



ZUILENSTRAAT 44

Breda



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



02

KENMERKEN, BUZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN & BOUWKENMERKEN

13

FOTOIMPRESSIE

34

LOCATIE & OMGEVING

41

NA DE BEZICHTIGING

43

ALGEMENE INFO



KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 499.500,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

eindwoning

Tuin:

zuidboosten

Bouwjaar:

1975

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

gratis parkeren straat en parkeervakken

Aantal slaapkamers:

3

Mechanische ventilatie:

nee

Staat van onderhoud buiten:

goed

GEbruIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 113 m²

Berging:

ca. 35 m²

Veranda:

ca. 15 m²

PERCEEL

159 m²

ENERGIE

Energie label:

A (geldig tot 26 februari 2035)

Verwarming:

HR combi CV ketel Nefit 2011 in eigendom

Warm water:

HR combi CV ketel, elektrische boiler

Isolatie:

dak-, muur- en vloerisolatie, isolerende

(merendeels HR++/triple) beglazing ,

18 zonnepanelen (elk 420 Wp)

BIJZONDERHEDEN

- 1.- Instapklaar & modern – volledig gerenoveerd en afgewerkt!
- 2.- Ruimte & licht – dankzij uitbouw, dakkapel en grote ramen
- 3.- Perfect voor gezinnen – dicht bij winkels, sportvoorzieningen, basisscholen en speelplekken
- 4.- Toplocatie in Princenhage – winkels, horeca en natuur op loopafstand
- 5.- Duurzaam & energiezuinig – 18 zonnepanelen, merendeels HR++ en triple glas en volledige isolatie



BEGANE GROND

Ruimte en sfeer

Bij binnenkomst word je meteen verrast door de trendy, ruime en lichte uitgebouwde woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en dubbele openslaande deuren naar de tuin profiteer je hier van een heerlijke open en zonnige sfeer.

De moderne open keuken in taupe kleur is een echte eyecatcher met een strakke look, een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, koelkast, vriezer, combi-oven en volop kastruimte. Hier kook je de lekkerste maaltijden terwijl je praat met familie en vrienden.

Kers op de taart is de visgraatvloer met vloerverwarming op de begane grond.

Achter de moderne schuifwand is een extra opbergkast en de vaste trap naar de eerste verdieping.

Natuurlijk is er ook een moderne toiletruimte met zwevend toilet en fonteinje.



EERSTE VERDIEPING

Ruime slaapkamers en trendy badkamer

Op de eerste verdieping vind je twee royale slaapkamers (voorheen drie), ideaal als ouderslaapkamer (met airco!) en kinderkamer, badkamer en separate toiletruimte.

De luxe badkamer (2023) is helemaal van nu: luxe garnituur in gun metal, vloerverwarming, een ruime inloopdouche, ligbad en een stijlvol dubbele wastafelmeubel. Een fijne plek om ontspannen de dag te beginnen!



TWEEDE VERDIEPING

De zolderverdieping biedt een extra ruime kamer met dakkapel (ca 3,0 x 4,8 m.) met airco en 3 vaste kasten, perfect als kinderkamer, thuishkantoor of hobbyruimte. De brede dakkapel (triple glas met horren) zorgt hier voor veel licht en ruimte.

Op de overloop is een handige wasruimte en de opstelplaats van combi HR CV ketel en extra elektrische boiler.



TUIN

Buitenleven in je tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin met achterom op het zuidoosten is een heerlijke plek om te ontspannen. Met een overkapping/veranda zit je hier altijd goed, of het nu zomer of winter is. Ook in de avond met de sfeerverlichting.

De eigenaren heb onder de veranda tevens een zandbak gemaakt die je niet ziet.

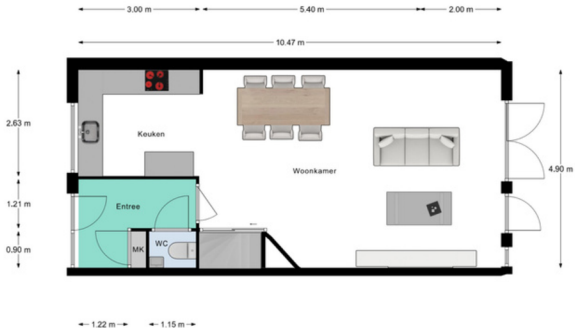
De ruime stenen berging met achterom (ca. 35 m²) biedt volop opbergmogelijkheden en is ideaal voor bijvoorbeeld een motor, bakfiets, kluisruimte of zelfs bedrijf aan huis.

Aan de achterzijde in de berging een extra brede deur.



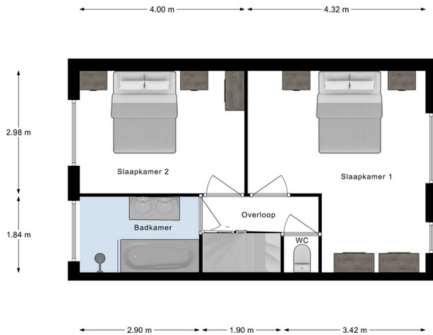
PLATTEGROND

Begane Grond



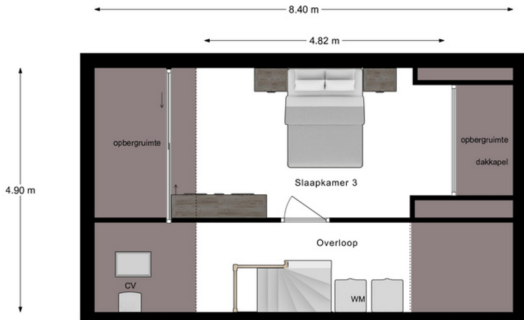
PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Tweede verdieping



BOUWKENMERKEN

1. Betonnen verdiepingsvloeren
2. Vloerverwarming begane grond en badkamer
3. Combi HR CV ketel Neft 2011 voor warm water en verwarming
4. Elektrische boiler
5. Meterkast: ca. 14 groepen met aardlekschakelaars
6. Begane grond: houten kozijnen met dubbel glas (HR++)
7. 1e en 2e verdieping onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met triple glas (nog energiezuiniger dan HR++) met ingebouwde horren
8. Spouwmuur, vloer- en dakisolatie
9. 18 zonnepanelen uit 2024 (elk 420 Wp)
10. Waterontharder voor zacht water
11. Laadpaal uit 2024
12. De slaapkamers zijn voorzien van horren en draai-kiepramen
13. Tuindeur voorzien van mooie zwarte dubbele hor
14. Ralluik voordeur (elektrisch)
15. Elektrische zonnewering
16. Aircó op slaapkamer achter en slaapkamer 2e verdieping
17. Elektrische haard woonkamer
18. Energielabel A (geldig tot 26 februari 2035)







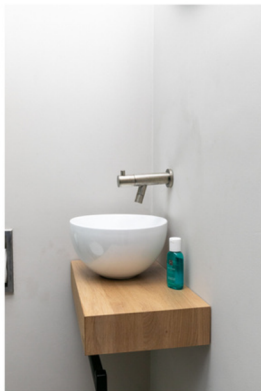


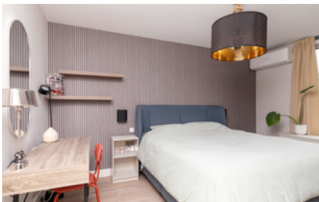












master bedroom
voorheen
2 slaapkamers



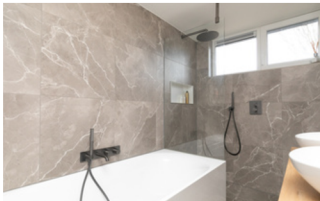


slaapkamer 2



















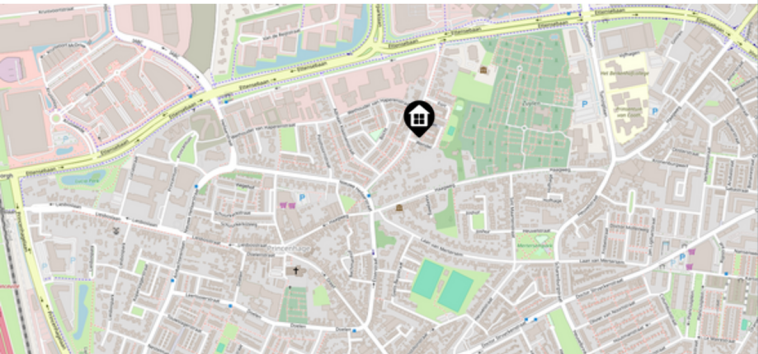




18 zonnepanelen



LOCATIE



KADASTRALE KAART



Adres: Zuilenstraat 44 Breda

Gemeente: Breda

Sectie: H

Nummer: 3600

Bestemming: Wonen

WONEN IN PRINCENHAGE

Het Dorpse Karakter in de Stad Breda

Princenhage biedt het beste van twee werelden. Dit charmante stadsdeel heeft de sfeer van een dorp, met een hechte gemeenschap, gezellige straatjes en prachtige historische panden. Tegelijkertijd geniet je van alle gemakken en voorzieningen die Breda als bruisende stad te bieden heeft.

Een unieke dorpskern

De sfeervolle Haagsemarkt is het kloppend hart van Princenhage. Hier vind je lokale winkels, ambachtelijke bakkerijen, gezellige cafés en restaurantjes. Of je nu op zoek bent naar een vers gebakken brood of een goed glas wijn op het terras, in Princenhage is het altijd genieten.

Groen en rustig wonen

De wijk wordt omringd door groen, zoals het Mastbos, Turfvaart, Liesbos en andere natuurgebieden waar je heerlijk kunt wandelen of fietsen. Ideaal voor gezinnen en natuurliefhebbers!

Dagelijkse boodschappen en sporten om de hoek

Supermarkten Jumbo en Albert Heijn liggen op loopafstand, net zoals apotheek, kapper, warme bakker en Etos. Basic Fit en My life liggen om de hoek.

Uitstekende bereikbaarheid

Princenhage ligt gunstig ten opzichte van belangrijke uitvalswegen zoals de A16 en de A27. Ook met het openbaar vervoer ben je zo in het centrum van Breda of andere steden in de regio.

Voel je thuis

Met buurtactiviteiten, markten en evenementen zoals de jaarlijkse braderie, voel je je hier snel thuis. Princenhage heeft een unieke, gastvrije sfeer waar jong en oud samenkomen.



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, de Havermarkt en langs de Haven. 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 kleinschalig NVM makelaarskantoor in Breda.

Zoek je:

- ✓ een gedreven, enthousiaste makelaar
- ✓ geen gladde verkooppraatjes maar een eerlijk verhaal
- ✓ met kennis van Bredase woningmarkt?
- ✓ met persoonlijke aandacht
- ✓ en zonder zorgen uw woning met succes verkopen

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

Bel NVM makelaar Corette Willemars : 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.

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.

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 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 energieleverantie. 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:

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 daar 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

