

Thuis
begint hier



— TE KOOP

Spoorbaanstraat 20

BREDA



Corette Willemars
NVM-makelaar in Breda



TE KOOP

SPOORBAANSTRAAT 20

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	34
Wonen in Breda	39
Lijst van zaken	40
Algemene informatie	42
Handige adressen	44
Mijn dienstverlening	45



— 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

Spoorbaanstraat 20 Breda 3

Hoekwoning aan het eind van een rustige, doodlopende straat

Hoekwoning met groene en zonnige tuin op het zuiden en een grote stenen berging vol mogelijkheden in doodlopende straat, dicht bij de stad

Zoek je (eerste) een eigen huis met tuin, dicht bij het centrum van Breda?

VRAAGPRIJS

€ 375.000,- k.k.

in overleg

Woonoppervlak **79 m²**

Perceel **153 m²**

Inhoud **331 m³**

Bouwjaar **1956**

Slaapkamers **1**

Energie label **C (tot 13-10-2036)**

Wat dit huis bijzonder maakt

- 01 Hoekwoning aan het eind van een rustige, doodlopende straat
- 02 Parkeren voor de deur
- 03 Zonnige achtertuin op het zuiden met overkapping en veel privacy
- 04 Grote stenen berging met elektra en een eigen deur aan de voorkant
- 05 Doorzonwoonkamer met houten vloer
- 06 Vergrote keuken met toegang tot de tuin
- 07 Grote badkamer die je naar eigen wensen kan maken
- 08 Grote inloopkast of die je weer tot slaapkamer kunt maken
- 09 Zolderkamer met stahoogte en veel bergruimte. Eenvoudig waarde toe te voegen met een groter dakraam of een dakkapel.
- 10 Winkels, scholen, station en centrum dichtbij





Begane grond

Via de voordeur kom je in de hal met de meterkast, de trap en het toilet. De doorzonwoonkamer van ca. 24 m² loopt van voor naar achter en heeft een nette houten vloer. Achterin ligt de keuken van ca. 2,6 x 4,0 m. Die is in 1999 vergroot en heeft een 5 pitsgasfornuis met oven, een afzuigkap, een vaatwasser en een koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken stap je zo de tuin in. Voor en achter zitten rolluiken.

TUIN EN BERGING

De achtertuin ligt op het zuiden en is groen en besloten. Onder de grote overkapping zit je ook bij een buitje droog of bak je gemakkelijk een frietje met de vrienden. Vanuit de tuin kom je in de grote stenen berging met elektra (ca. 3 x 7 m.). Die heeft ook een deur aan de voorkant. Gebruik hem gewoon als berging, of maak er een extra slaapkamer, een werkplek, een mancave of een praktijkruimte met eigen ingang van.





Eerste verdieping

Op de overloop vind je een vaste kast. Er is 1 grote slaapkamer van ca. 24 m² (3,5 x 6,9 m.) met aan de achterzijde een grote inloopkast. Dat was vroeger een aparte slaapkamer, en die kun je makkelijk weer terug maken. Zie plattegrond wat bijvoorbeeld kan. De badkamer heeft een douche en een dubbele wastafelmeubel. Voldoende plek om hier je droombadkamer met ligbad, separate doucheruimte en 2e toilet te creëren. Daarnaast is een aparte wasruimte voor je wasmachine en droger, op de plek van de vroegere badkamer.



Tweede verdieping

Een vaste trap brengt je naar boven. Op de overloop is plek voor je bureau, en achter de knieschotten links en rechts berg je veel spullen op. Hier staat ook de cv-ketel. Daarnaast ligt een kamer met een hoogte van ca. 2,08 m, die je als slaapkamer of logeerkamer kunt gebruiken. Omdat het dakraam net te klein is, telt deze verdieping niet mee in het woonoppervlak van 78 m². Met een groter dakraam of een dakkapel maak je er volwaardige woonruimte van en creëer je direct extra waarde.

Hoe de woning is gebouwd

ALGEMEEN

Type	Woonhuis
Bouwjaar	1956
Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint

ISOLATIE

Isolatie	Dakisolatie en muurisolatie
Glas	Gedeeltelijk dubbel glas

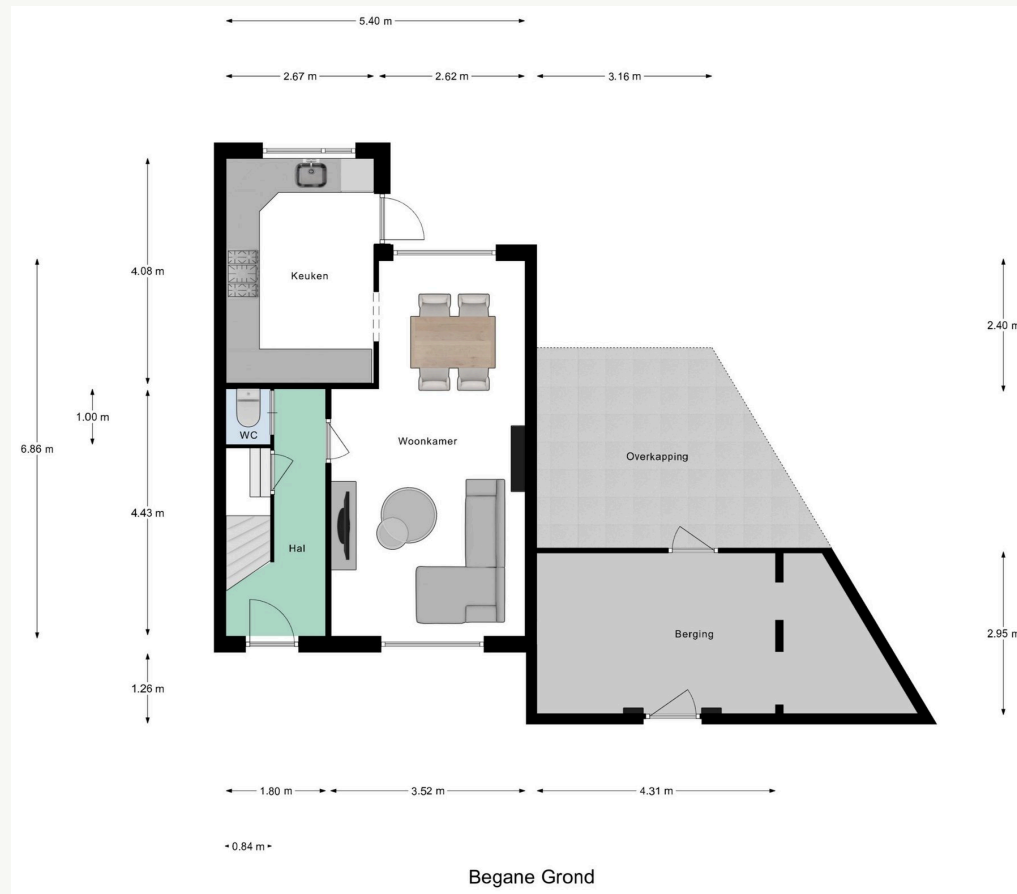
INSTALLATIES

Verwarming	C.V.-Ketel huur
Warm water	C.V.-Ketel huur
Voorzieningen	Alarminstallatie, rolluiken, tv kabel, dakraam en natuurlijke ventilatie

ENERGIE

Energie label	C (tot 13-10-2036)
---------------	--------------------

Begane grond



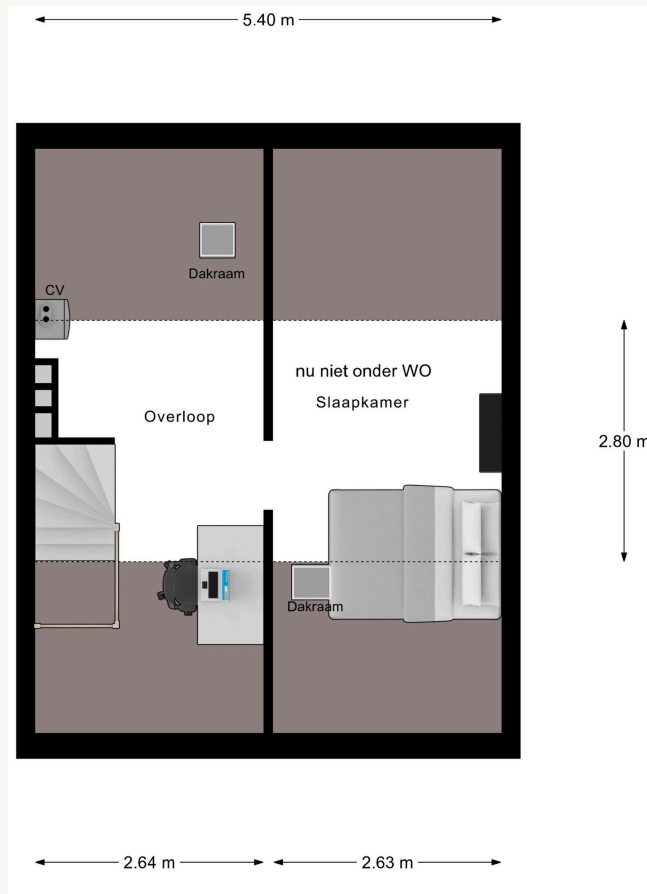
Getekend volgens de branchebrede meetinstructie. Aan de maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



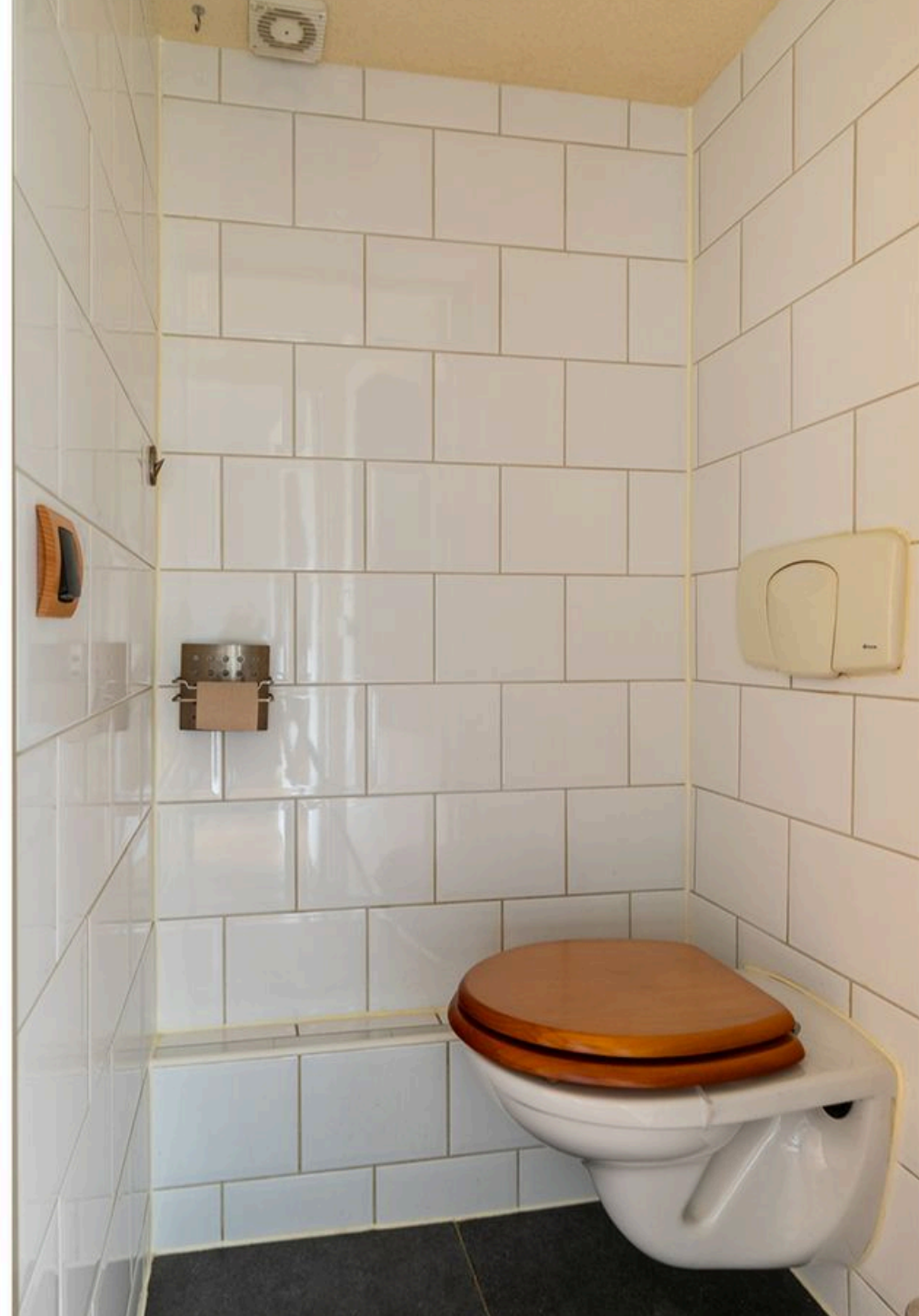
Getekend volgens de branchebrede meetinstructie. Aan de maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping met 2 slaapkamers



Een mogelijke indeling, ter inspiratie. Aan deze tekening en de maten kunnen geen rechten worden ontleend.

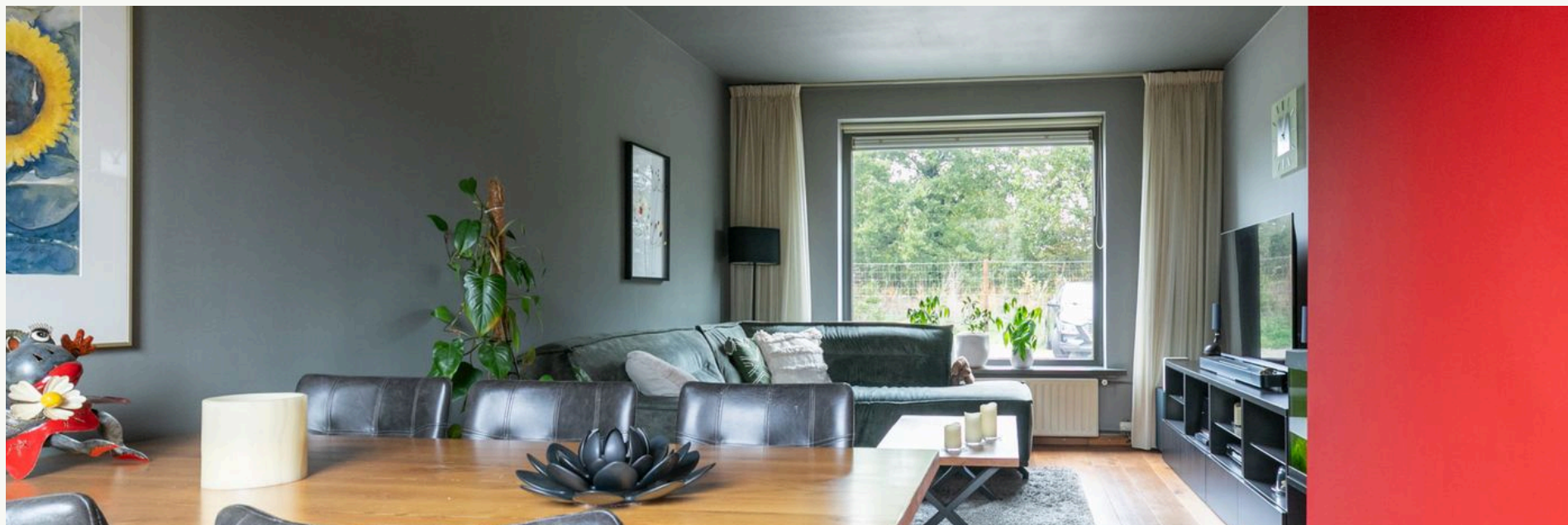
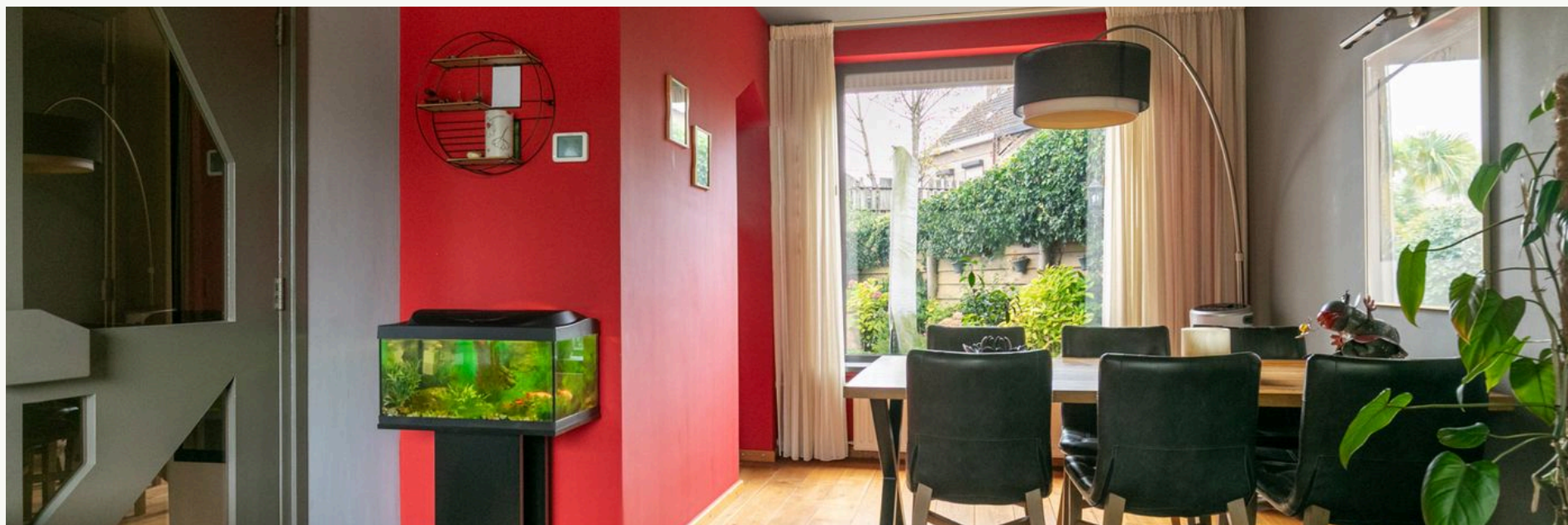
















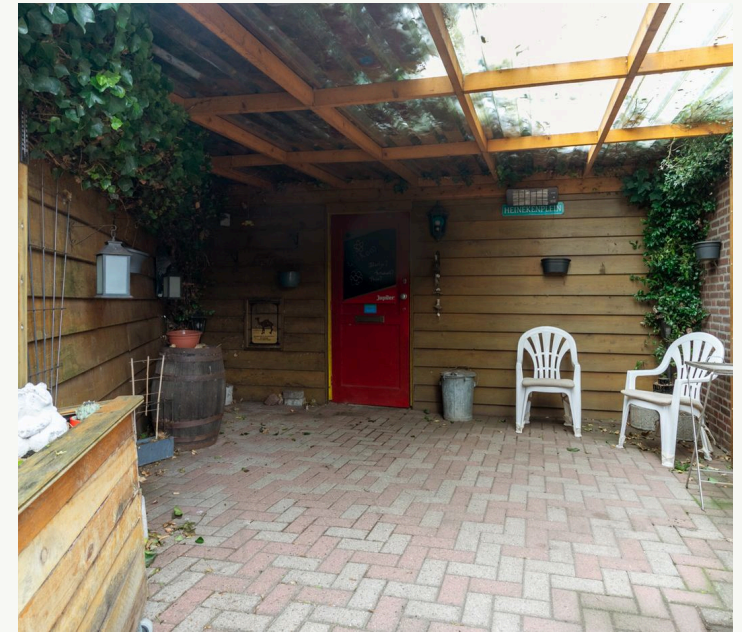




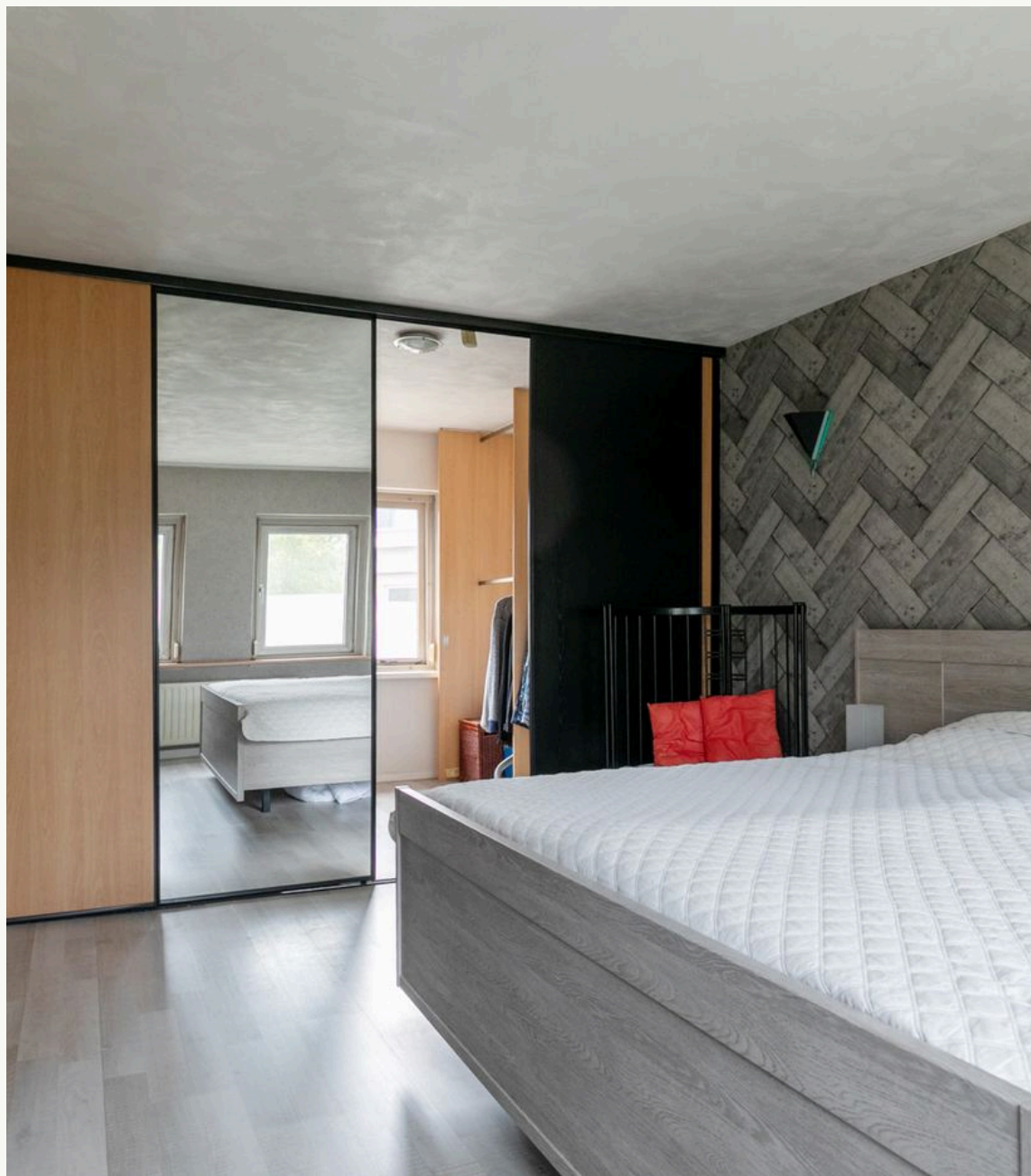


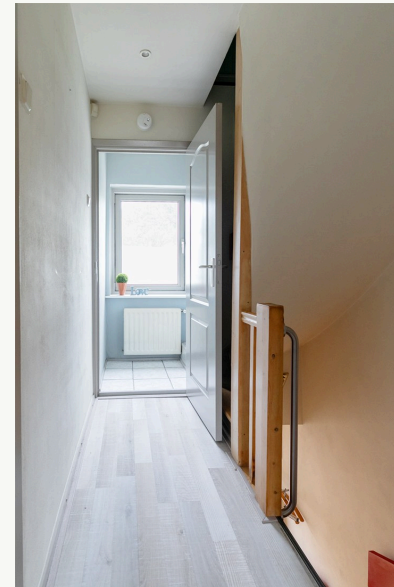




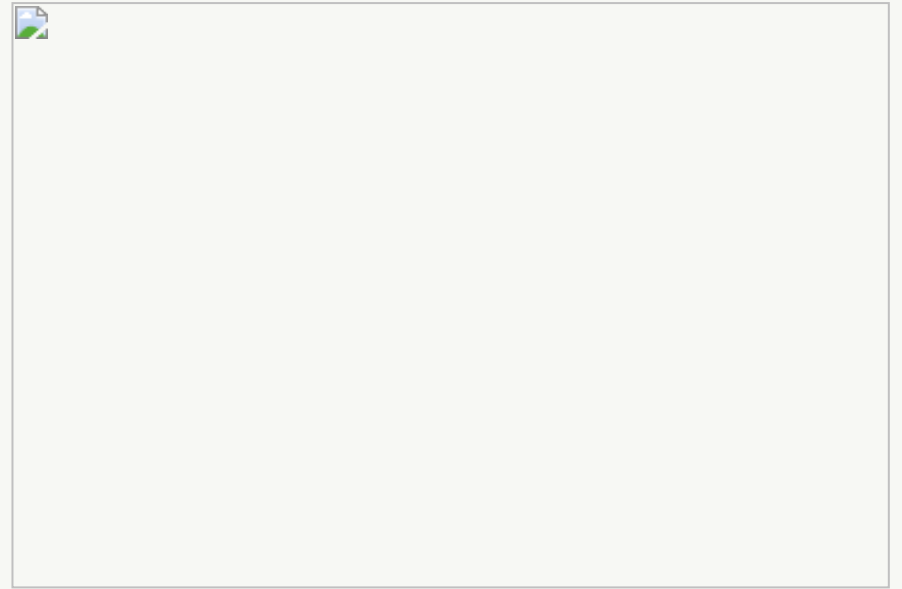


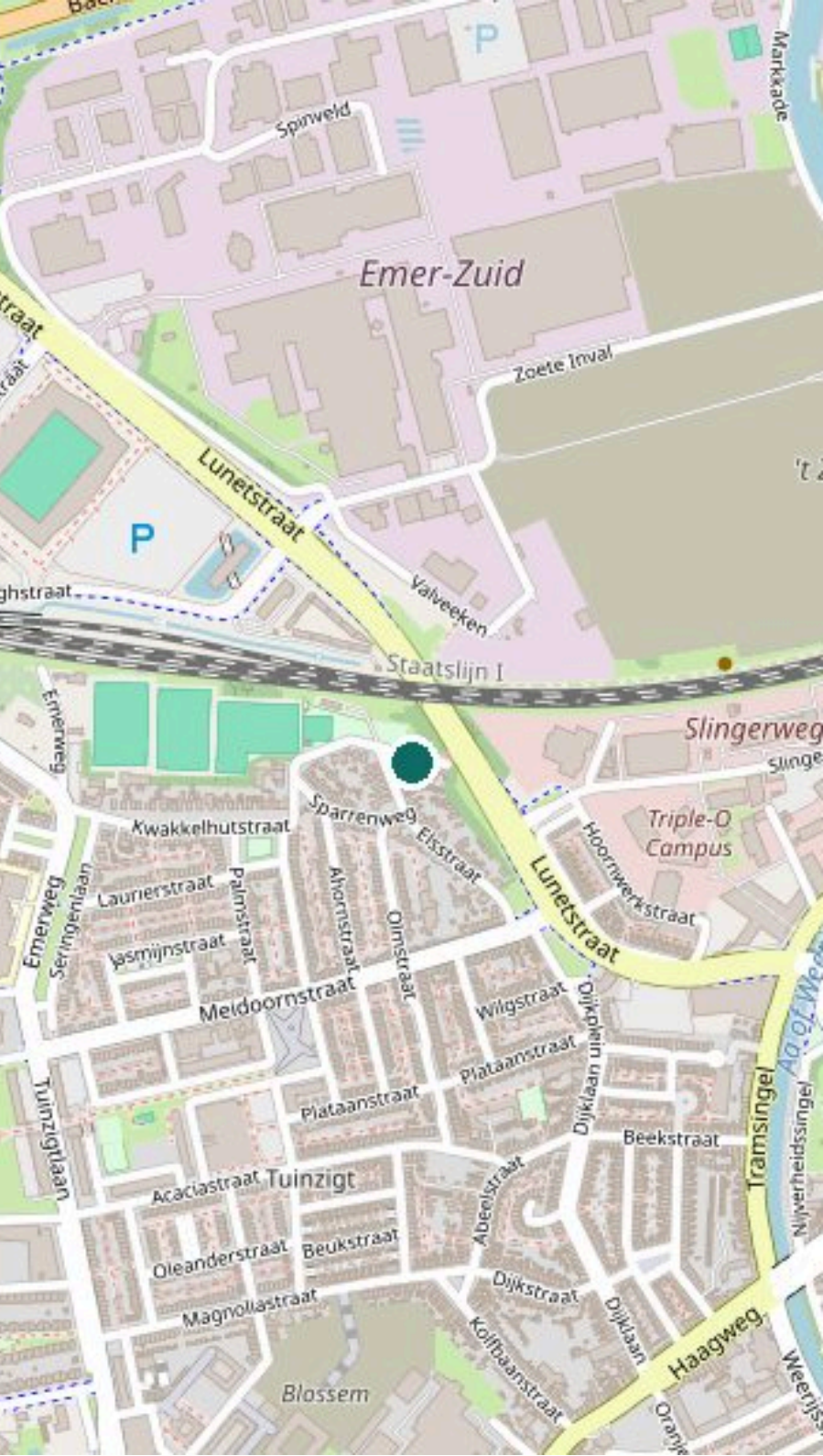












Wonen in Tuinzigt

Wonen aan de Spoorbaanstraat is met de stad gewoon om de hoek.

Tuinzigt is een gezellige, groene buurt in Breda West, vlak naast de singels. De straat loopt dood, dus er rijdt bijna niemand langs en je parkeert in een vak voor je eigen deur. En de verkoper vermeldt: "Het geluid van de trein valt hartstikke mee"

Boodschappen doe je in winkelcentrum Tuinzigt, met een Jumbo en een Etos op ongeveer 500 meter. Bij Stada Stores, naast het stadion van NAC, vind je onder meer de Jumbo Foodmarkt, de grootste Kruidvat van Breda en Dreamland, met gratis parkeren.

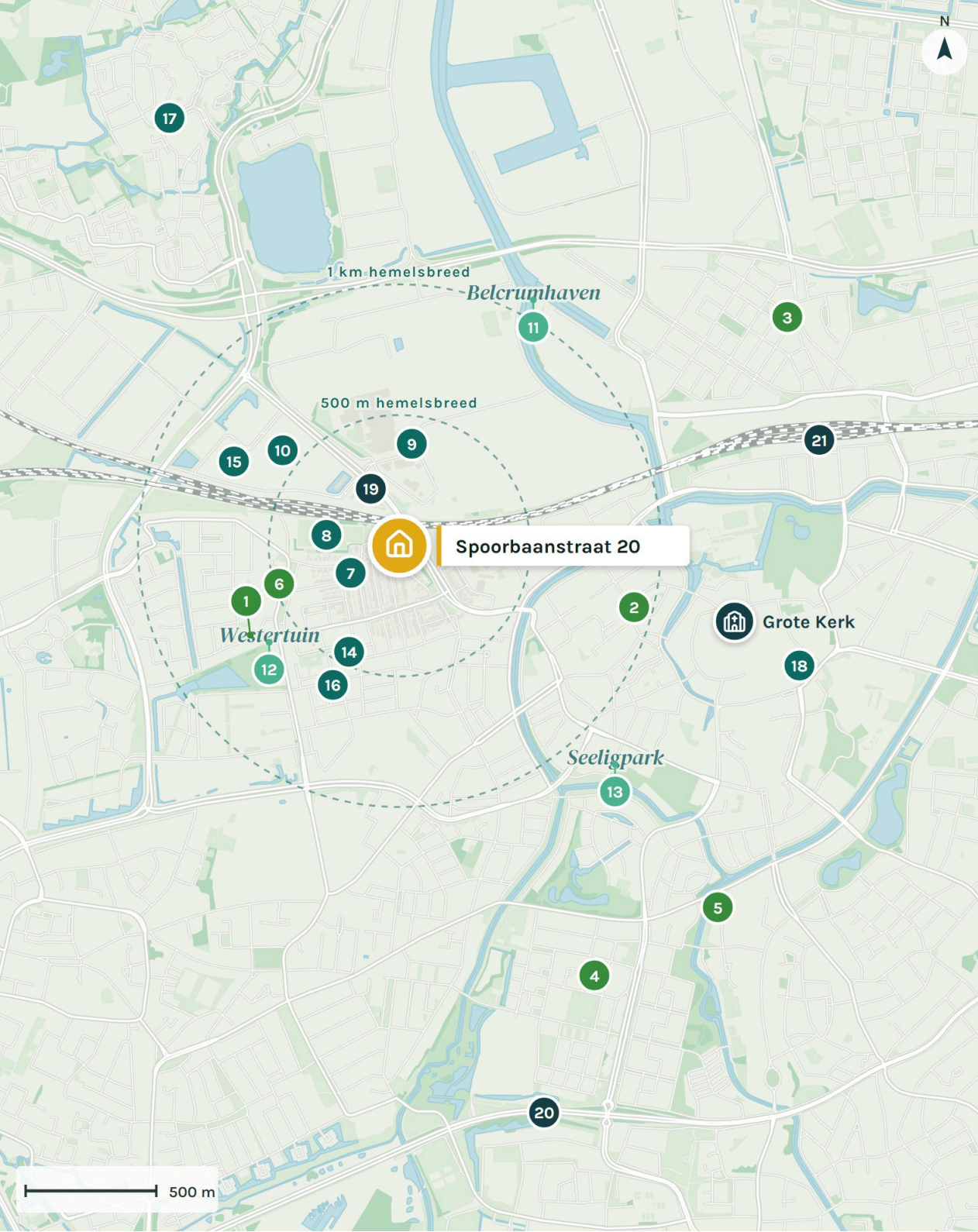
Basisschool De Boomgaard en het Orion Lyceum liggen op loopafstand, en kinderopvang vind je in de buurt. Wil je bewegen? Bij Beest Boulders en Bruut ga je boulderen, en er is een voetbalveld om de hoek. Ook Snap fitness, Basic Fit en My life als sportscholen liggen in de buurt.

Met de fiets ben je in een paar minuten op de Grote Markt en in ongeveer 7 minuten op station Breda. Vandaar ben je met de trein snel in Rotterdam, Amsterdam of Antwerpen. Met de auto zit je zo op de A16 en de A58: Rotterdam ligt op ca. 40 minuten, Tilburg op ca. 25 minuten en Antwerpen op ca. 50 minuten.

Wil je een eigen huis met tuin, dicht bij alles en toch rustig? Plan dan snel een bezichtiging en kom zelf kijken.

VOORZIENINGEN IN DE BUURT

	BASISSCHOOL KBS De Boomgaard	650 m		SUPERMARKT Jumbo	500 m
	MIDDELBARE SCHOOL Michaël college	600 m		SNELWEGAFRIT Graaf Engelbertlaan (Mastbos)	2,2 km
	SPEELTUIN Laurierstraat	210 m		STATION Breda	1,7 km
	SPORTPARK Beest Boulders Breda (o.a. Medifit Breda en Breda CrossBox HYROX GYM)	390 m			



LIGGING

Wat er in de buurt is

De bushalte ligt op 321 m, 5 basisscholen liggen binnen 31 minuten lopen en de supermarkt op 756 m.

SCHOLEN

- 1 Basisschool De Boomgaard
898 m · 11 min lopen*
- 2 Basisschool De Singel
1,3 km · 5 min fietsen*
- 3 Basisschool De Spoorzoeker
2,8 km · 11 min fietsen*
- 4 Basisschool Petrus en Paulus
2,4 km · 10 min fietsen*
- 5 Basisschool Boeimeer
2,4 km · 10 min fietsen*
- 6 Michaël college
middelbare school
631 m · 8 min lopen*

SPELEN EN SPORTEN

- 7 Speeltuin
309 m · 4 min lopen*
- 8 Sportcomplex Kwakkelhutstraat
voetbal
357 m · 4 min lopen*
- 9 Beest Boulders Breda
climbing
668 m · 8 min lopen*
- 10 Rat Verlegh Stadion
voetbal
704 m · 9 min lopen*

GROEN EN WATER

- 11 Belcrumhaven
1,6 km · 6 min fietsen*
- 12 Westertuin
833 m · 10 min lopen*
- 13 Seeligpark
1,5 km · 6 min fietsen*

BOODSCHAPPEN EN ZORG

- 14 Jumbo
supermarkt
756 m · 9 min lopen*
- 15 Jumbo Foodmarkt
supermarkt
853 m · 11 min lopen*
- 16 Benu
apotheek
824 m · 10 min lopen*
- 17 Huisartsenpraktijk Haagse Beemden
2,2 km · 9 min fietsen*
- 18 Nieuwe Veste
bibliotheek
2,1 km · 8 min fietsen*

ONDERWEG

- 19 Bushalte Lunetstraat
321 m · 4 min lopen*
- 20 Snelwegafrit Mastbos
2,7 km · 11 min fietsen*
- 21 Station Breda
2,6 km · 11 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

Inbouwspots/dimmers	Blijft
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	Blijft
Losse (hang)lampen	Gaat mee
Gordijnrails	Blijft
Gordijnen	Gaat mee
Vitrages	Gaat mee
Rolgordijnen	Blijft
(Losse) horren/rolhorren	Blijft
Vloerbedekking	Blijft
Parketvloer	Blijft
Houten vloer(delen)	Blijft
Laminaat	Blijft
Plavuizen	Blijft
Spiegelwanden	Gaat mee

Interieur, vervolg

Schilderij ophangstelsysteem	Blijft
------------------------------	--------

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	Blijft
Kookplaat	Blijft
(Gas) fornuis	Blijft
Afzuigkap	Blijft
Oven	Blijft
Koel-vriescombinatie	Blijft
Vaatwasser	Blijft
Koffiezetapparaat	Gaat mee

Sanitair

Toilet	Blijft
Toiletrolhouder	Blijft

Sanitair, vervolg

Toiletborstel(houder)	Blijft
Douche (cabine/schermb)	Blijft
Wastafelmeubel	Blijft

Installaties en buiten

Brievenbus	Blijft
Kluis	Blijft
(Voordeur)bel	Blijft
Alarminstallatie	Blijft
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	Blijft
Rookmelders	Blijft
(Klok)thermostaat	Blijft
CV-installatie	Blijft
Rolluiken	Blijft

Installaties en buiten, vervolg

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	Blijft
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Blijft
Waterslot wasautomaat	Blijft

Tuin

Tuinaanleg/bestrating	Blijft
Beplanting	Blijft
Buitenverlichting	Blijft
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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.

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.

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

Energie label 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



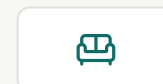
De Mannen van Stoof

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

- ✓ 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

— 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