

Thuis
begint hier



— TE KOOP

Paradijslaan 81

BREDA



Corette Willemars
NVM-makelaar in Breda



TE KOOP

PARADIJSLAAN 81

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	35
Wonen in Breda	41
Lijst van zaken	42
Algemene informatie	44
Handige adressen	46
Mijn dienstverlening	47



— 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

Paradijslaan 81 Breda 3

Hoekwoning, instapklaar en goed onderhouden

Hoekwoning met 4 slaapkamers, eigen oprit voor 2 auto's, garage en een tuin die net nieuw is aangelegd.

Zoek je een huis waar je zo in kunt? Deze hoekwoning in de Haagse Beemden is van binnen en van buiten goed onderhouden. Beneden kook je aan een groot kookeiland en loop je over een gietvloer met vloerverwarming naar de tuin. Boven zorgt een nieuwe dakkapel over de hele achterkant voor twee ruimere slaapkamers. Aan de voorkant ligt de derde ruime slaapkamer. In totaal heb je vier slaapkamers, een luxe badkamer met inloopdouche, een garage en een eigen oprit voor twee auto's.

VRAAGPRIJS

€ 470.000,- k.k.

in overleg

Woonoppervlak ca. 100 m²

Perceel 202 m²

Inhoud 453 m³

Bouwjaar 1988

Slaapkamers 4

Energie label A (tot 14-10-2036)

Wat dit huis bijzonder maakt

- 01 Hoekwoning, instapklaar en goed onderhouden
- 02 Nieuwe dakkapel over de hele achterkant: twee ruime slaapkamers met rechte wanden
- 03 Vier slaapkamers
- 04 Luxe keuken met kookeiland
- 05 Gietvloer met vloerverwarming op de begane grond
- 06 Verwarmingsbuizen boven netjes in de muren weggewerkt: strakke wanden
- 07 Moderne badkamer met inloopdouche en toilet
- 08 Zonnige achtertuin op het westen, net opnieuw aangelegd, met achterom
- 09 Garage met elektrische deur en vliering, plus eigen oprit voor twee auto's
- 10 Speelplek bereikbaar via het achterom, zonder een weg over te steken
- 11 Groen, water, scholen en winkels dichtbij





Begane grond

Je komt via overdekte entree binnen in de hal met de meterkast, een vaste kast, de trap naar boven en een betegeld toilet met wandcloset en fonteintje. Aan de straatkant ligt de open keuken. Die is luxe en heeft een kookeiland, een inductiekookplaat met vier zones, een RVS-afzuigkap met verlichting, een koelkast, een vriezer, een combi-stoomoven, een combi-oven met magnetron, een vaatwasser en een kokend waterkraan. Aan de tuinkant ligt de woonkamer van ca. 20 m², met openslaande deuren naar het terras. De hele benedenverdieping heeft een nieuwe gietvloer in betonlook met vloerverwarming, afgewerkt met hoge plinten. De wanden zijn glad gestuct.



Eerste verdieping

Op de overloop vind je de vaste trap naar de tweede verdieping. Aan de achterkant liggen twee slaapkamers. Hier is in 2018 een dakkapel over de volle breedte geplaatst. Daardoor zijn deze kamers een stuk groter geworden en heb je voldoende plek voor je bed en je kasten. Aan de voorkant ligt de derde slaapkamer. De badkamer is betegeld en heeft een inloopdouche met regendouche en handdouche, een wandcloset, een wastafelmeubel met grote spiegel met verwarming en verlichting, hoge kast en handdoekradiator. De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie en elektrische vloerverwarming. In het plafond zitten inbouwspots.

Boven zie je geen verwarmingsbuizen langs de wanden: ze zijn netjes in de muren weggewerkt. Dat oogt strak en je kunt je meubels overal kwijt.



Tweede verdieping

Via de vaste trap kom je op de overloop met de aansluitingen voor de wasmachine en de droger, een dakraam en een knieschotkast voor je spullen. Hier ligt ook de vierde slaapkamer met een dakkapel aan de voorkant. Een fijne plek om te slapen, maar net zo goed een rustige werk- of logeerkamer.



BUITEN

Tuin

De voortuin is groen beplant en heeft plek voor 2 auto's. Liever binnen parkeren? Zet je auto in de garage met elektrische deur.

De achtertuin van ca. 64 m² ligt op het westen, dus vanaf de middag tot de avond zit je hier in de zon. Wordt het te warm? Met één druk op de knop rolt het elektrische zonnescherm uit. De achtertuin is net opnieuw aangelegd, met een terras, borders, beplanting en afwateringsgoten. Daarnaast is er een poort naar het achterom.

Hoe de woning is gebouwd

ALGEMEEN

Type	Woonhuis
Bouwjaar	1988
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin	Achtertuin en voortuin

ISOLATIE

Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie
Glas	Merendeels dubbel glas en HR++ glas

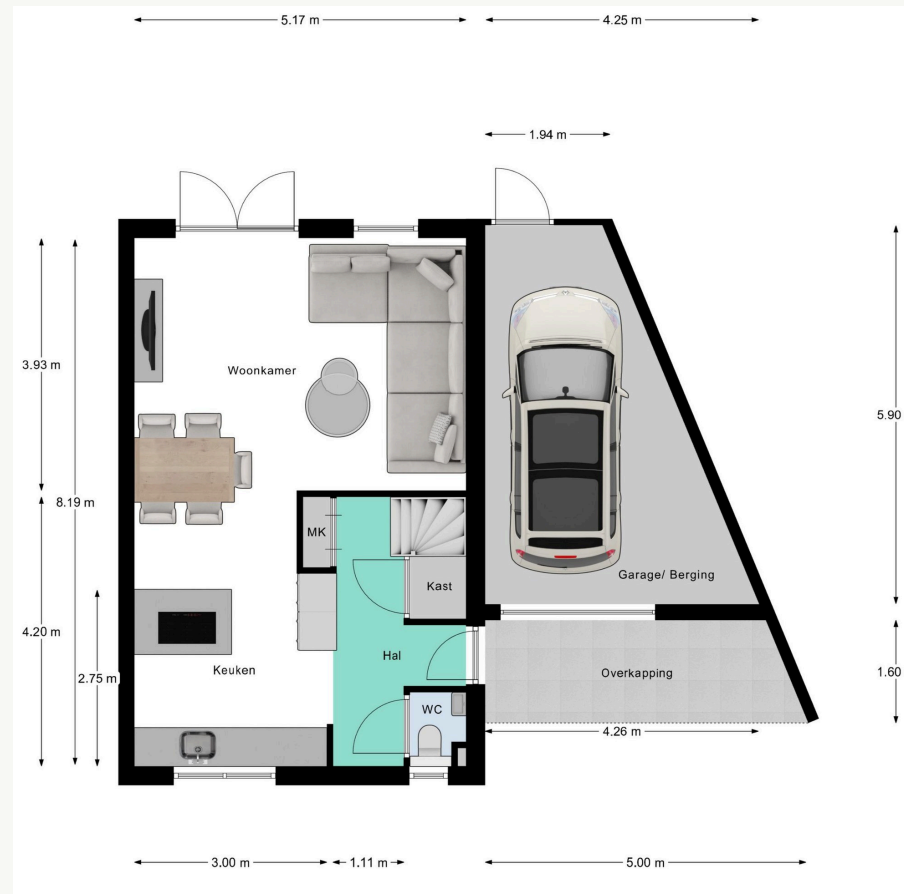
INSTALLATIES

Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Centrale voorziening
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, coax en glasvezel kabel, rolluiken (elektrisch), zonnewering (elektrisch)

ENERGIE

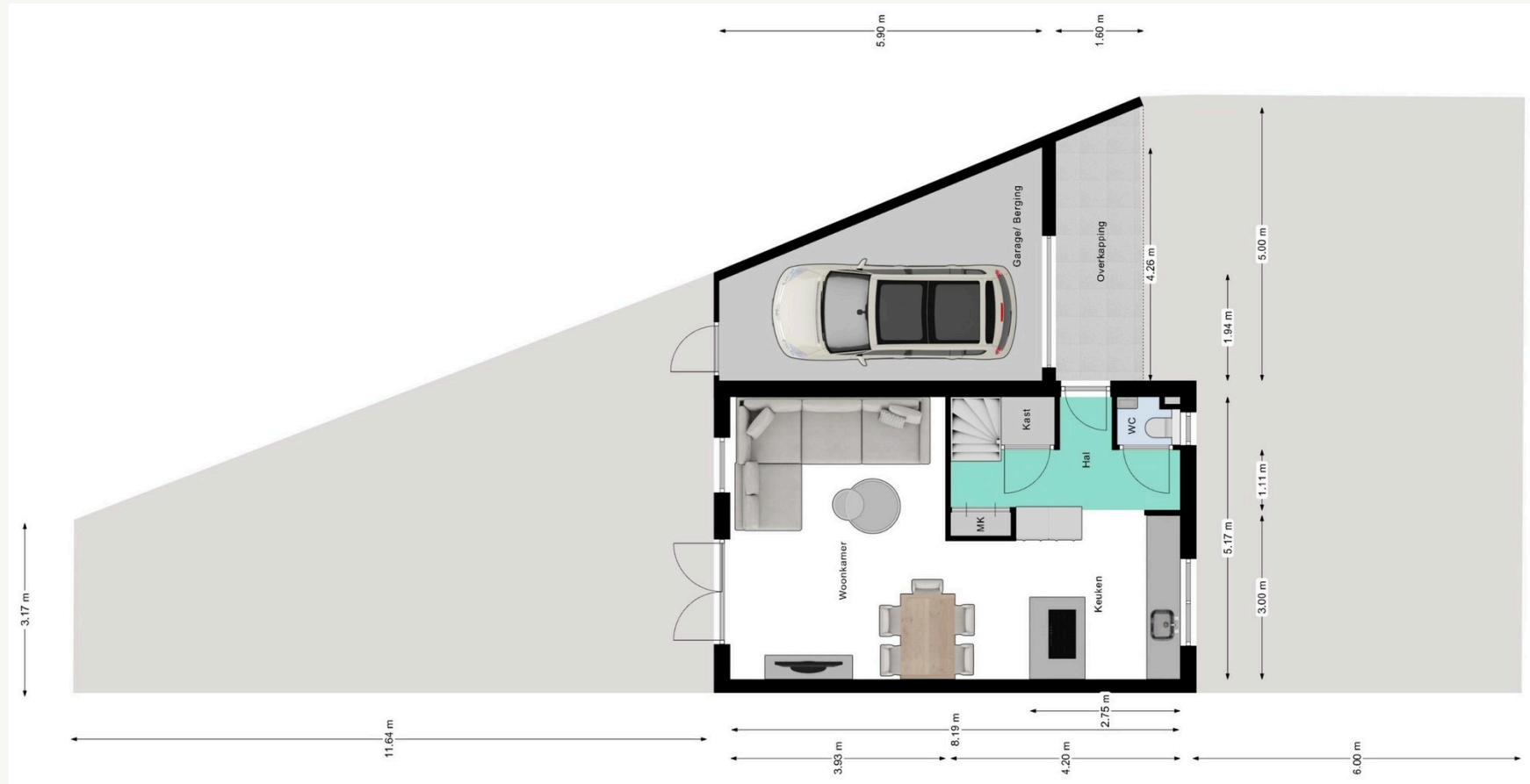
Energielabel	A (tot 14-10-2036)
--------------	--------------------

Begane grond



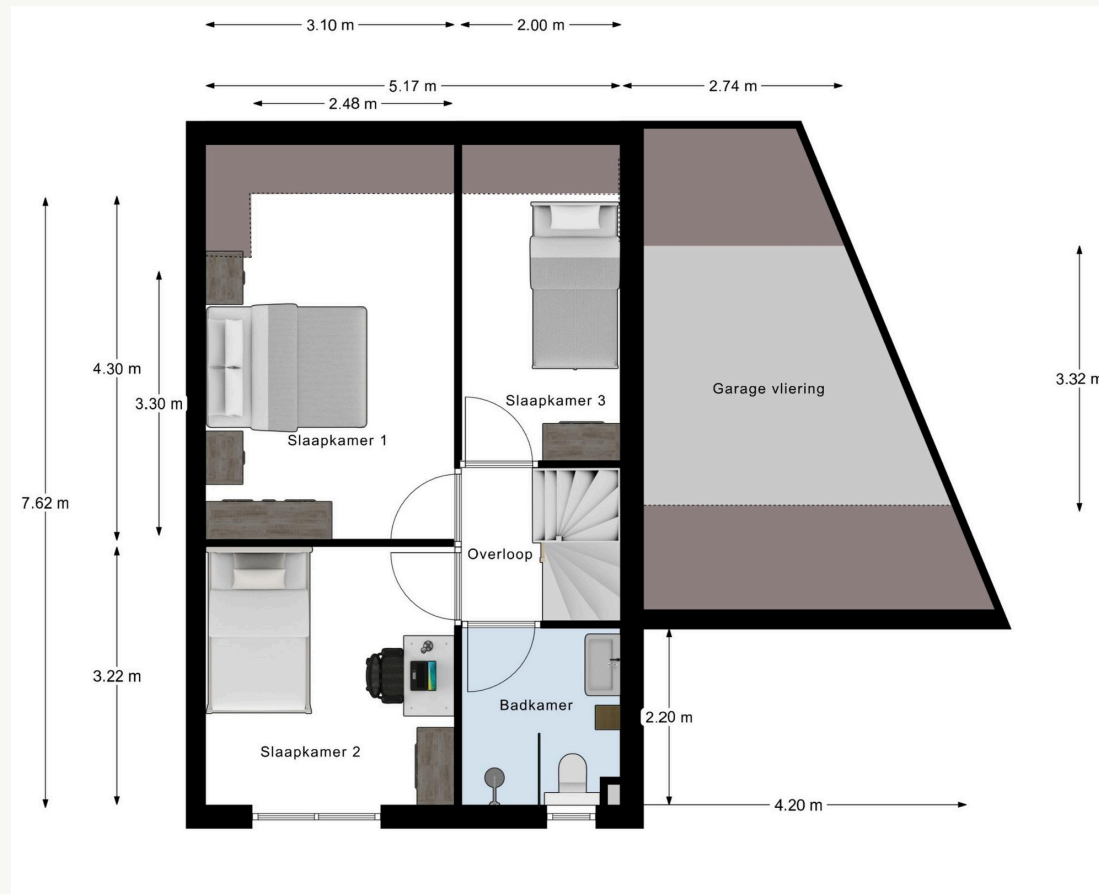
Getekend volgens de branchebrede meetinstructie. Aan de maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond met tuin



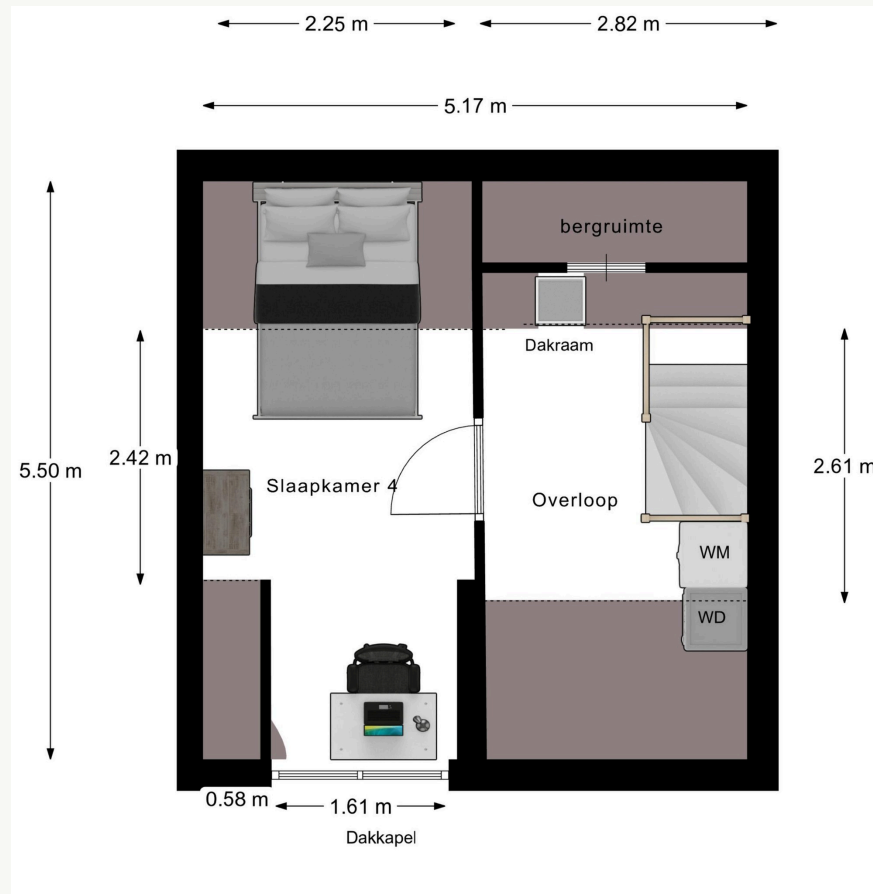
Getekend volgens de branchebrede meetinstructie. Aan de maten kunnen geen rechten worden ontleend.

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.

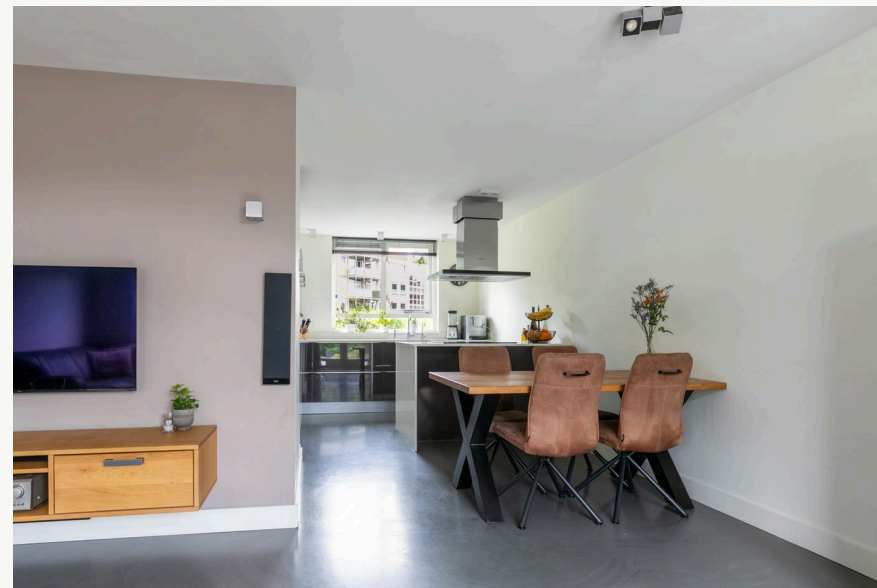
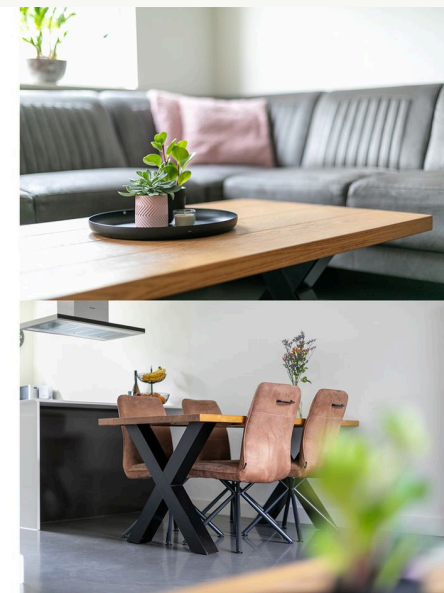
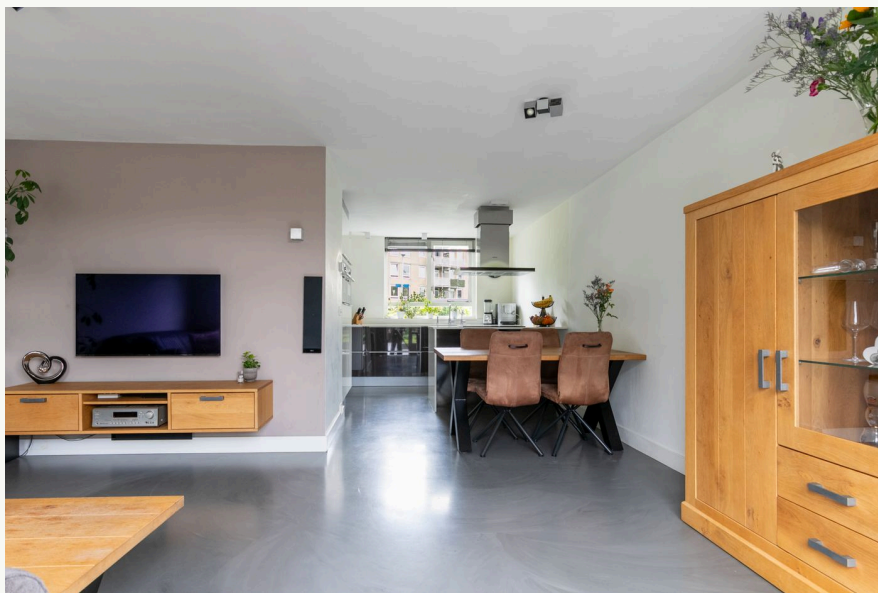










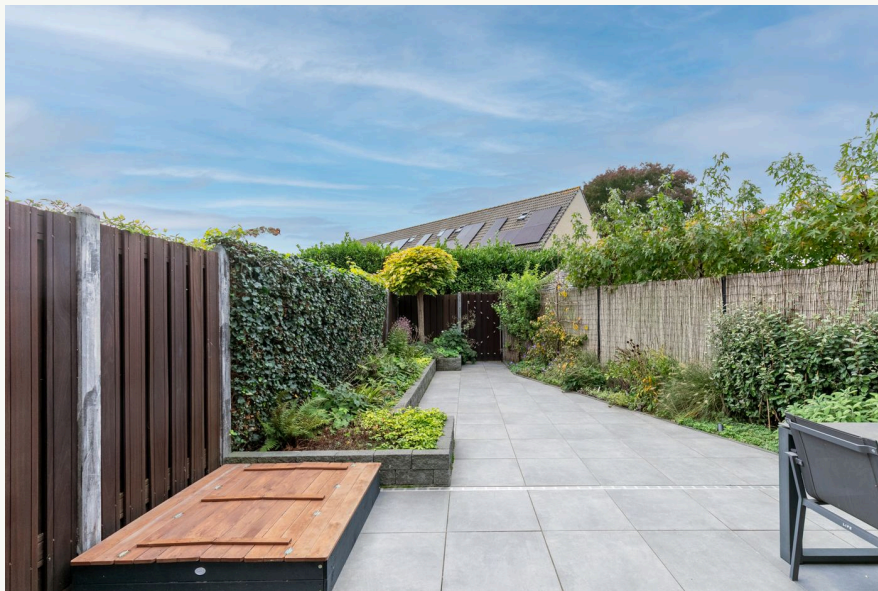


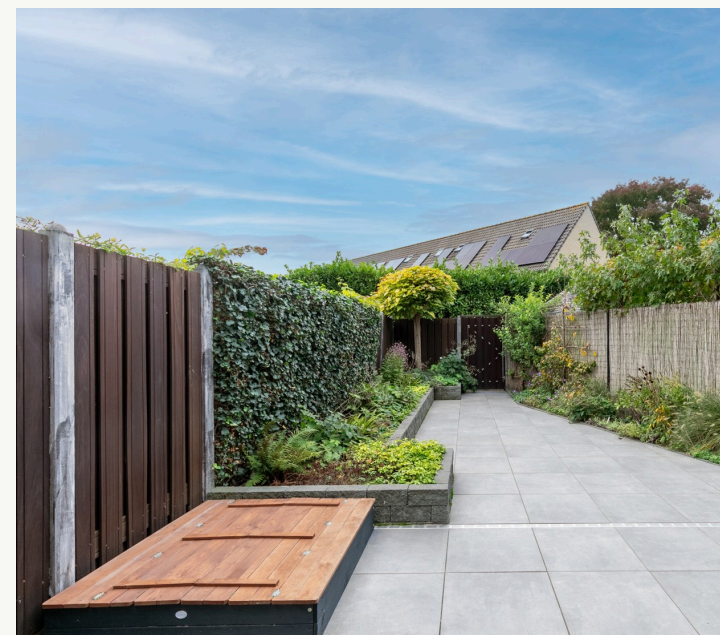














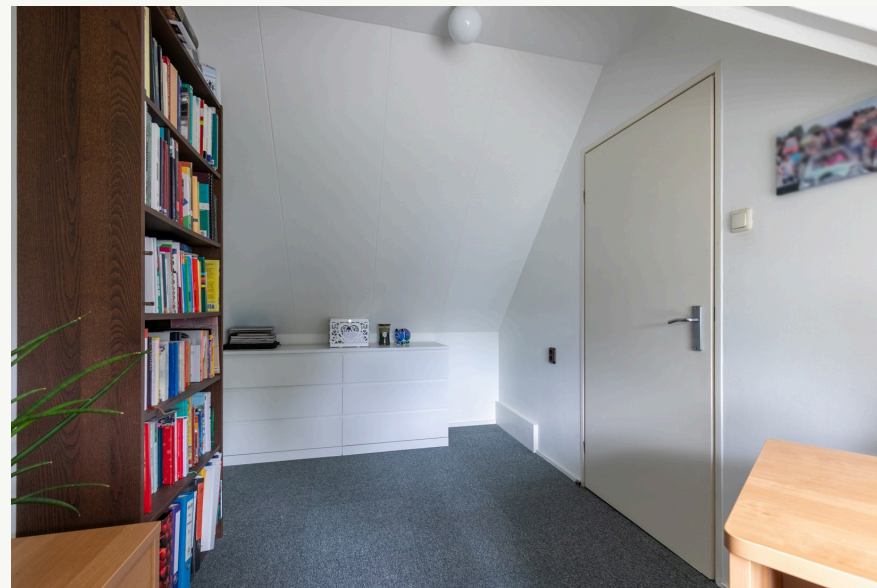




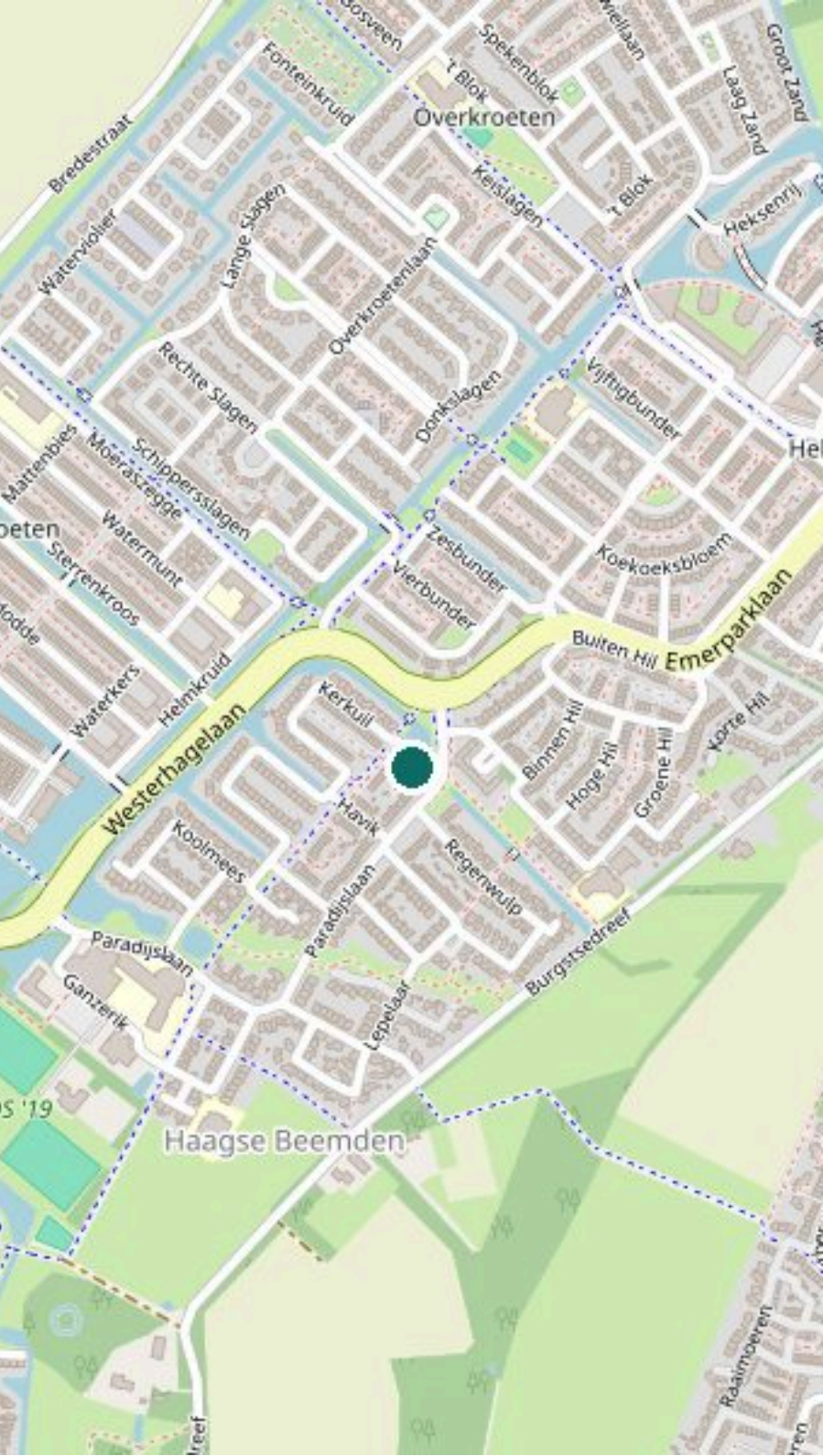












Wonen in Haagse Beemden

Wonen aan de Paradijslaan voelt als wonen tussen het groen en het water, met alles wat je nodig hebt op een paar minuten. Rustig omdat het aan een paralelweg ligt en praktisch door de extra parkeervakken aan overzijde.

Paradijs en Muizenberg horen bij de Haagse Beemden, de grootste wijk van Breda. Water en groen lopen hier diep tussen de huizen door. Je wandelt zo het Haagse Beemdenbos in, en op een zomerse dag fiets je naar De Asterdplas om te zwemmen, te surfen of op het strandje te liggen. Vriest het hard, dan schaats je er.

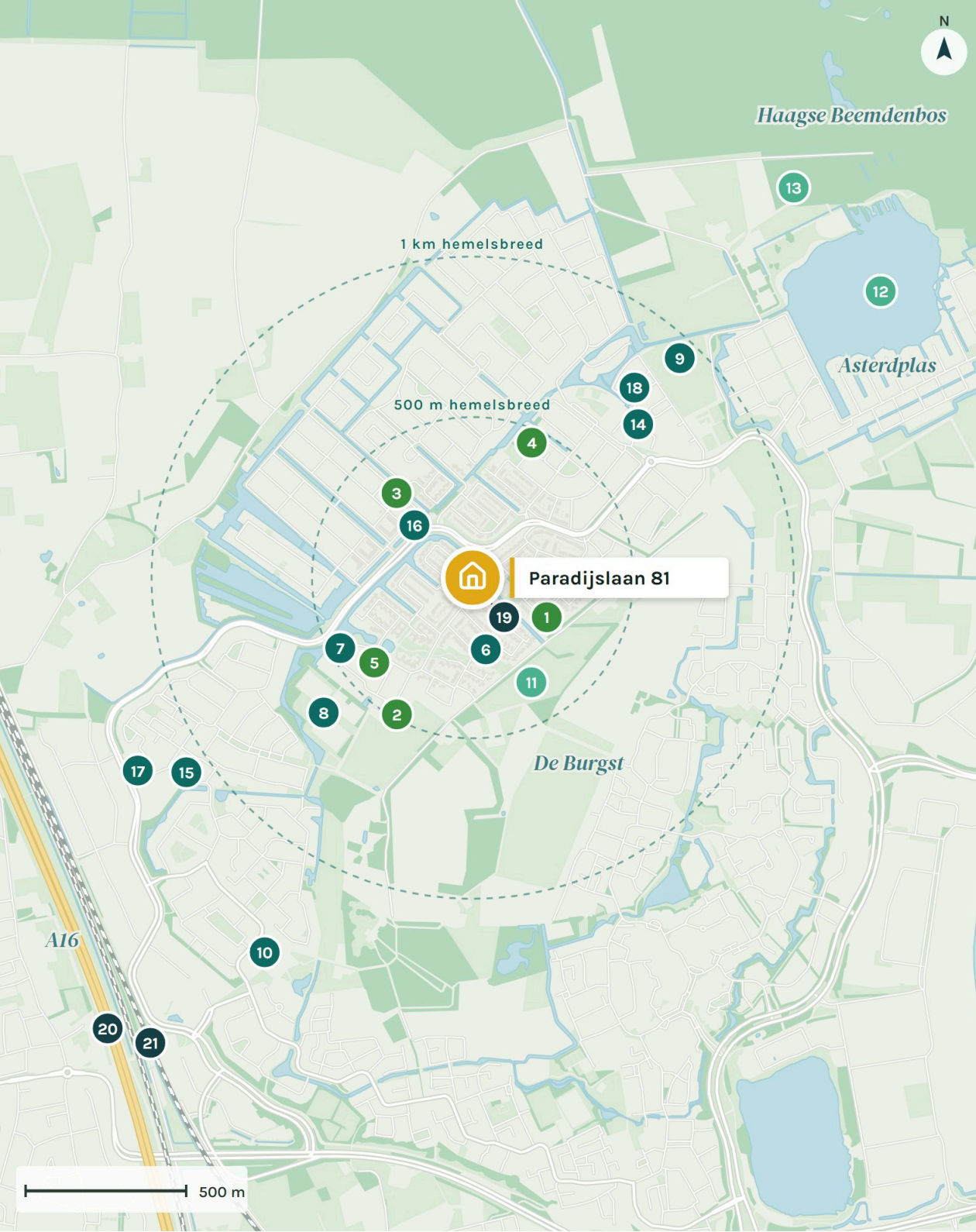
Voor de kinderen zijn er maar liefst vier basisscholen op loopafstand: basisschool Burgst (locatie Groene Hill en locatie Kroeten), basisschool Driezwing en basisschool De Rietvink. Ook BSO Flekss en kinderopvang Kober zijn op deze scholen te vinden. Voor de middelbare school lopen ze naar het Graaf Engelbrecht aan de Ganzerik, met mavo, havo en atheneum.

In het Medisch Centrum Westerhage aan de Muizenberglaan vind je de huisarts, de apotheek, de fysiotherapeut en het consultatiebureau onder één dak.

Boodschappen doe je bij winkelcentrum De Berg of bij grote winkelcentrum Heksenwiel. Daar zitten Albert Heijn, Jumbo, Aldi, Kruidvat, HEMA, Zeeman en ruim veertig andere winkels en zaken, met gratis parkeren.

Sporten kan om de hoek. Op sportpark Paradijs speelt voetbalclub WDS'19 en heeft handbalvereniging HV United een eigen veld. In sporthal Haagse Beemden kun je basketballen, volleyballen en badmintonnen. Op sportpark Heksenwiel zitten tennis- en padelclub TPV Heksenwiel en voetbalvereniging Boeimeer.

Ben je op pad, dan zit je snel op de A16 naar Rotterdam en Antwerpen en op de A58 en A27. Station Breda-Prinsenbeek ligt in de wijk.



LIGGING

Groen, water en alles om de hoek

Aan de Paradijslaan woon je rustig tussen Paradijs en Muizenberg in de Haagse Beemden. De bus stopt op 40 meter, vier basisscholen liggen binnen 8 minuten lopen* en de Asterdplas ligt op fietsafstand.

SCHOLEN

- 1 **Basisschool Burgst**
Groene Hil
324 m · 4 min lopen*
- 2 **Basisschool De Rietvink**
met BSO Flekss
498 m · 6 min lopen*
- 3 **Basisschool De Driezwing**
572 m · 7 min lopen*
- 4 **Basisschool De Wildert**
617 m · 8 min lopen*
- 5 **Graaf Engelbrecht**
mavo, havo, atheneum
504 m · 6 min lopen*

SPELEN EN SPORTEN

- 6 **Speeltuin**
via het achterom
290 m · 4 min lopen*
- 7 **Sporthal Haagse Beemden**
615 m · 8 min lopen*
- 8 **Sportpark Paradijs**
WDS'19 en HV United
784 m · 10 min lopen*
- 9 **Sportpark Heksenwiel**
tennis, padel, voetbal
1,2 km · 5 min fietsen*
- 10 **Cruyff Court**
1,7 km · 7 min fietsen*

GROEN EN WATER

- 11 **Groengebied De Burgst**
440 m · 6 min lopen*
- 12 **Asterdplas**
zwemmen, surfen, strandje
2,0 km · 8 min fietsen*
- 13 **Haagse Beemdenbos**
wandelen en fietsen
2,0 km · 8 min fietsen*

BOODSCHAPPEN EN ZORG

- 14 **Winkelcentrum Heksenwiel**
AH, Jumbo, Aldi, HEMA
854 m · 11 min lopen*
- 15 **Winkelcentrum De Berg**
1,4 km · 6 min fietsen*
- 16 **Apotheek Kroeten**
614 m · 8 min lopen*
- 17 **Medisch Centrum Westerhage**
huisarts en fysio
1,5 km · 6 min fietsen*
- 18 **Bibliotheek Haagse Beemden**
906 m · 11 min lopen*

ONDERWEG

- 19 **Bushalte Regenwulp**
bus 3 naar Breda Centraal
43 m · 1 min lopen*
- 20 **Snelwegafrit A16 Breda-Noord**
Rotterdam en Antwerpen
2,4 km
- 21 **Station Breda-Prinsenbeek**
2,1 km · 8 min fietsen*

Iets verder*: SportCity 10 min fietsen ·
Zwembad De Kuil 19 min fietsen · Centrum
Breda 23 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.







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.



Wat blijft, wat gaat mee

Blijft

Gaat mee

Ter overname

Interieur

VERLICHTING

Inbouwspots/dimmers BlijftOpbouwspots/armaturen/lampen/dimmers BlijftLosse (hang)lampen Gaat meeTL Buizen in garage Blijft

(LOSSE) KASTEN, LEGPLANKEN

Planken in garage en voorraadkast BlijftKasten (3) in logeerkamer Blijft

RAAMDECORATIE/ZONWERING BINNEN

Gordijnrails BlijftGordijnen BlijftRolgordijnen Blijft

Interieur, vervolg

Lamellen BlijftJaloezieën Blijft(Losse) horren/rolhorren Blijft

VLOERDECORATIE

Vloerbedekking BlijftLaminaat BlijftPlavuizen BlijftGietvloer BlijftDesignradiator(en) Blijft

OVERIG

Badkamerspiegel (verwarmd) BlijftTV Meubel Ter overname5.1 Speakers woonkamer (merk KEF) Blijft

Interieur, vervolg

Tuinslanghaspel garage (15m) Blijft

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) Blijft

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR

Kookplaat BlijftAfzuigkap BlijftCombi-oven/combimagnetron BlijftKoelkast BlijftVriezer BlijftVaatwasser BlijftKokend waterkraan BlijftKoffiezetapparaat Gaat meeStoomoven Blijft

Sanitair

TOILET

Toilet	Blijft
Toiletrolhouder	Blijft
Toiletborstel(houder)	Blijft
Fontein	Blijft
Toilet afvallemmer	Blijft

BADKAMER

Douche (cabine/schermb)	Blijft
Wastafel	Blijft
Wastafelmeubel	Blijft
Toiletkast	Blijft
Toilet	Blijft
Toiletrolhouder	Blijft

Sanitair, vervolg

Toiletborstel(houder)	Blijft
Badkamerspiegel (verwarmd)	Blijft
Afvallemmer	Blijft

Installaties en buiten

Brievenbus	Blijft
(Voordeur)bel	Gaat mee
Rookmelders	Gaat mee
(Klok)thermostaat	Blijft

WARMWATERVOORZIENING

Stadsverwarminginstallatie	Blijft
Rolluiken	Blijft
Zonwering buiten	Blijft

Installaties en buiten, vervolg

Telefoonaansluiting/ internetaansluiting	Gaat mee
Waterslot wasautomaat	Gaat mee

Tuin

Tuinaanleg/bestrating	Blijft
Beplanting	Blijft
Citroenboom (los)	Gaat mee
Buitenverlichting	Blijft
Inbouwspots bij voordeur	Blijft
Werkbank garage	Gaat mee
OVERIGE TUIN	
Vlaggenmast(houder)	Blijft

Aan dit overzicht kun je geen rechten ontlelen. De getekende lijst van zaken bij de koopakte is leidend.

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 ontleen. Ik aanvaard daarvoor geen aansprakelijkheid.

De juiste hulp. Voor jouw volgende stap.

Bedrijven die ik zelf inschakel, of die collega's en klanten mij aanraden. Bel ze rechtstreeks en zeg erbij dat je via Willemars Wonen komt.



Alle websites bij elkaar
Scan de code of ga naar
willemarswonen.nl/aanbevolen-
adressen



Hypotheek & financieel advies



Geerts

Hypotheek, verzekering en pensioen
0162 475 675 · geerts.nl



Bax Adviesgroep

Onafhankelijk hypotheekadvies
076 526 9955 · baxadviesgroep.nl



Notaris & erfenis



Linders Notarissen

Overdracht en notariële zaken
076 565 28 50 · lindersnotarissen.nl



Aagje Notariaat

Vastgoed, testament en familierecht
076 522 35 77 · aagjenotariaat.nl



Erfrecht Nederland

Testament en minder erfbelasting
0800 1031 · erfcrechtnederland.nl



Energie & verduurzamen



NTJ Advies

Energielabel en verduurzamen
06 28 50 87 21 · ntj-advies.nl

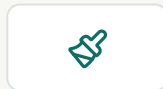


Verbouwen & opknappen



Manza Bouw

Verbouwen, badkamer en aanbouw
06 40 239 068 · manzabouw.nl



De Laat Schilderwerken

Schilderwerk binnen en buiten
06 33 08 20 50 · delaatschilderwerk.nl



Keukensale Breda

Keuken en inbouwapparatuur
076 737 0234 · keukensale.com



Verhuizen & inrichten



De Mannen van Stoof

Verhuizen met zorg
076 205 03 90 · demannenvanstoof.nl



Gewooncaat Interieur

Interieuradvies, samen meubels kopen
06 13 19 60 01 · gewooncaat.nl



Wilma's Werkplaats

Meubels opknappen en bekleden
06 29 23 24 66 · wilmaswerkplaats.nl



Eten & ontspannen



De Asterdhoeve

Koffie, lunch, diner of een feest
076 887 4155 · asterdhoeve.nl



— MIJN DIENSTVERLENING

Waar kan ik je mee helpen?

Vooral thuis in

Haagse Beemden

Breda Noord

Westerpark

Tuinzicht



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

→ Plan een vrijblijvend gesprek

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

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

- ✓ NRV-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

— 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