



*Ga voor jouw droomhuis:*

**SERINGENLAAN 38 BREDA**



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

# KEN MERKEN

Richtprijs woning: € 365.000,-  
Aanvaarding: in overleg

## BOUW(KWALITEIT)

Type woning: 2-1 kap woning  
Tuin: voor- en achtertuin  
Tuinligging: Oosten  
Garage/Berging: garage  
Bouwjaar: 1964  
Ligging: in woonwijk, tegenover groenstrook  
Parkeren: vrij parkeren in de straat  
Aantal kamers: 5  
Aantal slaapkamers: 4  
Mechanische ventilatie: nee  
Staat van onderhoud: goed

## GEbruIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte: ca. 92 m<sup>2</sup>  
Overige inpandig: ca. 15 m<sup>2</sup>  
Garage: ca. 17 m<sup>2</sup>  
Inhoud woning: ca. 395 m<sup>3</sup>  
Perceel grootte woning: 269 m<sup>2</sup>

## ENERGIE

Energielabel: D geldig tot 25 maart 2032  
Verwarming/warm water: VR combi ketel Vaillant uit 2012 (in eigendom)  
Isolatie: dak-, muur-, vloerisolatie, isolerende beglazing



# BIJZONDER HEDEN

1. Mooi gelegen aan laan met bomen.
2. Ruime oprit met garage en vliering.
3. 4 slaapkamers.
4. Centraal gelegen: op loopafstand van basis- en middelbare scholen (KBS de Boomgaard, Markenhage), speelveldjes, diverse winkels, waaronder winkelcentrum Tuinzigt en Stada Stores) en overige voorzieningen.
5. Op fietsafstand van het centrum en het CS Breda Centraal.
6. De verbinding met uitvalswegen waaronder A16 en A58 en A59 is uitstekend.







# BEGANE GROND

## ENTREE

Royale hal/entree met toegang tot provisieruimte inclusief meterkast, de toiletruimte, de vaste trap naar eerste verdieping, de gezellige woonkamer en de keuken.

## TOILETRUIMTE

De toiletruimte is betegeld en beschikt over een zwevend toilet en fonteintje.

## WOONKAMER

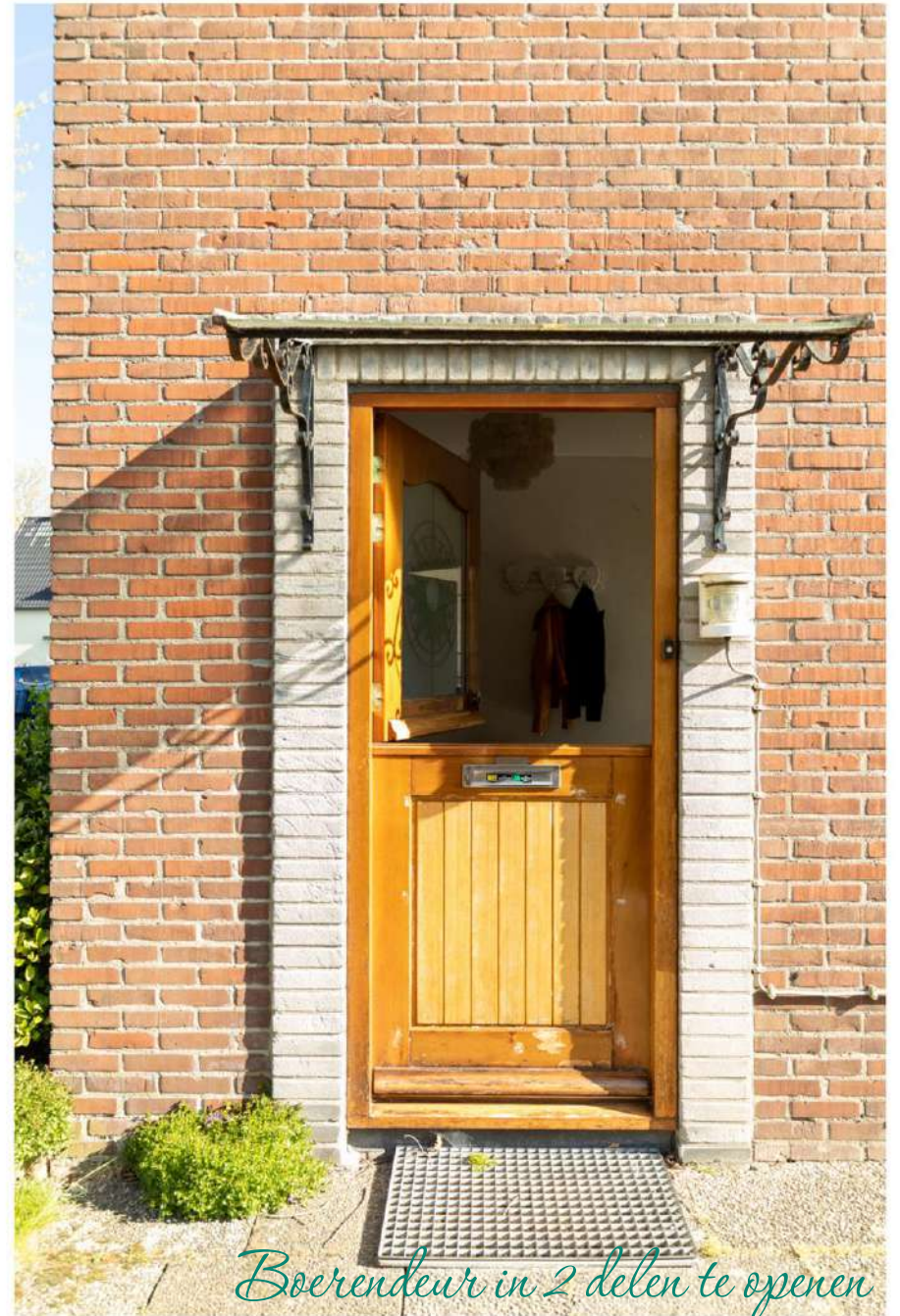
De woonkamer (ca. 3,6 x 7,5 m.) is voorzien van fijn lichtinval door de vele raampartijen en heeft een mooie houten vloer en een rookkanaal met elektrische haard. Aan de voorzijde heb je mooi uitzicht op een breed grasveld met bomen en door de ligging van de voortuin heb je weinig inblik. Aan achterzijde toegang tot tuin.

## KEUKEN

Aan de achterzijde is de keuken (ca. 2,5 x 3,0 m.) De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van diverse apparatuur waaronder inductiekookplaat (Bosch) , afzuigkap, spoelbak, koelkast, vriezer met 3 lades, geïntegreerde vaatwasser (Bosch) en combimagnetron (Bosch). Hier bevindt zich ook de wasmachine-aansluiting.

Via de keuken heb je toegang tot de achtertuin.





*Boerendeur in 2 delen te openen*











# TUIN

De voortuin ligt op het westen en is voorzien van borders met vaste beplanting.

De achtertuin ligt op het oosten. Je kunt in de tuin genieten van de zon tot laat in de middag door de lage bebouwing eromheen en biedt tevens voldoende schaduw op warme zomerse dagen.

In de stenen garage kun je eenvoudig je fietsen, tuinspullen, tuinmeubels en stoelkussens opbergen. Of klussen.

Het fijne is ook dat je geen directe over- en achterburen hebt die in je tuin kunnen kijken. Hierdoor heb je zowel aan de voor- als aan de achterkant privacy.







# EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot 4 slaapkamers en badkamer en bergzolder.

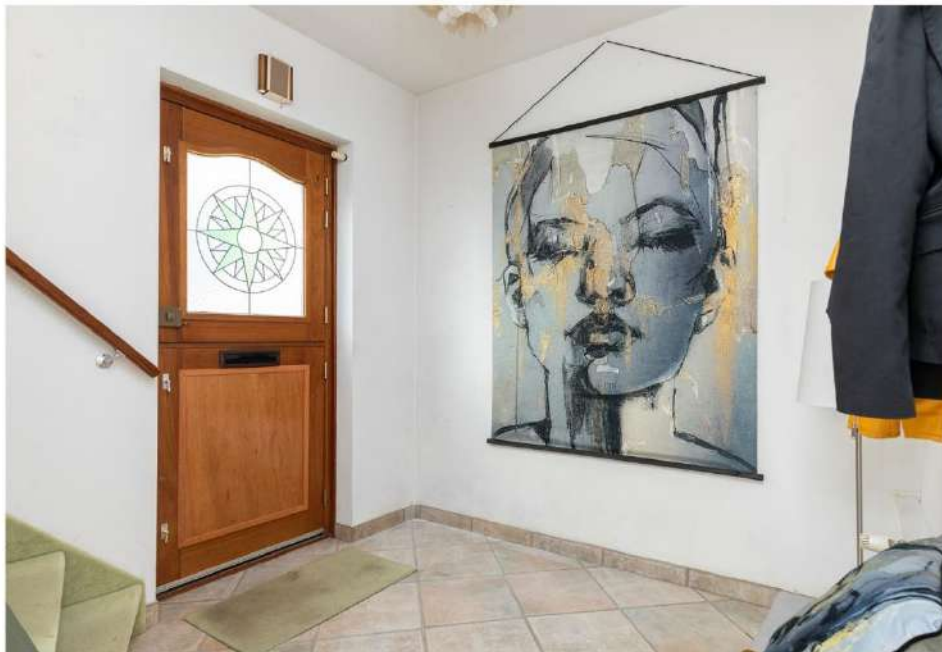
## SLAAPKAMERS:

- Slaapkamer I (ca. 3,5 x 3,5 m.) ligt aan de voorzijde en is voorzien van isolerende beglazing, laminaat en gestuukte muren.
- Slaapkamer II (ca. 3,5 x 4,0 m.) ligt aan de achterzijde en is voorzien van isolerende beglazing, laminaat en gestuukte muren.
- Slaapkamer III (ca. 2,5 x 2,6 m.) ligt aan de achterzijde en is voorzien van isolerende beglazing, laminaat en gestuukte muren.
- Slaapkamer IV (ca. 2,5 x 2,1 m.) ligt aan de voorzijde en is voorzien van isolerende beglazing, laminaat, gestuukte muren

## BADKAMER:

Neutrale badkamer van ca. 1,4 x 1,6 m. met een douche, toilet, wastafel en designradiator.







*Slaapkamer 1*



WILLEMARS WONEN  
*with eye for detail*





*Slaapkamer 4*



# TWEEDE VERDIEPING

Via vlizotrap te bereiken overloop met toegang tot de zolderkamer met opstelplaats van HR combi CV ketel en dakraam.

Als je een vaste trap plaatst kun je deze bijvoorbeeld als hobbykamer gebruiken. Je kan ook een dakkapel plaatsen als je nog meer ruimte wilt.



# GARAGE

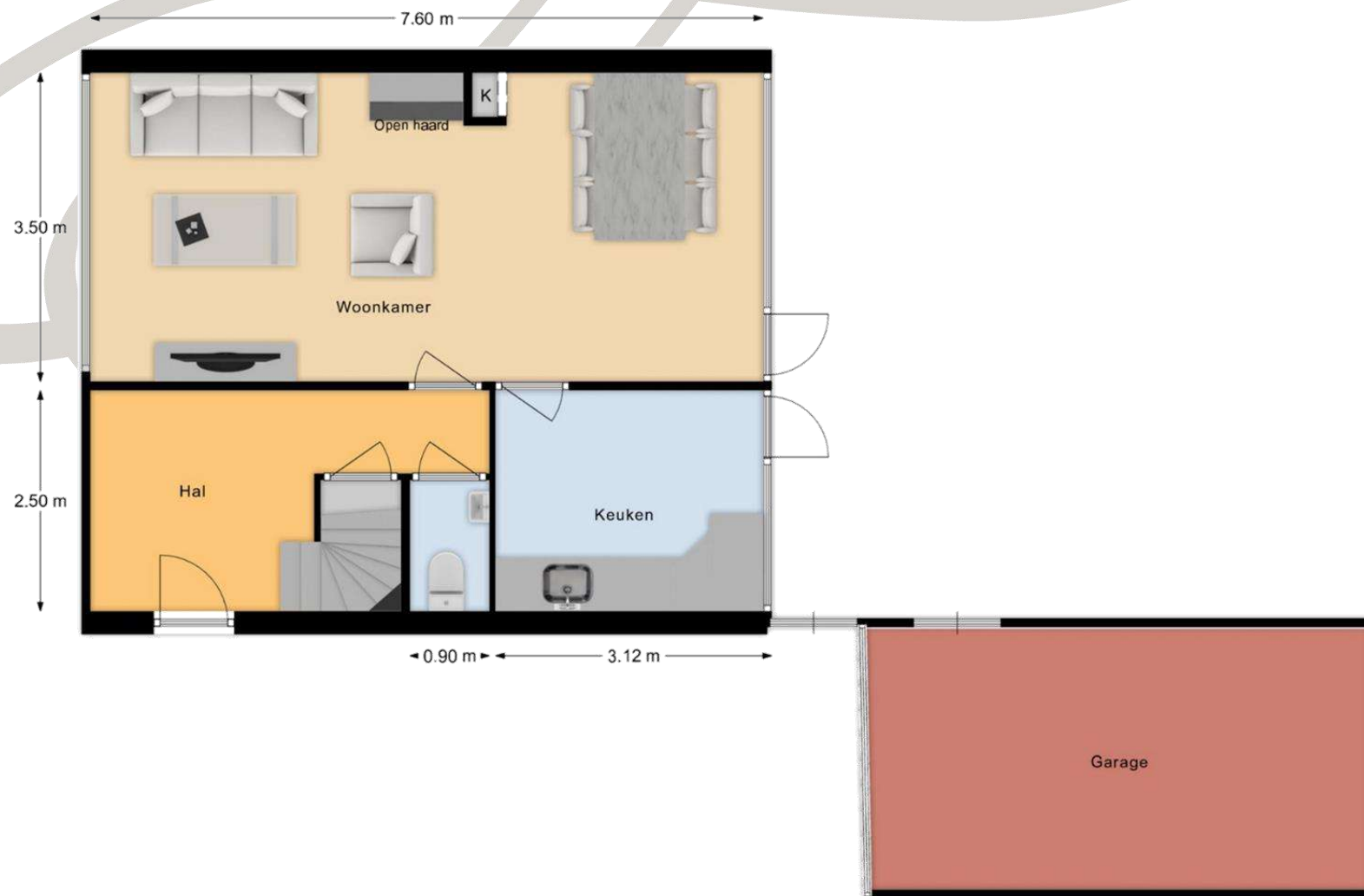
Vanuit de voorkant en de achtertuin bereik je de garage (ca. 3,0 x 5,8 m.) met roldeur en bergzolder. Door de extra bergzolder heb je voldoende opbergruimte.

Er is voldoende ruimte om je auto op de royale oprit voor de garage te parkeren en biedt zelfs de mogelijkheid tot het parkeren van twee auto's.

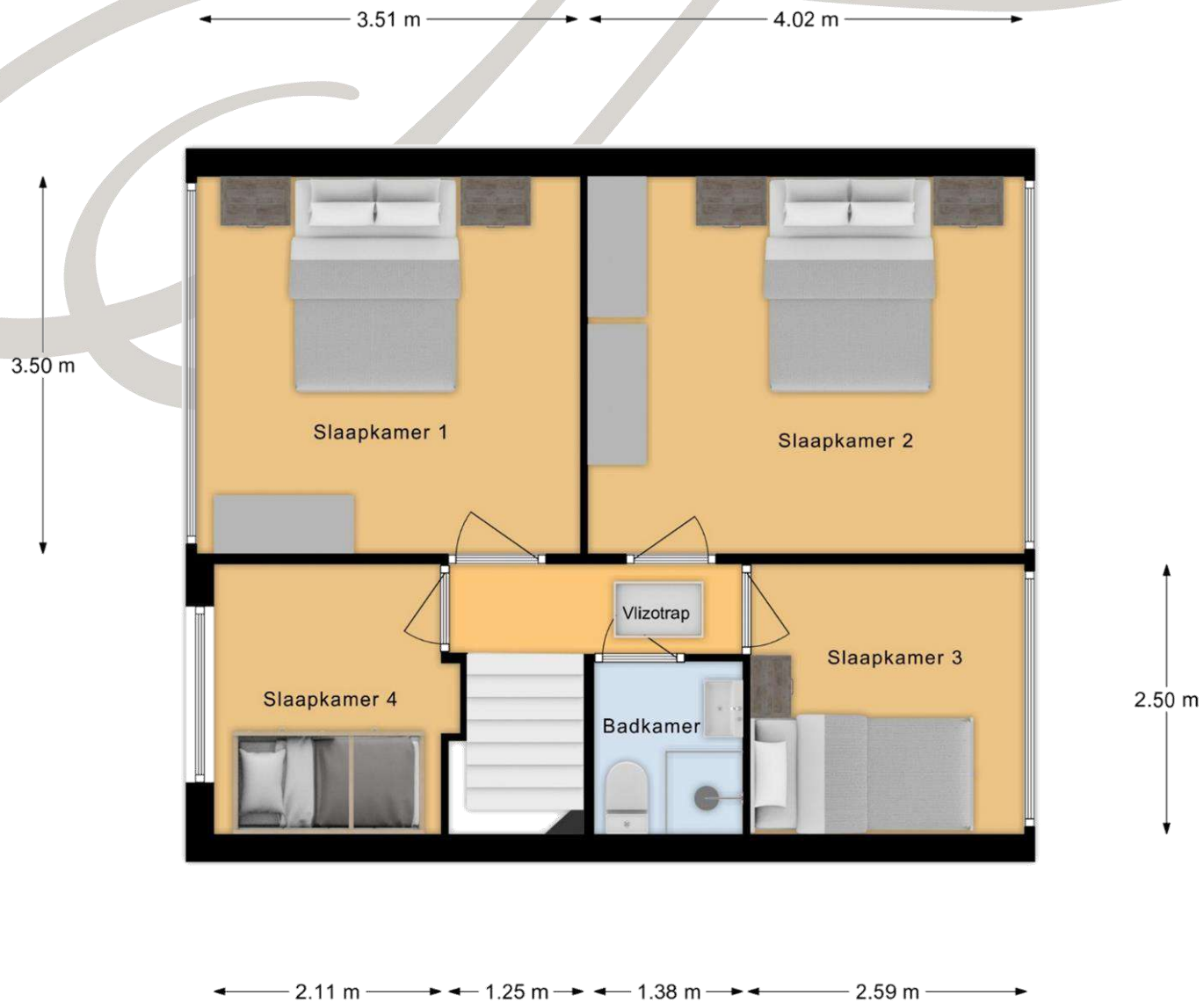
Naast de garage is een extra poort waardoor je ook buitenom de achtertuin kan bereiken.



# BEGANE GROND

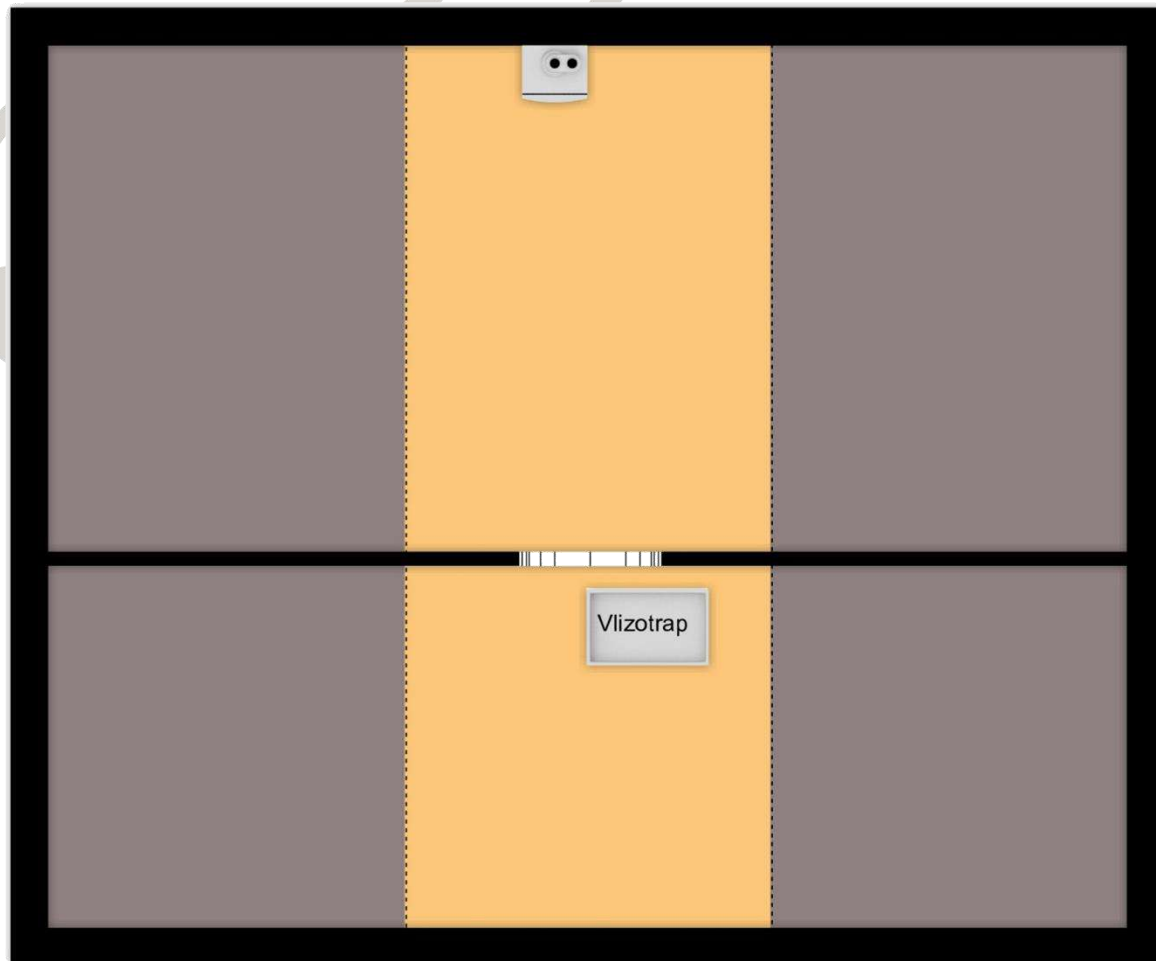


# EERSTE VERDIEPING



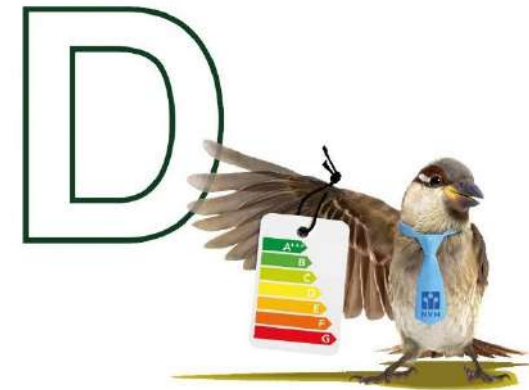
# TWEEDE VERDIEPING

← 2.50 m →



# BOUW KWALITEIT

- Houten kozijnen met isolerende (dubbele) beglazing
- Na-isolatie van vloer begane grondvloer, spouwmuren en dak
- Energielabel D
- Begane grond: woonkamer houten vloer met kruipruimte, eerste verdieping betonnen vloer en 2e verdieping houten vloer
- Gestuukte muren
- Meterkast: vernieuwd, 7 groepen, kookgroep voor inductiekookplaat, 2 aardlekschakelaars
- VR combi CV ketel: Vaillant (eigendom 2012)
- Zonnewering





# KADASTRALE KAART



**Adres:** Seringenlaan 34  
4814 JZ Breda

**Gemeente:** Breda

**Sectie:** E

**Nummer:** 5048

**Bestemming:** Wonen

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

# WONEN IN TUINZIGT

Seringenlaan is een mooie laan met bomen op de rand van Tuinzigt en Westerpark, in het westen van Breda. In de straat en directe omgeving is het vrij parkeren.

Er zijn diverse speelgelegenheden voor kinderen op loopafstand. Op korte afstand zijn basisscholen, middelbare scholen en kinder- en naschoolse opvang.

Op ca. 450 m. is het overdekte winkelcentrum Tuinzigt met divers winkels waaronder Jumbo, warme bakker, slager, Read Shop, Wibbra, apotheek en een kapper.

In de omgeving zijn sportvoorzieningen, woonboulevard XXL, NAC stadion, Stada Stores met Jumbo Foodmarkt en Action, winkelcentrum Tuinzigt, gezellige Haagse markt en het Liesbos aanwezig.

Met de fiets ben je zo in het centrum van Breda (5 minuten). Genieten van cultuur, winkelen en/of uitgaan.

De woning ligt gunstig ten opzichte van diverse uitvalswegen richting Rotterdam, Antwerpen (A16), Utrecht (A27), Eindhoven en Bergen op Zoom (A58).

Ga je vaker met de trein? Ook het [vernieuwde Breda CS station](#) ligt op fietsafstand. Tevens zijn er diverse bushaltes in de buurt.

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



**vastgoedcert**  
gecertificeerd