



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

**ANTWERPENSTRAAT 42** *Breda*



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN & BOUWKENMERKEN

11

VERENIGING VAN EIGENAREN

12

FOTOIMPRESSIE

25

LOKATIE & OMGEVING

34

NA DE BEZICHTIGING

35

ALGEMENE INFO



# KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 245.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

## BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

hoekappartement

Balkon/dakterrasligging:

Zuiden, balkon met vrij uitzicht

Berging/Garage:

berging begane grond

Bouwjaar:

1960

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

gratis in de omgeving,  
(evt. huur of koop parkeerplaats )

Aantal slaapkamers:

2 (mogelijkheid tot 3)

Mechanische ventilatie:

nee

Staat van onderhoud buiten:

goed

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 75 m<sup>2</sup>

Berging:

ca. 6 m<sup>2</sup>

Inhoud woning:

ca. 225 m<sup>3</sup>

## ENERGIE

Energielabel:

C (geldig tot 17 januari 2034)

Verwarming:

stadsverwarming

Warm water:

geiser

Isolatie:

isolerende HR++ beglazing,  
dakisolatie

# BIJZONDERHEDEN

1. Het appartement is gelegen op de 4e verdieping in het eerste appartementencomplex van de Antwerpenstraat. Dit betekent dat u vanaf deze hoogte privacy en een heerlijk vrij uitzicht heeft;
2. Gehele appartement is voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ beglazing;
3. Door de grote raampartijen op het zuiden kent het appartement een fijne lichtinval;
4. Multifunctionele eetkamer;
5. Winkelcentrum Moerwijk is op loopafstand gelegen;
6. Op 15 minuten fietsen van het centrum en NS station;
7. Eenvoudige aansluiting op de diverse uitvalswegen.



# BEGANE GROND

## *Centrale Entree*

Centrale entree met bellentableau en intercomsysteem, toegang tot de liften en het trappenhuis.

## *Inpandige berging*

Eveneens op de begane grond gelegen de eigen berging (ca. 3,0 x 2,0 m.).





# VIERDE VERDIEPING

## Entree

Vanuit de galerij heb je toegang tot het appartement.

In de entree/hal bevindt zich een intercom, provisieruimte en meterkast. De hal geeft toegang tot de keuken, twee slaapkamers, de badkamer, de separate toiletruimte, de woonkamer en de eetkamer.

## Keuken

Aan de voorzijde is de keuken in neutrale kleurstelling gelegen, welke is voorzien van een keukeninrichting met diverse apparatuur waaronder een koelkast, vriezer met 3 vrieslades, oven, 4-pits gasfornuis en afzuigkap. Er is tevens voldoende opbergruimte aanwezig in de diverse lades, onder- en bovenkasten. In één van de bovenkasten bevindt zich de geiser waardoor je snel warm water hebt.

## Toiletruimte

De moderne toiletruimte is voorzien van een hangend closet met inbouwreservoir en een lichte wandtegels.



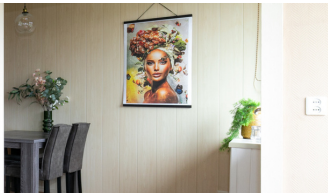
# VIERDE VERDIEPING

## *Woonkamer*

De woonkamer (ca. 3,6 x 6,4 m.) met een grote raampartij heeft vrij uitzicht over onder andere de voorgelegen groenstrook met waterpartij.

Aan de woonkamer is een extra eetkamer (ca. 2,0 x 4,3 m.). De eetkamer is voorzien van dezelfde laminaatvloer als de woonkamer en kan ook uitstekend dienen als studeerkamer of als 3e slaapkamer. Je hebt namelijk een extra deur naar de hal.

Via de eetkamer aan de woonkamer heb je toegang tot het balkon over het volledige breedte van het appartement. Het balkon is gelegen op het zonnige zuiden. Door het ontbreken van tegenovergelegen hoge bebouwing biedt dit appartement naast een fijn uitzicht ook optimale privacy en geen enkele inkijk.



# VIERDE VERDIEPING

## *Slaapkamers*

Slaapkamer 1 (ca. 3,6 x 3,0 m.) is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van inbouwkasten en een nette laminaatvloer.

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

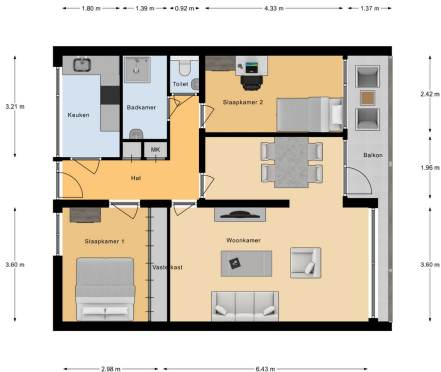
## *Badkamer*

De nette badkamer is volledig betegeld en beschikt over een douche met thermostaatkraan, wastafelmeubel met vaste hoge kast, een spiegelkast met opbergruimte en plek voor je wasmachine.



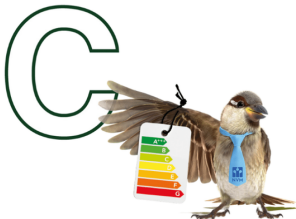
# PLATTEGROND

*Vierde verdieping*



# BOUWKENMERKEN

- Kunststof kozijnen met HR++ isolerende beglazing;
- Meterkast: 3 groepen;
- Verwarming via stadsverwarming;  
Stadsverwarming is een duurzaam alternatief voor gas. 40 tot 60% minder CO2 uitstoot. Meer weten over stadsverwarming?  
Ga naar naar mijn blog: Wat is stadsverwarming in Breda onder de kop leesvoer.
- Warm water via geiser;
- Coaxaansluiting;
- Energielabel C;
- Liftinstallatie.



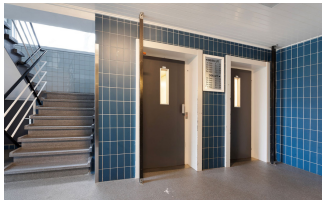
# VERENIGING VAN EIGENAREN

- Als eigenaar ben je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. De maandelijkse VVE bijdrage is € 257,-. Hierbij is inbegrepen het voorschot op de stookkosten (ca. € 37,- per maand), het waterverbruik, de opstalverzekering, reservering groot en klein onderhoud, verlichting, liftonderhoud, schoonhouden openbare ruimtes, gemeenschappelijk tuinonderhoud en de administratiekosten.
- De vereniging regelt die zaken die van algemeen belang zijn (opstalverzekering, onderhoud en schoonmaak gezamenlijke ruimte etc.) voor het beheer.
- Viervoetters zijn toegestaan in je appartement mits ze niet voor overlast zorgen.
- Uitgebreide informatie over de Vereniging van Eigenaren is uiteraard beschikbaar.







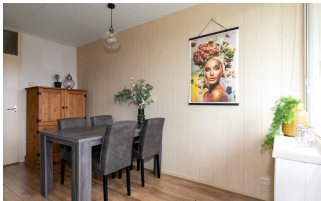


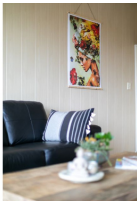








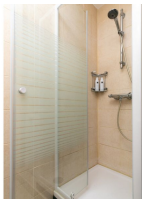




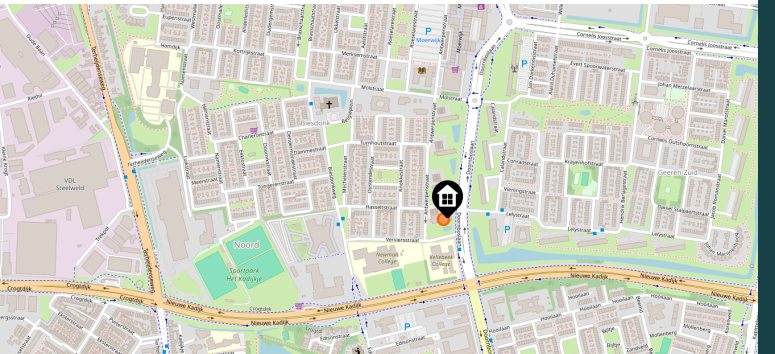




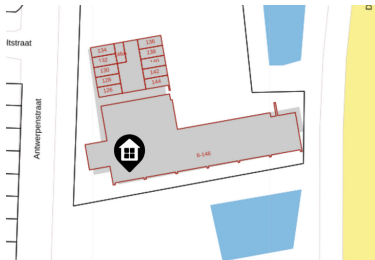




# LOKATIE



# KADASTRALE KAART



**Adres:** Antwerpenstraat 42,  
4826 HC Breda

**Gemeente:** Breda

**Sectie:** G

**Nummer:** 4435

**Index:** 19

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

# WONEN IN BREDA NOORD

Antwerpenstraat is gelegen in Biesdonk in de woonwijk Breda Noord.

Voor de dagelijkse boodschappen loop je in 5 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. Heb je een hond? Wandel 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 Doomboslaan 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

## 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."

## 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 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

