het burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning alle eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake bouwkundige deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundig staat van de woning geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom

van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van de kandidaat koper(s).

Medeplichtverkoper

Deze brochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld , is verkregen van de eigenaren/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatste en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende medeplicht.

Hypotheek

Indien gewenst verzorgt onze partner Van Loon geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijk hypotheek- en assurantieadviseur werken zij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandeling over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met de makelaar kan bespreken.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaar NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek of een nationale hypotheekgarantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clauses zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/ of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag , zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerste dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Notariskeuze

Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor wat aangewezen zal worden door Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris

De koper is inprincipe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Registratie koopovereenkomst

Koper heeft het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaren, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepaling

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Vereniging van Eigenaars

Als koper word je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars. De VvE is actief en de servicekosten bedragen momenteel circa € 130,- per maand, inclusief de twee parkeerplaatsen.

In de servicekosten zijn onder andere begrepen:

- opstalverzekering;
- glasverzekering;
- schoonmaakkosten;
- reservering voor groot- en klein onderhoud;
- administratiekosten;
- algemene energiekosten;
- verenigingskosten.



Is dit uw droomhuis?

**“U hoeft zich geen zorgen te maken over uw hypotheek;
we nemen de zorgen voor u uit handen.”**

Het blijft spannend om een nieuwe woning te kopen. Of dit nu je eerste keer is of niet. Maar laat je niet afschrikken. Wij helpen je hierbij! Zelfs met vragen waarvan je eerst niet wist dat je deze ging stellen. Dan heb jij straks een hypotheek waar je geen omkijken meer naar hebt. Dat geeft rust én woonplezier.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!



Nieuwe Boschstraat 40

076 - 56 58 551

van-loon.com

Hypotheken@van-loon.com

of scan de QR-code





Verkoop

Als u de verkoop van een huis aan ons uitbesteedt, dan voelen we ons daar zeer verantwoordelijk voor. Het bevlogen team van SS&C heeft passie voor het vak, veel lokale expertise en een breed netwerk. U wordt volledig begeleid in het verkoopproces van de eerste oriëntatiefase tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris. We hebben gedurende dit proces voortdurend contact met u over de voortgang en sturen bij, daar waar dit nodig is. Uw woning is dus optimaal onder onze aandacht en dat blijft zo, totdat de woning verkocht is en de sleuteloverdracht heeft plaatsgevonden. Wij werken altijd vanuit een doordacht verkoopplan en investeren in het te weten komen van alle ins en outs van uw woning en de omgeving. Integer, eerlijk en discreet doen wij ons werk. Wij gaan alleen voor het beste resultaat.

Uw zorg is onze zorg!



Aankoop

Bij de aankoop van een woning staan wij graag voor u klaar. Dankzij onze nauwe betrokkenheid bent u als eerste op de hoogte van uw droomwoning. Het is daarbij belangrijk om niet alleen op emoties af te gaan, zeker bij veel concurrentie. Wij begeleiden u professioneel door dit vaak complexe proces.

De aankoop van een woning brengt veel vragen en beslissingen met zich mee: Is de vraagprijs reëel? Welke juridische zaken spelen mee? Moet u een bod met ontbindende voorwaarden doen? Is de woning bouwkundig in orde?

De makelaars van Schonck, Schul & Compagnie bieden u hierbij deskundig advies. Met uitgebreide bouwkundige en juridische kennis onder één dak helpen wij u snel en vakkundig, zodat u onaangename verrassingen voorkomt.

Laat dat ene droomhuis niet aan u voorbij gaan!



Taxatie

U heeft een NWWI taxatierapport nodig als u een hypotheek wilt aanvragen. Maar ook voor het aanvragen van een tweede hypotheek in verband met een verbouwing of voor het oversluiten van uw hypotheek. Financiële instellingen stellen hoge eisen aan een taxatierapport. De taxaties van Schonck, Schul & Compagnie worden altijd geaccepteerd. Kortom: voor een professionele woningtaxatie bent u bij ons aan het juiste adres.

Huis laten taxeren of gratis waardebepaling? Heeft u nog geen concrete verhuisplannen, maar bent u wel benieuwd naar de waarde van uw woning in Breda, dan is een uitgebreid taxatierapport niet nodig. Vraag dan een geheel vrijblijvende waardebepaling aan. Wij komen kosteloos bij u langs en geven u een inschatting van de waarde. Wilt u vervolgens uw huis in Breda verkopen, dan heeft u alvast een goede eerste stap gezet!

Scan de QR-code voor een vrijblijvende waardebepaling



SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE ONLINE

ONDERSCHIEDEND DOOR AANPAK

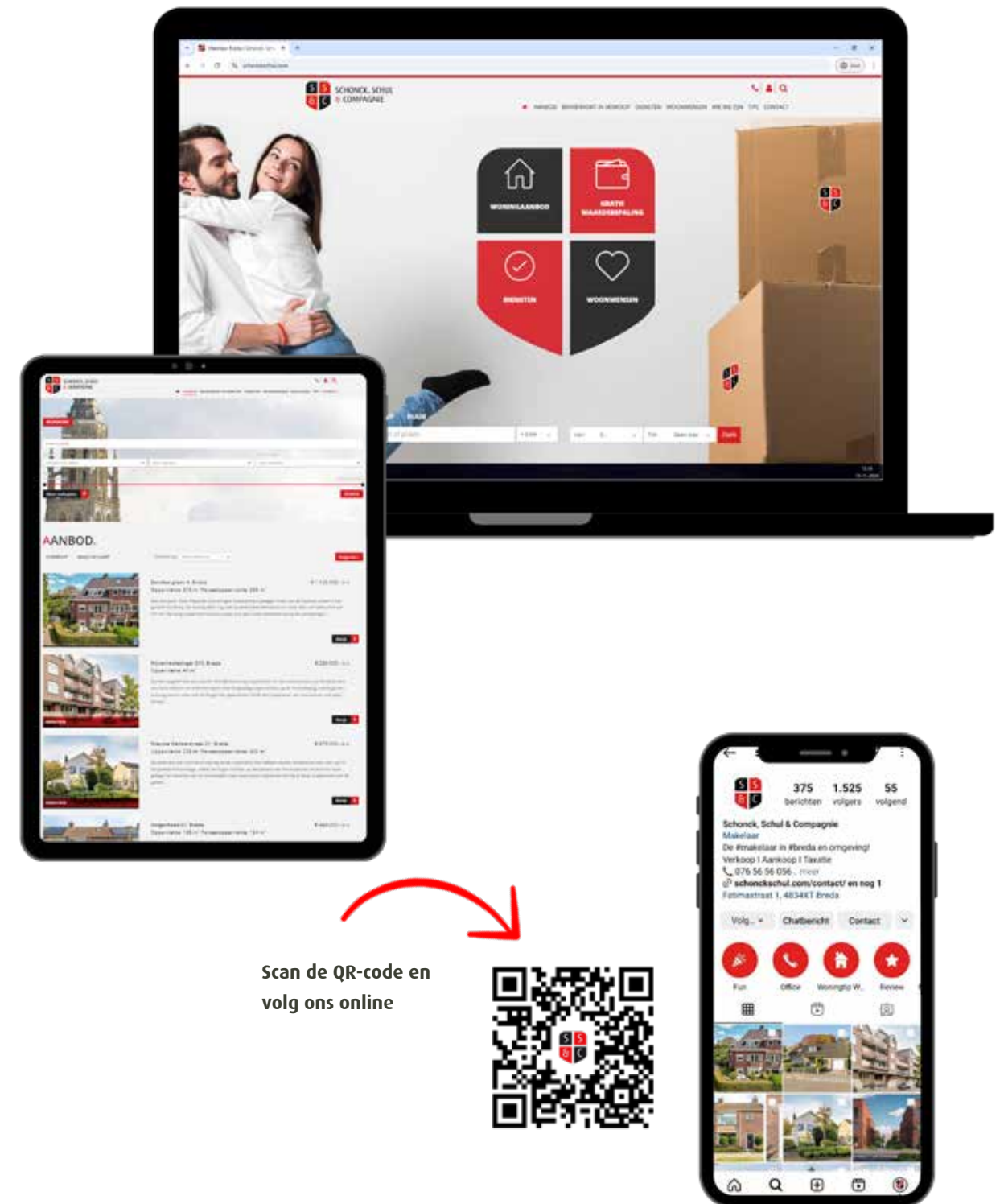
De tijden van enkel een Te Koop-bord in de tuin en een advertentie op Funda liggen definitief achter ons. Tegenwoordig moet uw woning eruit springen te midden van het woningaanbod. Dat vraagt om een vernieuwende en doordachte aanpak. Bij ons is Funda uiteraard een belangrijk onderdeel van het verkooppakket, maar wij gaan een stap verder.

Met een verkoopteam dat gespecialiseerd is in (online) marketing én verkoopstyling, weten wij precies hoe uw woning het beste kan worden gepresenteerd. Want u krijgt maar één kans om een onvergetelijke eerste indruk te maken. Onze hoogwaardige kleurenbrochures, met professionele foto's en een stijlvol design, benadrukken juist die unieke elementen die uw huis bijzonder maken.

Maar een sterke woningpresentatie is slechts het begin. De echte kunst zit in het effectief onder de aandacht brengen van uw woning bij de juiste doelgroep. Hiervoor hanteren wij een proactieve benadering: van ons uitgebreide zoekersbestand tot het inzetten van geavanceerde online tools en gerichte campagnes op social media. Bovendien maken we gebruik van billboards langs de hoofdwegen van Breda, waarmee we uw woning ook offline breed zichtbaar maken.

Bij ons kiest u niet alleen voor een verkoopteam, maar voor een partner die met u meedenkt en altijd nét dat stapje extra zet om uw woning succesvol te verkopen.

Volg ons ook op social media als u als eerste op de hoogte wilt zijn van ons aanbod en exclusieve updates.







Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs



Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1
4834 XT Breda

Telefoon: 076 - 56 56 056

info@schonckschul.com
schonckschul.com