



VESTKANT 119 *Breda*



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



02

KENMERKEN, BUZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN& BOUWKENMERKEN

13

FOTOIMPRESSIONE

32

LOCATIE & OMGEVING

39

NA DE BEZICHTIGING

41

ALGEMENE INFO



KENMERKEN

Vraagprijs woning:

Aanvaarding:

€ 425.000,- k.k.

in overleg

BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

Tuin:

Bouwjaar:

Ligging:

Parkeren:

Aantal slaapkamers:

Mechanische ventilatie:

Staat van onderhoud buiten:

hoekwoning

Noordwest

1980

in woonwijk

gratis parkeren straat, op eigen terrein

5

nee

goed

GEbruIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

Berging:

Carport:

ca. 139 m²

ca. 6 m²

ca 13 m²

PERCEEL

142 m²

ENERGIE

Energie label:

Verwarming:

B (geldig tot 3 januari 2035)

HR combi CV ketel Remeha Calenta, 2015

in eigendom

HR combi CV ketel Calenta

dak-, muur- en vloerisolatie, isolerende

(deels HR++) beglazing , 9 zonnepanelen

BIJZONDERHEDEN

1. Aan de rand van het centrum;
2. Hoekwoning met oprit met carport aan zijkant woning;
3. 5 slaapkamers;
4. Energielabel B (deels HR ++ glas);
5. 9 zonnepanelen uit 2024;
6. De tuin is voorzien van een stenen berging en achterom;
7. Tuin op het Noordwesten.



BEGANE GROND

Entree

De hal geeft toegang tot de meterkast, een vaste kast, het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping, een tweede ruime vaste kast en de woonkamer met open keuken.

Toiletruimte

De toiletruimte is volledig betegeld en is voorzien een staand toilet en fonteintje.

Ruime en lichte woonkamer

De woonkamer is ruim, licht en voorzien van een mooie houten vloer. Door de grote raampartijen geniet je volop van daglicht. Via een loopdeur bereik je de zonnige tuin, een heerlijke plek om te ontspannen.

Gezellige open keuken

De open keuken aan de voorzijde is voorzien van een granieten aanrechtblad, een breed gasfornuis met oven en kastruimte. Hier kook je met gemak de lekkerste gerechten.



EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers

De overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers, badkamer en de vaste trap naar 2e verdieping.

Slaapkamer 1 (ca. 3,1 x 4,1 m.) is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een laminaatvloer.

Slaapkamer 2 (ca. 3,1 x 5,0m.) is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van trendy kleur vloerbedekking.

Slaapkamer 3 (ca. 2,0 x 4,0 m.) is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een laminaatvloer.

Badkamer

De badkamer (ca. 2,0 x 3,0 m.) is volledig betegeld en is voorzien van een ligbad met handdouche, 2e toilet, wastafel en radiator.

Door de mooie warme kleuren voel je je direct thuis in deze gezellige en warme badkamer.



TWEEDE VERDIEPING

De royale overloop is voorzien van een laminaatvloer en is voorzien van de aansluitingen voor de wasapparatuur, en geeft toegang tot 2 ruime slaapkamers. Ook is er op de overloop een keukenblok met RVS spoelbak en de opstelplaats voor de HR Remeha Calenta combi CV ketel uit 2015.

Slaapkamer 4 (ca. 4,4 x 3,0 m.) is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van laminaat.

Slaapkamer 5 (ca. 4,4 x 4,0 m.) is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van vloerbedekking.



TUIN

Je hebt een voor-, zij- en achtertuin.

De achtertuin ligt op het zonnige Noordwesten en is uitgerust met een terras en zonnewering. Ideaal voor lange zomeravonden. De eigenaren hebben ook een mooie houtkachel met inscripties die ze laten staan. Een lekker knisperend vuurtje.

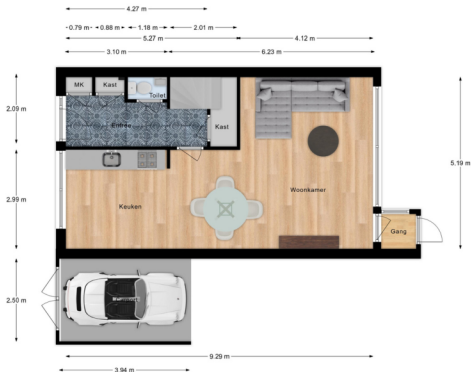
De stenen berging, carport en achterom maken het plaatje compleet.

De carport aan de zijkant biedt extra ruimte voor je auto, bakfiets of motor, veilig achter een afsluitbare poort.



PLATTEGROND

Begane Grond



PLATTEGROND

Eerste verdieping



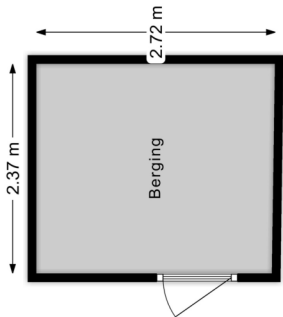
PLATTEGROND

Tweede verdieping



PLATTEGROND

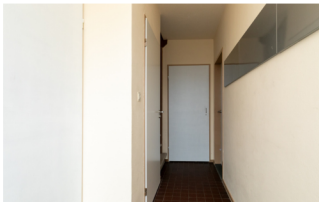
Berging



BOUWKENMERKEN

1. Betonnen verdiepingsvloeren, waardoor minder last van geluid;
2. Houten kozijnen (geschilderd mei 2024);
3. Dubbele beglazing, waaronder HR++ ;
4. In 2024 ca. 6 ramen vervangen;
5. Dak van de schuur in 2024 vervangen;
6. Buitenzijde woning in 2024 geschilderd;
7. Muur-, vloer- en dakisolatie;
8. 9 zonnepanelen uit 2024 van elk 425 WP (verwachte opbrengst ca 3600 kWh) (vermogen 3825 Wp);
9. Vernieuwde meterkast: 9 groepen, 3 aardlekschakelaars;
10. HR combi CV ketel voor warm water en verwarming: Remeha Calenta 40C uit 2015;
11. Energielabel B.































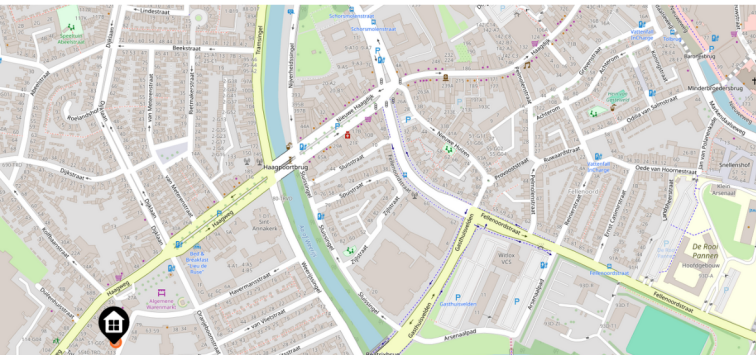








LOCATIE



KADASTRALE KAART



Adres: Vestkant 119 Breda

Gemeente: Breda

Sectie: E

Nummer: 6639

Bestemming: Wonen

WONEN IN HAAGPOORT

Dicht bij het bruisende Breda

Haagpoort is een woonwijk ten zuidwesten van het centrum van Breda, tussen de populaire wijken Boeimeer en Princenhage. Binnen 10 minuten wandel je naar het bourgondische centrum van Breda, waar je kunt genieten van tal van winkels en restaurants.

Alle voorzieningen binnen handbereik

De woning is centraal gelegen op loopafstand van diverse voorzieningen, waaronder het vernieuwde dr. Struyckenplein met supermarkten Jumbo en Lidl, Kruidvat, bloemist en warme bakker, winkelcentrum Tuinzigt met onder andere een Jumbo, Etos en een warme bakker, Princenhage marktje of Albert Heijn aan Haagdijk. Er zijn diverse basisscholen, middelbare scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en winkels in de buurt.

Op het nabij gelegen Dr. Jan Ingenhouszplein vindt iedere zaterdag een gezellige markt plaats.

Uitstekende bereikbaarheid en parkeren

De wijk is goed bereikbaar via diverse uitvalswegen, waaronder de Eftense Baan. Parkeren is geen probleem: je kunt gratis parkeren aan de straatzijde.

Met de fiets ben je binnen 10 minuten bij het Centraal station.

Een heerlijke plek om te wonen

Kortom, deze locatie biedt alles wat je zoekt voor een comfortabel en plezierig leven. Wonen in Haagpoort betekent centraal wonen, genieten van rust, groen en alle stadse gemakken binnen handbereik.



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, de Havermarkt en langs de Haven. 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.

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.

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 energiemaatschappijen 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 energiemaatschappijen.

ALGEMENE INFORMATIE

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 (rovermentsakte) 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

