



**UITOORD 107**

*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:

€ 345.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

## BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

tussenwoning

Balkon/loggialligging:

noorden

Berging

inpandig

Bouwjaar:

1985

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

vrij parkeren in de straat

Aantal slaapkamers:

3 (4 incl. zolder)

Mechanische ventilatie:

ja

Staat van onderhoud buiten:

goed

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 90 m<sup>2</sup>

Zolder:

ca. 22 m<sup>2</sup>

Inhoud woning:

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

## ENERGIE

Energielabel:

A (geldig tot 18 april 2034)

Verwarming:

stadsverwarming (in eigendom)

Warm water:

stadsverwarming (in eigendom)

Isolatie:

isolerende beglazing, dakisolatie,  
spouwmuur- en vloerisolatie

# BIJZONDERHEDEN

1. Energielabel A;
2. Unieke ligging met uitzicht op beschermd natuurgebied Landgoederenzone Haagse Beemden;
3. Rustig en centraal gelegen;
4. 3 slaapkamers op 1e verdieping en grote hoge multifunctionele ruimte op 2e verdieping waar extra slaapkamers te creëren zijn;
5. Diepe achtertuin met achterom (handig voor jouw bakfiets, motor etc.).



# BEGANE GROND

## *Voortuin*

De woning heeft een voortuin met trendy split en een looppad naar de voordeur. Handig voor het parkeren van je fiets of scooter.

## *Entree*

Ontvangsthal/entree met meterkast, unit voor de stadsverwarming en toegang tot de woonkamer.

## *Woonkamer*

Woonkamer van ca. 28 m<sup>2</sup> (ca 3,5/5 x 3,7/6,0 m.) met zithoek aan de voorzijde en eethoek aan de achterzijde bij de keuken.

## *Keuken en bijkeuken*

Open keuken met mooi granieten aanrechtblad en inbouwapparatuur waaronder keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast met een vriesvak en vaatwasser in bijkeuken. Ook een vaste kast voor je stofzuiger of andere spullen.

Vanuit de keuken toegang tot de achtertuin en de bijkeuken.

Ruime bijkeuken (ca. 2,0 x 2,5 m.) met wasmachine-aansluiting en extra deur naar de achtertuin.



# BEGANE GROND

## *Tuin*

De achtertuin met uitzicht op de Landgoederenzone Haagse Beemden is diep (ca.17 m.) waardoor er tot laat zon in tuin schijnt. Via het achterom loop je zo naar het groen of fiets je via de Burgtsedreef naar het winkelcentrum.

## *Toilet*

Vanuit de woonkamer toegang tot tussenhal waarin een moderne toiletruimte met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping.



# EERSTE VERDIEPING

## *Overloop*

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping en drie ruime slaapkamers.

## *Slaapkamers*

- Slaapkamer 1: ca. 3,3 x 4,7 m., voorzien van vloerbedekking.
- Slaapkamer 2: ca. 3,0 x 3,2 m., voorzien van laminaat.
- Slaapkamer 3: ca. 2,1 x 3,7 m., voorzien van laminaat.

## *Badkamer*

De moderne badkamer is uitgerust met een douche, toilet en wastafel. Het raam is voorzien van een rolluik.



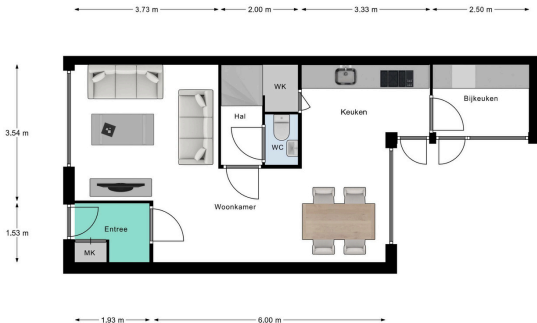
# TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping (ca. 20 m<sup>2</sup>) is bereikbaar middels een vaste trap en biedt de mogelijkheid voor het realiseren van een 4e of zelfs een 5e slaapkamer.



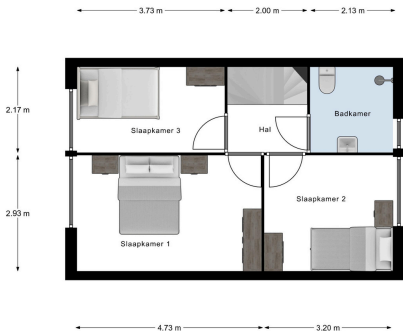
# PLATTEGROND

*Begane Grond*



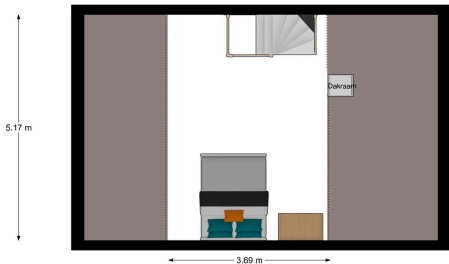
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



# PLATTEGROND

*Tweede verdieping*



# BOUWKENMERKEN

- betonnen verdiepingsvloeren
- hardhouten kozijnen (meranti)
- isolerende beglazing (met uitzondering deur bijkeuken, zolderraam)
- vloer-, muur- en dakisolatie
- groepenkast, 7 groepen waarvan 3 met aardlekschakeling
- verwarming en warm water via stadsverwarming
- mechanische ventilatie
- er is een optie om een schoorsteenkanaal aan te leggen (in de plafonds is de optie om een schoorsteengat te maken aanwezig)
- energielabel A







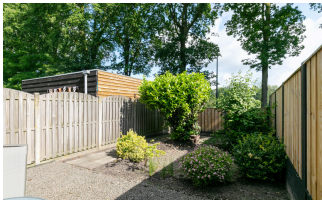




























# KADASTRALE KAART



**Adres:** Uitoord 107, 4824 LB Breda

**Gemeente:** Breda

**Sectie:** H

**Nummer:** 5328

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

# WONEN IN HAAGSE BEEMDEN

Deze woning is op een uitstekende locatie in de gewilde wijk Kievitsloop gelegen. In een rustige straat en aan de achterzijde Haagse Beemden Bos en via het Moerenpad binnen 3 minuten fietsen (of 10 minuten te voet) bij het grote winkelcentrum Heksenwiel. Voor de deur gratis parkeren en parkeervakken.

Op korte afstand zijn o.a. diverse scholen, speeltuintje, winkelcentrum "Heksenwiel", medisch centrum, Haagse Beemdenbos en recreatieplas "De Asterd" gelegen. De verbinding ten opzichte van het station Prinsenbeek, het Centraal Station Breda en de diverse uitvalswegen (A16 en A27) is uitstekend.

Het centrum van Breda is binnen 18 minuten fietsen te bereiken!



# 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

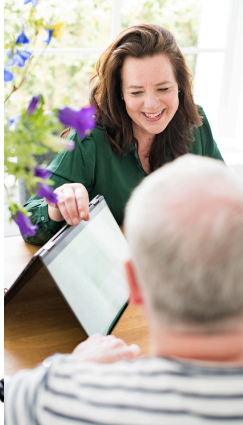
Willemars Wonen is een persoonlijk en enthousiast NVM makelaarskantoor in Breda.

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

