



*Jouw droomhuis*

**JULIANA DE LANNOYSTRAAT 55** *Breda*



**WILLEMARS WONEN**  
*met oog voor detail*



02

#### KENMERKEN, BUZONDERHEDEN

er te dompelen in een andere cultuur.

04

#### INDELING & PLATTEGRONDEN

er te dompelen in een andere cultuur.

02

#### BOUWKWALITEIT

er te dompelen in een andere cultuur.

02

#### FOTOIMPRESSIE

er te dompelen in een andere cultuur.

02

#### LOKATIE & OMGEVING

er te dompelen in een andere cultuur.

02

#### NA DE BEZICHTIGING

er te dompelen in een andere cultuur.

02

#### ALGEMENE INFO

er te dompelen in een andere cultuur.



# KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 325.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

## BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

hoekwoning

Balkon/dakterrasligging:

Noordwesten

Berging/Garage:

begane grond vrijstaand

Bouwjaar:

1989

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

gratis, parkeervakken

Aantal slaapkamers:

4

Mechanische ventilatie:

nee

Staat van onderhoud buiten:

goed

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 107 m<sup>2</sup>

Berging/Garage:

ca. 18 m<sup>2</sup>

Inhoud woning:

ca. 375 m<sup>3</sup>

## ENERGIE

Energie label:

A (geldig tot 7 december 2032)

Verwarming:

stadsverwarming (eigendom)

Warm water:

stadsverwarming (eigendom)

Isolatie:

isolerende beglazing,

muur-, vloer- en dakisolatie

# BIJZONDERHEDEN

1. Hoekwoning
2. Met garage en oprit
3. Op een rustige en kindvriendelijke woonlocatie met groen
4. 4 slaapkamers
5. Reeds gasloos. Verwarming via stadsverwarming. Stadsverwarming is een duurzaam alternatief voor gas: 40 tot 60% minder CO2 uitstaat.  
Meer weten over stadsverwarming? Ga naar mijn blog wat is stadsverwarming in Breda?
6. Volledig geïsoleerd,
7. Energielabel A, waardoor lager energieverbruik



# BEGANE GROND

## *Entree*

Entree / hal, met (open) trapopgang naar eerste verdieping, vaste kast (stadsverwarming, groepenkast met 7 groepen, kookgroep, aardlekschakelaar, digitale dag- & nachtstroom tariefmeter), het toilet en toegang tot de lichte woonkamer. De toiletruimte is deels betegeld, met closet, fonteintje en ventilatie.

## *Woonkamer*

Woonkamer (ca. 4,8 x 6,4 m.) met open keuken aan de voorzijde met fijn lichtinval, handige trapkast (volop bergruimte) en loopdeur met hor naar de tuin.

## *Open keuken*

Neutrale keuken (ca. 3,2 x 3,0 m.) met rvs spoelbak, vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vriezer. Er is volop bergruimte.

Door het grote raam aan de voorzijde fijn lichtinval en mooi uitzicht op de voortuin.

De woonkamer en keuken zijn voorzien van een mooie massief houten eikenvloer.



# EERSTE VERDIEPING

## *Overloop*

Overloop met open trapopgang, toegang tot slaapkamer I, II, III en de badkamer.

## *Slaapkamers*

Slaapkamer I (ca. 2,7 x 3,7 m.), gelegen aan de voorzijde met dakraam. Onder de schuine kant is achter de knieschotten extra bergruimte.

Slaapkamer II (ca. 2,7 x 4,5 m.), gelegen aan de achterzijde.

Slaapkamer III (ca. 2,0 x 3,5 m.), gelegen aan de achterzijde.

## *Badkamer*

De neutrale witte badkamer (ca. 2,5 x 2,0 m.), gelegen aan de voorzijde, is betegeld en voorzien van een ligbad, separate douchecabine, wasmachine aansluiting e, wastafel met meubel en ventilatie. Er is ook al een aansluiting voor het toilet.



# TWEEDE VERDIEPING

## *Overloop*

Overloop met fijn lichtinval door zijraam en toegang tot ruime 4e slaapkamer met veel bergruimte achter de knieschotten.

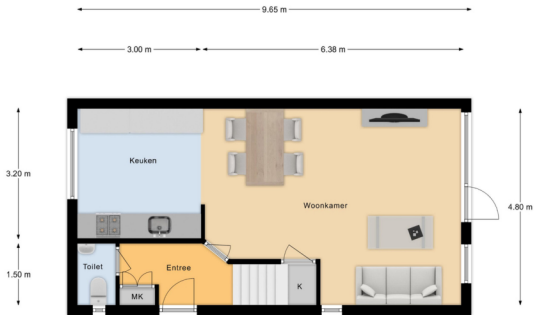
## *Slaapkamers*

Royale woonkamer (ca. 3,3/4,4 x 4,0/9,1 m.) met een mooie rustieke eikenhouten vloer, schouw en mooie hoge raampartijen aan de voorzijde. Aan de voorzijde mooi uitzicht op de Singel met bomenrij. Hierdoor ook vrij uitzicht en een gevoel van rustig wonen in binnenstad.



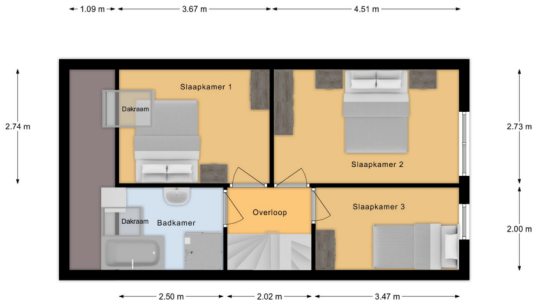
# PLATTEGROND

*Begane grond*

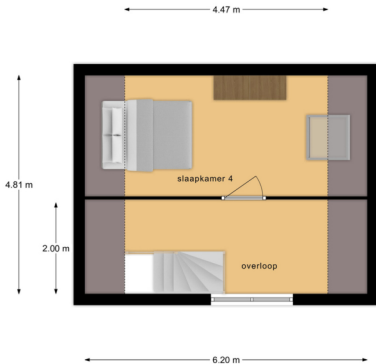


# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



# PLATTEGROND



*Tweede verdieping*

# BOUWKWALITEIT

1. raditionele bouw met gemetselde spouwmuren;
2. Betonnen begane grond, eerste en tweede verdiepingsvloeren;
3. Spouwmuur-, vloer- en dakisolatie;
4. Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing;
5. Meterkast uit : 7 groepen, kookgroep, 2 aardlekschakelaars;
6. Rolluiken, waaronder begane grond en 1e verdieping aan achterzijde;
7. Reeds gasloos; verwarming via stadsverwarming en warm water via doorstroomapparaat (in eigendom).
8. Stadsverwarming is een duurzaam alternatief voor gas. 40 tot 60% minder CO2 uitstoot. Meer weten over stadsverwarming? Ga naar mijn blog: Wat is stadsverwarming in Breda onder de kop leesvoer.
9. Glasvezel- en coxaansluiting.
10. Energielabel A (geldig tot 7 december 2032).

A

















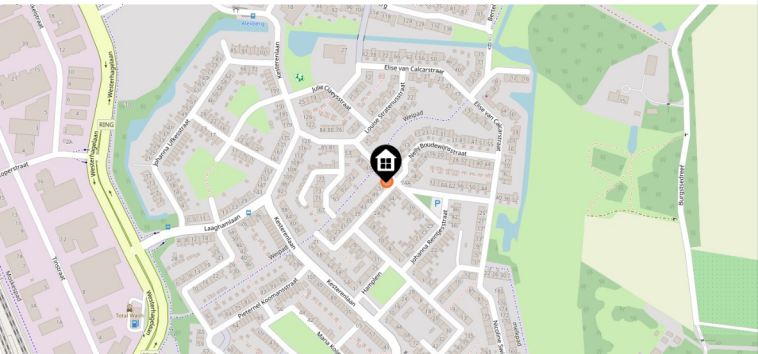








# LOKATIE



# KADASTRALE KAART



**Adres:** Juliana de Lannooystraat 55,  
4822 VP Breda

**Gemeente:** Breda

**Secitie:** H

**Nummer:** 5426

**Index:**

Wonen

**Bestemming:** (zie ook [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

# WONEN IN HAAGSE BEEMDEN

Juliana de Lannostraat is een rustige straat, gelegen in de kindvriendelijke woonwijk in Haagse Beemden, in het Noordwesten van Breda. In de straat en directe omgeving is het vrij parkeren en zijn er parkeervakken/stroken.

Op loop- en fietsafstand zijn diverse basis- en middelbare scholen en kinderdagverblijven. In de directe omgeving zijn diverse sportvoorzieningen, een groot en gevarieerd winkelcentrum Heksenwiel met ca. 50 winkels waaronder Hema, AH XL, banken en delicatessenwinkels, de recreatieplas "de Asterd" en het Haagse Beemdenbos aanwezig. Dichterbij is o.a. ook het winkelcentrum De Berg met onder andere een grote Lidl en de echte bakker van Disseldorp.

Met de fiets ben je binnen 20 minuten in het centrum van Breda. Met de auto maar 10 minuten. De woning ligt gunstig ten opzichte van diverse uitvalswegen richting Rotterdam, Antwerpen, Utrecht, Eindhoven en Bergen op Zoom en CS station of het eigen station met Prinsenbeek (Breda-Prinsenbeek). 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 GEACCEPTTEERD 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 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

## 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

