

Thuis
begint hier

— TE KOOP

Dambordje 18

B R E D A



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

Corette Willemars
NVM-makelaar in Breda



TE KOOP

DAMBORDJE 18

BREDA



INHOUD

Wat je in deze brochure vindt

Uw makelaar	3
De woning	4
Bijzonderheden	5
De verdiepingen	6
Bouwkenmerken	10
Plattegronden	11
Foto-impressie	15
De omgeving	40
Wonen in Breda	47
Algemene informatie	48



— UW MAKELAAR

Corette Willemars

WAT JE VAN MIJ MAG VERWACHTEN



Eén contactpersoon voor alles

Van bezichtiging tot sleuteloverdracht heb je mij.



Snel bereikbaar

Bel of app gerust, ook 's avonds en in het weekend.



Allround

NVM-makelaar en taxateur.

Aangesloten bij:



VRAGEN OF WIL JE EEN BEZICHTIGING?

Bel of app 06 25 116 893



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

Dambordje 18 Breda 3

Vijf slaapkamers dankzij de dakopbouw uit 2021

En kindvriendelijk in een autovrije straat: hier groeit je gezin nooit uit zijn huis

Twee extra ruime slaapkamers, een dakterras en airco's erbij. Dit jaar kwamen er ook nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas op begane grond en eerste verdieping. Alles ziet er strak, modern en goed onderhouden uit. Je zet je spullen neer en je woont. En alles dichtbij.

VRAAGPRIJS

€ 489.500,- k.k.

in overleg

Woonoppervlak 120 m²

Perceel 125 m²

Inhoud 385 m³

Bouwjaar 1999

Slaapkamers 5

Energie label A (tot 21-09-2036)

Wat dit huis bijzonder maakt

- 01 Vijf slaapkamers dankzij de dakopbouw uit 2021
- 02 Energielabel A
- 03 Nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas (2026), HR glas en aluminium schuifpui
- 04 Airco op de tweede verdieping
- 05 Badkamer gemoderniseerd in 2022
- 06 Keukenapparatuur grotendeels vernieuwd tussen 2018 en 2026
- 07 Achtertuin op het zuiden met achterom en schuur met stroom
- 08 Rolluiken en zonwering
- 09 Autovrije, kindvriendelijke straat en alles dichtbij
- 10 Instapklaar





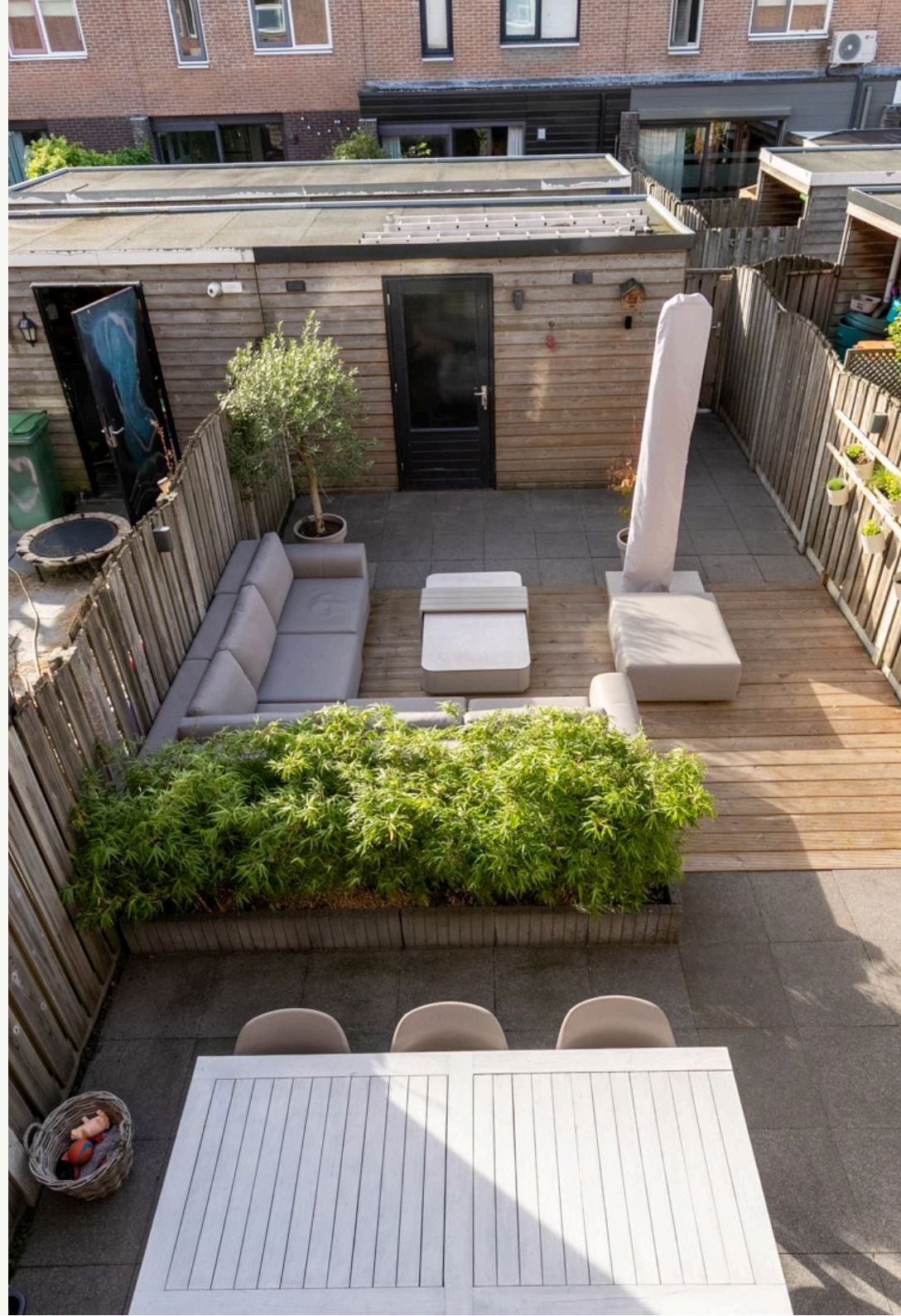
Begane grond

Je komt binnen in de hal met meterkast. Daarna stap je de woonkamer in: lekker licht en de zitkamer aan de rustige voorzijde, plek voor je grote eettafel en de keuken achterin. De gestuukte wanden en de rustige kleuren geven je alle vrijheid om hem direct met je eigen meubels in te richten. De witte keuken heeft inbouwapparatuur die de afgelopen jaren grotendeels is vernieuwd: vaatwasser (2018), kookplaat (2020), oven met magnetron en kokend waterkraan (2024) en afzuigkap (2026). Via de aluminium schuifpui en extra tuindeur loop je zo de tuin in. In het portaal vind je de trap en het moderne toilet.

Voor en achter zitten rolluiken.

ACHTERTUIN

De tuin ligt op het zuiden. Hij is 11 meter diep, fraai aangelegd en makkelijk bij te houden. Er is plek voor een grote loungebank, je zit er beschut, en de zonwering houdt het terras koel op warme middagen. Achterin staat een houten schuur met stroom. Via de achterom kan je gemakkelijk je fiets in de schuur zetten.





Eerste verdieping

Hier liggen drie slaapkamers. Aan de achterkant een ruime ouderslaapkamer van ca. 12,5 m² en een tweede slaapkamer van ca. 8,5 m². Aan de voorkant een derde slaapkamer van ca. 6,5 m², ideaal als kinderkamer of werkplek. De badkamer is in 2022 gemoderniseerd en rustig van kleur, met ligbad met douchefaciliteit, zwevend toilet en wastafelmeubel. Verder is er een aparte ruimte voor de cv-ketel en de wasmachine.

Ook hier zitten rolluiken voor en achter.



Tweede verdieping

Dit is de dakopbouw uit 2021, en dat merk je. Twee grote slaapkamers van ca. 15,7 m² en ca. 14,4 m², allebei met airco. Een tienerkamer, een logeerkamer of een werkkamer waar je de deur achter je dichttrekt: het kan allemaal. De voorste kamer heeft een raam met deur over de volledige breedte, waardoor veel lichtinval en geeft toegang tot het dakterras van ca. 7 m² over de breedte van de woning.

Hoe de woning is gebouwd

ALGEMEEN

Type	Woonhuis
Bouwjaar	1999
Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuintuin en voortuin

ISOLATIE

Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Glas	HR glas en HR++ glas

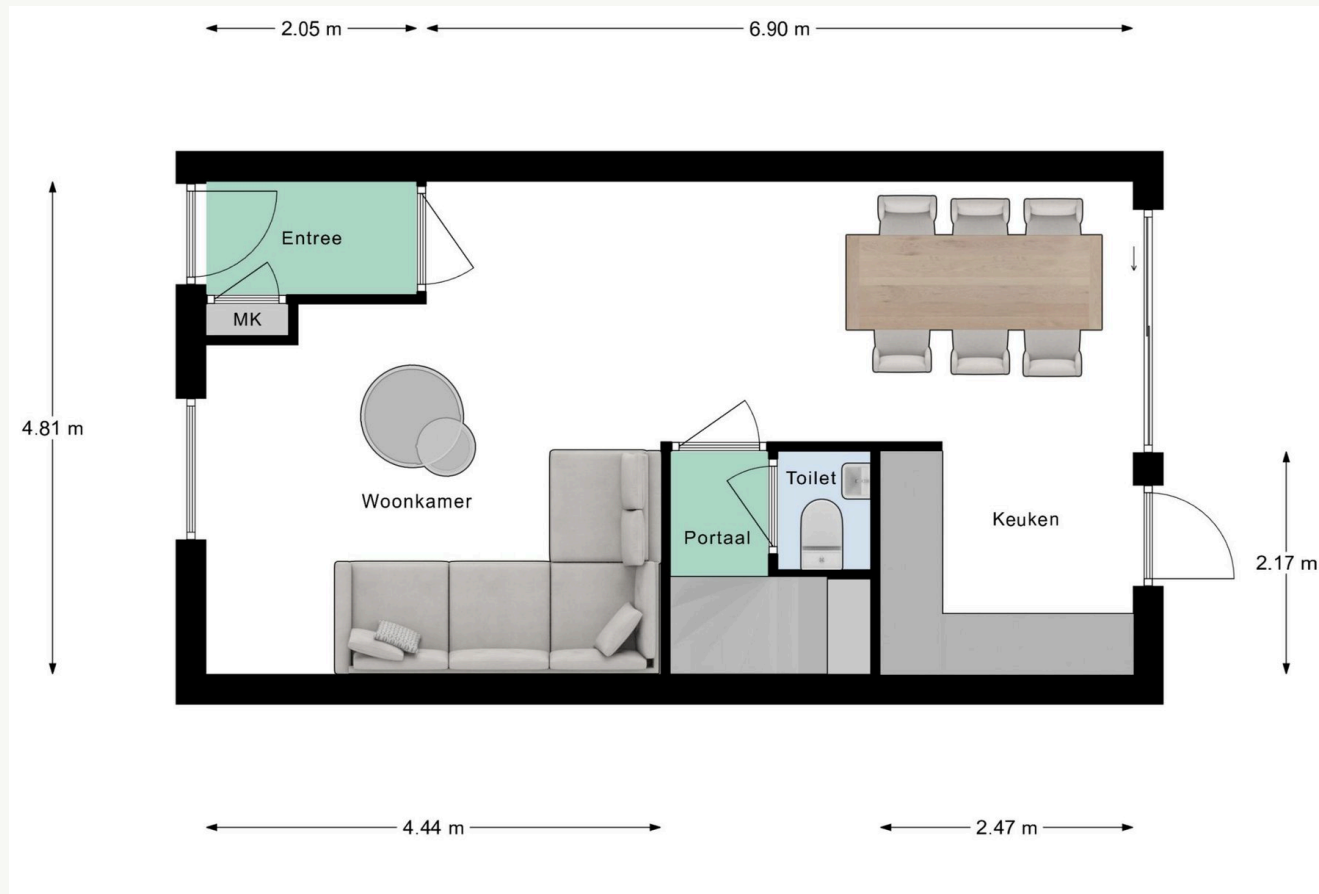
INSTALLATIES

Verwarming	C.V.-Ketel Intergas Kompact uit 2022 (eigendom)
Warm water	C.V.-Ketel Intergas Kompact uit 2022 (eigendom)
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, buitenzonwering, airconditioning, schuifpui en glasvezel kabel

ENERGIE

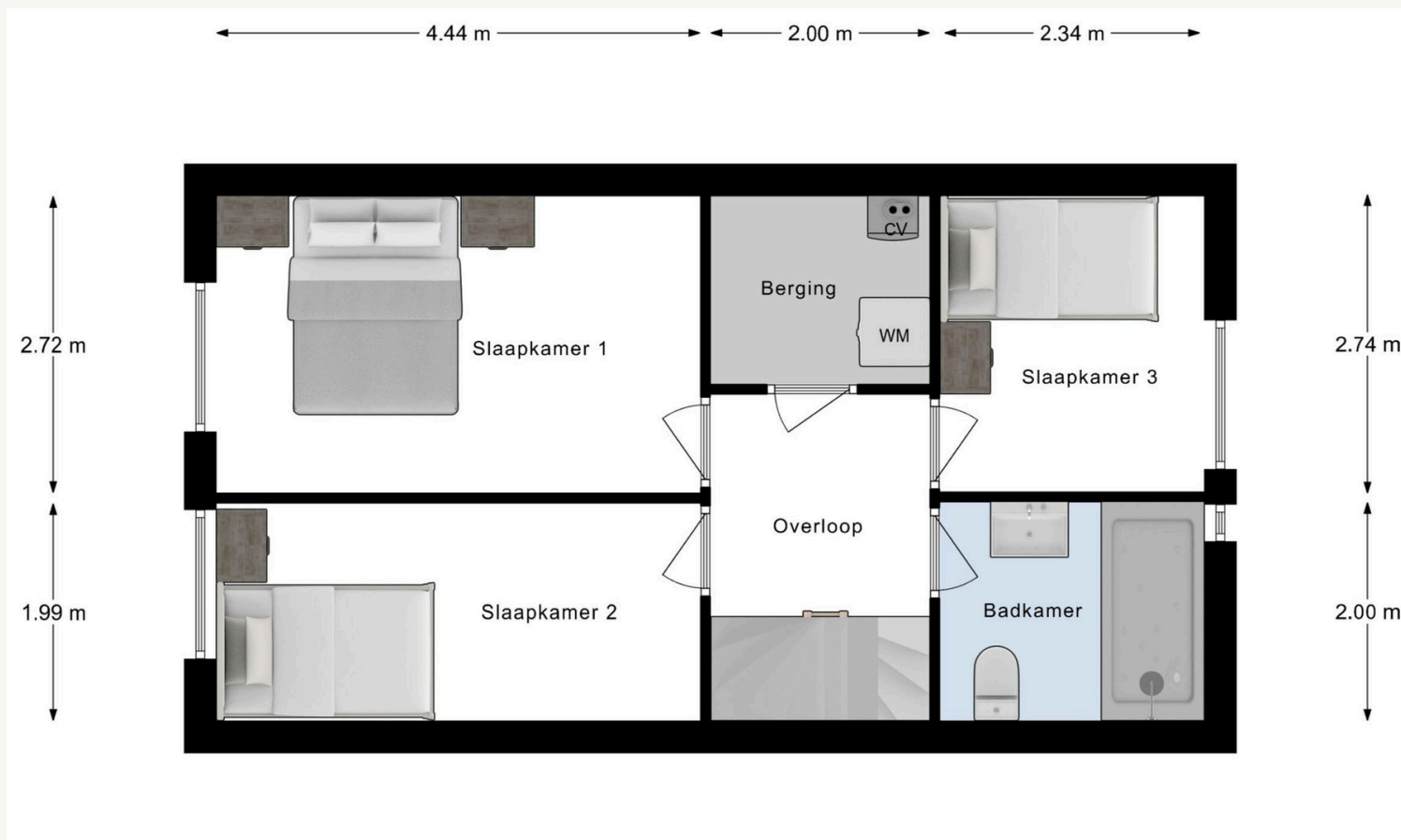
Energie label	A (tot 21-09-2036)
---------------	--------------------

Begane grond



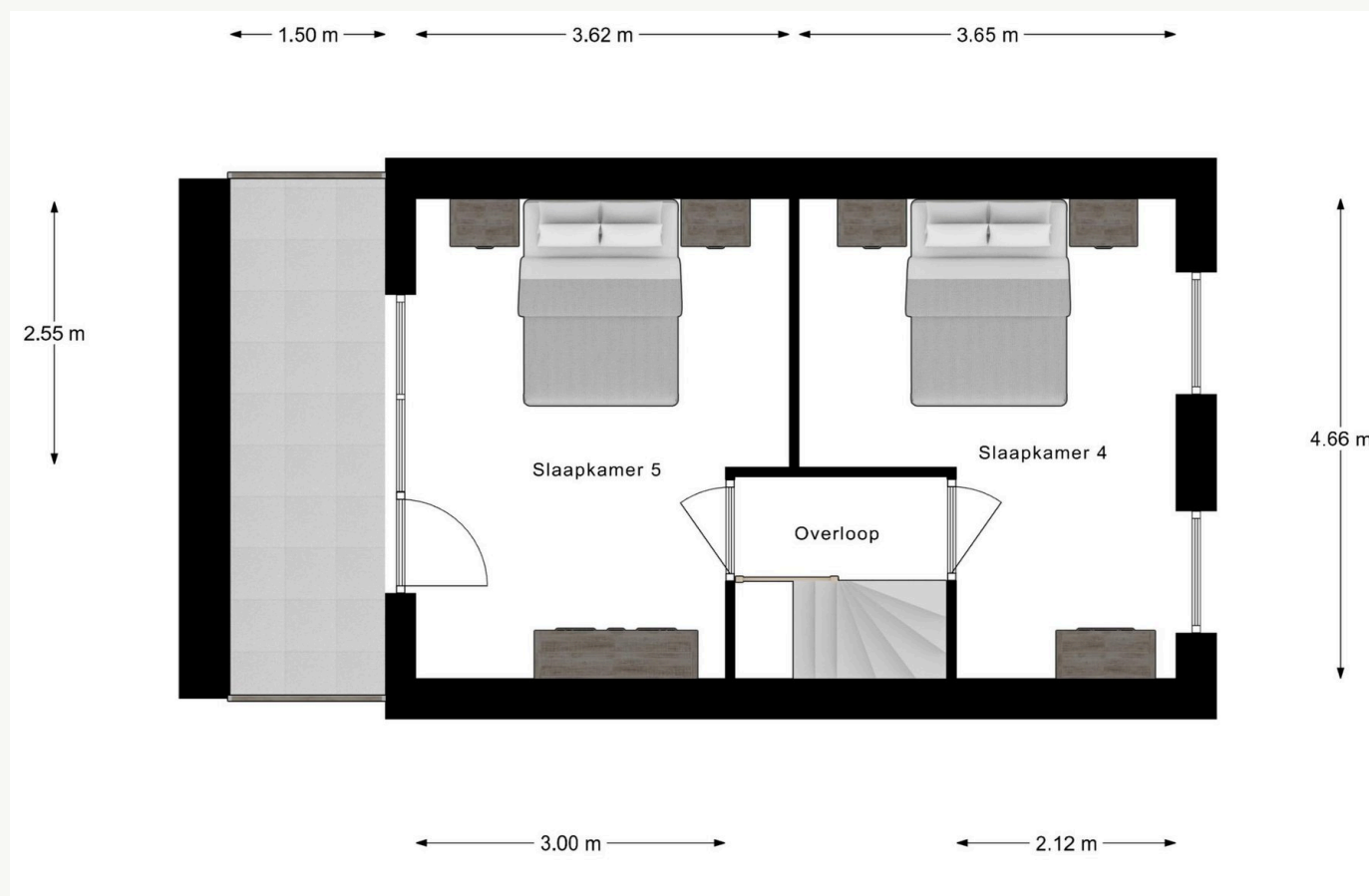
Getekend volgens de branchebrede meetinstructie. Aan de maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



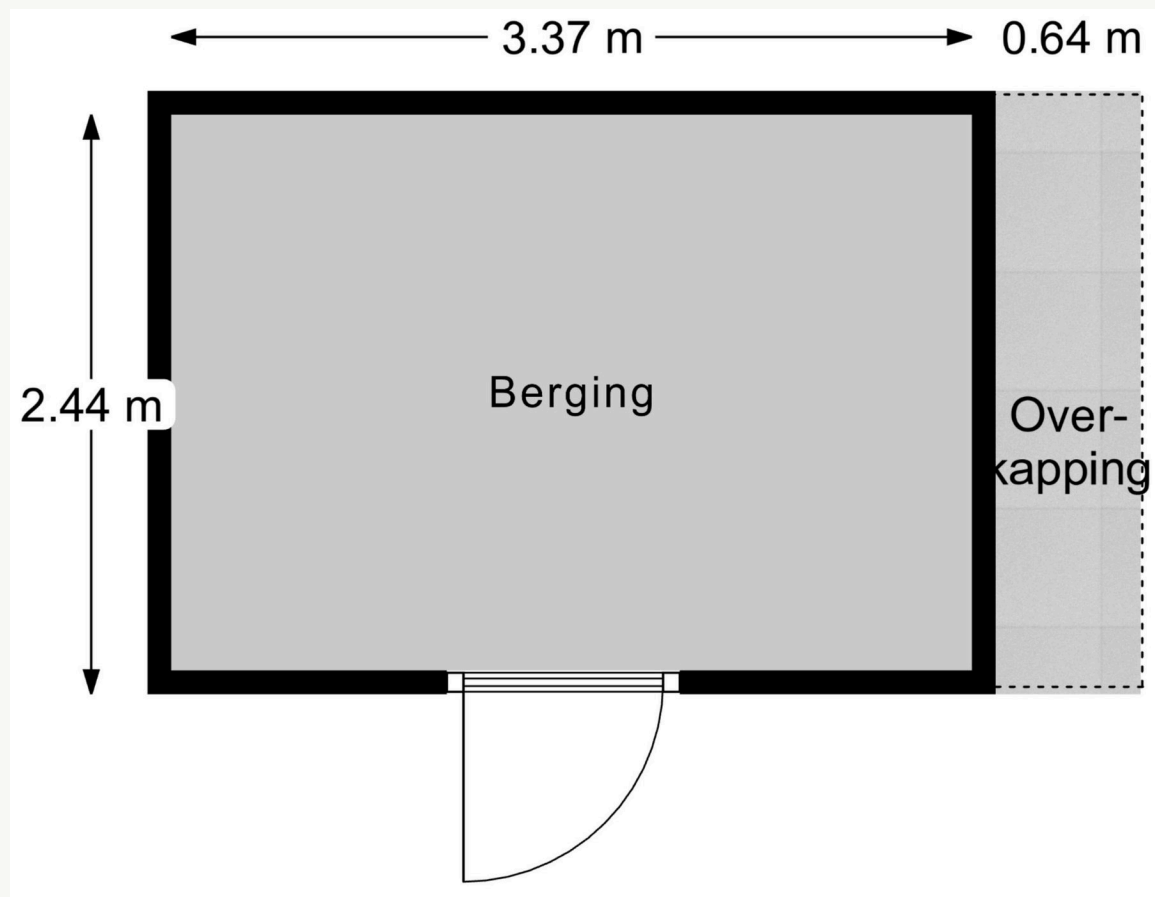
Getekend volgens de branchebrede meetinstructie. Aan de maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



Getekend volgens de branchebrede meetinstructie. Aan de maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



Getekend volgens de branchebrede meetinstructie. Aan de maten kunnen geen rechten worden ontleend.

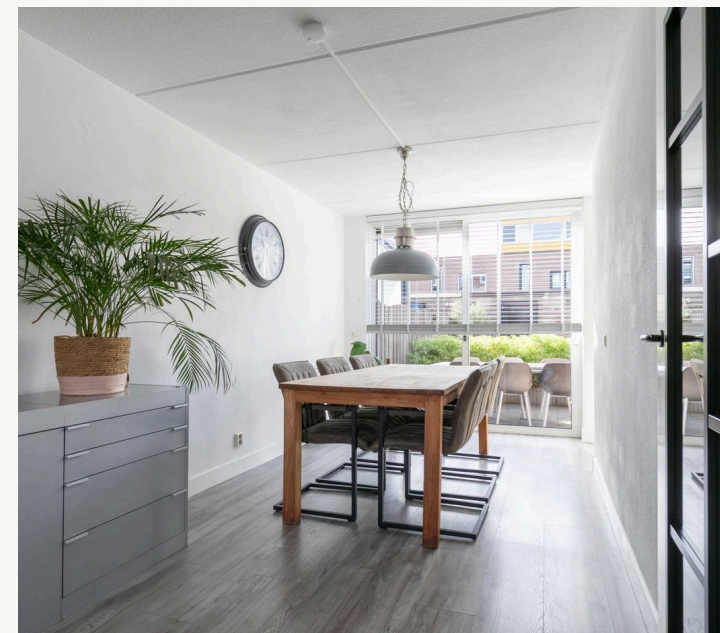






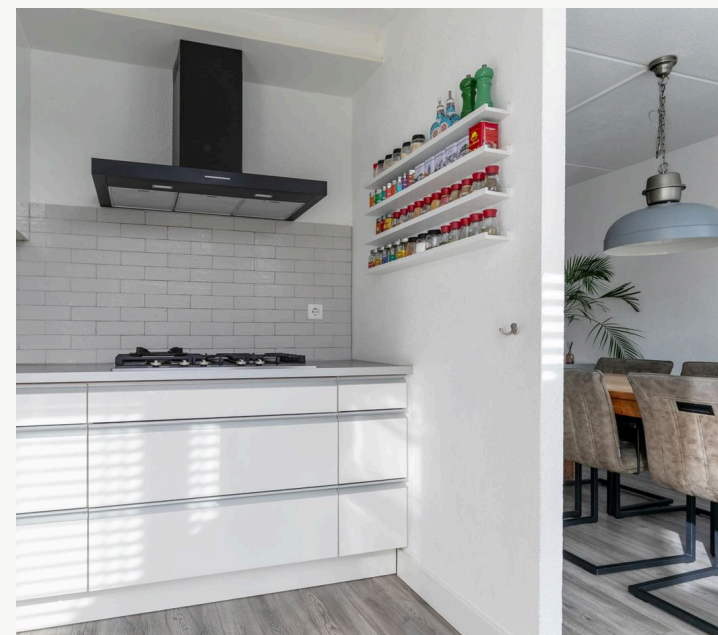




























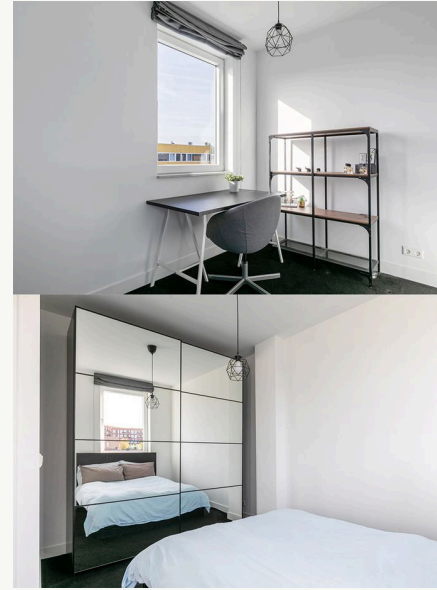




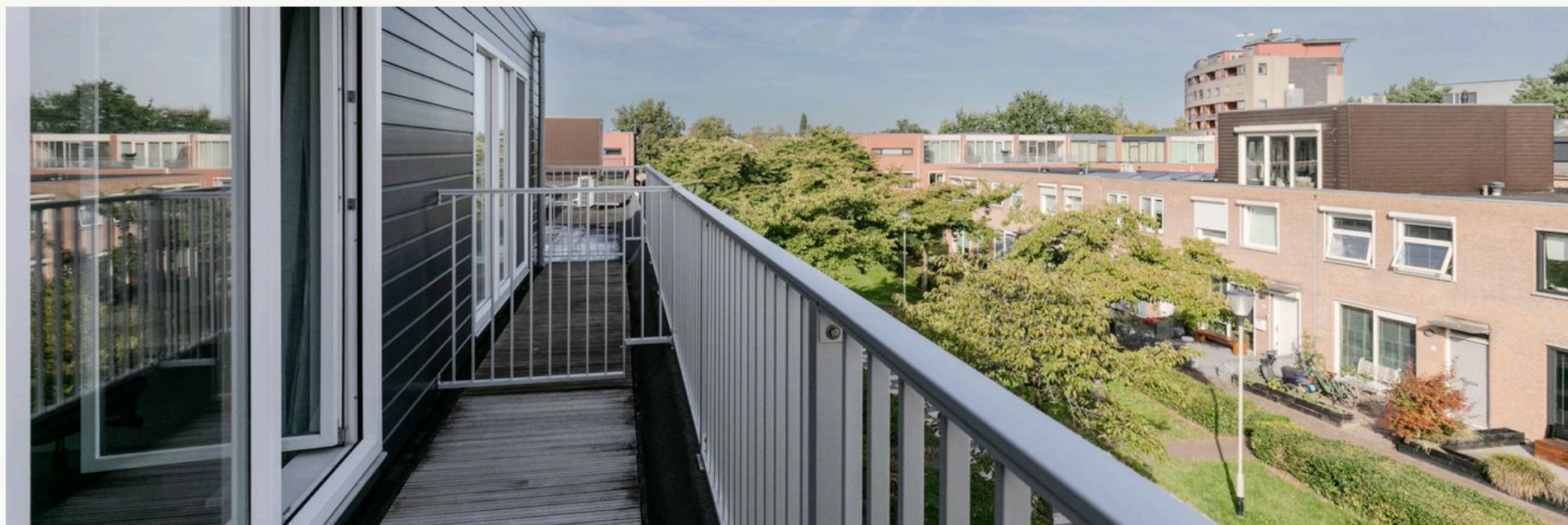














Wonen in Westerpark

Wonen in Westerpark voelt als een dorp met de stad om de hoek.

De wijk kwam eind jaren negentig af en is gebouwd rond starters, jonge stellen, gezinnen met kinderen en ouderen: diverse straten zijn autovrij, er is groen met wadi's, en overal liggen speelplekken, ook een basketbal- en een voetbalveldje. Loop je de hoek om, dan sta je in de Westertuin. Een groot park met een vijver waar je je hond uitlaat of de kinderen laat spelen. Vriest het hard, dan schaats je er op natuurijs. In het voorjaar kleuren de bomen roze van de bloesem en is een wandeling door je straat extra mooi.

Basisschool De Boomgaard is op loopafstand, net als kinderopvang en naschoolse opvang. Voor de middelbare school fiets/loop je naar de Campus, waar Markenhage, het Orion Lyceum en het Michaël College samen een terrein delen.

Boodschappen doe je in het overdekte winkelcentrum Tuinzigt, met onder meer een Jumbo, Etos, service-apotheek, Wibra, Readshop en kapper. Wil je meer keus? Dan rijd je naar Princenhage of Stada Stores naast het Rat Verlegh Stadion, met de Jumbo Foodmarkt, Action, Kruidvat, speelgoedwinkel, en ruim parkeren. Ook de woonboulevard ligt in de buurt. Sporten kan bij onder meer Basic-Fit en MyLife. En op zaterdag struin je over het Haagse marktje of wandel je door het Liesbos.

Het centrum van Breda en het vernieuwde station Breda CS liggen allebei op ca. drie kilometer, dus binnen een kwartier fietsen. Er zijn verschillende bushaltes in de buurt. Met de auto zit je snel op de A16, A27 en A58. In het begin van de straat en in de directe omgeving parkeer je gratis, zonder vergunning.

Een fijne plek om te wonen dus. Kom het zelf ervaren!

Basisschool	370 m
-------------	-------

Middelbare school	490 m
-------------------	-------

Supermarkt	520 m
------------	-------

Station	3,5 km
---------	--------

Speeltuin	190 m
-----------	-------

Sporten	500 m
---------	-------

In het voorjaar

In het voorjaar staan de sierkersen in de straat in bloei. Het geblokte pad voor de deur wordt dan een laan van bloesem.









Gezellig, historisch en altijd wat te doen

Wie Breda zegt, zegt gezelligheid. Bruisende winkelstad, historische monumenten, musea en volop evenementen.

Het centrum ligt op loopafstand, via de wandelpromenade Willemstraat naar Park Valkenberg. Onderweg kom je langs de Grote Markt en de winkelstraten.

In stadspark Valkenberg kun je lunchen, wandelen en in de zomer genieten van concerten.



Hoe het verkoopproces werkt

BEZICHTIGING

Ik doe alle bezichtigingen zelf. Je kunt een afspraak maken via de website, per telefoon of per app, ook in de avond en in het weekend.

DE VRAAGPRIJS

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper is niet verplicht een bod te accepteren, ook niet als het gelijk is aan de vraagprijs.

BIEDEN

Een bod doe je bij mij, mondeling of schriftelijk. Naast het bedrag tellen ook de datum van overdracht en de voorwaarden mee in de afweging.

WANNEER IS DE KOOP ROND

Pas als koper en verkoper allebei de koopakte hebben getekend. Een mondelinge afspraak is bij een woning niet bindend.

DRIE DAGEN BEDENKTIJD

Als particuliere koper heb je drie dagen wettelijke bedenktijd. Die begint zodra je de getekende koopakte ontvangt. Binnen die drie dagen kun je de koop zonder opgaaf van reden ongedaan maken.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Bijvoorbeeld voor de financiering of een bouwkundige keuring. Spreek die af vóór je bod wordt geaccepteerd, en laat ze opnemen in de koopakte.

KOSTEN KOPER

De overdrachtsbelasting, de kosten van de notaris en het kadaster zijn voor rekening van de koper. De makelaarskosten van de verkoper niet.

WAARBORG SOM

Meestal 10 procent van de koopsom, te storten bij de notaris of af te dekken met een bankgarantie. De termijn staat in de koopakte.

OPLEVERING

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Wat blijft, meegaat of overgenomen kan worden staat in de lijst van zaken bij deze brochure.

NOTARISKEUZE

De koper kiest de notaris, binnen twee weken na het tekenen van de koopakte en binnen een half uur rijden van de woning. Kosten die de notaris bovenop het gangbare tarief bij de verkoper in rekening brengt, zijn voor de koper. Kiest de koper niet op tijd, dan kiest de verkoper.

ONDERZOEKSP LICHT

Als koper onderzoek je zelf alles wat voor jou van belang is. Twijfel je ergens over, stel dan je vraag of laat het onderzoeken vóór je een bod doet.

DE VIERKANTE METERS

Het woonoppervlak is gemeten volgens de branchebrede meetinstructie, maar blijft indicatief. Zijn de exacte vierkante meters voor jou doorslaggevend, meet de woning dan zelf na.

VERANTWOORDING

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de genoemde maten, oppervlakten en gegevens kun je geen rechten ontleen. Ik aanvaard daarvoor geen aansprakelijkheid.

— WILLEMARS WONEN

Je huis verkopen met rust, aandacht en resultaat

Corette Willemars

NVM-MAKELAAR · VERKOOPSTYLISTE · TAXATEUR



Eerlijk advies

Onderbouwde waarde, geen verkooppraatjes.



Persoonlijke begeleiding

Altijd direct contact met mij, ook in het weekend.



Verkoopstyling die werkt

Meer kijkers, meer biedingen.



TELEFOON

076 888 50 18

06 25 116 893

E-MAIL

info@willemarswonen.nl

WEBSITE

willemarswonen.nl

KANTOOR

Heilaarpark 9, Breda