

Te koop in Breda

NONNENVELD 34

Vraagprijs € 459.000 k.k.



Korse Makelaars B.V.

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS

Kenmerken

Woonoppervlakte

88 m²

Perceeloppervlakte

0 m²

Inhoud woning

292 m³

Bouwjaar woning

1927

Soort : benedenwoning

Energielabel : D

Aantal woonlagen : 2

Verwarming : c.v.-ketel, mogelijkheid voor
open haard

Aantal kamers : 3

Aantal slaapkamers : 2

CV-bouwjaar : 2024



Beschrijving

Ben je op zoek naar een charmante, sfeervolle 5-kamer benedenwoning, ca. 88 m², met een zonnige stadstuin, een berging, op een uitstekende locatie maar in de luwte gelegen, met het bruisende centrum onder handbereik?

Bouwjaar: ca. 1927.

Energie label: D.

Indeling: een tochtportaal, een gang, een toilet, een badkamer, een sfeervolle voorkamer en een stijlvolle tussenkamer. Via de tussenkamer zijn de voorkamer (kamer-en-suite) met authentieke schouw en de aantrekkelijke achter-/eetkamer toegankelijk. Aansluitend komt u in de semi-open inbouwkeuken met toegang tot slaapkamer 1.

Via een vaste trap is de multifunctionele 2e slaapkamer te bereiken.

Echt een unieke liefhebbers stadswoning!

Alleen te beoordelen na bezichtiging.

LIGGING

Deze toffe benedenwoning, ca. 88 m², met een zonnige stadstuin en berging ligt in de luwte, aan het Chassépark en het bruisende centrum heeft u slechts op 3 minuten loopafstand!

Diverse uitgaansgelegenheden en de winkels geven een gezellige ambiance aan de woonomgeving. Het Stadspark, het HSL station en het openbaar vervoer zijn eveneens op loopafstand of via de snelfietspaden bereikbaar. Hierdoor is deze woning ook geschikt voor stellen, alleenstaanden of voor senioren.

Onlangs zijn de woningen in de voormalige "Lange Stallen" grondig gemoderniseerd en zijn opgeleverd. Het beeldbepalende postkantoorgebouw is bijna getransformeerd naar woonruimte & kantoor-/winkelruimte. Deze projecten zullen deze omgeving en de stad Breda een enorme boost geven.

De verbindingen naar het centrale wegennet zijn eveneens uitstekend.



BEGANE GROND

Een fraai tochtportaal met een glas-in-lood bovenlicht (boven de voordeur), een authentieke granitovloer, een moderne meterkast en een origineel glas-in-lood tussendeur met aangrenzend de gang. Via de gang zijn het toilet met een fonteintje, de knusse badkamer, de voorkamer en de aantrekkelijke tussenkamer te bereiken.

De nette/compacte badkamer, met een designradiator, is uitgerust met een ventilatie, een designwastafel, een handige inloopdouche met gehard glas en een klassieke thermostaatkraan.

De sfeervolle voorkamer/kamer-en-suite, heeft authentieke glas-in-lood schuifdeuren, een voorgevelraam met schitterende glas-in-lood bovenlichten, een plafondhoogte van ca. 3.07 m, een authentieke schouw en 2 "open" kasten. De aangrenzende fraaie tussenkamer, heeft eveneens een klassieke schouw met een aansluitpunt t.b.v. een houtkachel, een gestuct plafond met een strakke band, staat in semi-open verbinding met de voorkamer en met de eet-/tuinkamer.

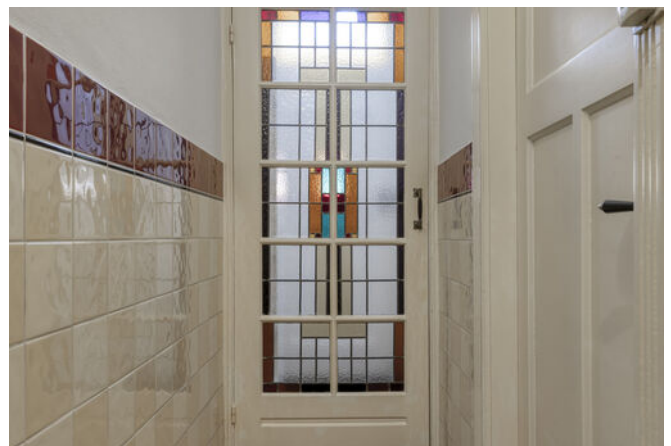
Door de goed geplaatste raampartijen komt er veel natuurlijk daglicht binnen. Dit geldt overigens voor de gehele woning. Aan de achterzijde ligt de ideale eet-/tuinkamer.

Deze aantrekkelijke tuinkamer, heeft een schitterende glazen achtergevel pui met openslaande tuindeuren (met facetgeslepen glas) en een XL lichtkoepel. Via de tuinkamer komt u in de semi-open inbouwkeuken. Zowel de voor alsmede de tussenkamer hebben een stoere, eikenhouten delenvloer.

De U-vormige inbouwkeuken, heeft een ingebouwde kast met een wasmachine-aansluiting. Deze complete/nette inbouwkeuken is voorzien van een zwarte afzuigkap, een zwart 4 pits gaskomfoor, een zwarte oven, een vaatwasmachine en een koelkast.

Aansluitend komt u in slaapkamer 1. Deze slaapkamer ligt gunstig/rustig aan de achterzijde en heeft een achtergevelraam.

De begane grond heeft een betonnen vloer, grotendeels fijn gestucte wanden & plafonds met sierlijsten, een plafondhoogte van ca. 3.07 m en de originele paneel-binnendeuren!



EERSTE VERDIEPING

Middels een vaste trap vanuit de gang, is de semi open overloop met de multifunctionele slaapkamer 2 te bereiken. De half open overloop heeft een handige nis, een zijgevelraam en een ingebouwde kast met de CV combiketel. Slaapkamer 2, heeft een zijgevelraam met een speelse nis.

Op deze woonlaag ligt overwegend een onderhoudsvriendelijke laminaatvloer en de wanden alsmede de plafonds zijn fijn gestuct.

TUIN

De bijzondere benedenwoning met een berging heeft een aantrekkelijke stadstuin met een groot zonneterras. Deze ligt perfect op het zuidoosten.

Via de stadstuin is de berging, ca. 2.46x2.95 m, met elektra te bereiken. De achtertuin, ca. 5.85 m breed & ca. 8.30 m diep, met een handige, aangebouwde overkapping, een achterom, grenst direct aan het schitterende Chassépark met een parkachtige allure.

ATTENTIE

De uitermate charmante benedenwoning (ca. 88 m² aan woonoppervlak), is sfeervol verbouwd met behoud van de authentieke elementen. Deze benedenwoning met een betonvloer is in harmonie afgewerkt, heeft stijlvolle raampartijen, een zonnige stadstuin met een berging, ligt op een schitterende locatie en grenst uniek aan het Chassépark.

In 2023 is volgens opgave een rvs dubbelwandige pijp geplaatst in het rookkanaal van de ter overnemen houtkachel. In 2022 is het gehele dak vernieuwd, het zinkwerk vernieuwd, zijn de dakgoten gerenoveerd, is een oude schoorsteen verwijderd en is het houtwerk geschilderd. In 2024 zijn alle ramen vervangen door dubbelglas en alle raamkozijnen binnen en buiten geschilderd.

Deze unieke benedenwoning met een stadstuin, een berging, is een beter alternatief dan een appartement en is tevens geschikt voor senioren, alleenstaanden of voor kleine gezinnen.

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

Als 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 bouweisen niet als tekortkoming kunnen worden aangemerkt en kan zich daar bij latere gebreken niet op beroepen.

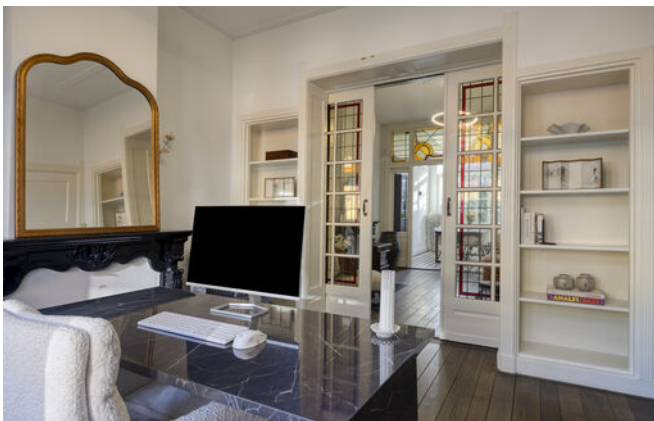
VERKOOPDOCUMENTATIE

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 uw interesse in deze woning! We nodigen u graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we u zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met u mee over de mogelijkheden. Misschien ziet u het net even anders, dat begrijpen we maar al te goed. We staan open voor uw ideeën en bespreken graag hoe u de ruimtes naar uw eigen smaak en wensen kunt aanpassen. Vaak zijn er verrassend eenvoudige manieren om een woning helemaal naar uw hand te zetten. We staan open voor uw ideeën en bespreken graag hoe u de ruimtes naar uw eigen smaak en wensen kunt aanpassen. Vaak zijn er verrassend eenvoudige manieren om een woning helemaal naar uw hand te zetten. Een bouwtechnische keuring is nimmer een probleem.











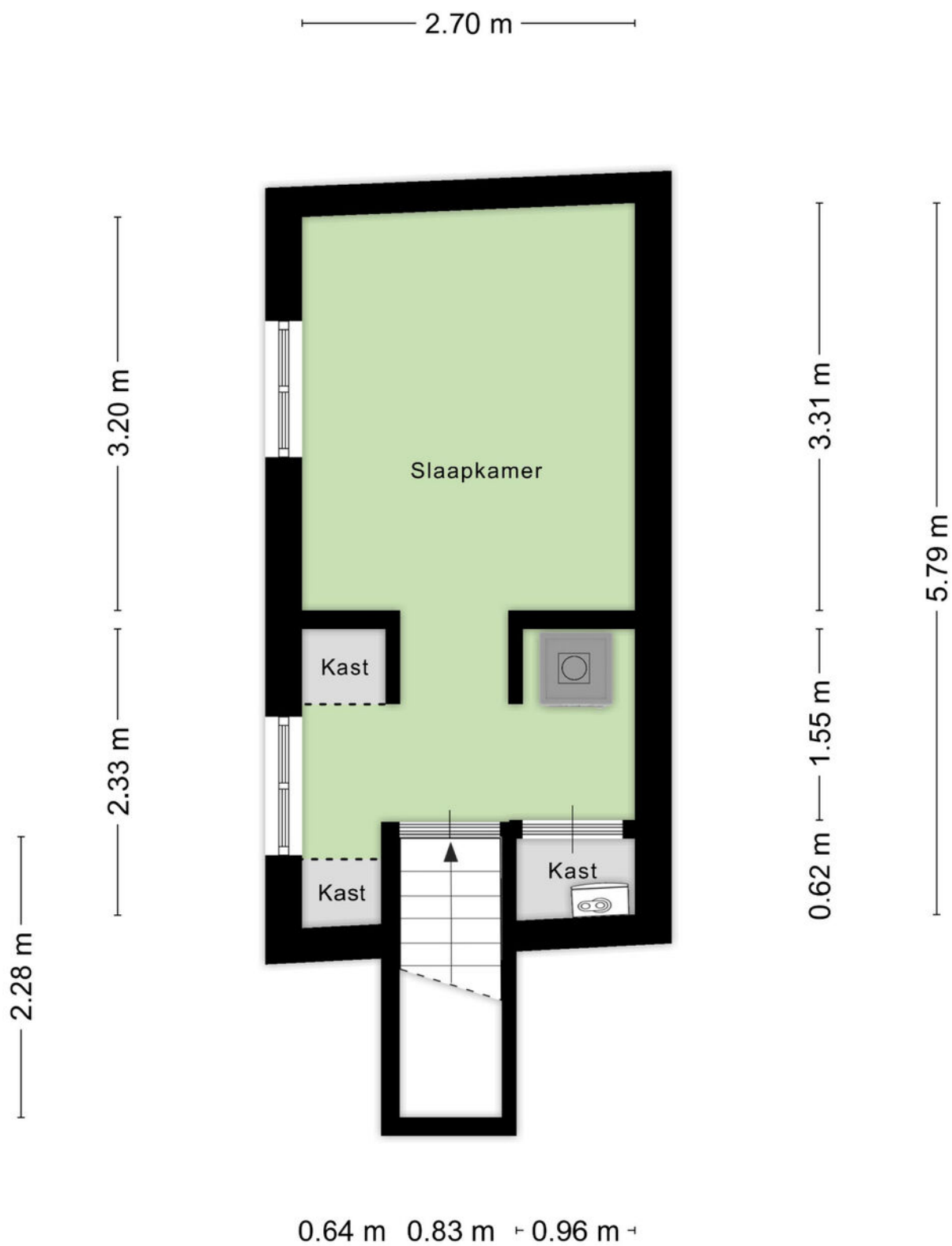


Plattegrond



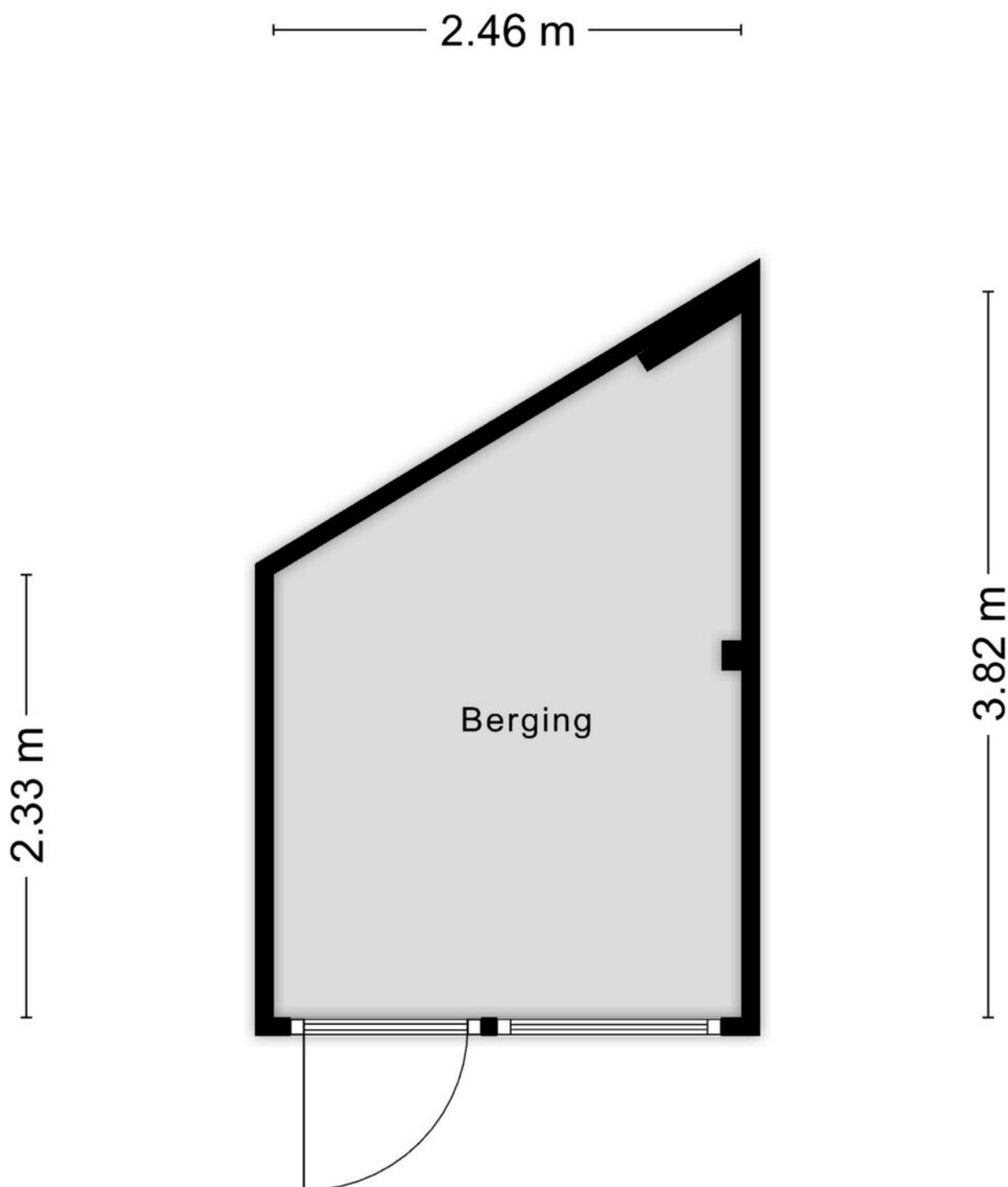
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



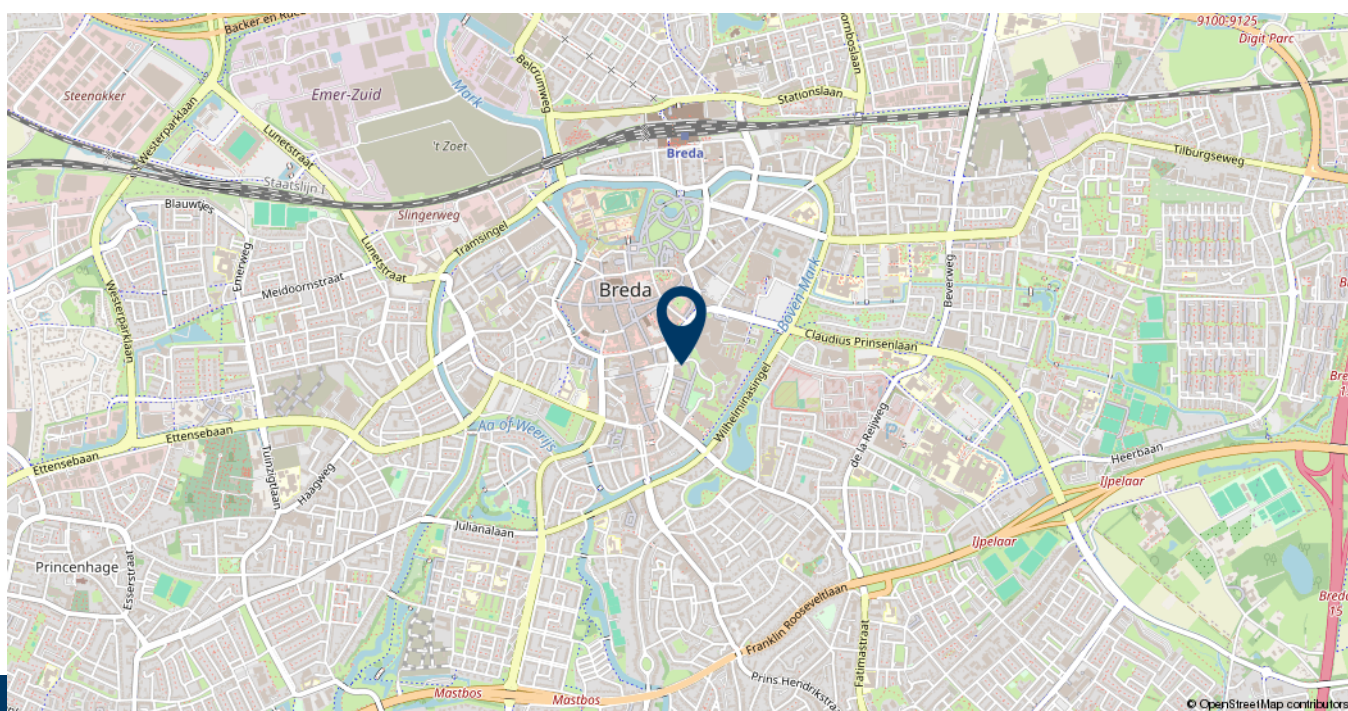
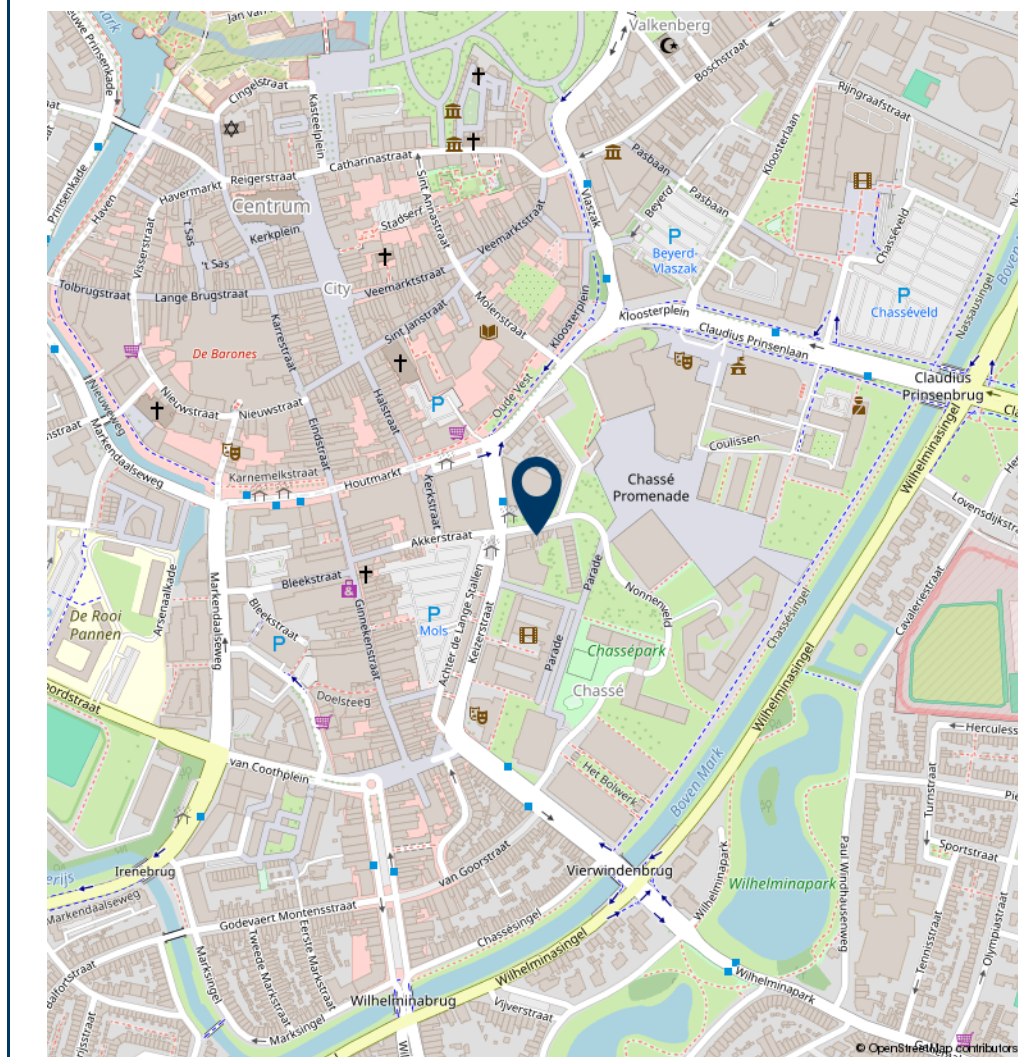
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.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.

Bedenktime

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.



Heeft u interesse in **Nonnenveld 34?**

Neem contact op met ons kantoor!



Korse Makelaars B.V.

Breda

Vijfhagen 157
4812 XT Breda

Wernhout

Kleine Heistraat 16b
4884 ME Wernhout

Zundert

Prinsenstraat 26
4881 VB Zundert

076 204 5005
welkom@korsemakelaars.nl
www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS