



*Exclusief wonen in hartje Princenhage*

**NIEUWE HEILAAARSTRAAT 43** *Breda*



**WILLEMARS WONEN**  
*met oog voor detail*



02

KENMERKEN, BIJZONDERHEDEN

04

INDELING & PLATTEGRONDEN& BOUWKENMERKEN

11

VERENIGING VAN EIGENAREN

12

FOTOIMPRESSIE

36

LOCATIE & OMGEVING

44

NA DE BEZICHTIGING

45

ALGEMENE INFO



# KENMERKEN

Vraagprijs woning:

€ 689.000,- k.k.

Aanvaarding:

in overleg

## BOUW(KWALITEIT)

Type woning:

hoekappartement op eerste verdieping  
zuiden

Balkon/dakterrasligging:

berging in ondergrondse garage

Berging/Garage:

2013

Bouwjaar:

Ligging:

in woonwijk

Parkeren:

in parkeerkelder eigen PP, gratis in de wijk

Aantal slaapkamers:

3

Mechanische ventilatie:

ja, WTW

Staat van onderhoud buiten:

goed

## GEbruIKSOPPERVLAKTE

Woonoppervlakte:

ca. 147 m<sup>2</sup>

Balkon:

ca. 10 m<sup>2</sup>

Berging:

ca 4 m<sup>2</sup>

## ENERGIE

Energie label:

A (geldig tot 18 januari 2028)

Verwarming:

HR combi CV ketel Nefit 2012, in eigendom

Warm water:

HR combi CV ketel

Isolatie:

isolerende HR beglazing,  
muur-, vloer- en dakisolatie

# BIJZONDERHEDEN

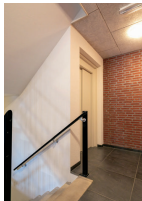
1. Gelegen op gewilde locatie in Princenhage, op loopafstand van Haage marktje;
2. Hoekappartement op de eerste verdieping met balkon op zuiden;
3. Hoogwaardige afwerking en instapklaar;
4. Royale woonkamer met fantastisch uitzicht op monumentale Villa Vredenburg;
5. Verdiepingshoge ramen waardoor veel lichtinval;
6. Drie ruime slaapkamers;
7. Stijlvolle badkamer met ligbad, separate inloopdouche en tweede toilet;
8. Compleet met eigen berging en parkeerplaats in ondergrondse garage;
9. Duurzaam en energiezuinig met energielabel A.



# BEGANE GROND

"Het Koetshuys" bestaat uit 3 commerciële ruimten op de begane grond, 8 luxe koopappartementen en een ondergrondse parkeergarage met lift. Het complex is gebouwd met gebruikmaking van kwalitatief hoogwaardige materialen.

Centrale entree met brievenbussen, videofooninstallatie, toegang tot de lift en het trappenhuis naar de verdiepingen en de parkeerkelder met tevens de bergingen. Vanuit de lift komt u direct bij de voordeur.



# EERSTE VERDIEPING

## *Entree*

Ruime hal/entree met toegang tot de 3 slaapkamers, de badkamer, de woonkamer en de volledig betegelde toiletruimte met Villeroy en Boch sanitair.

## *Woonkamer*

De royale living met open keuken (totaal ca. 65m<sup>2</sup>) en fijn lichtinval door de vele raampartijen. Via de woonkamer is er fantastisch uitzicht op de monumentale Villa Vredenburg en heb je toegang tot het riante balkon (ca. 10 m<sup>2</sup>) welke is gelegen op het zuiden.

## *Open keuken*

De keuken bestaat uit een moderne en in parallel opgestelde keukeninrichting. Het natuurstenen werkblad en de witte afwerking met soft close geven de keuken een luxe en rustige look. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur van Miele waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven, 5-pits gasfornuis en een RVS afzuiginstallatie.

Via de keuken is er toegang tot de inbandige berging.

De inbandige berging (ca. 4,5 m<sup>2</sup>) biedt naast veel opbergruimte tevens opstelplaats voor de wasapparatuur, de cv-combiketel, groepenkast en het mechanische ventilatiesysteem met warmte-terug-win unit.



# EERSTE VERDIEPING

## *Slaapkamers*

Er zijn maar liefst 3 ruime slaapkamers:

Slaapkamer 1 (ca. 27 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van het complex met uitzicht op monumentale villa Vredenburg.

Slaapkamer 2 (ca. 18 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van het complex met hetzelfde mooie uitzicht op Vredenburg.

Slaapkamer 3 (ca. 10 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de achterzijde van het complex.

## *Badkamer*

De luxe badkamer (ca. 8,5 m<sup>2</sup>) is volledig betegeld en voorzien van Villeroy en Boch sanitair. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche met regendouche en thermostaatkraan, ligbad, 2 wastafels met spiegels, een wandcloset en een designradiator.

De badkamer en het toilet zijn voorzien van antracietegels. De overige ruimtes in het gehele appartement zijn belegd met een fraaie en hoogwaardige laminaatvloer met V-groef. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz.



# PARKEERKELDER

## Parkeerplaats en berging

Onder het complex is een garage gesitueerd waar zich de eigen parkeerplaats en de berging bevindt. De parkeergarage is via een autolift te bereiken. De berging (ca. 4 m<sup>2</sup>) is voorzien van elektra. Handig voor je elektrische fiets.



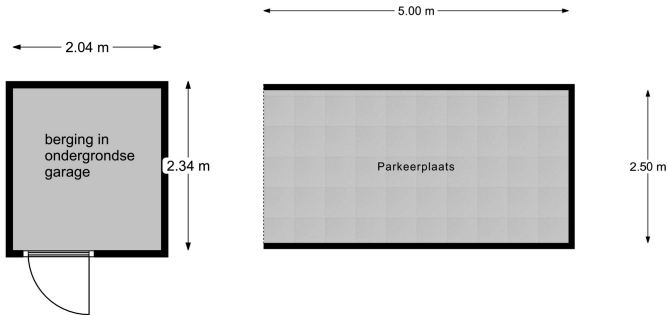
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



# PLATTEGROND

## *Berging en Parkeerplaats*



# BOUWKENMERKEN

1. Bouwjaar 2013;
2. Traditionele bouw met gebruik van hoogwaardige materialen en gemetselde spouwmuren;
3. Met lift;
4. Betonnen verdiepingsvloeren;
5. Spouwmuur-, vloer- en dakisolatie;
6. Hardhouten kozijnen met isolerende HR beglazing;
7. HR combiketel Nefit 2012 voor warm water en verwarming (in eigendom);
8. Mechanische ventilatie: Warmte terugwin installatie;
9. Groepenkast: 8 grepen met 2 aardlekschakelaars;
10. Coaxaansluiting, glasvezel;
11. Energielabel A (geldig tot 18 januari 2028).



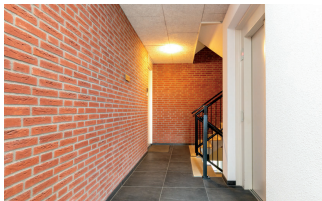
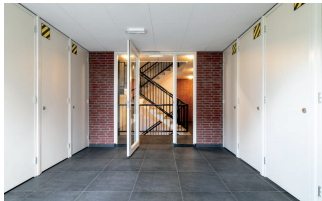
# VERENIGING VAN EIGENAREN

- 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 € 370,21 per maand voor het appartement en € 21,24 per maand voor de parkeerplaats.
- Viervoeters zijn toegestaan in je appartement mits ze niet voor overlast zorgen.
- Uitgebreide informatie over de Vereniging van Eigenaren is uiteraard beschikbaar.























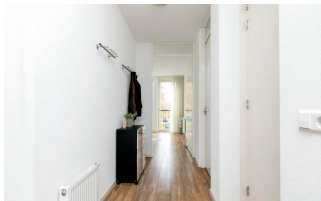
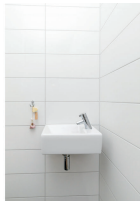






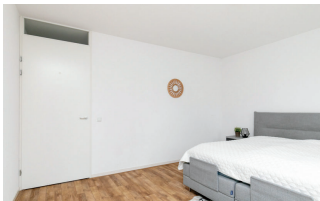


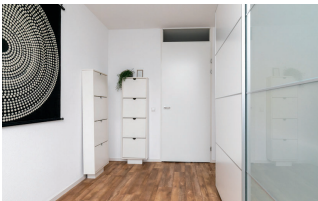
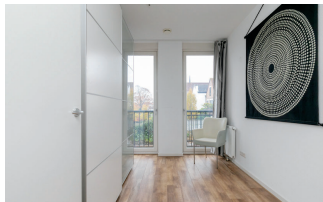




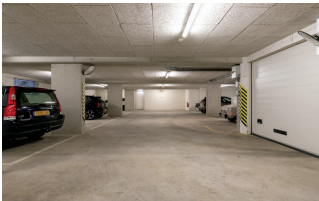






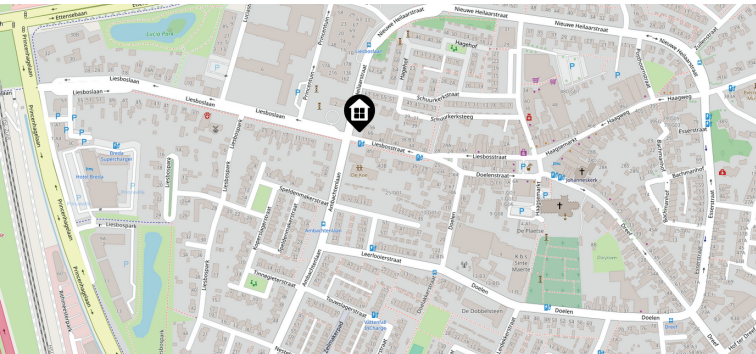








# LOCATIE



# KADASTRALE KAART



**Adres:** Nieuwe Heilaarstraat 43 Breda

**Gemeente:** Princenhage

**Sectie:** F

**Nummer:** 2461

**Index:** 7&12

**Bestemming:** Wonen

# WONEN IN PRINCENHAGE

## *Het Dorpse Karakter in de Stad Breda*

Princenhage biedt het beste van twee werelden. Dit charmante stadsdeel heeft de sfeer van een dorp, met een hechte gemeenschap, gezellige straatjes en prachtige historische panden. Tegelijkertijd geniet je van alle gemakken en voorzieningen die Breda als bruisende stad te bieden heeft.

### **Een unieke dorpskern**

De sfeervolle Haagsemarkt is het kloppend hart van Princenhage. Hier vind je lokale winkels, ambachtelijke bakkerijen, gezellige cafés en restaurantjes. Of je nu op zoek bent naar een vers gebakken brood of een goed glas wijn op het terras, in Princenhage is het altijd genieten.

### **Groen en rustig wonen**

Ondanks de nabijheid van het stadscentrum ademt Princenhage rust. De wijk wordt omringd door groen, zoals het Mastbos, Turfvaart, Liesbos en andere natuurgebieden waar je heerlijk kunt wandelen of fietsen. Ideaal voor gezinnen en natuurliefhebbers!

### **Dagelijkse boodschappen in de buurt**

Supermarkten Jumbo en Albert Heijn liggen op loopafstand, net zoals apotheek, kapper, warme bakker en bijvoorbeeld Etos.

### **Uitstekende bereikbaarheid**

Princenhage ligt gunstig ten opzichte van belangrijke uitvalswegen zoals de A16 en de A27. Ook met het openbaar vervoer ben je zo in het centrum van Breda of andere steden in de regio.

### **Voel je thuis**

Met buurtactiviteiten, markten en evenementen zoals de jaarlijkse braderie, voel je je hier snel thuis. Princenhage heeft een unieke, gastvrije sfeer waar jong en oud samenkomen.





# 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.







# NA DE BEZICHTIGING



Interesse in de woning? Neem contact met me op.



# WELKOM BIJ WILLEMARS WONEN

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

Zoek je een gedreven, enthousiaste makelaar met kennis van Bredase woningmarkt?  
En wilt u zonder zorgen met persoonlijke aandacht uw woning met succes verkopen?

Als NVM makelaar en styliste verkoop ik graag met oog voor detail uw woning.

*Bel Corette voor een vrijblijvend gesprek.*

*06 25 116 893*



# 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.

## NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.''

## 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 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.

## 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.

# ALGEMENE INFORMATIE

## DRIE DAGEN BEDENKTIID

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.

## 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 energimaatschappijen 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 energimaatschappijen.

# ALGEMENE INFORMATIE

## NOTARISKEUZE

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

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;

Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper;

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 (bezoek op afspraak)

T: 076 888 50 18 M: 06 251 16 893

INFO@WILLEMARSWONEN.NL

WWW.WILLEMARSWONEN.NL



**vastgoedcert**  
gecertificeerd