



WILLEM BARENDZSTRAAT 49

Breda



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN & BOUWKENMERKEN

13

FOTOIMPRESSIE

33

LOCATIE & OMGEVING

40

NA DE BEZICHTIGING

42

ALGEMENE INFO



KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 435.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

hoekwoning

Tuin:

zuid

Bouwjaar:

1949

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

gratis parkeren straat

Aantal slaapkamers:

4

Mechanische ventilatie:

ja

Staat van onderhoud buiten:

goed

GEbruIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 109 m²

Berging:

ca. 6 m²

PERCEEL

219 m²

ENERGIE

Energie label:

A (geldig tot 1 april 2035)

Verwarming:

HR combi CV ketel Intergas 2013

in eigendom

Warm water:

HR combi CV ketel, Quooker

Isolatie:

dak-, muur- en vloerisolatie, isolerende beglazing (HR, HR++), 8 zonnepanelen

BIJZONDERHEDEN

- 1.- Instapklaar wonen met de sfeer van de jaren '30
- 2.- Riante woonkamer met moderne open keuken
- 3.- Vier slaapkamers en een mooie tuin
- 4.- Centrale ligging in Breda
- 5.- Duurzaam met energielabel A en 8 zonnepanelen



BEGANE GROND

Ruimte en sfeer

De woning straalt meteen charme uit door de voortuin en erker aan de voorzijde. Binnen is het licht, open en strak afgewerkt. De uitbouw (2022) aan de achterzijde zorgt voor een royale woonkamer van maar liefst 11 meter diep! Centraal in de ruimte staat een moderne keuken met kookeiland – de ideale plek voor borrels, ontbijtjes en gezellige avonden. Dankzij de grote tuindeuren verbind je binnen moeiteloos met buiten.

Luxe keuken uit 2022 met kookeiland en van alle gemakken voorzien. Bora inductiekookplaat met interne afzuiging, veel werkruimte, Quooker, koel-vriescombinatie, combimagnetron en vaatwasser.

Lekker warme voeten door pvc visgraatvloer met vloerverwarming en vloerisolatie op de begane grond.

Modern toilet bij de entree.



EERSTE VERDIEPING

3 slaapkamers en badkamer

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, allemaal voorzien van een mooie laminaatvloer en dubbel glas.

Slaapkamer 1: 3,0 x 3,9

Slaapkamer 2: 3,0 x 3,0

Slaapkamer 3: 2,0 x 2,4

De badkamer is compact en functioneel.



TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is verrassend ruim en licht dankzij de dakkapel en 2 dakramen. Hier ligt een fijne vierde slaapkamer, perfect als ouderslaapkamer, werkkamer of logeerkamer.

Er is efficiënt gebruik gemaakt van de ruimte door extra kasten onder de dakvlakken en een mooie kast met werkblad voor je wasmachine en droger.



TUIN

Buitenleven in je tuin

De zonnige achtertuin ligt heerlijk vrij en is ingericht met een terras, grasveld en een zonnescherm voor warme dagen.

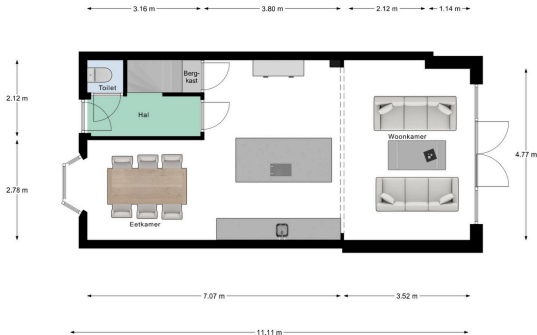
Achter in de tuin vind je een overkapping – ideaal als loungeplek, hobbyruimte, buitenkeuken of je motor.

En dankzij de berging en achterom is ook praktisch gemak goed geregeld.



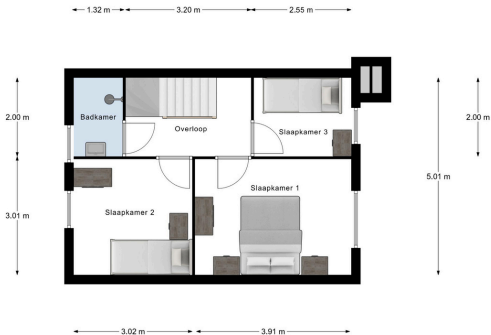
PLATTEGROND

Begane Grond



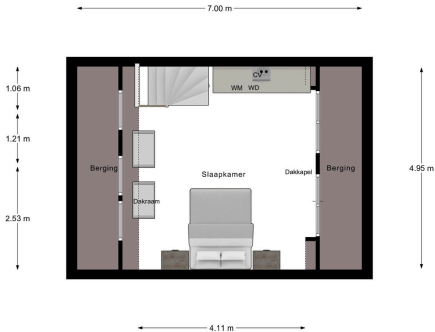
PLATTEGROND

Eerste verdieping



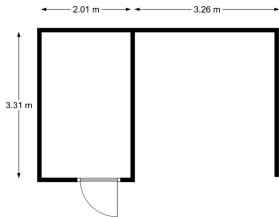
PLATTEGROND

Tweede verdieping



PLATTEGROND

Berging



BOUWKENMERKEN

1. Vloerverwarming begane grond
2. Quooker
3. Combi HR CV ketel Intergas 2013 voor warm water en verwarming
4. Houten kozijnen met dubbel glas (HR of HR++), dakkapel en erker onderhoudsvriendelijk kunststof
5. Vloerisolatie (2022)
6. Dakisolatie (2019)
7. Spouwmuurisolatie
8. Meterkast: 11 groepen, kookgroep en 3 aardlekschakelaars
9. 8 zonnepanelen elk 405 Wp uit 2022
10. Uitbouw 2022, overkapping 2020, dakkapel 2019
11. Schilderwerk buiten 2024
12. Betonnen 1e verdiepingsvloer, houten 2e verdiepingsvloer
13. Energielabel A (geldig tot 1 april 2035)



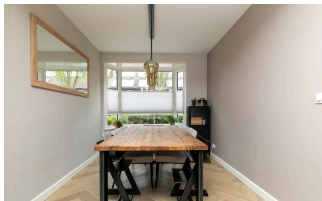
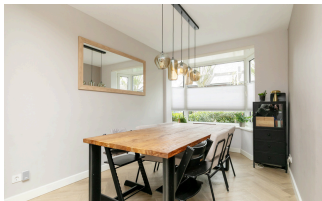




















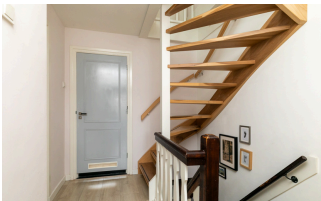










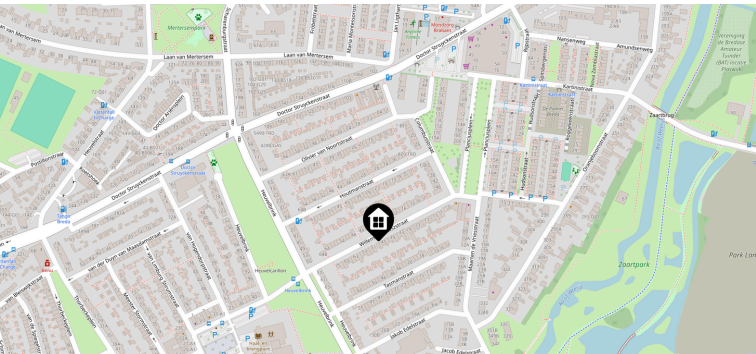








LOCATIE



KADASTRALE KAART



Adres: Willem Barendsstraat 49 Breda

Gemeente: Breda

Secfie: I

Nummer: 5666

Bestemming: Wonen

WONEN IN HEUVEL

Heuvel: comfortabel en compleet wonen

Heuvel is een veelzijdige wijk nabij het centrum van Breda, waar je prettig woont in een combinatie van karakteristieke straten, moderne woonvoorzieningen en een praktische ligging. De wijk heeft een stedelijk karakter, maar is overzichtelijk en toegankelijk voor jong en oud.

Dr. Struyckenplein als levendig middelpunt

Het Dr. Struyckenplein vormt het hart van de wijk. Hier vind je een breed aanbod aan winkels voor je dagelijkse boodschappen, waaronder een Jumbo, een Lidl, Kruidvat, een warme bakker en Zeeman. Dit plein maakt van Heuvel een praktische en toegankelijke wijk voor alledaags gemak.

Groen en ontspanning dichtbij

Voor wie graag de natuur opzoekt, liggen Zaaarpark en kleinere plantsoenen op korte afstand. Of je nu een rondje wilt wandelen, met de kinderen wilt spelen of gewoon even buiten wilt zijn – in en rond Heuvel is daar alle ruimte voor.

Handige voorzieningen in de buurt

Naast de winkels biedt Heuvel ook scholen, kinderopvang en sportmogelijkheden.

Goede bereikbaarheid

Heuvel is uitstekend bereikbaar met de auto via de zuidelijke rondweg van Breda, die aansluit op de A27 of Ettensebaan naar A16 en A58. Ook met het openbaar vervoer ben je snel in het centrum van Breda of op het station, dankzij meerdere buslijnen die door de wijk rijden.





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

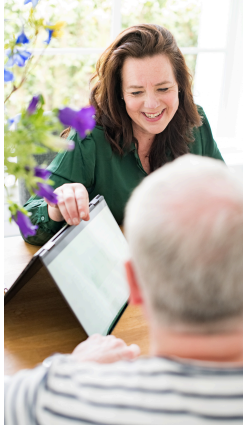
Willemars Wonen is een kleinschalig NVM makelaarskantoor in Breda.

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 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

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