



BREDA
Waterweegbree 177

**PRACHTIG
UITZICHT!**

**MAKELAAR
SANDER.**

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
2002

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Woonoppervlakte:
141 m²

Perceeloppervlakte:
160 m²

Overige inpandige ruimte:
17 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
45 m²

Energielabel
A



Omschrijving

Stap binnen in deze royale woning, gesitueerd aan de rustige oever van een prachtige waterpartij, waar rust en ruimte samenkomen voor een leven vol comfort en luxe. De woning is verrassend ingedeeld en beschikt over een grote woonkamer, moderne woonkeuken, 3 slaapkamers, vernieuwde badkamer en 2 dakterrassen met prachtig uitzicht over het water!

LOCATIE EN OMGEVING:

Deze fijne gezinswoning is op een centrale en kindvriendelijke locatie in de populaire wijk Kroeteneiland in de Haagse Beemden gelegen. De woning is gelegen in de nabijheid van een groot winkelcentrum (ca. 50 winkels) met o.a. dagwinkels, postkantoor, Hema, AH, Kruidvat, kleding- en restaurants etc. In de directe omgeving vindt u o.a. een kerk, bibliotheek, basisscholen en voortgezet onderwijs, sportvelden, tennisbanen, een groots en modern sportcentrum. Aan de rand van de Haagse Beemden is de recreatieplas "Asterd" en het Haagse Beemdenbos. In het hart van de wijk is het landgoed "Burgst" gelegen. De Haagse Beemden beschikt, samen met Prinsenbeek, over een eigen treinstation. De verbinding ten opzichte van het centrum van Breda en de diverse uitvalswegen (A16 & A27) is uitstekend.

BOUWKWALITEIT:

De woning is op een degelijke wijze gebouwd en volledig geïsoleerd door middel van vloer- en spouwmuurisolatie en is grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen, deels voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing.

De verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in beton hetgeen de onderlinge geluidsisolatie tussen de verdiepingen ten goede komt.

De verwarming geschiedt middels stadsverwarming en het doorstroomapparaat zorgt voor de warmwatervoorziening. De woning wordt mechanisch geventileerd d.m.v. een unit welke zich in de wasruimte bevindt.

INDELING:

De woning heeft aan de voorzijde een ruime voortuin (ca. 7.80 x 10.60 m.) en is voorzien van sierbestrating, een elektrische poort, welke toegang biedt tot de oprit.

BEGANE GROND:

Bij binnenkomst vind je een hal/entree met twee kasten waarin 1 meterkast (11 groepen en aardlekbeveiliging) en 1 waar de stadsverwarming het doorstroomapparaat in zijn gesitueerd. Tevens toegang tot de de toiletruimte en de eetkamer.

Toiletruimte:

Royale betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Eetkamer:

De eetkamer (ca. 6.28 x 3.32/4.00 m.) is royaal en heeft een vaste kast onder de trap en met een schuifpui die leidt naar het terras aan het water. Vanuit de eetkamer een open toegang tot de keuken.

Balkon/terras:

Fraai balkon (ca. 4.00 x 2.45 m.) met prachtig uitzicht over het water.

Keuken:

Moderne keuken (ca. 4.52 x 3.17 m.), van het merk Bulthaup, is luxe uitgerust met een kookeiland, voorzien van een RVS aanrechtblad met 4 inductiekookplaten, een losse wokbrander (Miele) en RVS afzuigkap. Verder is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals: een vaatwasmachine, combi-oven en Quooker. Vanuit de keuken toegang tot de inpandige garage en een deur naar het Frans balkon.

De begane grond is grotendeels voorzien van een laminaatvloer met tegellook.

Garage:

Royale garage (ca. 5.71 x 3.00 m.), welke momenteel is opgesplitst in een sportkamer en berging.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevindt zich de grote woonkamer (ca. 8.00 x 4.31 m.) met een prachtige lichtinval aan beide zijden en uitzicht over het water. Vanuit de woonkamer toegang tot een hal met een trapopgang naar de 3e verdieping, separaat toilet, badkamer en slaapkamer I.

De woonkamer is voorzien van een lichte laminaatvloer.

Slaapkamer I:

Ruime slaapkamer (ca. 4.52 x 3.17 m.) met uitzicht over het water en een vaste kast.

Badkamer:

Recent vernieuwde luxe badkamer (ca. 3.24 x 1.95 m.) met een inloopdouche met hand - en stortdouche, dubbele wastafel met meubel.

TWEEDE VERDIEPING:

Ruime overloop met toegang tot 2 slaapkamers, wasruimte en loopdeur naar een ruim dakterras met veel privacy.

Slaapkamer II:

Slaapkamer (3.17 x 3.18 m.), aan de voorzijde gelegen.

Slaapkamer III:

Slaapkamer (3.18 x 2.94 m.), aan de achterzijde gelegen met prachtig uitzicht over het water.

Wasruimte:

Praktische wasruimte met opstelplaats voor de mechanische ventilatie en aansluitpunten ten behoeve van de wasmachine en droger.

Dakterras:

Het dakterras (ca. 8.65 x 4.00 m.) heeft een panoramisch uitzicht op de waterpartij en heeft een buitenkraantje. Hier heeft u een optimale privacy.































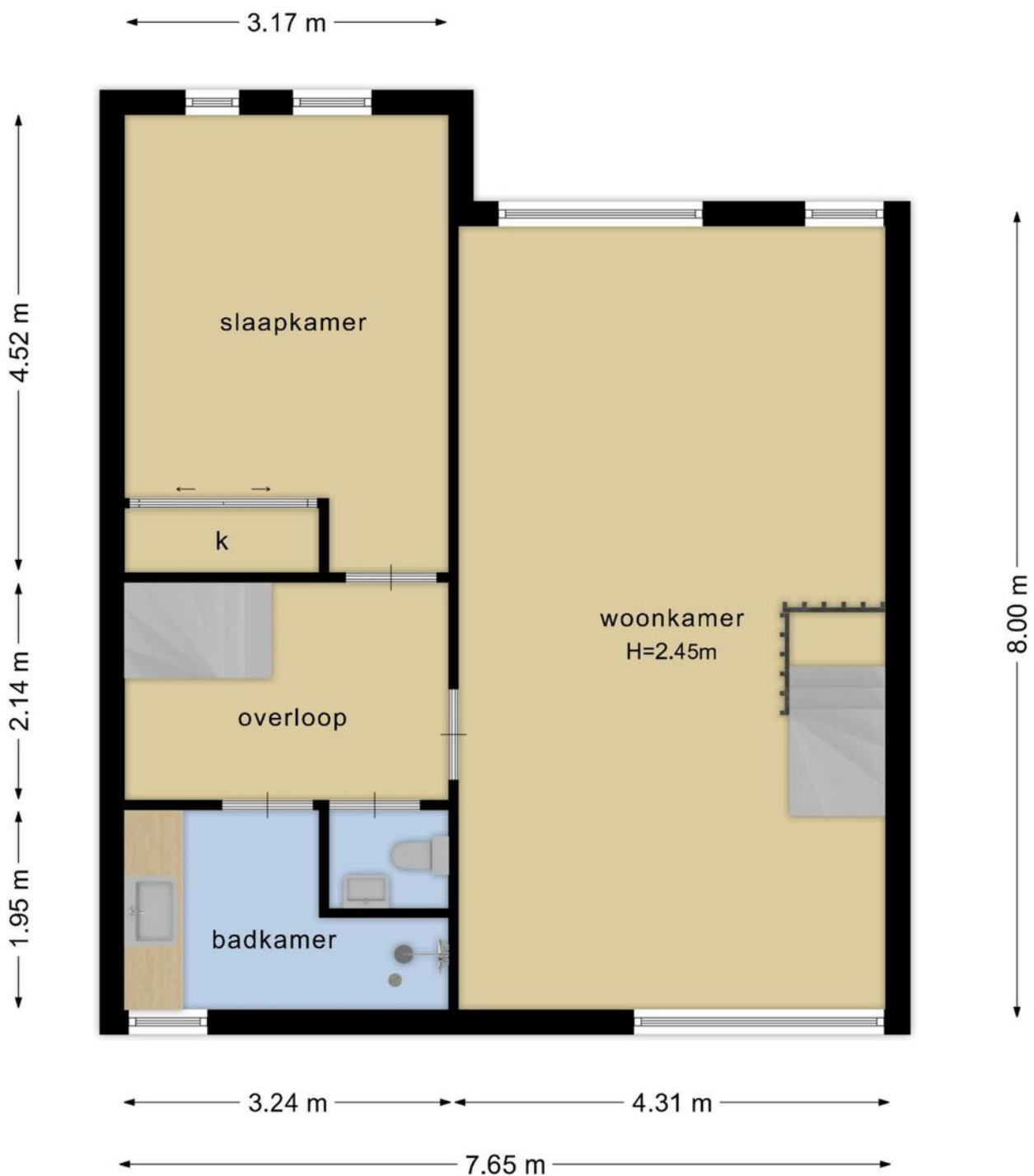


Plattegrond



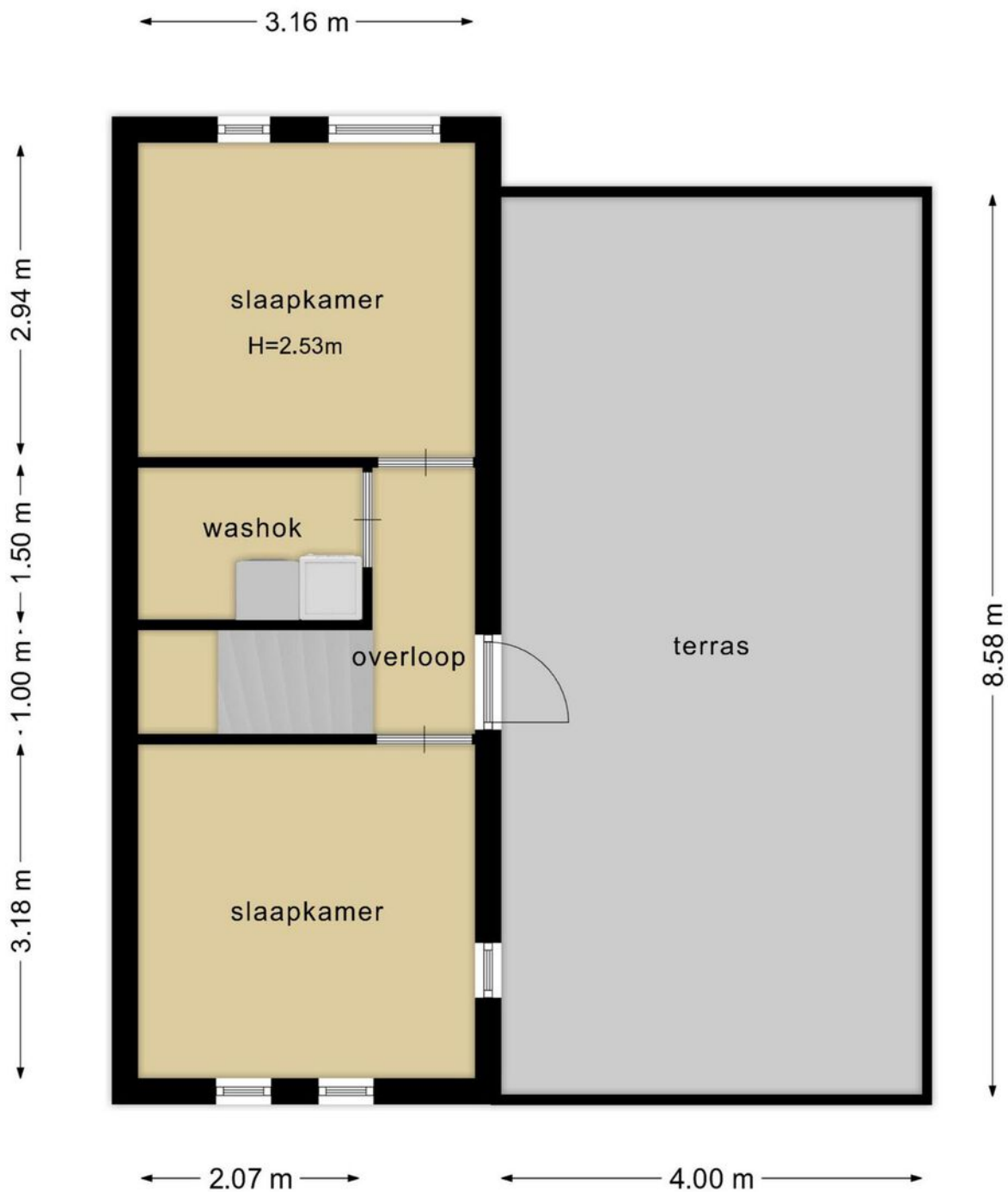
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Breda	
—	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4064	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Kasten garage	X		
- Loopband garage			X
- boksak garage			X
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
plantenbakjes balkon	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kinderspeelhuisje dakteras	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Bankset balkon			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 morgen 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.

wns.

MIJN DIENSTVERLENING

- Hypotheken
- Verzekeringen
- Financieel advies



Wouter Hofsté
06-24846926
wouter@wns-advies.nl
www.wns-advies.nl



Heeft u
interesse?

MAKELAAR
SANDER.

Seelingsingel 1
4811 CN Breda

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl