



NUIJTSSTRAAT 51

Breda



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN & BOUWKENMERKEN

11

BOUWKWALITEIT

12

FOTOIMPRESSIE

25

LOKATIE & OMGEVING

33

NA DE BEZICHTIGING

34

ALGEMENE INFO



KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 325.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

tussenwoning

Balkon/loggia/ligging:

Zuiden

Berging

houten berging

Bouwjaar:

1933

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

vrij parkeren in de straat

Aantal slaapkamers:

2

Mechanische ventilatie:

nee

Staat van onderhoud buiten:

goed

GEbruIKSOPPervLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 92 m²

Berging:

ca. 4 m²

Inhoud woning:

ca. 325 m³

ENERGIE

Energie label:

C (geldig tot 18 april 2034)

Verwarming:

HR combi CV ketel, 2006 Atag E22C

Warm water:

HR combi CV ketel, 2006 Atag E22C

Isolatie:

isolerende beglazing, dakisolatie, deels spouwmuurisolatie

BIJZONDERHEDEN

1. Karakteristieke woning met authentieke elementen
2. In de directe buurt van het centrum en NS station
3. Uitbouw aan achterzijde
4. Woonkamer met eetkamer
5. Gratis parkeren in de straat
6. Betaalbaar wonen



BEGANE GROND

Voortuin

Ruime voortuin voorzien van sierbestrating. Hierdoor heb je onder andere meer privacy in je woonkamer en handig voor je fiets of scooter.

Entree

Entree/hal, met meterkast (4 groepen, 2 aardlekschakelaars), toiletruimte en toegang tot de woonkamer.

Toiletruimte

Deels betegeld en voorzien van closet en authentiek hooghangend reservoir.

Woonkamer

Royale woonkamer (ca. 3,2/3,4 x 8,0 m.) die is verdeeld in een zitkamer en eetkamer middels en suite deuren.

Zitkamer (ca. 3,2 x 3,2 m.) met een erker met glas-in-lood aan de voorzijde en vaste kasten.

Aan de achterzijde de eetkamer (ca. 3,4 x 4,8 m.) met een mooie houtkachel. Tevens een vaste kast voor extra opslagruimte, toegang tot de keuken en de trapgang naar de eerste verdieping. De eetkamer kan je ook bereiken via de hal.



BEGANE GROND

Keuken

Royale keuken (ca. 4,2 x 3,0 m.) in de uitbouw over de volledige breedte met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser en voldoende kastruimte door de aanwezigheid van onder- & bovenkasten.

De keuken is gelegen aan de achterzijde met een loopdeur naar de tuin. Door de loopdeur en het brede raam is er veel natuurlijk lichtinval.

Tuin

De achtertuin ligt op het Zuiden. Heerlijk genieten van de zon. De tuin is ca. 6,4 m. diep en voorzien van sierbestrating en een houten berging.

Er is ook een achterom aan de achterzijde. Deze is gemakkelijk via de Nuijtsstraat en Vincent van Goghstraat te bereiken.



EERSTE VERDIEPING

Overloop

Overloop met toegang tot 2 ruime slaapkamers, badkamer en de 2e verdieping via vlizotrap.

Slaapkamers

Slaapkamer 1 (ca. 3,5 x 3,3,0 m.), gelegen aan de achterzijde, met 2 authentieke vaste kasten, gestuukte muren en toegang tot het grote zonnige dakterras.

Slaapkamer 2 (ca. 2,3 x 3,7/4,2 m.), gelegen aan de voorzijde met vloerbedekking, gestuukte muren en dakkapel.

Badkamer

De badkamer (ca. 2,0 x 2,7/3,2 m.), voorheen slaapkamer, is gelegen aan de voorzijde is betegeld en voorzien van een ligbad, toilet en wastafelmeubel.



TWEEDE VERDIEPING

Vanuit de overloop op de eerste verdieping is middels vlieringtrap de tweede verdieping te bereiken.

Handig voor het opbergen van extra spullen.

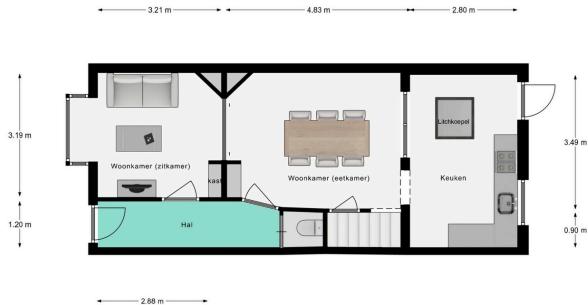
De ruime zolder heeft een nokhoogte van ca. 2,0 m. en een zolderraam.

Tevens is hier de opstelplaats van de combiketel Atag uit 2006 (in eigendom).



PLATTEGROND

Begane Grond



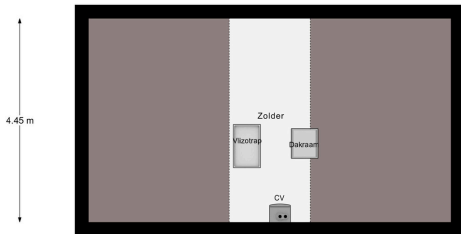
PLATTEGROND

Eerste verdieping



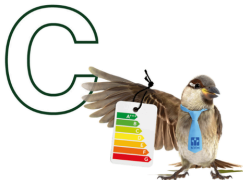
PLATTEGROND

Tweede verdieping



BOUWKENMERKEN

- Dubbel glas met uitzondering van dakraampje op zolder, glas in lood
- Meterkast: 4 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Combi HR CV ketel Atag 2006, in eigendom
- Deels gevelisolatie en dakisolatie
- Houten verdiepingsvloeren
- Paneeldeuren
- Energielabel C

















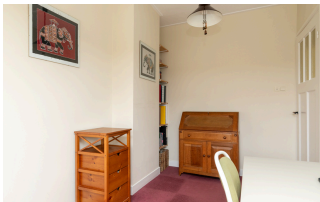












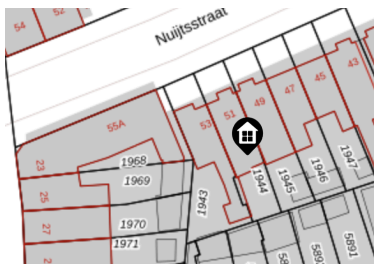
LOKATIE







KADASTRALE KAART



Adres: Nuijtsstraat 51, 4814 EM Breda

Gemeente: Breda

Sectie: E

Nummer: 1944

Bestemming: Wonen
(zie ook: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>)

WONEN IN HAAGPOORT

Nuijtsstraat is een rustige eenrichtingswoonstraat, nabij de Singel en gelegen in de gezellige woonwijk Haagpoort in Breda. Je kan te voet naar het centrum van Breda. Genieten van winkelen en/of uitgaan met je vrienden.

In de omgeving zijn diverse winkels, supermarkten, basis- en middelbare scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen, het van Sonsbeekpark, overdekt zwembad, Stada Stores, winkelcentrum Tuinzigt en de weekmarkt. Voor de dagelijkse boodschappen kan je kiezen uit diverse supermarkten waaronder Albert Heijn aan Haagdijk of Jumbo aan Cypresstraat.

In de straat is het vrij parkeren. 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 slechts 8 minuten fietsafstand. Tevens zijn er diverse bushaltes in de buurt.



WONEN IN CENTRUM 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

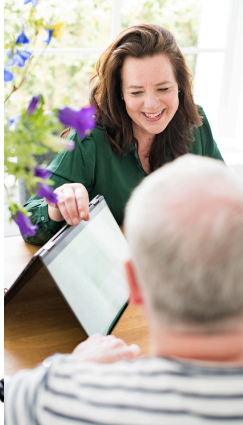
Willemars Wonen is een persoonlijk en enthousiast NVM makelaarskantoor in Breda.

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

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 bouwkwaliiteit worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

ALGEMENE INFORMATIE

DRIE DAGEN BEDENKTIID

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 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



vastgoedcert
gecertificeerd