



*Ja voor jouw droomhuis:*

**VLOED 5 BREDA**



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

# KEN MERKEN

Vraagprijs woning: € 375.000,-  
Aanvaarding: in overleg

## BOUW(KWALITEIT)

Type woning: tussenwoning  
Tuin: voor- en achtertuin  
Tuinligging: Zuidoosten  
Garage/Berging: garage inpandig  
Bouwjaar: 1978  
Ligging: in woonwijk  
Parkeren: vrij parkeren  
Aantal kamers: 4  
Aantal slaapkamers: 3  
Mechanische ventilatie: ja  
Staat van onderhoud: normaal

## GEbruIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte: ca. 118 m<sup>2</sup>  
Garage: ca. 14 m<sup>2</sup>  
Dakterras: ca. 24 m<sup>2</sup>  
Inhoud woning: ca. 485 m<sup>3</sup>  
Perceel grootte woning: 137 m<sup>2</sup>

## ENERGIE

Energielabel: C geldig tot 10 februari 2030  
Verwarming/warm water: HR combiketel Intergas (in eigendom 2009)  
Isolatie: Isolerende HR++ beglazing



# BIJZONDER HEDEN

1. Gelegen in gezellige Princenhage op rustige woonlocatie;
2. Instapklare woning met o.a. keuken uit 2020;
3. Eigen oprit en garage;
4. Royale woonkamer met open keuken van maar liefst 11,3 m. lang.
5. Kunststof kozijnen met HR++ beglazing, horren en draai-kiepramen.





# BEGANE GROND

## ENTREE

Hal/entree met de meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer.

## TOILETRUIMTE

Moderne toiletruimte uit 2020 met zwevend toilet.

## WOONKAMER

Royale woonkamer met open keuken van maar liefst 51 m<sup>2</sup> (ca. 4,5 m. x 11,3/9,2 m.) en is voorzien van fijn lichtinval door de grote raampartij en het hoge plafond wat een ruimtelijk effect geeft. De woonkamer heeft een mooie laminaatvloer uit 2020 en moderne kastenwand met onder andere plek voor je TV en cinema set. Als extra eyecatcher is er ook een staande design lichtbalk die we je graag laten zien.

## KEUKEN

Moderne open keuken uit 2020 die is geplaatst in een hoekopstelling met kastenwand en is voorzien van 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, spoelbak, koelkast, vriezer, geïntegreerde vaatwasser en combi-oven.  
Via de keuken heb je toegang tot de garage met wasruimte aan de voorzijde.

















# EERSTE VERDIEPING

Via de open trap kom je op de eerste verdieping met een royale slaapkamer (ca. 4,5 m. x 3,8 m.) met houten vloer. Dit waren voorheen 2 slaapkamers die weer gemakkelijk terug te brengen zijn als je dat wilt.

Daarna via een kleine trap de moderne badkamer (ca. 2,4 m. x 2,1 m.) met een inloopdouche, design wastafelmeubel, hangend toilet en tevens een bidet.

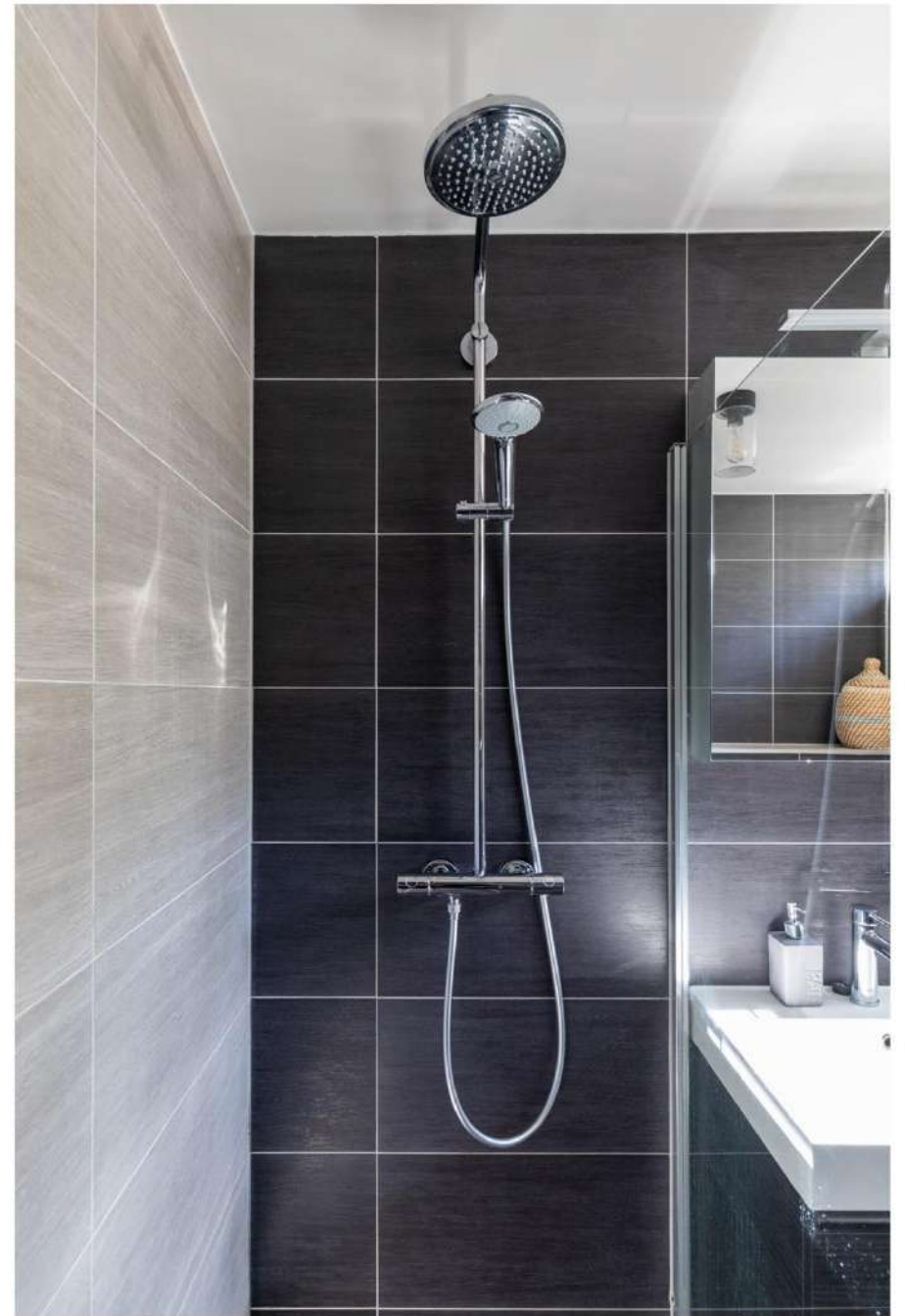
Op de eerste verdieping is ook de toegang van het zonnige dakterras (ca. 4,6 m. x 5,3 m.) aan de achterzijde van de woning en de inpandige berging.





*Slaapkamer 1*



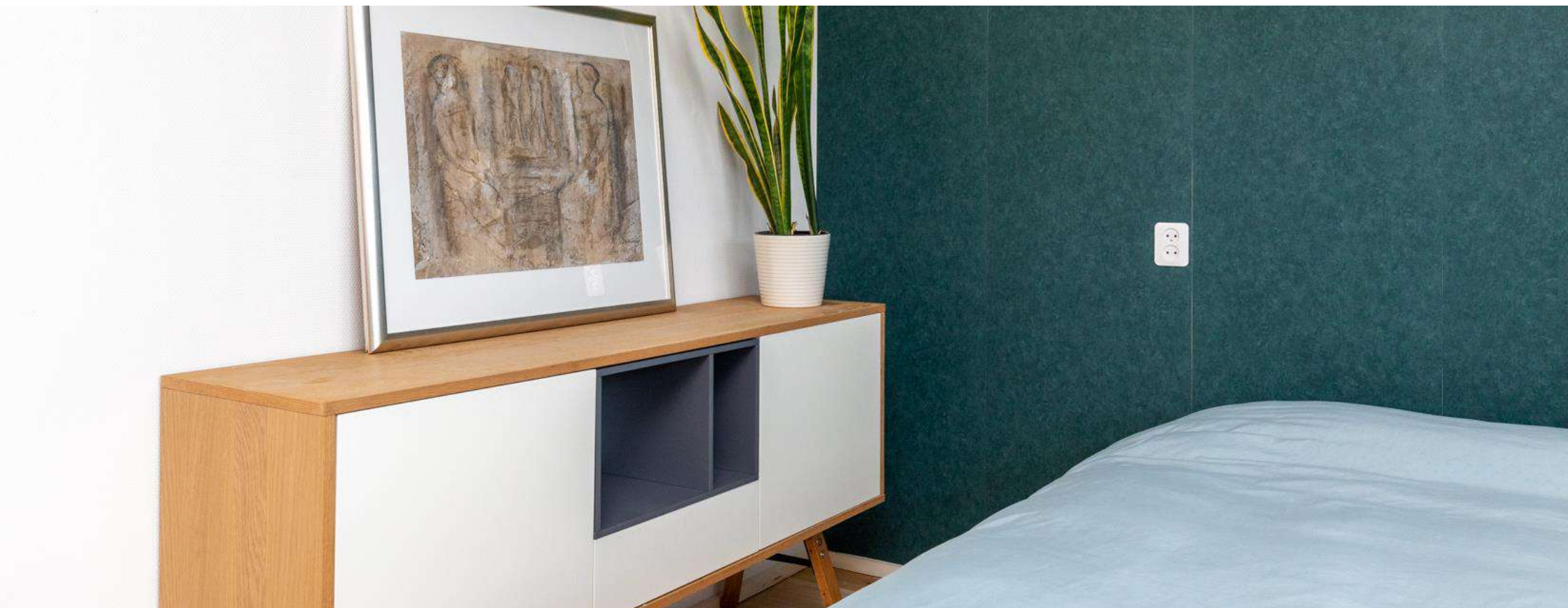




# TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping is de tweede grote slaapkamer (ca. 4,5 m. x 3,8 m.) die gesitueerd is aan de voorkant. Er is ook een kleine extra bergruimte.

Via een kleine trap toegang tot de derde slaapkamer (ca. 2,1 m. x 3,4 m.) en de plek voor de HR CV ketel.





# Slaapkamer 2



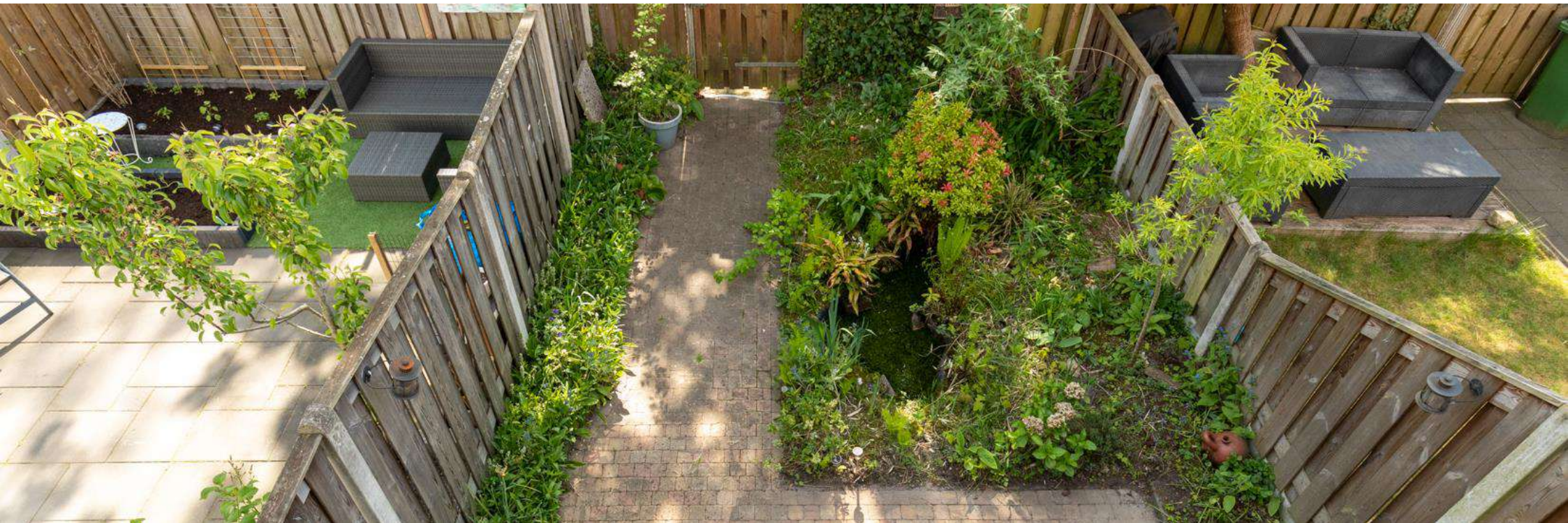
# Slaapkamer 3



# TUIN

Aan de achterzijde van de woning is een gezellige natuurlijk aangelegde tuin met een grote druivenrank die mooi doorloopt over de reling van het dakterras. De tuin is ca. 4,6 m. x 7,3 m. welke ook is te bereiken via een eigen toegang die uitkomt op een wandelpad en parkeerplaatsen aan de achterzijde.

Aan dezelfde kant van de woning is tevens een groot dakterras en beide zijn gelegen op het zonnige Zuidoosten.





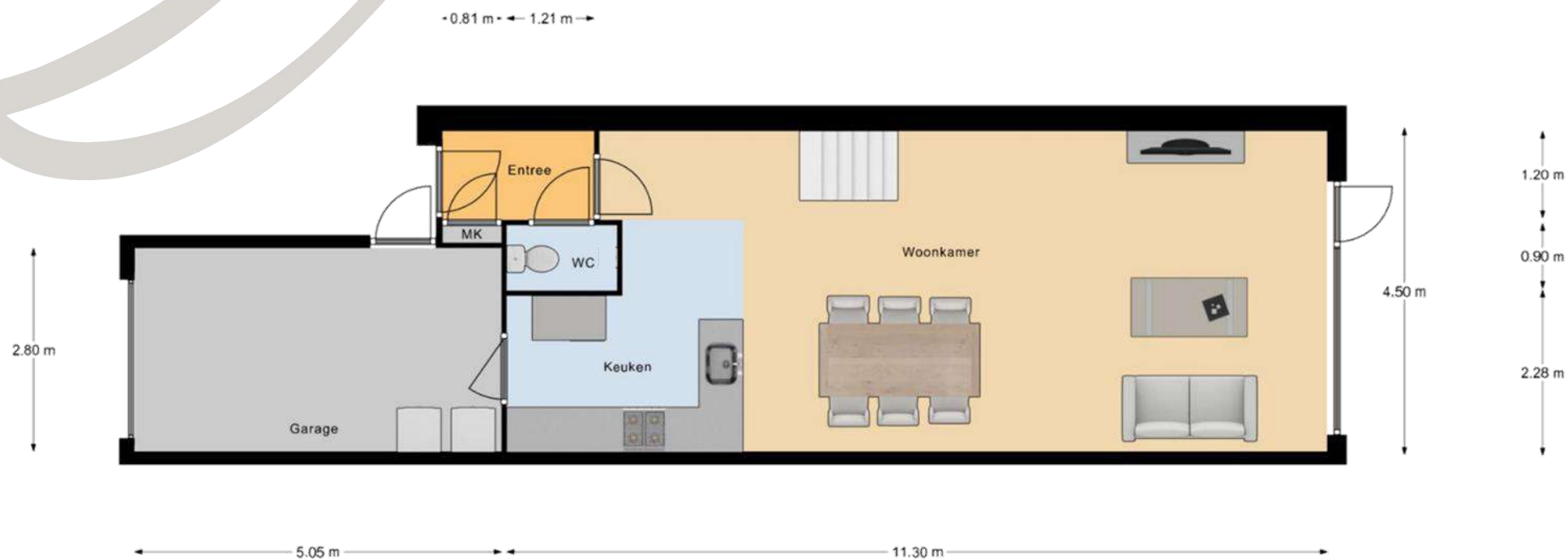
# GARAGE

Via de voor- en zijkant en vanuit de woning zelf kan je de garage (ca. 2,8 m. x 5,0 m.) bereiken. Deze garage is groot genoeg voor een auto, meerdere fietsen, een werkbank plus opbergruimte.

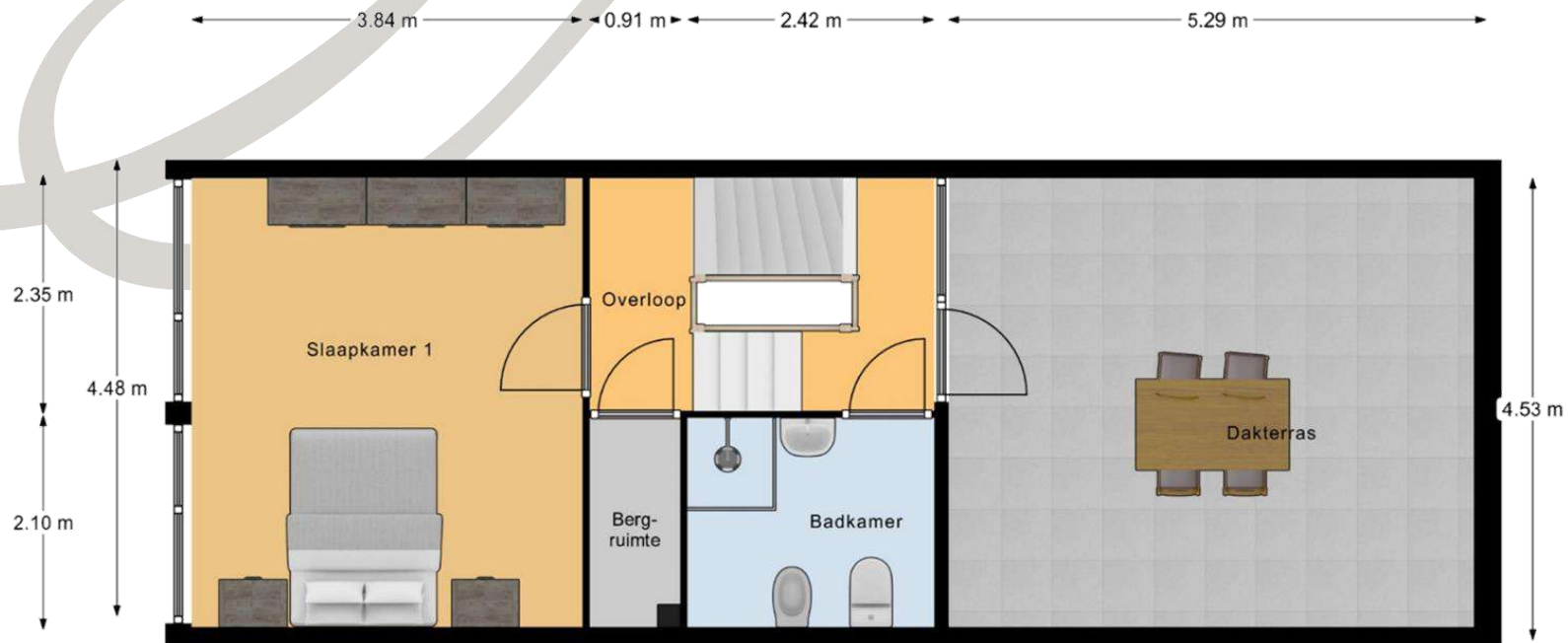
Hier is ook de wasruimte (wasmachine met droger) gecreëerd.



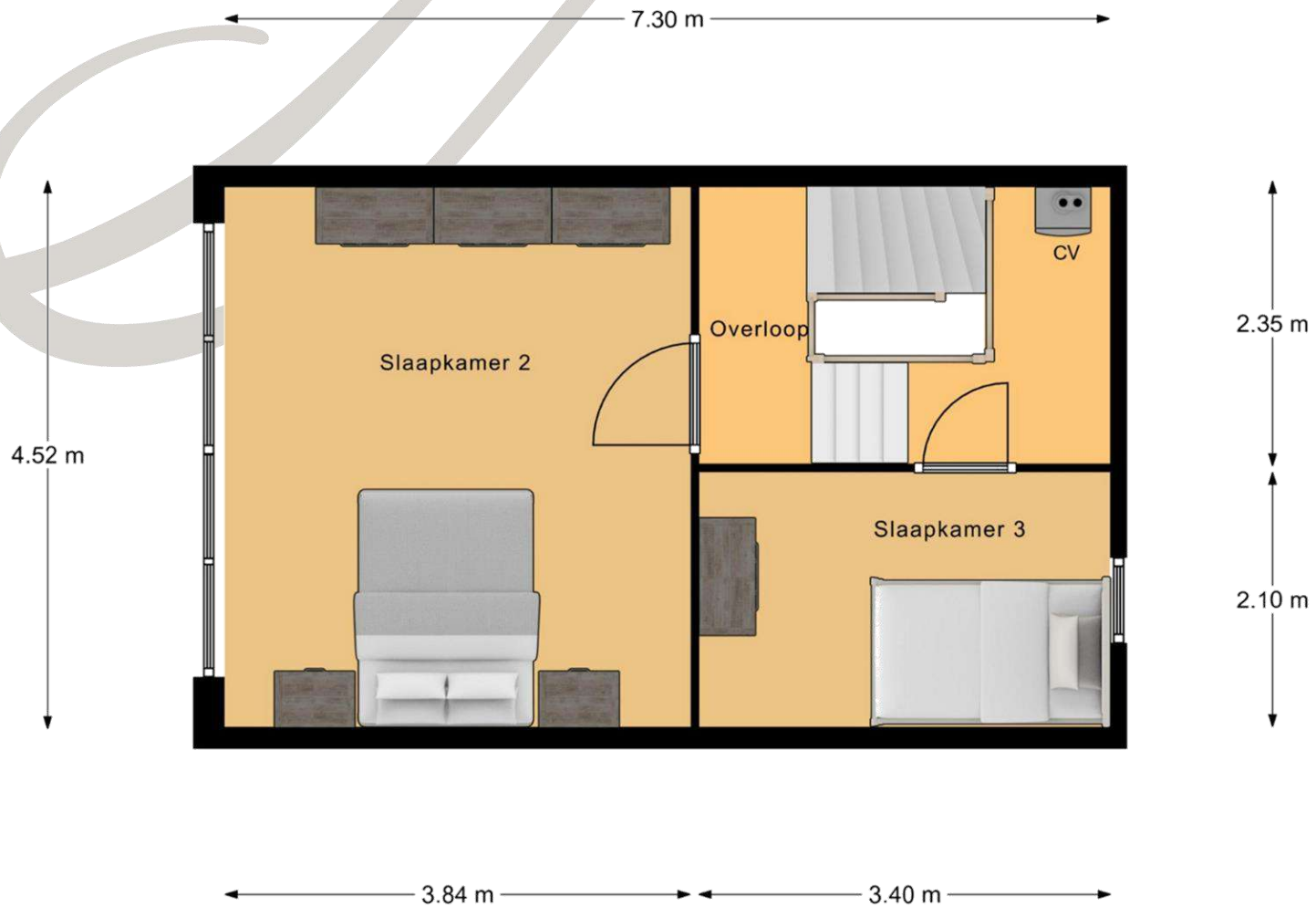
# BEGANE GROND



# EERSTE VERDIEPING

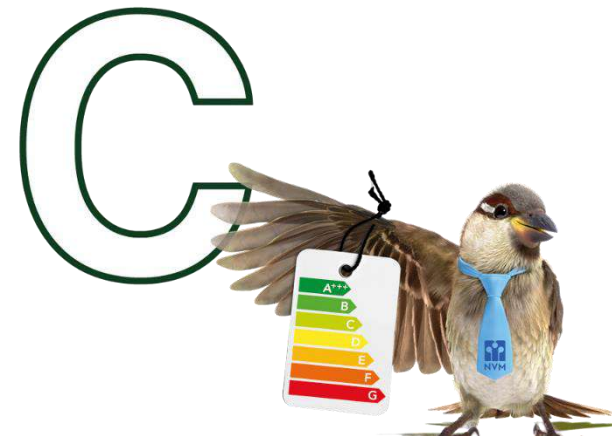


# TWEEDE VERDIEPING

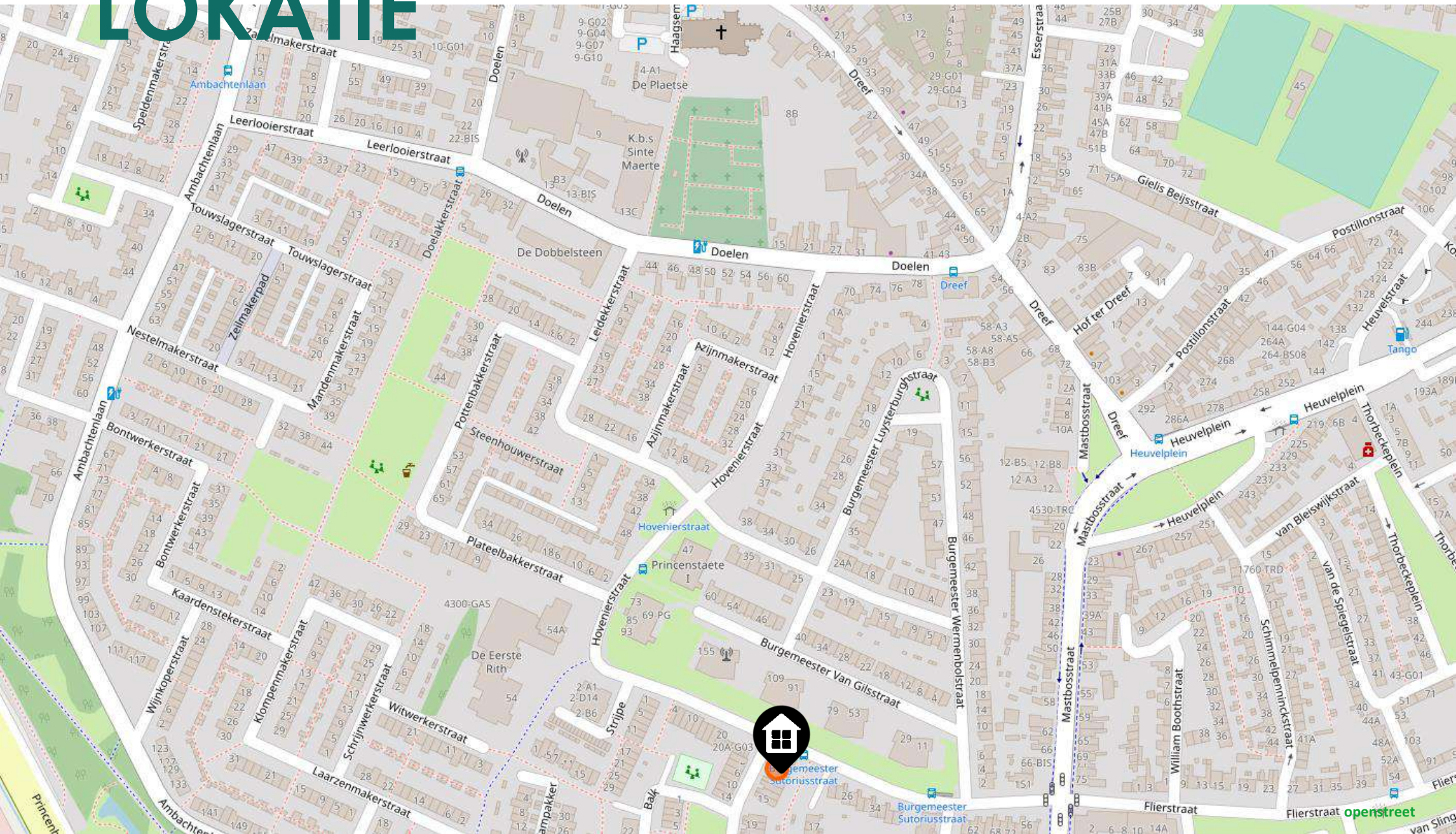


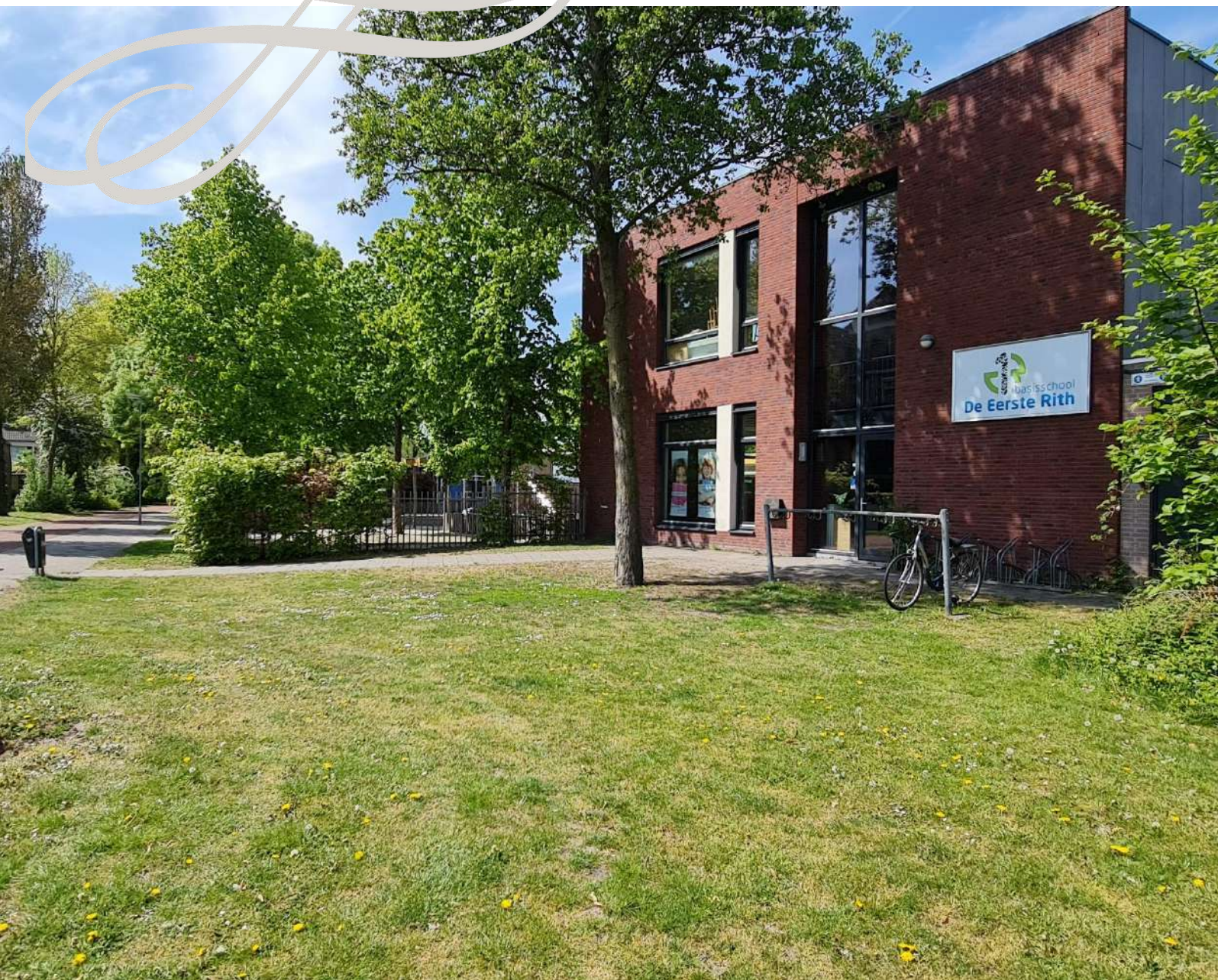
# BOUW KWALITEIT

- Onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met HR++ beglazing, horren en draai-kiepramen uit 2015;
- tuindeur heeft een roldeurhor en rolluik;
- betonnen begane grond en verdiepingsvloeren;
- Energielabel C (geldig tot 10 februari 2030);
- HR combi CV ketel; Intergas uit 2009 (in eigendom)
- mechanische ventilatie-unit vernieuwd en heeft afstandsbediening;
- vernieuwde meterkast met 9 groepen en 3 aardlekschakelaars;
- elektriciteitsaansluiting voor inductiekoken in keuken reeds aanwezig;
- Glasvezelaansluiting;
- Dakbedekking in 2020 vervangen.



# LOKATIE







*Speeltuin Pottenbakkerstraat*



# KADASTRALE KAART



**Adres:** Vloed 5 , 4813 PA Breda

**Gemeente:** Princenhage

**Sectie:** N

**Nummer:** 3068

**Bestemming:** Wonen

(zie ook [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



# WONEN PRINCENHAGE

**Vloed** ligt aan woonerf, op een rustige en mooie locatie in **Princenhage**. In de directe omgeving zijn meerdere speelplekken voor de kleintjes, waaronder aan Pottenbakkerstraat en er lopen meerdere wandelpaden. Om de hoek ligt de basisschool de Eerste Rith. In de directe omgeving zijn ook de basisschool Sint Maerte en middelbare school Markenhage, Orion Lyceum en Michaël college.

Princenhage kent een gezellig dorpsplein met restaurants en er zijn genoeg winkels voor de dagelijkse boodschappen. Binnen 5 minuten fiets je naar Jumbo, Albert Heijn en diverse delicatessenwinkels. Je kan ook naar het geheel vernieuwde Dr. Struyckenplein waar diverse winkels zijn.

Binnen 14 minuten sta je met je fiets op de Grote Markt in de binnenstad of het Ginnekenmarktje. Winkelen, terrasje pakken of uiteten.

Vanuit Princenhage zit men op loop-en fietsafstand in het buitengebied zoals het Mastbos, Turfvaart, het Markdal en De Rith. Om de hoek is een goede busverbinding naar het stadscentrum en het NS station.

Het is ook uitstekend gelegen ten opzichte van de uitvalswegen naar Rotterdam (A16), Tilburg/Eindhoven (A58) en 's Hertogenbosch (A59).

Een hele fijne plek dus om te leven en te wonen.







# 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.

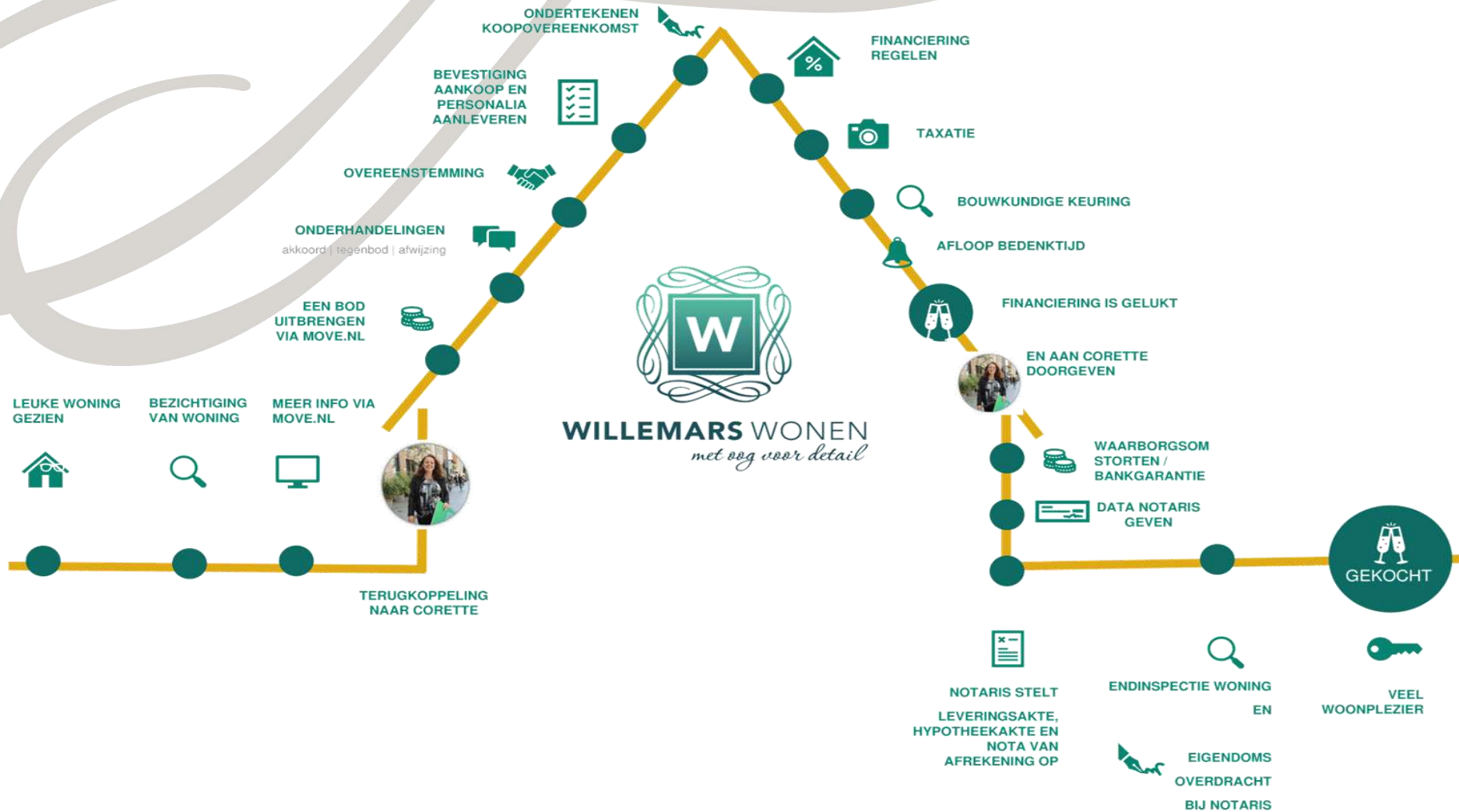
Daarnaast heerlijk genieten van het stadspark Valkenberg.

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*



**vastgoedcert**  
gecertificeerd

# 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 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 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.



# WILLEMARS WONEN

*met oog voor detail*

HEILAARPARK 9 | 4814 NJ BREDA

☎ 076 888 50 18 📱 06 251 16 893

[info@willemarswonen.nl](mailto:info@willemarswonen.nl)

WILLEMARSWONEN.NL

