



**IEPENBROEK 9** *Breda*



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



02

KENMERKEN, BUZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN & BOUWKENMERKEN

13

FOTOIMPRESSIE

30

LOCATIE & OMGEVING

39

NA DE BEZICHTIGING

41

ALGEMENE INFO



# KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 580.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

## BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

vrijstaande woning / geschakelde woning

Tuin:

Rondom

Bouwjaar:

1985

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

gratis parkeren straat, op eigen terrein

Aantal slaapkamers:

4

Mechanische ventilatie:

ja

Staat van onderhoud buiten:

goed

## GEbruIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 151 m<sup>2</sup>

Garage:

ca. 20 m<sup>2</sup>

## PERCEEL

518 m<sup>2</sup>

## ENERGIE

Energie label:

B (geldig tot 21 februari 2035)

Verwarming:

stadsverwarming in eigendom

Warm water:

stadsverwarming, dak-, muur- en

isolatie:

vloerisolatie, isolerende (deels HR++)

Zonnepanelen:

beglazing

9 zonnepanelen

# BIJZONDERHEDEN

1. Ruimte voor iedereen – Met een uitgebouwde woonkamer (ca. 60 m<sup>2</sup>), een aparte werkkamer en drie ruime slaapkamers is er plek genoeg voor het hele gezin.
2. Buiten spelen & ontspannen – De grote achtertuin is perfect voor kinderen om veilig te spelen en ouders om te genieten van de rust en privacy.
3. Kindvriendelijke wijk – Gelegen in een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer, omringd door groen en op loopafstand van scholen en speelvoorzieningen.
4. Handige extra's – Een eigen oprit voor meerdere auto's, een bijkeuken, een grote garage en volop bergruimte zorgen voor optimaal wooncomfort.
5. Duurzaam & goed onderhouden – De woning is goed geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.



# BEGANE GROND

## *Entree*

Je komt binnen in de hal met de meterkast, een modern toilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de royale, uitgebouwde woonkamer.

## *Woonkamer*

De woonkamer is ca. 60 m<sup>2</sup> en heeft een lichtkoepel, elektrische haard en een schuifpui naar de tuin. Het heeft een mooie PVC vloer.

## *Open keuken*

De moderne open keuken is voorzien van een eiland met hoekkeuken en diverse inbouwapparatuur. Aangrenzend vind je de praktische bijkeuken.

## *Bijkeuken*

De praktische bijkeuken heeft extra opbergruimte en aansluitingen voor de wasmachine. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de werkkamer en de ruime inpandige garage.

## *Werkkamer*

Werkkamer maar ook handig als hobbyruimte of logeergamer.



# EERSTE VERDIEPING

## *Slaapkamers*

Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De master bedroom is voorzien van een grote kunststof dakkapel met elektrische rolluiken. De tweede en derde slaapkamer zijn eveneens ruim opgezet en licht.

## *Badkamer*

De badkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, wastafel, een tweede toilet en vloerverwarming.



# TWEEDE VERDIEPING

Via een vlioztrap bereik je de ruime bergzolder, ideaal voor het opslaan van seizoenspullen en andere benodigdheden.



# TUIN

## *Voortuin*

Het groen zorgt voor een prettige, natuurlijke uitstraling en extra privacy. De woning heeft een eigen oprit met parkeergelegenheid. De ruime voortuin biedt aan de linkerkant 1 of 2 extra parkeerplaatsen.

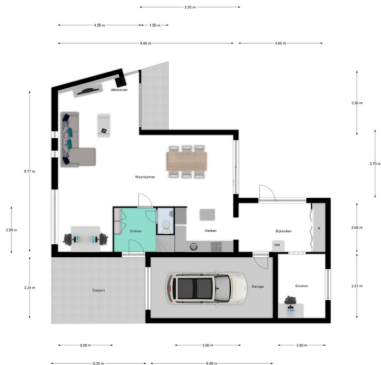
## *Achtertuintuin*

De royale achtertuin is een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven. Dankzij de gunstige ligging heb je hier de hele dag door zon. De tuin is fraai aangelegd met meerdere terrassen, een half overdekt terras, een gazon en diverse soorten sierbeplanting. Ook is er een handige houten tuinberging en een achterom. Kinderen kunnen hier heerlijk spelen terwijl jij ontspant met een kop koffie op het terras.



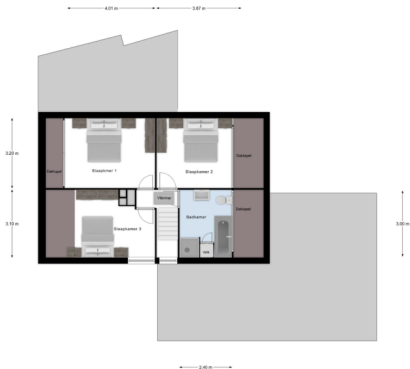
# PLATTEGROND

*Begane Grond*



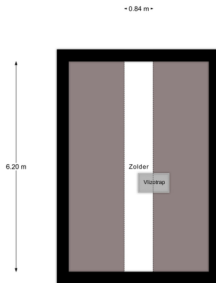
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



# PLATTEGROND

*Tweede verdieping*



# BOUWKENMERKEN

1. Betonnen begane grond en verdiepingsvloeren
2. Stadsverwarming: duurzaam alternatief voor gas
3. Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing
4. Kunststof dakcapellen uit 2003
5. Spouwmuur, vloer- en dakisolatie
6. Meterkast: 8 groepen met aardlekschakeling
7. Mechanische ventilatie
8. 9 zonnepanelen
9. Energielabel B





























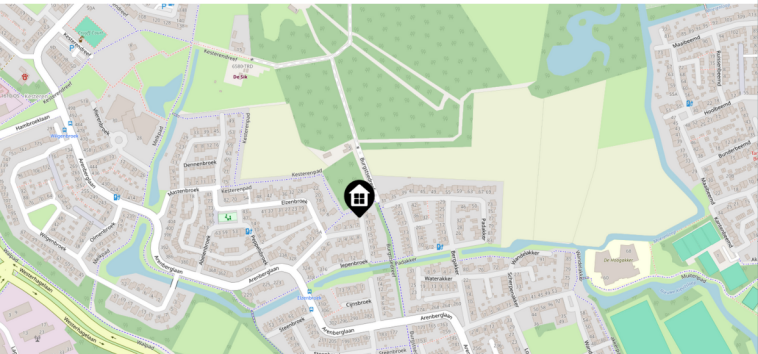








# LOCATIE



# KADASTRALE KAART



**Adres:** Iepenbroek 9 Breda

**Gemeente:** Breda

**Sectie:** H

**Nummer:** 3333

**Bestemming:** Wonen

# WONEN IN HAAGSE BEEMDEN

De woning is gelegen in de kindvriendelijke en groene woonwijk Haagse Beemden. In de wijkstraat 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 donk 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, de Havermarkt en langs de Haven. 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 kleinschalig NVM makelaarskantoor in Breda.

Zoek je:

- ✓ een gedreven, enthousiaste makelaar
- ✓ geen gladde verkooppraatjes maar een eerlijk verhaal
- ✓ met kennis van Bredase woningmarkt?
- ✓ met persoonlijke aandacht
- ✓ en zonder zorgen uw woning met succes verkopen

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

**Bel NVM makelaar Corette Willemars : 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.

## 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.

# 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

## 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 daar 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

