MARIA CHERUBINASTRAAT 52 BREDA

STORIMANS EN PARTNERS

NVM



MARIA CHERUBINASTRAAT 52
BREDA

Ruimte, comfort en de stad binnen handbereik, een 3-kamermaisonette met eigen parkeerplaats en berging, op een aantrekkelijke locatie nabij de Bredase binnenstad!

Wie graag comfortabel woont en alle voorzieningen van de stad binnen handbereik wil hebben, voelt zich ongetwijfeld thuis aan de Maria Cherubinastraat 52 in Breda. Deze 3-kamermaisonette, verdeeld over de begane grond en de eerste verdieping, beschikt over een praktische indeling en biedt volop mogelijkheden om er een eigen thuis van te maken. Met een eigen berging en parkeerplaats zijn ook aan praktisch gemak gedacht.
De woning is bijna 25 jaar met veel plezier door dezelfde eigenaar bewoond. Hoewel de maisonnette door de jaren heen een fijne plek is geweest om thuis te komen, dient een nieuwe eigenaar rekening te houden met enige modernisering. Juist dit biedt de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen smaak en woonwensen aan te passen en de ruimtes een eigentijdse uitstraling te geven.

De ligging in de wijk Brabantpark, aan de oostzijde van het centrum van Breda, maakt het geheel extra aantrekkelijk. De historische binnenstad met haar gezellige terrassen, restaurants, winkels en sfeervolle straten bevindt zich op korte afstand. Ook het Chassé Theater en winkelcentrum Brabantplein zijn gemakkelijk bereikbaar. Dankzij de goede bereikbaarheid van het centraal station en de uitvalswegen zijn bovendien bestemmingen buiten Breda eenvoudig te bereiken.
De omgeving biedt een prettige mix van wonen, groen en stedelijke voorzieningen. Hier woont u niet midden in de drukte, maar heeft u het levendige stadscentrum wel binnen handbereik. Een kop koffie op een terras, een middag winkelen of een avondje uit: het ligt allemaal dichtbij.

Een maisonette met een fijne basis, praktische extra's en volop mogelijkheden om uw eigen woonideeën tot leven te brengen. Een mooie kans voor wie op zoek is naar een woning op een aantrekkelijke locatie in Breda en graag de ruimte krijgt om deze naar eigen inzicht te moderniseren!

KENMERKEN

Vraagprijs :	€ 398.000 k.k.
Aanvaarding :	in overleg

Bouw

Soort woning :	portiekflat
Type woning :	appartement
Soort bouw :	bestaande bouw
Bouwjaar :	ca. 1998

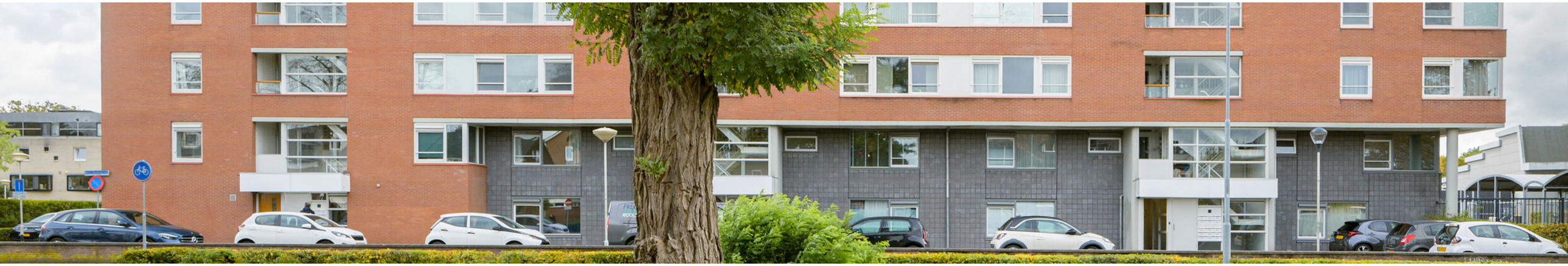
Energie

Energielabel :	B, geldig tot 14 oktober 2036
Isolatie :	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming :	c.v. combi-ketel
CV-Ketel bouwjaar :	2017
Warm water :	c.v. combi-ketel

Gebruiksoppervlakten (conform NEN 2580)

Woonoppervlakte :	ca. 94 m²
Overige inpandige ruimte :	ca. 8 m²
Externe bergruimte :	ca. -
Gebouwgebonden buitenruimte :	ca. 12 m²
Inhoud :	ca. 335 m³

Kadastrale gemeente :	Breda
Sectie :	D
Nummers :	9872 A3 en 9873 A113



BEGANE GROND

Via overdekte entree met brievenbussen, bellenbord en video-intercominstallatie toegang tot portaal met trappenhuis en toegang tot gang met lift, bergingen, het parkeerterrein en het eigen appartement;



"Ruime 3-kamer Maisonette"



APPARTEMENT

EERSTE VERDIEPING

HAL/GANG
Entree in hal/gang met meterkast (7 groepen met aardlekschakelaar), video-intercominstallatie en een trap naar de begane grond.

TOILET
Duoblok toilet en een handwasbakje.

WOONKAMER
Ruime woonkamer (ca. 4.05 x 8.30/7.25 m.) met toegang tot keuken en balkon

KEUKEN
Open keuken (ca. 1.95 x 3.30 m.) met aanrecht in hoekopstelling voorzien van een kunststof blad, rvs-spoelbak, 4-pits gaskookplaat, elektrische oven, rvs-afzuigkap, koelkast, magnetron, onder- en bovenkastjes alsmede inbouwspots in het plafond..















APPARTEMENT

BALKON
Ruim (gedeeltelijk overdekt) balkon aan de voorzijde (ca. 2.90 x 4.05 m.), gesitueerd op het zuiden.

SLAAPKAMER
Slaapkamer aan de voorzijde (ca. 2.85 x 4.05 m.) met schuifwandkast en directe toegang tot de badkamer.

BADKAMER
Badkamer (ca. 2.45 x 2.70 m.) met ligbad, separate douche met thermostaatkraan en een wastafel.

"Ruim balkon gelegen op het zuiden"













APPARTEMENT

BEGANE GROND:

OVERLOOP
Overloop met deur naar de gang met bergingen en het parkeerterrein.

SLAAP-/WERKKAMER
Ruime slaap-/werkkamer aan de voorzijde (ca. 6.55 x 2.80/2.65 m.).

WASRUIMTE
Wasruimte (ca. 2.20 x 1.40/2.45 m.) met wastafel, CV-ketel, mechanische ventilatie-unit en aansluitingen wasmachine.

BERGING
Eigen berging (ca. 3.55 x 1.75/2.75 m.), gelegen naast voornoemde slaapkamer en voorzien van elektra.

PARKEERPLAATS
Eigen parkeerplaats, gelegen op achtergelegen parkeerterrein. Dit parkeerterrein is bereikbaar via een op afstand bedienbare slagboom.











WAT U VERDER NOG MOET WETEN

SERVICEKOSTEN
Door het kopen van een appartement wordt u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. . De servicekosten voor de woning met berging bedragen €271,16 en voor de parkeerplaats €18,94 per maand. In de servicekosten zijn o.a. opgenomen: het voorschot waterverbruik, de opstalverzekering (glas-/brandverzekering), gedeeltelijk wassen van ramen, schoonmaak van de algemene ruimten, elektraverbruik in de algemene ruimte, reservering voor klein- en groot onderhoud en kosten administrateur.

BIJZONDERHEDEN:
- Het appartement is op de eerste verdieping grotendeels voorzien van een bamboehouten parket en op de begane grond van een nette laminaatvloer;
- Er is een afsluitbaar parkeerterrein voor bewoners;

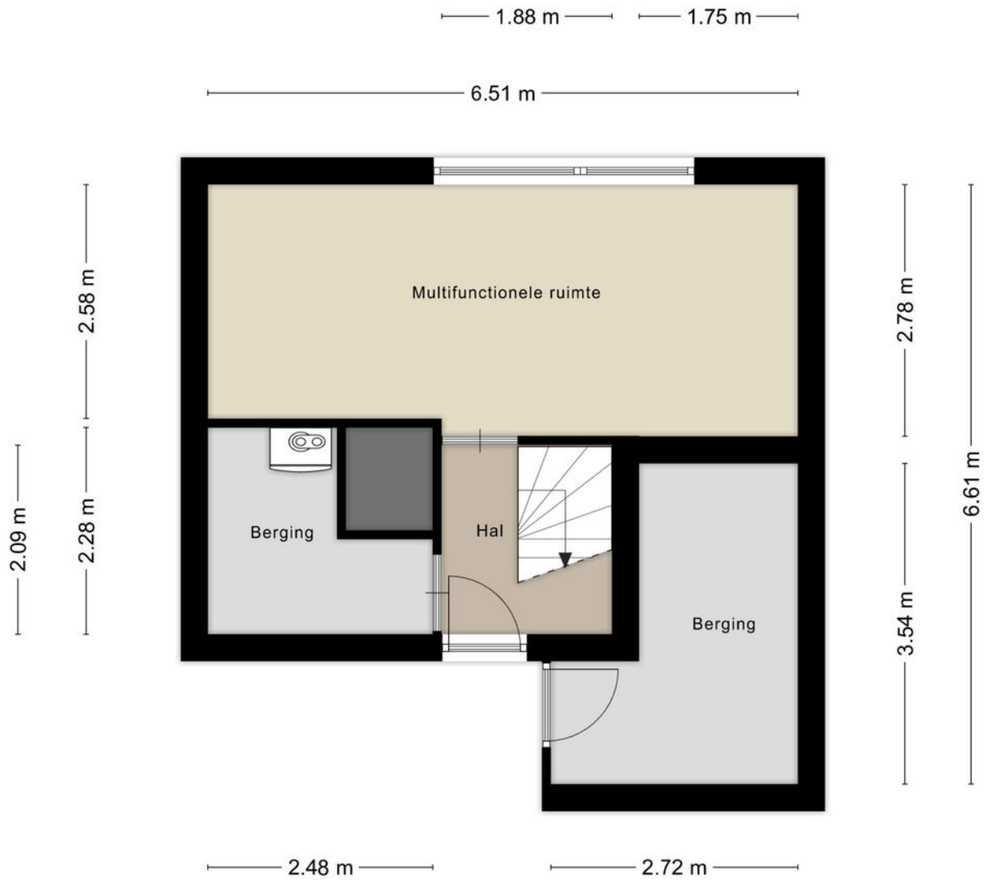








PLATTEGRONDEN

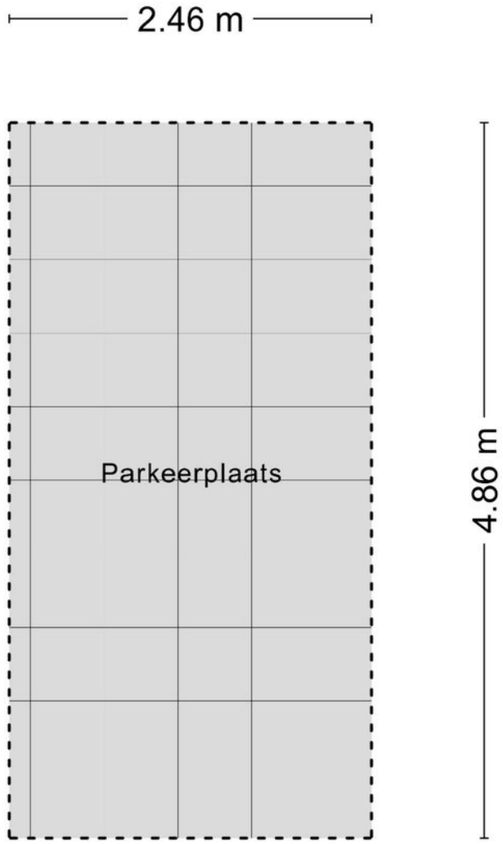


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

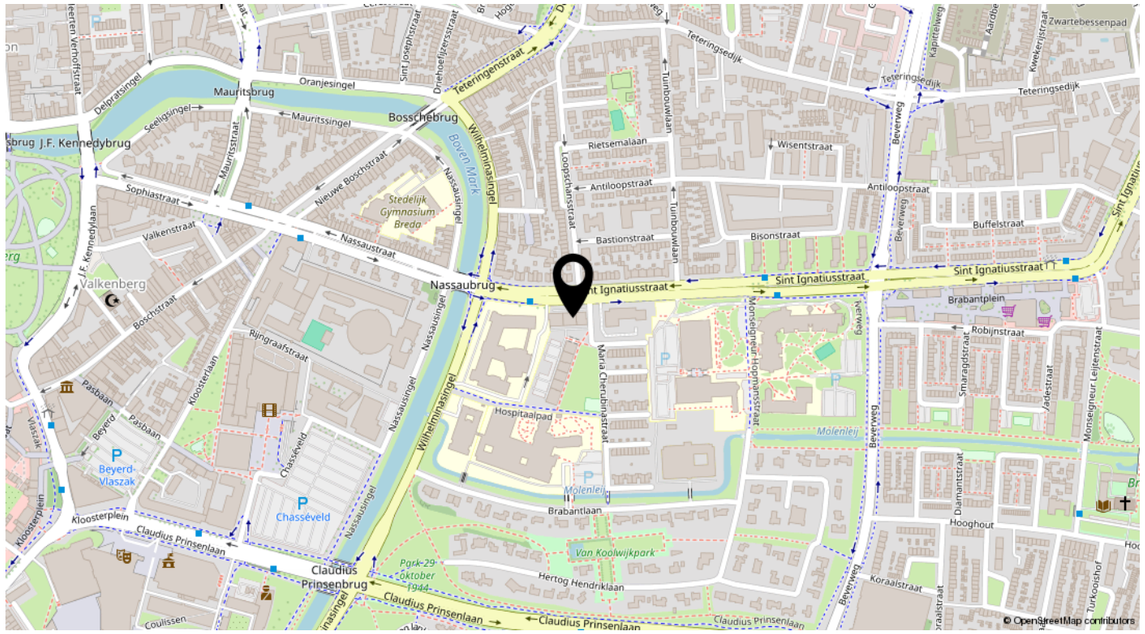


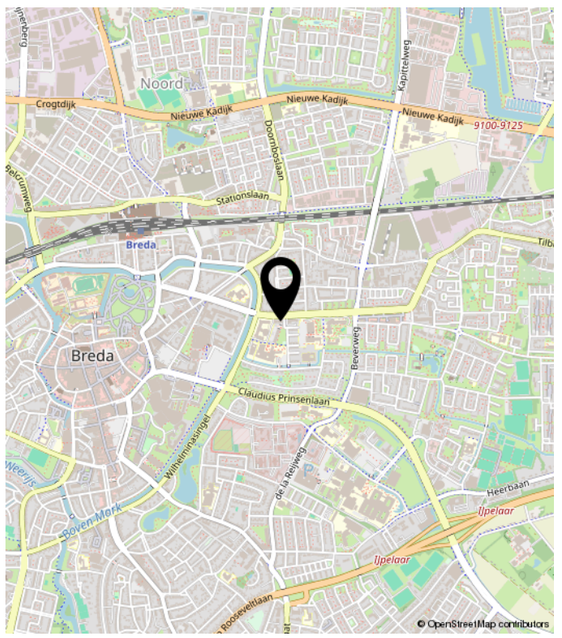
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

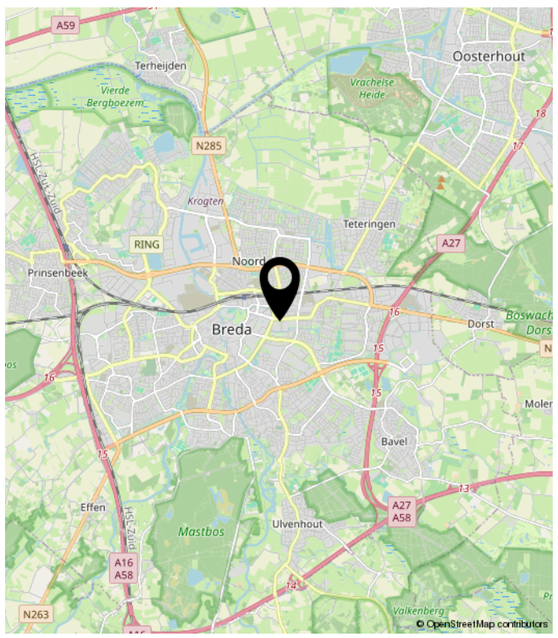
KADASTRALE KAART



LOCATIE









voor een dat-is-precies-wat-we-zoeken-huis.

STORIMANS EN PARTNERS

Ginnekenweg 161
4818 JD Breda
T 076 522 60 90
info@storimansenpartners.nl

NVM

ALGEMEEN

Voorbehoud:
Hoewel we gestreefd hebben naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure slechts indicatief is. Wij, noch de eigenaar van dit object aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Deze gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan de koper desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

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 om in onderhandeling te treden.

Gunning:
Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Opschortende voorwaarden:
De overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de akte ondertekenen. Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Koopakte:
Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, welke is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper.

Toelichtingsclausule NEN2580:
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.

Verbod op asbestdaken of asbestgolfplaten:
Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Voorwaarden NVM:
Op onze dienstverlening zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM, respectievelijk de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers van toepassing.

Reactie:
Tot slot een verzoek: Storimans en Partners en de verkoper(s) stellen het zeer op prijs indien u binnen een paar dagen uw reactie op de bezichtiging van de woning aan ons doorgeeft. Ook wanneer u verder geen interesse in de woning heeft.

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor u op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?
Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:
a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop vaneen nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.
Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koop overeenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?
De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via uw NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

12. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de

leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?
Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kunt u denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen komt te staan.

15. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:
a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.
Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vindt u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

16. Heeft mijn woning een energielabel nodig?
Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

17. Heeft de NVM een modelkoopovereenkomst voor mij beschikbaar?
De NVM heeft een modelkoopovereenkomst, maar stelt deze alleen beschikbaar aan haar leden.

Meer informatie? Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil u meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij u in de buurt. Hij helpt u graag.

MAAK NADER KENNIS!

Een persoonlijke indruk zegt meer dan 1000 woorden of 1000 foto's.
Aarzel dus niet om persoonlijk contact met ons op te nemen voor meer informatie.
Wij maken graag nader kennis met u!

STORIMANS
EN PARTNERS

Ginnekenweg 161
4818 JD Breda
T 076 522 60 90
info@storimansenpartners.nl
www.storimansenpartners.nl