



Lunetstraat 24 Breda



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN & BOUWKENMERKEN

10

FOTOMPRESSIE

27

LOCATIE & OMGEVING

34

NA DE BEZICHTIGING

36

ALGEMENE INFO

KENMERKEN

Vraagprijs woning:
Aanvaarding:

€ 325.000,- k.k.
in overleg

Bouwkwaliteit

Type woning:
Bouwjaar:
Ligging:
Parkeren:
Aantal slaapkamers:
Mechanische ventilatie:
Staat van onderhoud buiten:

tussenwoning
1943
in woonwijk
gratis parkeren straat
3
nee
redelijk/goed

Gebruiksoppervlakte

Woonoppervlakte:
Berging:

ca. 88 m²
ca. 6 m²

Perceel

100 m²

Energie

Energie label:
Verwarming:
Warm water:
Isolatie:

C (geldig tot 15 januari 2035)
CV ketel Intergas
CV ketel Intergas
dakisolatie, merendeels isolerende beglazing

BIJZONDERHEDEN

1. Karakteristieke jaren 30 tussenwoning
2. Drie slaapkamers
3. Badkamer op de verdieping met toilet
4. Aparte wasruimte op de begane grond
5. Centrale ligging in Breda
6. Uitvalswegen in directe omgeving
7. Ideaal voor starters
8. Starterslening weer beschikbaar vanuit gemeente
9. Subsidie voor isoleren woning voor 2026 vanuit gemeente





WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

4

BEGANE GROND

Begane grond – Licht, ruimte en sfeer

De **woonkamer** voelt direct prettig aan. Dankzij de erker en het grote raam aan achterzijde is dit een lichte, ruime leefruimte met karakter en een warme uitstraling. Een heerlijke plek om thuis te komen.

Via de woonkamer stap je zo de **open keuken** met groot aanrechtblad, volop opbergruimte en fijn lichtinval binnen.

Praktisch en doordacht ingedeeld

Achter de keuken ligt een **aparte wasruimte** op de begane grond. Extra comfortabel en praktisch: geen was in de badkamer of op zolder, maar netjes uit het zicht en direct bereikbaar. En toegang tot de tuin.

De **achtertuin** is onderhoudsvriendelijk aangelegd, beschikt over een stenen berging met elektra en is ook bereikbaar via een achterom. Praktisch voor fietsen en opslag.



1e VERDIEPING

Eerste verdieping – ruim en praktisch

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers:

Slaapkamer 1: ca. 2,3 x 3,7 m. met laminaatvloer

Slaapkamer 2: ca. 3,3 x 3,1 m.

Het fijne is dat de **badkamer** een tweede toilet heeft. Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met een ruime derde slaapkamer en dakkapel. Ideaal als hoofdslaapkamer, werkplek of hobbyruimte.



2e VERDIEPING

Tweede verdieping – extra grote slaapkamer

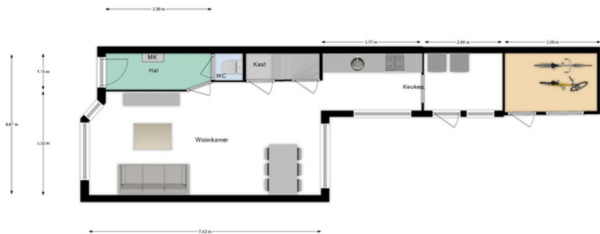
Extra grote slaapkamer met dakkapel. (ca. 4,2 x 3/3,9m.)

Hier is tevens de opstelplaats van HR combi CV ketel (Intergas).



PLATTEGROND

Begane grond

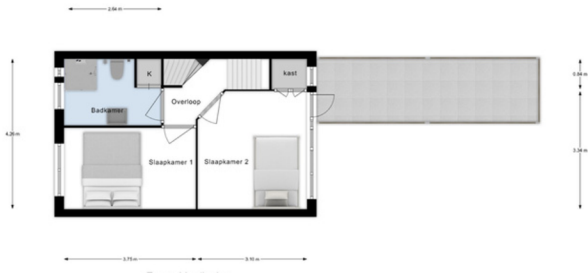


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



PLATTEGROND

Eerste verdieping

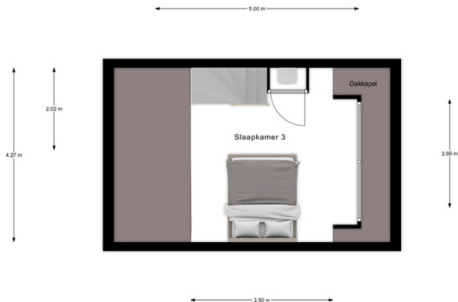


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



PLATTEGROND

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Ze zijn indicatief van aard.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

BOUWKENMERKEN

- Bouwjaar 1943
- Houten kozijnen met mededeels isolerende beglazing (tuindeur enkel glas)
- Rolluiken voor en achterzijde (begane grond en eerste verdieping)
- Betonnen verdiepingvloeren
- Dakisolatie
- HR Combi CV ketel Intergas
- Vernieuwde groepenkast – 6 groepen, 2 aardlekschakelaars
- Energielabel D









WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

14



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

15







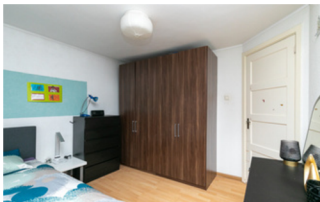
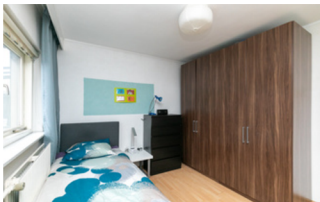




WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

20





Slaapkamer achterzijde



Slaapkamer voorzijde

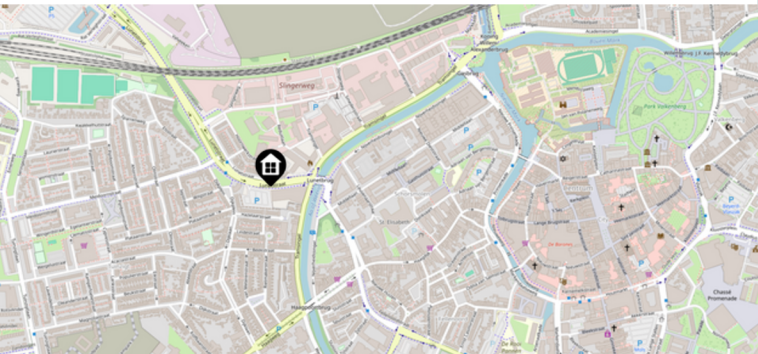








LOCATIE



WONEN IN TUINZIGT

Wonen op een centrale locatie met rust en gemak

Hier woon je dichtbij alles wat Breda aantrekkelijk maakt.

- Binnenstad Breda op korte fietsafstand met de Grote Markt, winkels, horeca en terrassen
- Rat Verlegh Stadion en sportvoorzieningen om de hoek
- Stada Stores en winkelcentrum Tuinzigt vlakbij voor dagelijkse boodschappen
- Scholen en speeltuintjes op loop- en fietsafstand

Uitstekend bereikbaar

- Snelle aansluiting op A16, A27, A58 en A59
- Station Breda op korte afstand

Toekomstbestendige woonomgeving

De wijk is volop in ontwikkeling. De komst van project Lunext geeft de buurt extra uitstraling en versterkt de waarde van deze locatie. (www.lunext.nl)





WILLEMARS WONEN
met oog voor detail



Impresies van Lunextbreda



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.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

32





NA DE BEZICHTIGING



Interesse in de woning? Neem contact met me op.



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

WELKOM BIJ WILLEMARS WONEN

Willemars Wonen is een kleinschalig NVM makelaarskantoor in Breda.

Zoek je:

- ✓ een gedreven, enthousiaste makelaar
- ✓ geen gladder verkooppraatjes maar een eerlijk verhaal
- ✓ met kennis van Bredase woningmarkt
- ✓ met extra aandacht voor optimale presentatie uw huis
- ✓ uitstekend beoordeeld door andere verkopers en beste makelaar regio Breda
- ✓ 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



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

36

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 energimaatschappijen 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 energimaatschappijen.



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

HEILAAPARK 9 | 4814 NJ BREDA (bezoek op afspraak)

T: 076 888 50 18 M: 06 251 16 893

INFO@WILLEMARSWONEN.NL

WWW.WILLEMARSWONEN.NL

