



BREDA
Vilvoordestraat 19

**KLUSSERS
OPGELET!**

**MAKELAAR
SANDER.**

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1965

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Woonoppervlakte:
113 m²

Perceeloppervlakte:
144 m²

Externe bergruimte:
7 m²

Energie label
C

Omschrijving

Welkom bij deze kans om jouw eigen paleisje te creëren! Stap binnen in deze ruime 5-kamer woning met zonnige achtertuin. Deze woning biedt niet alleen een praktische indeling maar ook een uitstekende mogelijkheid om jouw dromen waar te maken. Ideaal voor gezinnen met en zonder kinderen.

OMGEVING:

Deze woning is gelegen op 5 minuten loopafstand van overdekt winkelcentrum de "Hoge Vucht" waarin diverse supermarkten, de Action, een drogist, kledingwinkels, een apotheek, Primera, Blokker etc. zijn gevestigd. Een basisschool vind je op minder dan 5 minuten lopen en in ca. 10 autominuten bereik je de autosnelwegen A16 en A27. Het bruisende centrum van Breda is gelegen op ca. 15 fietsminuten afstand. In de straat is een speeltuintje gelegen.

BOUWKWALITEIT:

De woning is op degelijke wijze gebouwd en voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk dubbele beglazing.

De begane grond en de eerste verdiepingvloer zijn uitgevoerd in beton. De verwarming vindt plaats via stadsverwarming en het warm water middels een geiser. De woning beschikt over energielabel C.

INDELING:

Begane grond:

Bij het betreden van de woning word je verwelkomd door een entree met een hal voorzien van een handige garderobebehoek, een toilet en een trapkast met daarin de meterkast (4 groepen) en een luik naar de kruipruimte.

Vanuit de hal vind je de trapopgang naar de eerste verdieping en heb je toegang tot de keuken en de woonkamer.

Keuken:

Dichte keuken (ca. 3.44 x 2.14 m.) met een eenvoudig keukenblok en loopdeur naar de tuin. Door het weghalen van de muur tussen woonkamer en keuken kun je een open keuken creëren. Woonkamer

Ruime en lichte woonkamer (type doorzon) (ca. 7.90 x 3.50 m/28m².) met loopdeur naar de zonnige achtertuin.

Achtertuint:

Grote achtertuin (ca. 12.75 x 5.90 m.), gelegen op het Westen. De tuin is voorzien van een terras, diverse bomen, achterom en stenen schuur.

Berging:

Stenen berging (a. 3.80 x 2.00 m.) voorzien van elektra.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop met trapopgang naar de 2e verdieping en toegang tot 3 ruime slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I:

(Ouder)slaapkamer (ca. 4.50 x 3.48 m.), aan de achterzijde gelegen.

Slaapkamer II:

Slaapkamer (ca. 3.44 x 2.16 m.), aan de achterzijde gelegen.

Slaapkamer III:

Slaapkamer (ca. 3.50 x 3.3 om.), aan de voorzijde gelegen.

Badkamer

Eenvoudige badkamer met douche, tweede toilet en wastafel met meubel. Tevens hangt hier de geiser ten behoeve van het warm water en bevindt zich hier een aansluiting voor de wasmachine.

TWEEDE VERDIEPING:

Voorzolder met toegang tot een praktische bergkamer met dakraam en een lichte zolderkamer.

Slaapkamer IV:

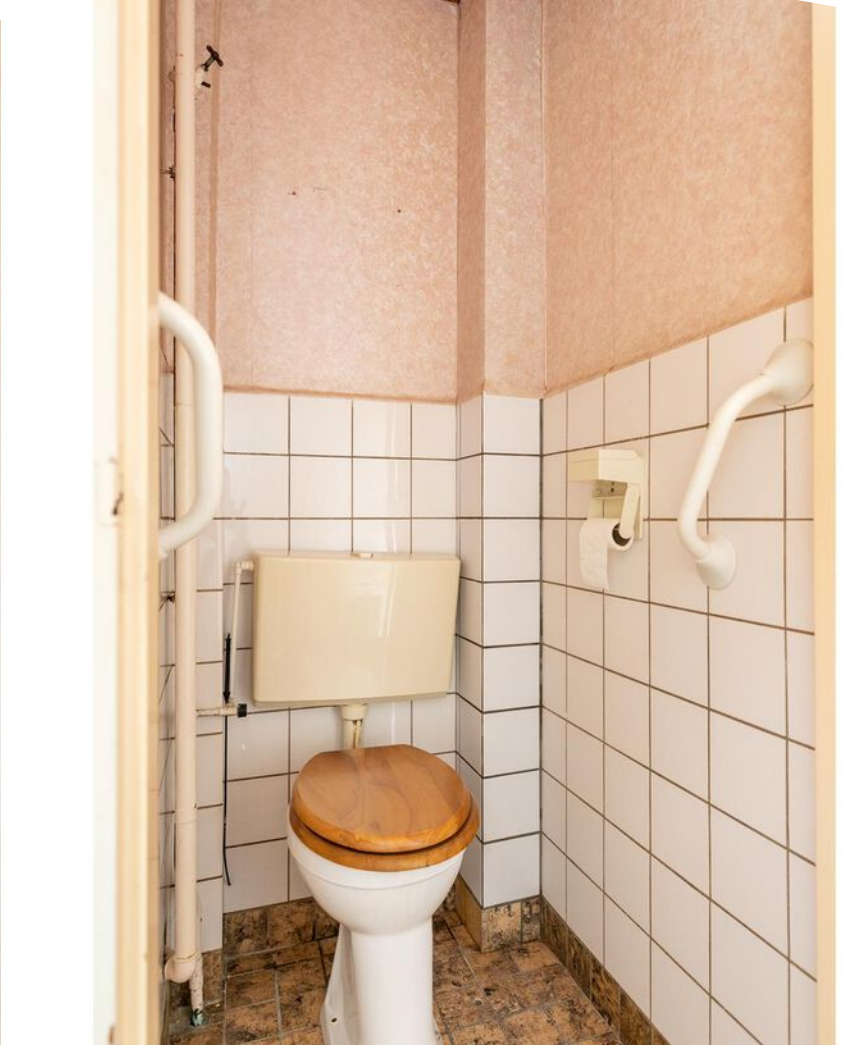
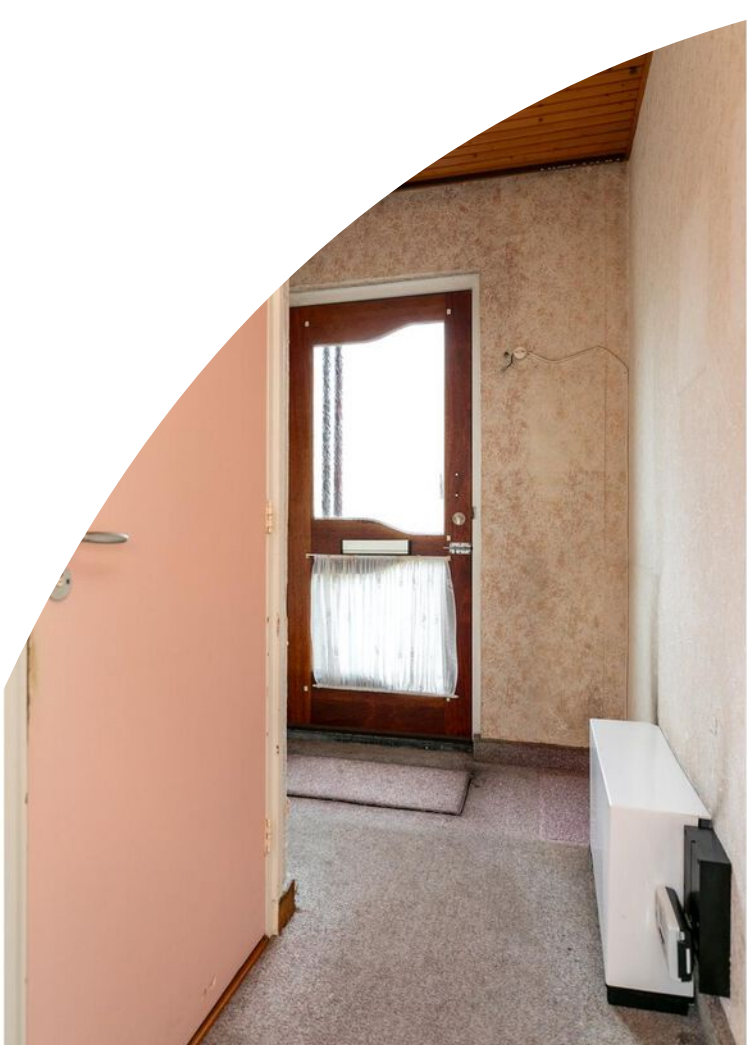
Ruime zolderkamer (ca. 3.85 x 3.50 m.) met een Velux dakraam, dakkapel en berging achter de schotten.

Op een eenvoudige manier kan je hier 2 slaapkamers van maken.

BIJZONDERHEDEN:

- * Ruime woning
- * Zonnige en grote achtertuin
- * Met modernisering dient rekening gehouden te worden.

Maak van deze fijne plek jouw thuis. Benut deze kans en maak een afspraak voor een bezichtiging. Ontdek de mogelijkheden die dit huis te bieden heeft en begin aan jouw reis om hier een echt thuis van te maken!















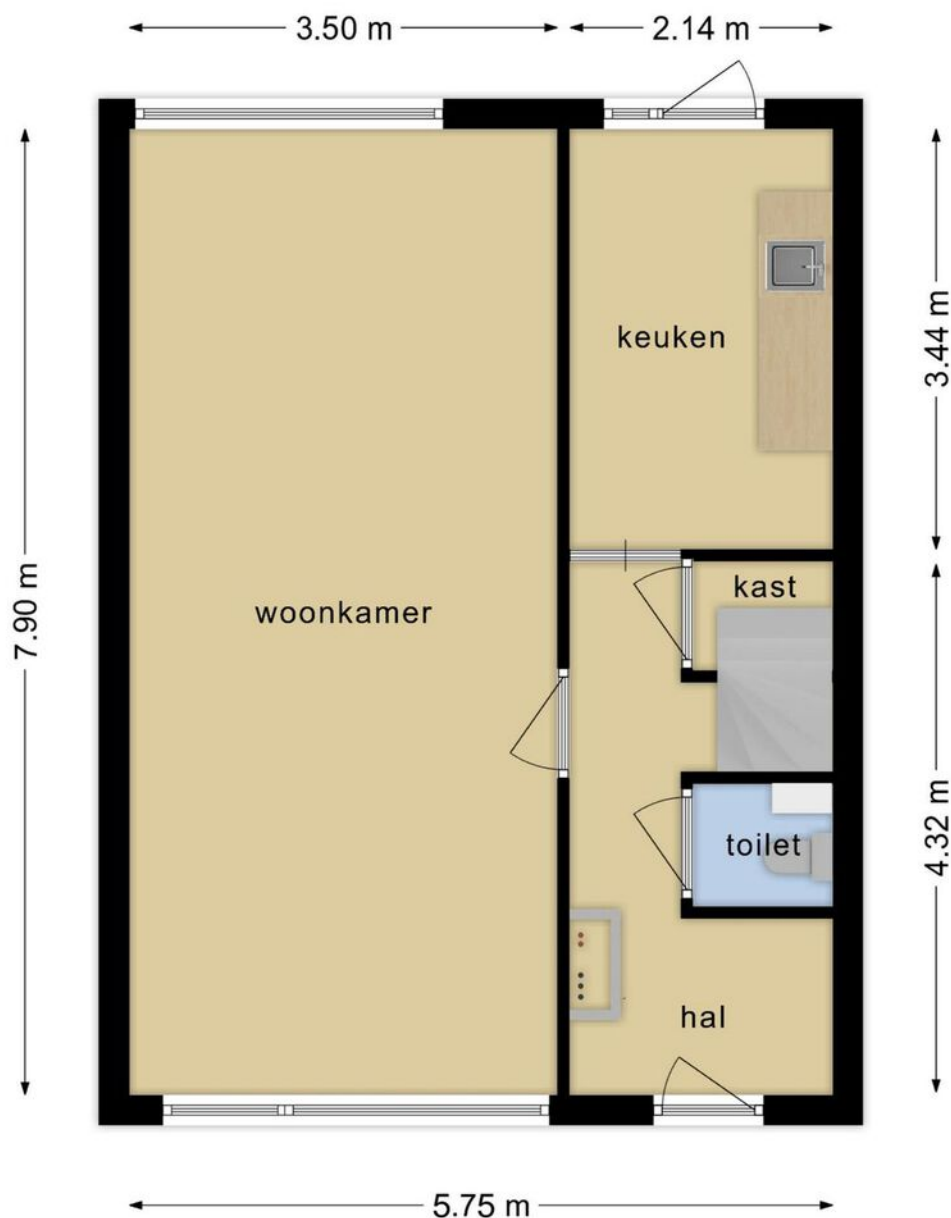






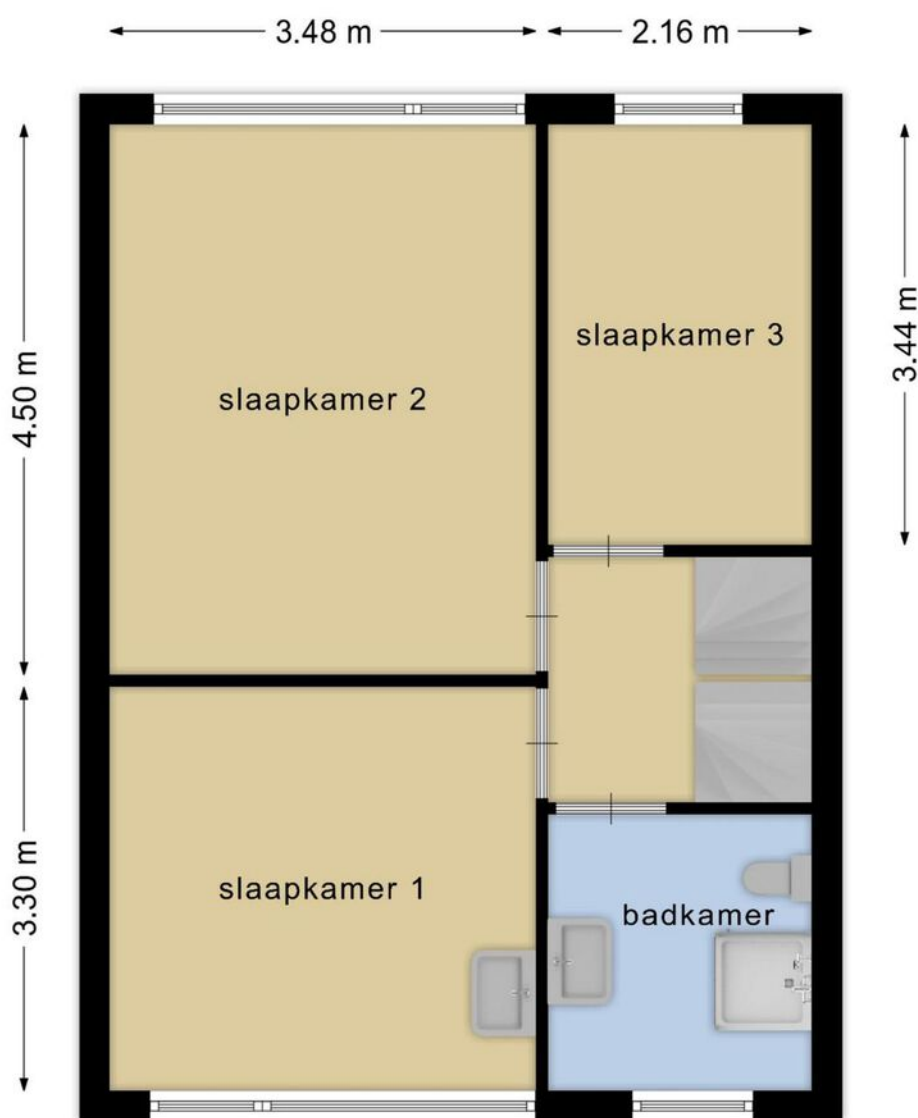


Plattegrond



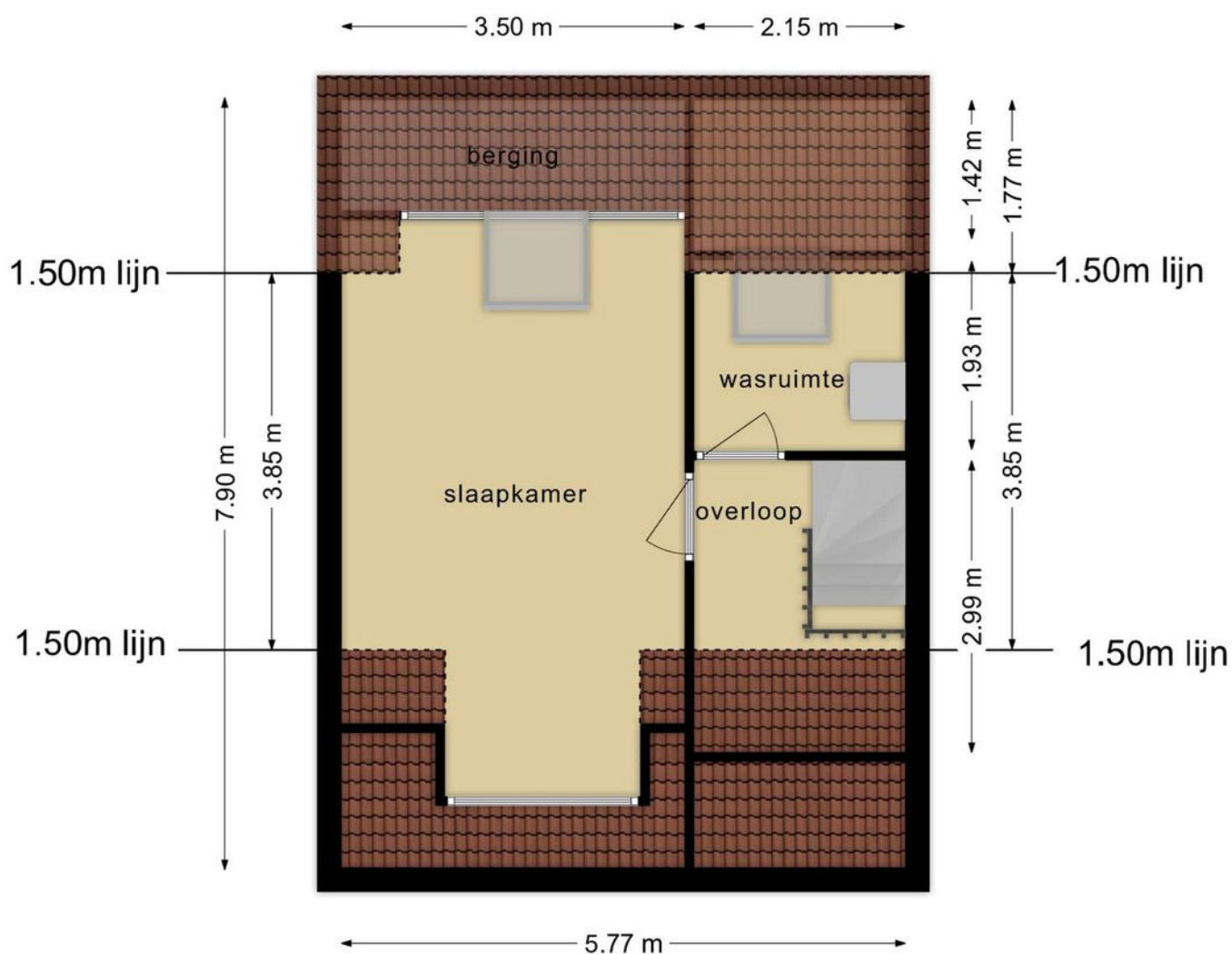
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



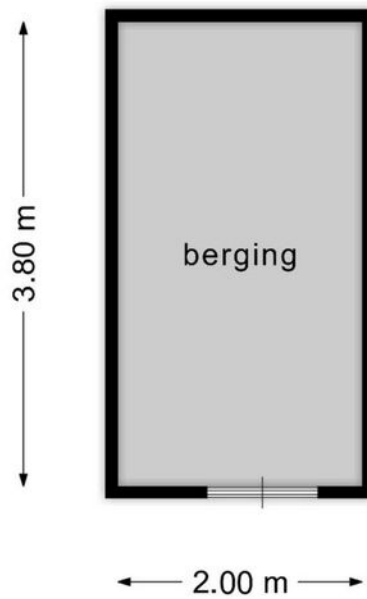
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: vilvoordestraat 19

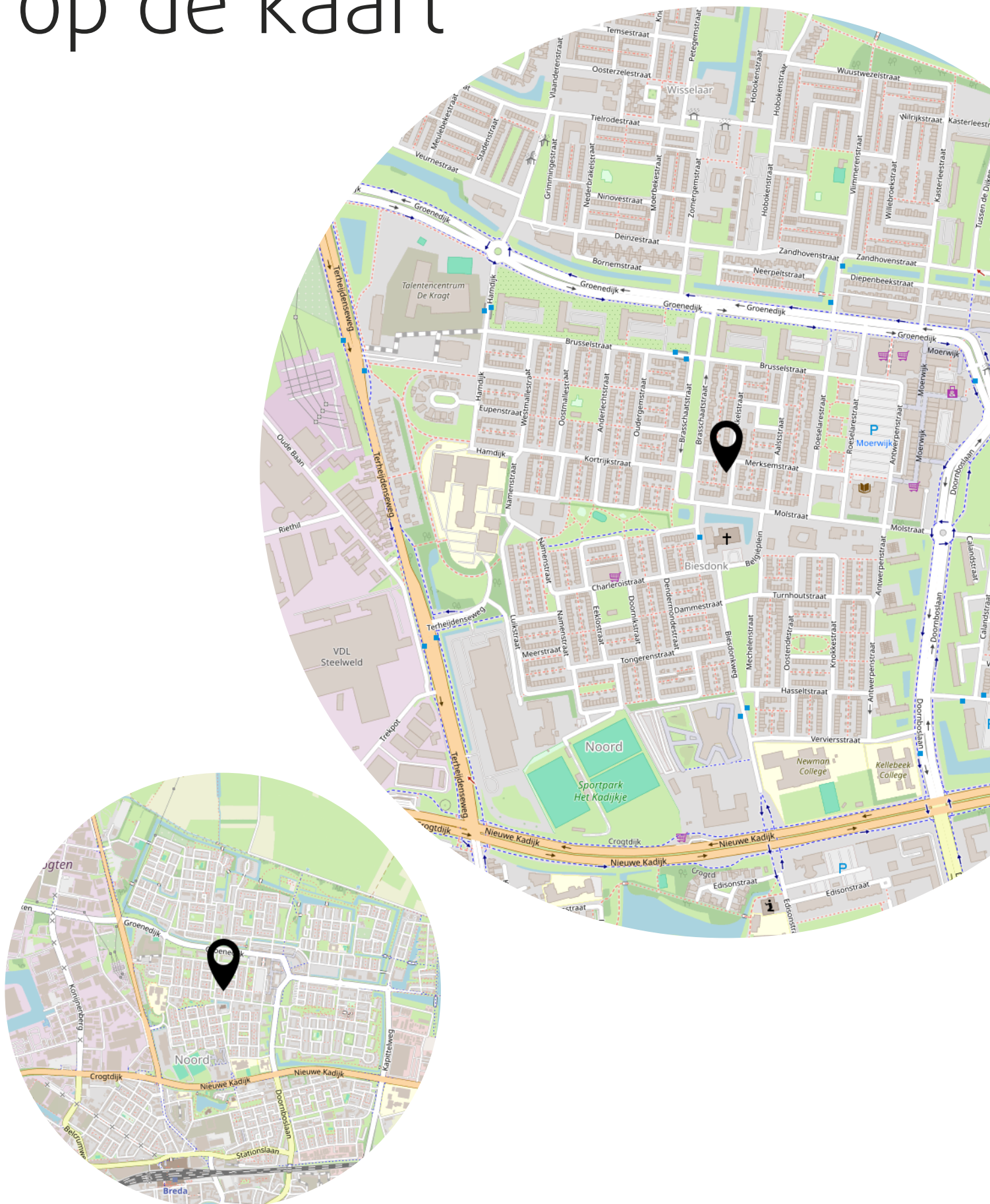


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1461</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Belangrijke informatie voor de (aspirant)koper

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, leest u deze informatie s.v.p. met grote zorg.

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een uitgebreide vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Koopovereenkomst NVM

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goedkeuring heeft van de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst krijgt u de overeenkomst in concept toegezonden ter bestudering, als uitleg wordt een volledige consumententoelichting verschaft.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van **mondelinge** overeenstemming. Wanneer een ontbinding wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken. De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave

vragen van de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting. Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voorzorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar voor eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Niet-bewonings clausule

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een voorlopig energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label definitief te maken voor de notariële levering. Wanneer het definitieve label niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem. Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

Dubbele beglazing

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen.

Indien lekke dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekke dubbele beglazing is in verband met eerdergenoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

BENIEUWD OF DEZE WONING FINANCIËEL HAALBAAR IS?

Neem nu contact op voor een gratis oriëntatie gesprek om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn om deze woning te financieren.

Wouter Hofsté

**Onafhankelijk adviseur
hypotheken & verzekeringen**

06-24846926

wouter@wens-advies.nl



Heeft u
interesse?

MAKELAAR
SANDER.

Seelingsingel 1
4811 CN Breda

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl