

TE KOOP

Kasterleestraat 268

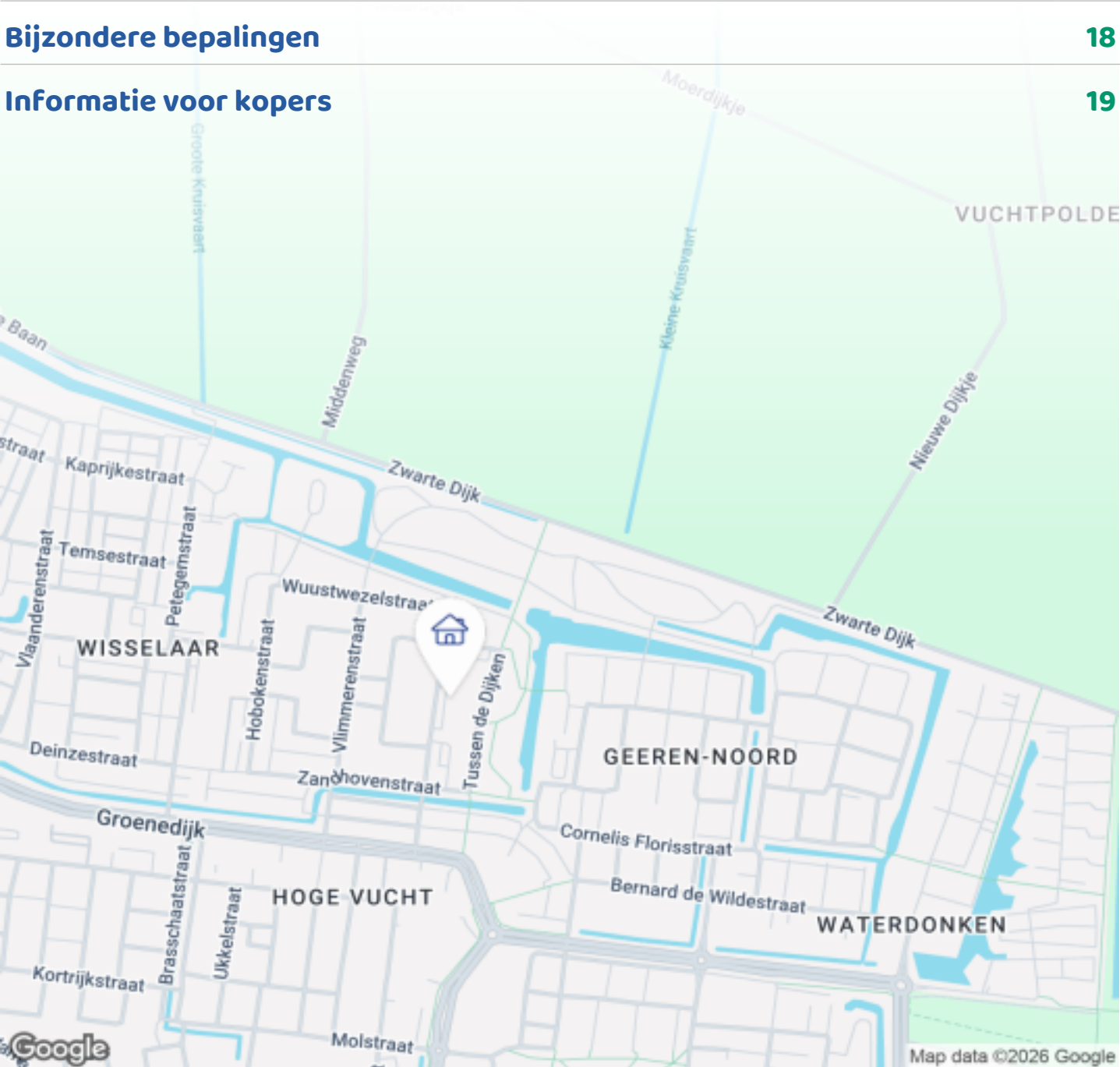
Breda



Vraagprijs
€ 305.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	11
Kenmerken	13
Zakenlijst	17
Algemene informatie	18
Bijzondere bepalingen	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Kasterleestraat 268, Breda

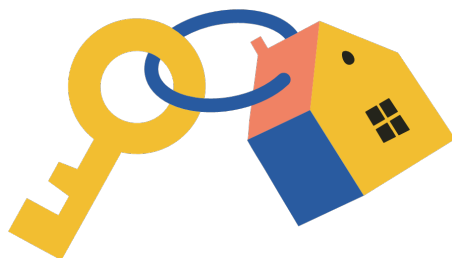
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



RUIM 4-KAMERAPPARTEMENT MET 3 SLAAPKAMERS,
BALKON OP HET OOSTEN, LIFT EN VRIJ UITZICHT OVER
HET GROEN

Wonen op hoogte, met veel ruimte en uitzicht op het groen. Aan de rand van de wijk Hoge Vucht ligt dit royale appartement van ca. 88 m² op de vijfde verdieping van het verzorgde appartementencomplex De Kern. Vanuit de woonkamer en vanaf het balkon kijk je uit over de bomen en een park, zonder dat er een straat in beeld komt.

Een fijne plek voor wie ruim en rustig wil wonen, maar de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik wil hebben. Winkelcentrum Moerwijk, het grootste overdekte winkelcentrum van Breda met ruim 60 winkels, ligt op loopafstand. Op korte afstand ligt ook het grootste park van Breda, met volop fiets- en wandelmogelijkheden en een kinderboerderij. Scholen en openbaar vervoer zijn dichtbij, en met de fiets of het openbaar vervoer ben je snel bij het Centraal Station



Woningbrochure: Kasterleestraat 268, Breda

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en in het centrum van Breda. De uitvalswegen richting de A16 en A27 zijn eveneens snel bereikbaar.

RUIM, LICHT EN KLAAR OM TE WONEN

Het appartement heeft een eigen entree met hal. De woonkamer is bijzonder diep en heeft grote raampartijen, waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt. Via de balkondeur loop je naar het balkon aan de achterzijde. Het ligt op het oosten en is een fijne plek om 's ochtends van de zon en het uitzicht te genieten.

De keuken is gloednieuw en compleet uitgerust met onder meer een oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser, zodat je zo kunt intrekken.

Het appartement beschikt over drie slaapkamers. Dat is heel wat ruimte voor een gezin, een werkkamer of een logeerkamer. De badkamer is nog origineel en past bij het bouwjaar van het complex. Daarnaast is er een apart toilet.

VERZORGD APPARTEMENTENCOMPLEX

De Kern werd gebouwd in 1970 en bestaat uit 56 appartementen verdeeld over acht woonlagen. Het complex wordt goed onderhouden en beschikt over een lift. Op de begane grond bevindt zich een eigen berging met elektra, waar je ook je fiets kunt plaatsen.

Het appartement heeft energielabel C. De VvE werkt aan een verduurzamingstraject voor het hele complex. Hierbij worden onder meer de gevel, vloeren en daken geïsoleerd en krijgt het gebouw nieuwe kozijnen met HR+++ glas en een nieuw ventilatiesysteem. Dat levert een frissere uitstraling, meer comfort en lagere stookkosten op. Aan dit traject is via de VvE de afgelopen jaren al bijgedragen.

DE BELANGRIJKSTE PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- Ruim 4-kamerappartement van ca. 88 m² met 3 slaapkamers
- Vijfde verdieping met vrij uitzicht over bomen en park

- Balkon op het oosten met ochtendzon
- Gloednieuwe keuken met inbouwapparatuur
- Originele badkamer
- Lift aanwezig
- Eigen berging op de begane grond met elektra
- Energietabel C
- VvE werkt aan een verduurzamingstraject: isolatie en nieuwe kozijnen met HR+++ glas
- Op loopafstand van Moerwijk, het grootste overdekte winkelcentrum van Breda (60+ winkels), scholen en openbaar vervoer
- Met fiets of OV snel bij Centraal Station en het centrum
- Bijdrage VvE € 226,63 per maand, voorschot stookkosten € 270,00 per maand
- Leeg en direct beschikbaar

Kortom: een verrassend ruim appartement met een mooi uitzicht, een gloednieuwe keuken en alle ruimte om het naar eigen wens af te maken. Een heerlijke plek om thuis te komen.

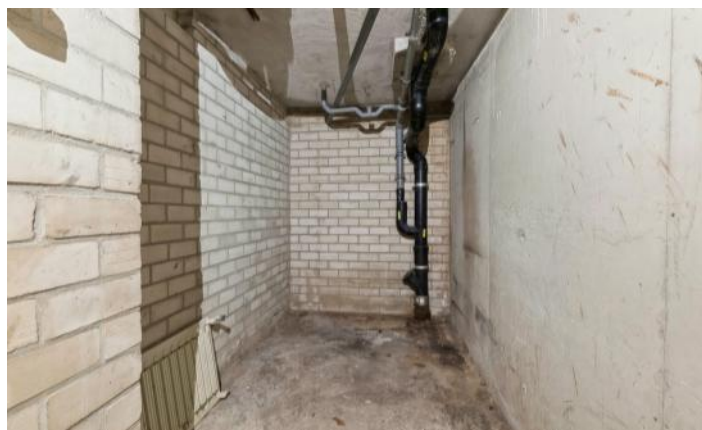










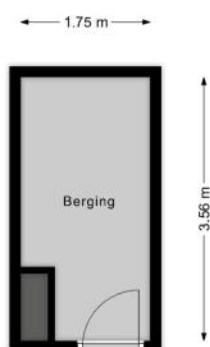




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

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

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	292 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	89 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	5

Energie

Energie label	C
Isolatie	Geen isolatie
Verwarming	Moederhaard
Warm water	Centrale Voorziening

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, In woonwijk, Vrij uitzicht, Open ligging
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 495 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Breda G 4940 35	
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
Gordijnrails	•		
Vloerbedekking/Linoleum	•		
Laminaat	•		
Boiler	•		
(Klok)thermostaat	•		
Fornuis	•		
Kookplaat	•		
Koelkast	•		
Oven	•		
(combi)Magnetron	•		
Afzuigkap	•		
Vrieskast	•		
Vaatwasser	•		
Overige inbouwapparatuur	•		
Toiletaccessoires	•		
Badkameraccessoires	•		
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Koel-vriescombinatie	•		
(Voordeur)bel	•		
CV met toebehoren	•		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	•		



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 weloverwogen 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.

Energie label

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.