



**NELLY BOUDEWIJNSSTRAAT 42** *Breda*



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



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN & BOUWKENMERKEN

14

FOTOIMPRESSIE

31

LOKATIE & OMGEVING

40

NA DE BEZICHTIGING

42

ALGEMENE INFO



# KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 380.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

## BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

tussenwoning

Tuin:

zuiden

Berging/Garage:

berging vrijstaand met veranda

Bouwjaar:

1986

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

gratis

Aantal slaapkamers:

4

Mechanische ventilatie:

nee

## GEbruIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 115 m<sup>2</sup>

Berging:

ca. 13 m<sup>2</sup>

Inhoud woning:

ca. 380 m<sup>3</sup>

## ENERGIE

Energie label:

A ++ (geldig tot 22 oktober 2034)

Verwarming:

stadsverwarming

Warm water:

stadsverwarming (huur ca. € 48,- per kwf)

Isolatie:

HR++ en dubbel glas, spouwmuur-, dak- en vloerisolatie

# BIJZONDERHEDEN

- **Luxe en Ruimtelijke Woonkeuken**

Deze keuken uit 2020 is een ware blikvanger: een lichte U-opstelling. Perfect om te koken en samen te dineren!

- **Energiezuinig Wonen met A++ Energielabel en Zonnepanelen**

Een duurzame toekomst, inclusief 11 zonnepanelen en uitstekende isolatie. Een slimme keuze voor lage energiekosten en comfort.

- **Zonnige, Onderhoudsvriendelijke Tuin met Veranda**

Geniet valop van de zon in de onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden, compleet met een sfeervolle veranda en handige schuur.

- **4 slaapkamers**

3 slaapkamers eerste verdieping en een ruime slaapkamer, handige washoek, en extra kamer op de tweede verdieping.

- **Eigen Oprit**

Je auto parkeer je moeiteloos op je eigen oprit, en voor een elektrische auto is dit extra handig.



# BEGANE GROND

## *Voertuin met eigen oprit*

Parkeer gemakkelijk je auto op eigen terrein. Zo heb je altijd een veilige en handige parkeerplek bij de hand. Heb je een elektrische auto? Dan helemaal handig.

## *Ruime, Lichte Entree*

Stap binnen in een lichte entree met een handige nis voor jassen en kindervagen. Via de hal bereik je:

- de toiletruimte
- vaste kast met stadsverwarming en elektriciteitsgroepen
- 2 extra vaste kasten voor opbergen van je spullen
- trap naar de eerste verdieping
- de woonkeuken

## *Toiletruimte*

De toiletruimte is modern en voorzien van een zwevend toilet en fonteintje.



# BEGANE GROND

## *Moderne woonkeuken*

De woonkeuken (ca. 2,8 x 5,7 m.) uit 2020 straalt licht en ruimte uit. De keuken heeft een moderne, witte U-opstelling met een granieten aanrechtblad. Hier kook je met gemak dankzij de complete inbouwapparatuur:

- magnetron, oven en inductiekookplaat met design afzuigkap
- koelkast met 3 vrieslades
- vaatwasser

Ruimte genoeg voor een eettafel om met het gezin te dineren!

In de hal en woonkeuken ligt een mooie beton cire vloer.

## *Sfeervolle woonkamer*

Via en suite deuren stap je de woonkamer (ca. 5,2 x 5,3 m.) binnen. Grote ramen, lichtstraat, houten vloer en een houtkachel zorgen hier voor sfeer en veel licht. Openslaande deuren brengen je naar de zonnige tuin. Op warme dagen schuif je de elektrische screens dicht voor aangename schaduw.



# BEGANE GROND

## *Zonnige en onderhoudsvriendelijke tuin*

De achtertuin ligt op het zuiden, perfect om te genieten van de zon. Een schuur (ca 5,2 x 2,0/3,3 m.) met elektra en een veranda (ca. 3,3 x 2,5 m.) aan de achterzijde maken de tuin compleet. Zo geniet je hier nog langer van zomeravonden. Via de achterom loop je gemakkelijk de tuin in en uit.



# EERSTE VERDIEPING

## *Slaapkamers*

Drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde, bieden genoeg ruimte. Alle kamers hebben kunststof dakramen met HR++ glas en zijn netjes afgewerkt met gestukte muren en een laminaatvloer.

Slaapkamer 1: ca. 2,7 x 4,9 m.

Slaapkamer 2: ca. 2,6 x 3,3 m.

Slaapkamer 3: ca. 2,5 x 3,9 m.

## *Badkamer*

De badkamer is praktisch en neutraal met donkere vloertegels en witte wanden. Daglicht stroomt binnen via het dakraam, wat ook zorgt voor ventilatie. Je vindt hier:

- tweede toilet
- modern wastafelmeubel met kast
- ruime douche



# TWEEDE VERDIEPING

## *Slaapkamer*

De vierde slaapkamer (ca. 2,8 x 3,1 m.) is licht en ruim, met strakke wanden en extra opbergruimte.

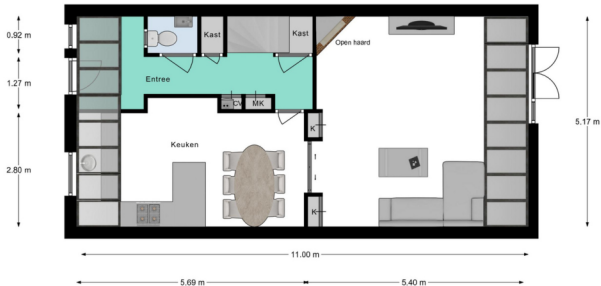
## *Washoek en extra kamer*

Op de tweede verdieping vind je een praktische washoek voor je wasmachine en droger. Een extra kamer op de overloop, met de omvormer van de zonnepanelen, biedt plek voor bijvoorbeeld een kantoor of strijkruinte.



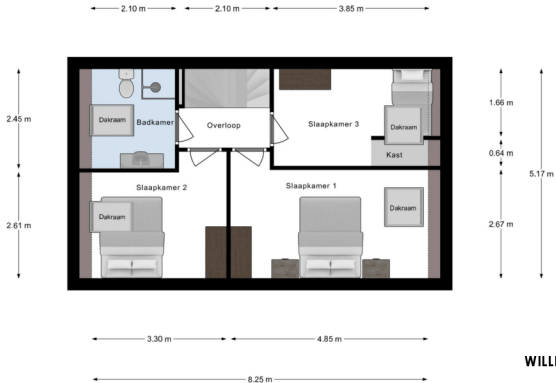
# PLATTEGROND

*Begane grond*



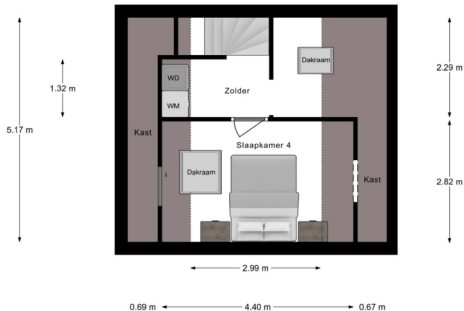
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



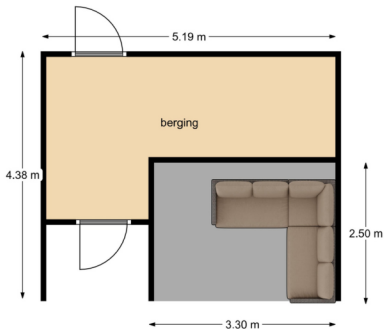
# PLATTEGROND

*Tweede verdieping*



# PLATTEGROND

*Berging*



# BOUWKENMERKEN

Deze woning is degelijk gebouwd en duurzaam afgewerkt. Enkele highlights:

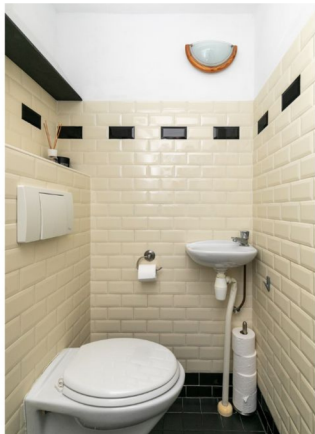
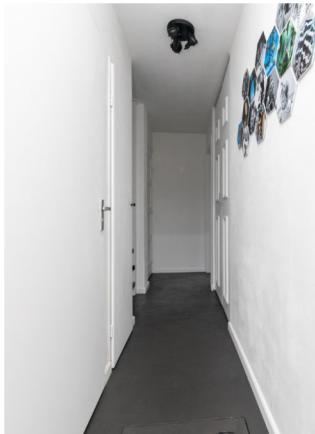
1. Gasloos wonen met stadsverwarming (huur ca. € 48 per kwartaal)
2. Betonnen verdiepingsvloeren
3. Dubbel en HR++ glas
4. Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie
5. Voorgevel vernieuwd met Trespa (2023)
6. Kozijnen begane grond in 2023 geschilderd
7. Kunststof kozijnen op de eerste en tweede verdieping slaapkamer (van 2023)
8. 10 groepen, 2 aardlekschakelaars, 3 fase aansluiting (groepenkast vernieuwd in 2022)
9. 11 zonnepanelen (totaal vermogen 4400 Wp van 2022)
10. Energielabel A++







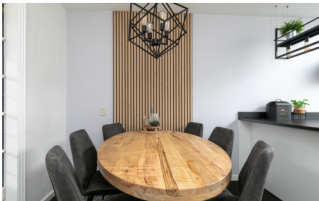






















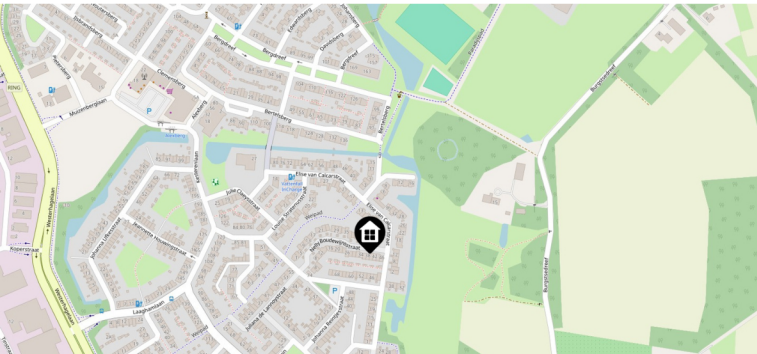




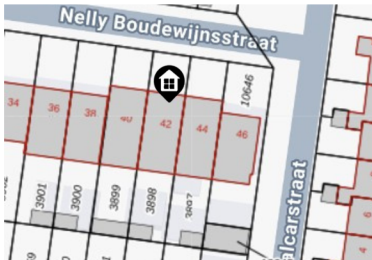




# LOKATIE



# KADASTRALE KAART



**Adres:** Nelly Boudewijnsstraat 42  
4822 VT Breda

**Gemeente:** Breda

**Secfie:** H

**Nummer:** 3898

**Bestemming:** Wonen

# WONEN IN HAAGSE BEEMDEN

Nelly Boudewijnsstraat is gelegen in de kindvriendelijke en groene woonwijk Kesteren in Haagse Beemden. In de straat is het vrij parkeren en op de hoek zijn handige parkeervakken.

Het centrum van Breda is echt niet zo ver weg als je denkt. Met de fiets ben je al binnen 15 minuten in de binnenstad van Breda. In de directe omgeving zijn diverse sportvoorzieningen, een groot en gevarieerd winkelcentrum Heksenwiel met ca 50 winkels of de dichterbij gelegen Lidl of winkelcentrum De dank met o.a. Jumbo, basis- en middelbare scholen, speeltuin Somerweide en Haagse Beemdenbos. Binnen enkele minuten is de A16 of NS station Prinsenbeek bereikbaar. Kortom, een fijne plek om te wonen.









# 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 enthousiast NVM makelaarskantoor in Breda, waarbij niet de kwantiteit maar kwaliteit belangrijk is.

Zoek je een gedreven, enthousiaste makelaar met kennis van Bredase woningmarkt? En wilt u zonder zorgen met persoonlijke aandacht uw woning met succes verkopen?

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

*Bel Corette voor een vrijblijvend gesprek.*

*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.

## 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

## 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

## 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

