

Te koop in St. Willebrord

MAXIMASTRAAT 9

Vraagprijs € 635.000 k.k.



Korse Makelaars B.V.

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS

Kenmerken

Woonoppervlakte

165 m²

Perceeloppervlakte

225 m²

Inhoud woning

653 m³

Bouwjaar woning

2018

Soort : eengezinswoning

Energie label : A

Aantal woonlagen : 3

Verwarming : c.v.-ketel

Aantal kamers : 4

CV-bouwjaar : 2019

Aantal slaapkamers : 3



Beschrijving

In een jonge en kindvriendelijke woonwijk van Sint Willebrord staat deze uitgebouwde en uitstekend onderhouden twee-onder-één-kapwoning. De woning biedt een royale, lichte woonkamer met een moderne open keuken, voorzien van een stijlvol kook- en spoeleiland. De lichte woonkamer en moderne open keuken met kook- en spoeleiland vormen samen een comfortabele leefruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een separaat toilet, wat zorgt voor extra comfort voor het hele gezin.

Daarnaast is de woning energiezuinig en beschikt deze over energielabel A, wat garant staat voor een laag energieverbruik en een aangenaam wooncomfort.

Als extra pluspunt beschikt de woning over een aangebouwde garage en eigen oprit.

Ben je op zoek naar een moderne, instapklare en energiezuinige woning op een fijne locatie? Dan is deze woning in Sint Willebrord zeker een bezichtiging waard!

LIGGING

De woning is gelegen in een jonge, rustige en kindvriendelijke woonwijk van Sint Willebrord. Diverse voorzieningen zoals supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting Breda, Roosendaal en Etten-Leur zijn uitstekend bereikbaar, waardoor je profiteert van een centrale ligging.



BEGANE GROND

Bij aankomst valt direct de karakteristieke bouwstijl van deze woning op. De sfeervolle luiken aan de benedenverdieping en het Franse balkon op de eerste verdieping geven de woning een charmante uitstraling en laten direct de warme sfeer zien die hier is gecreëerd.

Via de verzorgde entree kom je binnen in de ruime hal, waar direct de luxe afwerking en stijlvolle uitstraling van de woning zichtbaar worden. De hal beschikt over een meterkast, praktische vaste trapkast, modern toilet en trapopgang naar de eerste verdieping.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning en straalt direct luxe en rust uit. Het op maat gemaakte wandmeubel, de sfeervolle gashaard en de prachtige eiken visgraatvloer zorgen samen voor een stijlvolle en exclusieve uitstraling. Aan de achterzijde bieden de openslaande tuindeuren een prachtig zicht op de verzorgde achtertuin en zorgen zij voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Het strak gestucte plafond met ingebouwde spots geeft de ruimte een moderne uitstraling. De wanden zijn deels afgewerkt met strak stucwerk en deels voorzien van sfeervol behang, waardoor een warme en eigentijdse sfeer ontstaat.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle keuken met modern kook- en spoeleiland. De keuken is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, ruime spoelbak, koelkast, vriezer en combioven/magnetron. Daarnaast beschikt de keuken over een praktisch barelement, een gezellige koffiecormer en volop werk- en opbergruimte.

Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van veel natuurlijk daglicht, wat zorgt voor een lichte en prettige woonbeleving.



EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over drie volwaardige slaapkamers, een separaat toilet en een royale, luxe uitgevoerde badkamer.

De ruime hoofdslaapkamer is voorzien van een op maat gemaakte inbouwkast met geïntegreerde kaptafel en sfeervolle indirecte verlichting.

Ook de overige slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt en beschikken over een prettige hoeveelheid natuurlijk lichtinval. De vloeren zijn voorzien van een nette laminaatafwerking en de wanden zijn strak gestuct.

De moderne badkamer is een echte eyecatcher en is volledig betegeld met stijlvolle tegels en fraaie glasmazaïekdetails. De ruimte beschikt over een ruime inloepdouche, vrijstaand bad en een prachtig wastafelmeubel. Door de hoogwaardige afwerking en rustige uitstraling ontstaat hier een luxe, bijna hotelachtige sfeer waar comfort centraal staat.

TWEEDE VERDIEPING

Een absolute verrassing van de woning is de royale zolderverdieping. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als multifunctionele ruimte en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een wasruimte, werkplek of hobbyruimte.

Dankzij de ruime opzet en de aanwezige mogelijkheden leent deze verdieping zich uitstekend voor het realiseren van extra slaapkamers en/of een tweede badkamer. Hiermee biedt de woning volop mogelijkheden om mee te groeien met de wensen van de toekomstige bewoners.



TUIN

De strak aangelegde voortuin zorgt voor een verzorgde eerste indruk. De aangebouwde garage maakt het geheel compleet en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen of het creëren van extra bergruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich een heerlijke verrassing: een zonnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten. De tuin is stijlvol aangelegd met keramische tegels, een onderhoudsvriendelijk kunstgazon met diverse vaste beplanting.

Dankzij de gunstige ligging is er op ieder moment van de dag een fijne plek te vinden om te genieten van de zon of juist heerlijk in de schaduw te ontspannen.

BIJZONDERHEDEN

- Super de luxe afgewerkte 2 onder 1 kapwoning met garage (2019)
- Hotel chique afwerking door de gehele woning
- Royale woonkamer met sfeervolle haard en voorzien van maatwerk meubel
- Luxe keuken met kook- en spoeleiland
- 3 royale slaapkamers op de eerste verdieping
- 1 slaapkamer is voorzien van maatwerkkast met ledstrips en een ingebouwde kaptafel die is voorzien van ingebouwde ledverlichting
- Woning is voorzien van diverse wandspots
- De trap naar de eerste verdieping is voorzien van indirecte verlichting
- In de trapkast in de hal is een maatwerk meubel geplaatst
- Het hoogwaardige behang is van het merk Arte
- Luxe badkamer met vrijstaand bad en inloopdouche
- Multifunctionele zolder
- De woning is geheel geïsoleerd
- De woning heeft houten kozijnen met isolerende beglazing HR++
- De woning is voorzien van 4 zonnepanelen
- Energielabel A
- De woning is gelegen in een kindvriendelijke wijk nabij alle voorzieningen



Verkoopvoorwaarden

Indien van toepassing kunnen onderstaande artikelen worden opgenomen in de koopovereenkomst:

MEETINSTRUCTIE NEN2580

De gebruikte meetinstructie volgt de NEN2580-norm. Deze methode biedt een uniforme manier om het gebruiksoppervlak te benaderen. Door variaties in interpretatie, afronding of meetbeperkingen kunnen er toch afwijkingen ontstaan. De feitelijke situatie in het huis is leidend. De verstrekte oppervlakte-informatie is indicatief en mag niet als exact worden beschouwd. "Wat je ziet is wat je koopt" blijft het uitgangspunt.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA ONDERTEKENING

Een mondeling akkoord tussen particuliere verkoper en koper geldt niet als juridisch bindend. De koop is pas definitief zodra beide partijen de koopakte ondertekenen. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging per e-mail of een ontvangen conceptakte geldt eveneens niet als rechtsgeldige overeenkomst.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Omdat Korse Makelaars lid is van de Vastgoed Nederland, wordt de koopakte opgesteld volgens het model van NVM, Vastgoed Nederland, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Daarin is standaard opgenomen dat een waarborgsom of bankgarantie vereist is, ter hoogte van tien procent van de overeengekomen koopsom.

NIET ZELFBEWONINGS CLAUSULE

De huidige eigenaar heeft zelf niet in de woning gewoond en is daarom niet in staat om de koper te informeren over eventuele eigenschappen of gebreken die alleen een bewoner zou kennen. Om die reden zal in de koopakte worden opgenomen dat de verkoper geen gebruikersinformatie kan verstrekken en geen aansprakelijkheid draagt voor onbekende gebreken.

ASBESTCLAUSULE

In woningen die zijn gebouwd vóór 1 juli 1993 is het gebruik van asbesthoudende materialen destijds gebruikelijk geweest, onder meer in (rook)kanalen, dakbeschot, tussenwanden, gevelbekleding, bij verwarmingstoestellen, warmwatervoorzieningen en vloeren. Koper erkent dat er mogelijk asbest is verwerkt. Koper is ervan op de hoogte dat het verwijderen van asbestmaterialen volgens milieuwetgeving onder strikte regels valt. Verkoper wordt gevrijwaard van elke aansprakelijkheid voortvloeiend uit aanwezigheid of verwijdering van asbest in of uit het pand.

OUDERDOMSCLAUSULE

Omdat de woning meer dan 20 jaar oud is, wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte. De technische eisen aan dit pand liggen hierdoor aanzienlijk lager dan bij recente nieuwbouw. Koper aanvaardt dat afwijkingen ten opzichte van moderne bouwweisen niet als tekortkoming kunnen worden aangemerkt en kan zich daar bij latere gebreken niet op beroepen.

VERKOOPDOCUMENTATIE

Deze verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wij grotendeels afhankelijk van derden voor de inhoudelijke juistheid. Daarom aanvaarden zowel de verkoper als wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens.

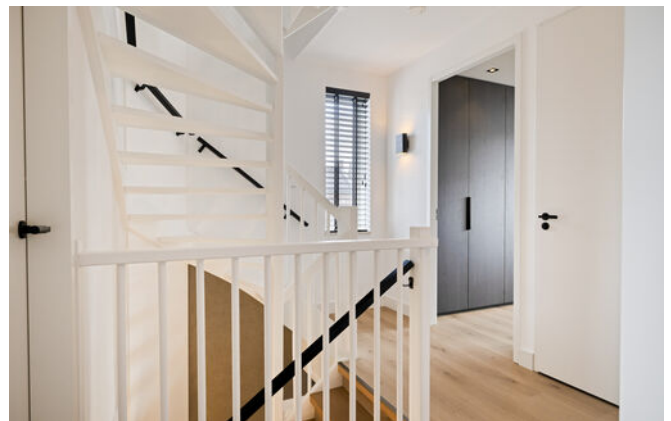
Bedankt voor je interesse in deze woning! We nodigen je graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we je zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met je mee over de mogelijkheden. Misschien zie je het net even anders en dat begrijpen we maar al te goed. We staan open voor jouw ideeën en bespreken graag hoe je de ruimtes naar jouw eigen smaak en wensen kunt aanpassen. Vaak zijn er verrassend eenvoudige manieren om een woning helemaal naar jouw hand te zetten. Een bouwtechnische keuring is nimmer een probleem. Heb je vragen of wil je een afspraak maken? Neem dan gerust contact met ons op, telefonisch of via e-mail. We helpen je graag verder.

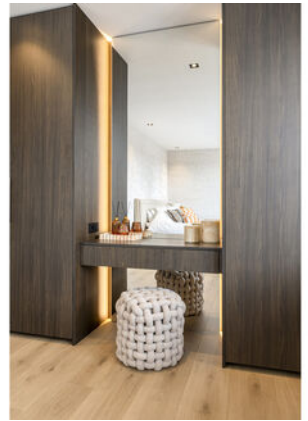




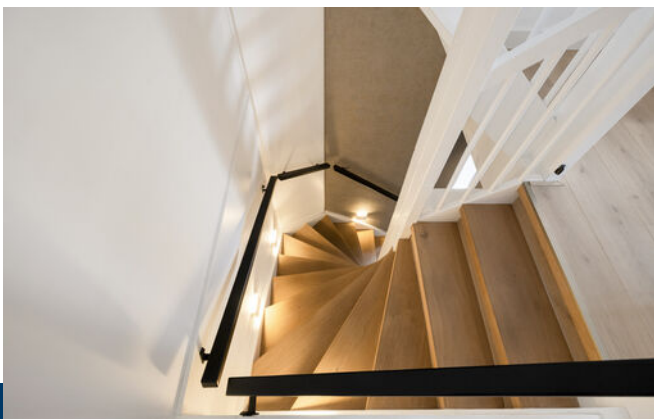










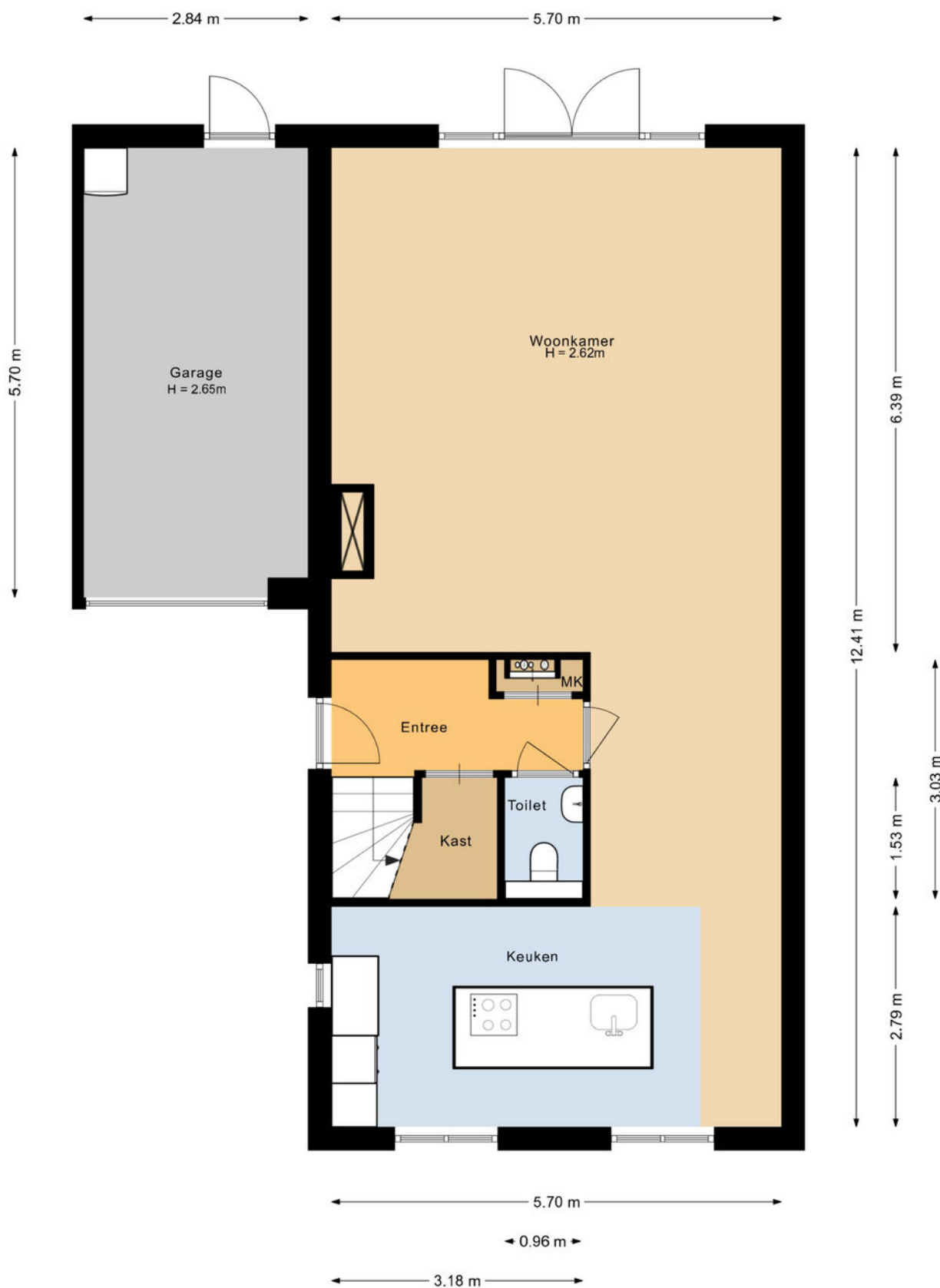






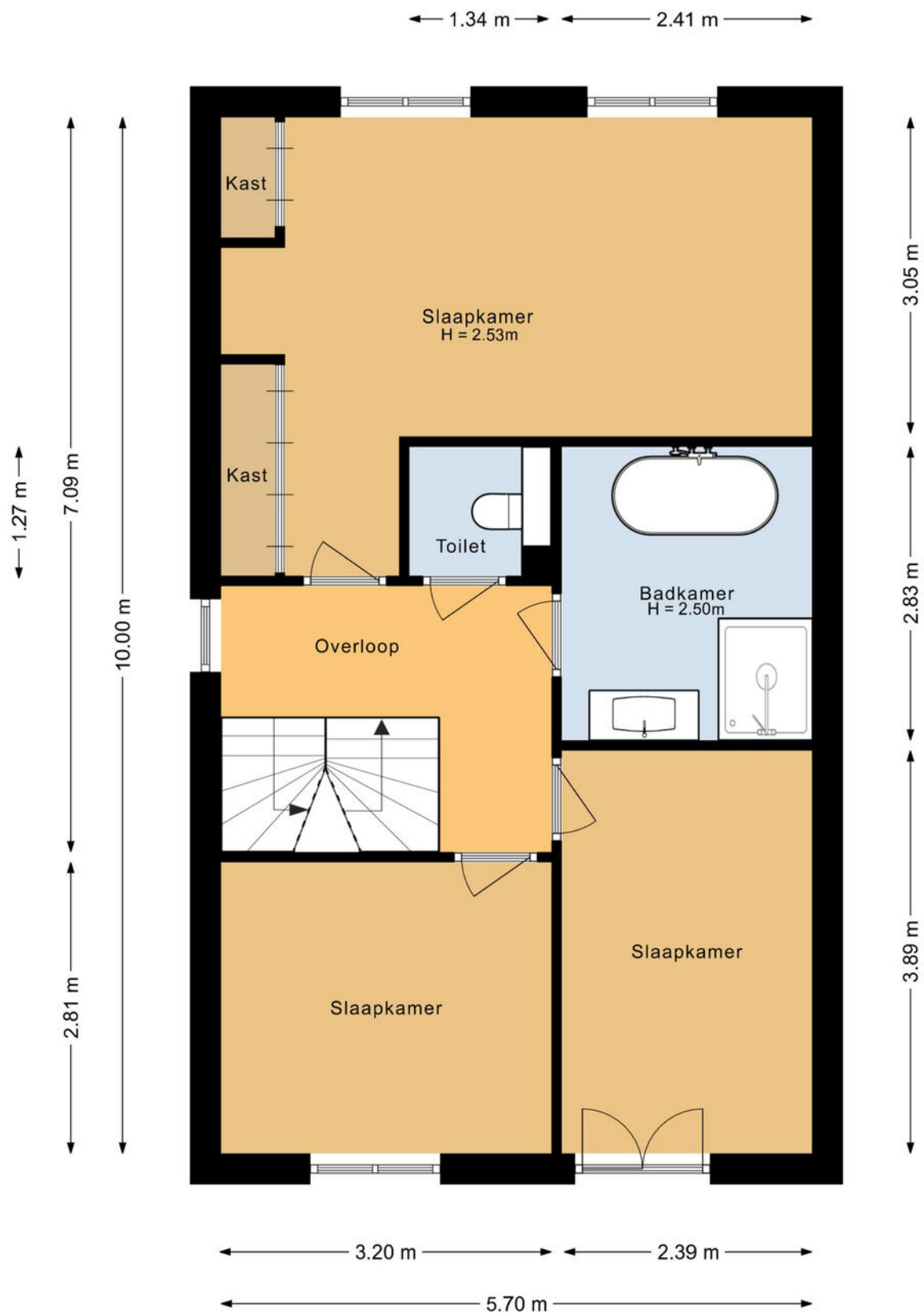


Plattegrond



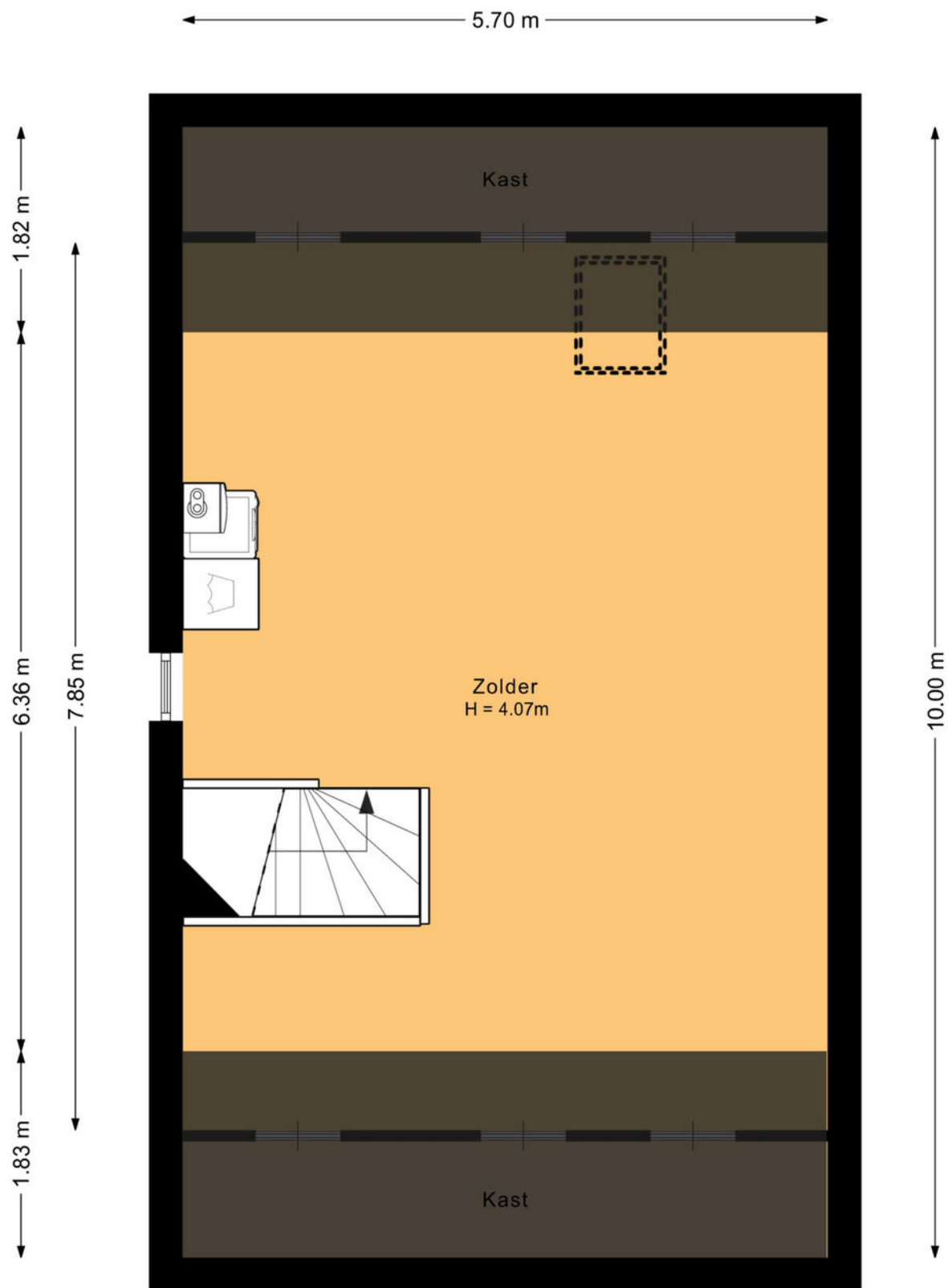
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



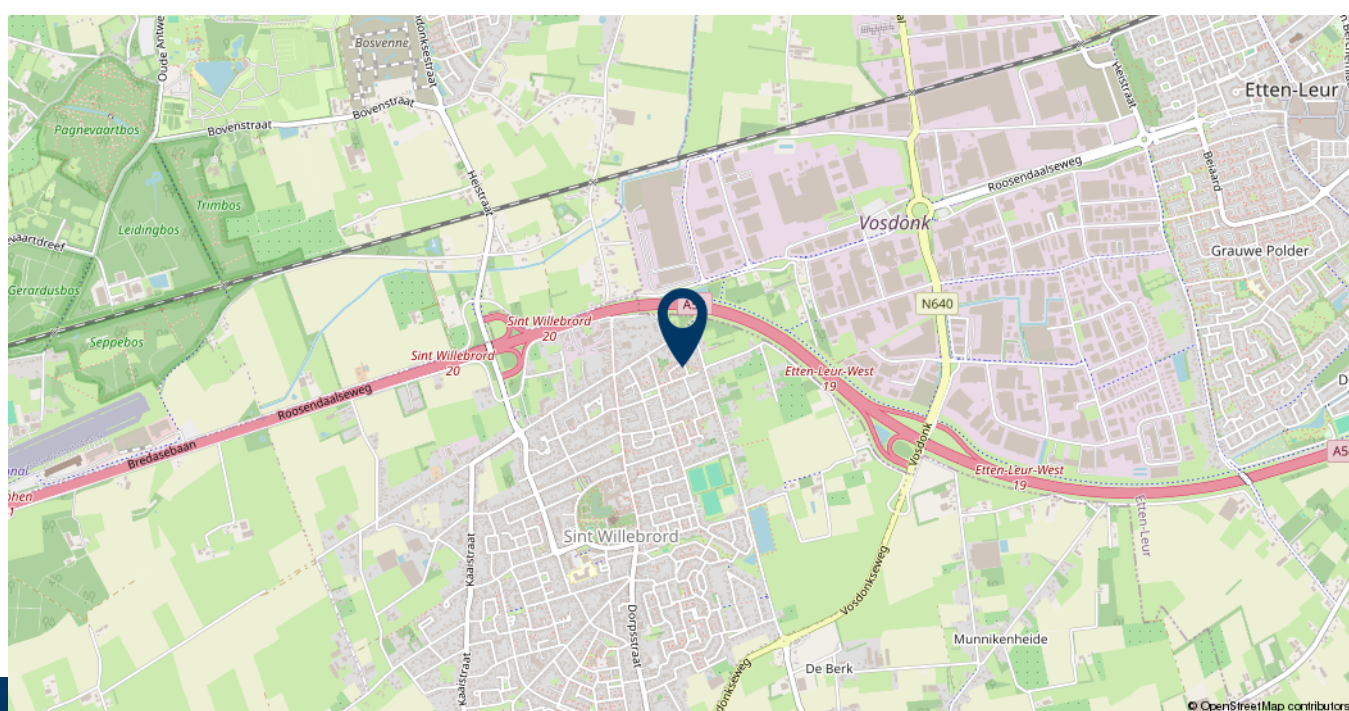
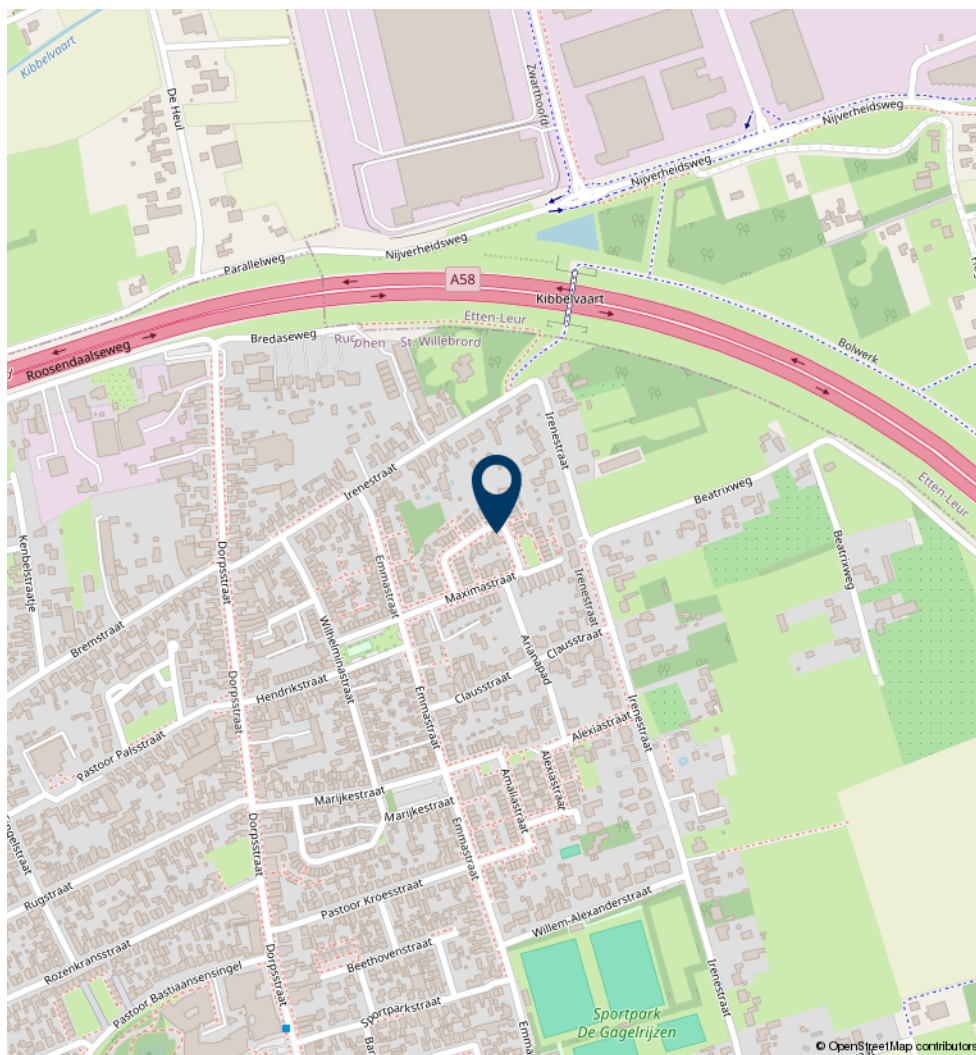
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©Jobse | www.jobse.nl

Locatie op de kaart



Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het meest recente model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de onderstaande voorwaarden. Wanneer je een bod uitbrengt of de koopovereenkomst aangaat, moet je bekend zijn met deze voorwaarden en deze accepteren. Bij de uiteindelijke koopakte ontvang je een consumentenuitleg.

Hypotheek

Indien je behoefte hebt aan inzicht in jouw hypotheekmogelijkheden, brengen wij je graag in contact met één van onze samenwerkende, onafhankelijke hypotheekadviseurs.

Aansprakelijkheid

De bovenstaande informatie geeft slechts een globale omschrijving van een object. Een deel van de gegevens is aangeleverd door derden. Wij verwerken deze informatie met grote zorg, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedenktijd

Ben je een natuurlijke persoon die niet handelt vanuit een beroep of bedrijf, dan heb je bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd duurt drie dagen en gaat in om 0.00 uur op de dag ná de dag waarop jij de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) hebt ontvangen. Het einde van de bedenktijd op een zaterdag, zondag of officiële feestdag, dan wordt deze automatisch verlengd tot de eerstvolgende werkdag. De bedenktijd wordt bovendien zo nodig verlengd zodat er altijd minimaal twee werkdagen in voorkomen. Wil je binnen de bedenktijd ontbinden, dan

moet jouw ontbindingsverklaring de verkoper of diens makelaar vóór afloop van de bedenktijd hebben bereikt.

Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie is geen uitputtende lijst van mogelijke gebreken aan de woning. De informatie is afkomstig van de verkoper en uit onze eigen waarnemingen. De bedoeling is om jou zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de mededelingsplicht van de verkoper.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Algemene voorwaarden

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland Vereniging van makelaars en taxateurs en

Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen

deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.



Heb je interesse in **Maximastraat 9?**

Neem contact op met ons kantoor!



Korse Makelaars B.V.

Breda

Vijfhagen 157
4812 XT Breda

Etten-Leur

Bredaseweg 185
4872 LA Etten-Leur

Zundert

Prinsenstraat 26
4881 VB Zundert

Wernhout

Kleine Heistraat 16b
4884 ME Wernhout

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS