



Jouw droomhuis

ARGUSVLINDER 34 BREDA



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



02

KENMERKEN, BUZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN

12

BOUWKWALITEIT

er te dompen in een andere cultuur.

13

FOTOIMPRESSIE

27

LOKATIE & OMGEVING

37

NA DE BEZICHTIGING

38

ALGEMENE INFO



KENMERKEN

Vraagprijs woning:

Aanvaarding:

€ 480.000,- k.k.

in overleg

BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

Achtertuin:

Dakterras:

Berging:

Bouwjaar:

Ligging:

Parkeren:

Aantal slaapkamers:

Mechanische ventilatie:

Staat van onderhoud buiten:

hoekwoning

Oosten

Westen

begane grond vrijstaand

1998

in woonwijk

gratis, parkeervakken

4

ja

goed

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

Dakterras:

Berging:

Inhoud woning:

ca. 141 m²

ca. 10 m²

ca. 8 m²

ca. 477 m³

ENERGIE

Energie label:

Verwarming:

Warm water:

Isolatie:

B (geldig tot 30 december 2032)

Vaillant Hpro Solide uit 2011, eigendom

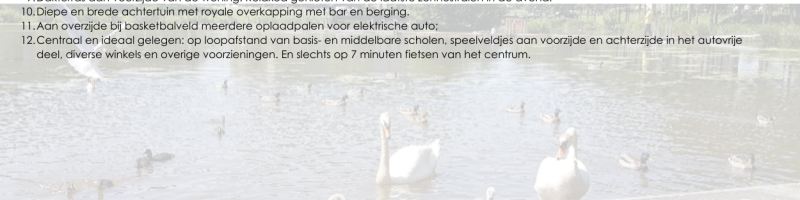
Vaillant Hpro Solide

isolerende beglazing HR++,

muur-, vloer- en dakisolatie

BIJZONDERHEDEN

1. Riante hoekwoning met een mooie look. Daar zijn er maar weinig van en word je vrolijk van.
2. Parkeren voor de deur maar ook direct gelegen aan autovrije deel van Westerpark aan achterzijde. Niet ver tillen met je boodschappen, meer groen en je kinderen kunnen vrij in de wijk spelen.
3. Minder onderhoud: volledig voorzien van onderhoudsvriendelijke kozijnen met HR++ beglazing en aluminium serre aan zijkant
4. Goed geïsoleerd: spouwmuur, dak- en vloerisolatie en HR++ beglazing: Energielabel B
5. Veel kamers: 4 slaapkamers met optie naar 5 slaapkamers. Aparte wasruimte.
6. Badkamer met ligbad en separate douche.
7. Woonkamer met serre, waardoor voldoende plek voor een ruimte eettafel en een grote bank. Ook superfijn lichtinval.
8. Extra tuinkamer aan achterzijde. Bijvoorbeeld al vroeg genieten van het ochtendzonnetje of chillen in de avond.
9. Dakterras aan voorzijde van de woning. Relaxed genieten van de laatste zonnestralen in de avond.
10. Diepe en brede achtertuin met royale overkapping met bar en berging.
11. Aan overzijde bij basketbalveld meerdere oplaadpalen voor elektrische auto;
12. Centraal en ideaal gelegen: op loopafstand van basis- en middelbare scholen, speelveldjes aan voorzijde en achterzijde in het autovrije deel, diverse winkels en overige voorzieningen. En slechts op 7 minuten fietsen van het centrum.



BEGANE GROND

Entree

Entree/hal met meterkast en toegang tot de toiletruimte, de lichte woonkamer en de vaste trap naar de eerste verdieping.

Toiletruimte: zwevend toilet met fonteintje.

Woonkamer

Lichte living (ca. 5,1 m. x 5,3 m.) met mooie PVC laminaatvloer, trapkast met extra provisieruimte en openslaande deuren naar de tuinkamer aan de achterzijde en aan voorzijde open woonkeuken. De tuinkamer aan de achterzijde (ca 5,0 x 3,0 m.) uit 2017 is van glas, afsluitbaar en voorzien van een zwarte heater. Genieten van de ochtendzon en een bakje koffie. Maar het is ook een heerlijke extra relaxruimte.

Open woonkeuken

Aan de voorzijde een eigentijdse neutrale witte keuken voorzien van diverse apparatuur, waaronder inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast met vriezer en vaatwasser. Wat supertof aan deze woning is, is de serre aan de zijkant (ca.2,3 m. x 3,1 m.) die ook in open verbinding staat op met keuken en de woonkamer. Hierdoor heb je de ruimte voor een ruime eettafel in jouw woonkeuken.

Door de voortuin heb je ook extra privacy in jouw keuken.



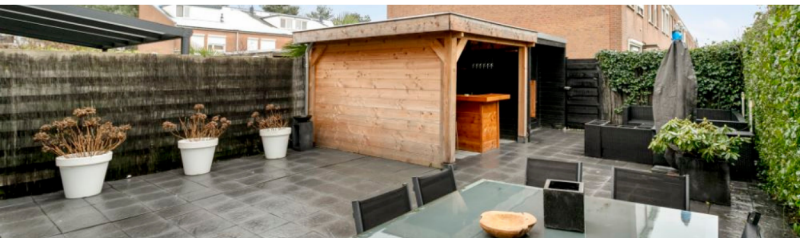
TUIN

De diepe achtertuin is op het oosten gelegen en biedt door de ligging van het perceel zowel zon als schaduw. De achtertuin is verzorgd aangelegd bestaande uit een terras met sierbestrating, wateraansluiting en buitenverlichting. Door de huidige eigenaren is in 2021 een ruimte houten overkapping geplaatst met bar. Super voor jezelf of je kinderen met vrienden. Liever geen bar? Geen probleem. Dan halen de eigenaren hem eruit voor je. De voorwand is ook eenvoudig eruit te halen om een open karakter te krijgen.

Achter de overkapping staat een houten berging (ca. 3,0 x 2,6 m.) met een fonteintje en urinoir.

Wat ook fijn is is dat je geen directe achterburen hebt met een tuin, waardoor je extra privacy in je tuin hebt.

Natuurlijk is er ook een achterom die uitkomt op het autovrije deel van Westerpark. Zo kunnen je kinderen veilig spelen in de wijk.



EERSTE VERDIEPING

Overloop

Overloop (ca. 2,2 x 2,1 m.) voorzien van laminaatvloer en toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de 2e verdieping.

Slaapkamers

- (ouder-)slaapkamer 1 aan achterzijde (ca. 3,0 x 5,1 m.) met een extra breed zijraam, omdat het een hoekwoning is;
- slaapkamer 2 achter (ca. 2,1 x 4,0 m.);
- slaapkamer 3 voorzijde (ca. 2,0 x 3,0 m.);.

De slaapkamers en overloop zijn allemaal voorzien van dezelfde nette laminaatvloer.

Badkamer

De badkamer is vergroot waardoor er nu ruimte is voor een ligbad, aparte douche, toilet en wastafelmeubel. (ca. 1,9 x 3,0 m.).



TWEEDE VERDIEPING

Overloop

Multifunctionele 2e verdieping met een aparte wasruimte, toegang tot het dakterras aan de voorzijde en de royale vierde slaapkamer.

Slaapkamers

De royale vierde slaapkamer bestaat uit 2 gedeeltes (ca. 3,2 x 4,0 m. en 5,1 x 3,0 m.) met fantastisch uitzicht op en toegang tot je dakterras aan de voorzijde.

Aan de achterzijde van de slaapkamer is een extra grote en diepe schuifkast.

Deze slaapkamer kan je ook in 2 slaap/werkkamers veranderen.

Wasruimte

De wasruimte (ca. m. 1,9 x 2,0 m.) is voorzien van een schuifkast met opstelplaats van je wasmachine, droger, CV ketel en mechanische ventilatie is. Er is extra ruimte nog meer meer spullen op te slaan.



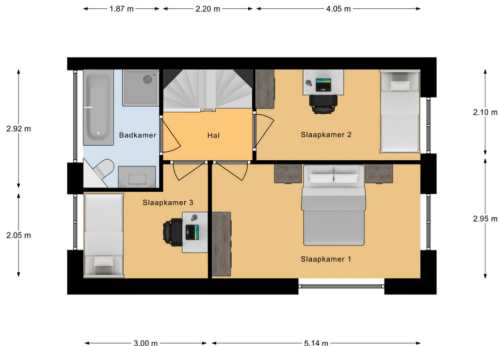
PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Tweede verdieping



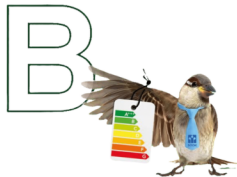
PLATTEGROND

Tuin



BOUWKWALITEIT

1. Volledige isolatie: dak-, muur- en vloerisolatie en isolerende dubbele beglazing.
2. Definitief energielabel B (geldig tot 30 december 2032).
3. Verwarming middels HR combi ketel Vaillant Hrpro Solide (uit 2011, in eigendom), vloerverwarming en heater in serre achterzijde.
4. Warmwatervoorziening middels HR combi ketel.
5. Betonnen verdiepingsvloeren.
6. Meterkast: 7 groepen, kookgroep met aardlekschakeling, slimme gasmeter aanwezig.
7. Mechanische ventilatie.
8. Rolluiken achterzijde.
9. Serre zijkant met zonnewering.
10. Glasvezel- en coxaansluiting.
11. De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Ramen met uitneembare horren. Serre is van aluminium met HR++ beglazing.









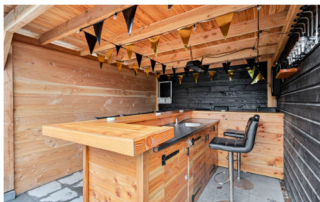
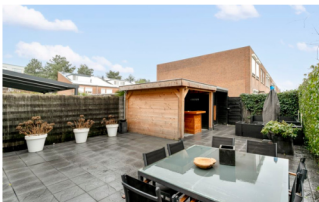














Impressie voorjaar

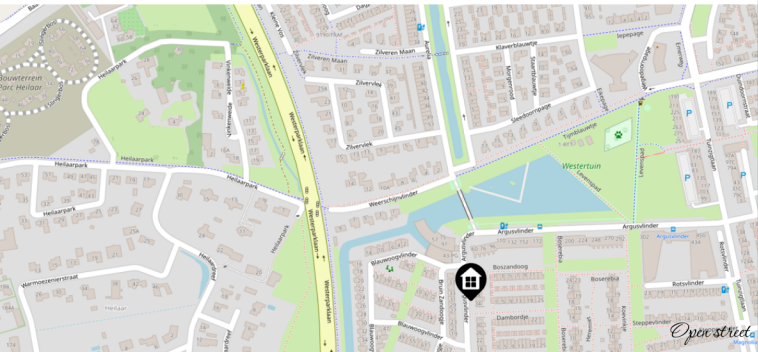








LOKATIE



KADASTRALE KAART



Adres: Argusvlinder 34, 4814 SP Breda
Gemeente: Princenhage
Sectie: P
Nummer: 1657
Index: Wonen
Bestemming: (zie ook www.ruimtelijkeplannen.nl)

WONEN IN WESTERPARK

Argusvlinder is een bekende straat in de woonwijk Westerpark, in het westen van Breda. In de straat en directe omgeving is het vrij parkeren aan straatzijde en in parkeervakken voor de deur. Iets verderop zijn parkeerplekken met elektrische laadpaal. Er zijn diverse speelgelegenheden voor kinderen op loopafstand, waaronder een basket- en voetbalveld. Om de hoek ligt de Westertuin met veel groen en een grote vijver. In de winter wordt er geschaatst en in de zomer heerlijk gebied om te relaxen, te spelen of te wandelen met je hond. Op loopafstand zijn basisscholen, middelbare scholen en kinder- en naschoolse opvang.

In de directe omgeving zijn sportvoorzieningen, woonboulevard XXL, NAC stadion, Stada Stores met onder andere Jumbo Foodmarkt, Big Bazaar, warme bakker, Blokker en Action, het overdekte winkelcentrum Tuinzigt met diverse winkels waaronder Jumbo, warme bakker, slager, Read Shop, Wibra, apotheek en een kapper, gezellige Haagse markt en het Liesbos aanwezig. Met de fiets ben je zo in het centrum van Breda (7 minuten). De woning ligt gunstig ten opzichte van diverse uitvalswegen richting Rotterdam, Antwerpen (A16), Utrecht (A27), Eindhoven en Bergen op Zoom (A58). Ga je vaker met de trein? Ook het vernieuwde Breda CS station ligt op fietsafstand. Tevens zijn er diverse bushaltes in de buurt.

Een hele fijne plek dus om te leven en te wonen.











WONEN IN BREDA

Wie Breda zegt, zegt gezelligheid!

Maar ook bruisende winkelstad, historische monumenten, musea en galerieën, uitgaan en evenementen.

De mooie oude binnenstad van Breda met tal van winkels en restaurants aan onder andere Grote Markt en de Havermarkt.

Maar vergeet ook niet het Ginnekenmarktje.

Genieten van alle gezelligheid waar Breda bekend om staat.

Daarnaast heerlijk genieten van het stadspark Valkenberg.

Je kan er relaxen, lunchen, fietsen, wandelen en in de zomermaanden met vrienden genieten van concerten.







NA DE BEZICHTIGING



Interesse in de woning? Neem contact met me op.

WELKOM BIJ WILLEMARS WONEN

Willemars Wonen is een persoonlijk en enthousiast NVM makelaarskantoor in Breda.

Zoek je een gedreven, enthousiaste makelaar met kennis van Bredase woningmarkt?
En wilt u zonder zorgen met persoonlijke aandacht uw woning met succes verkopen?

Als NVM makelaar en styliste verkoop ik graag met oog voor detail uw woning.

Bel Corette voor een vrijblijvend gesprek.

06 25 116 893



ALGEMENE INFORMATIE

BEZICHTIGING EN REACTIE

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. We stellen het daarom erg op prijs als u binnen enkele dagen na bezichtiging laat weten of u verdere interesse heeft.

ONDERZOEKPLICHT

De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

BEVESTIGING GEACCEPTEERD BOD

Bij de makelaar dient u in een eventueel bod de volgende zaken aan te geven:

Geboden koopsom, datum van aanvaarding, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

RECHTSGELDIGE OVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Er is pas een koopovereenkomst tussen particulieren als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging via de mail of een conceptkoopovereenkomst is geen ondertekende koopovereenkomst.

ASBEST

In oudere objecten kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgsmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid. Indien er (mogelijk) asbest in het object aanwezig is zal er een asbestclausule in de koopakte worden opgenomen.

OUDERDOMSCLAUSULE

In de koopovereenkomst wordt –indien de woning ouder dan 20 jaar is- een ouderdomsclausule opgenomen. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliiteit worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

ALGEMENE INFORMATIE

DRIE DAGEN BEDENKTIJD

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld. Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt. De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (t.b.v. financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden. De volgende clause wordt daarbij opgenomen: In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder goed gedocumenteerd in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat de koper bij tenminste twee geldverstrekkende instellingen afwijzingen dient te overleggen. In deze afwijzingsbrieven dient minimaal vermeld te staan de namen van de aanvragers, de reden van afwijzing en het aangevraagde hypotheekbedrag. Tevens is de koper verplicht om kopieën af te geven van alle informatie en bescheiden welke hij in het kader van de hypotheekaanvraag aan de banken c.q. erkende geldinstellingen heeft verstrekt. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

BOUWKUNDIGE KEURING

Koper wordt door verkoper, voor het sluiten van de koopovereenkomst, in de gelegenheid gesteld om de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. In de koopakte zal worden opgenomen of koper hier van gebruikt heeft gemaakt of wenst te maken.

ENERGIEMAATSCHAPPIJ

Uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht dienen de energiemeatschappijen op de hoogte te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantie. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energiemeatschappijen.

ALGEMENE INFORMATIE

REGISTERS

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

NOTARISKEUZE

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

De meerkosten die door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 225,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper;

Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper;

De vestigingsplaats van de notaris dient binnen een half uur rijden van de verkochte woning te zijn gelegen of de meerkosten van de verkoper (volmacht) zijn voor de koper. In het belang van ofwel koper als verkoper, dient de keuze van de notaris bepaald te worden binnen 2 weken na het tekenen van de koopakte. Indien er geen notariskeuze gemaakt wordt, zal de notariskeuze van de koper komen te vervallen. De verkoper zal dan een notariskeuze maken.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgemaakt door Willemars Wonen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een NVM koopovereenkomst, model 2018. Deze Model koopovereenkomst is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs NVM, Vastgoedpro, VBO makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Standaard wordt als zekerheid dat de kopers zijn verplichtingen nakomt, een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen in de koopakte.

VERANTWOORDING

De informatie in de brochure is door mij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Mijnerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De koper heeft ook een eigen onderzoeksplicht.



WILLEMARS WONEN

met oog voor detail

HEILAARPARK 9 | 4814 NJ BREDA (bezoek op afspraak)

T: 076 888 50 18 M: 06 251 16 893

INFO@WILLEMARSWONEN.NL

WWW.WILLEMARSWONEN.NL



vastgoedcert
gecertificeerd