

TE KOOP

Doenradestraat 35

BREDA

WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

Corette Willemars
NVM-makelaar in Breda



TE KOOP

DOENRADESTRAAT 35

BREDA

INHOUD

Wat je in deze brochure vindt

Uw makelaar	3
De woning	4
Bijzonderheden	5
De verdiepingen	6
Bouwkenmerken	11
Plattegronden	12
Foto-impressie	15
De mogelijkheden	38
De omgeving	40
Wonen in Breda	45
Algemene informatie	46
Mijn dienstverlening	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: NVM, funda, R, vastgoedcert

VRAGEN OF WIL JE EEN BEZICHTIGING?

Bel of app 06 25 116 893

DE WONING

Uitbouw, 5 slaapkamers

Op een rustige locatie, in de gewilde wijk Ypelaar gelegen, ruime, uitgebouwde tussenwoning met 5 slaapkamers en ruime voor- en achtertuin. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een border en heeft een handige berging voor je tuinspullen en fietsen. Er is natuurlijk ook een achterom. Het pand is gelegen aan een brede straat met groen.

In de directe omgeving het overdekte winkelcentrum de Burcht, scholen en recreatiefaciliteiten. Ook zeer gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen naar Tilburg, Utrecht en Rotterdam en openbaar vervoer.

VRAAGPRIJS

€ 459.500,- k.k.

in overleg

Woonoppervlak	124 m²
Perceel	159 m²
Inhoud	370 m³
Bouwjaar	1964
Slaapkamers	5
Energielabel	C (tot 22-07-2036)

BIJZONDERHEDEN

Wat dit huis bijzonder maakt

01	Ruim woonoppervlak van 124 m²
02	5 slaapkamers
03	Uitbouw over volledige breedte
04	Gelegen in de populaire wijk Ypelaar
05	Rustige straat met groenstrook





DE VERDIEPINGEN

Begane grond

Entree / hal (ca. 4,7 x 1,9 m.) met verdiepte kelderkast (ca. 2,0 x 1,0 m.) met vernieuwde meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

TOILETRUIMTE

Toiletruimte voorzien van toilet en fonteintje.

WOONKAMER Royale uitgebouwde woonkamer (ca. 3,7 x 9,9 m.) met mooi uitzicht op het groen aan de voorkant en veel lichtinval door de grote ramen. De woonkamer is extra lang door de uitbouw aan de achterzijde over de volledige breedte en is voorzien van een houtlook vloer. Voldoende ruimte voor een ruime zithoek en grote eettafel. Er is tevens een open haard waar je kan genieten van een knisperend houtvuurtje.

De woonkamer staat in open verbinding met de semi open keuken in saliegroen aan de achterzijde.

KEUKEN

Hoekkeuken in trendy kleur saliegroen (ca. 1,9 x 5,2 m.) in hoekopstelling en is voorzien van een kunststof werkblad, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, spoelbak en voldoende kastruimte door de aanwezigheid van onder- & bovenkasten en lades.

Vanuit de keuken heb je toegang tot de achtertuin. Tuin (ca. 9, 5 x 5,5 m.) ligt op het noordoosten, waardoor zon- en schaduwplekken op zonnige dagen en voorzien van een berging (ca. 3,2 x 2,6 m.) en een eigen achterom.

Woonkamer	**3,7 x 9,9 m**
Keuken	**1,9 x 5,2 m**





DE VERDIEPINGEN

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer en separate toiletruimte en trap naar 2e verdieping.

SLAAPKAMERS

- Slaapkamer 1 achterzijde

- Slaapkamer 2 voorzijde voorzien van een wastafel met warm en koud water.

- Slaapkamer 3 achterzijde en loopdeur naar zonneterras (ca. 2,2 x 1,8 m).

Badkamer met raam en aan sanitair: zitbad en wastafel.

Wil je een grotere badkamer? Slaapkamer 3 heeft al water aansluiting, waardoor je ook hier je droombadkamer kan maken. De huidige badkamer zou je dan als wasruimte kunnen gebruiken.

Extra fijn is dat er een separate toiletruimte is.

Slaapkamer 1	**3,8 x 3,7 m**
Slaapkamer 2	**3,0 x 3,7 m**
Slaapkamer 3	**2,8 x 2,0 m**
Badkamer	**1,2 x 2,0 m**





DE VERDIEPINGEN

Tweede verdieping

Overloop met de CV ketel en toegang tot ruime slaapkamer 4 en 5.

Slaapkamer 4 met dakkapel over de volledige breedte aan de achterzijde, waardoor een extra grote kamer. Aan de voorzijde is extra opbergruimte gecreëerd achter een deur en heeft ook handige lades.

Door de wastafel met koud en warm water ook zeer geschikt als logeerkamer.

Daarnaast slaapkamer 5 met dakkapel aan de achterkant. Is ook zeer geschikt als kantoor.

Slaapkamer 4	4,2 x 3,8 m
Slaapkamer 5	2,7 x 2,0 m

BOUWKENMERKEN

Hoe de woning is gebouwd

ALGEMEEN

Type	Woonhuis
Bouwjaar	1964
Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achter- en voortuin

ISOLATIE

Isolatie	Dakisolatie
Glas	Gedeeltelijk dubbel glas en HR++ glas

INSTALLATIES

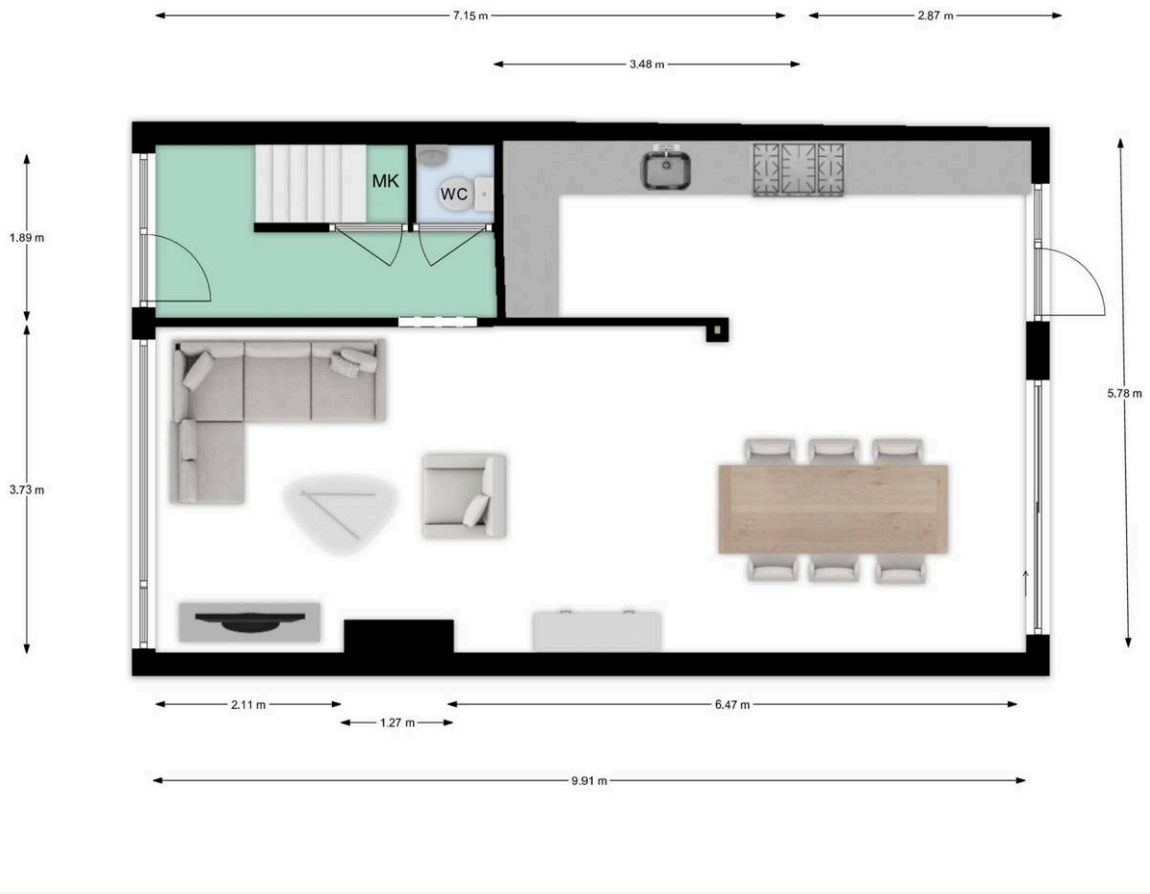
Verwarming	HR combi C.V.-Ketel Atag uit 2014 in eigendom
Warm water	HR combi C.V.-Ketel Atag uit 2014 in eigendom
Voorzieningen	Tv kabel, buitenzonwering en natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energielabel	C (tot 22-07-2036)

PLATTEGROND

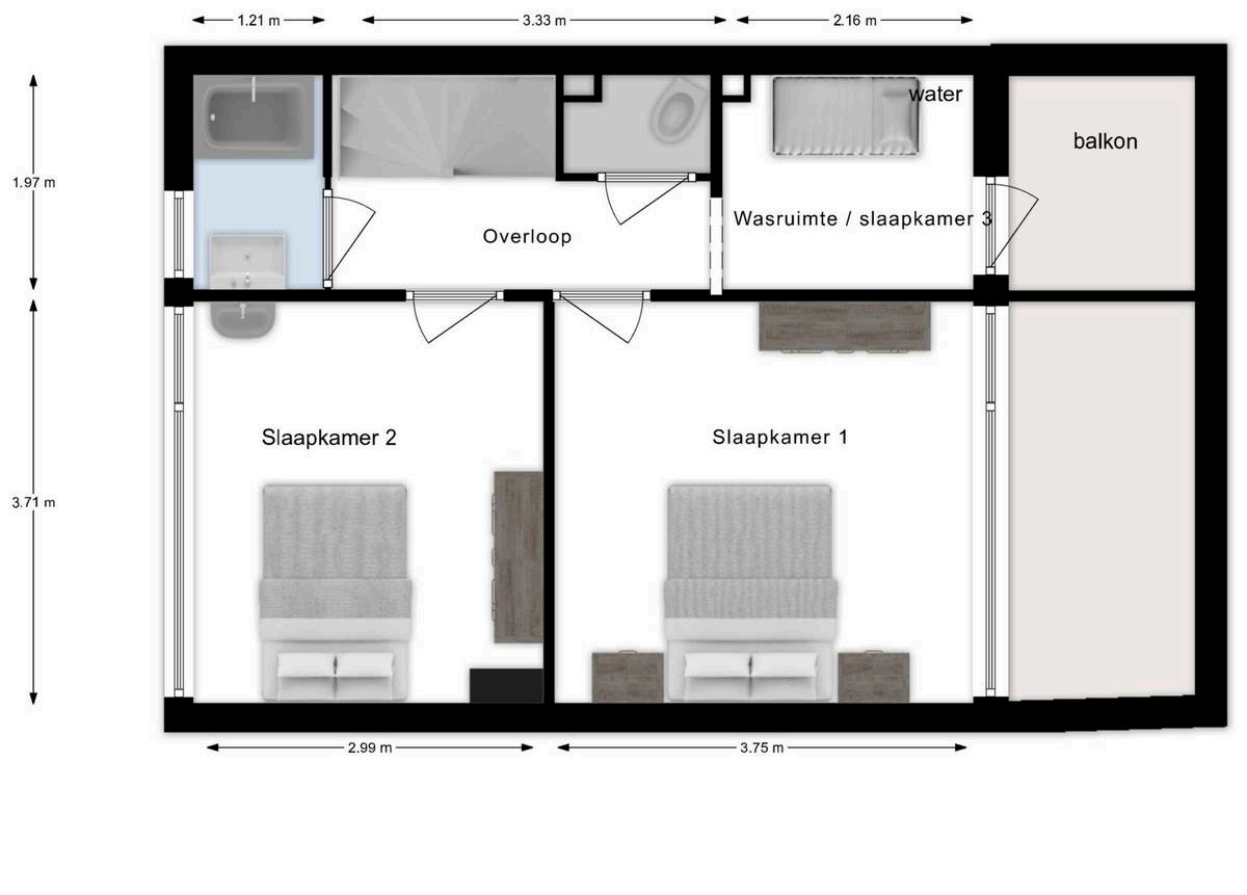
Begane grond



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

PLATTEGROND

Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

Tweede verdieping



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



FOTO-IMPRESSIE







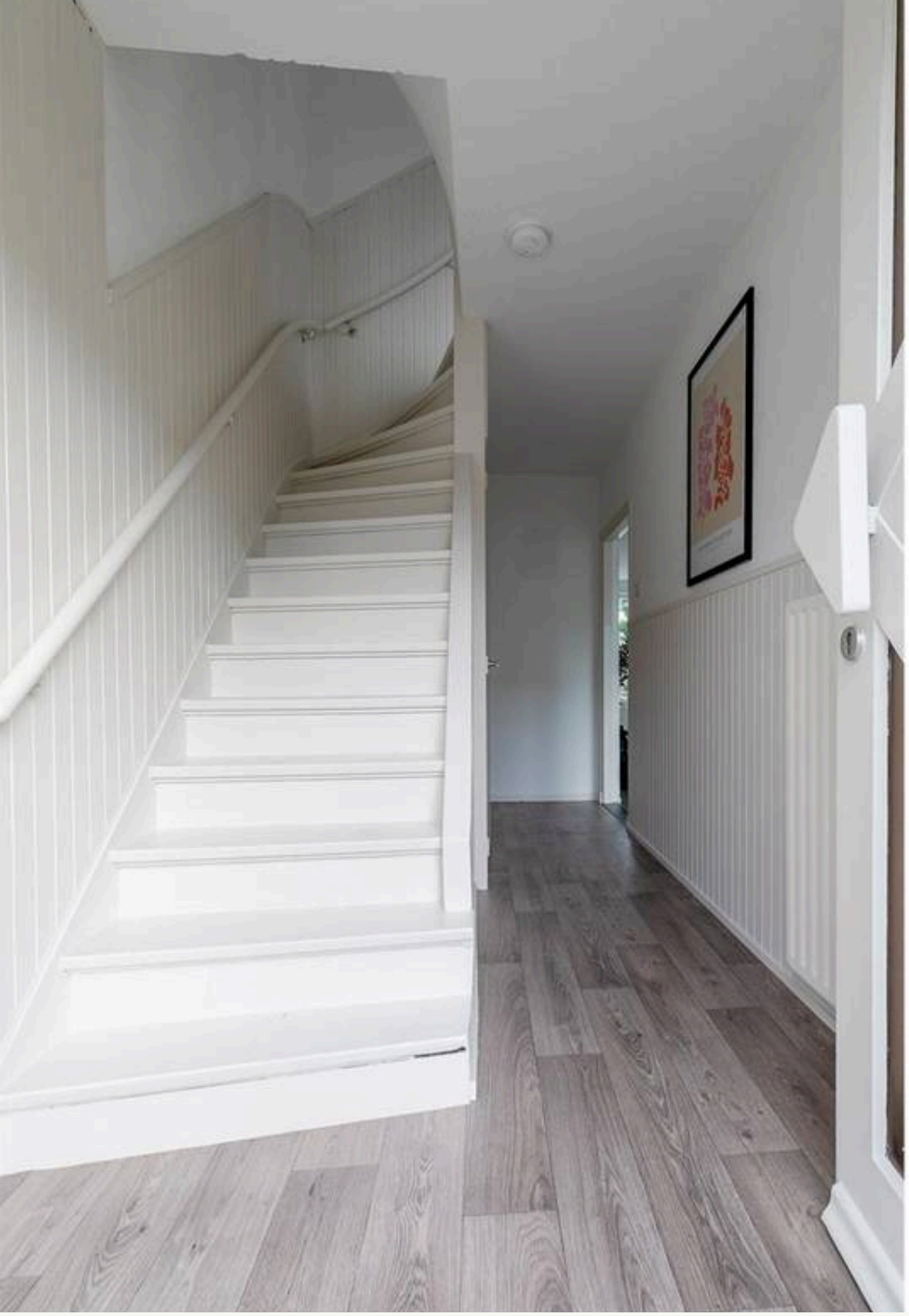






FOTO-IMPRESSIE



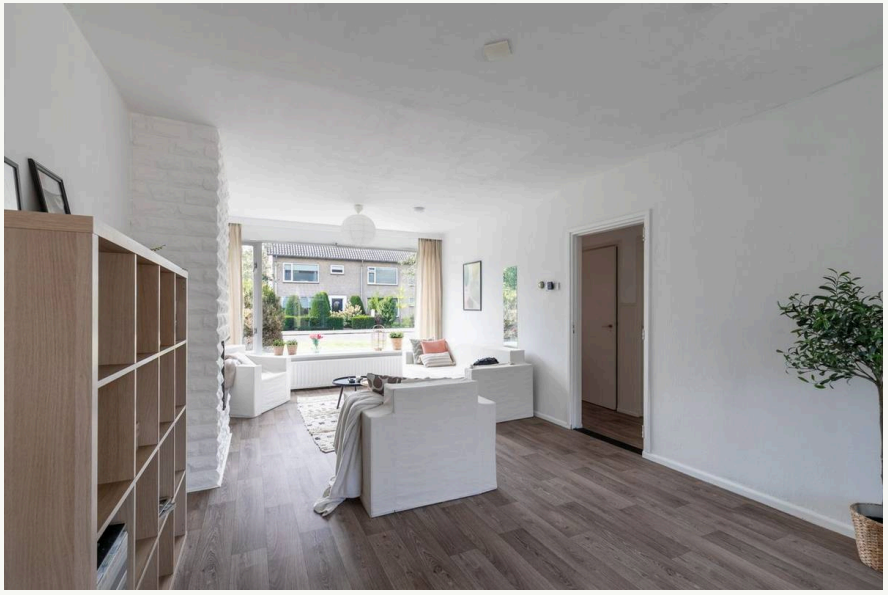






FOTO-IMPRESSIE









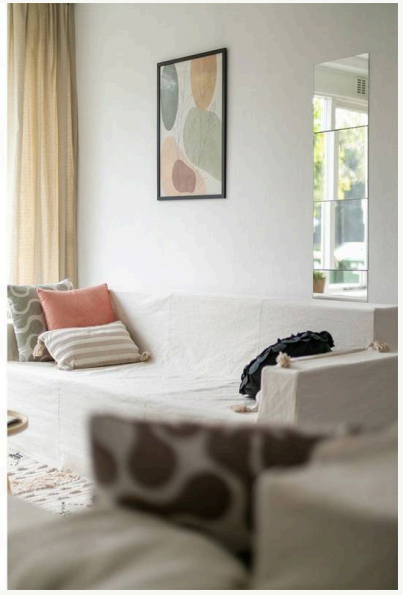
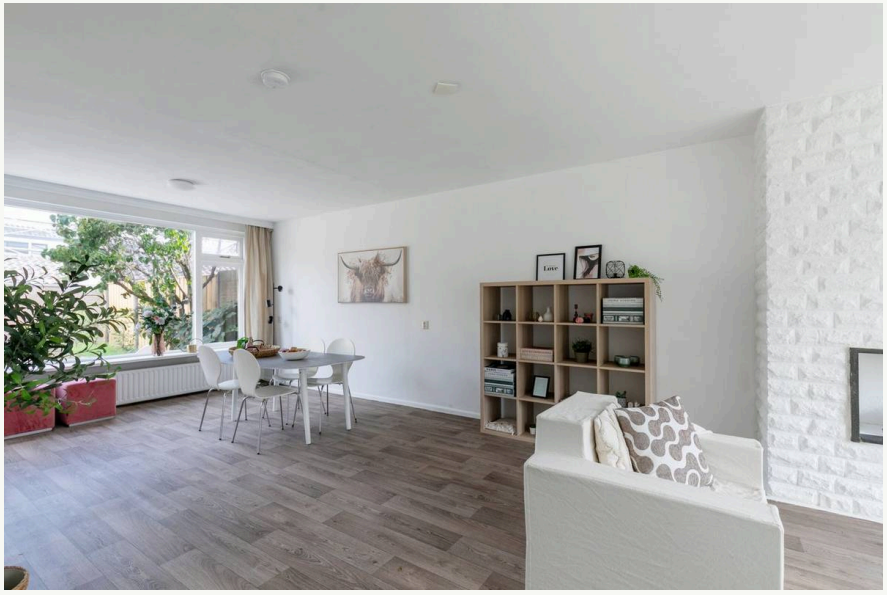


FOTO-IMPRESSIE





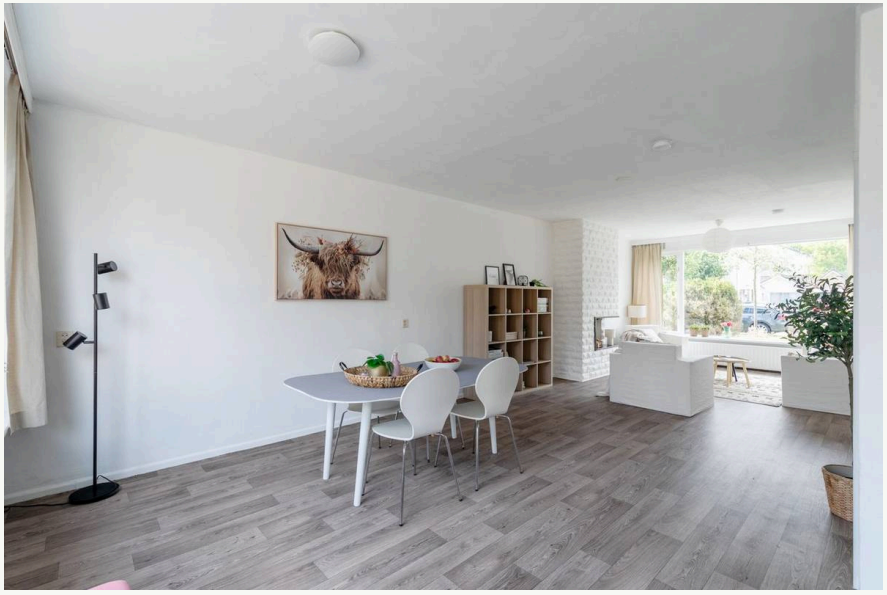




FOTO-IMPRESSIE

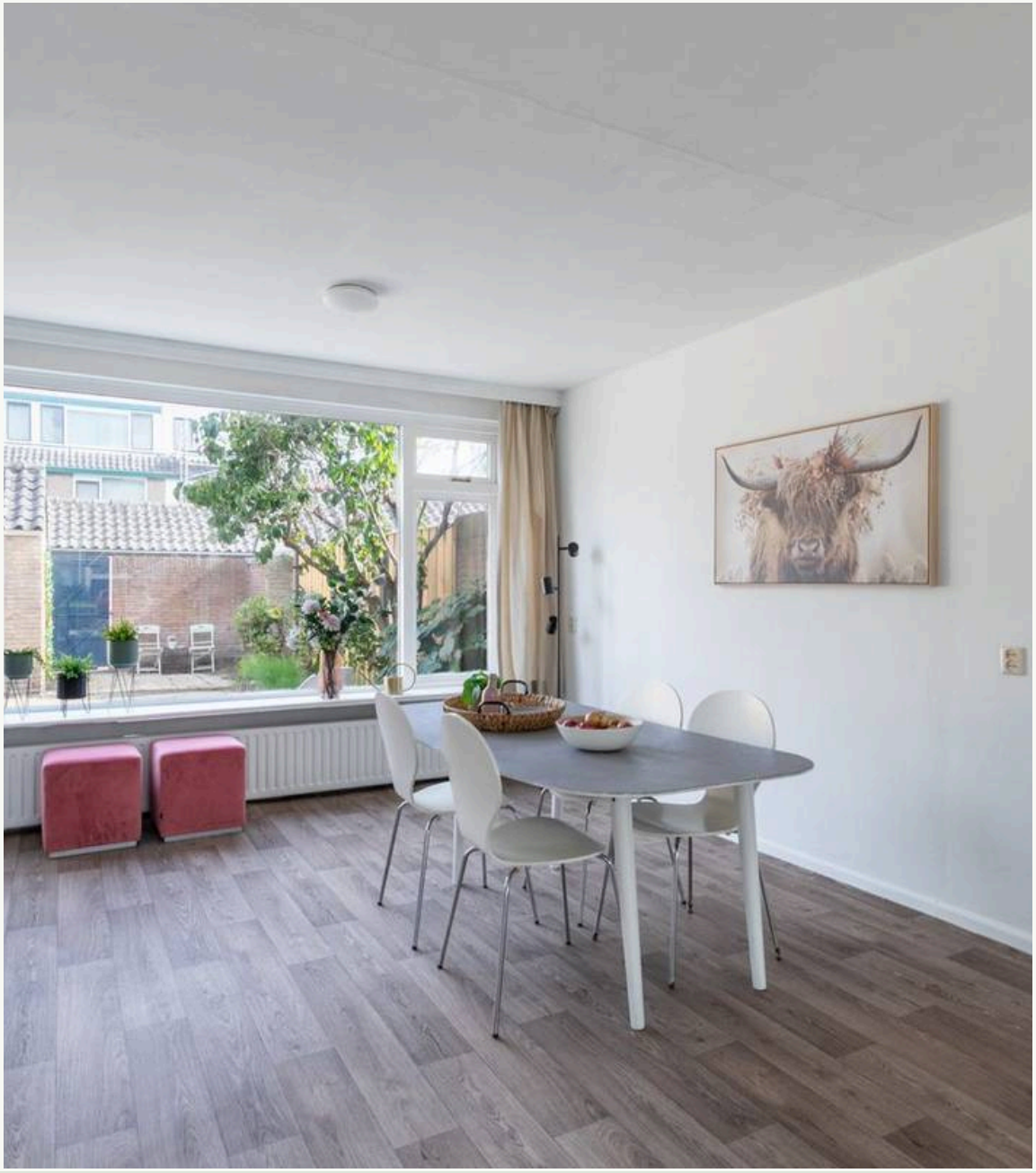








FOTO-IMPRESSIE















FOTO-IMPRESSIE







FOTO-IMPRESSIE













FOTO-IMPRESSIE

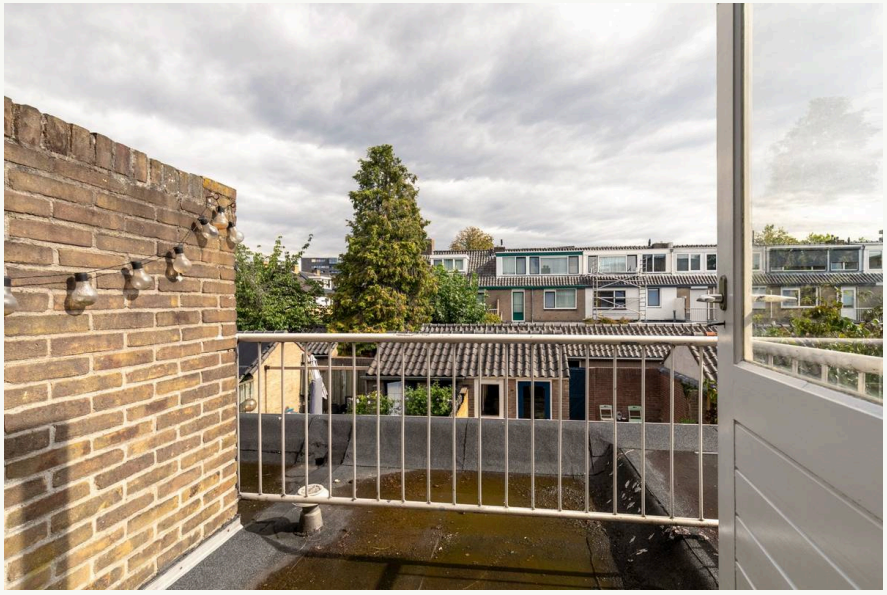








FOTO-IMPRESSIE





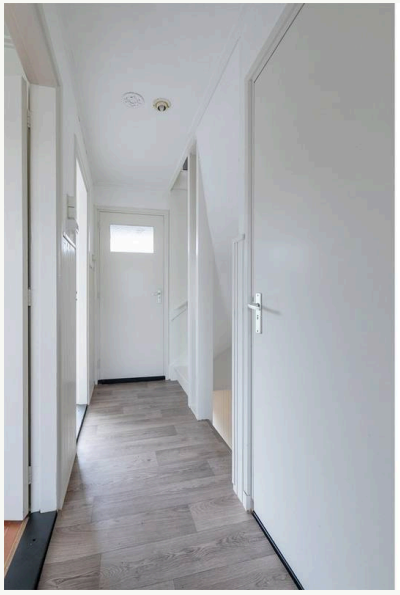










FOTO-IMPRESSIE







Van slaapkamer naar badkamer

De nieuwe badkamer is groter, waardoor nu plek voor ligbad en separate douche. Er is al en wateraansluiting.

NU



STRAKS



Impressie van een mogelijke indeling. Aan deze visualisatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Van badkamer naar wasruimte

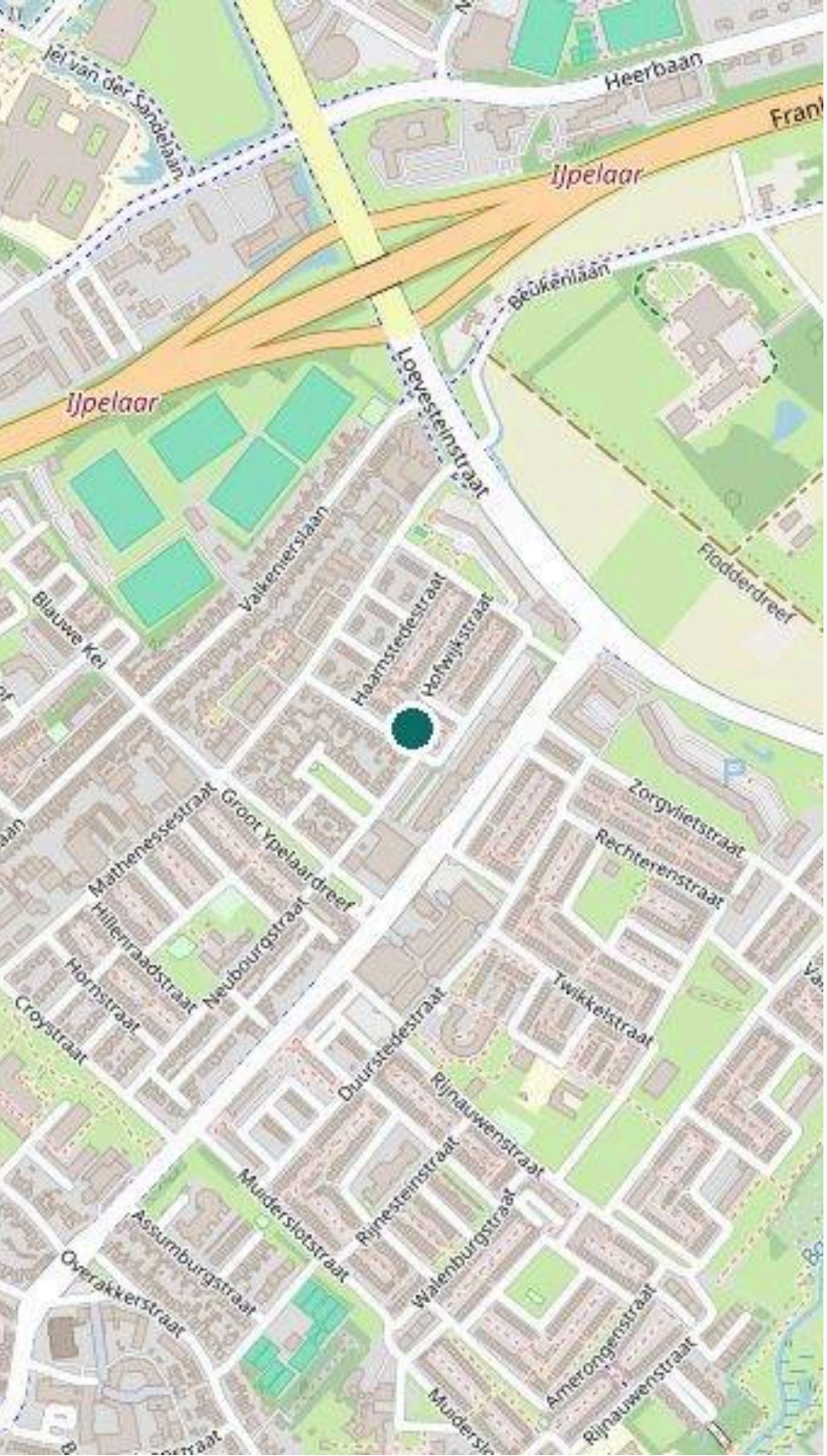
Verhuist de badkamer naar de kamer bij het balkon, dan komt deze ruimte vrij voor de was. Een wasmachine en droger boven elkaar, een hoge kast ernaast voor de wasmiddelen en een raam dat open kan.

NU



STRAKS





DE OMGEVING

Wonen in Ypelaar

De woning is gelegen in een rustige brede woonstraat in de gewilde kindvriendelijke woonwijk Ypelaar in Breda-Zuid.

Op loopafstand bevindt zich het vernieuwde overdekte winkelcentrum De Burcht met een diversiteit aan winkels waaronder supermarkt Jumbo, AH, bakkerij en slagerij.

Basisschool De Burchtgaarde ligt op slechts 650 meter.

Bushaltes, scholen, speelveldjes, apotheek, huisarts en sportscholen, zwembad Wolfslaer, kinderboerderij, het Valkeniersplein en het bruisende en gezellige Ginnekenmarktje zijn tevens binnen handbereik. Je kan ook heerlijk wandelen in de prachtige nabijgelegen natuurgebieden aan de zuidkant van Breda, zoals het Mastbos, Ulvenhoutse Bos en het Markdal.

Het centrum van Breda is binnen ca. 15 fietsminuten bereikbaar.

Je kan vrij parkeren en je bent zo op de aansluitingen naar de A27 richting Utrecht en 's Hertogenbosch, de A58 richting Tilburg en Eindhoven en de A16 richting Rotterdam.

Ga je vaker met de trein? Ook het vernieuwde Breda CS station ligt op ca. 17 minuten fietsafstand. Tevens zijn er diverse bushaltes in de buurt.

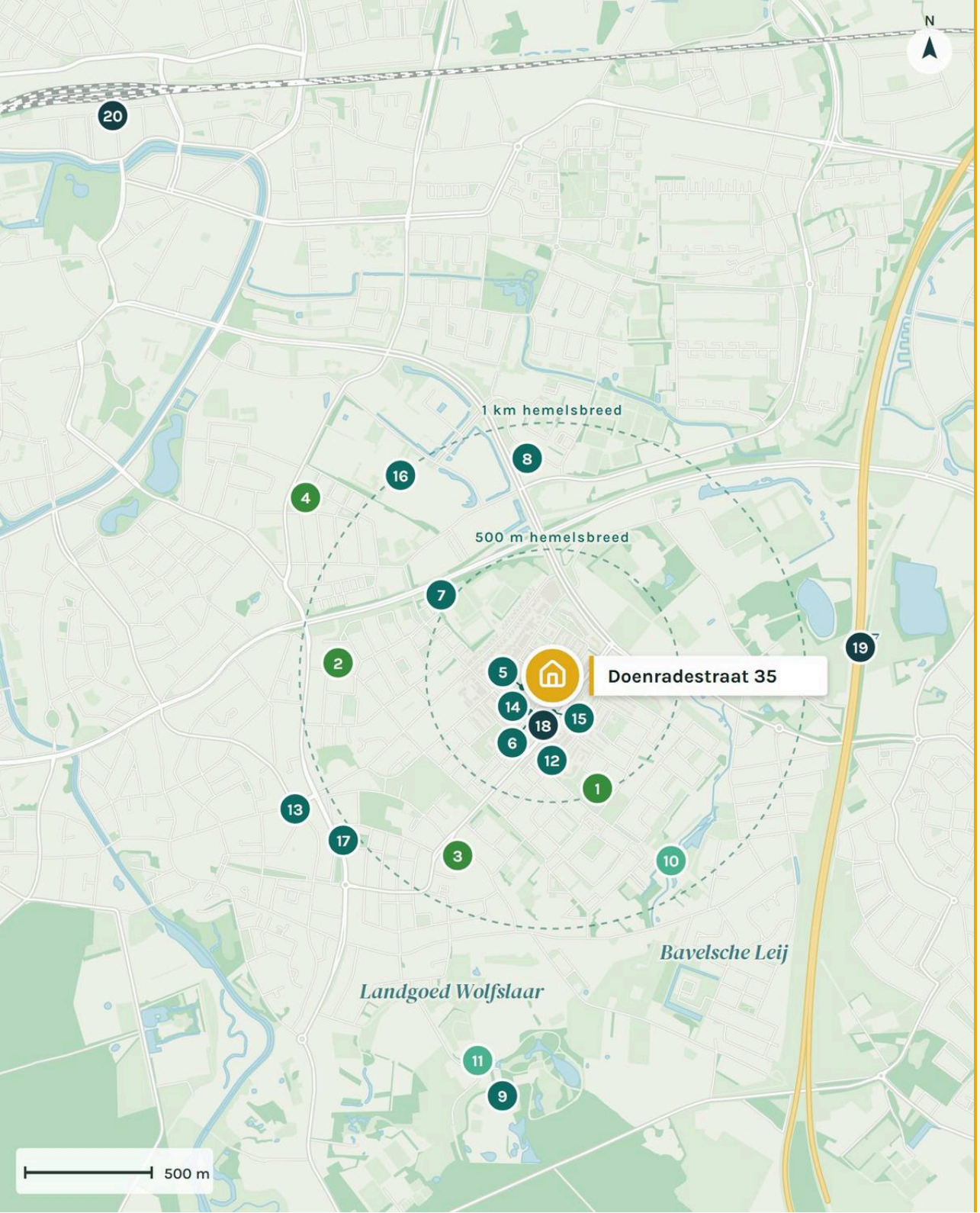
Wie Breda zegt, zegt gezelligheid!

Maar ook bruisende winkelstad, historische monumenten, musea en galerieën, uitgaan en evenementen.

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

VOORZIENINGEN IN DE BUURT

BASISSCHOOL	650 m
MIDDELBARE SCHOOL	2,0 km
SUPERMARKT	400 m
STATION	4,0 km
SNELWEGAFRIT	2,0 km
SPEELTUIN	500 m



LIGGING

Winkels, scholen en groen om de hoek

Aan de Doenradestraat woon je rustig in Ypelaar, in Breda-Zuid. Winkelcentrum De Burcht, de apotheek en de huisartsen liggen binnen 7 minuten lopen*, de bus stopt om de hoek en landgoed Wolfslaar met de kinderboerderij ligt op fietsafstand.

SCHOLEN

1. **Basisschool De Burchtgaarde**
   met naschools aanbod
   830 m · 10 min lopen*
2. **Basisschool Jacinta**
   1,3 km · 5 min fietsen*
3. **Kindergarden Breda Zuid**
   kinderopvang in een oud klooster
   1,1 km · 4 min fietsen*
4. **De Nassau**
   middelbare school
   1,6 km · 6 min fietsen*

SPELEN EN SPORTEN

5. **Speeltuin**
   om de hoek
   309 m · 4 min lopen*
6. **TPV De IJpelaar**
   tennis en padel
   299 m · 4 min lopen*
7. **VV Baronie**
   voetbal, sportpark De Blauwe Kei
   1,0 km · 4 min fietsen*
8. **Club Pellikaan**
   fitness, zwemmen, wellness
   1,4 km · 6 min fietsen*
9. **Zwembad Wolfslaar**
   buitenbad met 50-meterbad
   2,3 km · 9 min fietsen*

GROEN EN WATER

10. **Bavelsche Leij**
    wandelen langs de beek
    1,2 km · 5 min fietsen*
11. **Landgoed Wolfslaar**
    kinderboerderij, ezels, wandelroutes
    2,2 km · 9 min fietsen*

BOODSCHAPPEN EN ZORG

12. **Winkelcentrum De Burcht**
    AH, Jumbo, bakker, slager, Bruna
    545 m · 7 min lopen*
13. **Valkeniersplein**
    Albert Heijn, bakker
    1,4 km · 6 min fietsen*
14. **Apotheek Woltermann**
    263 m · 3 min lopen*
15. **Gezondheidscentrum Aequilan**
    huisartsen
    445 m · 6 min lopen*
16. **Amphia ziekenhuis**
    locatie Molengracht
    1,9 km · 8 min fietsen*
17. **Bibliotheek Breda Zuid**
    1,5 km · 6 min fietsen*

ONDERWEG

18. **Bushalte Groot IJpelaardreef**
    lijn 1 en 3
    299 m · 4 min lopen*
19. **Snelwegafrit 15 Breda**
    A27, aansluiting op A58 en A16
    2,3 km · 9 min fietsen*
20. **Station Breda**
    intercity naar Rotterdam en Antwerpen
    3,9 km · 16 min fietsen*

Iets verder*: Ginnekenmarkt 8 min fietsen · Mastbos 10 min fietsen · Ulvenhoutse Bos 10 min fietsen · Centrum Breda 13 min fietsen

* Afstanden over straat en pad vanaf de voordeur, reistijd lopend of op de fiets geschat. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Kaartgegevens © OpenStreetMap-bijdragers.

FOTO-IMPRESSIE









WONEN IN BREDA

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 via Move.nl, met je eigen account. 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.

WAARBORGSOM

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.

ONDERZOEKSPLICHT

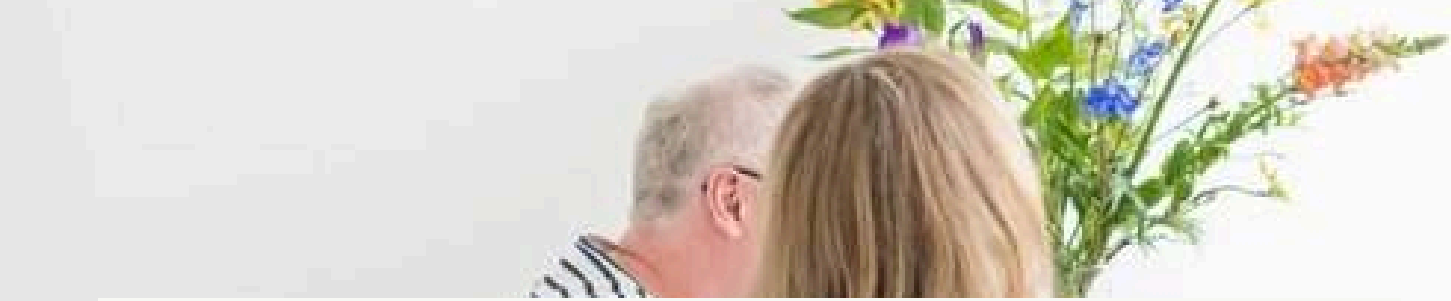
Als koper onderzoek je zelf alles wat voor jou van belang is. Twijfel je ergens over, stel dan je vraag of laat het onderzoeken vóór je een bod doet.

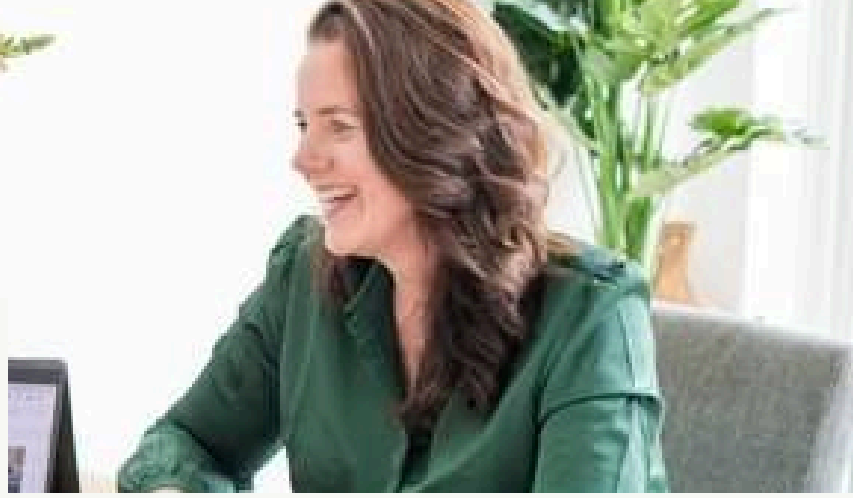
DE VIERKANTE METERS

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 ontlenen. Ik aanvaard daarvoor geen aansprakelijkheid.





MIJN DIENSTVERLENING

Waar kan ik je mee helpen?

Vooral thuis in Haagse Beemden · Breda Noord · Westerpark · Tuinzigt

Bel of app, ook 's avonds

06 25 116 893

Ik wil mijn huis verkopen

Samen bepalen we een eerlijke vraagprijs, zonder verkooppraatjes. Daarna presenteer ik je huis zo dat het opvalt op Funda. Je hebt altijd rechtstreeks contact met mij.

IK REGEL ER OOK BIJ

- ✓ Verkoopklaar maken en styling
- ✓ Je definitieve energielabel
- ✓ Woningontruiming

MIJN SPECIALISATIES

- ✓ 50-plus: ik neem extra de tijd en leg alles rustig uit, ook de digitale stappen
- ✓ Het ouderlijk huis: bij een erfenis of een verhuizing naar de zorg
- ✓ Een eerder verhuurde woning

→ Plan een vrijblijvend gesprek

Ik wil een huis laten taxeren

Koop je een huis of ga je verbouwen? Dan vraagt je geldverstrekker om een taxatierapport. Dat lever ik, helder en onderbouwd.

WAT JE KRIJGT

- ✓ NRVT-geregistreerd taxateur
- ✓ Gevalideerd door het NWWI
- ✓ Spoed? Je rapport binnen 2 dagen

→ Bel of app voor een afspraak

Wat verkopers zeggen

Heb je zelf ook een woning te verkopen?
Bel of app 06 25 116 893

ZIJ VERKOCHTEN HUN HUIS MET MIJ





‘Ze begeleidt je goed, en het huis was binnen een week verkocht.’

Anneke



‘Nadat we het huis van onze ouders erfden, wilden we bij de verkoop ‘ontzorgd’ worden. Corette heeft dat zeker gedaan!’

Inge

FUNDA

9,4

gemiddeld op Funda

GOOGLE

4,9

sterren op Google

WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

WAAROM WILLEMARS WONEN

Je huis verkopen met rust, aandacht en resultaat

Corette Willemars

NVM-MAKELAAR · VERKOOPSTYLISTE · TAXATEUR

Eerlijk advies

Een vraagprijs die ik met cijfers onderbouw. Geen verkooppraatjes.

Persoonlijke begeleiding

Je krijgt mij aan de lijn, geen assistent. Ook ’s avonds en in het weekend.

Verkoopstyling die werkt

Makelaar en verkoopstyliste in één. Meer kijkers, meer biedingen.



BEL OF APP

06 25 116 893

ook ’s avonds en weekend

E-MAIL

info@willemarswonen.nl

WEBSITE

willemarswonen.nl

KANTOOR

Heilaarpark 9, Breda

076 888 50 18 · op afspraak