



ABEELSTRAAT 7 *Breda*



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

er te downloaden in een andere cultuur.

04

INDELING & PLATTEGRONDEN

er te downloaden in een andere cultuur.

10

BOUWKWALITEIT

er te downloaden in een andere cultuur.

11

FOTOIMPRESSIE

er te downloaden in een andere cultuur.

22

LOKATIE & OMGEVING

er te downloaden in een andere cultuur.

31

NA DE BEZICHTIGING

er te downloaden in een andere cultuur.

33

ALGEMENE INFO

er te downloaden in een andere cultuur.



KENMERKEN

Vraagprijs woning:

Aanvaarding:

€ 315.000,- k.k.

in overleg

BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

Balkon/dakterrassligging:

Garage separaat:

Bouwjaar:

Ligging:

Parkeren:

Aantal slaapkamers:

Mechanische ventilatie:

Staat van onderhoud buiten:

fussenwoning

Noordwesten

van steen

1928

in woonwijk

in de straat, gratis

3

nee

goed

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

Garage:

Balkon:

Inhoud woning:

ca. 115 m²

ca. 11 m²

ca. 8 m²

ca. 335 m³

ENERGIE

Energie label:

Verwarming:

Warm water:

Isolatie:

D (geldig tot 7 augustus 2033)

HR Combi CV ketel, Intergas (eigendom)

HR Comb CV ketel Intergas

HR++ beglazing, enkel glas bijkeuken

BIJZONDERHEDEN

1. Betaalbaar wonen met woonoppervlak 115 m²;
2. Aan de rand van het centrum van Breda;
3. Woonkamer met uitbouw aan achterzijde;
4. 3 slaapkamers voorzien van rolluiken;
5. Kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
6. Aan overzijde parkeervakken en speeltuin Abeelstraat;
7. Separaat mini-garage te koop.



BEGANE GROND

Entree

Entree/hal met meterkast (7 groepen met aardlekschakelaar), vaste trap naar de eerste verdieping, de toiletruimte, kelderkast voor extra opslag van je spullen en toegang tot de woonkamer en keuken.

Woonkamer en keuken

De royale woonkamer van 30 m² (ca. 3,2 m. x 9,7 m.) heeft een sfeervolle open haard, plavuizen vloer, tuindeur naar de zonnige achtertuin en open keuken met bar aan de achterzijde.

De keuken (ca. 2,0 x 3,8 m.) met dezelfde vloer heeft een nette keukeninrichting met diverse inbouwapparatuur (een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser). Door de diverse onder- en bovenkasten is er voldoende opbergruimte.

Wasruimte en bijkeuken

Achter de keuken heb je toegang de wasruimte en de praktische bijkeuken.

In de wasruimte (ca. 1,9 x 2,0 m.) is o.a. plek voor jouw wasmachine en droger. Er is tevens de opstelplaats van de HR combi CV ketel, een extra tuindeur met rolluik naar de tuin en de toegang tot de bijkeuken.

De bijkeuken (ca 1,9 x 3,8 m.) is overzichtelijk ingedeeld met stellingen met planken en voorzien van 2 ramen. Ontzettend veel opbergruimte of andere mogelijkheden. De ramen zijn vanuit de buitenkant dicht gemaakt.

Er is extra afsluitbare bergruimte gecreëerd boven de wasruimte die je handig via een luik aan de buitenkant kan benaderen.



EERSTE VERDIEPING

Overloop

Via de overloop toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers

Slaapkamer 1 : Royaal: ca. 3,2 x 4,3 m. en is gelegen aan de voorzijde en voorzien van behangafwerking en vinyl op de vloer.

Slaapkamer 2: Royaal: ca. 3,2 x 5,4 m. en is gelegen aan de achterzijde en voorzien van behangafwerking, spachtelputz en vinyl vloerafwerking. Deze slaapkamer geeft ook toegang tot het balkon aan de achterzijde. Lekker relaxen met een bakje koffie en een croissantje of een boekje lezen.

Slaapkamer 3: (ca. 1,9 x 3,8 m.) is gelegen aan de achterzijde en voorzien van behangafwerking en laminaat.

Slaapkamer 1 en 3 zijn ook voorzien van mooie horren.

Daarnaast zijn er rolluiken op de slaapkamers. Met rolluiken is het gemakkelijker dan ooit om de kou op afstand te houden en de warmte binnenshuis in je woning vast te houden. Hierdoor kun je in de koude maanden je centrale verwarming al snel 2 tot 3 graden lager zetten voor hetzelfde comfort in huis. Of je houdt de warmte op de zomermaanden beter buiten. Handig weetje is dat rolluiken ook je nachtrust enorm ten goede komen. Doordat je je slaapkamer veel beter kunt verduisteren met rolluiken dan met gordijnen, slaap je veel dieper en vaster. Je wordt uitgeruster wakker.

Badkamer

De royale badkamer (ca. 1,9 x 3,3 m.) is voorzien van een ligbad met douchefaciliteit en een wastafelmeubel.

Alle slaapkamers en badkamer zijn voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met draai/kiepramen/deuren met isolerende, dubbele HR++ beglazing.

PLATTEGROND

Begane grond



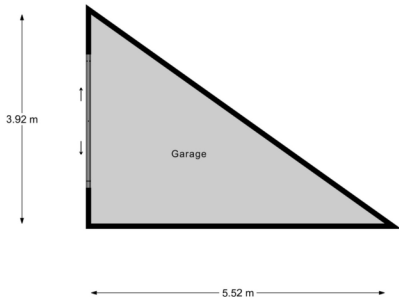
PLATTEGROND

Eerste verdieping



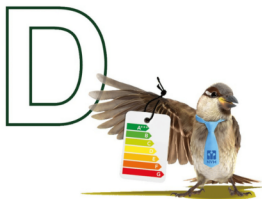
PLATTEGROND

Garage



BOUWKWALITEIT

1. Verwarming en warmwatervoorziening middels HR combi CV ketel Intergas uit 2015.
2. Meterkast: 7 groepen, 1 aardlekschakelaar, slimme gasmeter aanwezig.
3. Glasvezel- en coxaansluiting.
4. Merendeels dubbele HR++ beglazing. (Bijkeuken enkel glas).
5. Houten verdiepingsvloeren.
6. Definitief energielabel D, geldig tot 7 augustus 2033.
7. Rolliiken begane grond achter en 1e verdieping.
8. De woning is voorzien van kunststof kozijnen.

















TUIN

De stadstuin loopt in een diepe punt en is gelegen op het Noordwesten. Relaxen na een dag hard werken. Er is een extra schuur/overkapping voor opslag van je tuinspullen, tuinkussens en je andere spullen. In de tuin staat ook een mooie perenboom. Lekker van je eigen fruit stooftpeer gerechten maken.





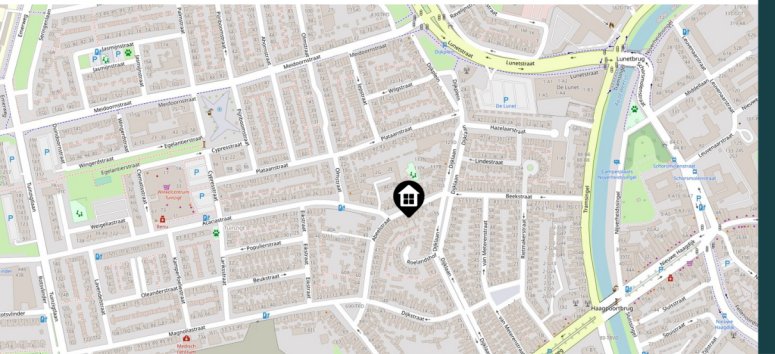


GARAGE

Naast de woning, 2 deuren verderop op Abeelstraat 1, heeft de eigenaar ook een garage met groene schuifdeuren met ramen erboven die separaat te koop is. Ideaal voor je motor, bakfiets, klussen of extra opslagruimte. De maat hiervan is ca. 3,9 x 5,5 m. en loopt in een punt en kost € 14.500,-.



LOKATIE



KADASTRALE KAART



Adres: Abeelstraat 7 Breda

Gemeente: Breda

Sectie: E

Nummer: 1502

Bestemming: Wonen
(zie ook www.ruimtelijkeplannen.nl)

WONEN IN TUINZIGT

De woning ligt in de vooroorlogse wijk Tuinzigt, tegenover de leuke en gezellige speeltuin Abeelstraat. Je kan eenvoudig gratis parkeren in de parkeervakken tegenover jouw woning.

Tuinzigt kenmerkt zich vooral door diverse karakteristieke woningen uit de jaren 30 tot en met de jaren 60. In de buurt is het winkelcentrum Tuinzigt met diverse winkels, basis- en middelbare scholen, kinderopvang, het centraal Station, de woonboulevard XXL met IKEA, Stada Stores met Jumbo Foodmarket en Action en het gezellige centrum van Breda. Bent u voetballiefhebber? Dan kan je te voet naar het NAC stadion.

Je bent binnen 5 minuten in de gezellige binnenstad. Heerlijk winkelen, een terrasje pakken of uiteten. Ook kan je heerlijk vertoeven in het Valkenberg waarin de zomer concerten worden gehouden.

De woning is tevens ideaal gelegen ten opzichte van de autosnelwegen (A16, A58, A59 en A27), de bushalte en het NS station.

Kortom, een fijne plek om te wonen.







Speeltuin Abeelstraat



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 huis met succes verkopen?

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

Bel rechtstreeks Corette 06 25 116 893 voor een vrijblijvend adviesgesprek.



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.

OUDERDOMSCLAUSULE

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

NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”.

ALGEMENE INFORMATIE

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.

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 clausule wordt daarbij opgenomen: In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbepaald 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.

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

