



Ga voor jouw droomhuis:

DOORNENBURGSTRAAT 30 BREDA



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

KEN MERKEN

Richtprijs woning: € 390.000,-
Aanvaarding: in overleg

BOUW(KWALITEIT)

Type woning: tussenwoning
Tuin: voor- en achtertuin
Tuinligging: Zuidwesten
Garage/Berging: stenen vrijstaande berging in achtertuin
Bouwjaar: 1966
Ligging: in woonwijk, tegenover grote groenstrook met bomen
Parkeren: vrij parkeren in de straat
Aantal kamers: 5
Aantal slaapkamers: 4
Mechanische ventilatie: nee
Staat van onderhoud: goed

GEbruIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte: ca. 116 m²
Berging: ca. 7 m²
Inhoud woning: ca. 400 m³
Perceel grootte woning: 168 m²

ENERGIE

Energielabel: C geldig tot 11 december 2030
Verwarming: HR Combi ketel Nefit Proline Nxt HRC 24 (in eigendom uit 2015)
Warm water: HR Combi ketel Nefit Proline en close-in boiler
Isolatie: Dak-, muur- vloerisolatie, merendeels isolerende beglazing



BIJZONDER HEDEN

1. Gelegen in geliefde kindvriendelijke woonwijk Ypelaar tegenover groenzone.
2. Karakteristiek: Met erker en balkon aan voorzijde en 4 slaapkamers.
3. Diepe achtertuin van ca. 12 m.
4. Goede isolatie en 6 zonnepanelen.
5. Centraal gelegen: op loopafstand van basis- en middelbare scholen, speelveldjes, diverse winkels en overige voorzieningen.





BEGANE GROND

ENTREE

Entree / hal, met open trapopgang naar eerste verdieping, kelderkast, toiletruimte en toegang tot de lichte woonkamer en de keuken.

De kelderkast is ideaal om je stofzuiger en andere spullen op te bergen en is voorzien van de groepenkast (6 groepen met aardlekschakelaar) en gasmeter. De toiletruimte met staand toilet is deels betegeld en heeft een fonteintje.

WOONKAMER

De lichte woonkamer (ca. 3,2/3,6 x 8,6 m.) heeft aan de voorzijde een erker met mooi uitzicht over het groen en aan de achterzijde een loopdeur naar de tuin op het zonnige Zuidwesten. Er staat een mooie houtkachel, waardoor je in de winter kan genieten van een knisperend en gezellig haardvuur. De muren zijn gestuct en er ligt een houten vloer.

KEUKEN

De keuken (ca. 2,6 x 3,2 m.) is aan de achterzijde van de woning gelegen. De keuken heeft aan beide zijden een werkblad en is voorzien van een losstaand breed gasfornuis met oven, afzuigkap, spoelbak, close-in boiler en een originele doorgeefkast met kruidenrek naar de woonkamer.

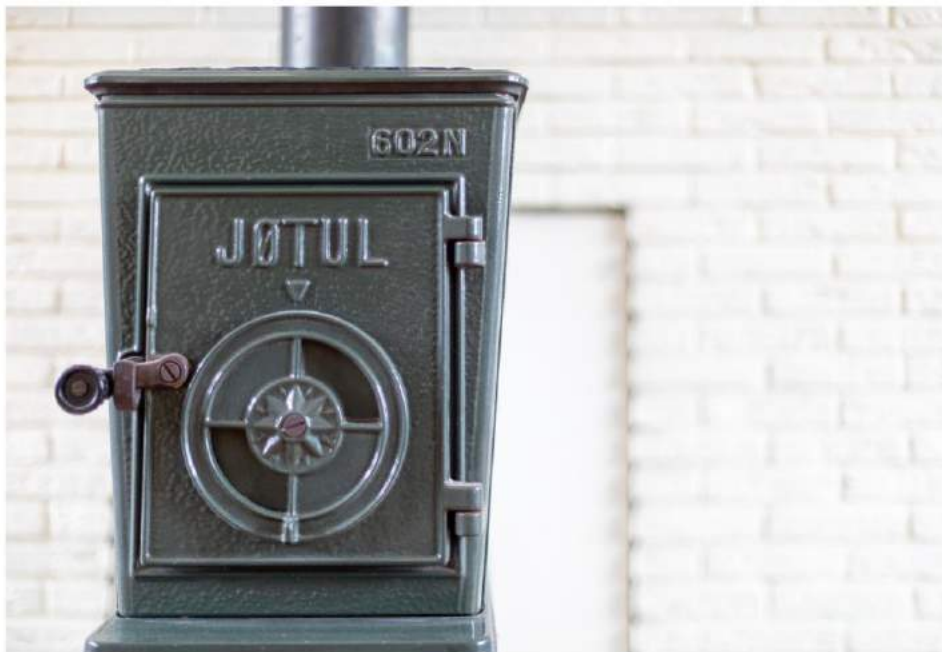
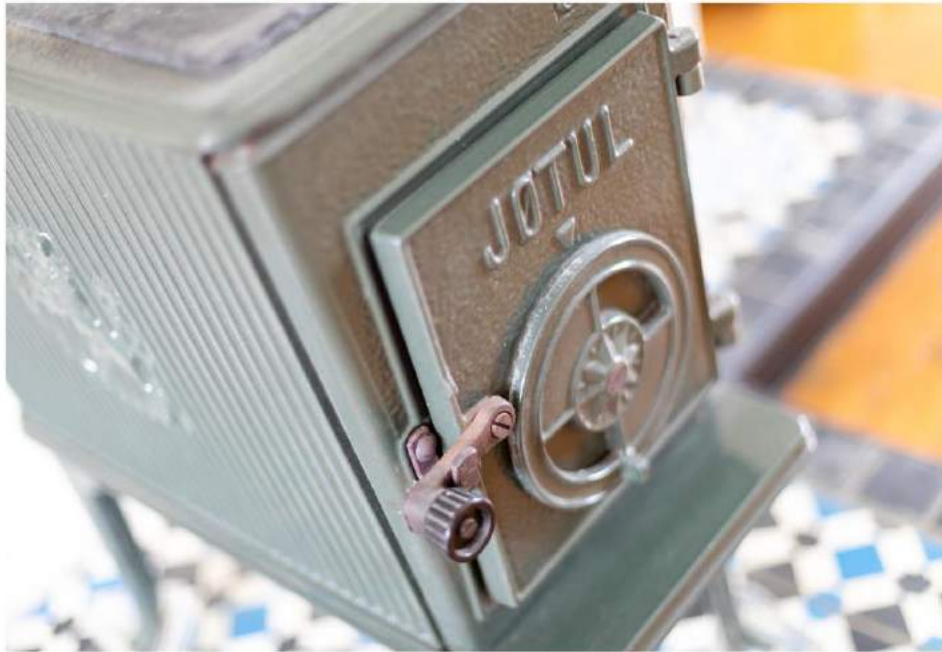
















TUIN

De achtertuin is fraai aangelegd met groen, een terras, looppad, overkapping voor je hout en stenen berging (met elektra). De huidige eigenaren zijn echte tuin- en vogelliefhebbers. Kom genieten van de tuin en misschien zie je bij de bezichtiging de mussen en koolmezen.

De tuin is zongunstig gelegen op het *zuidwesten* en is ook te bereiken middels een achterom.







EERSTE VERDIEPING

Overloop met open trapopgang, toegang tot slaapkamer I, II, III, vaste kast en de badkamer.

SLAAPKAMERS:

Slaapkamer I (ca. 3,6 x 3,4,1 m.), gelegen aan de voorzijde met vaste kast, balkon (ca. 3,1 x 0,6 m.) en badkamer en suite.

Slaapkamer II (ca. 3,2 x 3,3 m.), gelegen aan de achterzijde met zonnewering.

Slaapkamer III (ca. 2,5 x 2,3 m.), gelegen aan de achterzijde met rolluik.

BADKAMER:

De badkamer op de eerste verdieping is voorzien douche, toilet en wastafel. Het mooie is dat je de badkamer kan bereiken via de overloop en via de master bedroom.







Slaapkamer 2



Slaapkamer 3



TWEEDE VERDIEPING

Overloop met opstelplaats van CV, wasmachine en toegang tot bergruimte en slaapkamer IV.

SLAAPKAMER IV:

Slaapkamer IV (ca. 3,1/3,6 x 4,5 m.) heeft aan achterzijde een dakraam en aan voorzijde een dakkapel. Voorheen waren dit 2 slaapkamers. De extra deur is al aanwezig.

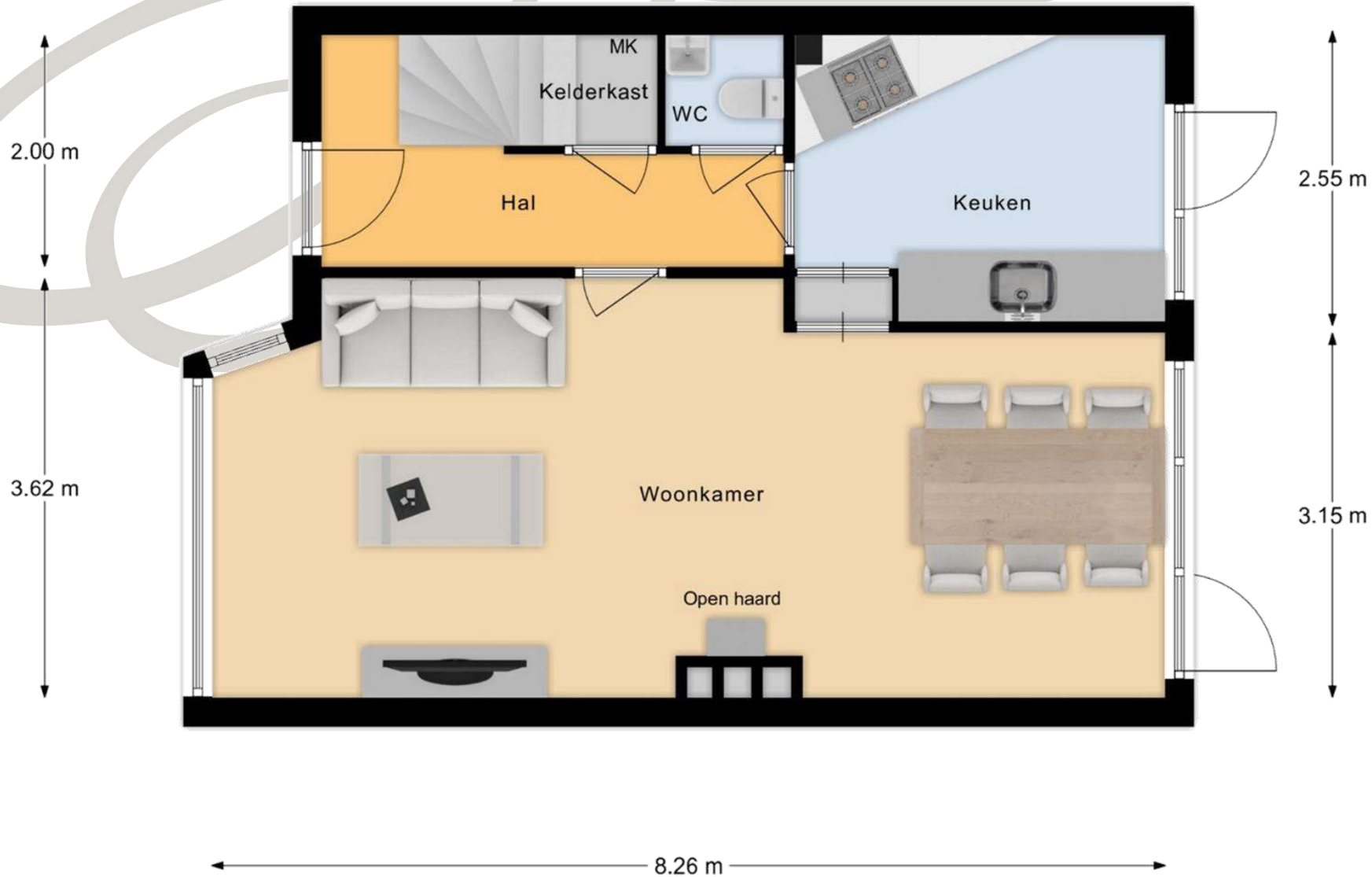
Er is tevens het luik naar de bergzolder.



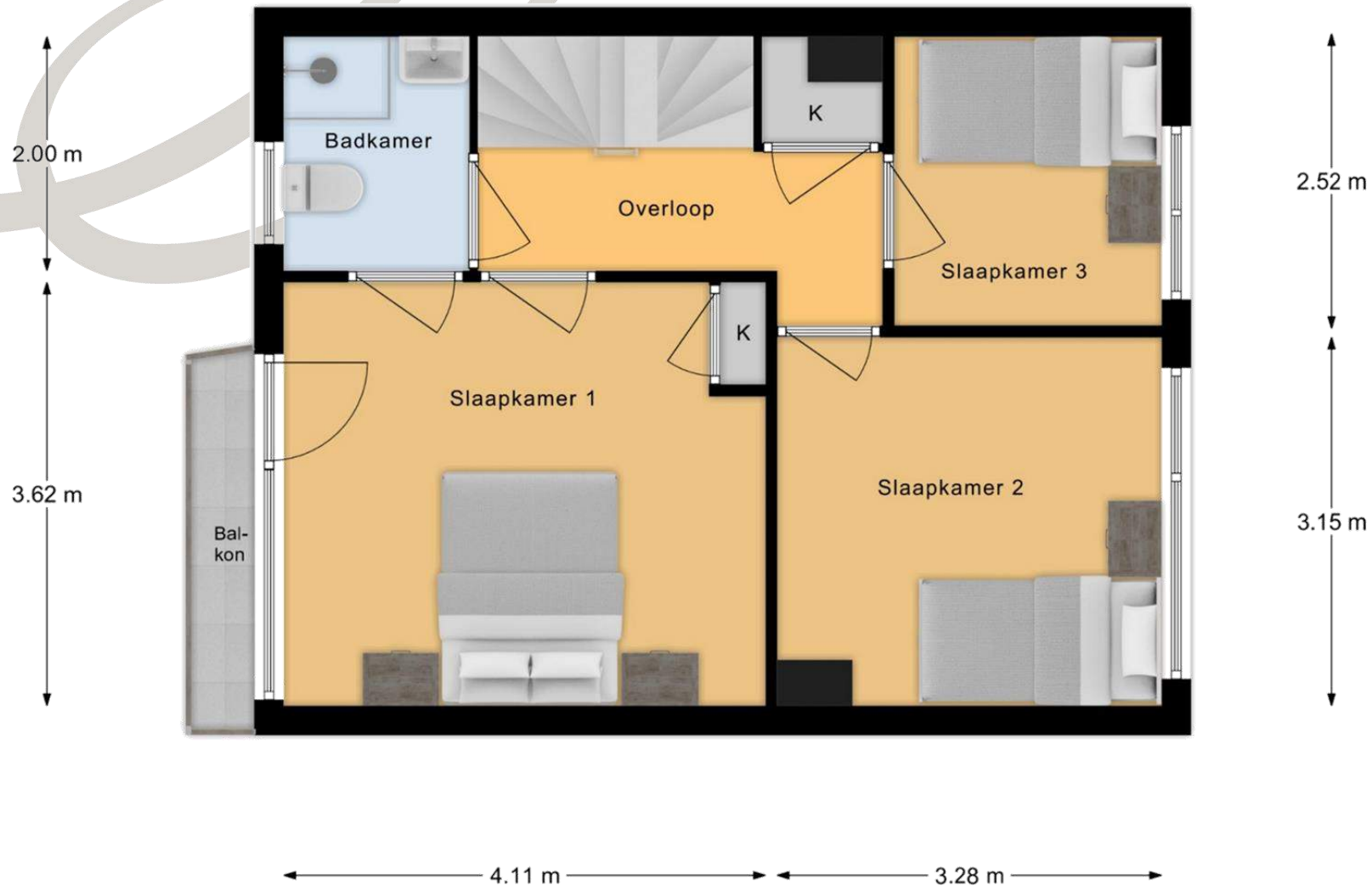
Slaapkamer 4 met
licering



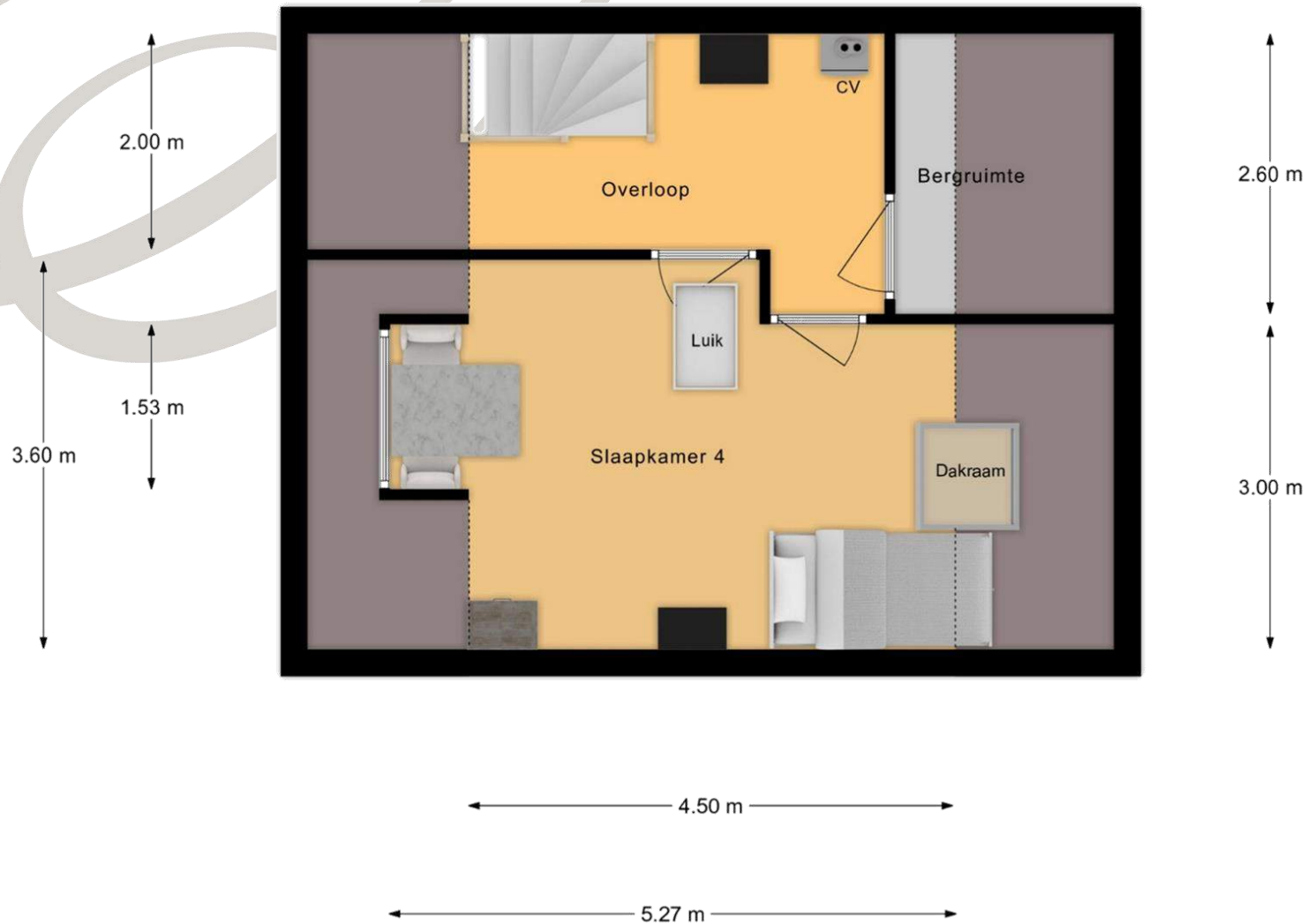
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

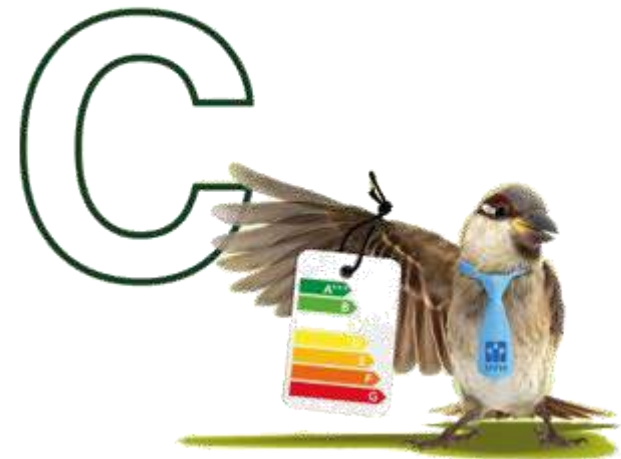


TWEEDE VERDIEPING

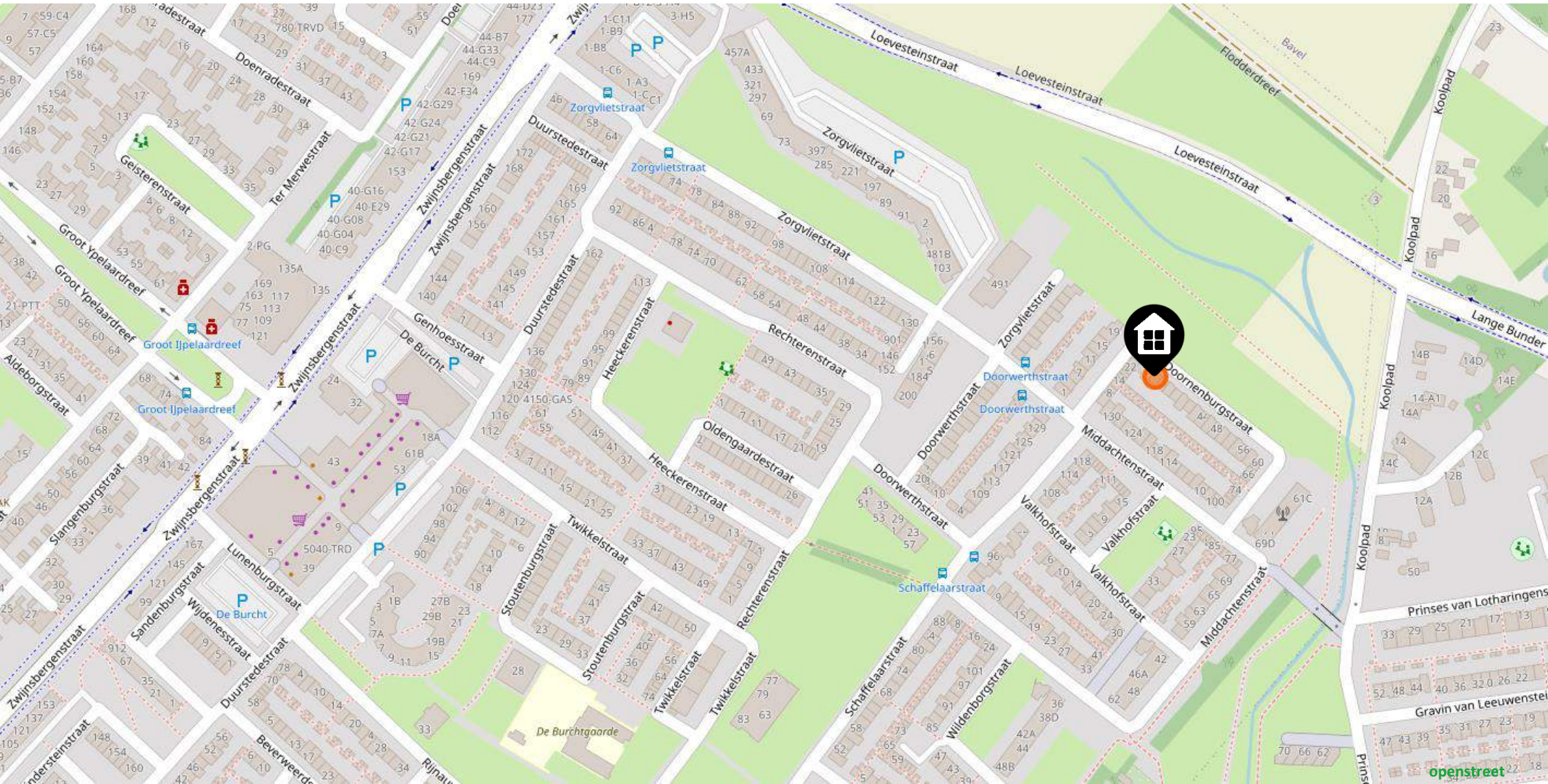


BOUW KWALITEIT

- Energielabel C (geldig tot 11-12-2030)
- De woning heeft 6 zonnepanelen.
- De woning is voorzien van vloerisolatie en kruipruimte isolatie (ca. 2016)
- De woning is gebouwd in spouw en geïsoleerd (ca. 2014).
- De eerste verdiepingvloer is van beton.
- De woning is voorzien van houten kozijnen met uitzondering van 1e verdieping achterzijde (kunststof) en merendeels voorzien van dubbele beglazing.
- De kozijnen van de erker begane grond en de kozijnen inclusief loopdeur van slaapkamer 1^e verdieping aan voorzijde zijn vervangen in 2013 en voorzien van HR++ beglazing.
- Rolluiken begane grond achterzijde en slaapkamer 3.
- Het zadeldak van slaapkamer 4 is geïsoleerd.
- Voor de verwarming en het warme water is een gasgestookte combiketel aanwezig (Nefit Proline (ca. 2015).
- Keuken heeft een close-in boiler uit 2016 voor warm water.
- De meterkast heeft 6 groepen en 1 aardlekschakelaar.
- Glasvezelaansluiting



LOKATIE









KADASTRALE KAART



Adres: Doornenburgstraat 30
4834 NM Breda

Gemeente: Ginneken

Sectie: N

Nummer: 2278

Bestemming: Wonen
(zie ook www.ruimtelijkeplannen.nl)

WONEN IN YPELAAR

De woning is gelegen in de gewilde en geliefde woonwijk Ypelaar in Breda-Zuid met fantastisch vrij uitzicht over het groen.

Op korte afstand bevindt zich het geheel vernieuwde overdekte winkelcentrum De Burcht met een diversiteit aan winkels waaronder supermarkt Jumbo, AH, bakkerij, slager en de Gezonde Tafel. Gezondheidscentrum Ypelaar met een apotheek, huisartsenpost, fysiotherapeut en tandarts liggen ook op steenworpafstand.

Bushaltes, scholen, speelveldjes, sportscholen, zwembad Wolfslaar, kinderboerderij, het Valkeniersplein en het bruisende en gezellige Ginnekenmarktje zijn tevens binnen handbereik. Je kan ook heerlijk wandelen in de prachtige nabijgelegen natuurgebieden aan de zuidkant van Breda, zoals het Mastbos, Ulvenhoutse Bos en het Markdal.

Het centrum van Breda is binnen ca. 12 fietsminuten bereikbaar.

Je kan vrij parkeren en je bent zo op de aansluitingen naar de A27 richting Utrecht en 's Hertogenbosch, de A-58 richting Tilburg en Eindhoven en de A-16 richting Rotterdam.

Ga je vaker met de trein? Ook het vernieuwde Breda CS station ligt op 20 minuten fietsafstand. Tevens zijn er diverse bushaltes in de buurt.

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




DE BURCHTGAARDE
 IEDER L'NIËK, SAMEN ÉËN





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.

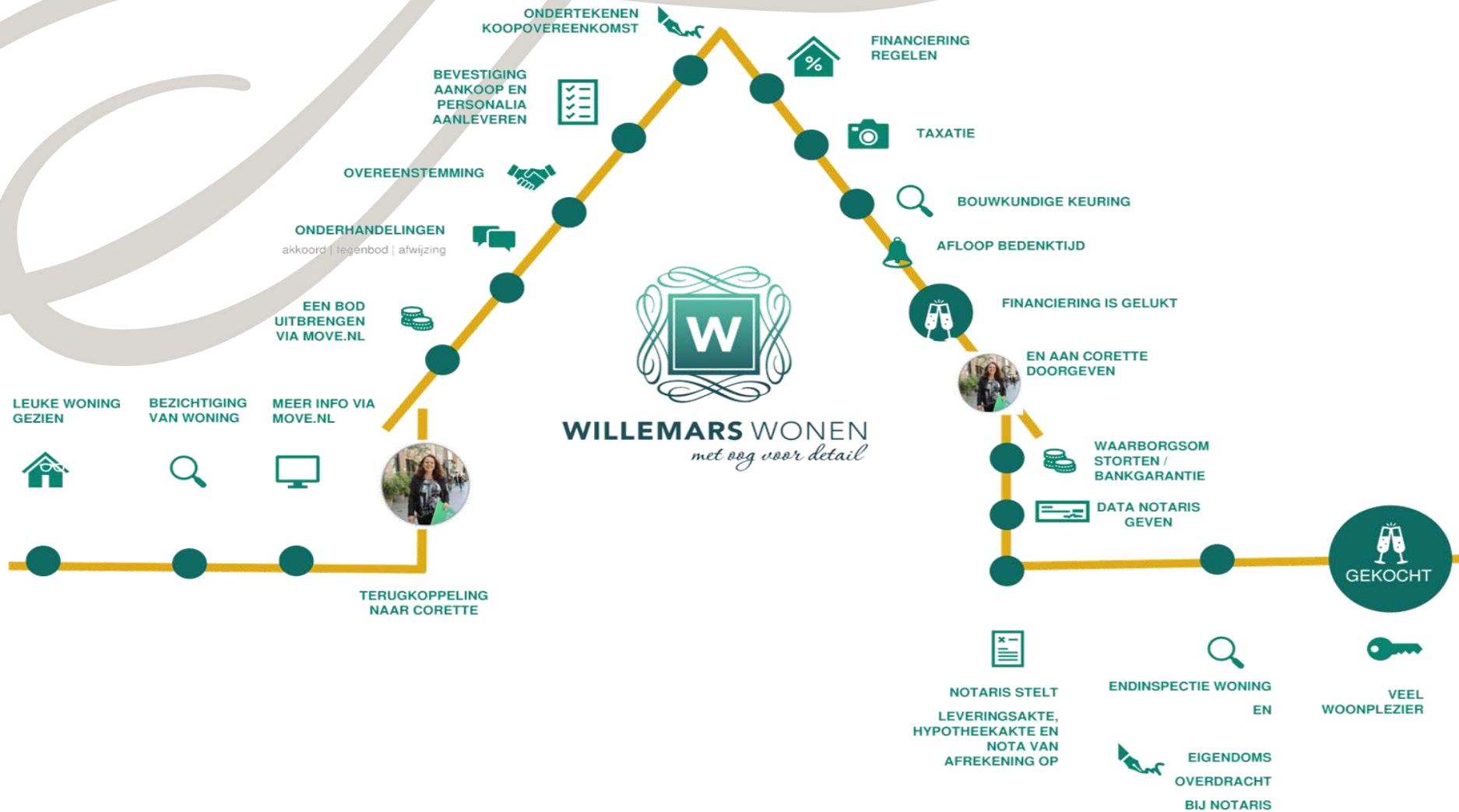
Daarnaast heerlijk genieten van het stadspark Valkenberg.

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. Bel NVM makelaar Corette of stuur een mail.

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 wil je succesvol jouw woning verkopen? Als NVM makelaar en styliste verkoop ik met

oog voor detail uw woning.

Enthousiast en nieuwsgierig?



Bel Corette: 076 888 50 18 of 06 251 16 893

voor een vrijblijvend adviesgesprek op maat



HYPOTHEEKBEMIDDELING

Als koper heeft u misschien een hypotheek nodig.

Ik ken diverse **onafhankelijke** hypotheekadviseurs die samenwerken met diverse banken zodat u een voordelig rentepercentage heeft. Ze staan ze voor kwaliteit en hoge service.

Wilt u weten hoeveel u kunt lenen of maandelijks gaat betalen?
Of misschien wilt u vrijblijvend een second opinion.

Of een NWWI **gevalideerde taxatie** voor jouw financiering nodig?



Bel Corette : 076 888 50 18 of 06 251 16 893

voor meer informatie



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.



AANTEKENINGEN



WILLEMARS WONEN

met oog voor detail

HEILAARPARK 9 | 4814 NJ BREDA

☎ 076 888 50 18 📱 06 251 16 893

info@willemarswonen.nl

WILLEMARSWONEN.NL



vastgoedcert
gecertificeerd