



Ga voor jouw droomhuis:

PROVENIERSVELD 23 BREDA



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

KEN MERKEN

Vraagprijs woning:

€ 350.000,-

Aanvaarding:

in overleg

BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

tussenwoning

Balkon/dakterrasligging:

Westen

Berging:

begane grond (vrijstaand)

Bouwjaar:

1961

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

openbaar parkeren

Aantal kamers:

4

Aantal slaapkamers:

3

Mechanische ventilatie:

nee, natuurlijk

Staat van onderhoud buiten:

goed

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 91 m² (excl. Zolder)

Berging:

ca. 8 m²

Vliering:

ca. 18 m² (zolder)

Inhoud woning:

ca. 350 m³

ENERGIE

Energielabel:

C geldig tot 25 december 2030

Verwarming:

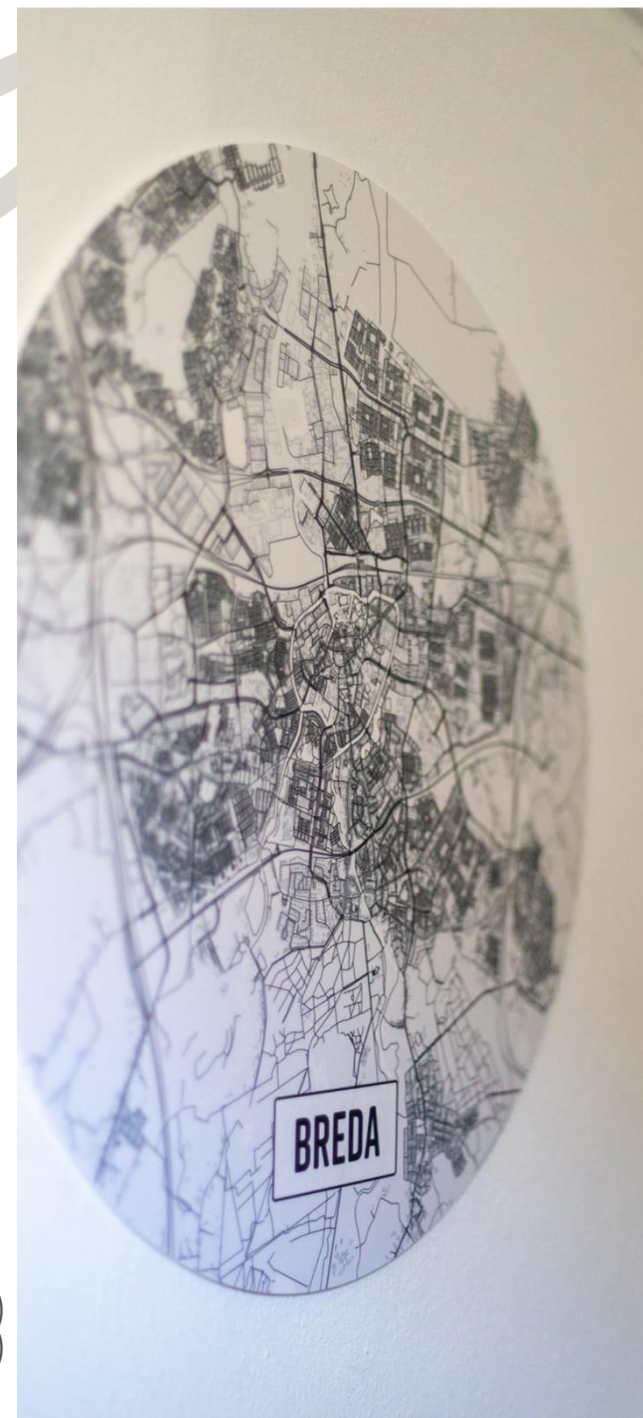
HR combi CV ketel Remeha Calenta CW 5 (in eigendom, uit 2016)

Warm water:

HR combi CV ketel Remeha Calenta CW 5 (in eigendom, uit 2016)

Isolatie:

Isolerende beglazing, HR++, dakisolatie, spouwmuurisolatie



BIJZONDER HEDEN

1. In directe buurt van het NS station en centrum van Breda.
2. Gemoderniseerd in 2020.
3. Royale woonkamer met royale open keuken aan achterzijde.
4. 3 slaapkamers met aparte kast voor wasmachine.
5. Zonnige, moderne onderhoudsvriendelijke achtertuin.





BEGANE GROND

ENTREE

Entree / hal, met meterkast, provisieruimte en toegang tot de toiletruimte, de woonkamer en de trap met LED verlichting naar de eerste verdieping.

TOILETRUIMTE

Gemoderniseerde toiletruimte uit 2020 met instelbare vloerverwarming, zwevend toilet met handbidetkraan, fonteintje en elektrische ventilatie.

WOONKAMER

Ruime lichte tuingerichte woonkamer (ca. 8,4 x 3,6 m.), met een mooie hoogwaardige pvc click laminaatvloer in visgraatmotief, bio ethanol inbouwhaard, inbouwkast met led verlichting en schuifdeur naar de achtertuin en open keuken aan de achterzijde. De sfeervolle ledverlichting van de inbouwkast is per plank en met afstandsbediening.

Extra privacy en vrij uitzicht door voortuin en brede groenstrook met dubbele bomenrij aan de voorzijde.

OPEN KEUKEN

Trendy zwarte keuken (ca. 2,3 x 3,6 m.), in L-vorm met marmerlook aanrechtblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder zwarte granieten gootsteen, ingebouwde gaskookplaat, oven/magnetron, afzuigkap en koel/vriescombinatie met 4 laden. De keuken heeft tevens veel opbergruimte door diverse onder- & bovenkasten. De glazen bovenkasten zijn voorzien van sfeervolle verlichting. Er is een extra loopdeur naar de tuin.

Supertof is dat de keuken middels een keukenbar in open verbinding staat met de woonkamer. Multifunctioneel, extra gezellig en meer woonsfeer.



EERSTE VERDIEPING

Overloop met vlizotrap naar de 2e verdieping en toegang tot 3 slaapkamers, vaste kast en de badkamer.

SLAAPKAMER 1

Slaapkamer I (ca. 3,6 x 3,8 m.), gelegen aan de achterzijde en voorzien van vaste kast en mooie hoogwaardige PCV click laminaatvloer.

SLAAPKAMER 2

Slaapkamer (ca. 3,6 x 3,0 m.), gelegen aan de voorzijde en voorzien van vaste kast en dezelfde mooie PVC click laminaatvloer.

SLAAPKAMER 3

Slaapkamer (ca. 2,1 x 3,4 m.), gelegen aan de achterzijde en voorzien van dezelfde mooie PVC click laminaatvloer.

BADKAMER

Badkamer (ca. 2,1 x 1,0 m.) met lichte wandtegels, regen- en handdouche, wastafelmeubel, spiegelkast en designradiator.

In de vaste kast is de opstelling van de wasmachine.



TWEEDE VERDIEPING

Tweede verdieping middels vlizotrap bereikbaar en gemoderniseerd in 2022.

Voorzolder (ca. 2,1 x 3,1 m.) met plaats van HR CV ketel (Remeha Calenta CW5 40C (bouwjaar 2016, in eigendom) en jaarlijks onderhouden.

Multifunctionele zolderkamer (ca 3,6 x 3,1 m.) met dakraam.

4 slaapkamers nodig? Je kan boven de bestaande trap een vaste trap naar zolder maken om zo van de zolderkamer een extra slaapkamer op de 2e verdieping te creëren.
Het oppervlak van de zolder is ca. 18 m2 en niet meegenomen in het woonoppervlak van 91 m2.



TUIN

VOORTUIN

De voortuin is onderhoudsvriendelijk en voorzien van sierbestrating en vaste beplanting.

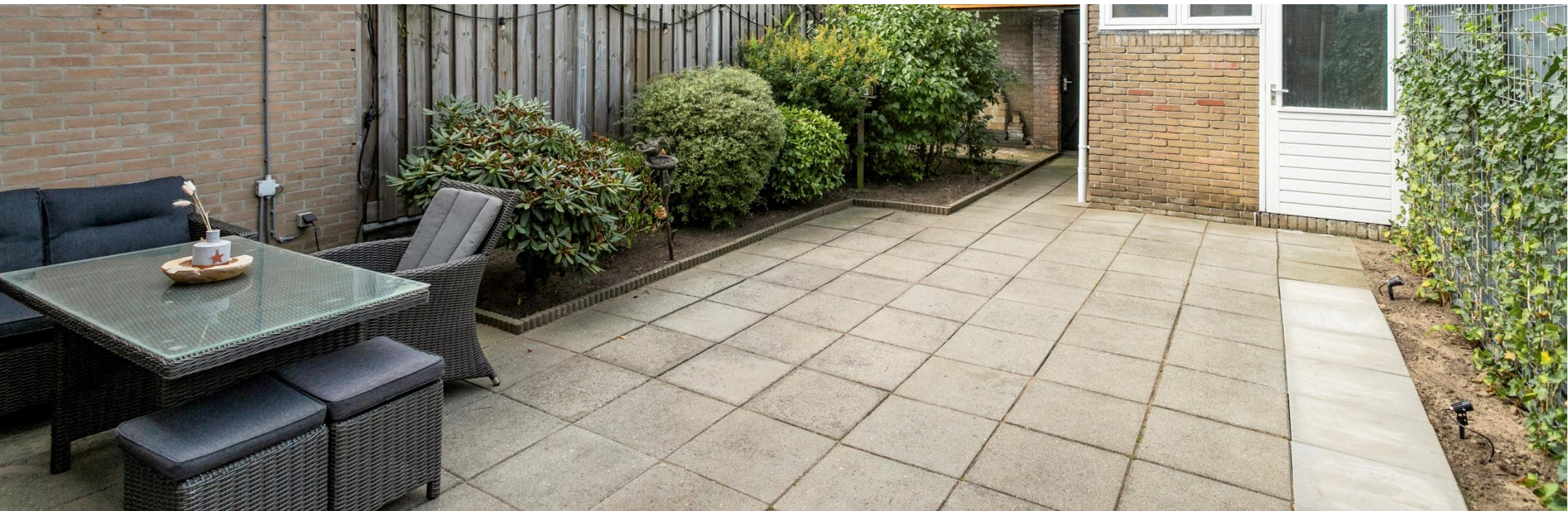
ACHTERTUIN

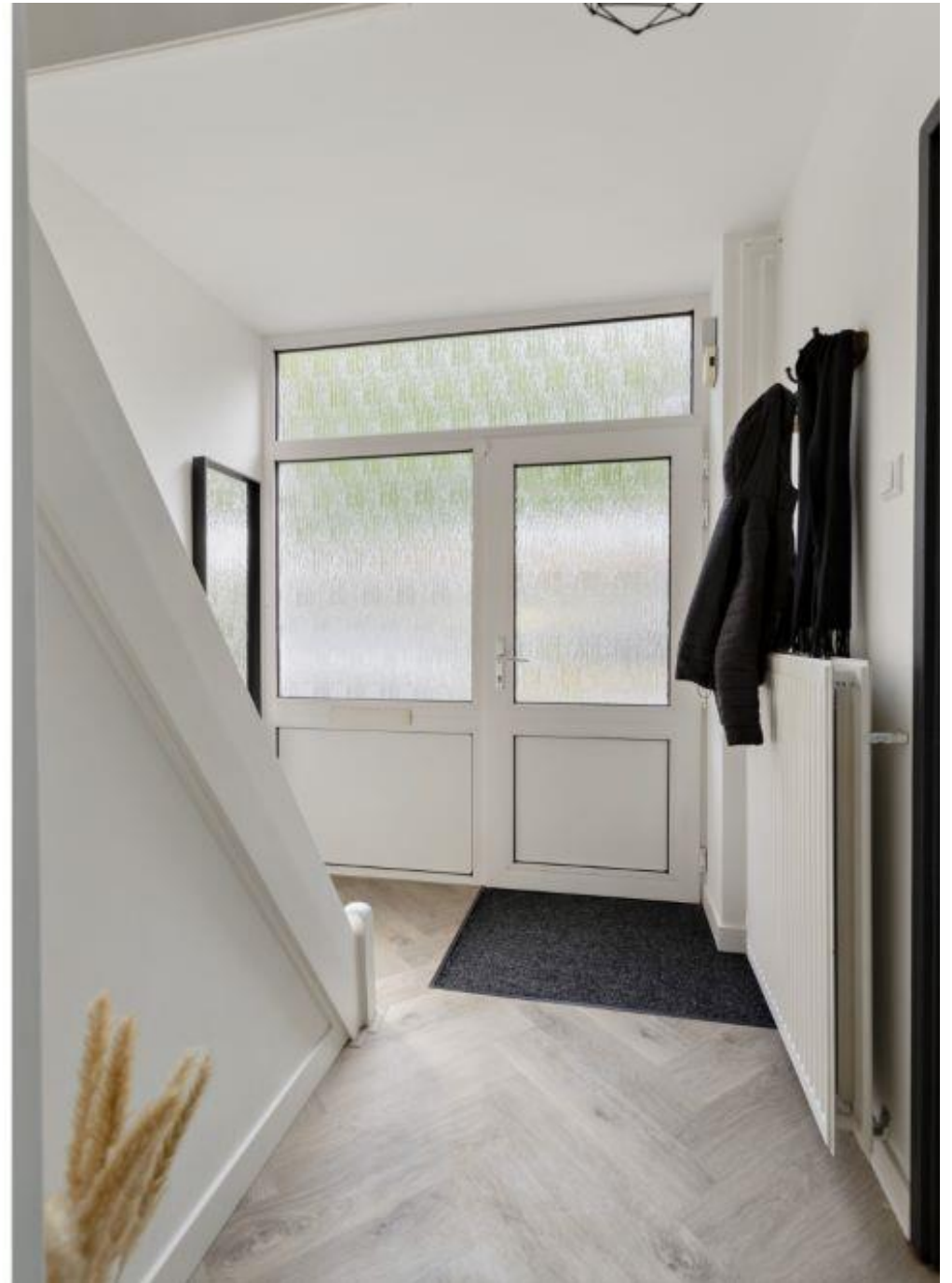
De privacy biedende verzorgde achtertuin ligt op het zonnige Westen. Genieten van de zon tot in de late uurtjes. Of op warme zomerse dagen relaxen onder het zonnescherm.

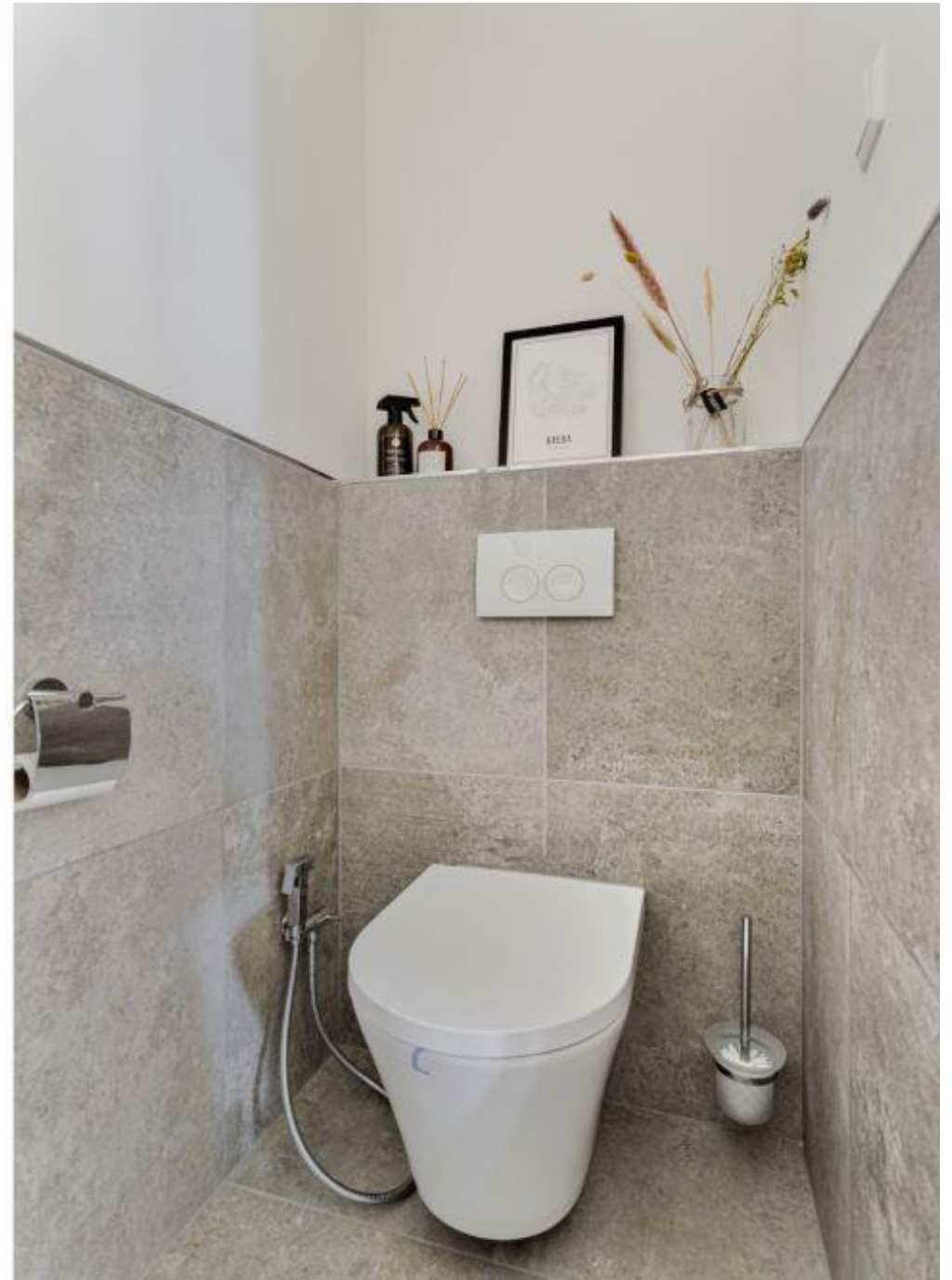
Hij is maar liefst 11,5 m. diep en 6,0 m. breed.

Achter in de tuin staat tevens een stenen **berging** met elektra.

Je kan hier gemakkelijk je fiets plaatsen, want de woning heeft een achterom.









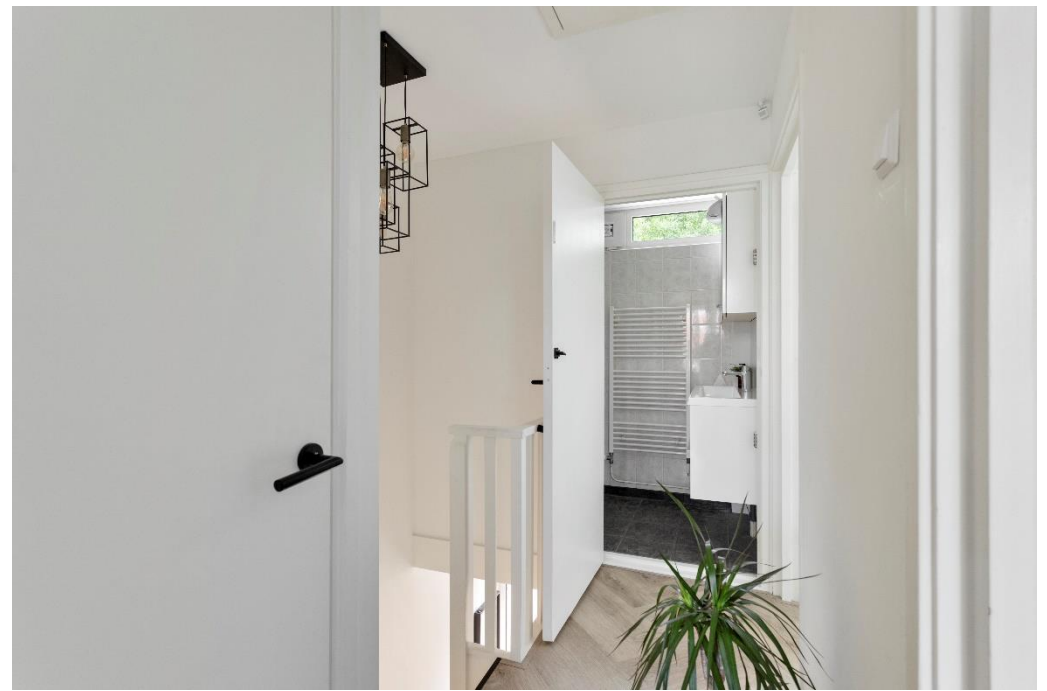














Slaapkamer 1





Slaapkamer 2



Slaapkamer 2



*Begane grond en 1^e verdieping
voorzien van
hoogwaardige PVC click
laminaatvloer in visgraat motief*



Slaapkamer 3

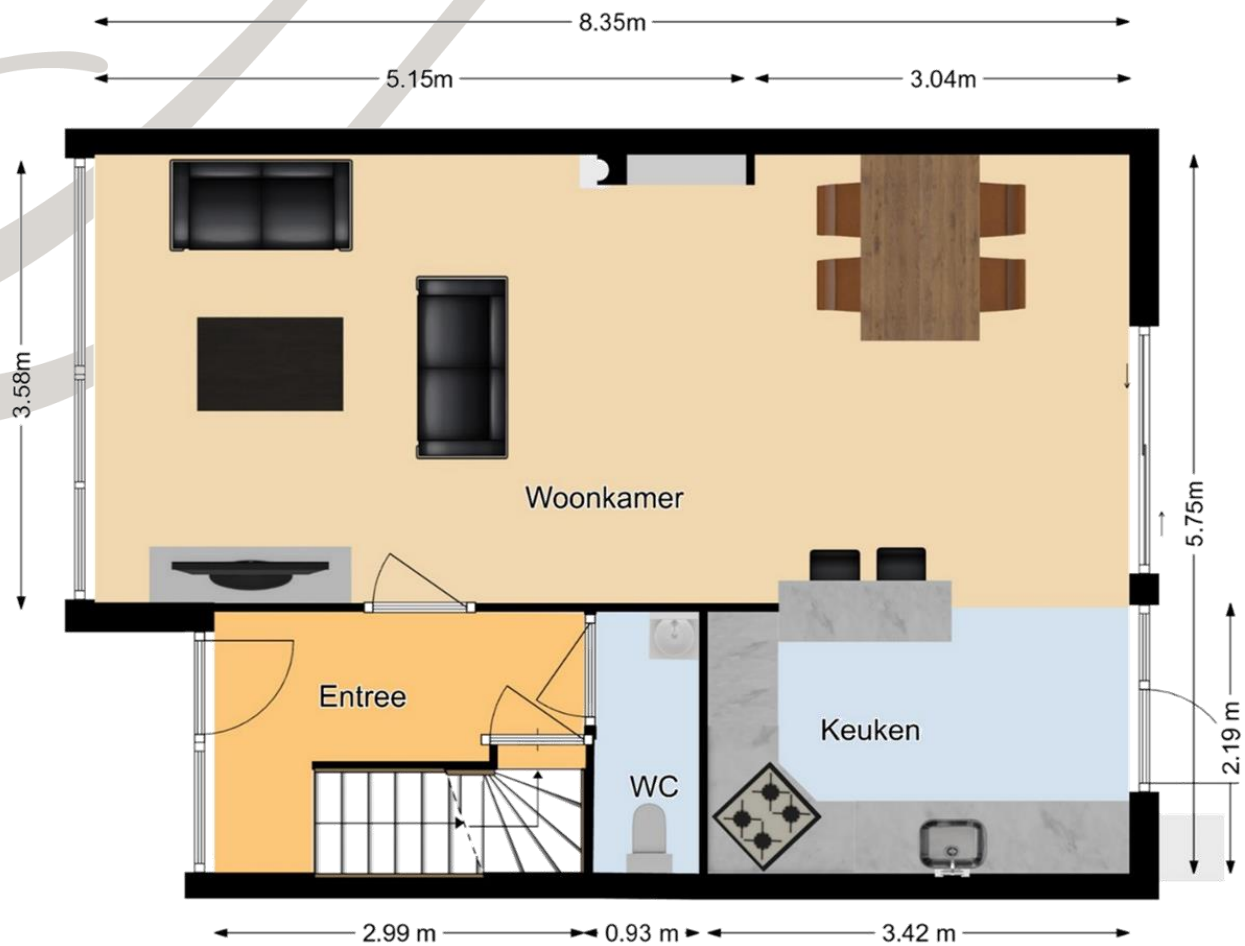




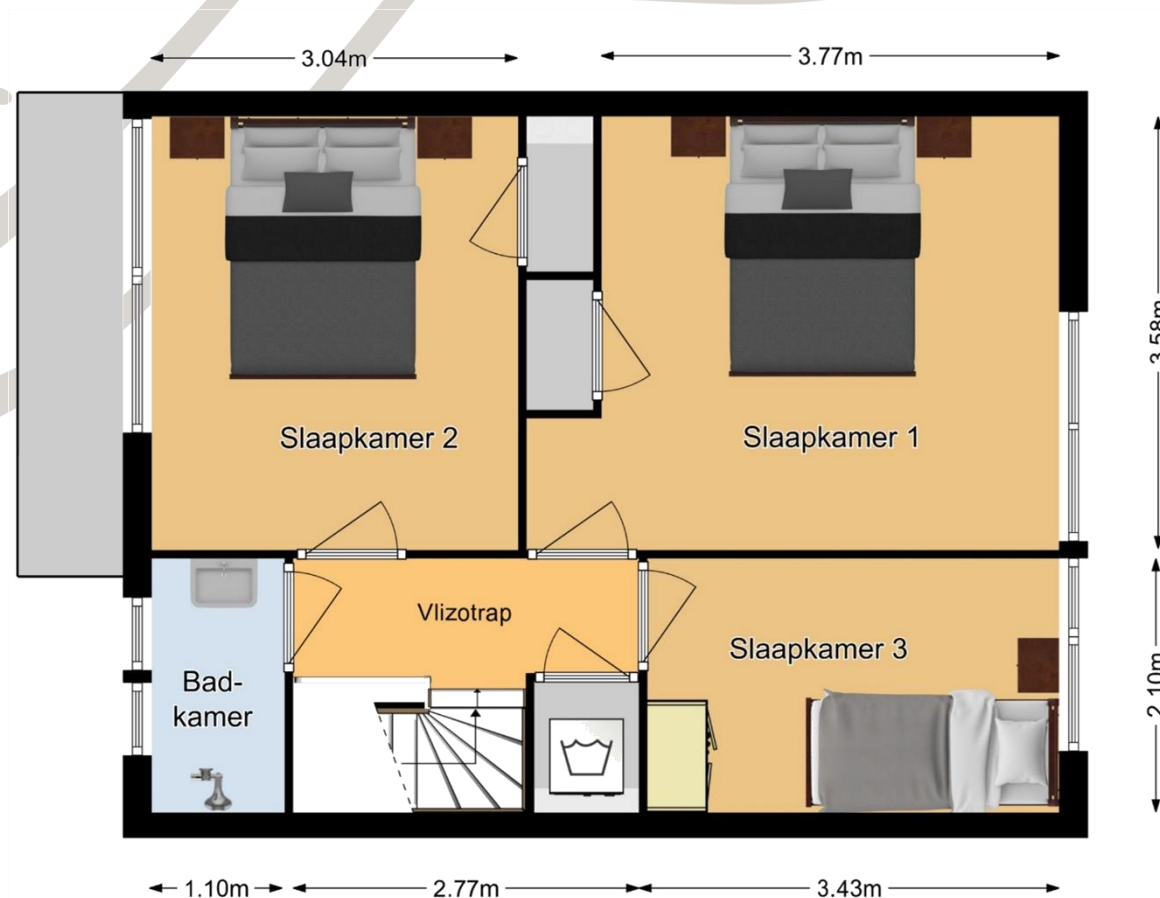




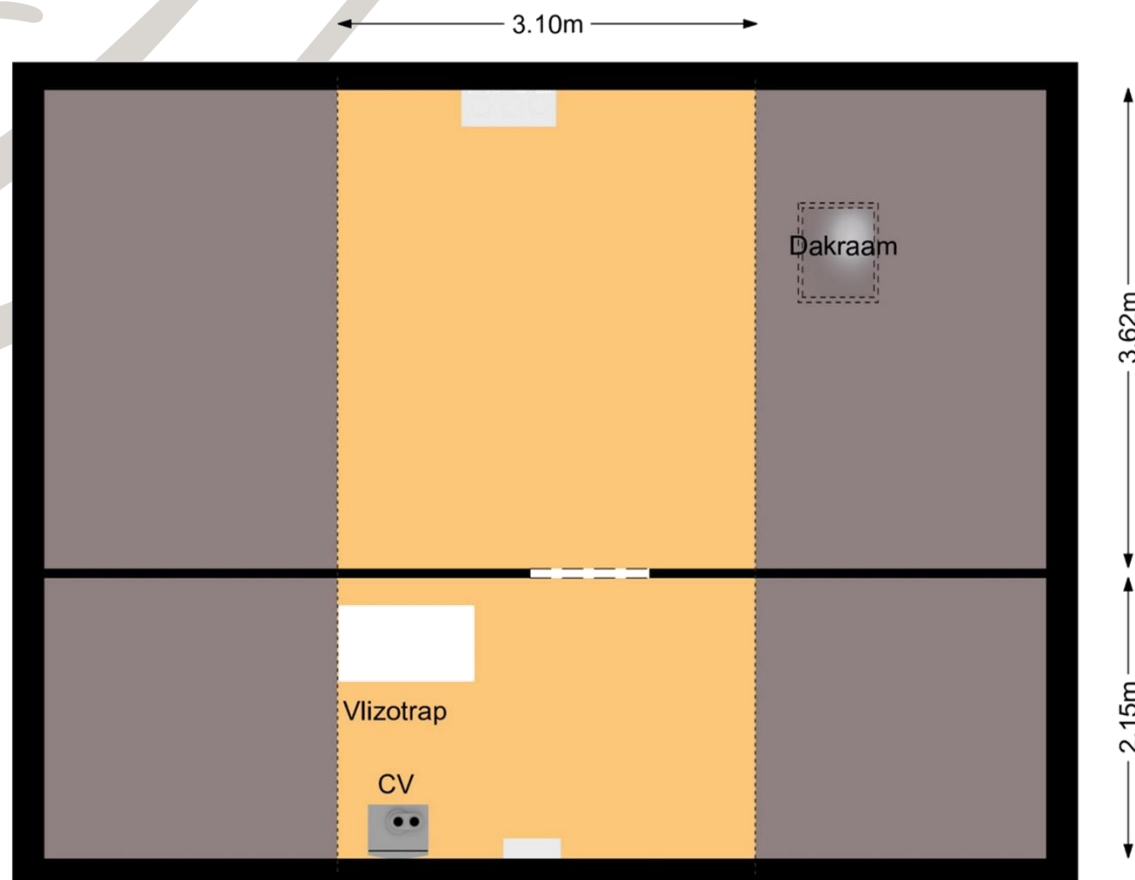
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

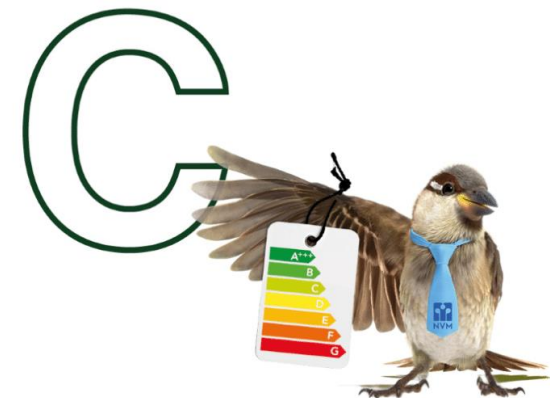


TWEEDE VERDIEPING

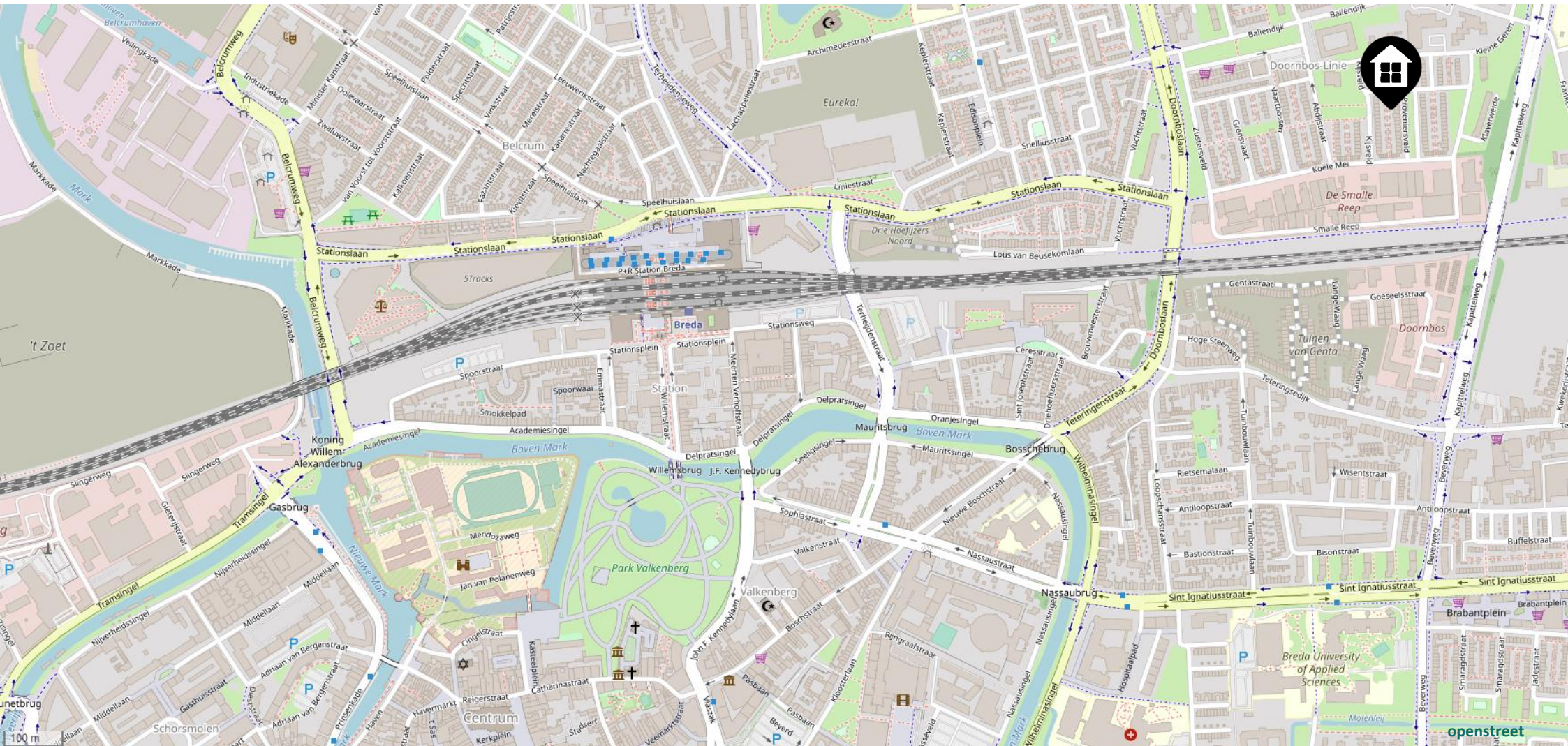


BOUW KWALITEIT

- de woning is onderhoudsvriendelijk, namelijk voorzien van kunststof kozijnen;
- verwarming merendeels op afstand bedienbaar via de Tado slimme thermostaat;
- HR CV ketel Remeha Calenta CW5 40C uit 2016, in eigendom;
- isolerende dubbele beglazing, waarvan begane grond voor- en achterzijde woonkamer zelfs recent vernieuwd met extra isolerende HR++glas;
- spouwmuren zijn nageïsoleerd;
- dakisolatie;
- betonnen eerste verdiepingsvloer waardoor minder last van contactgeluiden;
- trapverlichting op sensor;
- volledig bewakingssysteem;
- energielabel C geldig tot 25-12-2030; (Hier is nog geen rekening gehouden met extra isolerende HR++ glas).
- recent vernieuwde meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars;
- ventilatieroosters in ramen van woonkamer (voor -en achterzijde), slaapkamer achterzijde en badkamer laten plaatsen;
- supersnelle glasvezel van KPN.



LOKATIE



WONEN IN DOORNBOS-LINE

De woning is gelegen in de woonwijk Doornbos-Linie nabij het vernieuwde **Centraal Station**.

Proveniersveld 23 ligt tegenover een **groenvoorziening** met kinderspeelplaats ligt. Er is gratis parkeren. Diverse winkels, (basis)scholen, voorgezet onderwijs, sportfaciliteiten en openbaar vervoer in de directe omgeving.

Voor de dagelijkse boodschappen loop je zo naar de Jumbo aan de **Baliëndijk** of je fietst in 4 minuten naar winkelcentrum **Moerwijk** of het Belcrum.

Het bruisende **centrum** is ook heel dichtbij waar je kan winkelen, uiteten of andere uitgaansactiviteiten.

Goede aan- en toevoerwegen, richting de snelwegen naar Rotterdam, Dordrecht, Antwerpen (A16), Tilburg (A58) en Utrecht (A27). Liever met openbaar vervoer? Dat kan ook. In 5 minuten ben je bij het station of een bushalte.

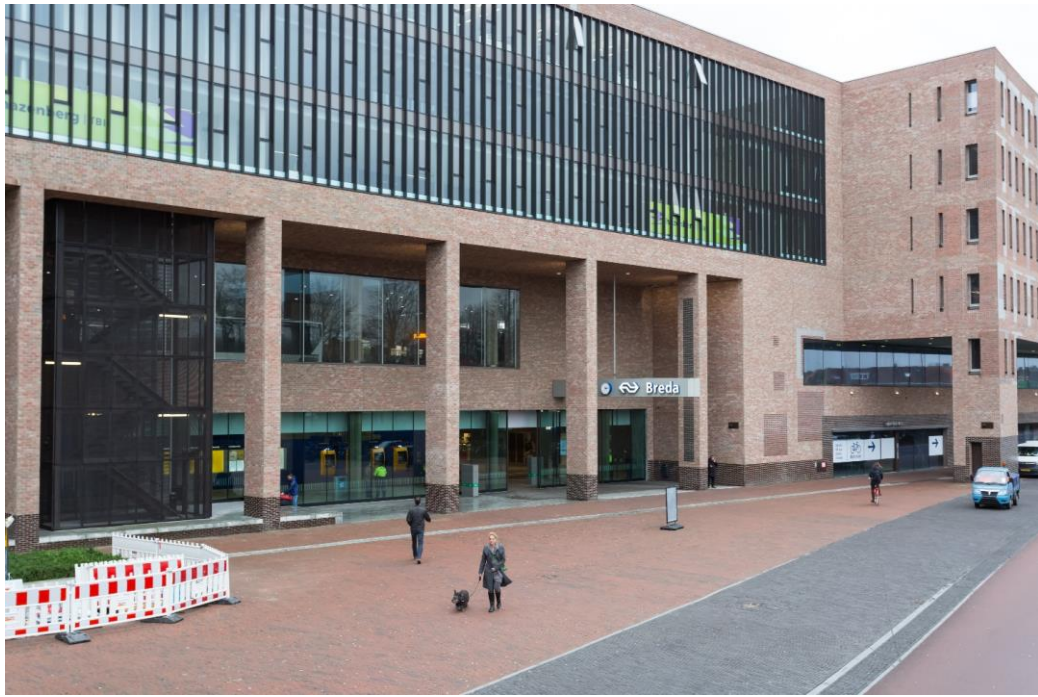
Een **hele fijne plek dus om te leven en te wonen**.



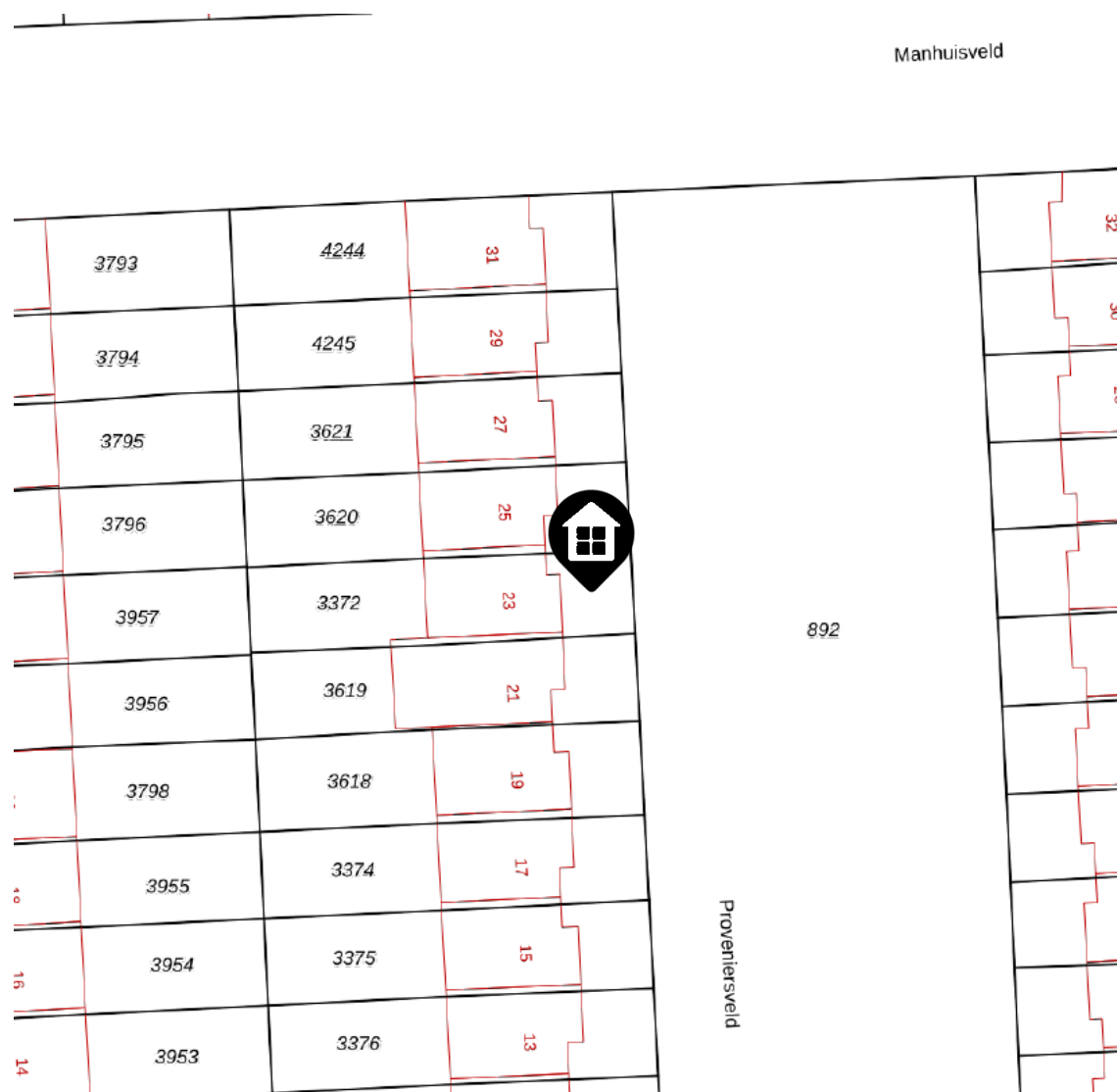


Van alles in de buurt





KADASTRALE KAART



Adres: Proveniersveld 23 4816 JR Breda

Gemeente: Breda

Sectie: G

Nummer: 3372

Bestemming: Wonen

(zie ook 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.

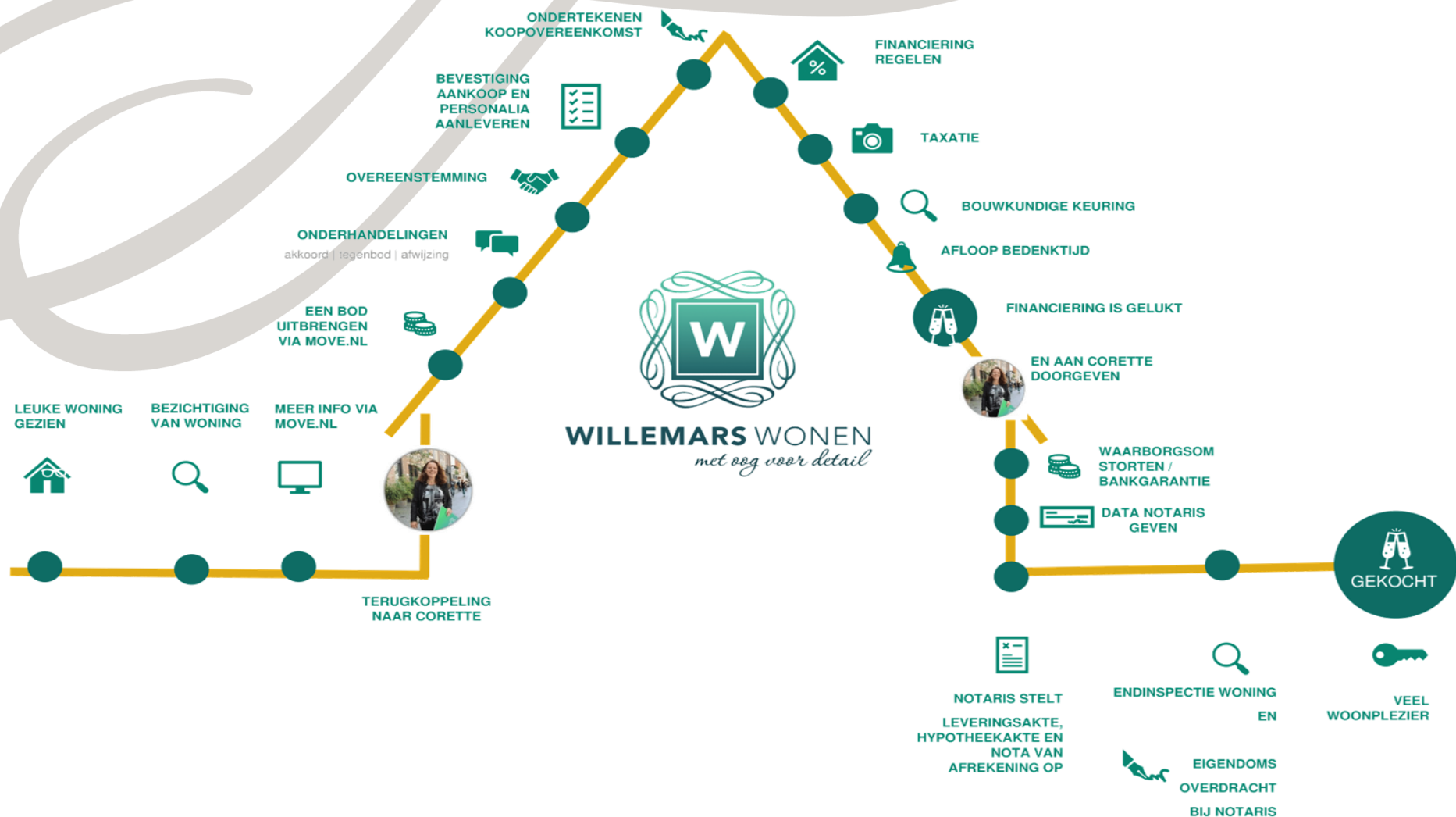
Daarnaast heerlijk genieten van het stadspark Valkenberg.

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



vastgoedcert
gecertificeerd

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 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 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 € 225,00 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

WILLEMARSWONEN.NL



vastgoedcert
gecertificeerd