



*Ga voor jouw droomhuis:*

**TUINBOUWLAAN 1 C12 BREDA**



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

# KEN MERKEN

Vraagprijs woning: € 350.000,-  
Aanvaarding: in overleg

## BOUW(KWALITEIT)

Type woning: appartement – galerij – 2<sup>e</sup> verdieping  
Balkon/dakterrasligging: Zuidwesten  
Berging: begane grond  
Bouwjaar: 1980  
Ligging: in woonwijk  
Parkeren: 1 vaste parkeerplaats, openbaar parkeren  
Aantal kamers: 4  
Aantal slaapkamers: 3  
Mechanische ventilatie: ja  
Staat van onderhoud buiten: goed (valt onder VVE)

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte: ca. 122 m<sup>2</sup>  
Berging: ca. 4 m<sup>2</sup>  
Vliering: ca. 8 m<sup>2</sup>  
Balkon/dakterras: ca. 14 m<sup>2</sup>  
Inhoud woning: ca. 330 m<sup>3</sup>

## ENERGIE

Energielabel: D geldig tot 01 februari 2030  
Verwarming: blokverwarming  
Warm water: warmwater-warmtepomp VT 180C van Vesttherm (in eigendom)  
Isolatie: Isolerende beglazing, muur-en dakisolatie



# BIJZONDER HEDEN

1. Aan de rand van het centrum van Breda op rustige locatie.
2. Gemoderniseerd in 2020.
3. Royale woonkamer met open keuken.
4. 3 slaapkamers.
5. Nabij station.
6. Ruim dakterras op het Zuiden.







*Hoofdentree*

*Privé parkeerplaats*



# BEGANE GROND

## ALGEMENE RUIMTE

Centrale entree, voorzien van bellen- & brievenbussentableau, met toegang tot de berging en de parkeerplaatsen van het complex op de begane grond. Middels liftinstallatie of via het trappenhuis bereik je jouw appartement (de maisonnette).

Aan de voorkant van het appartementencomplex, direct naast de hoofdentree, ligt jouw vaste parkeerplaats. Daarnaast is het vrij parkeren in de straat en omgeving.

Op de begane grond tevens privé-berging (ca. 2,1 x 1,9 m.) en voorzien van elektra.



# TWEEDE VERDIEPING

Via de galerij bereik je de voordeur van de woning. Daar bevindt zich ook de afgesloten gangkast met de meterkast.

**Entree/hal**, voorzien van pvc laminaatvloer, stucwerk wand- en spuitwerk plafondafwerking en plaats van de intercominstallatie. De entree biedt toegang tot de woonkamer met open keuken, de wasruimte, slaapkamer I en een separaat toilet.

Royale **woonkamer** (ca. 5,5 x 3,6m + 2,9 x 5,9 m.), voorzien van dezelfde pvc laminaatvloer, geschilderde stucwerk wand- en plafondafwerking. Op een centrale plek is in 2020 een moderne open keuken geplaatst.

Luxe **keuken** uit 2020 met kookeiland voorzien van vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en onder- en bovenkasten en lades.

**Toiletruimte** uit 2020, voorzien van tegelvloer, tegellambrisering in trendy kleur, zwevend closet, fonteintje en mechanische ventilatie.

**Slaapkamer I** (ca. 4,7 x 2,9 m.), voorzien van dezelfde pvc laminaatvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking. En met rolluik.

**Wasruimte** (ca. 1,6 x 2,2 m.), voorzien van tegelvloer, aansluitpunten ten behoeve van de wasapparatuur en mechanische ventilatie.



# DERDE VERDIEPING

Via de woonkamer open trap naar de overloop van derde verdieping met toegang tot 2 royale slaapkamers en badkamer.

**Master bedroom, Slaapkamer II** (ca. 5,5 x 4,10 m.), gelegen aan de achterzijde, onder de schuine kap, voorzien van airconditioning, laminaatvloer, stucwerk wandafwerking en 2 Velux dakramen met rolgordijnen die met afstandsbediening te bedienen zijn. Tevens toegang tot de vliering middels vaste trap.

**Slaapkamer III** (ca. 5,5 x 3,3 m.), gelegen aan de voorzijde, voorzien van laminaatvloer, stucwerk wand- en plafondafwerking en loopdeur naar het dakterras. Zonnig dakterras (ca. 5,4 x 2,6 m.), gesitueerd op het zuiden.

Moderne luxe **badkamer** uit 2020 (ca. 2,9 x 2,20 m.), voorzien van tegelvloer met vloerverwarming, ligbad met nis en sfeerverlichting, inloopdouche met douchegarnituur, dubbele wastafel in meubel, zwevend closet, designradiator en mechanische ventilatie.

Ruime en handige (berg)**vliering** (ca. 5,5 x 4,1 m.), met de opstelplaats van de warmtepomp voor warm water.

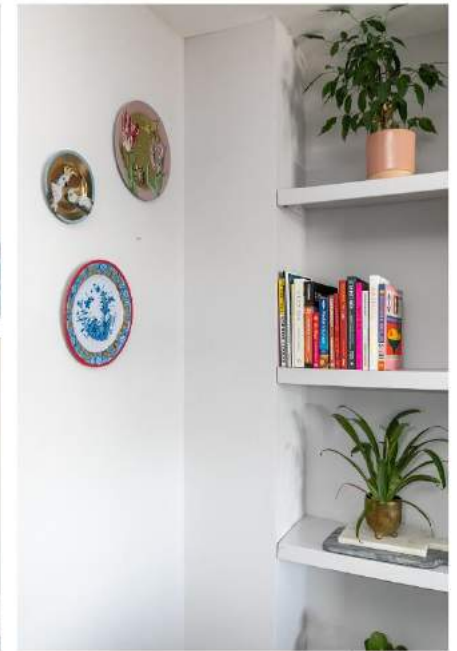




















*Slaapkamer 1*





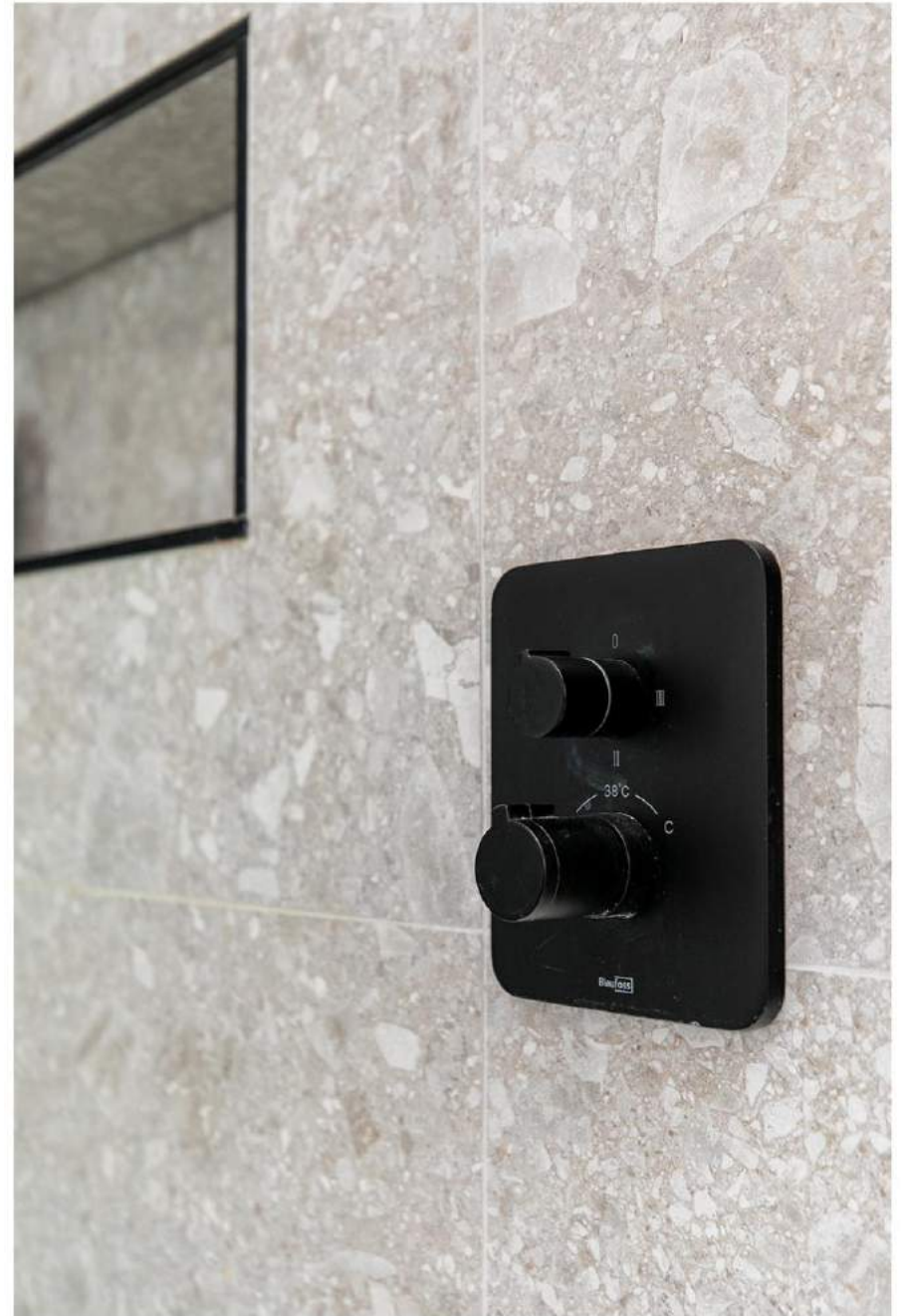


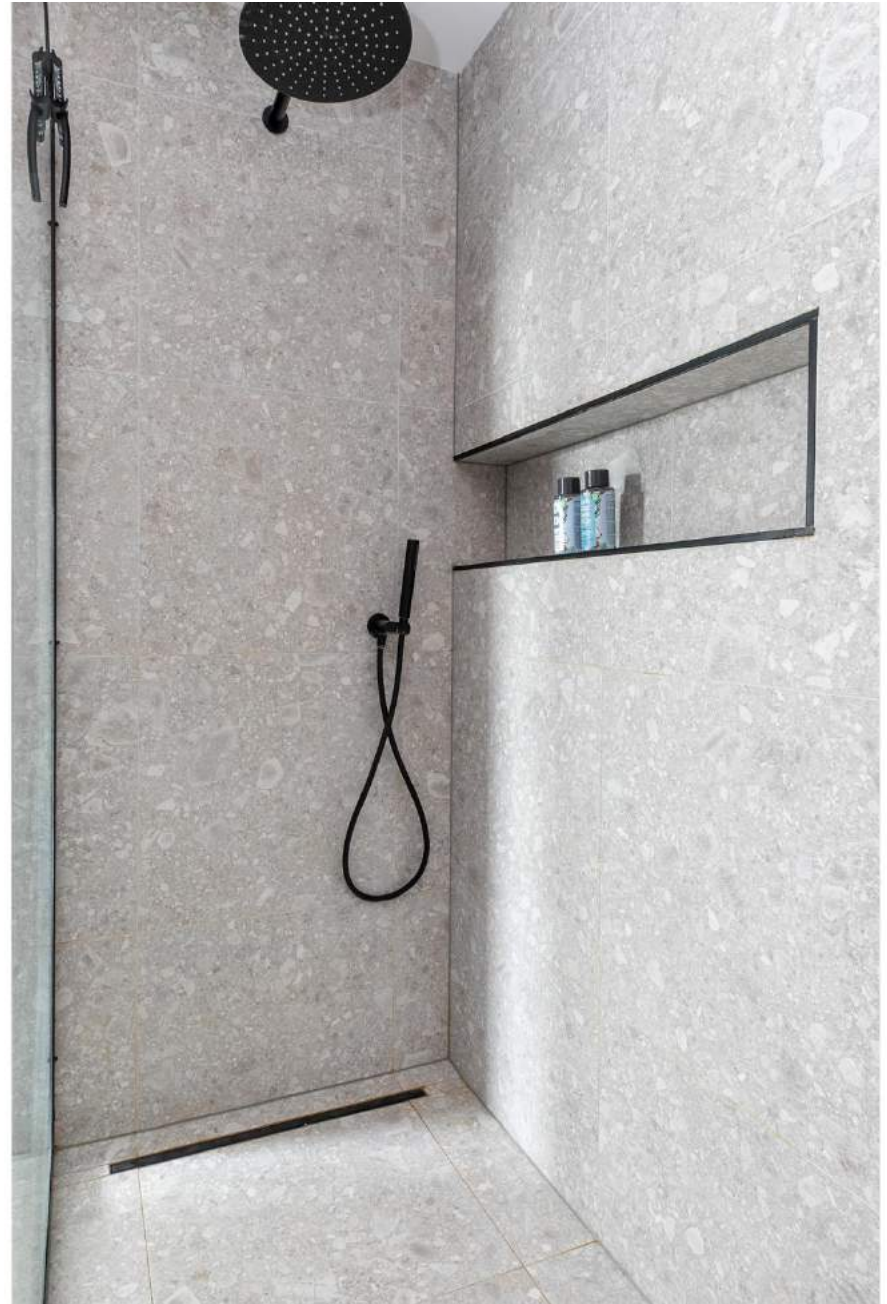


*Slaapkamer 2*











*Slaapkamer 3*





*Slaapkamer 3*



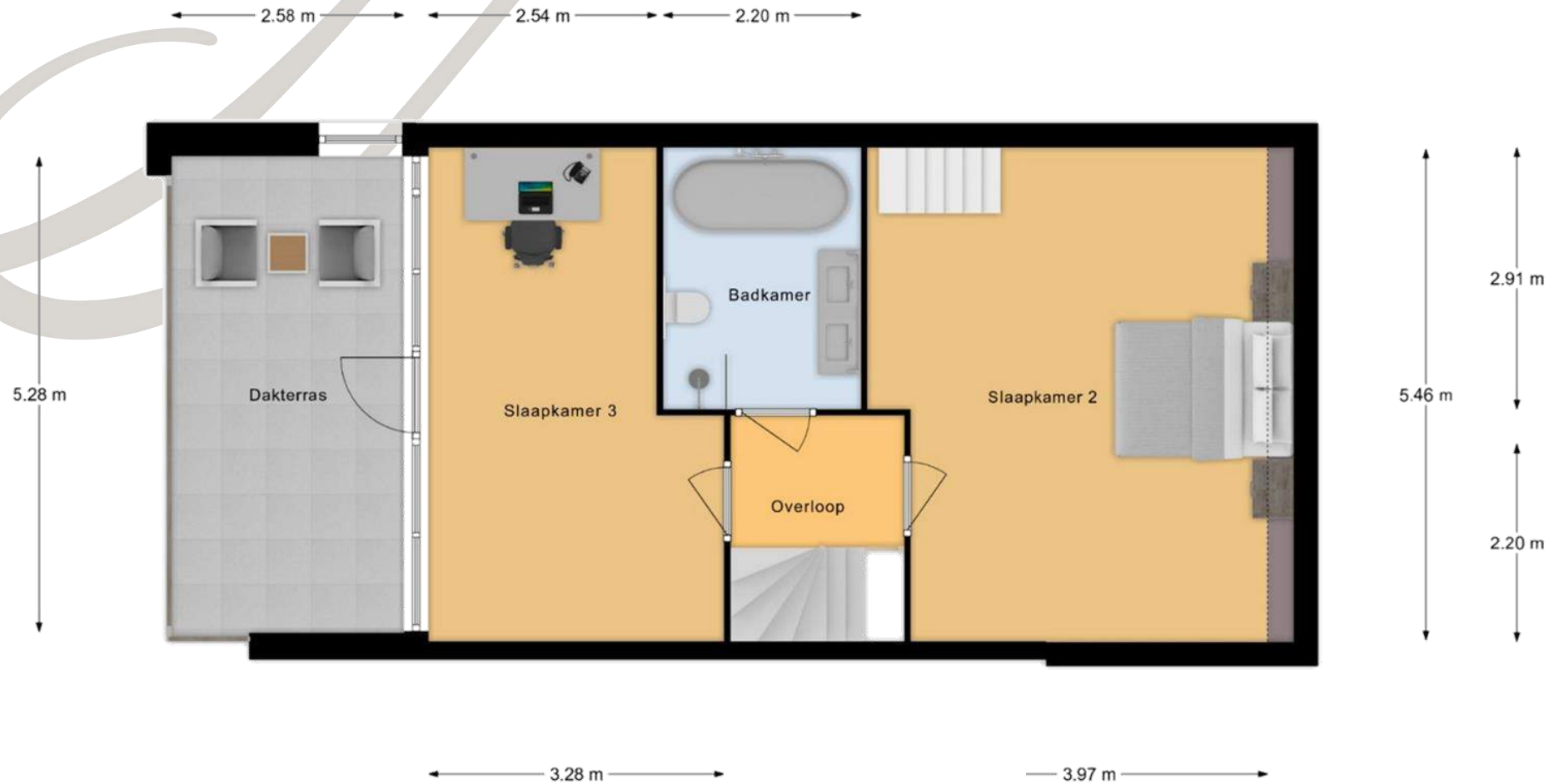




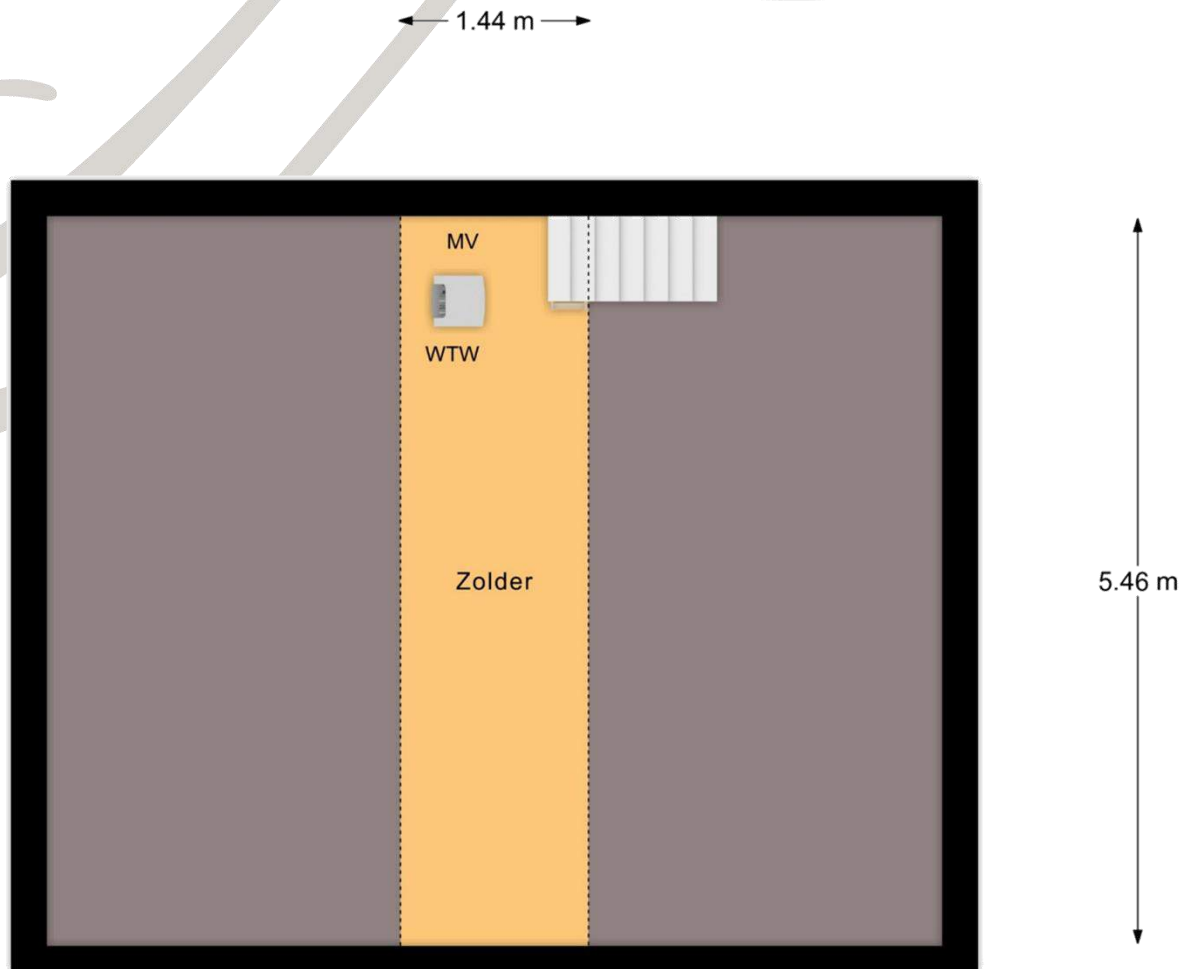
# TWEEDE VERDIEPING



# DERDE VERDIEPING

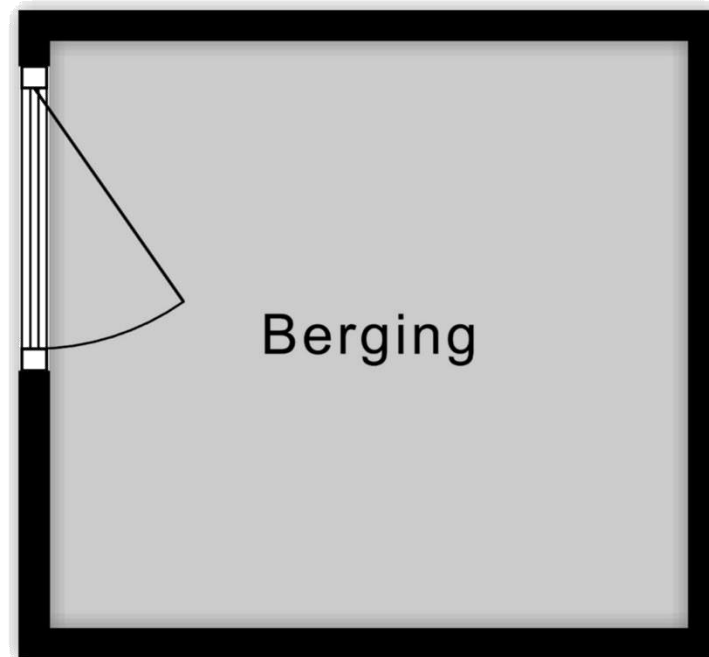



# VIERDE VERDIEPING: VLIERING



# BEGANE GROND: BERGING

1.89 m



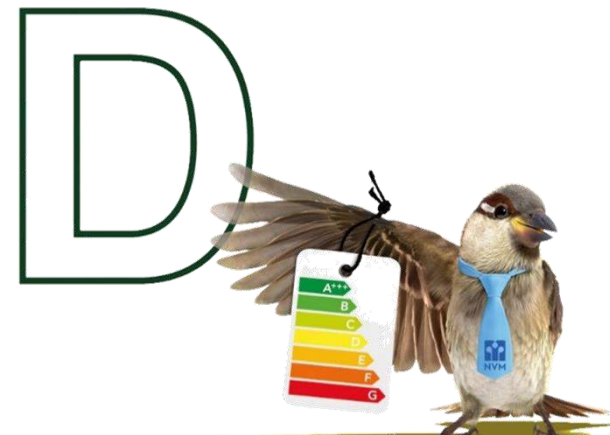
# VERENIGING VAN EIGENAREN

- Als eigenaar ben je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. Deze vereniging regelt die zaken die van algemeen belang zijn (opstalverzekering, onderhoud gezamenlijke ruimte etc.) voor het beheer.
- Het appartementencomplex de Weegbrug is rond 1980 gebouwd.
- De servicekosten bedragen ca. € 235 per maand o.a. voor de opstalverzekering, onderhoud gemeenschappelijke ruimten, reservering groot onderhoud. Dit is inclusief het voorschot aan stookkosten á € 66 per maand. (Cijfers 2021)
- Uitgebreide informatie over de Vereniging van Eigenaren is uiteraard beschikbaar.

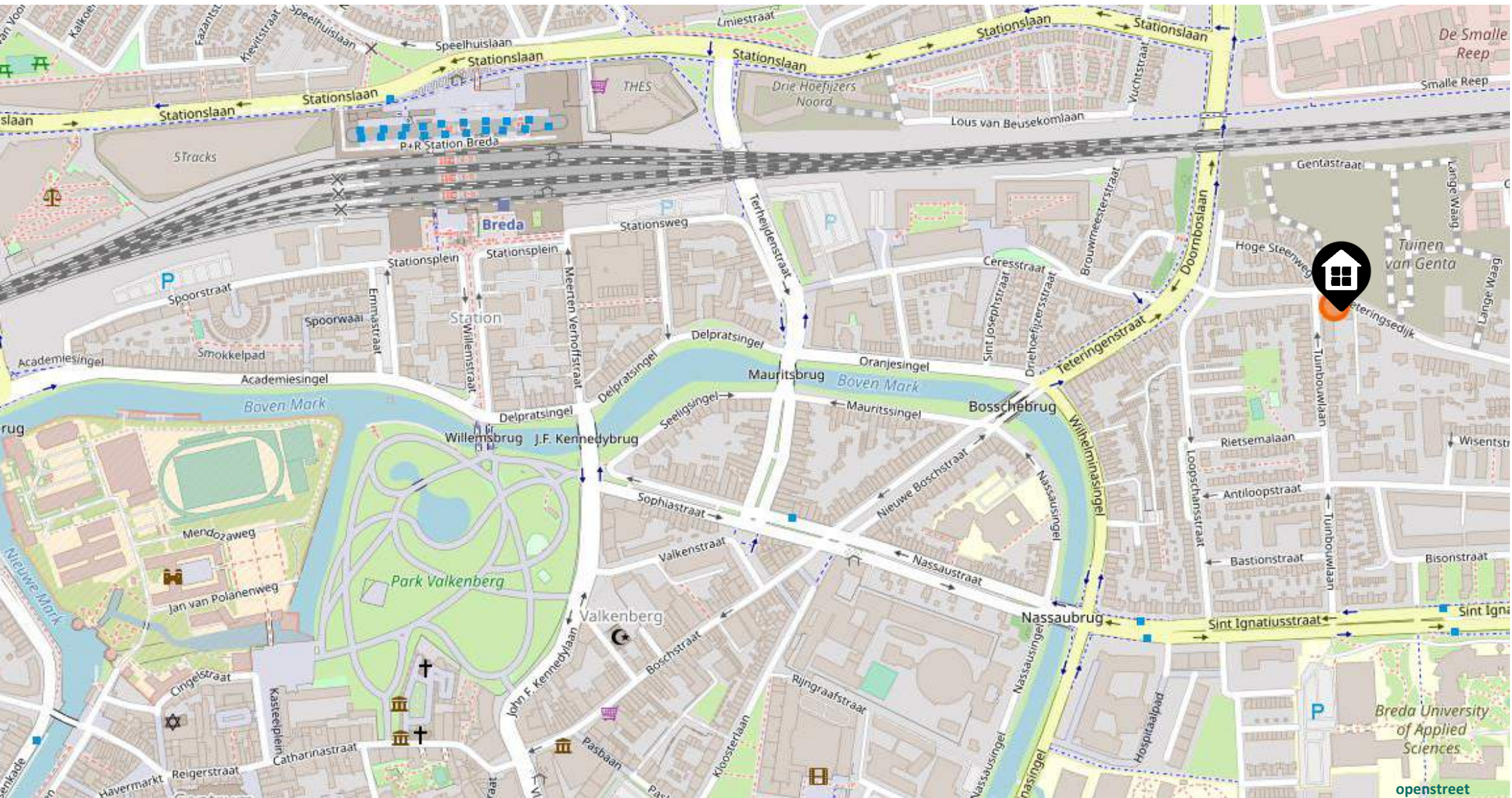


# BOUW KWALITEIT

- Energielabel van de woning is D;
- Deze woning is voorzien van houten kozijnen en geheel voorzien van isolerende beglazing;
- Meterkast: 8 groepen met aardlekschakeling;
- Verwarming geschiedt middels blokverwarming;
- Warm water via warmwater warmtepomp V180C van Vesttherm (uit 2020, in eigendom);
- Dakisolatie;
- Airconditioning in slaapkamer 2;
- Elektrische vloerverwarming in badkamer;
- Mechanische ventilatie toiletruimte en wasruimte en extra mechanische ventilatie-unit voor de badkamer;
- Glasvezelaansluiting;
- Betonnen verdiepingsvloeren.



# LOKATIE



# WONEN IN BRABANTPARK

De woning is gelegen in het rustige en kindvriendelijke Brabantpark. Brabantpark heeft een eigen winkelcentrum "Brabantplein met onder andere een Albert Heijn, Kruidvat, banketbakker en kapper. In de wijk zijn ook 2 kleinere winkelcentra (aan Hooghout en aan Epelenberg). Er zijn diverse basisscholen in de buurt waaronder KBS de Weilust en OBS de Tweesprong en voortgezet onderwijs.

Brabantpark ligt direct ten Oosten van het centrum, waardoor je binnen 5 minuten in de bruisende binnenstad bent. Heerlijk even winkelen, terrasje pakken of uiteten. Je kan ook heerlijk vertoeven in het park Valkenberg. Maar Brabantpark heeft ook zelf een park met eendenvijver waar je kan wandelen met de hond. Je kinderen kunnen hier ook spelen want er zijn ook speeltuintjes. Hockeyclub Push ligt op steenworpafstand.

Het geheel vernieuwde **Breda Centraal NS station** is op fietsafstand (ca. 5 minuten) en via de goed bereikbare uitvalswegen ben je ook zo op de A16, A58 of A27.

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



# KADASTRALE KAART



**Adres:** Tuinbouwlaan 1 C12 4817 LE Breda

**Gemeente:** Breda

**Secitie:** D

**Nummer:** 9045, index 23

**Bestemming:** Wonen

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

# WONEN IN BREDA

Wie Breda zegt, zegt gezelligheid!

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

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

Maar vergeet ook niet het Ginnekenmarktje.

Genieten van alle gezelligheid waar Breda bekend om staat.

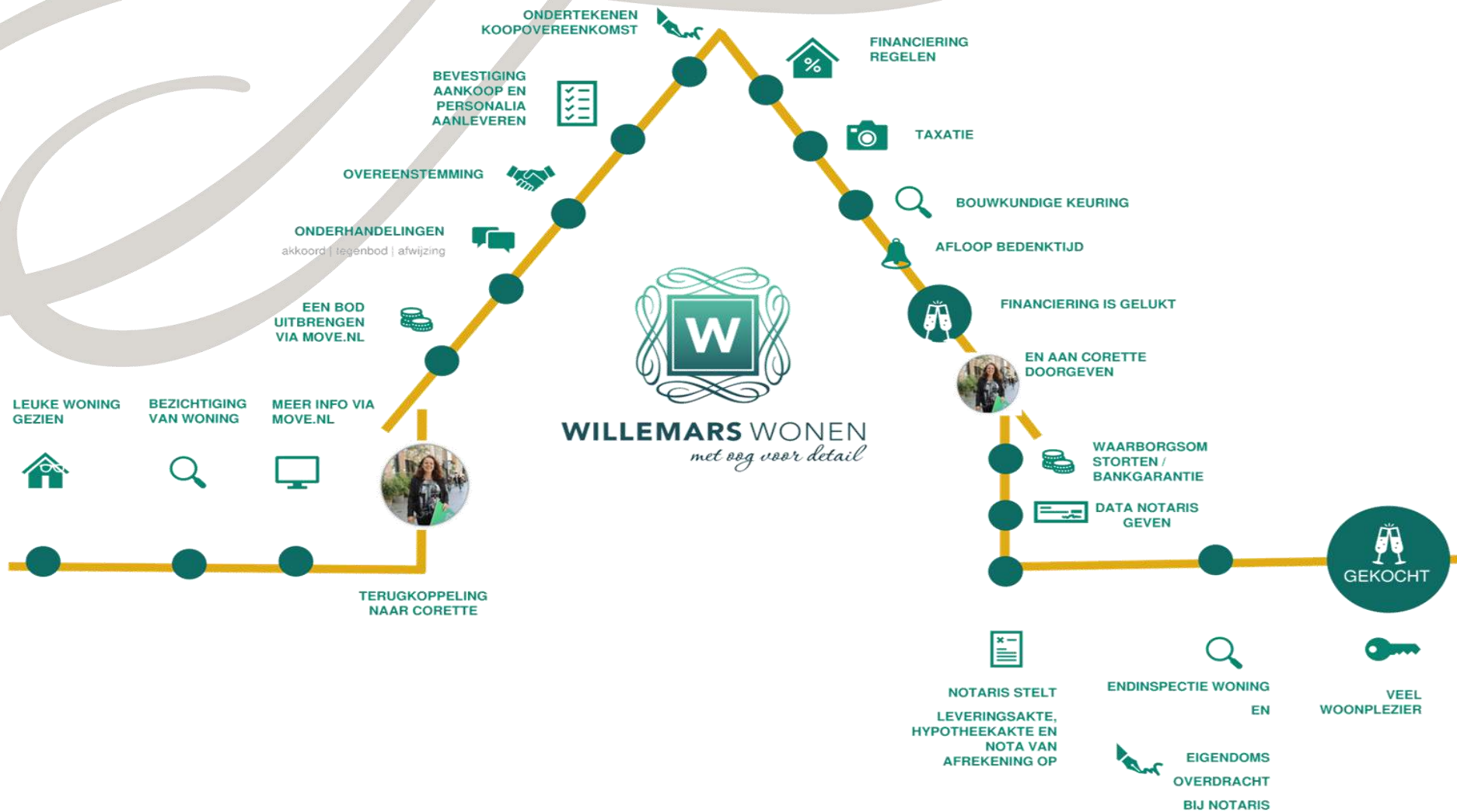
Daarnaast heerlijk genieten van het stadspark Valkenberg.

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





# NA DE BEZICHTIGING



Natuurlijk horen we graag hoe je de woning vond en als je vragen hebt. Bel NVM makelaar Corette of stuur een mail.

# 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 wil je succesvol jouw woning verkopen? Als NVM makelaar en styliste verkoop ik met

*oog voor detail* uw woning.

Enthousiast en nieuwsgierig?



*Bel Corette:* 076 888 50 18 of 06 251 16 893

*voor een vrijblijvend adviesgesprek op maat*



# HYPOTHEEKBEMIDDELING

Als koper heeft u misschien een hypotheek nodig.

Ik ken diverse **onafhankelijke** hypotheekadviseurs die samenwerken met diverse banken zodat u een voordelig rentepercentage heeft. Ze staan ze voor kwaliteit en hoge service.

Wilt u weten hoeveel u kunt lenen of maandelijks gaat betalen?  
Of misschien wilt u vrijblijvend een second opinion.

Of een NWWI **gevalideerde taxatie** voor jouw financiering nodig?



*Bel Corette :* 076 888 50 18 of 06 251 16 893

*voor meer informatie*



# 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 bouwkwaliteit worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

# ALGEMENE INFORMATIE

## 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 geldverstrekende 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 energieleverantier. 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:

1. 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 € 200,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper;
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper;
3. 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

☎ 076 888 50 18 📱 06 251 16 893

[info@willemarswonen.nl](mailto:info@willemarswonen.nl)

WILLEMARSWONEN.NL



**vastgoedcert**  
gecertificeerd