

TE KOOP

Kasterleestraat 152

BREDA

WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

Corette Willemars
NVM-makelaar in Breda



TE KOOP

KASTERLEESTRAAT 152

BREDA

INHOUD

Wat je in deze brochure vindt

Uw makelaar	3
De woning	4
Bijzonderheden	5
De verdiepingen	6
Bouwkenmerken	9
Plattegronden	10
Foto-impressie	12
De omgeving	34
Wonen in Breda	40
Lijst van zaken	41
Algemene informatie	43
Handige adressen	45
Mijn dienstverlening	46



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, verkoopstyliste en taxateur.

Aangesloten bij: NVM funda R vastgoedcert

VRAGEN OF WIL JE EEN BEZICHTIGING?

Bel of app 06 25 116 893

DE WONING

Bovenste verdieping, dus geen bovenburen en vrij uitzicht

Wonen op de bovenste verdieping, met de lift naar boven en het groen rondom. Dit ruime 3-kamerappartement is instapklaar.

De woonkamer is licht dankzij de grote ramen aan twee kanten. Je hebt twee slaapkamers, een aparte keuken en een badkamer met inloopdouche uit 2018 en een balkon met vrij uitzicht over het groen.

VRAAGPRIJS

€ 289.500,- k.k.

in overleg

Woonoppervlak	77 m²
Inhoud	250 m³
Bouwjaar	1970
Slaapkamers	2
Energielabel	E (tot 01-12-2030)
VvE-bijdrage	€ 261,- per maand

BIJZONDERHEDEN

Wat dit huis bijzonder maakt

01	Bovenste verdieping, dus geen bovenburen en vrij uitzicht
02	Instapklaar: moderne keuken, badkamer en toilet uit 2018
03	Lichte woonkamer van 32 m² met ramen aan twee kanten
04	Twee slaapkamers en een eigen berging beneden
05	Lift en alles op één woonlaag
06	Winkelcentrum, sporten, huisarts en apotheek op loopafstand
07	Gratis parkeren voor de deur, laadpaal in de straat





DE VERDIEPINGEN

Begane grond

Je parkeert gratis voor de deur. Via de centrale entree met brievenbussen, bellentableau en intercom loop je naar de lift en het trappenhuis. Ook je eigen berging zit hier, met verlichting en bereikbaar vanaf de parkeerplaats.



DE VERDIEPINGEN

Achtste verdieping

Via het portaal kom je in de hal. Hier vind je de vernieuwde meterkast, een videofoon, een inbouwkast en een modern toilet met fonteintje. Vanuit de hal loop je naar alle ruimtes.

De woonkamer is met 32 m² ruim. Aan twee kanten zitten grote ramen, dus het licht komt de hele dag binnen. Vanuit de woonkamer stap je het balkon op. Hier drink je 's ochtends je koffie in de zon, met vrij uitzicht over het groen.

De keuken is neutraal van kleur in een U-opstelling uit 2018. Je kookt op inductie en er zijn een afzuigkap, een vaatwasser en een koel-vriescombinatie. De aansluiting voor je wasmachine en droger zit ook in de keuken.

Beide slaapkamers liggen aan de achterkant en hebben horren voor de ramen. Gebruik de tweede als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

De badkamer uit 2018 is deels betegeld en heeft een inloopdouche en een wastafelmeubel.



BOUWKENMERKEN

Hoe de woning is gebouwd

ALGEMEEN

Type	Appartement
Bouwjaar	1970
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin	Geen tuin

ENERGIE

Energielabel	E (tot 01-12-2030)
Glas	Grotendeels dubbel glas

INSTALLATIES

Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Centrale voorziening
Voorzieningen	Tv kabel en natuurlijke ventilatie

VVE

Bijdrage	€ 261,- per maand, exclusief stookkosten
Stookkosten en water	Voorschot ca. € 130,- per maand
Inbegrepen	Opstalverzekering, schoonmaak en onderhoud
Vereniging	56 appartementen, professionele beheerder

PLATTEGROND

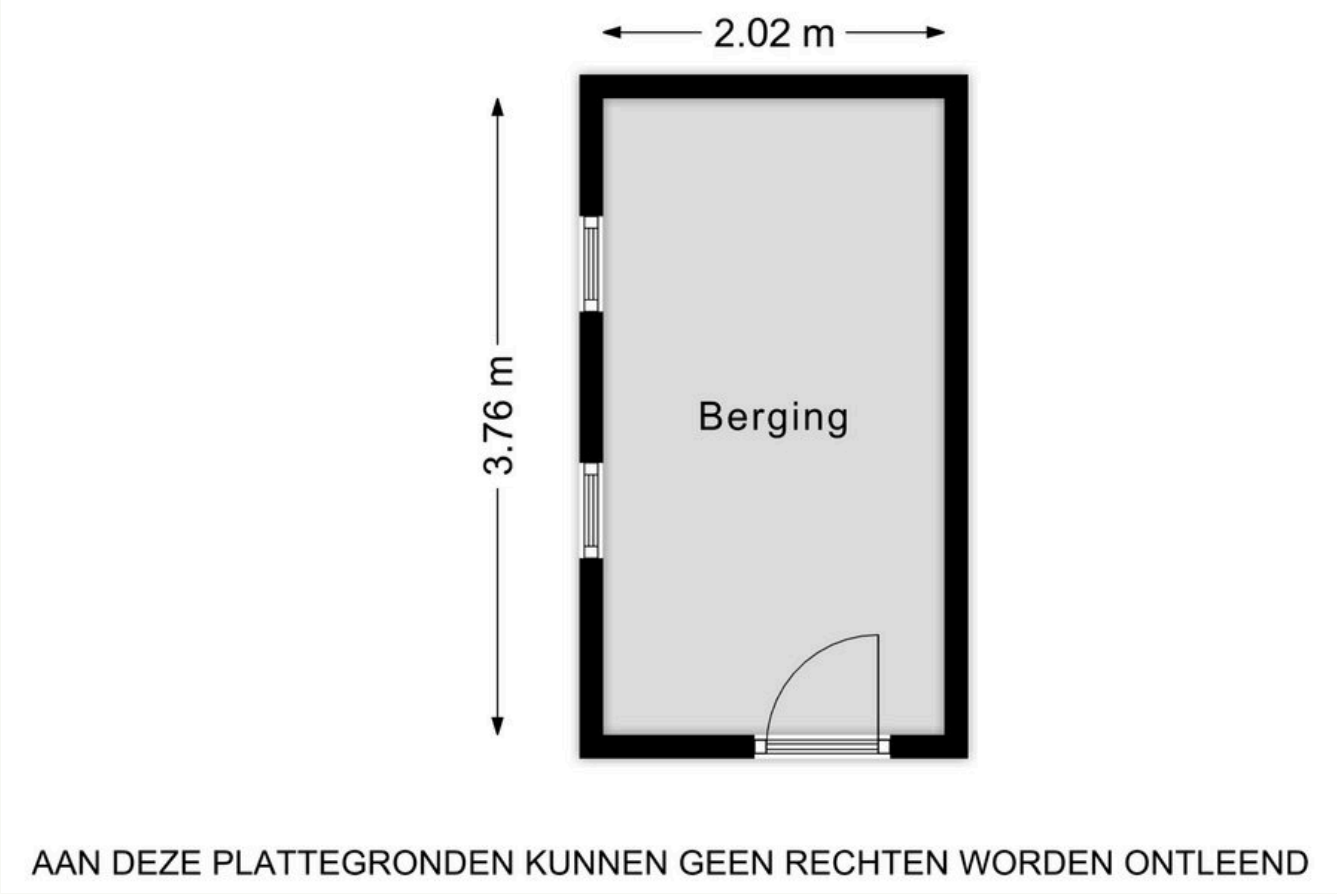
Achtste verdieping



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

PLATTEGROND

Berging



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



FOTO-IMPRESSIE



















FOTO-IMPRESSIE









FOTO-IMPRESSIE









FOTO-IMPRESSIE












SAMSUNG


SAMSUNG
AEG





















FOTO-IMPRESSIE







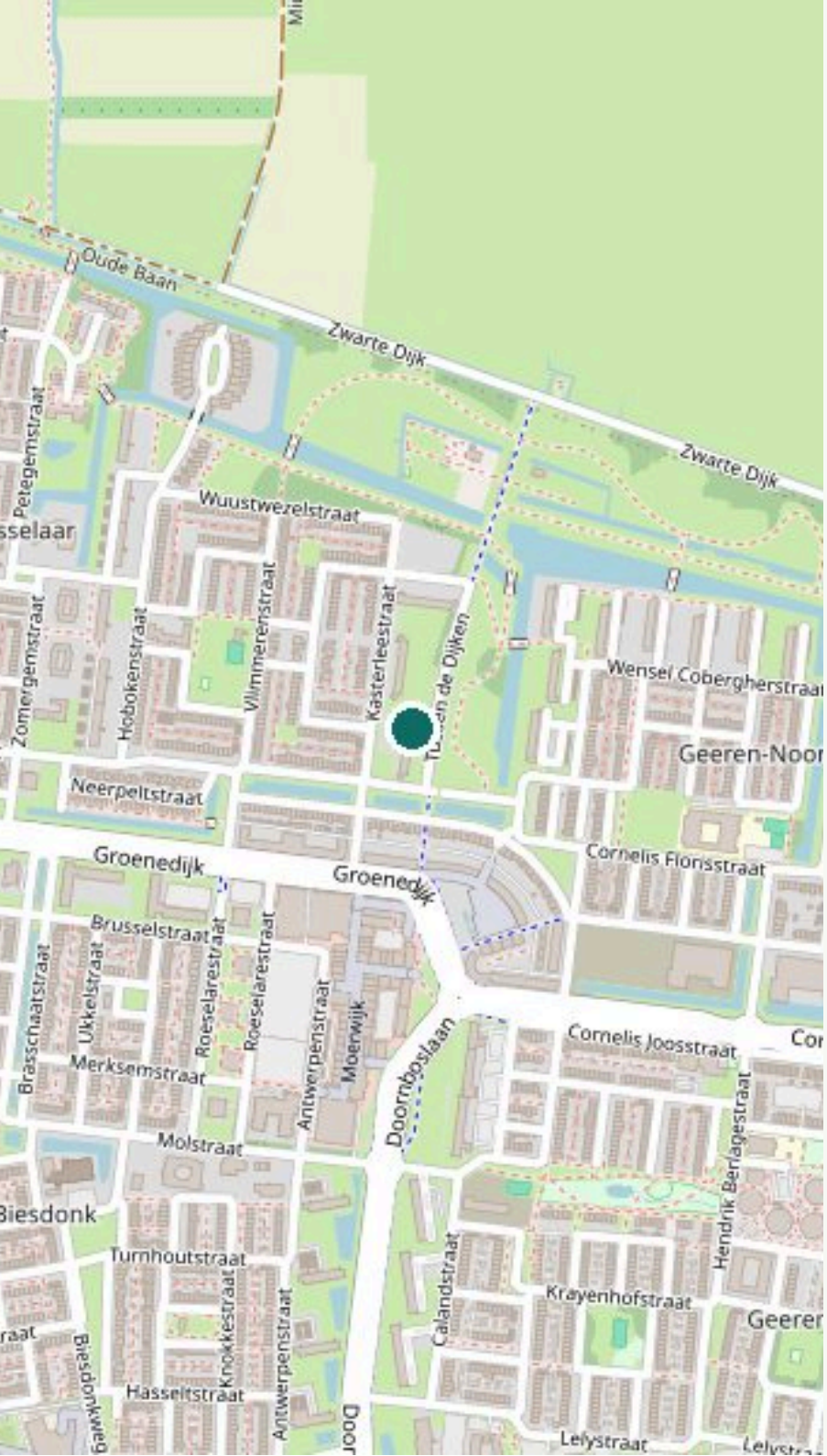


FOTO-IMPRESSIE









DE OMGEVING

Wonen in Wisselaar

In Wisselaar heb je alles binnen handbereik, en toch kijk je vanaf je balkon over het groen.

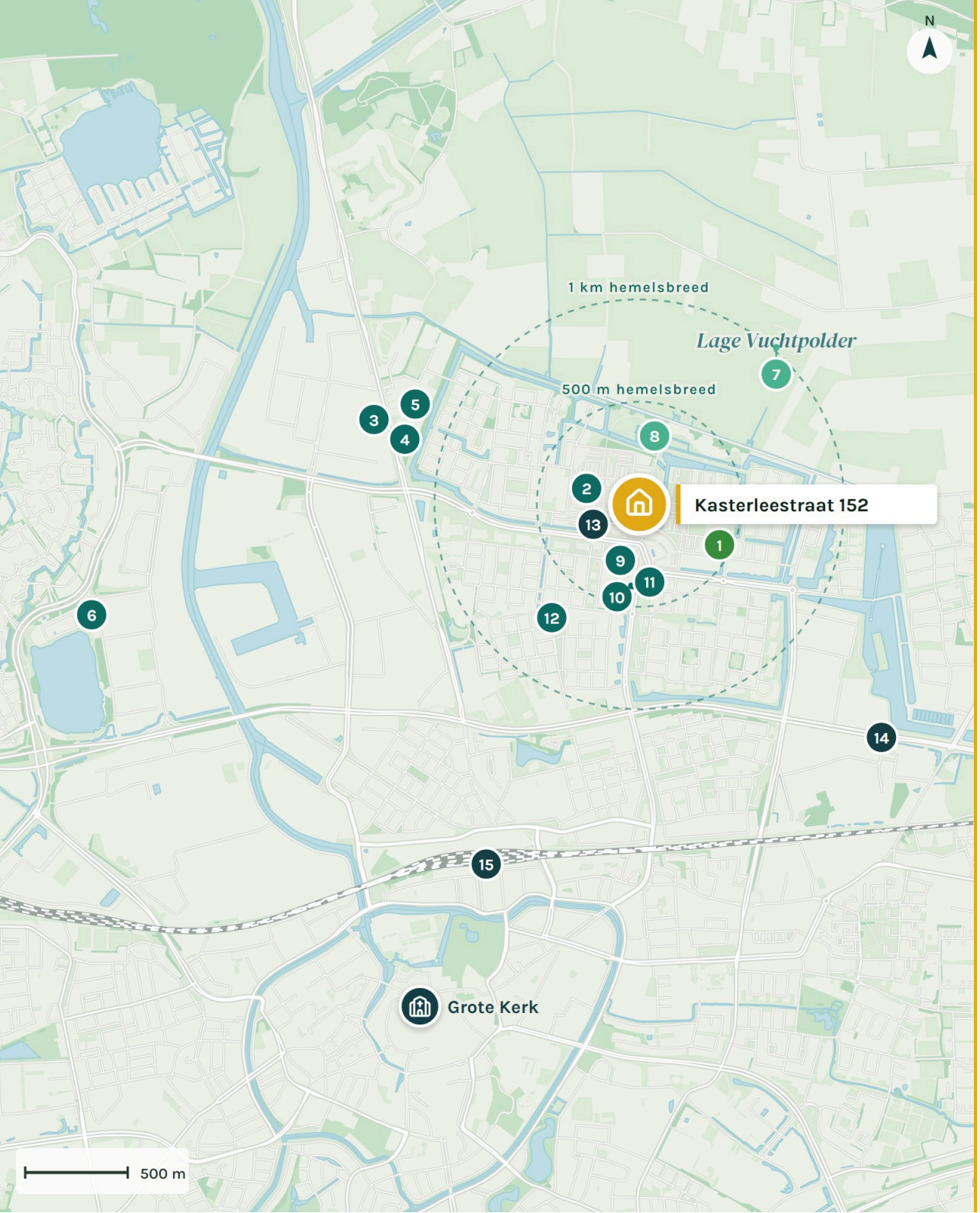
Doe je boodschappen op loopafstand in het overdekte winkelcentrum Hoge Vucht, zo'n 500 meter verderop. Daar vind je Jumbo, ALDI, Kruidvat en Trekpleister, en Albert Heijn zit vlakbij. De huisarts en apotheek liggen ook binnen 400 meter. Op zaterdagmiddag loop je naar de Vuchtpolder en/of de Kinderboerderij Parkhoeve.

Zin om te sporten? Bij Sportboulevard Wisselaar vind je zwembad De Wisselaar en de kunstijsbaan, op ruim een kilometer. Daar zit ook Arendse Health Club met onder andere Fitness, BIOCIRCUIT, Yoga en sauna's. Padellen kan bij Padellers Mijkenbroek.

Bereikbaar is het ook. Station Breda ligt op nog geen 4 kilometer, dus je fietst er in ca. 15 minuten naartoe en zit snel in de trein naar Rotterdam, Amsterdam of Antwerpen. Met de auto ben je zo op de A16 en A27. Het centrum van Breda is binnen een kwartier fietsen.

VOORZIENINGEN IN DE BUURT

BASISSCHOOL	Het Noorderlicht	410 m
SPEELTUIN	Loenhoutstraat	260 m
SPORTPARK	Sportboulevard Wisselaar	1,5 km
SUPERMARKT	Jumbo en ALDI	260 m
SNELWEGAFRIT	A27 Breda-Noord	2,4 km
STATION	Breda	3,4 km



LIGGING

Wat er in de buurt is

Het winkelcentrum Hoge Vucht ligt op 360 m en de bushalte op 303 m. Naar de Sportboulevard Wisselaar fiets je in 6 minuten, en de Lage Vuchtpolder ligt op 10 minuten lopen.

SCHOLEN

1. **Basisschool Het Noorderlicht**
   563 m · 7 min lopen*

SPELEN EN SPORTEN

2. **Speeltuin**
   500m · 5 min lopen*
3. **Sportboulevard Wisselaar**
   kunstijsbaan
   1,5 km · 6 min fietsen*
4. **Zwembad De Wisselaar**
   zwemmen
   1,5 km · 6 min fietsen*
5. **Arendse Health Club**
   fitness, yoga en sauna
   1,7 km · 7 min fietsen*
6. **The Padellers Mijkenbroek**
   padel
   3,5 km · 14 min fietsen*

GROEN EN WATER

7. **Lage Vuchtpolder**
   natuur aan het water
   850m · 10 min lopen*
8. **Kinderboerderij Parkhoeve**
   600m · 7 min lopen*

BOODSCHAPPEN EN ZORG

9. **Winkelcentrum Hoge Vucht**
   Jumbo, ALDI, Kruidvat en Trekpleister
   500 m · 4 min lopen*
10. **Benu**
    apotheek
    600 m · 6 min lopen*
11. **Huisartsen Hoge Vucht**
    600m · 6 min lopen*
12. **Bieb Hoge Vucht**
    bibliotheek
    1 km · 12 min lopen*

ONDERWEG

13. **Bushalte Stabroekstraat**
    303 m · 4 min lopen*
14. **Oprit A27 Breda-Noord**
    via de Nieuwe Kadijk
    2,4 km · 4 min met de auto*
15. **Station Breda**
    3,4 km · 11 min fietsen*

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


ACTION
HOGE VUCHT
JUMBO


HOGE VUCHT
ACTION


BLOKKER

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.







Wat blijft, wat gaat mee

Blijft | Gaat mee | Ter overname

Interieur

VERLICHTING

Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	Blijft
Losse hanglampen	Blijft
Losse staande-/tafellampen	Gaat mee

(LOSSE) KASTEN, LEGPLANKEN

Witte ladekast in woonkamer	Ter overname

RAAMDECORATIE/ZONWERING BINNEN

Gordijnrails	Blijft
Gordijnen	Blijft
Jaloezieën	Blijft
(Losse) horren/rolhorren	Blijft
Plisségordijnen woonkamer	Blijft

Interieur, vervolg

VLOERDECORATIE

Laminaat	Blijft
Plavuizen	Blijft

OVERIG

Bank + Poef	Ter overname
Bureau	Ter overname

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	Blijft

KEUKEN (INBOUW)APPARATUUR

Kookplaat	Blijft
Afzuigkap	Blijft
Combi-oven/combimagnetron	Ter overname

Keuken, vervolg

Koelkast	Blijft
Vriezer	Blijft
Vaatwasser	Blijft
Koffiezetapparaat	Ter overname

Sanitair

TOILET

Toilet	Blijft
Toiletrolhouder	Blijft
Toiletborstel(houder)	Blijft
Fontein	Blijft

BADKAMER

Douche (cabine/scherm)	Blijft

Sanitair, vervolg

Wastafel	Blijft
Wastafelmeubel	Blijft

Installaties en buiten

(Voordeur)bel	Blijft
Rookmelders	Blijft

LOSSE ZONWERING OP MAAT GEMAAKT MET ZUIGNAPPEN VOOR

Woonkamer	Ter overname

ISOLATIEVOORZIENINGEN (VOORZETRAMEN/RADIATORFOLIE ETC.)

Radiatorfolie	Blijft
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Gaat mee

Aan dit overzicht kun je geen rechten ontlenen. 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 ontlenen. 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 · aogjenotariaat.nl

Erfrecht Nederland
Testament en minder erfbelasting
0800 1031 · erfrechtnederland.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

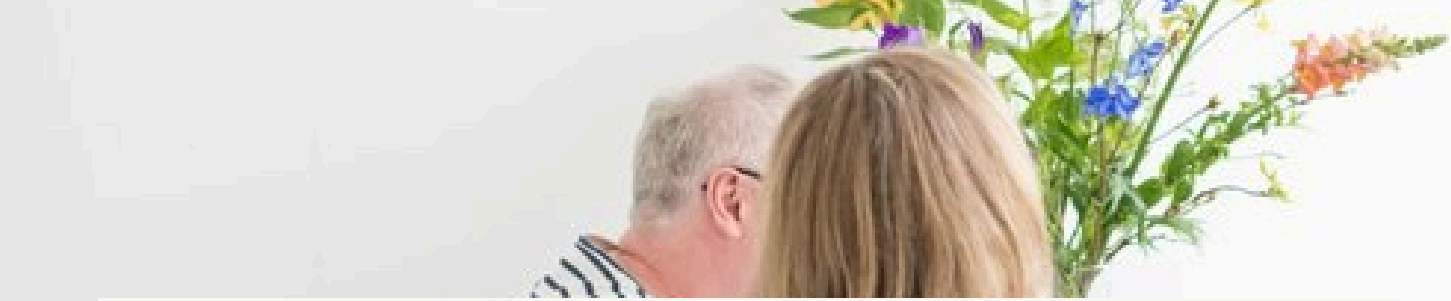
De Mannen van Stoof
Verhuizen met zorg
076 205 03 90 · demannenvanstoof.nl

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 · 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