



*Jouw droomhuis*

**NACHTEGAALSTRAAT 11** *Breda*



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



02

**KENMERKEN, BUZONDERHEDEN**

er te dampelen in een andere cultuur.

04

**INDELING & PLATTEGRONDEN**

er te dampelen in een andere cultuur.

10

**BOUWKWALITEIT**

er te dampelen in een andere cultuur.

11

**FOTOIMPRESSIE**

er te dampelen in een andere cultuur.

22

**LOKATIE & OMGEVING**

er te dampelen in een andere cultuur.

31

**NA DE BEZICHTIGING**

er te dampelen in een andere cultuur.

33

**ALGEMENE INFO**

er te dampelen in een andere cultuur.



# KENMERKEN

Vraagprijs woning:

Aanvaarding:

€ 350.000,- k.k.

in overleg

## BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

Balkon/dakterrasligging:

Berging:

Bouwjaar:

Ligging:

Parkeren:

Aantal slaapkamers:

Mechanische ventilatie:

Staat van onderhoud buiten:

tussenwoning

NoordWesten

vrijstaand van steen

1932

in woonwijk

in de straat, parkeervergunning betaald

4

nee

redelijk

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

Overig in pandig:

Berging:

Inhoud woning:

ca. 114 m<sup>2</sup>

ca. 0 m<sup>2</sup>

ca. 11 m<sup>2</sup>

ca. 385 m<sup>3</sup>

## ENERGIE

Energie label:

Verwarming:

Warm water:

Isolatie:

F (geldig tot 22 augustus 2033)

gaskachel, airco (eigendom)

geiser (gas, in eigendom)

dubbele en enkele beglazing,

dakisolatie

# BIJZONDERHEDEN

1. Gelegen in gewilde Belcrum op een rustige plek.
2. Op loop- en fietsafstand van NS station en het bruisende stadscentrum.
3. 4 slaapkamers.
4. Royale 2e verdieping.
5. Extra voordeel al 7 zonnepanelen en airco begane grond.



# BEGANE GROND

## *Entree*

Hal/entree met trapopgang naar de 1e verdieping, meterkast en toegang tot de tuingerichte woonkamer met semi open keuken.

## *Woonkamer met keuken en tuin*

De ruime doorzon woonkamer (ca. 3,5 m. x 8,0 m.) staat in open verbinding met de half open keuken aan de achterzijde. In de woonkamer heb je voldoende ruimte voor een lekkere plofbank en grote eettafel. Er is een leuke extra nis en praktische grote kast voor het opbergen van je stofzuiger en andere spullen.

De keuken (ca. 2,2 x 3,0 m.) bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Voorzien van onder andere koelkast, oven, gaskookplaat en afzuigkap. Via de keuken heb je eenvoudig toegang tot de zonnige tuin en achterportaal.

De achtertuin heeft een royale stenen berging (ca. 4,8 x 2,3 m.) en een achterom. De metalen losse berging kan je weghalen, zodat je een extra relaxplek hebt. Wat het ook ontzettend leuk maakt is de mooie druivenrank met heerlijke witte druiven.



# BEGANE GROND

## *Tussenpoortaal*

Overloop met toegang tot toiletruimte en badkamer.

## *Toiletruimte*

Voorzien van stand toilet.

## *Badkamer*

De badkamer met bovenraam is ingericht met een douchecabine, wastafel en aansluiting voor wasmachine.



# EERSTE VERDIEPING

## *Overloop*

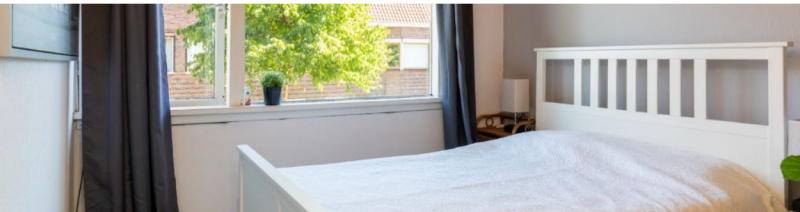
Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en vaste trap naar de zolder.

## *Slaapkamers*

Royale slaapkamer 1 aan de achterzijde: ca. 3,0 x 4,1 m. en voorzien van tapijtegels en vaste kast met originele deur.

Slaapkamer 2 aan de voorzijde: ca. 3,0 x 3,3 m. en voorzien van vloerbedekking en vaste kast met originele deur.

Slaapkamer 3 aan de voorzijde: ca. 1,8 x 2,7/3,0 m.



# TWEEDE VERDIEPING

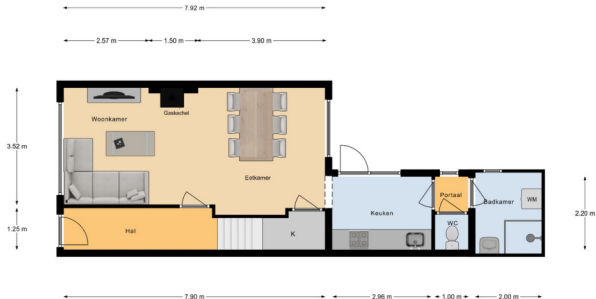
## *Slaapkamer*

Deze 2e verdieping is hoog en royaal formaat (ca. 4,8 x 5,5)m. n is recentelijke voorzien vanis hoog en royaal formaat (ca. 4,8 x 5,5)m. n is recentelijke voorzien van 3 royale dakramen.



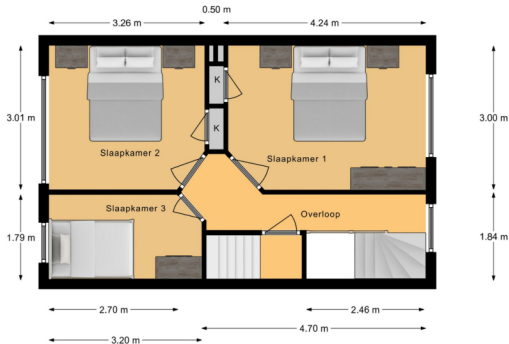
# PLATTEGROND

*Begane grond*



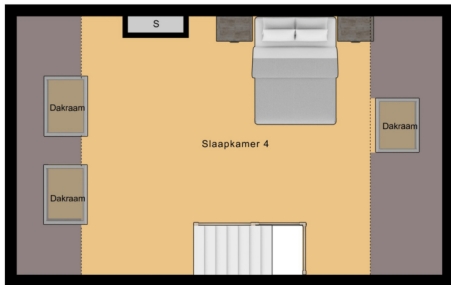
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



# PLATTEGROND

*Tweede verdieping*



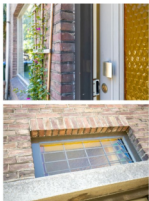
4.75 m

# BOUWKWALITEIT

1. dubbele beglazing begane grond (woonkamer en keuken) en dakramen 2e verdieping;
2. meterkast: 4 groepen en 2 aardlekschakelaars
3. verwarming middels gaskachel en lucht-lucht warmtepomp, oftewel airco;
4. warm water via Vaillant geiser;
5. houten verdiepingsvloeren;
6. energielabel F;
7. glasvezel en coax;
8. 7 zonnepanelen.







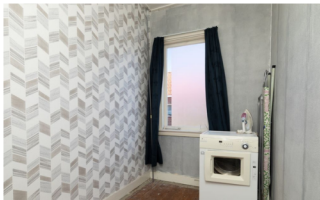








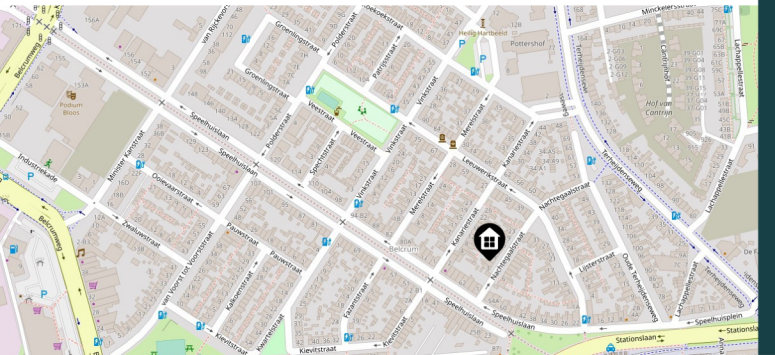








# LOKATIE



# KADASTRALE KAART



**Adres:** Nachtegaalstraat 11 Breda

**Gemeente:** Breda

**Secitie:** C

**Nummer:** 889

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

# WONEN IN BELCRUM

De woning is gelegen in het gezellige, kindvriendelijke en geliefde Belcrum met veel vooroorlogse woningen en is nu erg in trek bij jongeren. De inwoners organiseren ook veel leuke activiteiten dat het gevoel van saamhorigheid en gezelligheid vergroot. Ook uniek is Belcrum Beach. In de wijk zijn tevens twee basisscholen De Spoorzoeker en Rudolf Steiner en een grote speelweide met diverse speeltoestellen (bij Vinkstraat) en speelveld (bij Kievitstraat). Op fietsafstand zijn diverse middelbaar en voortgezet onderwijs.

De Nachtegaalstraat is een rustige straat met parkeergelegenheid voor de deur en op loopafstand diverse speelvoorzieningen.

Voor de dagelijkse boodschappen loop je in 10 minuten naar Jumbo, Aldi of Albert Heijn. Er zijn ook diverse restaurantjes, sportscholen en leuke winkels.

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

Binnen 10 minuten ben je in de bruisende binnenstad. Heerlijk even winkelen, terrasje pakken of uiteten. Je kan ook heerlijk vertoeven in het park Valkenberg.

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





Vinkstraat





# 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 huis met succes verkopen?

Als NVM makelaar en styliste verkoop ik graag met oog voor detail uw woning.

Bel rechtstreeks Corette 06 25 116 893 voor een vrijblijvend adviesgesprek.



# 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.

## 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.

## 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.”.

# ALGEMENE INFORMATIE

## 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.

## DRIE DAGEN BEDENKIJD

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 clausule 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 geldverstreckende 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.

# 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

