



Wildenborgstraat 38D Breda



WILLEMARS WONEN
not just your detail



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN& BOUWKENMERKEN

11

FOTOIMPRESSIE

30

LOCATIE & OMGEVING

37

NA DE BEZICHTIGING

39

ALGEMENE INFO

KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 350.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

Bouwkwaliteit

Type woning:

appartement

Bouwjaar:

1968

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

op VVE terrein en gratis parkeren in de straat

Aantal slaapkamers:

2

Mechanische ventilatie:

nee

Staat van onderhoud buiten:

goed

Gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte:

ca. 89 m2

Balkon:

ca. 7 m2

Berging:

ca. 10 m2

Perceel

n.v.t.

Energie

Energietabel:

D (geldig tot 11 februari 2036)

Verwarming:

stadsverwarming

Warm water:

stadsverwarming

Isolatie:

dakisolatie, muurisolatie,

HR++ beglazing m.u.v. bovenlicht voordeur

BIJZONDERHEDEN

1. Royaal gelijkvloers wonen (ca. 90 m2) met lift en 2 slaapkamers
2. Gelegen in geliefde wijk Ypelaar
3. Bovenste verdieping: Fantastisch vrij uitzicht over groen, extra rust, privacy en geen bovenburen
4. Op loop/fietsafstand van winkelcentrum De Burcht
5. Mix van jong en oud in het complex
6. Balkon met uitzicht en hele dag zon (ook zonnewering aanwezig)
7. Eigen berging op begane grond
8. Nabij groen, wandelroutes en voorzieningen
9. Goede bereikbaarheid richting centrum en uitvalswegen





WILLEMARS WONEN
making your detail

BEGANE GROND

Centrale entree

Via de afgesloten centrale entree met intercom en lift bereik je comfortabel het appartement op de bovenste verdieping. Hier ervaar je direct rust en privacy.

Via de centrale hal, heb je toegang tot de lift, de trapopgang en de deur naar de bergingen op de begane grond.

De Vereniging van Eigenaren beschikt ook over een eigen parkeerterrein. Je kan ook openbaar parkeren (gratis).



4e VERDIEPING

Vierde verdieping – ruim en praktisch

De **hal** geeft toegang tot bijna alle vertrekken: de keuken, slaapkamer 2, badkamer, toilet en woonkamer.

De lichte **woonkamer** is ruim van opzet en biedt een fantastisch vrij uitzicht over groen. Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen en ervaar je een heerlijk ruimtelijk gevoel. Vanuit de woonkamer stap je zo het balkon op om van het uitzicht en de zon te genieten. Via de woonkamer ook toegang tot de master bedroom.

De **keuken** is praktisch ingericht, heeft een inductiekookplaat, koelkast, vriezer met 3 lades, combi-oven en natuurlijk een vaatwasser. Het biedt voldoende werk- en bergruimte. Als extra plus: er is een extra royale ingebouwde kast.

Het appartement beschikt over **twee volwaardige slaapkamers**, ideaal als hoofdslaapkamer en logeer-, hobby- of werkkamer.

De **badkamer** is voorzien van inloopdouche en wastafelmeubel en wasmachine en droger aansluiting. Er is een separate **toilettruimte**. Daarnaast is er een praktische berg-/provisieruimte in het appartement én een eigen berging op de begane grond.

Comfortabel en overzichtelijk wonen, volledig gelijkvloers.



PLATTEGROND

Vierde verdieping



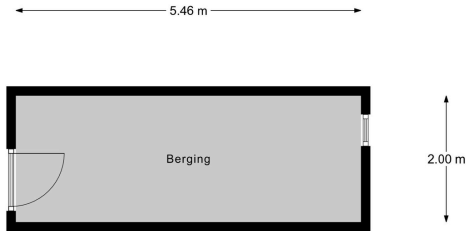
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

PLATTEGROND

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

VERENIGING VAN EIGENAREN

- Als eigenaar van een appartementsrecht (appartement) bent u van rechtswege lid van de VvE.
- De servicekosten bedragen thans € 247,08 per maand excl. voorschot stookkosten € 117,92,-.
- De servicekosten omvat onder meer de reservering voor het groot en klein onderhoud, tuin- onderhoud, opstalverzekering, schoonmaak algemene ruimte.
- De stukken van de VvE zijn beschikbaar en er is sprake van een professioneel geleide vereniging.
- De kozijnen vallen niet onder de V.V.E. en zijn voor rekening van de appartementseigenaar. De eigenaar heeft recent de kozijnen reeds vervangen naar kunststof kozijnen met HR++ glas met afsluitbare ventilatieroosters en een royale schuifpui naar het balkon met HR++ glas.
- Huisdieren zijn toegestaan mits ze geen overlast veroorzaken voor anderen.



BOUWKENMERKEN

- Degelijk gebouwd appartementencomplex
- Liftinstallatie aanwezig
- Voorzien van dubbele HR++ beglazing m.u.v. bovenlicht voordeur
- Dak- en muurisolatie
- Stadsverwarming voor verwarming en warm water
- Natuurlijke ventilatie met afluitbare ventilatieroosters boven de ramen
- Zonnewering, deels elektrisch aan achterzijde
- Screens (elektrisch) aan voorzijde
- Meterkast: 6 groepen, 2 aardlekschakelaars
- Energielabel D
- Bouwjaar ca. 1968





WILLEMARS WONEN
met oog voor detail





WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail





WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail





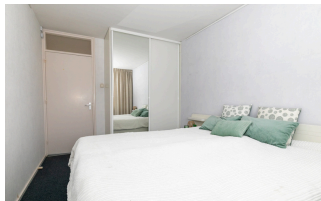
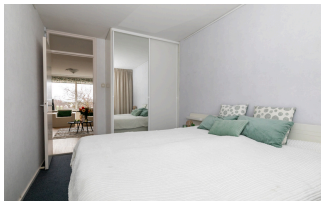


WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

20



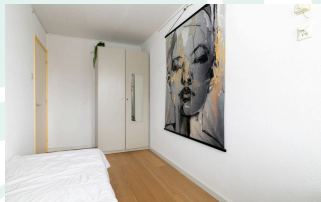
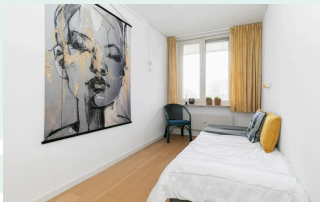
WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

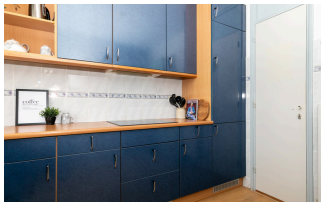


Slaapkamer 2



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail





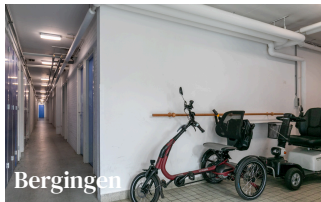
WILLEMARS WONEN
met oog voor detail







Parkeerplaatsen



Bergingen



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

A detailed street map of a residential area in Rotterdam, showing a grid of streets, green spaces, and a specific location marked with a house icon. The map includes labels for various streets such as De Borch, De Borchweg, and De Borchstraat, as well as landmarks like the Vereniging de Breda and the Stadsdeel Oud-Charlois.

WONEN IN YPELAAR

Fijne woonplek in Breda Zuid

Ypelaar is al jaren een van de meest geliefde wijken van Breda. Dat is niet voor niets. Je woont hier rustig, in een groene en ruim opgezette omgeving, terwijl de stad en alle voorzieningen dichtbij zijn. Aan de Wildenborgstraat woon je in een nette, rustige straat met volop parkeergelegenheid en veel groen om je heen.

Alles dichtbij

- Op loopafstand winkelcentrum De Burcht voor de dagelijkse boodschappen, speciaalzaken en horeca
- Het centrum van Breda op ongeveer 15 minuten fietsen. Gezellige Ginneken op 7 minuten fietsen.
- Sportclubs, tennis en padelvereniging De Ijpelaar, speeltuintjes
- Groen en wandelroutes in de directe omgeving
- Huisartsen en apotheken (Huisartsengroep Aequilan, apotheek Boots, Woltermann)
- Diverse basisscholen in de wijk en middelbare scholen op fietsafstand

Uitstekend bereikbaar

- Snelle aansluiting richting A58, A59 en en A27 richting Utrecht, Eindhoven en Rotterdam
- Station Breda goed bereikbaar met openbaar vervoer
- Bushalte op 3 minuten loopafstand





WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

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.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

33



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



NA DE BEZICHTIGING



Interesse in de woning? Neem contact met me op.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

36

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 extra aandacht voor optimale presentatie uw huis
- ✓ uitstekend beoordeeld door andere verkopers en beste makelaar regio Breda
- ✓ 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



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

37

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.

NIET ZELF BEWONINGSCLAUSULE

De verkoper heeft zelf niet in dit huis gewoond. Daardoor kan hij minder vertellen over hoe het is om in dit huis te wonen. Hij weet misschien niet of alles altijd goed heeft gewerkt, of dat er verborgen gebreken zijn. Dat betekent dat jij het huis koopt zoals je het ziet tijdens de bezichtiging.

De verkoper kan geen extra garanties geven over dingen die hij niet weet.



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 energimaatschappijen 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 energimaatschappijen.



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 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 zowel 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

HEILAAPARK 9 | 4814 NJ BREDA (bezoek op afspraak)

T: 076 888 50 18 M: 06 251 16 893

INFO@WILLEMARSWONEN.NL

WWW.WILLEMARSWONEN.NL

