

TE KOOP

Stationslaan 1226

BREDA

WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

Corette Willemars
NVM-makelaar in Breda



TE KOOP

STATIONSLAAN 1226

BREDA

INHOUD

Wat je in deze brochure vindt

Uw makelaar	3
De woning	4
Bijzonderheden	5
De verdiepingen	6
Bouwkenmerken	12
Plattegronden	13
Foto-impressie	18
De omgeving	55
Wonen in Breda	61
Algemene informatie	62
Mijn dienstverlening	64



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: NVM, funda, R, vastgoedcert

VRAGEN OF WIL JE EEN BEZICHTIGING?

Bel of app 06 25 116 893

DE WONING

Instapklaar herenhuis met energielabel A

Royale statig herenhuis uit 2021 met 175 m² woonoppervlak, eigen parkeerplaats, vlakbij het station en de binnenstad. En toch heerlijk rustig wonen. Dit royale herenhuis aan de Stationslaan is een van de grotere en luxere modellen in de straat. Woonkamer met uitbouw, moderne keuken met bar, 5 slaapkamers en kantoorplek, 2 badkamers, hoge plafonds en een visgraatvloer. In 2021 gebouwd (project drie Hoefijzers) en oogt nog altijd als nieuw. Vier verdiepingen vol ruimte, een eigen parkeerplaats voor de deur en een zonnige achtertuin maken dit huis compleet.

VRAAGPRIJS

€ 775.000,- k.k.

in overleg

Woonoppervlak	175 m²
Perceel	108 m²
Inhoud	615 m³
Bouwjaar	2021
Slaapkamers	5
Energielabel	A (tot 17-05-2030)

BIJZONDERHEDEN

Wat dit huis bijzonder maakt

01	Instapklaar herenhuis uit 2021 met energielabel A
02	175 m² woonoppervlak verdeeld over vier lichte verdiepingen
03	Riante zithoek in de woonkamer dankzij de uitbouw over de volledige breedte
04	4 ruime slaapkamers, kantoorruimte en 2 luxe badkamers
05	Eigen parkeerplaats op eigen terrein
06	Zonnige achtertuin op het zuiden, fraai aangelegd en met veel privacy
07	Flexibele derde verdieping, ideaal als thuiskantoor, hobbyruimte of extra slaapkamer
08	Op loopafstand van het station en de binnenstad van Breda





DE VERDIEPINGEN

Begane grond

Via de voordeur kom je binnen in de hal, met een apart toilet met fonteintje en een mooie verlichte dubbele nis.

De woonkamer is licht en diep, met een vaste kast en een visgraatvloer die de hele begane grond doortrekt. Doordat de uitbouw de volledige breedte van het huis beslaat, is er in de woonkamer plek voor een heerlijk royale zithoek.

Via de dubbele tuindeuren in de woonkamer loop je zo de tuin in. Voorzien van een tuinzitje, groen, vrijstaande berging en achterom.

De open keuken is compleet: een brede inductiekookplaat, afzuigkap, oven, een kastenwand voor extra opbergruimte en een koelkast met drie vriesladen. Er is een bar met twee zitplaatsen, ideaal voor een snel ontbijt of een glas wijn terwijl je kookt.

Woonkamer	**4,3 x 5,1 m**
Keuken	**3,6 x 2,7 m**





DE VERDIEPINGEN

Eerste verdieping

Twee ruime slaapkamers. Aan de voorzijde met een Frans balkon, veel lichtinval en mooi uitzicht op de omgeving (Belcrum). De badkamer op deze verdieping is compleet ingericht met een ligbad, een aparte inloopdouche, een breed wastafelmeubel en een toilet.

Slaapkamer 1	3,1 x 5,1 m
Slaapkamer 2	3,0 x 5,1 m
Badkamer	2,4 x 2,6 m



DE VERDIEPINGEN

Tweede verdieping

Nog twee royale slaapkamers, in dezelfde stijl met Frans balkon aan de voorzijde. Ook hier weer een eigen badkamer met aparte inloopdouche, breed wastafelmeubel, toilet en de wasmachine en droger mooi weggewerkt achter een kastenwand.

Slaapkamer 3	3,1 x 5,1 m
Slaapkamer 4	3,0 x 5,1 m
Badkamer	2,4 x 2,6 m



DE VERDIEPINGEN

Derde verdieping

Bovenin vind je een aparte kantoorruimte en een grote, multifunctionele ruimte, nu ingericht als werkplek en fitnessruimte, maar even goed geschikt als extra slaapkamer, hobbyruimte of speelkamer. De overloop biedt dus ruimte om naar wens nóg een kamer te creëren.

Er is nog een aparte technische ruimte met WTW maar ook ideaal als extra opbergruimte.

Slaapkamer 5 / kantoor	**2,4 x 2,4 m**



DE VERDIEPINGEN

Parkeren

Parkeren doe je op je eigen terrein, aan de achterzijde van je eigen huis. Relaxed: altijd je eigen plek en dichtbij.

Voor het recht van overpad naar de hoofdweg betaal je maandelijks € 3,- aan VVE. Simpel en goedkoop.

BOUWKENMERKEN

Hoe de woning is gebouwd

ALGEMEEN

Type	Woonhuis
Bouwjaar	2021
Ligging	In woonwijk, nabij station en binnenstad
Tuin	Achtertuin op het Zuiden

INSTALLATIES

Verwarming	Stadsverwarming, vloerverwarming begane grond
Warm water	Centrale voorziening
Voorzieningen	Frans balkon, dakraam, glasvezel, kabel, en balansventilatie

ISOLATIE

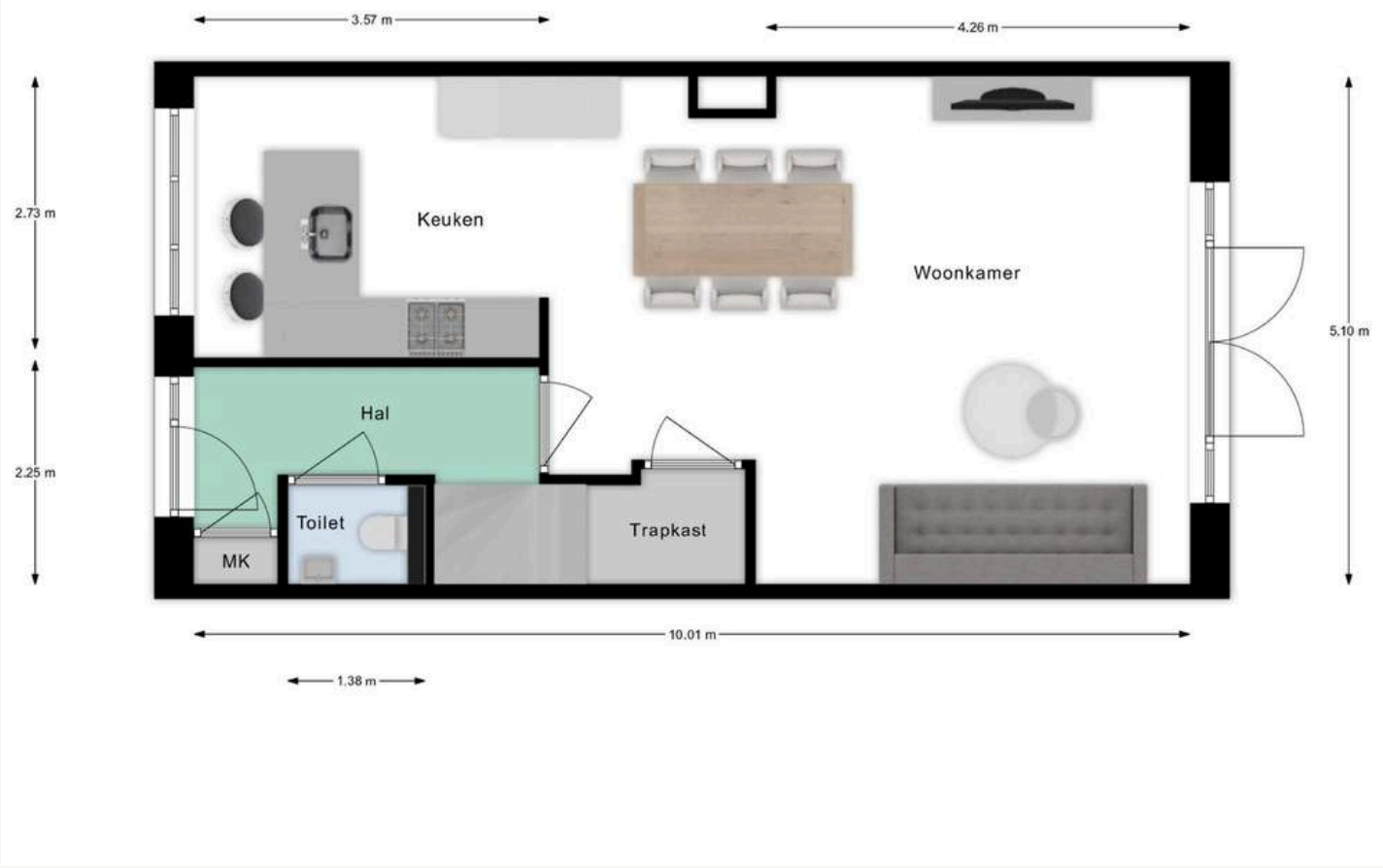
Isolatie	Volledig geïsoleerd: dak-, muur en vloerisolatie
Glas	HR++ glas

ENERGIE

Energielabel	A (tot 17-05-2030)
Zonnepanelen	5 stuks

PLATTEGROND

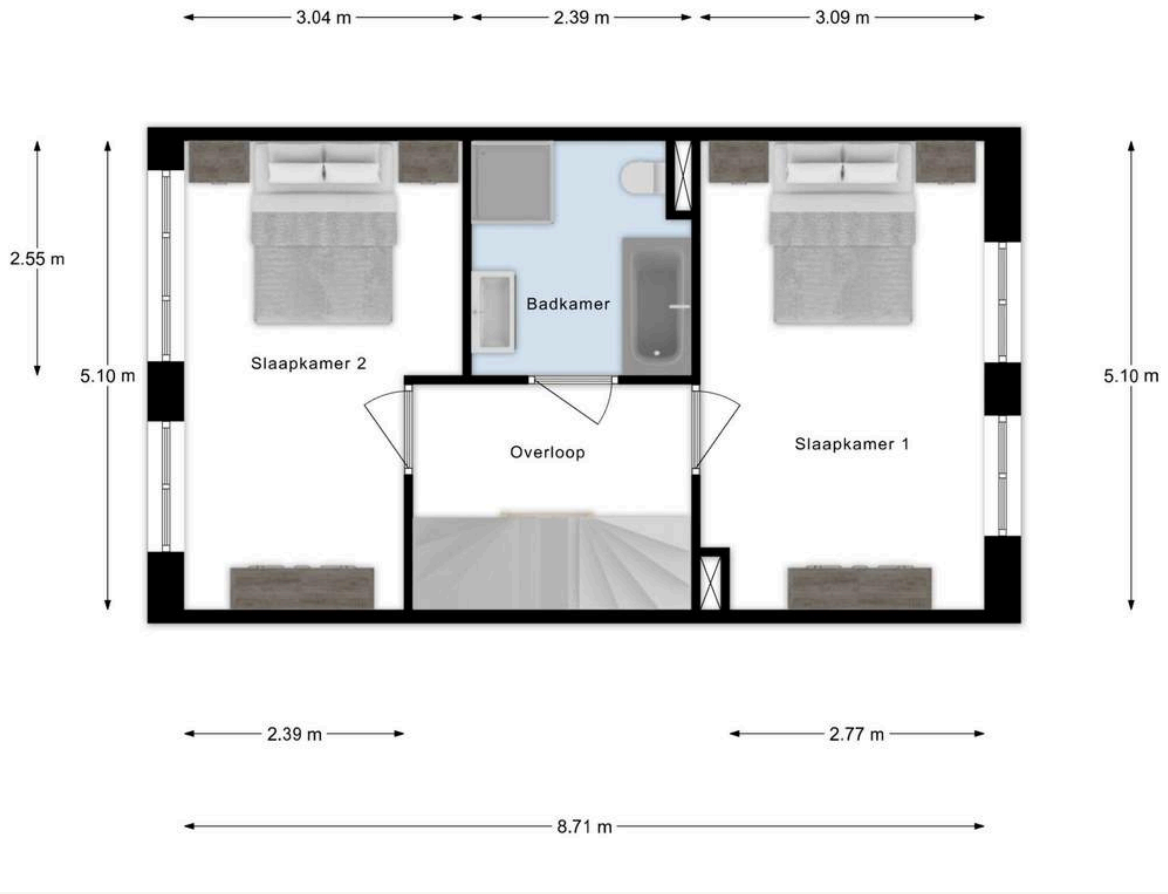
Begane grond



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

PLATTEGROND

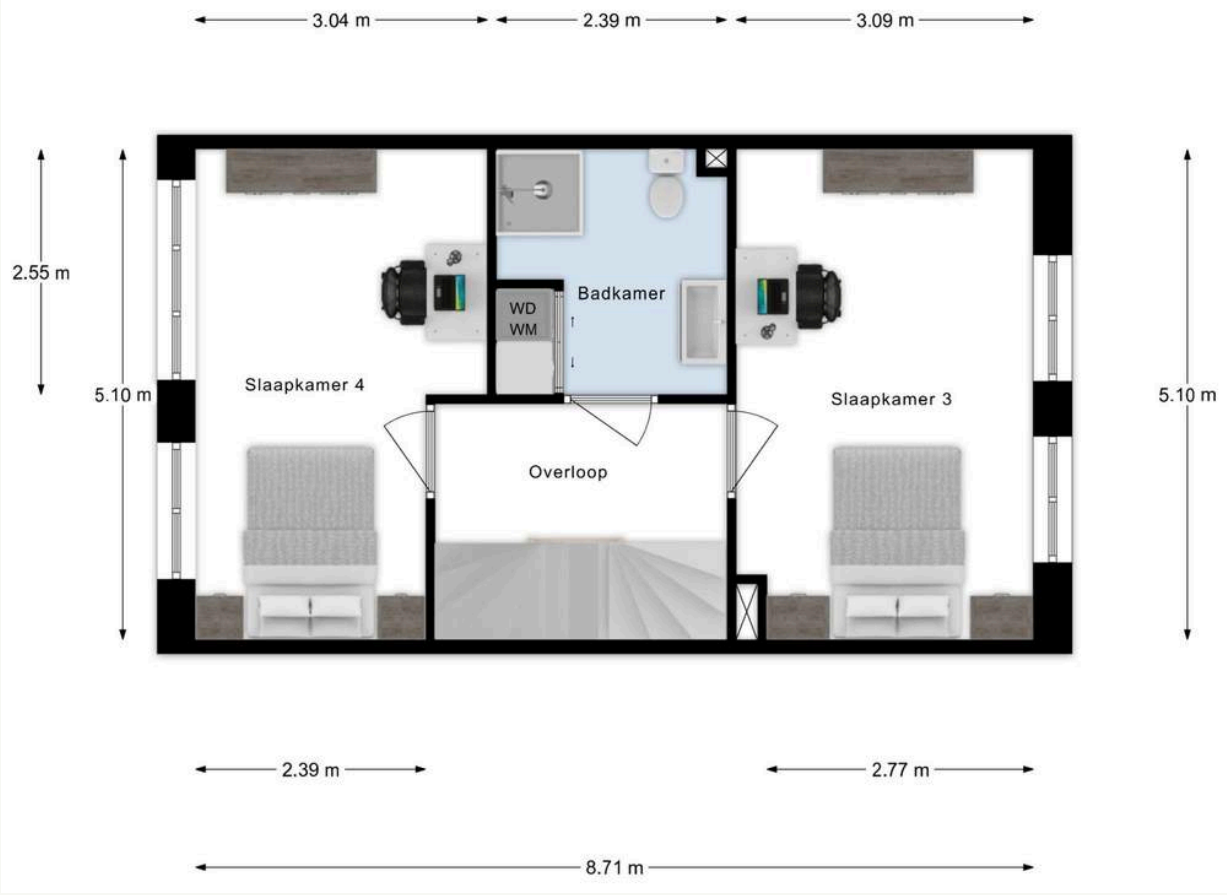
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

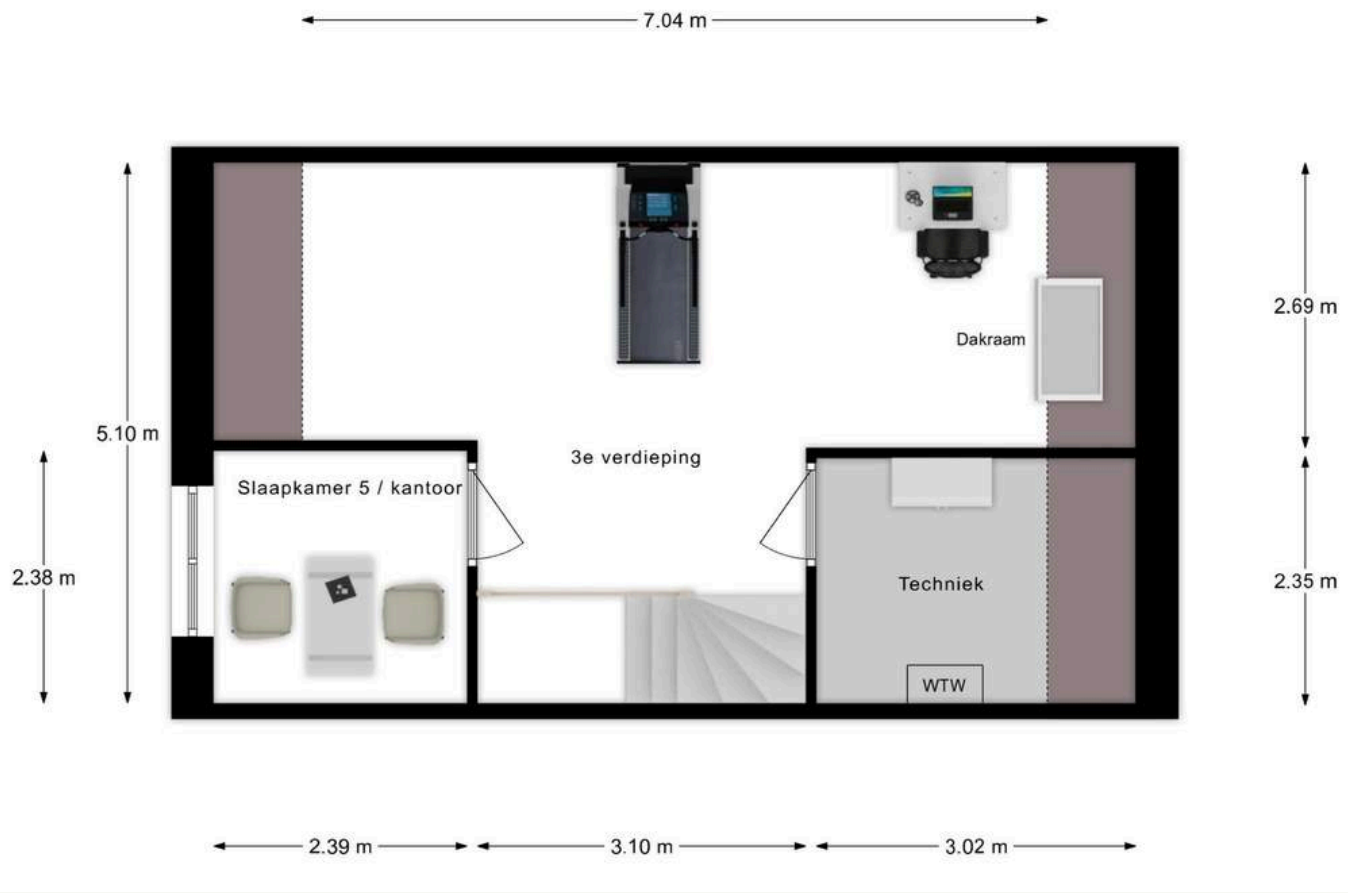
Tweede verdieping



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

PLATTEGROND

Derde verdieping



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

PLATTEGROND

Parkeren



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



FOTO-IMPRESSIE









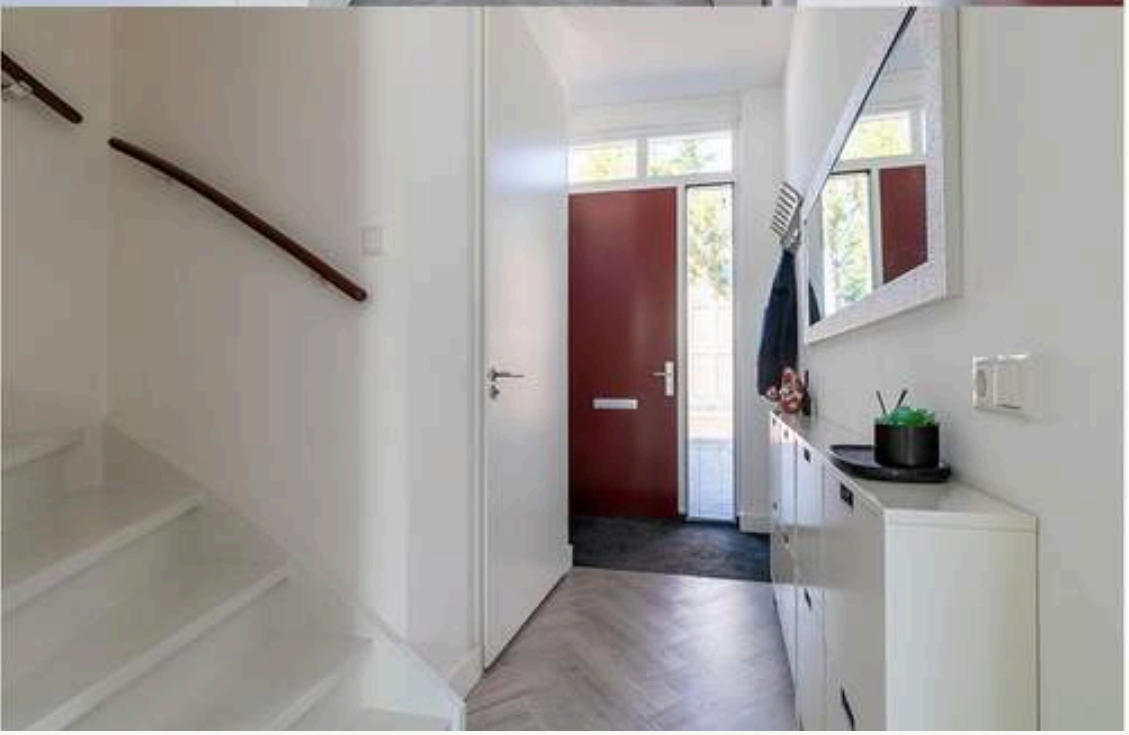






FOTO-IMPRESSIE







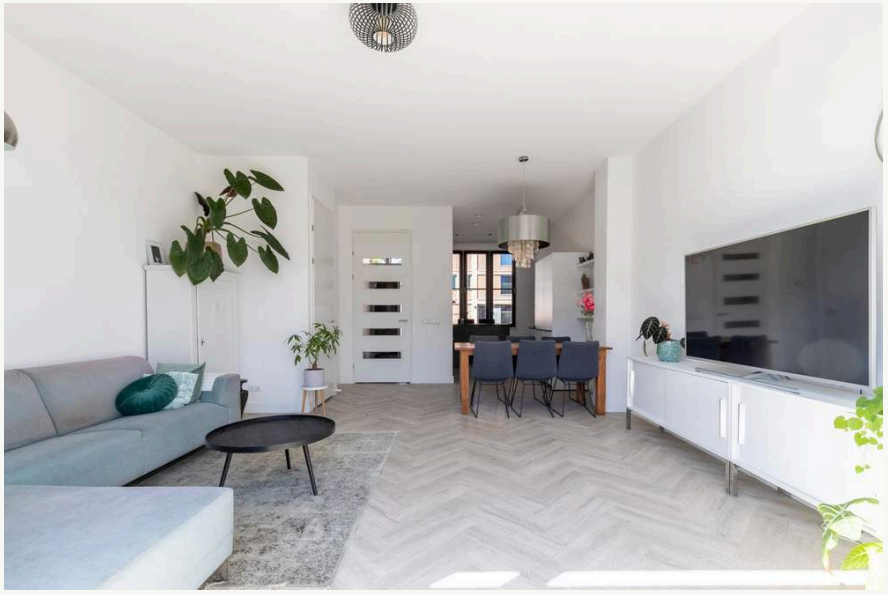








FOTO-IMPRESSIE



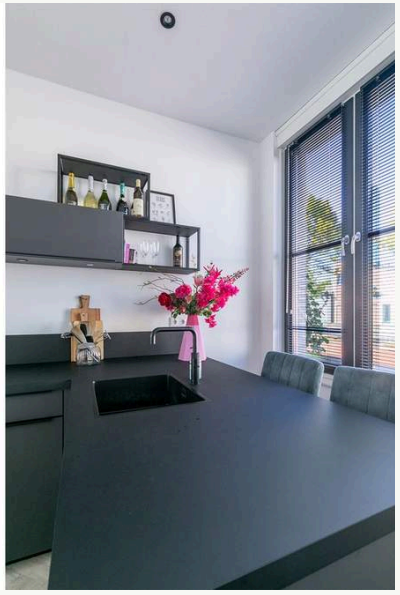






FOTO-IMPRESSIE





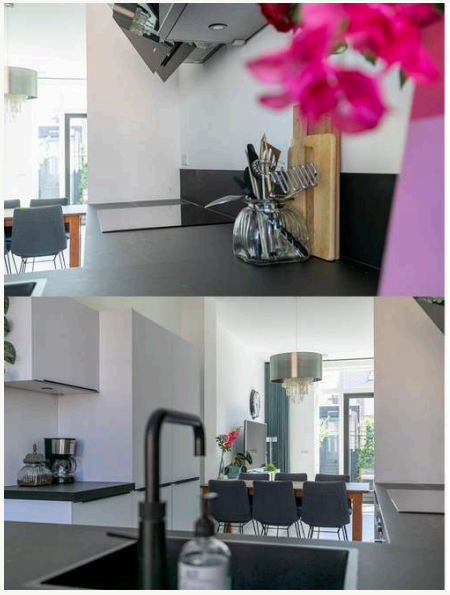
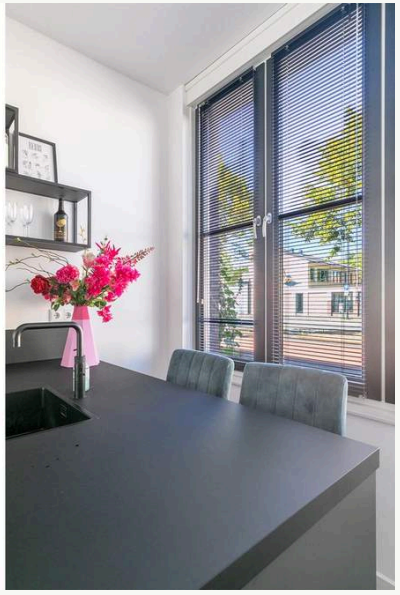




FOTO-IMPRESSIE











FOTO-IMPRESSIE

















FOTO-IMPRESSIE

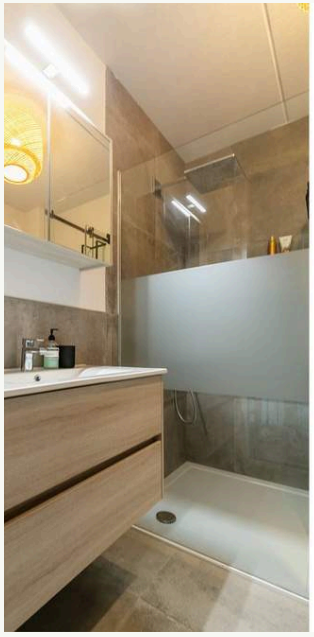


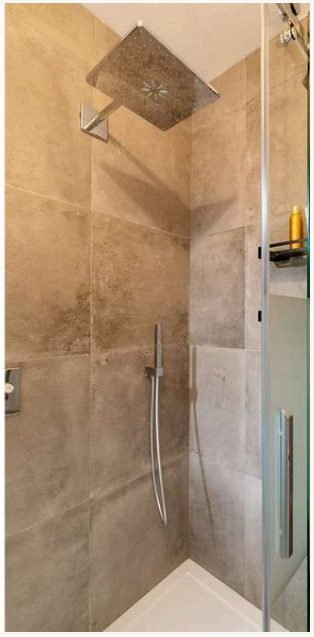


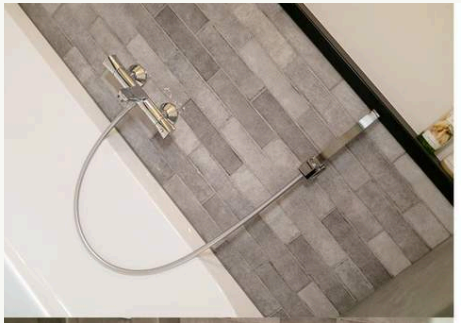














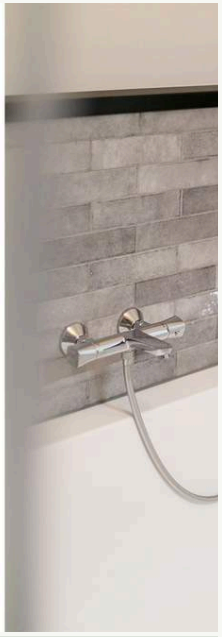
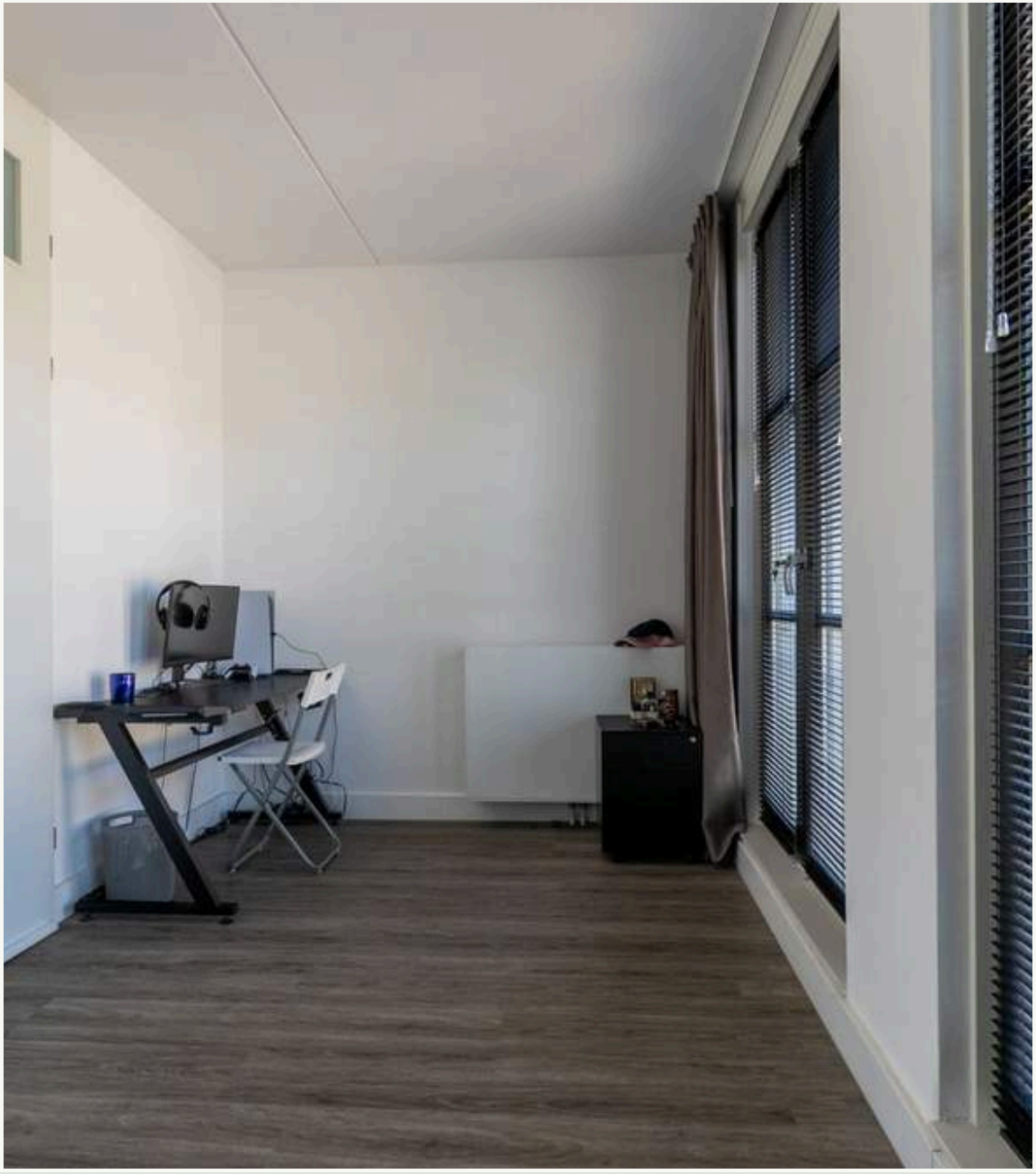
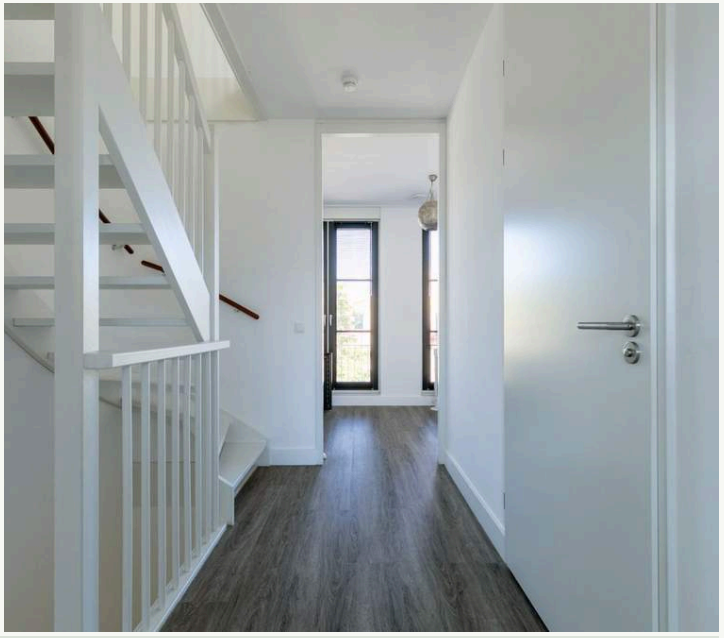




FOTO-IMPRESSIE








coco




COCO
LOVE




COCO









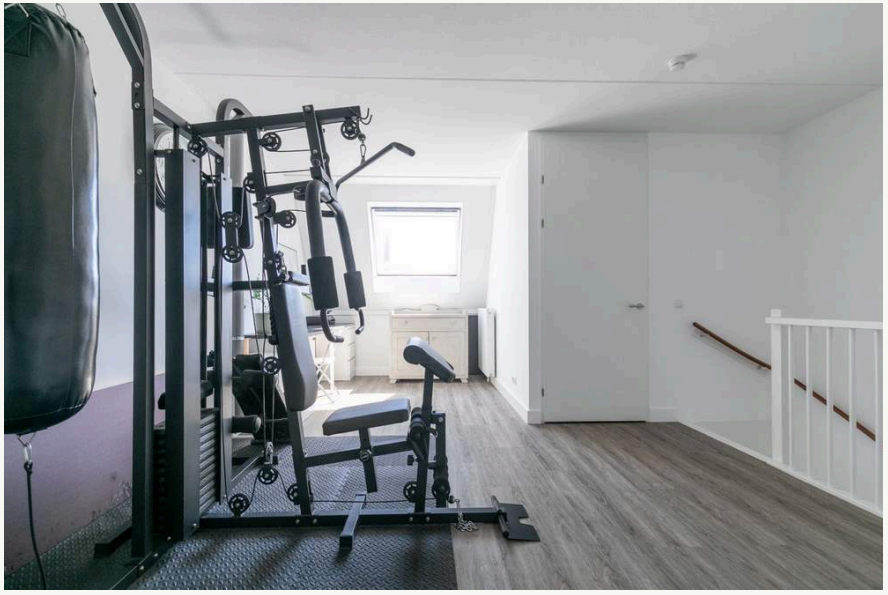







DIONE







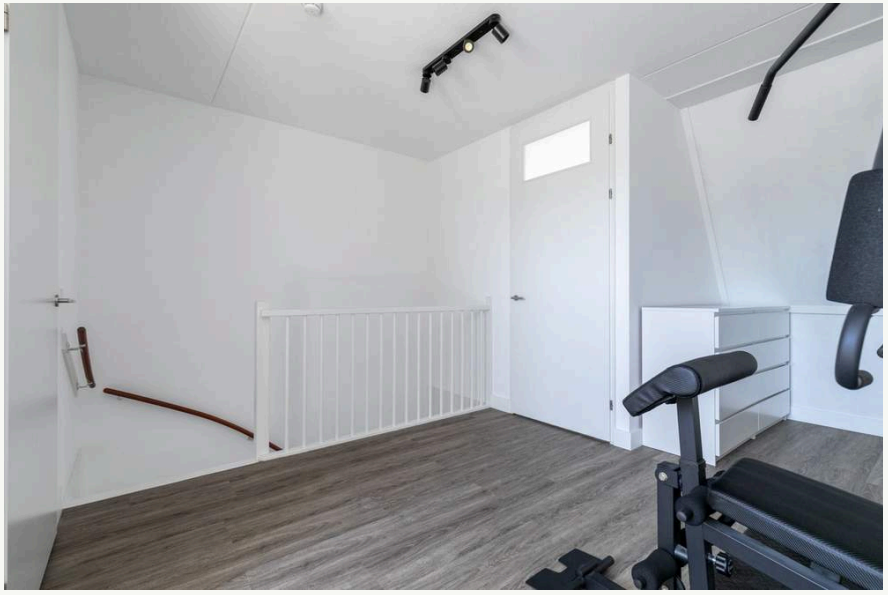






FOTO-IMPRESSIE













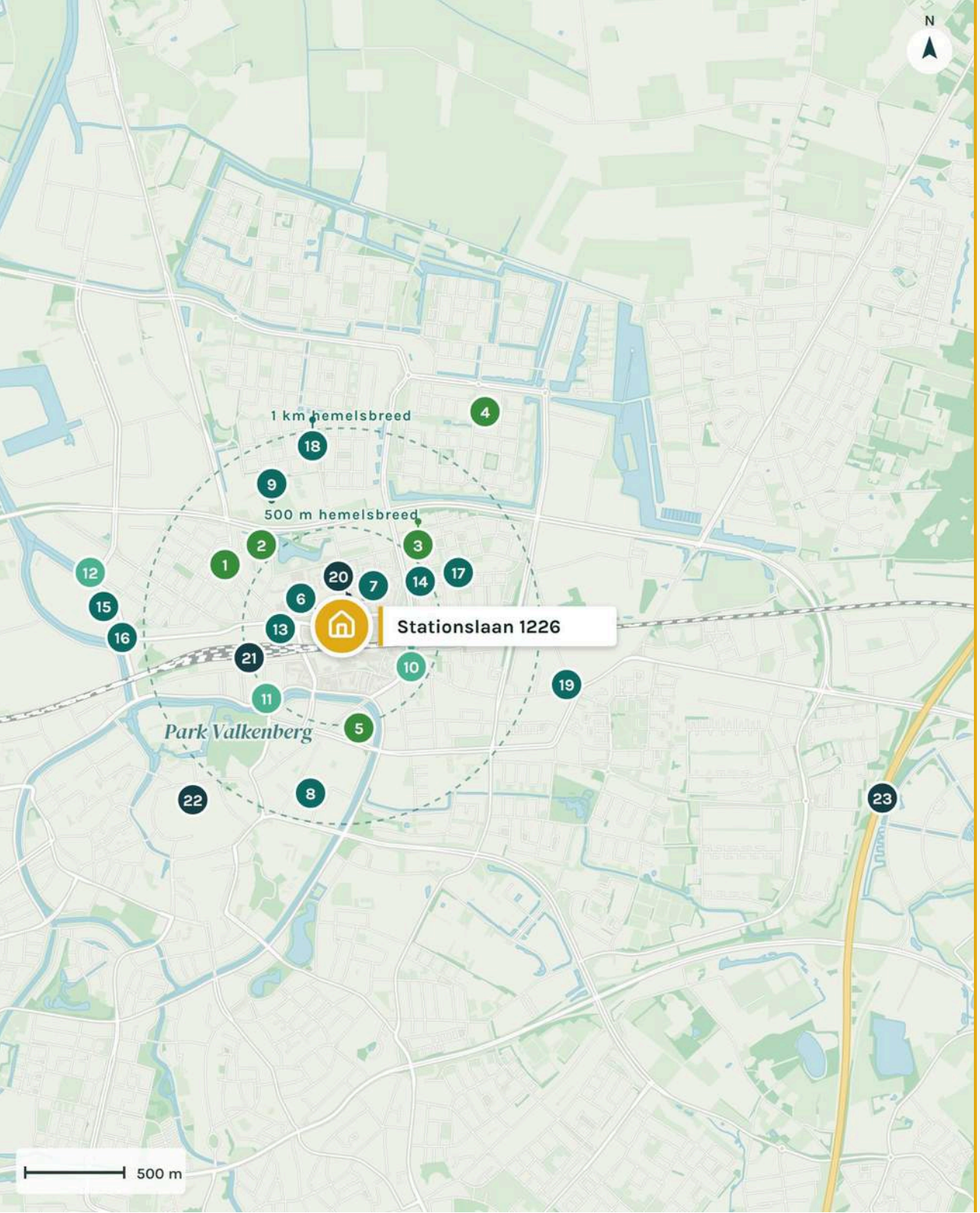
DE OMGEVING

Wonen in Stationskwartier

Wonen aan de Stationslaan is wonen tussen twee werelden: de rust van een moderne, groene nieuwbouwwijk en de energie van de stad om de hoek. Je woont hier in Stationskwartier, een van de nieuwere wijken van Breda, vlakbij de Sint Jozefschool — de oudste nog actieve basisschool van de stad. Voor de dagelijkse boodschappen ben je binnen 5 minuten bij Albert Heijn, Jumbo of Aldi. De Grote Markt en de gezellige winkelstraten van de binnenstad liggen op loopafstand, en ook het station zelf is snel te bereiken, ideaal als je regelmatig de trein pakt richting Rotterdam, Tilburg, Utrecht of Antwerpen. Met de auto zit je zo op de invalswegen richting Tilburg, Rotterdam en Antwerpen.

VOORZIENINGEN IN DE BUURT

BASISSCHOOL	0,9 km	SNELWEGAFRIT	2,9 km
MIDDELBARE SCHOOL	2,1 km	SPEELTUIN	0,3 km
STATION	490 m	SUPERMARKT	0,3 m



LIGGING

Station en stad om de hoek

Vanaf de Stationslaan loop je in 12 minuten* naar Station Breda en fiets je in 6 minuten* naar de binnenstad. De bus stopt op 239 m*, de Albert Heijn ligt op 5 minuten lopen* en drie basisscholen liggen binnen 11 minuten lopen*.

SCHOLEN

1. **Basisschool De Spoorzoeker**
   727 m · 9 min lopen*
2. **Basisschool Waldorfschool**
   809 m · 10 min lopen*
3. **Basisschool Okba ibnoe Nafi**
   881 m · 11 min lopen*
4. **Basisschool De Fontein**
   1,9 km · 8 min fietsen*
5. **Stedelijk Gymnasium Breda**
   middelbare school
   991 m · 12 min lopen*

SPELEN EN SPORTEN

6. **Maeng-Ho**
   kickboxing
   221 m · 3 min lopen*
7. **Speeltuin**
   233 m · 3 min lopen*
8. **Your Health**
   1,4 km · 6 min fietsen*
9. **Sportpark Het Kadijkje**
   1,4 km · 6 min fietsen*

GROEN EN WATER

10. **Spoorpark**
    486 m · 6 min lopen*
11. **Park Valkenberg**
    830 m · 10 min lopen*
12. **Belcrumhaven**
    1,5 km · 6 min fietsen*

BOODSCHAPPEN EN ZORG

13. **Albert Heijn**
    supermarkt
    404 m · 5 min lopen*
14. **Willy's Market**
    supermarkt
    600 m · 8 min lopen*
15. **Jumbo**
    supermarkt, Belcrum
    1,5 km · 6 min fietsen*
16. **ALDI**
    supermarkt, Belcrum
    1,2 km · 5 min fietsen*
17. **Apotheek Doornbos**
    843 m · 11 min lopen*
18. **Bieb Hoge Vucht**
    bibliotheek
    1,2 km · 5 min fietsen*
19. **Huisartsen van Hero**
    1,5 km · 6 min fietsen*

ONDERWEG

20. **Bushalte Edisonstraat**
    239 m · 3 min lopen*
21. **Station Breda**
    957 m · 12 min lopen*
22. **Binnenstad**
    Grote Markt
    1,6 km · 6 min fietsen*
23. **Afrit Breda-Noord**
    afrit 16
    3,7 km · 15 min fietsen*

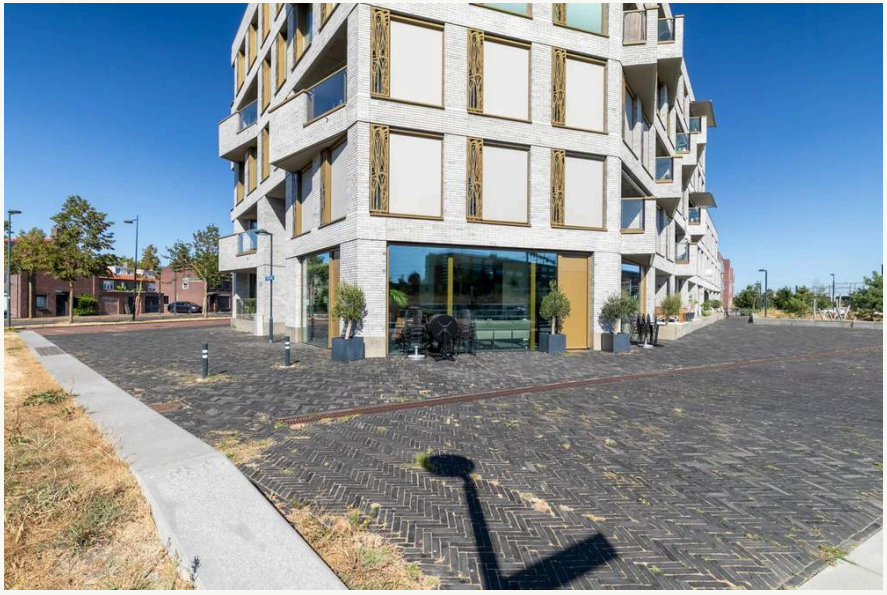
* Afstanden over straat en pad vanaf de voordeur, reistijd lopend of op de fiets geschat. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Kaartgegevens © OpenStreetMap-bijdragers.



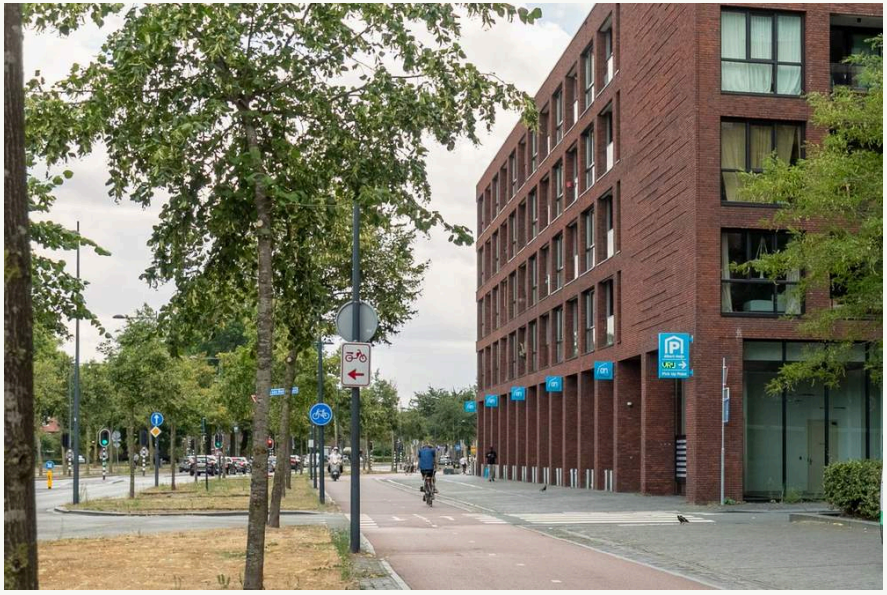













Breda







WONEN IN BREDA

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 via Move.nl, met je eigen account. 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.

WAARBORGSOM

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.

ONDERZOEKSPLICHT

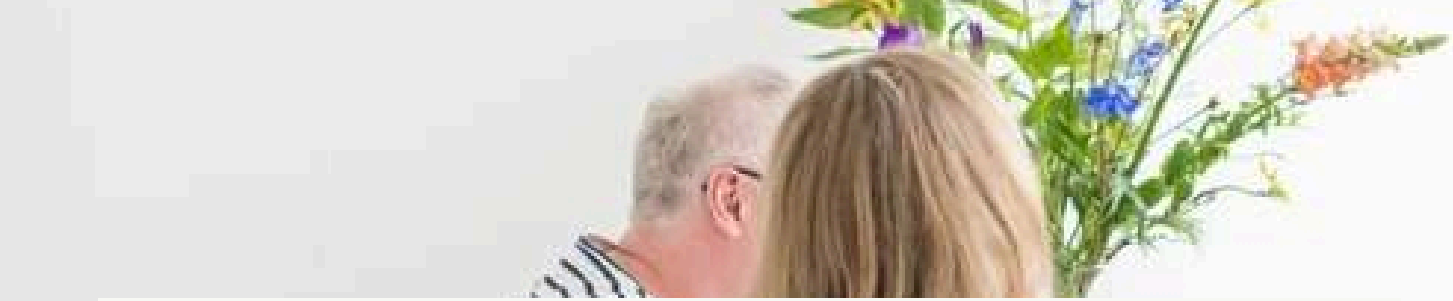
Als koper onderzoek je zelf alles wat voor jou van belang is. Twijfel je ergens over, stel dan je vraag of laat het onderzoeken vóór je een bod doet.

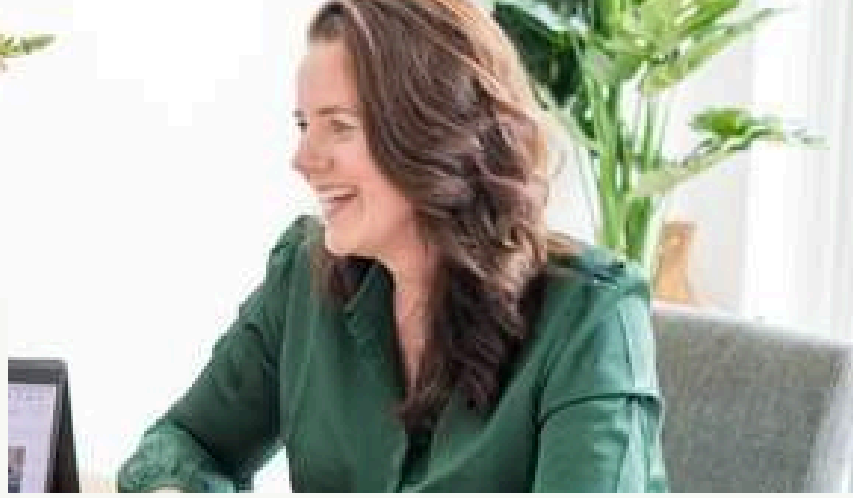
DE VIERKANTE METERS

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 ontlenen. Ik aanvaard daarvoor geen aansprakelijkheid.





MIJN DIENSTVERLENING

Waar kan ik je mee helpen?

Vooral thuis in Haagse Beemden · Breda Noord · Westerpark · Tuinzigt

Bel of app, ook 's avonds

06 25 116 893

Ik wil mijn huis verkopen

Samen bepalen we een eerlijke vraagprijs, zonder verkooppraatjes. Daarna presenteer ik je huis zo dat het opvalt op Funda. Je hebt altijd rechtstreeks contact met mij.

IK REGEL ER OOK BIJ

- ✓ Verkoopklaar maken en styling
- ✓ Je definitieve energielabel
- ✓ Woningontruiming

MIJN SPECIALISATIES

- ✓ 50-plus: ik neem extra de tijd en leg alles rustig uit, ook de digitale stappen
- ✓ Het ouderlijk huis: bij een erfenis of een verhuizing naar de zorg
- ✓ Een eerder verhuurde woning

→ Plan een vrijblijvend gesprek

Ik wil een huis laten taxeren

Koop je een huis of ga je verbouwen? Dan vraagt je geldverstrekker om een taxatierapport. Dat lever ik, helder en onderbouwd.

WAT JE KRIJGT

- ✓ NRVT-geregistreerd taxateur
- ✓ Gevalideerd door het NWWI
- ✓ Spoed? Je rapport binnen 2 dagen

→ Bel of app voor een afspraak

Wat verkopers zeggen

Heb je zelf ook een woning te verkopen?
Bel of app 06 25 116 893

ZIJ VERKOCHTEN HUN HUIS MET MIJ





‘Ze begeleidt je goed, en het huis was binnen een week verkocht.’

Anneke



‘Nadat we het huis van onze ouders erfden, wilden we bij de verkoop ‘ontzorgd’ worden. Corette heeft dat zeker gedaan!’

Inge

FUNDA

9,4

gemiddeld op Funda

GOOGLE

4,9

sterren op Google

WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

WAAROM WILLEMARS WONEN

Je huis verkopen met rust, aandacht en resultaat

Corette Willemars

NVM-MAKELAAR · VERKOOPSTYLISTE · TAXATEUR

Eerlijk advies

Een vraagprijs die ik met cijfers onderbouw. Geen verkooppraatjes.

Persoonlijke begeleiding

Je krijgt mij aan de lijn, geen assistent. Ook ’s avonds en in het weekend.

Verkoopstyling die werkt

Makelaar en verkoopstyliste in één. Meer kijkers, meer biedingen.



BEL OF APP

06 25 116 893

ook ’s avonds en weekend

E-MAIL

info@willemarswonen.nl

WEBSITE

willemarswonen.nl

KANTOOR

Heilaarpark 9, Breda

076 888 50 18 · op afspraak