



Ga voor jouw droomhuis



WILLEMARS WONEN

persoonlijk en met oog voor detail

ARGUSVLINDER 38 BREDA

KEN MERKEN

Richtprijs woning: € 345.000,-
Aanvaarding: in overleg

BOUW(KWALITEIT)

Type woning: tussenwoning
Tuin: voor- en achtertuin en dakterras (voor- en achterzijde)
Tuinligging: Achtertuin: Oosten, Dakterras: Oosten en Westen
Garage/Berging: houten vrijstaande berging in achtertuin
Bouwjaar: 1998
Ligging: in woonwijk, nabij speelveld, park, basis- en middelbare scholen
Parkeren: vrij parkeren in de straat
Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 4
Mechanische ventilatie: ja
Staat van onderhoud: goed

GEbruIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte: ca. 105 m²
Berging: ca. 8 m²
Inhoud woning: ca. 350 m³
Perceel grootte woning: 150 m²

ENERGIE

Energielabel: B geldig tot 20 oktober 2030
Verwarming: HR Combi ketel Nefit (HR 107 in eigendom uit 2012)
Warm water: HR Combi ketel Nefit
Isolatie: volledig: dak-, muur- vloerisolatie, isolerende beglazing



BIJZONDER HEDEN

1. Gelegen in geliefde kindvriendelijke woonwijk Westerpark en op 7 minuten fietsen van het centrum.
2. 4 slaapkamers.
3. Dakterras aan voor- en achterzijde.
4. Diepe achtertuin van ca 11,5 m.
5. Volledig geïsoleerd.
6. Centraal gelegen: op loopafstand van basis- en middelbare scholen, speelveldjes, diverse winkels en overige voorzieningen,





BEGANE GROND

ENTREE

Hal-/entree voorzien van laminaatvloer, meterkast (7 groepen, 1 kookgroep en 2 aardlekschakelaars) en toegang tot de toiletruimte, de lichte woonkamer en de vaste trap naar de eerste verdieping.

TOILETRUIMTE

Toiletruimte met mechanische ventilatie, staand toilet en fonteintje.

WOONKAMER

Lichte living (ca. 5,4 x 5,2 m) met mooie laminaatvloer, trapkast met extra provisieruimte en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin.

OPEN KEUKEN

Aan de voorzijde de open woonkeuken (ca. 2,5 x 3,2 m) voorzien van 4-pits kookplaat (gas), afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Door de voortuin heb je ook extra privacy in jouw keuken.











TUIN

Je hebt een ruime en gezellige achtertuin.

Deze op het Oosten gesitueerde tuin (ca. 11,8 x 5,3 m) is voorzien van sierbestrating, borders met vaste beplanting, buitenkraan, houten berging met overkapping en achterom. De lengte van de tuin leidt ertoe dat je verschillende gezellige zitjes kan maken.

HOUTEN BERGING

Houten berging met overkapping (ca. 3,3 x 2,8 m) met elektra en biedt voldoende ruimte voor jouw fietsen, tuingereedschap en afvalbakken.









EERSTE VERDIEPING

Overloop (ca. 2,2 x 2,1 m.) voorzien van laminaatvloer en toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en vaste trapopgang naar de 2e verdieping.

SLAAPKAMERS:

- Slaapkamer I achterzijde (ca. 5,1 x 3,0 m.) met laminaatvloer.
- Slaapkamer II achterzijde (ca. 4,1 x 2,1 m.) voorzien van laminaatvloer.
- Slaapkamer III voorzijde (ca. 3,0 x 2,5/3,0 m.) met laminaatvloer.

BADKAMER:

Badkamer in lichte kleurstelling (ca. 2,5 x 1,9 m.) en voorzien van mechanische ventilatie, wastafelmeubel, instapdouche, radiator en 2e toilet.





Slaapkamer 2

Slaapkamer 3





TWEEDE VERDIEPING

Overloop met toegang tot:

SLAAPKAMER IV:

Slaapkamer IV (ca. 3,0 x 3,8 m.) met laminaatvloer en fijn lichtinval.

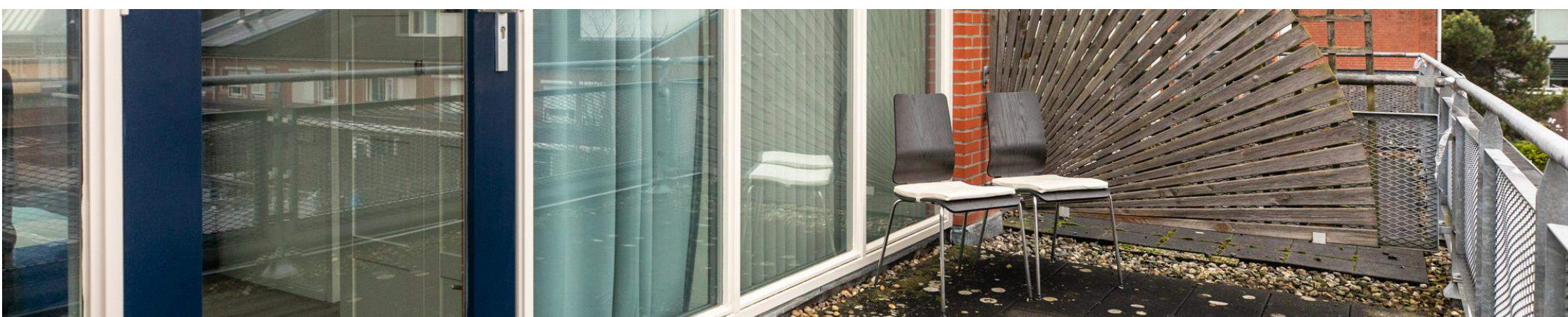
WASRUIMTE:

Separate wasruimte met wasmachine-aansluiting, mechanische ventilatie unit en HR combi CV ketel.

DAKTERRAS:

Royaal dakterras aan voorzijde (ca. 5,4 x 1,7 m.) gesitueerd op het Westen. Het biedt ook een heerlijk beschut plekje om van de avondzon te genieten.

Speciaal aan deze woning is dat het ook een royaal dakterras aan de achterzijde (ca. 5,3 x 2,6 m.), gesitueerd op het Oosten, heeft. Het biedt ook een heerlijke plek om van de zon te genieten.



Slaapkamer 4 met
2 dakterrassen

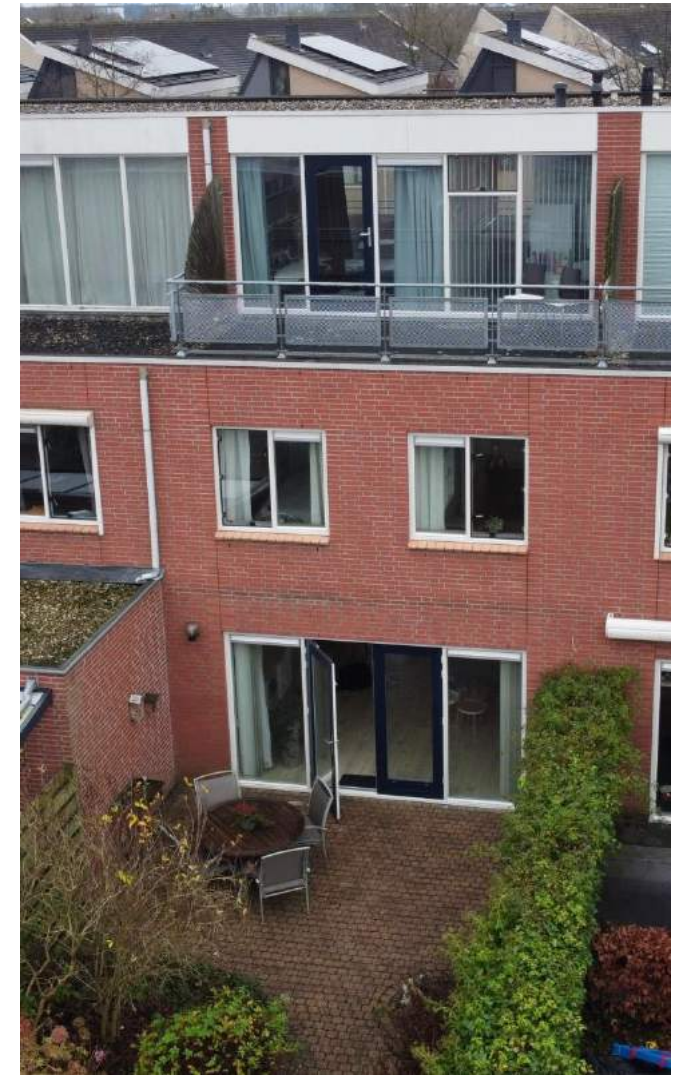
Met separate wasruimte





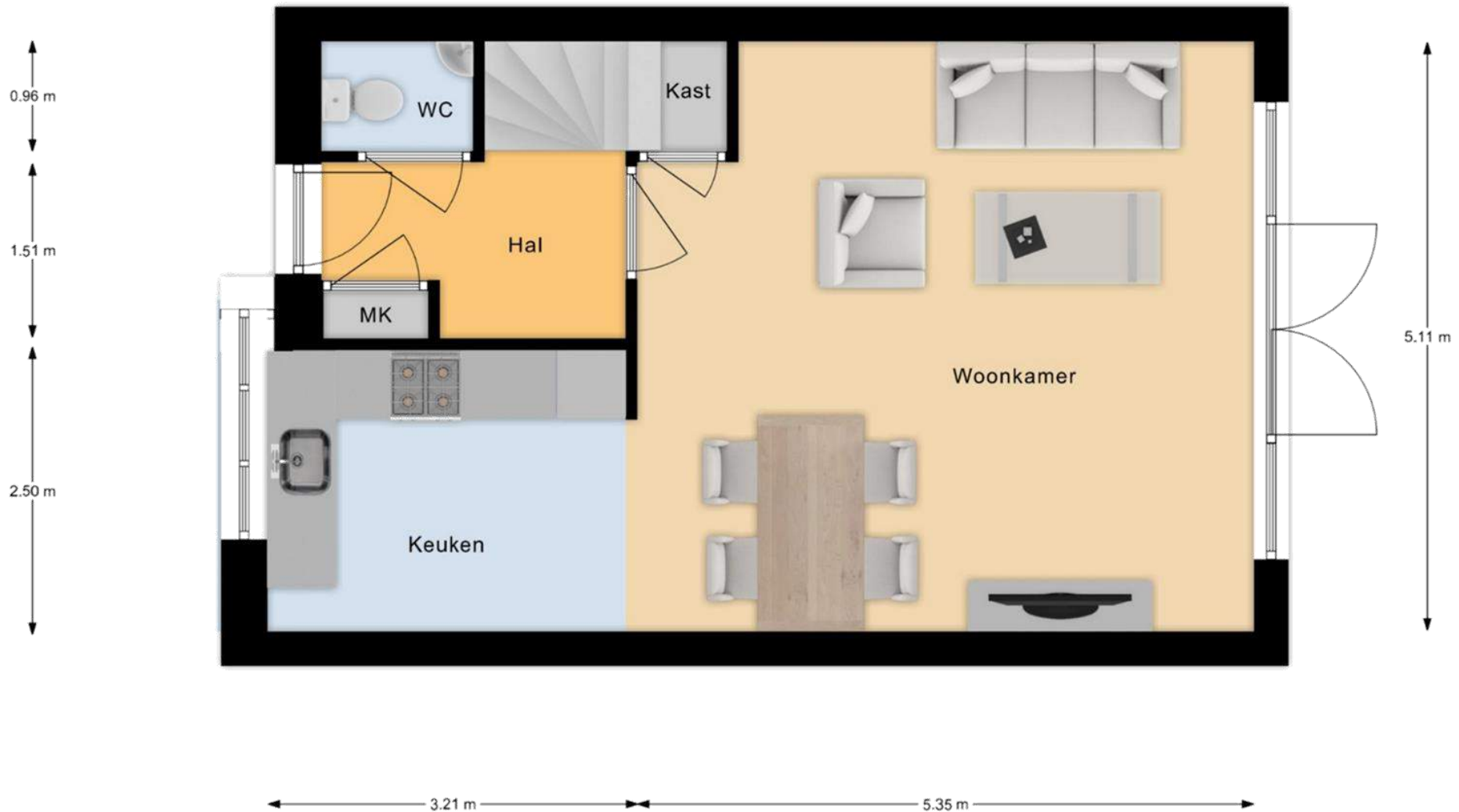
*Dakterras
voorzijde*



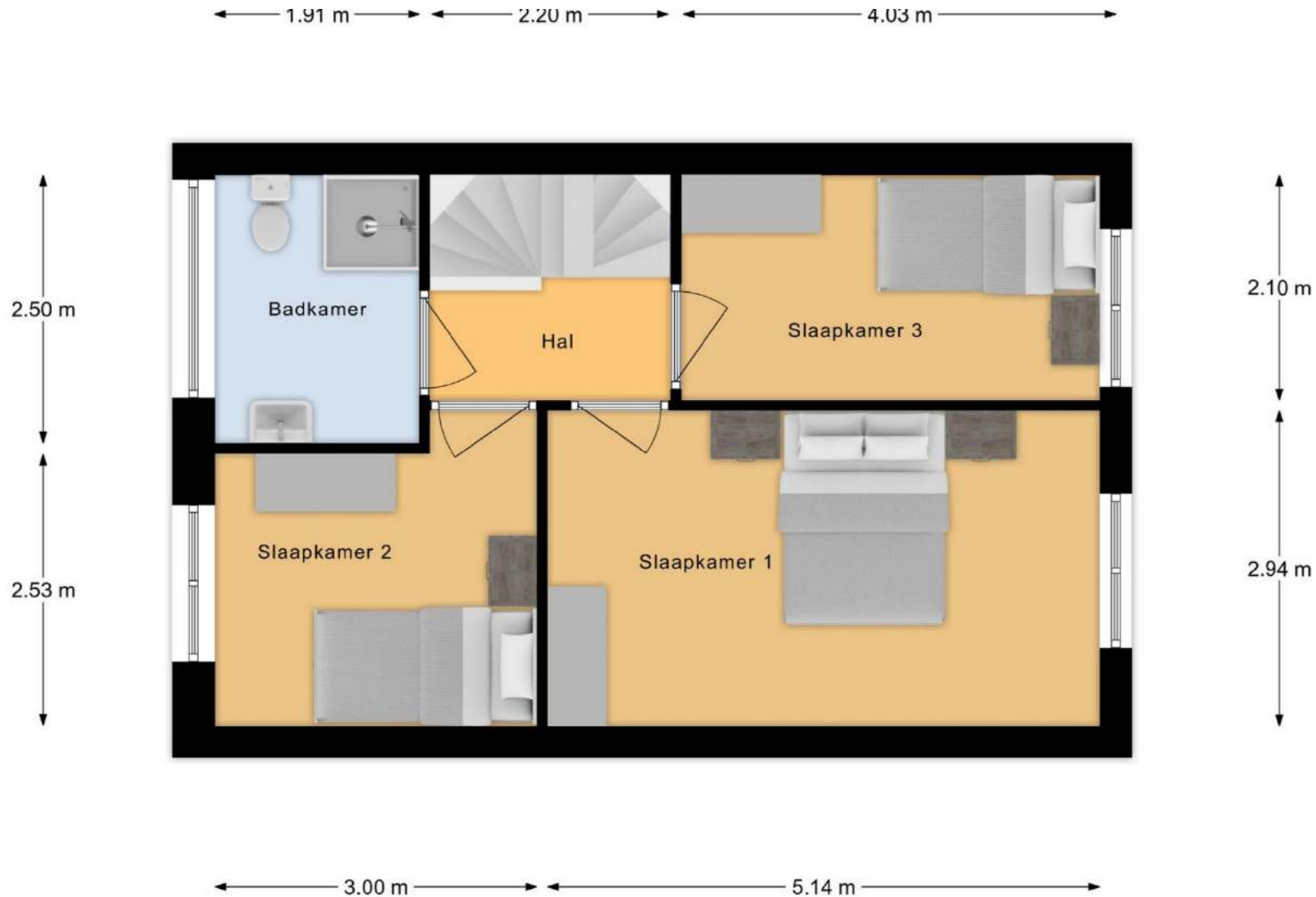


*Speciaal:
Dakterras achterzijde*

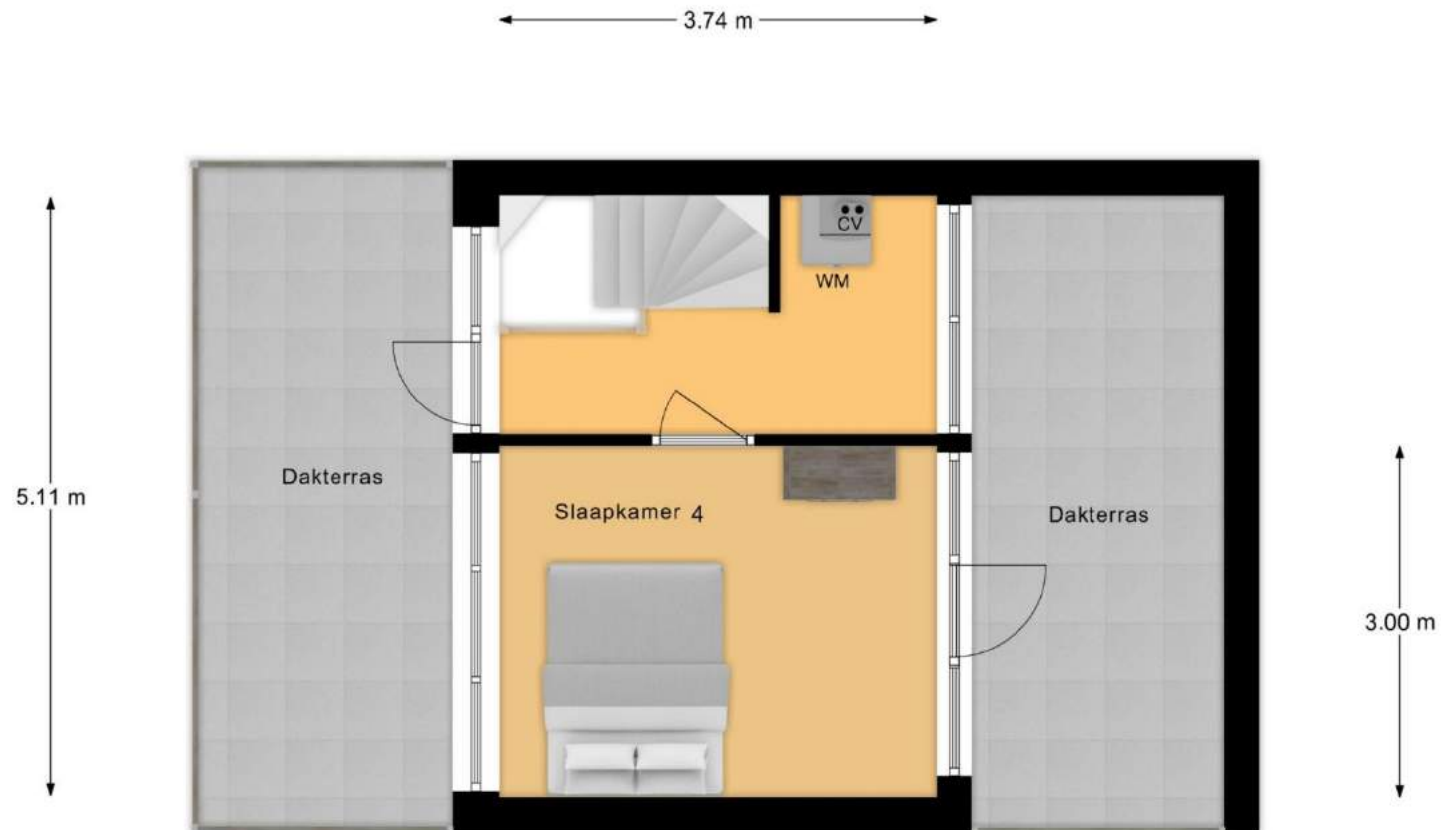
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

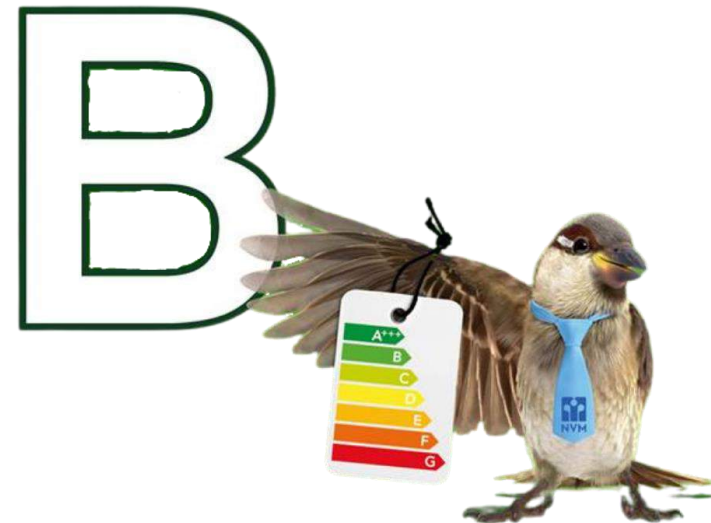


TWEEDE VERDIEPING

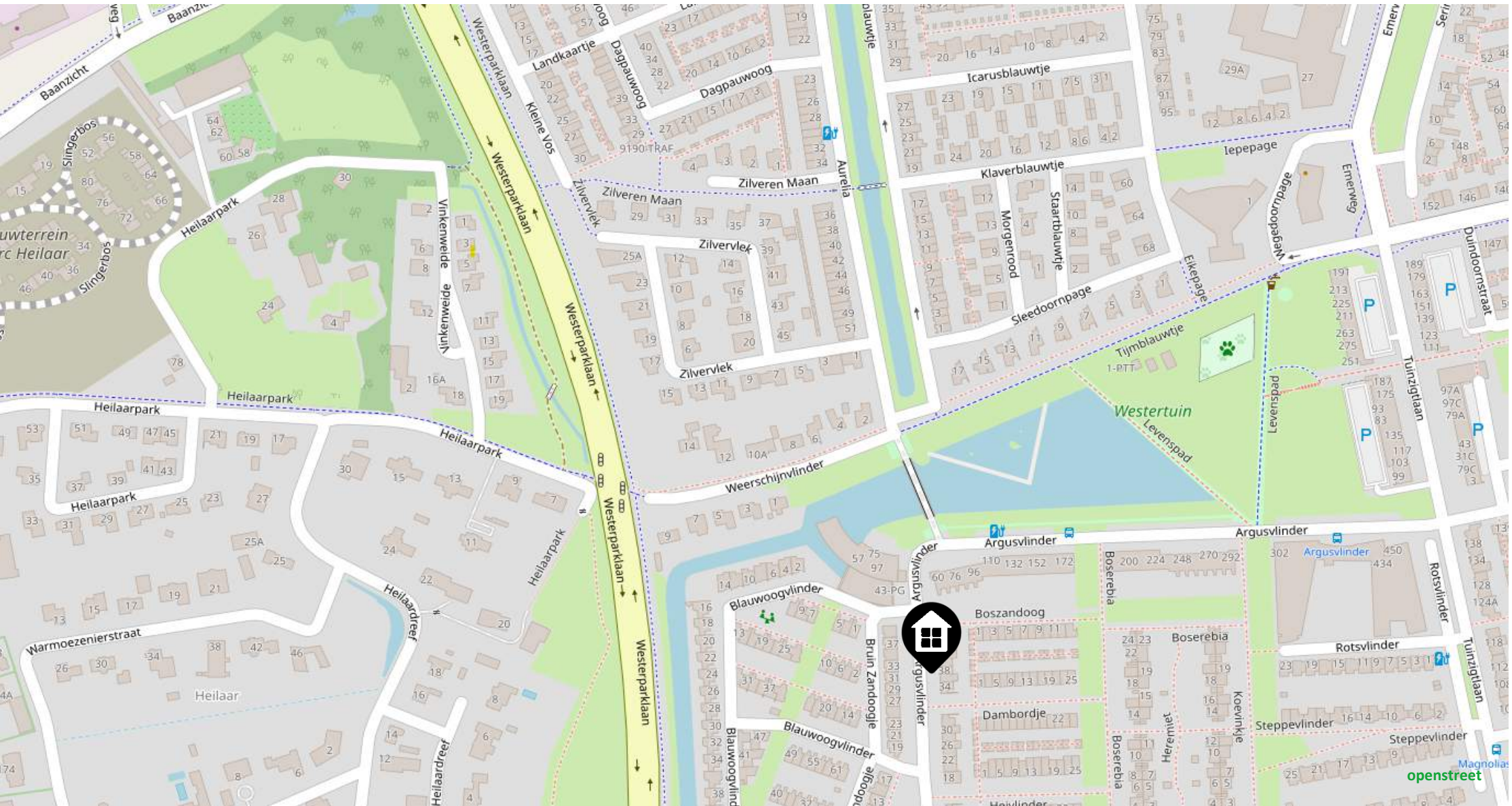


BOUW KWALITEIT

- Volledige isolatie: dak-, muur- en vloerisolatie en dubbele beglazing.
- Definitief energielabel B (geldig tot 20 oktober 2030).
- Verwarming middels Nefit HR combi ketel (uit 2012, in eigendom).
- Warmwatervoorziening middels HR combi ketel
- Betonnen verdiepingsvloeren.
- Meterkast: 7 groepen, kookgroep met aardlekschakeling, slimme gasmeter aanwezig.
- Mechanische ventilatie.
- Glasvezel- en coxaansluiting.
- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen.



LOKATIE





KADASTRALE KAART



Adres: Argusvlinder 38

4814 SP Breda

Gemeente: Princenhage

Sectie: P

Nummer: 1655

Bestemming: Wonen

(zie ook www.ruimtelijkeplannen.nl)

WONEN IN WESTERPARK

Argusvlinder is een bekende straat in de woonwijk Westerpark, in het westen van Breda. In de straat en directe omgeving is het vrij parkeren aan straatzijde en in parkeervakken voor de deur. Iets verderop zijn parkeerplekken met elektrische laadpaal. Er zijn diverse speelgelegenheden voor kinderen op loopafstand, waaronder een basket- en voetbalveld. Om de hoek ligt de Westertuin met veel groen en een grote vijver. In de winter wordt er geschaatst en in de zomer heerlijk gebied om te relaxen, te spelen of te wandelen met je hond. Op loopafstand zijn basisscholen, middelbare scholen en kinder- en naschoolse opvang.

In de directe omgeving zijn sportvoorzieningen, woonboulevard XXL, NAC stadion, Stada Stores met onder andere Jumbo Foodmarkt, Big Bazaar, warme bakker, Blokker en Action, het overdekte winkelcentrum Tuinzigt met diverse winkels waaronder Jumbo, warme bakker, slager, Read Shop, Wibra, apotheek en een kapper, gezellige Haagse markt en het Liesbos aanwezig. Met de fiets ben je zo in het centrum van Breda (7 minuten). De woning ligt gunstig ten opzichte van diverse uitvalswegen richting Rotterdam, Antwerpen (A16), Utrecht (A27), Eindhoven en Bergen op Zoom (A58). Ga je vaker met de trein? Ook het vernieuwde Breda CS station ligt op fietsafstand. Tevens zijn er diverse bushaltes in de buurt.

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













WONEN IN BREDA

Wie Breda zegt, zegt gezelligheid!
Maar ook bruisende winkelstad, historische monumenten, musea en galerieën, uitgaan en evenementen.

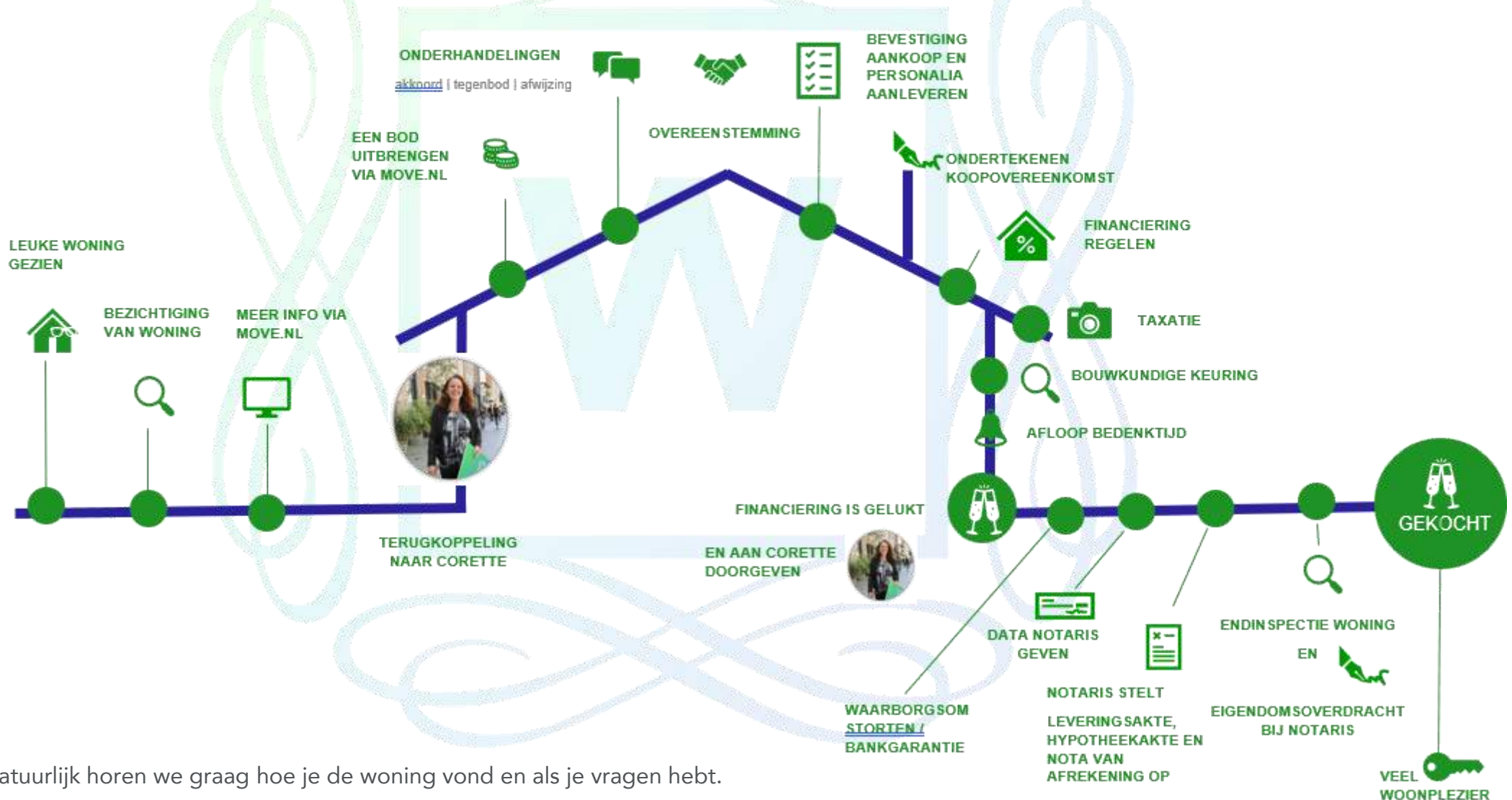
Een mooie oude binnenstad van Breda met tal van winkels en restaurants aan onder andere Grote Markt en Havermarkt.
Maar vergeet ook niet het Ginnekenmarktje.
Genieten van alle gezelligheid waar Breda bekend om staat.

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.

Ik ben bereikbaar via 076 888 50 18 of 06 251 168 93 of stuur een mail naar info@willemarswonen.nl.

WELKOM BIJ WILLEMARS WONEN

Willemars Wonen is een persoonlijk en enthousiast NVM makelaarskantoor in Breda. Uniek door de combinatie van **verkoopbegeleiding** met **stylingadvies** en **taxaties**.

Zoek je een **gedreven, enthousiaste** makelaar met kennis van **Bredase** woningmarkt?

En wilt u **zonder zorgen** met de kwaliteit van een NVM makelaar uw woning op basis van uw wensen met succes verkopen?

Bel *Corette* van Willemars Wonen. **Voordelen** voor u zijn:

- Gesprek binnen 24 uur mogelijk, ook in avond en weekend afspraakmogelijkheden;
- Geen gladde praatjes, maar een onderbouwd, kritisch en eerlijk waarde- en verkoopadvies;
- Gratis effectieve styling- en verkooptips;
- Ontvangst van naslagwerk: Geheimen achter succesvolle verkoop;
- Geheel vrijblijvend en kosteloos.

Als taxateur verricht ik tevens snel en deskundig taxaties voor woningen.

Enthousiast en nieuwsgierig? Ik ben bereikbaar via 076 888 50 18 of 06 251 168 93 of stuur een mail naar info@willemarswonen.nl.



Voor een **VRIJBLIJVEND** adviesgesprek op maat
BEL 076 888 50 18 of 06 251 16 893



vastgoedcert
gecertificeerd

HYPOTHEEKBEMIDDELING

U bent op zoek naar een woning. Dit is een spannende en leuke tijd. Waarschijnlijk heeft tevens een hypotheek voor de woning nodig.

Ik ken diverse **onafhankelijke** en erkende hypotheekadviseurs die samenwerken met een groot aantal banken zodat u een voordelig rentepercentage heeft. Daarnaast staan ze voor kwaliteit en hoge service. Wilt u ook weten hoeveel u kunt lenen of maandelijks gaat betalen? Of misschien wilt u vrijblijvend een second opinion.

Daarnaast verricht ik ook NWWI **gevalideerde taxaties** voor jouw financiering.

Nieuwsgierig? Ik ben bereikbaar via 076 888 50 18 of 06 251 168 93 of stuur een mail naar info@willemarswonen.nl.

Hopelijk tot snel!

Corette Willemars



Ontvang **GRATIS** een persoonlijke hypotheekberekening
BEL 076 888 50 18 of 06 251 16 893



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.

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 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.

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 € 200,00 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

persoonlijk en met oog voor detail

Corette Willemars

HEILAAPARK 9 | 4814 NJ BREDA

076 888 50 18

06 251 16 893

INFO@WILLEMARSWONEN.NL

WWW.WILLEMARSWONEN.NL



**vastgoedcert
gecertificeerd**

