

TE KOOP

Lisdodde 51

BREDA

WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

Corette Willemars
NVM-makelaar in Breda



TE KOOP

LISDODDE 51

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	16
De omgeving	43
Wonen in Breda	50
Algemene informatie	51



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

159 m² woonruimte op drie volwaardige verdiepingen

Wonen, werken of allebei: ca. 160 m² ruimte met energielabel A++ in Kroeten

Zoek je een huis dat met je meegroeit? Dit is hem. Lisdodde 51 heeft maar liefst 159 m² woonruimte, verdeeld over drie volwaardige verdiepingen. En als kers op de taart een geïsoleerde berging met vloerverwarming en warm water.

VRAAGPRIJS

€ 525.000,- k.k.

in overleg

Woonoppervlak	159 m²
Perceel	154 m²
Inhoud	510
Bouwjaar	2000
Slaapkamers	3/4
Energielabel	A++ (tot 28-05-2036)

BIJZONDERHEDEN

Wat dit huis bijzonder maakt

01	159 m² woonruimte op drie volwaardige verdiepingen
02	Begane grond met eigen keukenblok, toilet en tuin: wonen, werken of een praktijk aan huis
03	Energielabel A++, volledig geïsoleerd en zonder gas
04	22 zonnepanelen in eigendom en een zonneboiler
05	Airco op elke verdieping en vloerverwarming op de begane grond en badkamer
06	Een toilet op elke verdieping
07	Tuin op het zuidwesten met achterom
08	Verwarmde, geïsoleerde schuur met warm water, elektra en werkbank
09	Parkeren op eigen terrein
10	Rustige straat in een kindvriendelijke wijk, met water, groen en de Asterdplas dichtbij





DE VERDIEPINGEN

Begane grond

Via de voortuin met parkeerplek op eigen terrein loop je naar de voordeur. Binnen sta je meteen in een royale, lichte ruimte van zo'n 5,45 bij 9,70 meter. Aan de straatkant ligt een keukenblok uit 2015 met inbouwapparatuur. Aan de tuinkant is plek voor een grote zithoek of een werkplek, met tuindeur naar het terras.

Een tweede woonkamer, een praktijkruimte met wachtruimte, een kantoor of een eigen plek voor een kind dat bijna op zichzelf woont: het kan allemaal.

De hele verdieping heeft vloerverwarming en een strakke tegelvloer. Rolluiken, een zonnescherm en airco houden het binnen prettig. Je vindt hier ook een modern toilet met fonteintje, de meterkast en de trapkast.



DE VERDIEPINGEN

Eerste verdieping

Hier speelt het gezinsleven zich af. De open keuken ligt aan de voorkant, met een kookeiland met bar en een lange, brede vensterbank in het opvallende erkerraam. Een fijne plek voor je ochtendkoffie. De keuken heeft een inductiekookplaat, een afzuigkap en een vaatwasser.

In het midden is ruimte voor een grote eettafel. Aan de achterkant zit je in de woonkamer met een groot raam over de tuin. Screens en airco zorgen voor comfort in elk seizoen. Op deze verdieping zit ook een luxe toilet met hangend toilet en fonteintje.



DE VERDIEPINGEN

Tweede verdieping

Boven vind je drie slaapkamers, allemaal met horren. De grootste slaapkamer heeft een vaste kast met schuifdeuren. De andere twee zijn prima als slaapkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

De badkamer uit 2010 is modern en licht. Je vindt hier een ruime dubbele inloopdouche, een hangend toilet, een wastafelmeubel en vloerverwarming. Op de overloop zit een grote kast voor je wasmachine en droger, plus een extra bergkast. Zo blijft alles netjes uit het zicht.

Hoe de woning is gebouwd

ALGEMEEN

Type	Woonhuis
Bouwjaar	2000
Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuin en voortuin

INSTALLATIES

Verwarming	Stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk en airco
Warm water	Zonneboiler en stadsverwarming
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, rolluiken, screens, tv kabel, buitenzonwering, airconditioning, centrale stofzuigerinstallatie, glasvezel kabel en 22 zonnepanelen

ISOLATIE

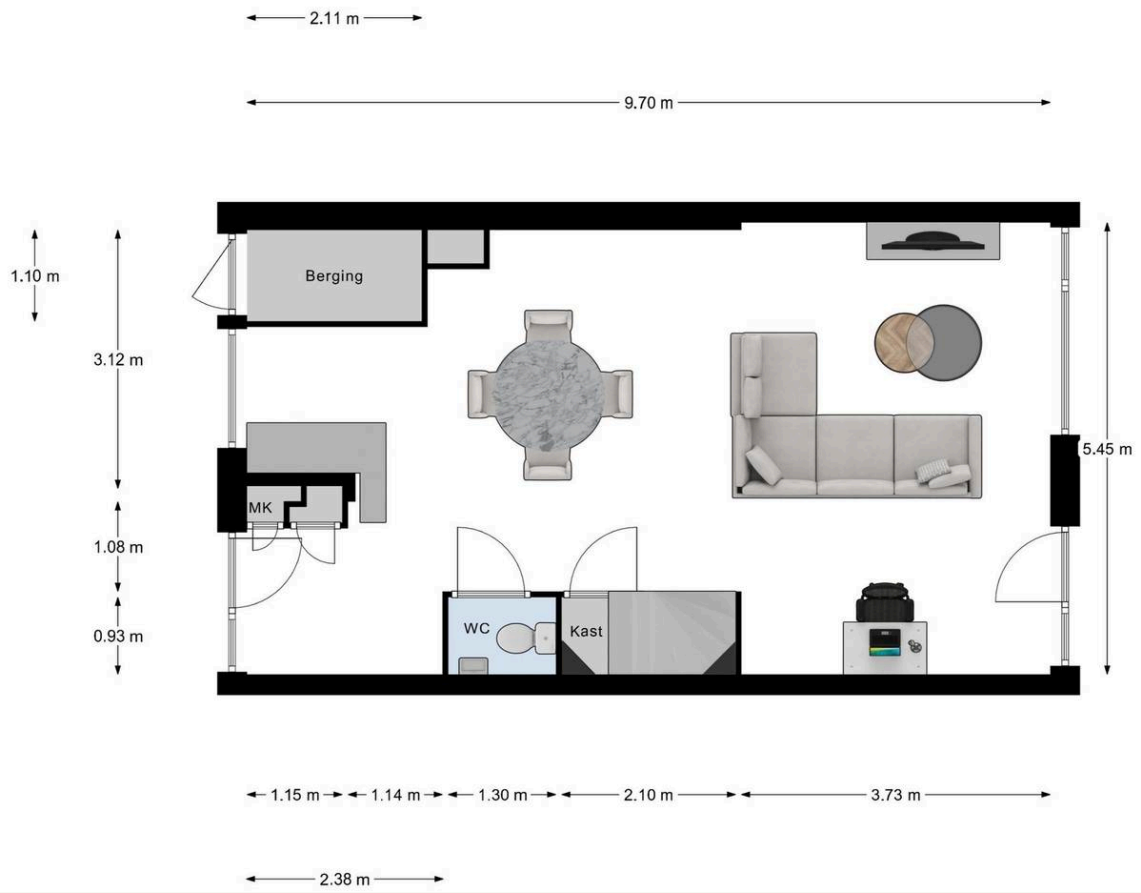
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Glas	HR ++ glas

ENERGIE

Energielabel	A++ (tot 28-05-2036)

PLATTEGROND

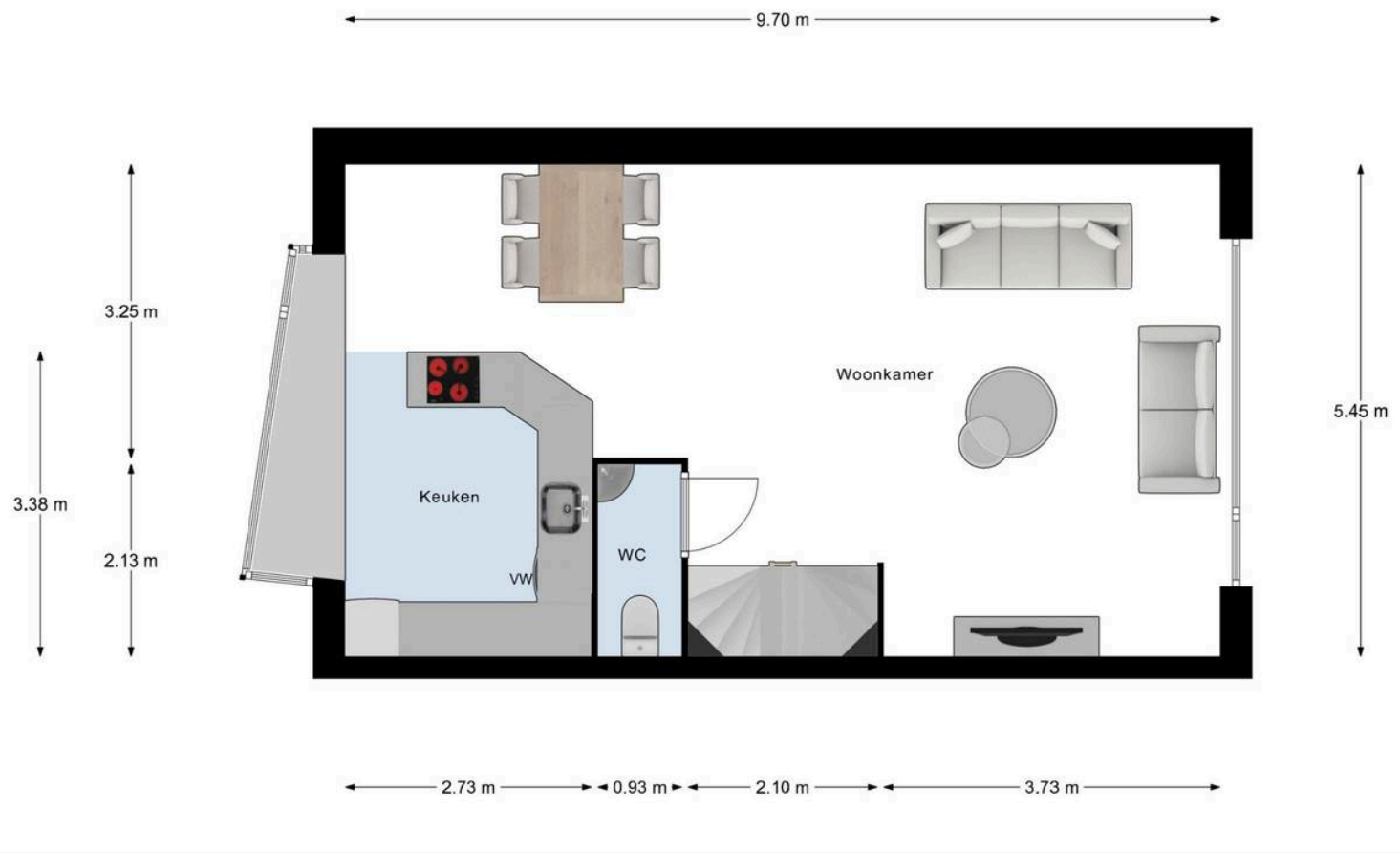
Begane grond



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

PLATTEGROND

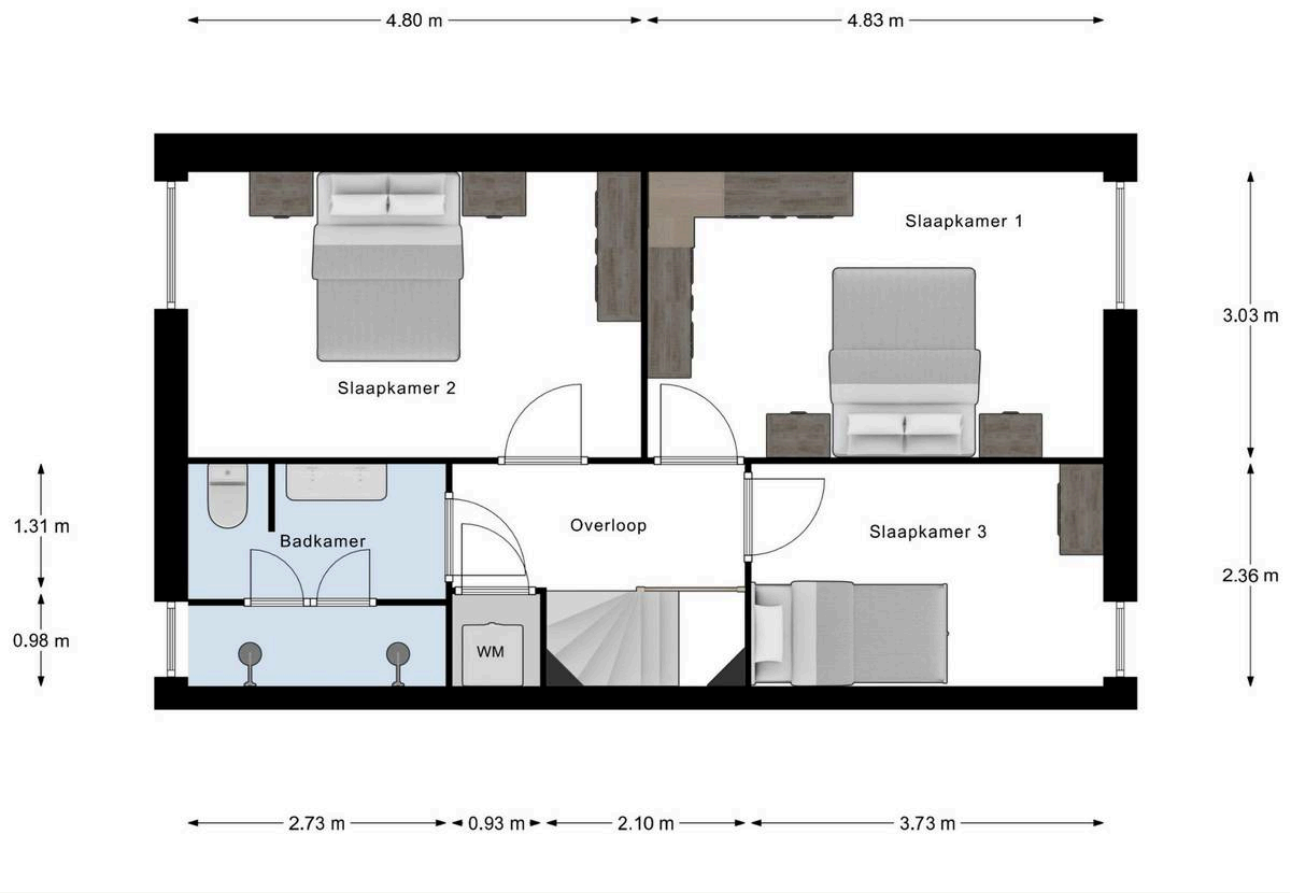
Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

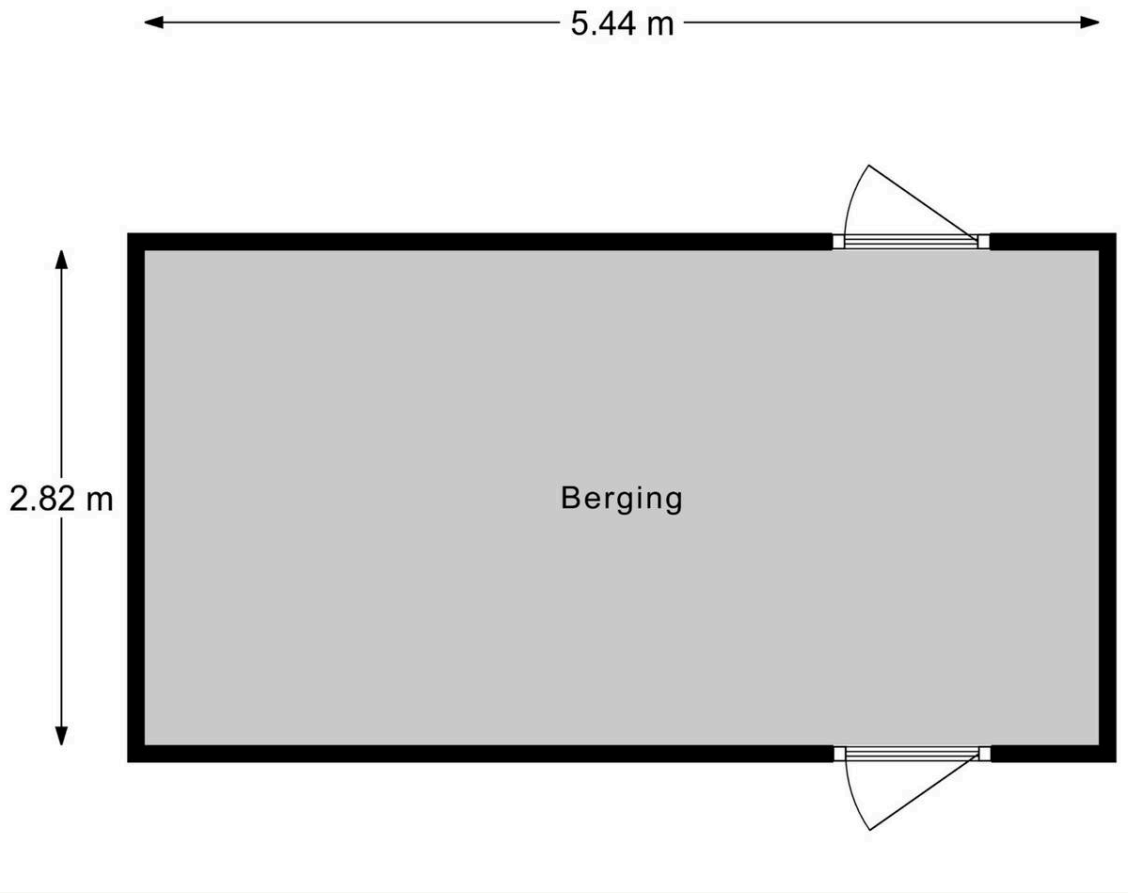
Tweede verdieping



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

PLATTEGROND

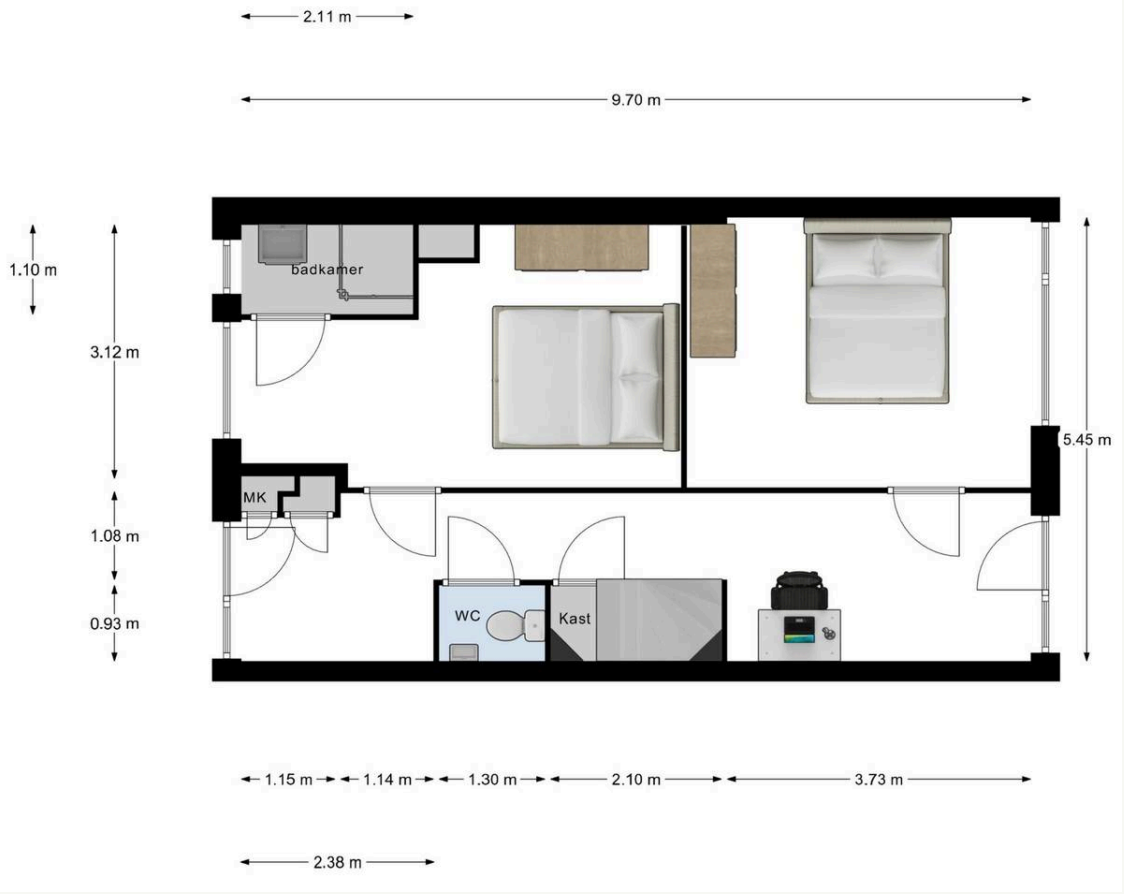
Berging



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

MOGELIJKHEID

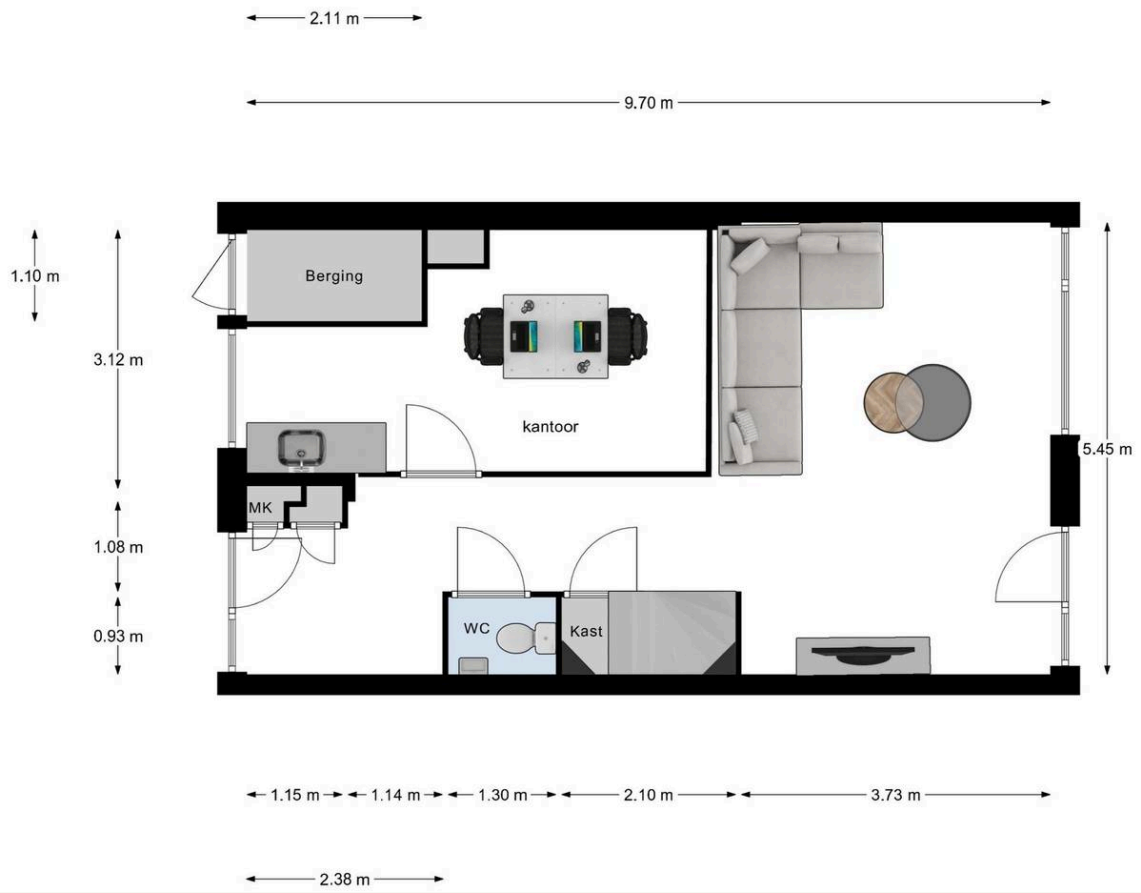
Begane grond met 2 extra slaapkamers



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

MOGELIJKHEID

Begane grond met kantoor en tuinkamer



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



FOTO-IMPRESSIE





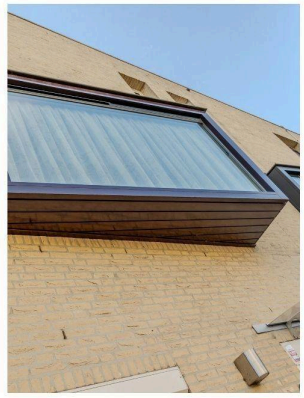
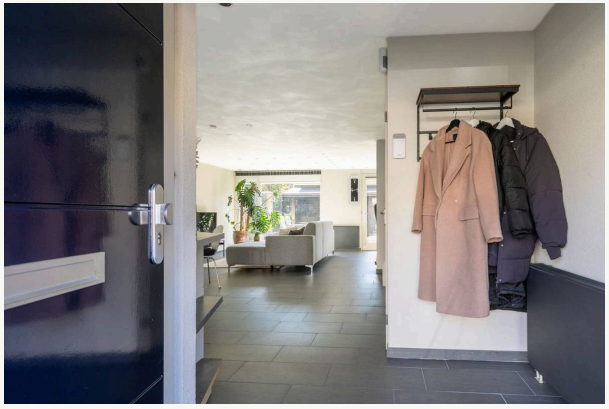






FOTO-IMPRESSIE





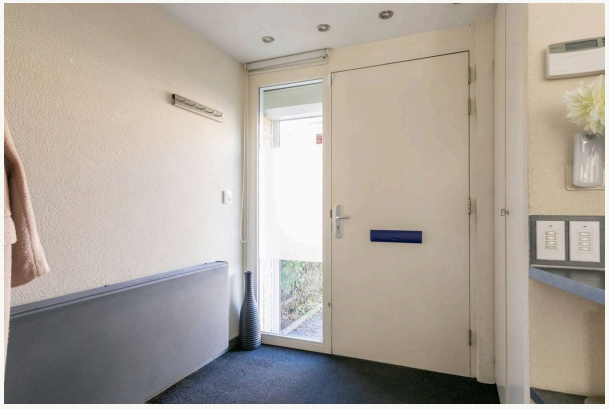






FOTO-IMPRESSIE









FOTO-IMPRESSIE



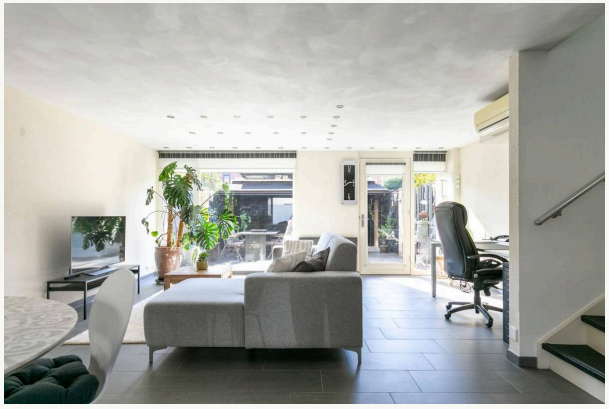




FOTO-IMPRESSIE

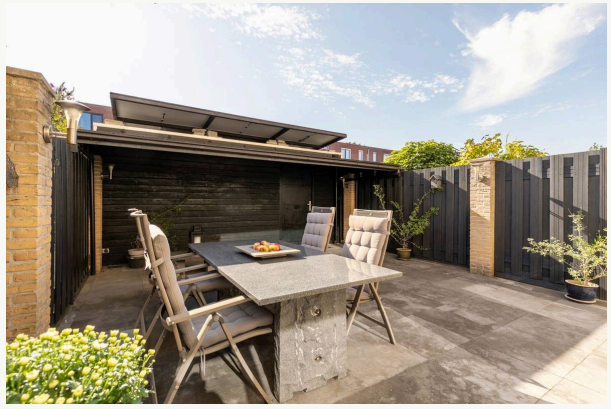
















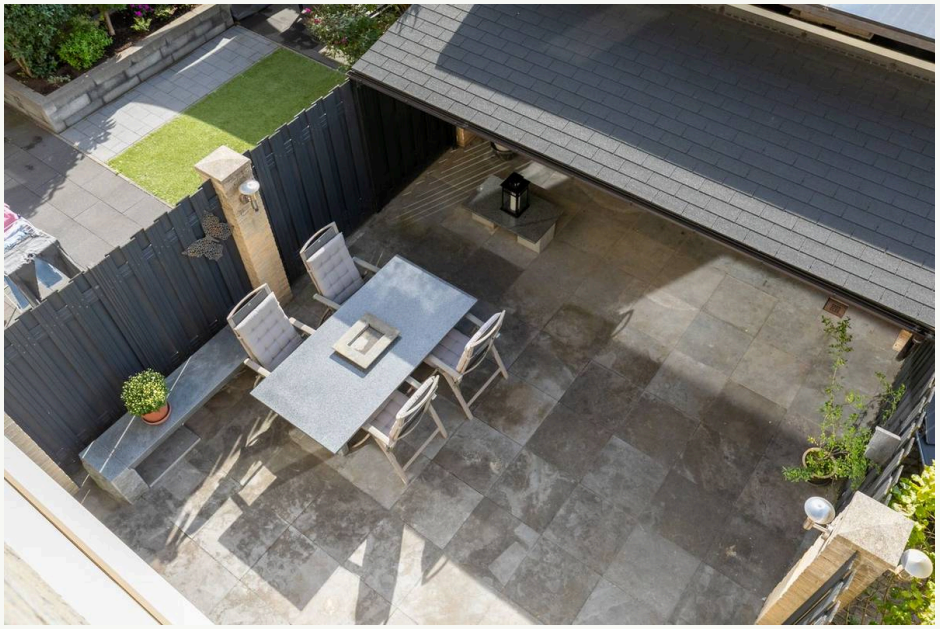








FOTO-IMPRESSIE















FOTO-IMPRESSIE

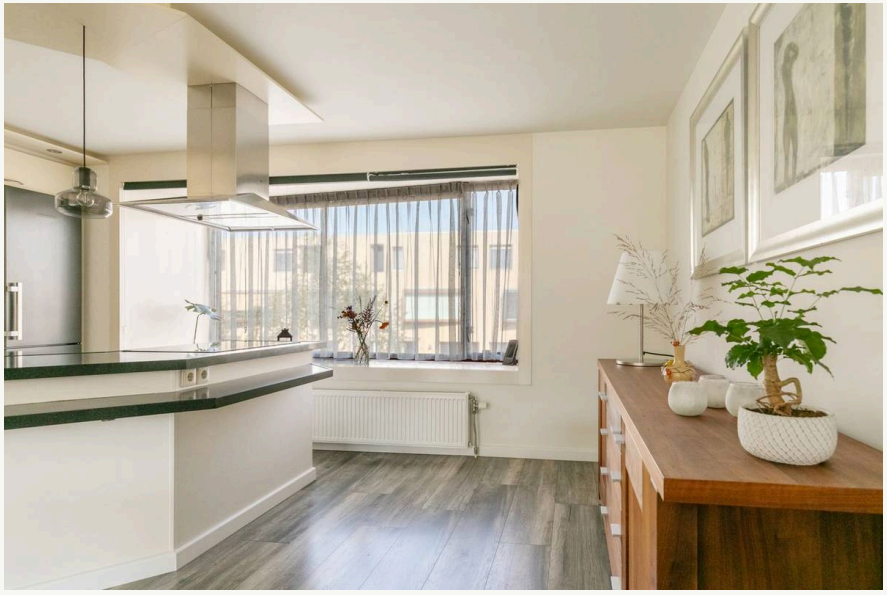


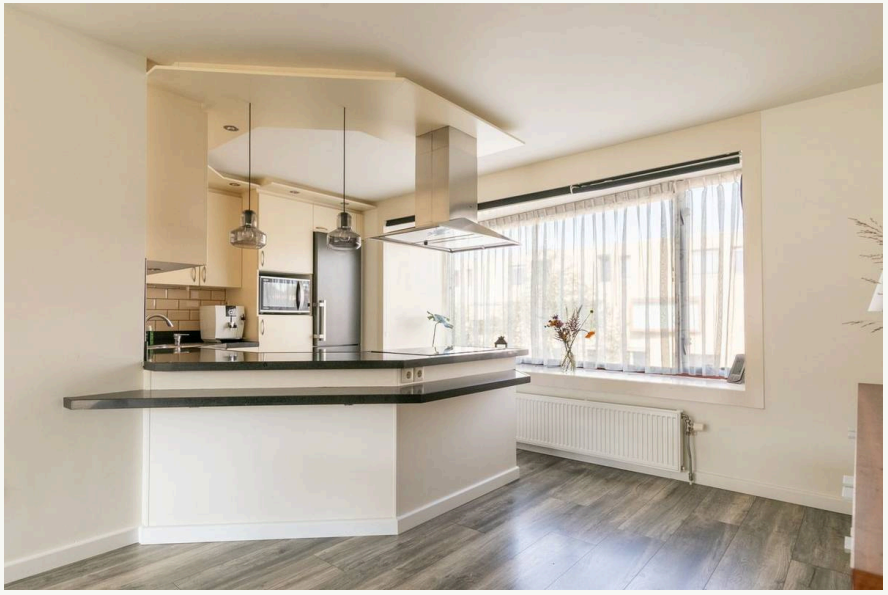


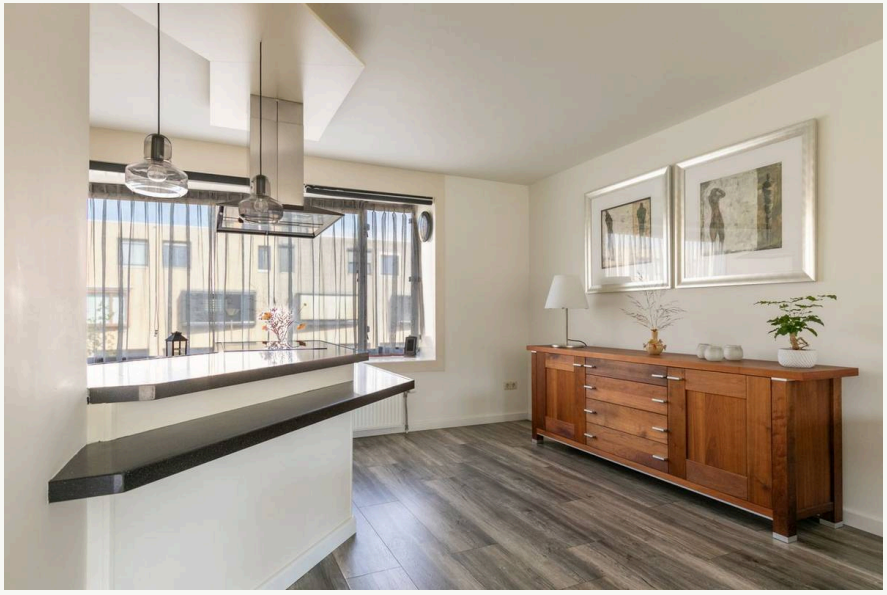




FOTO-IMPRESSIE







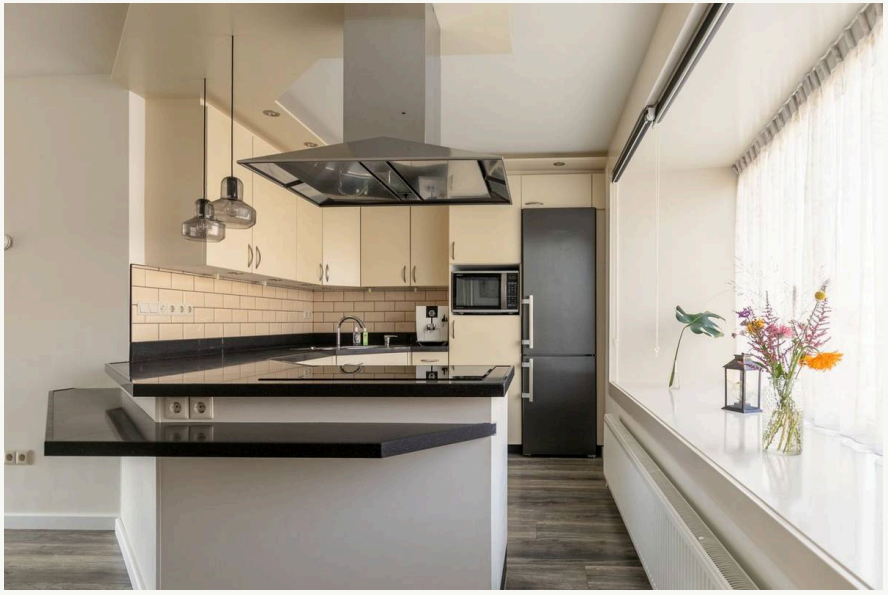
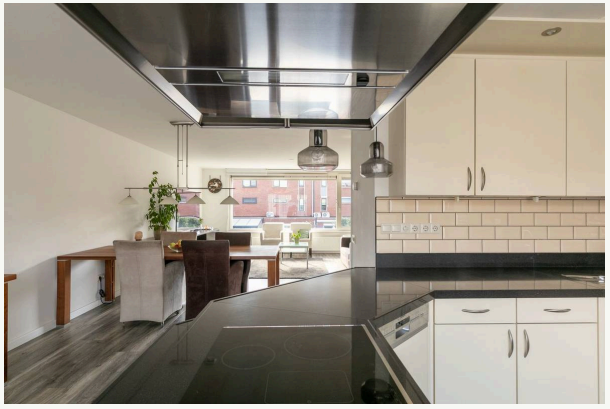
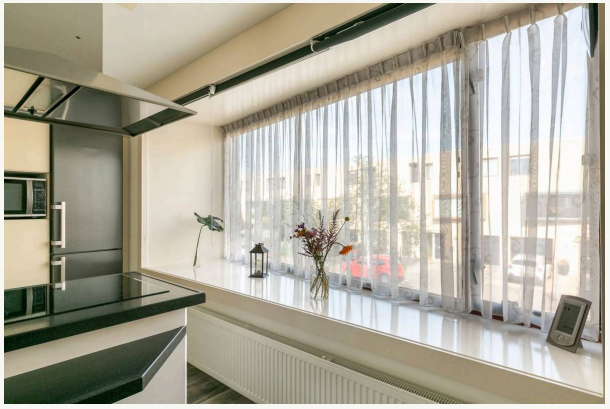


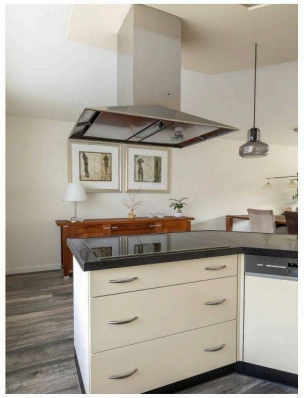
FOTO-IMPRESSIE

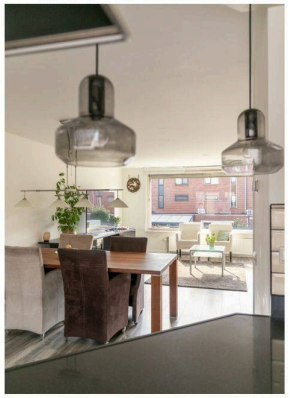


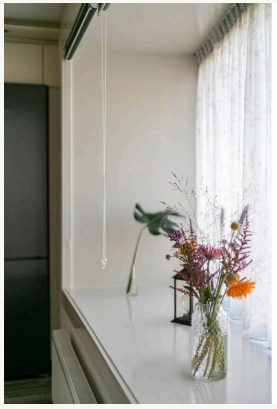


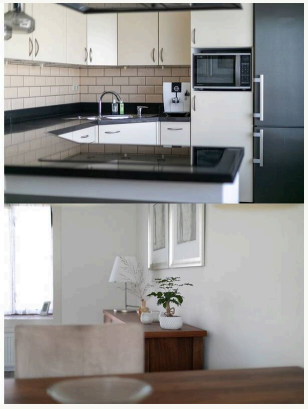


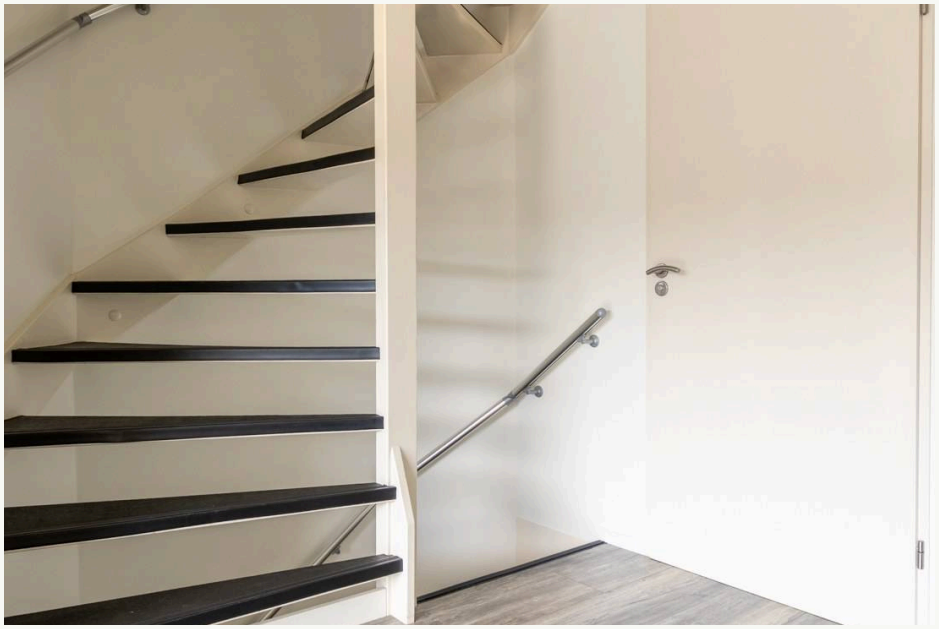












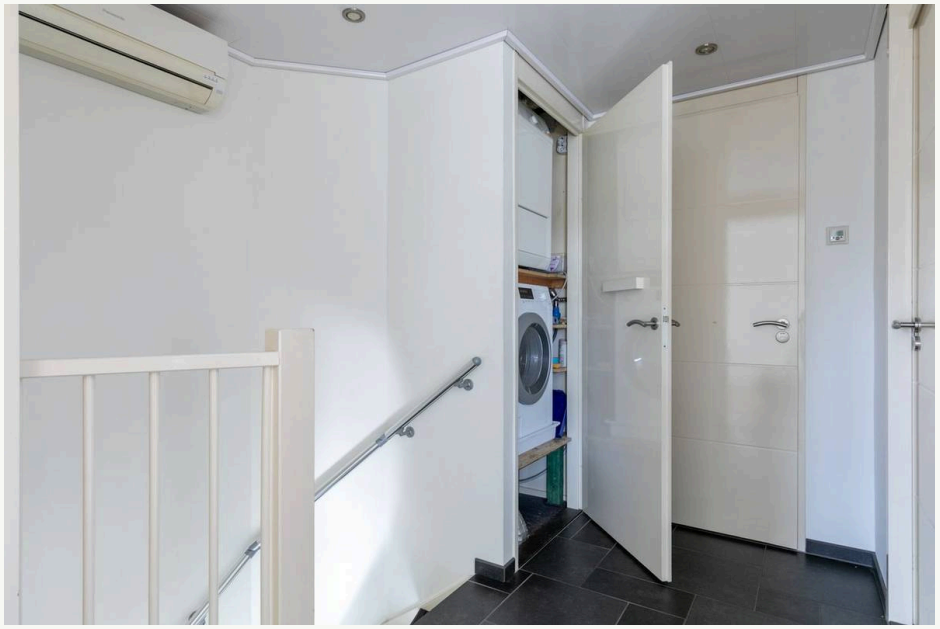
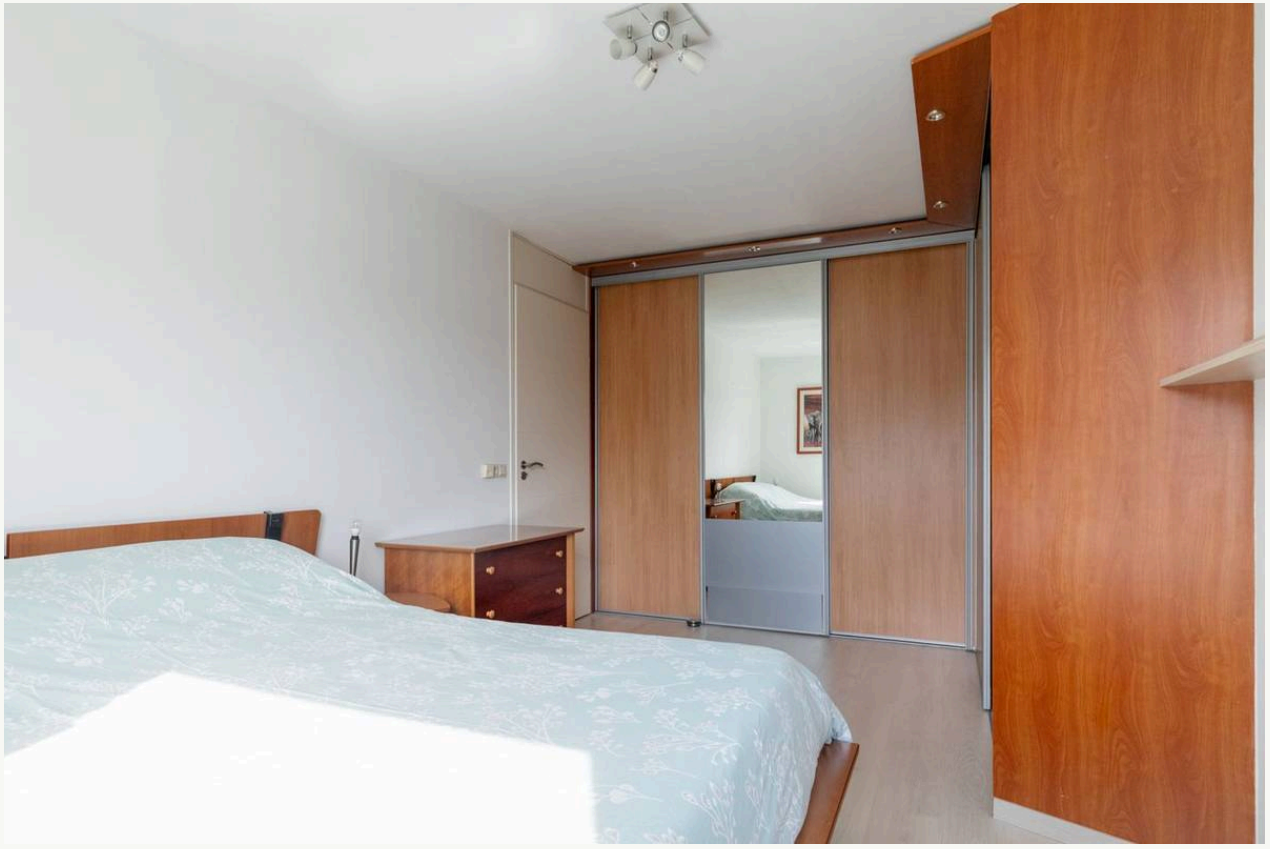




FOTO-IMPRESSIE





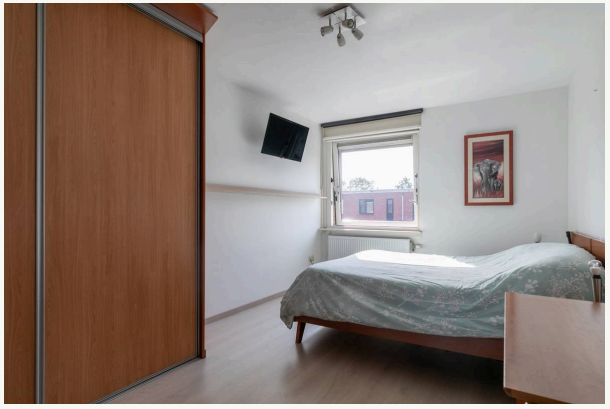
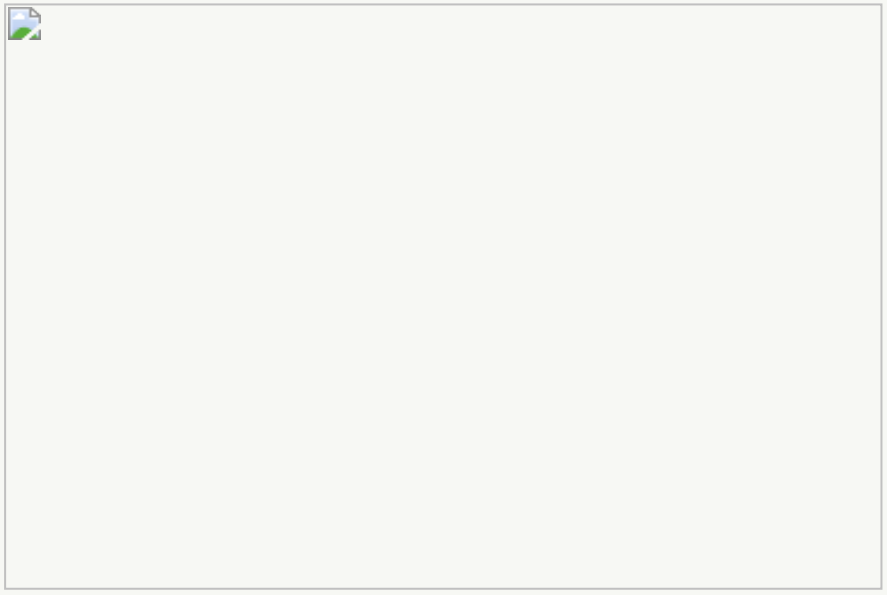


FOTO-IMPRESSIE







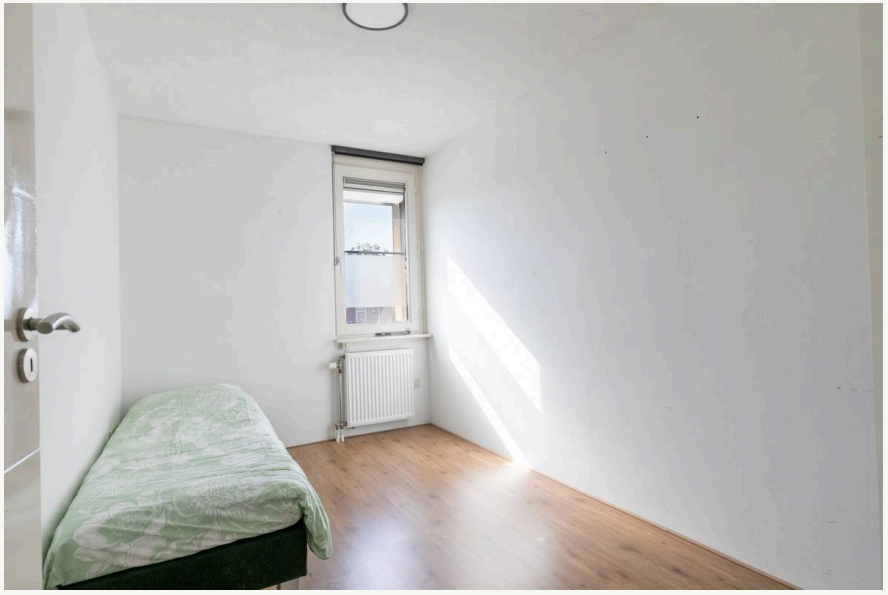
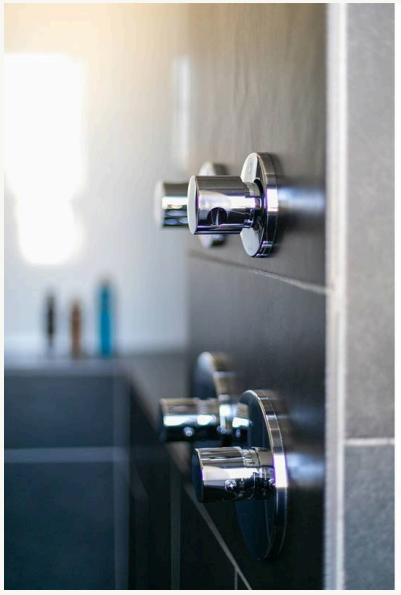




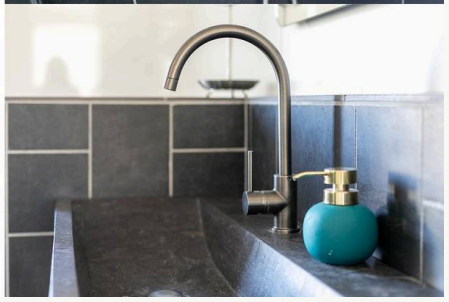
FOTO-IMPRESSIE

















DE OMGEVING

Wonen in Kroeten

In Kroeten woon je rustig, groen en toch dicht bij alles.

De wijk ligt in de Haagse Beemden, aan de noordwestkant van Breda, en is vanaf 1999 gebouwd. Overal vind je water, groen en speelplekken. Op warme dagen fiets je zo naar de Asterdplas om te zwemmen, te suppen of op het strandje te liggen. Wil je liever wandelen? Dan loop je het Haagse Beemdenbos of de polder in.

Voor je boodschappen ga je naar winkelcentrum Heksenwiel, op een paar minuten fietsen. Daar vind je een Albert Heijn, een Jumbo, de HEMA, een Kruidvat, een slager, een bloemenwinkel, kledingzaken en een bibliotheek. Op woensdagochtend staat er de weekmarkt.

Met kinderen zit je hier goed. In de wijk zitten twee basisscholen: de Nutsbasisschool de Burgst en de Driezwing. Voor kinderopvang is er Kober. De middelbare school Graaf Engelbrecht fiets je in een minuut of tien. Medisch Centrum Kroeten heeft huisartsen, een apotheek en fysiotherapie onder één dak.

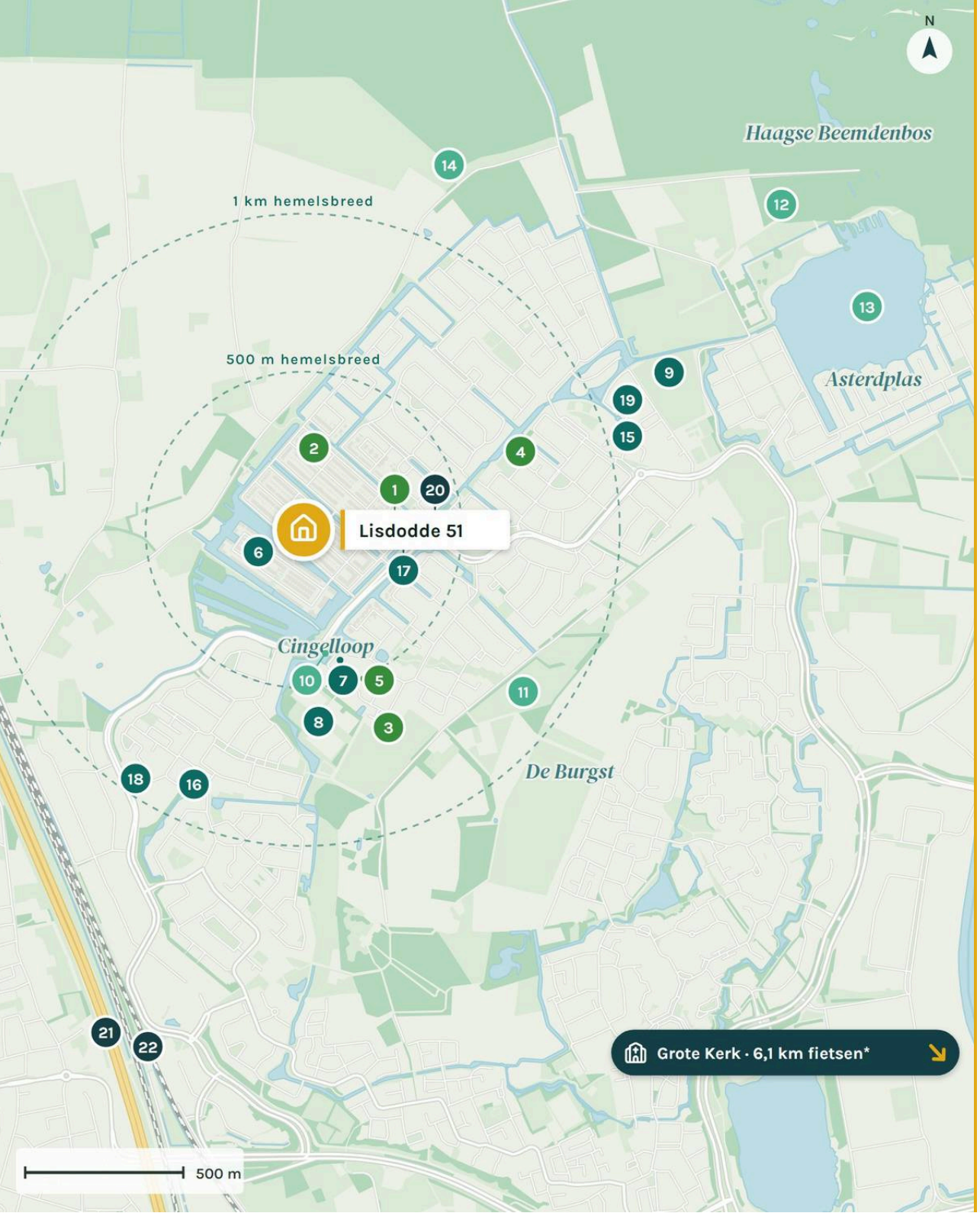
Ben je graag actief? Tennisvereniging TV Heksenwiel ligt midden tussen Kroeten, Overkroeten en Asterd. Op sportpark Het Hooghuys kun je voetballen en tennissen.

Je bent ook zo weg. De A16 in Breda West bereik je in een paar minuten rijden, en dan zit je richting Rotterdam of Antwerpen. Station Breda-Prinsenbeek fiets je in vijf minuten, met een rechtstreekse sprinter naar Dordrecht. De bushalte Overkroetenlaan ligt op loopafstand, en het centrum van Breda fiets je in ruim een kwartier.

Benieuwd hoe het voelt om hier te wonen? Kom kijken en loop zelf door de straat.

VOORZIENINGEN IN DE BUURT

BASISSCHOOL	450 m
MIDDELBARE SCHOOL	800 m
WINKELCENTRUM HEKSENWIEL / SUPERMARKT	1,5 km
STATION	2,5 km
SNELWEGAFRIT	3,0 km
SPEELTUIN	150 m
TENNIS- EN PADDELVERENIGING HEKSENWIEL	1,5 km



LIGGING

Groen en water om de hoek

Aan de Lisdodde woon je in Kroeten, in de Haagse Beemden. Vier basisscholen liggen binnen 12 minuten lopen*, Winkelcentrum Heksenwiel ligt op 6 minuten fietsen* en het Haagse Beemdenbos en de Asterdplas liggen op fietsafstand.

SCHOLEN

1. **Basisschool De Driezwing**
   386 m · 5 min lopen*
2. **Basisschool Burgst**
   470 m · 6 min lopen*
3. **Basisschool De Rietvink**
   857 m · 11 min lopen*
4. **Basisschool De Wildert**
   992 m · 12 min lopen*
5. **Graaf Engelbrecht**
   mavo, havo, atheneum
   657 m · 8 min lopen*

SPELEN EN SPORTEN

6. **Speeltuin**
   275 m · 3 min lopen*
7. **Sporthal Haagse Beemden**
   571 m · 7 min lopen*
8. **Sportpark Paradijs**
   WDS '19 en HV United
   820 m · 10 min lopen*
9. **Sportpark Heksenwiel**
   tennis, padel en voetbal
   1,6 km · 6 min fietsen*

GROEN EN WATER

10. **Cingelloop**
    552 m · 7 min lopen*
11. **Groengebied De Burgst**
    1,2 km · 5 min fietsen*
12. **Haagse Beemdenbos**
    wandelen en fietsen
    2,5 km · 10 min fietsen*
13. **Asterdplas**
    zwemmen, surfen, strandje
    2,6 km · 10 min fietsen*
14. **Vierde Bergboezem**
    1,5 km · 6 min fietsen*

BOODSCHAPPEN EN ZORG

15. **Winkelcentrum Heksenwiel**
    Albert Heijn en Jumbo
    1,4 km · 6 min fietsen*
16. **Lidl**
    winkelcentrum De Berg
    1,4 km · 5 min fietsen*
17. **Apotheek Kroeten**
    442 m · 6 min lopen*
18. **Medisch Centrum Westerhage**
    huisarts en fysio
    1,4 km · 6 min fietsen*
19. **Bibliotheek Haagse Beemden**
    1,5 km · 6 min fietsen*

ONDERWEG

20. **Bushalte Overkroetenlaan**
    568 m · 7 min lopen*
21. **Snelwegafrit A16 Breda-Noord**
    Rotterdam en Antwerpen
    3,9 km · 6 min met de auto*
22. **Station Breda-Prinsenbeek**
    2,4 km · 10 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.


Nutsbasisschool
burgst





FOTO-IMPRESSIE







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.

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