



Jouw droomappartement:

WATERWEEGBREE 39 BREDA



WILLEMARS WONEN
met oog voor detail

KEN MERKEN

Vraagprijs woning:

€ 325.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

appartement 4^e verdieping met lift

Balkon/dakterrasligging:

Zuidwesten

Berging:

begane grond inpandig

Bouwjaar:

2004

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

eigen parkeerplaats op VVE terrein, openbaar parkeren

Aantal kamers:

3

Aantal slaapkamers:

2

Mechanische ventilatie:

ja

Staat van onderhoud buiten:

goed

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 85 m²

Berging:

ca. 4 m²

Balkon:

ca. 7 m²

Inhoud woning:

ca. 255 m³

Perceel:

n.v.t.

ENERGIE

Energie label:

A geldig tot 17 november 2032

Verwarming:

stadsverwarming

Warm water:

doorstroomtoestel (huur (BSI)

Isolatie:

volledig: isolerende beglazing, vloer-, dak- en spouwmuurisolatie



BIJZONDER HEDEN

1. Gelegen in gewilde Kroeten aan het water en nabij de polder.
2. Bovenste verdieping met mooi uitzicht over water en op het groen.
3. Eigen parkeerplaats.
4. Woonkamer en open keuken met veel lichtinval.
5. Recente bouw en goed onderhouden.
6. Goed geïsoleerd. Energielabel A.

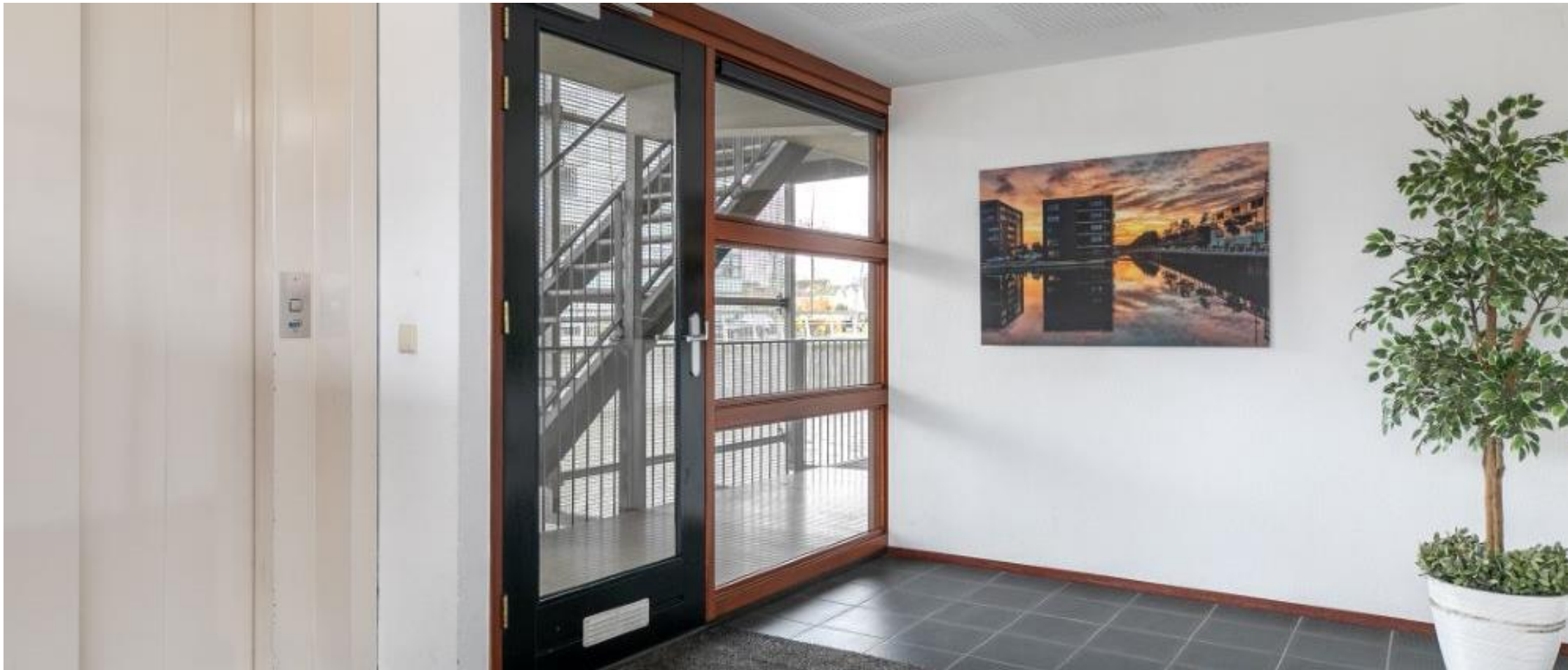


BEGANE GROND

CENTRALE ENTREE

Een ruime ontvangsthal met postvakken, videofoonsysteem en toegang tot het trappenhuis, lift en eigen inpandige berging.

Het appartement is schitterend gelegen op de vierde verdieping.



VIERDE VERDIEPING

ENTREE

Een ruime entree met toegang tot de toiletruimte, de woonkamer, 2 slaapkamers en de badkamer.

TOILETRUIMTE

Een moderne, geheel betegelde toiletruimte, voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje (neutraal wit sanitair).

WOONKAMER

Een lichte woonkamer van ca. 4,0 x 6,2/6,7 m., welke voorzien is van een deur (inclusief rolhor) naar het ruime balkon van ca. 1,8 x 3,7 m. met een fraai en vrij uitzicht over het water. Heerlijk relaxen na een dag werken, want je balkon ligt tevens op het zuidwesten. Er is tevens een ruime vaste kast voor je wasmachine en droger en extra ruimte voor het opbergen van bijvoorbeeld je stofzuiger.

OPEN KEUKEN

De open keuken van 2,05 x 3,16 m. is voorzien van een moderne en luxe keukeninrichting met diverse laden en een apothekerskast, een kunststof aanrechtblad, een 1½ r.v.s. spoelbak, een keramische kookplaat, een brede motorloze wasemkap (via afzuigstelsysteem), een royale combi-magnetron (2019), een koelkast en een vaatwasser. De keuken heeft tevens een solar tube waardoor je extra lichtinval hebt.



VIERDE VERDIEPING

SLAAPKAMERS

Hoofdslaapkamer aan de voorzijde van ca. 4,42 x 2,92 m.

Tweede slaapkamer aan de achterzijde van ca. 1,94 en maar liefst ca. 5,95/5,70m. diep.

BADKAMER

Een moderne, geheel betegelde badkamer van ca. 1,71 x 2,68 m. voorzien van een Villeroy & Boch duobad voorzien van een apart douchegedeelte en een matglazen spatscherm en wastafel.

Het gehele appartement is voorzien van een moderne laminaatvloer.



PARKEERPLAATS

Op VVE terrein heb je jouw eigen parkeerplaats.



VERENIGING VAN EIGENAREN

- Als eigenaar ben je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren. Deze vereniging regelt die zaken die van algemeen belang zijn (opstalverzekering, onderhoud en schoonmaak gezamenlijke ruimte etc.) voor het beheer.
- De servicekosten bedragen ca. € 106,- per maand o.a. voor de opstalverzekering, reservering groot onderhoud. Viervoeters zijn toegestaan in je appartement mits ze niet voor overlast zorgen.
- Uitgebreide informatie over de Vereniging van Eigenaren is uiteraard beschikbaar.



















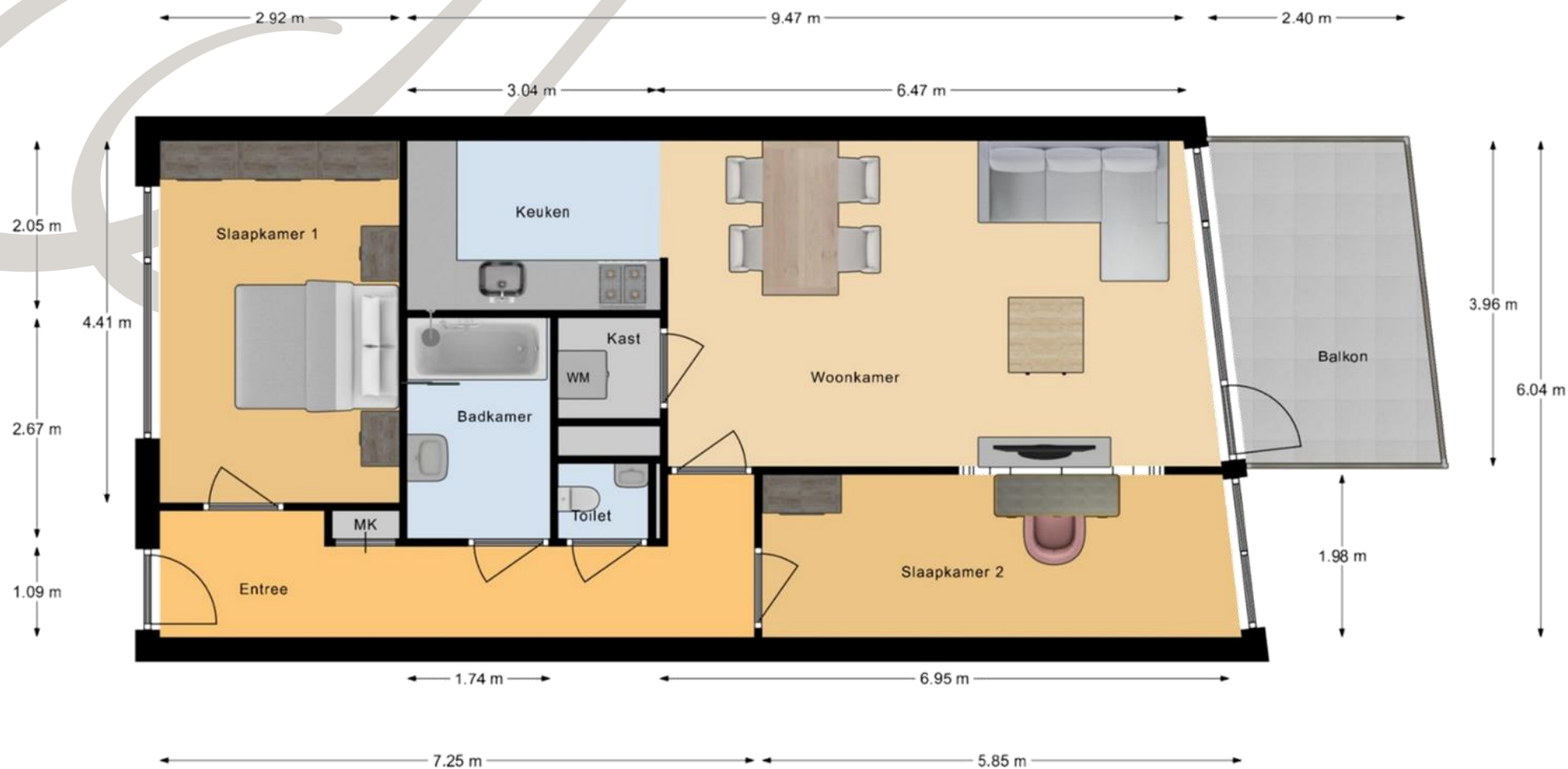








VIERDE VERDIEPING

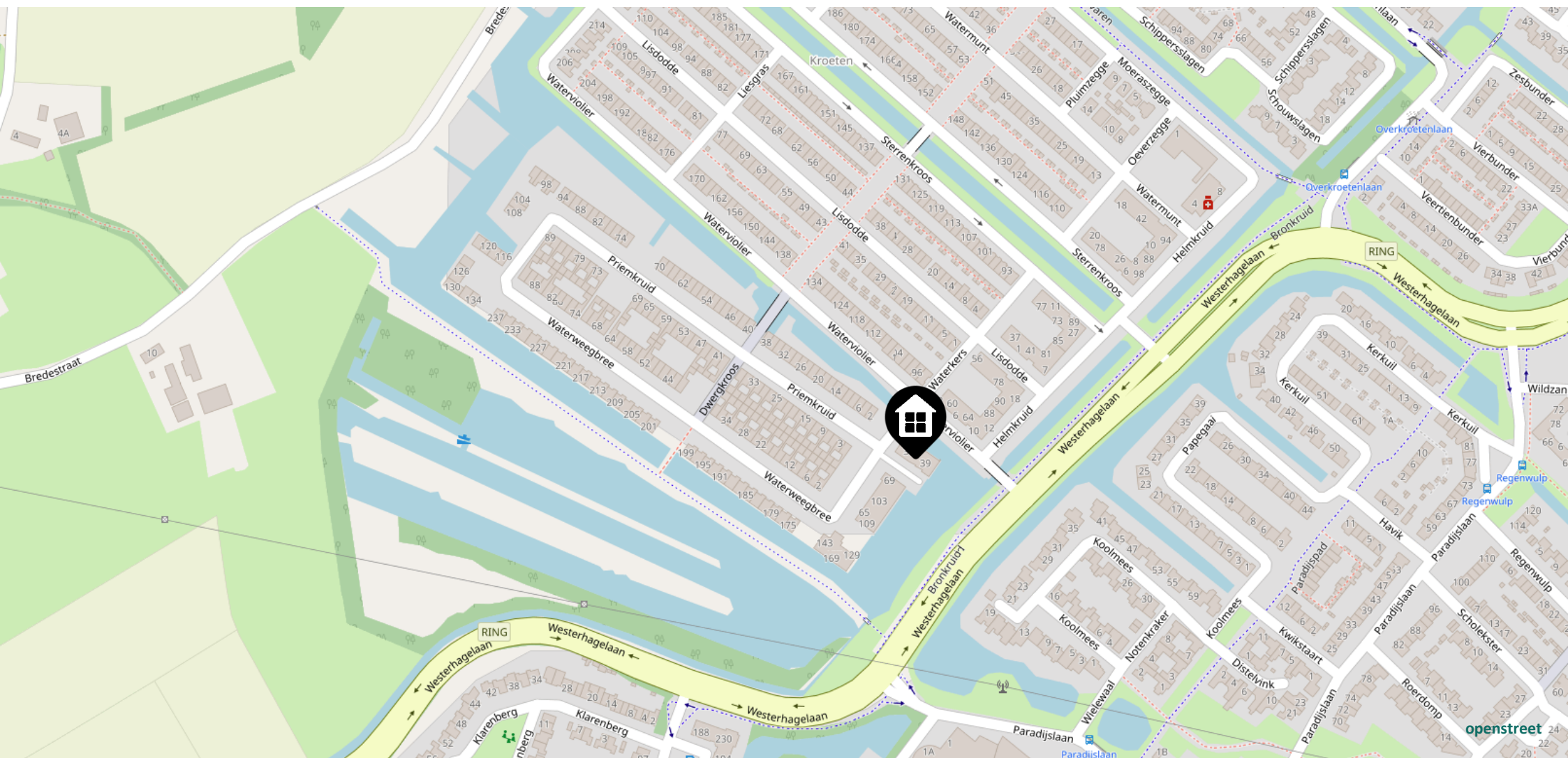


BOUW KENMERKEN

- Het appartement is optimaal geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen (draai- /kiepsysteem);
- Energielabel A (geldig tot 17 november 2032);
- Betonnen verdiepingvloeren;
- Centrale verwarming door middel van stadsverwarming;
(Meer weten over stadsverwarming? Ga naar: <https://www.willemarswonen.nl/wat-is-stadsverwarming-in-breda/>)
- Warm water wordt verkregen door middel van een warmtewisselaar (huur BSl: € 15,- per maand);
- Meterkast: 8 groepen met 2 aardlekschakelaars;
- Mechanische ventilatie keuken, badkamer en toiletruimte (opstelplaats mechanische ventilatie unit uit 2021 in wasmachineruimte)
- Solar tube in keuken voor extra lichtinval;
- Horren voor loopdeur en ramen;
- Waterontharder (2020);
- Videofoonsysteem met beeld (uit 2020);
- Voorschot voor elektra ca. € 10,- en voor stadsverwarming ca. 122,- per maand;
- Voorschot voor water ca. € 11,- per maand;
- Al gasloos.



LOKATIE



Woon jij binnenkort op deze locatie?

WONEN IN HAAGSE BEEMDEN

Waterweegbree ligt in de kindvriendelijke woonwijk Kroeten van Haagse Beemden. Kroeten grenst aan de polder en een beschermd natuurgebied en ligt op loopafstand van diverse voorzieningen waaronder de crèche, basisscholen, sportvelden en het winkelcentrum Heksenwiel met onder andere Albert Heijn, Jumbo, Hema, restaurants en diverse dagwinkels.

In de directe omgeving ligt ook het recreatiegebied de Asterdplas, Speelbos Brakkenbos, kinderboerderij de Sik, het Haagse Beemdenbos en middelbare school De Graaf Engelbrecht.

Binnen 25 minuten sta je met je fiets op de Grote Markt in de binnenstad of het Ginnekenmarktje. Winkelen, terrasje pakken of uiteten.

Het is ook uitstekend gelegen ten opzichte van de uitvalswegen, waaronder A16, A58 en A59. De Haagse Beemden heeft een eigen station samen met Prinsenbeek. Een hele fijne plek dus om te wonen.









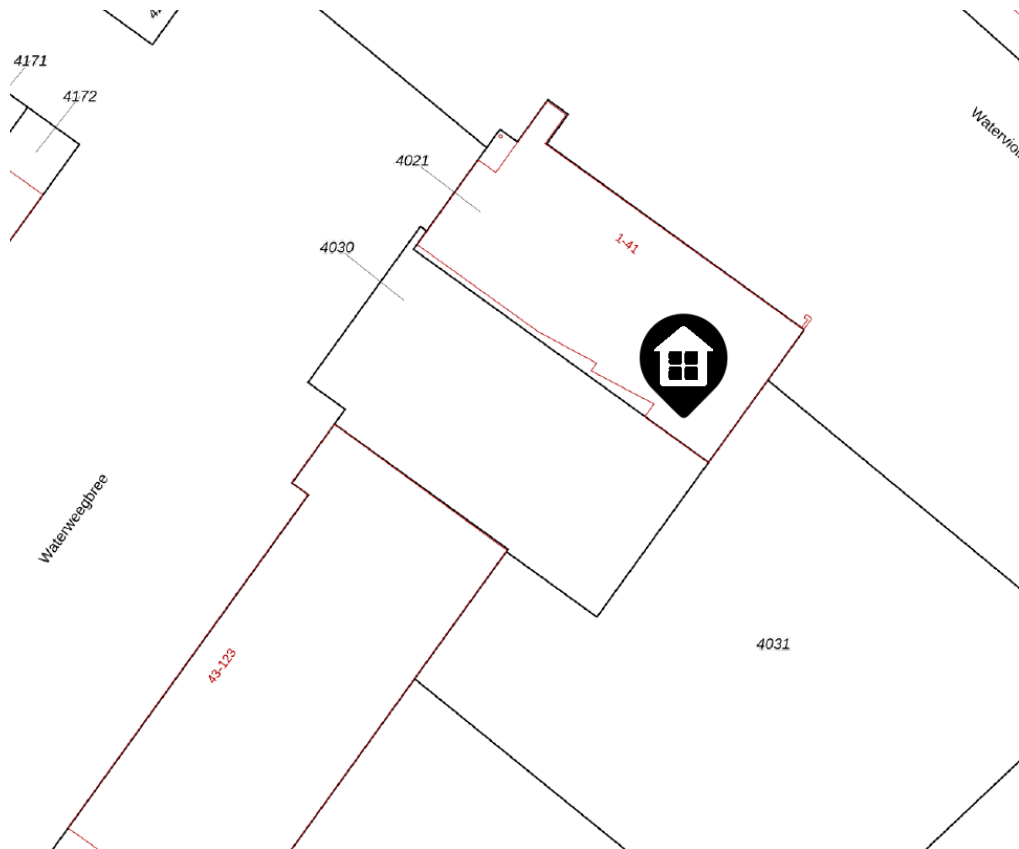




Van alles in de buurt

WILLEMARS WONEN | 29

KADASTRALE KAART



Adres: Waterweegbree 39 4823 NE Breda

Gemeente: Breda

Sectie: I

Nummer: 4033 index 22 & 42

Bestemming: Wonen

(zie ook www.ruimtelijkeplannen.nl)

WONEN IN BREDA

Wie Breda zegt, zegt gezelligheid!

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

De mooie oude binnenstad van Breda met tal van winkels en restaurants aan onder andere Grote Markt en de Havermarkt. Maar vergeet ook niet het Ginnekenmarktje.

Genieten van alle gezelligheid waar Breda bekend om staat.

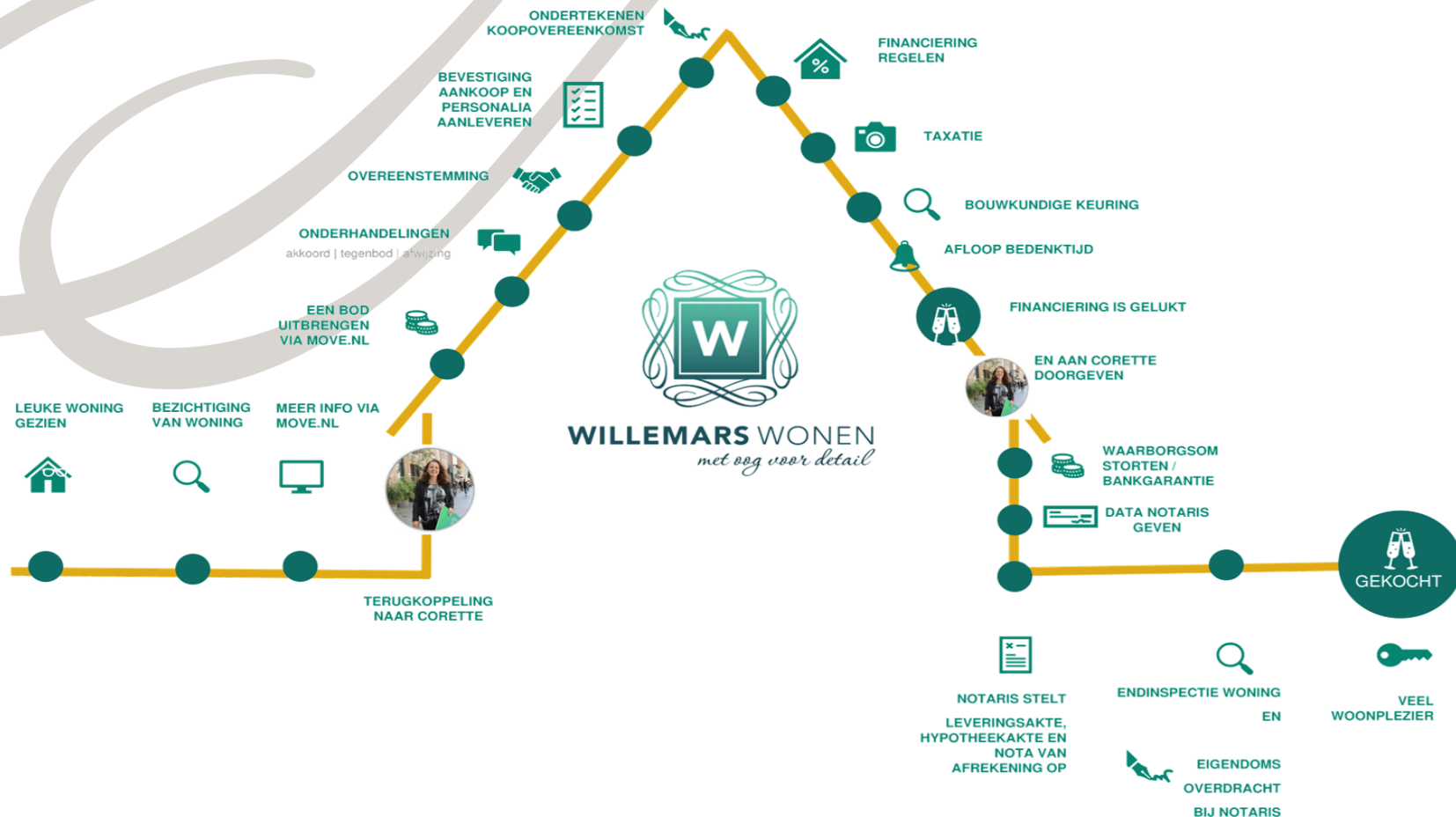
Daarnaast heerlijk genieten van het stadspark Valkenberg.

Je kan er relaxen, lunchen, fietsen, wandelen en in de zomermaanden met vrienden genieten van concerten.





INTERESSE IN DEZE WONING



Bel Corette: 076 888 50 18 of 06 251 16 893. Ik help je graag verder.

WELKOM BIJ WILLEMARS WONEN

Willemars Wonen is een persoonlijk en enthousiast NVM makelaarskantoor in Breda.

Zoek je een *gedreven, enthousiaste* makelaar met kennis van de *Bredase* woningmarkt en wil je succesvol jouw woning verkopen? Als NVM makelaar en styliste verkoop ik met *oog voor detail* uw woning.

Enthousiast en nieuwsgierig?



Bel Corette : 076 888 50 18 of 06 251 16 893
voor een vrijblijvend adviesgesprek op maat



vastgoedcert
gecertificeerd

HYPOTHEEKBEMIDDELING

Als koper heb je misschien een hypotheek nodig.

Ik ken diverse **onafhankelijke** hypotheekadviseurs die samenwerken met diverse banken zodat je een aantrekkelijk renteaanbod krijgt. Deze hypotheekadviseurs staan voor kwaliteit en uitstekende service.

Heb je advies nodig over de financiering van jouw woning?
Of wil je een vrijblijvende second opinion.

Heb je voor jouw financiering een NWWI **gevalideerde taxatie** nodig?



Bel Corette: 076 888 50 18 of 06 251 16 893
voor meer informatie



ALGEMENE INFORMATIE

BEZICHTIGING EN REACTIE

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. We stellen het daarom erg op prijs als u binnen enkele dagen na bezichtiging laat weten of u verdere interesse heeft.

ONDERZOEKPLICHT

De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

BEVESTIGING GEACCEPTEERD BOD

Bij de makelaar dient u in een eventueel bod via move.nl de volgende zaken aan te geven:

Geboden koopsom, datum van aanvaarding, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden.

RECHTSGELDIGE OVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Er is pas een koopovereenkomst tussen particulieren als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging via de mail of een conceptkoopovereenkomst is geen ondertekende koopovereenkomst.

ASBEST

In oudere objecten kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering dienen op grond van de milieuwetgeving speciale voorzorgsmaatregelen getroffen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor eventuele aansprakelijkheid. Indien er (mogelijk) asbest in het object aanwezig is zal er een asbestclausule in de koopakte worden opgenomen.

OUDERDOMSCLAUSULE

In de koopovereenkomst wordt –indien de woning ouder dan 20 jaar is- een ouderdomsclausule opgenomen. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

ALGEMENE INFORMATIE

DRIE DAGEN BEDENKIJD

Iedere particuliere koper die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd. In dit tijdsbestek is het mogelijk om de overeenkomst ongedaan te maken. Deze bedenktijd is wettelijk geregeld. Deze termijn begint zodra de koper de getekende overeenkomst (of een kopie daarvan) ontvangt. De bedenktijd is alleen van toepassing op de aankoop van een woonruimte voor eigen gebruik en geldt slechts éénmaal. De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (t.b.v. financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden. De volgende clause wordt daarbij opgenomen: In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder goed gedocumenteerd in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat de koper bij tenminste twee geldverstrekkende instellingen afwijzingen dient te overleggen. In deze afwijzingsbrieven dient minimaal vermeld te staan de namen van de aanvragers, de reden van afwijzing en het aangevraagde hypotheekbedrag. Tevens is de koper verplicht om kopieën af te geven van alle informatie en bescheiden welke hij in het kader van de hypotheekaanvraag aan de banken c.q. erkende geldinstellingen heeft verstrekt. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

WAARBORG/SOM/BANKGARANTIE

De koper stort (tenzij anders overeengekomen) als waarborg een bedrag van 10% van de koopsom op de rekening van de notaris van zijn keuze. Als alternatief geldt een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

BOUWKUNDIGE KEURING

Koper wordt door verkoper, voor het sluiten van de koopovereenkomst, in de gelegenheid gesteld om de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. In de koopakte zal worden opgenomen of koper hier van gebruikt heeft gemaakt of wenst te maken.

ENERGIEMAATSCHAPPIJ

Uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht dienen de energiemeatschappijen op de hoogte te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energieleverantie. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energiemeatschappijen.

ALGEMENE INFORMATIE

REGISTERS

De partijen hebben de mogelijkheid om het object in te schrijven in de openbare registers. Dit biedt partijen bescherming tegen eventueel later gelegd beslag op het registergoed.

NOTARISKEUZE

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 225,00 inclusief BTW en Kadasterkosten (per door te halen hypotheek) komen voor rekening van de koper;
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper;
3. De vestigingsplaats van de notaris dient binnen een half uur rijden van de verkochte woning te zijn gelegen of de meerkosten van de verkoper (volmacht) zijn voor de koper. In het belang van ofwel koper als verkoper, dient de keuze van de notaris bepaald te worden binnen 2 weken na het tekenen van de koopakte. Indien er geen notariskeuze gemaakt wordt, zal de notariskeuze van de koper komen te vervallen. De verkoper zal dan een notariskeuze maken.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgemaakt door Willemars Wonen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een NVM koopovereenkomst, model 2018. Deze Model koopovereenkomst is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs NVM, Vastgoedpro, VBO makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Standaard wordt als zekerheid dat de kopers zijn verplichtingen nakomt, een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen in de koopakte.

VERANTWOORDING

De informatie in de brochure is door mij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Mijnerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De koper heeft ook een eigen onderzoeksplicht.



WILLEMARS WONEN

met oog voor detail

HEILAARPARK 9 | 4814 NJ BREDA
T: 076 888 50 18 M: 06 251 16 893
info@willemarswonen.nl
WILLEMARSWONEN.NL



vastgoedcert
gecertificeerd