



Jouw droomhuis

ZOMERGEMSTRAAT 48 *Breda*



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



02

KENMERKEN, BUZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN & BOUWKENMERKEN

11

VERENIGING VAN EIGENAREN

12

FOTOIMPRESSIE

25

LOKATIE & OMGEVING

34

NA DE BEZICHTIGING

35

ALGEMENE INFO



KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 295.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

hoekappartement

Balkon/dakterrasligging:

oosten, zuiden

Berging/Garage:

berging begane grond

Bouwjaar:

1997

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

gratis, parkeerplaats VVE terrein

Aantal slaapkamers:

2

Mechanische ventilatie:

ja

Staat van onderhoud buiten:

goed

GEbruIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 75 m²

Berging:

ca. 6 m²

Inhoud woning:

ca. 235 m³

ENERGIE

Energie label:

A (geldig tot 15 maart 2025)

Verwarming:

stadsverwarming (huur)

Warm water:

stadsverwarming (huur)

Isolatie:

isolerende beglazing,

muur-, vloer- en dakisolatie

BIJZONDERHEDEN

1. Betaalbaar: vraagprijs € 295.000,- k.k.
2. Energiezuinig: energielabel A, goed geïsoleerd en stadsverwarming
3. Ruim en licht: woonkamer van 35 m² met veel lichtinval
4. Heerlijke tuin: op het oosten en zuiden, met extra privacy mogelijkheden en achterom
5. 2 slaapkamers: beide met lamelparketvloer en rolluiken
6. Ruime badkamer met o.a. douche, ligbad, wastafel, designradiator en zwevend toilet
7. Eigen berging op de begane grond
8. Rustig aan de achterzijde van het complex gelegen
9. Gemakkelijker parkeren op het terrein van de VVE
10. Gunstige ligging: nabij winkelcentrum, scholen en uitvalswegen



BEGANE GROND

Centrale Entree

Overdekte entree met bellentableau, brievenbussen, intercomsysteem en trappenhal. Via de centrale entree ook toegang tot de binnentuin en jouw appartement en berging.

Het appartement is gelegen op de begane grond aan de achterzijde van een kleinschalig appartementencomplex met binnentuin waardoor er geen verkeer langs je appartement komt.

Patio binnentuin

Het appartementencomplex is kleinschalig en heeft een gemeenschappelijke patio-binnentuin.

Inpandige berging

Berging (ca. 1,8 x 2,9 m.), bereikbaar via het atrium op de begane grond.



BEGANE GROND

Entree

Entree/hal met meterkast, vaste kast met stadsverwarming unit en extra opbergruimte en toegang tot alle ruimtes.

Woonkamer

De woonkamer met open keuken van ca 35 m² heeft fijn lichtinval door de meerdere raampartijen, een fijne praktische indeling en een mooie lamelparketvloer die door gehele woning ligt. Middels dubbele tuindeuren heb je toegang tot jouw tuin: een heerlijke grote buitenruimte waar je kan genieten van de zon en de koelte op de warme zomerse dagen. De tuin ligt namelijk op het oosten en zuiden. De huidige eigenaar heeft een doorzichtige afscheiding gemaakt waardoor je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar buiten kan zitten.

Je onderhoudt zelf de tuin en je mag de indeling wijzigen. Voor de zekerheid wel van te voren afstemmen met VVE.

Als je wat extra privacy wilt mag je bijvoorbeeld leibomen in de tuin zetten, zoals andere eigenaren dat gedaan hebben. Een groter terras of andere schutting mag bijvoorbeeld ook. De tuin heeft ook een achterom en wateraansluiting voor je planten.



BEGANE GROND

Open keuken

De open keuken heeft een keramische kookplaat, grote brede oven, afzuigkap, losse vaatwasser en koelkast en is crème van kleur.

Slaapkamers

Er zijn 2 slaapkamers;

Slaapkamer I : royaal van formaat, te weten 5,0 x 3,0 m. en voorzien van een mooie lamelparketvloer.

Slaapkamer II: ideaal als logeer-, hobby- of werkkamer (ca. 2,2 x 3,5 m.) voorzien dezelfde lamelparketvloer.

Beide slaapkamers zijn voorzien van een elektrisch rolluik.

Badkamer

De royale badkamer (ca. 2,4 x 3,0 m.) is altijd netjes onderhouden en heeft een douche, een ligbad, wastafelmeubel met spiegel, zwevend toilet, een designradiator en de wasmachine-aansluiting.



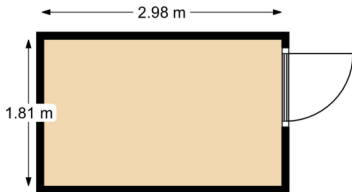
PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Berging



BOUWKENMERKEN

1. Traditionele bouw met gemetselde spouwmuren;
2. Betonnen begane grond en verdiepingsvloeren;
3. Spouwmuur-, vloer- en dakisolatie;
4. Hardhouten en aluminium kozijnen met dubbele beglazing;
5. Rolluiken in woonkamer en slaapkamers;
6. Meterkast: 6 groepen, waaronder kookgroep en 2 aardlekschakelaars
7. Mechanische ventilatie unit.
8. Vernieuwde stadsverwarming unit: verwarming via stadsverwarming en warm water via doorstroomapparaat (huur, ca. 10,- per maand).
9. 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.
10. Coxaansluiting;
11. Energielabel A.



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 en schoonmaak gezamenlijke ruimte etc.) voor het beheer.
- De servicekosten bedragen ca. € 153,- per maand o.a. voor de opstalverzekering, reservering groot onderhoud.
- Viervoeters zijn toegestaan in je appartement mits ze niet voor overlast zorgen.
- Uitgebreide informatie over de Vereniging van Eigenaren is uiteraard beschikbaar.

























2 slaapkamers





Badkamer:

ligbad, douchecabine, toilet en wastafel





The map displays a residential area with a grid of streets. Key streets include Zeezatestraat, Kaprijkestraat, Wisselak, and Wisselstraat. A river is visible on the right side. A house icon is located near the bottom center, indicating a specific location. The map also shows various green spaces and a park area on the left.

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

WONEN IN BREDA NOORD

Zomergemstraat is gelegen in Wisselaar in de woonwijk Breda Noord.

Voor de dagelijkse boodschappen fiets je in 3 minuten naar de supermarkt en andere winkels in het overdekte winkelcentrum Hoge Vucht. In de buurt zijn onder andere diverse scholen, gemeenschapshuis de Wegwijzer en een zeer groot sportcomplex met onder andere tennisbanen, fitness en een zwembad.

Via de Petegemstraat wandel je zo naar de Lage Vuchtpolder of naar de kinderboerderij Parkhoeve.

Binnen 11 minuten ben je met de fiets bij het NS station of in de bruisende binnenstad van Breda. Even winkelen, uit eten, naar de bioscoop of genieten in het park Valkenberg.

Via de straat Groenedijk ben je ook zo op de uitvalswegen naar Tilburg, Utrecht, Roosendaal of Rotterdam.

Kortom, een fijne plek om 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 bouwqualiteit 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

