

Te koop in Breda

SCHAARBEEKSTRAAT 4

Vraagprijs € 415.000 k.k.



Korse Makelaars B.V.

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS

Kenmerken

Woonoppervlakte

117 m²

Perceeloppervlakte

167 m²

Inhoud woning

416 m³

Bouwjaar woning

1965

Soort : eengezinswoning

Energielabel : B

Aantal woonlagen : 3

Verwarming : stadsverwarming

Aantal kamers : 5

CV-bouwjaar : -

Aantal slaapkamers : 4



Beschrijving

Zoek je een instapklare, grondig gemoderniseerde hoekwoning (ca. 117 m² - 3 woonlagen) met berging en een stoere tuinkamer, op rustige locatie gelegen in de woonwijk Biesdonk?

Wij nodigen je van harte uit om de sfeer van deze woning zelf te ervaren tijdens een bezichtiging. Neem snel contact met ons op en laat onze makelaar Frank je rondleiden in je mogelijk toekomstige thuis.

LIGGING

De Hoge Vucht is een fijne leefomgeving, met dagelijkse voorzieningen zoals het vernieuwde winkelcentrum, sportfaciliteiten en scholen. Het HSLstation is op fietsafstand en dit geldt ook voor het bruisende centrum van Breda. Middels snelfietspaden heeft u dus alles onder handbereik! Openbaar vervoer en de snelwegen A16 en A27 zijn goed bereikbaar. Een eindje wandelen? De Vugtpolder is een mooi natuurgebied waar het fijn vertoeven is en op korte afstand gelegen.

BEGANE GROND

Een royale entree/hal met een garderobenis en een robuuste voordeur met trippel glas. Via de hal zijn het moderne vrijhangend toilet en de verrassend ruime woonkamer te bereiken.

De sfeervolle woonkamer heeft een groot voorgevelraam, een fraaie glazen achtergevel met openslaande tuindeuren, een designradiator en staat in semi-open verbinding met de eigentijdse inbouwkeuken. Hierdoor ontstaat er een prettig ruimtelijk gevoel.

De aangrenzende, stoere, halfopen inbouwkeuken met een loopdeur naar de diepe tuin, ligt aan de achterzijde. Deze eigentijdse, complete L-vormige inbouwkeuken (2023), is uitgerust met een design afzuigkap, een inductiekookplaat, combi oven, vaatwasmachine, een handige Selsiuz kraan, een koelkast en een 3-laden diepvriezer.

Het tuincontact is prettig en de goed geplaatste raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht. Dit geldt overigens voor de gehele woning. Op de begane grond ligt een prachtige, massieve houtendelen vloer, de wanden alsmede de plafonds zijn fijn gestuct.



EERSTE VERDIEPING

Aan de overloop (betonvloer) grenzen de 3 volwaardige slaapkamers en een fraaie badkamer.

De eigentijdse badkamer (2024) met een voorgevelraam, is voorzien van een praktisch wastafelmeubel, een vrijhangend toilet en een luxe inloopdouche.

Op deze woonlaag ligt overwegend een "warme" PVC vloer (2023), de wanden en de plafonds zijn eveneens fijn gestuct.

TWEEDE VERDIEPING

De 2e verdieping (houten constructievloer) is bereikbaar middels een vaste trap, bestaat uit een overloop met een wasmachine-/drogeraansluiting en een riante 4e slaap-/werkkamer.

De 4e, verrassende slaapkamer met een slaap-/chillruimte, heeft een forse dakkapel aan de voor & achterzijde. Door de 2 kunststoffen dakkapellen en de handige knieschotten wordt het woonoppervlak behoorlijk vergroot.

Indien gewenst kan de wand gedemonteerd worden.

TUIN

De aantrekkelijke hoekwoning heeft een ideale achtertuin op het oosten. Deze diepe, bijna onderhoudsvriendelijke achtertuin, ca. 12.45 m, biedt voldoende privacy met uitstekende zonmogelijkheden.

Achterin de tuin staat de stenen berging (met massieve planken aan de buitenzijde betimmerd), ca. 1.93x3.73 m, met elektra en als een extra bonus treft u de perfecte tuinkamer, ca. 3.57x3.66 m - (2020) aan met een sfeervolle tuinhaard. Middels een poort is de brandgang toegankelijk.

De woning heeft ook aan de voorzijde een behoorlijke tuin.

Hierdoor krijgt de straat meer uitstraling en zorgt tevens voor extra privacy.



BIJZONDERHEDEN

- Grondig gemoderniseerde hoekwoning, ca. 117 m², met eigentijdse paneeldeuren
- Moderne badkamer/sanitair & L- vormige inbouwkeuken
- 4 slaapkamers
- Dak, spouwmuren en de begane grond zijn geïsoleerd
- Hoogwaardige kunststoffen kozijnen op de begane grond en 1e verdieping - garantie overdraagbaar
- Dakkappen (2011) zijn voorzien van dubbele beglazing
- Elektra vernieuwd & radiatoren 2024
- Begane grond voor- en achterzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonneschermen
- In 2023 is de woning voorzien van een compleet nieuw pannendak, inclusief voor en achter nieuwe dakgoten en loodvervanger dakkappen
- Alle draai-/kiepramen zijn voorzien van horren
- Energielabel B

Een bouwkundige keuring is nimmer een probleem.
Alleen te beoordelen na een bezichtiging.

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.

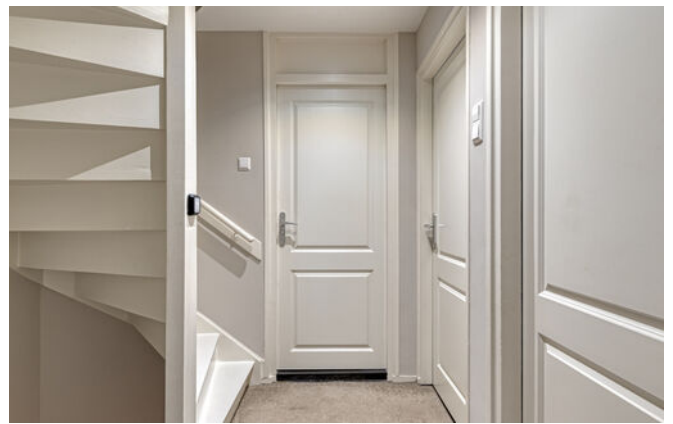
VERKOOPDOCUMENTATIE

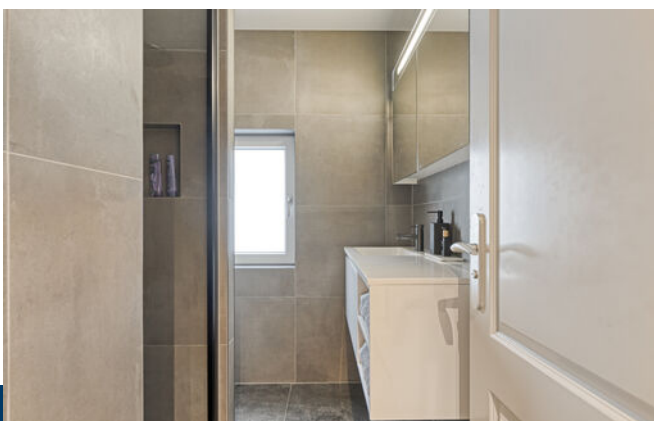
Deze verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld. Toch zijn wij grotendeels afhankelijk van derden voor de inhoudelijke juistheid. Daarom aanvaarden zowel de verkoper als wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens.

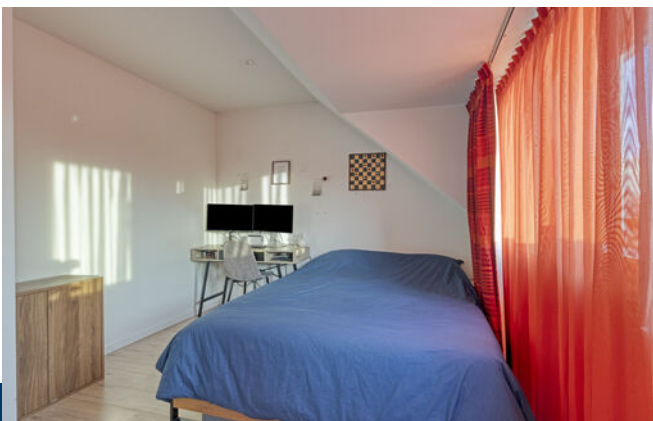
Bedankt voor uw interesse in deze woning! We nodigen u graag uit om een kijkje te komen nemen. Tijdens de bezichtiging laten we u zien hoe het huis er momenteel uitziet, maar we denken ook graag met u mee over de mogelijkheden. Misschien ziet u het net even anders, dat begrijpen we maar al te goed. We 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



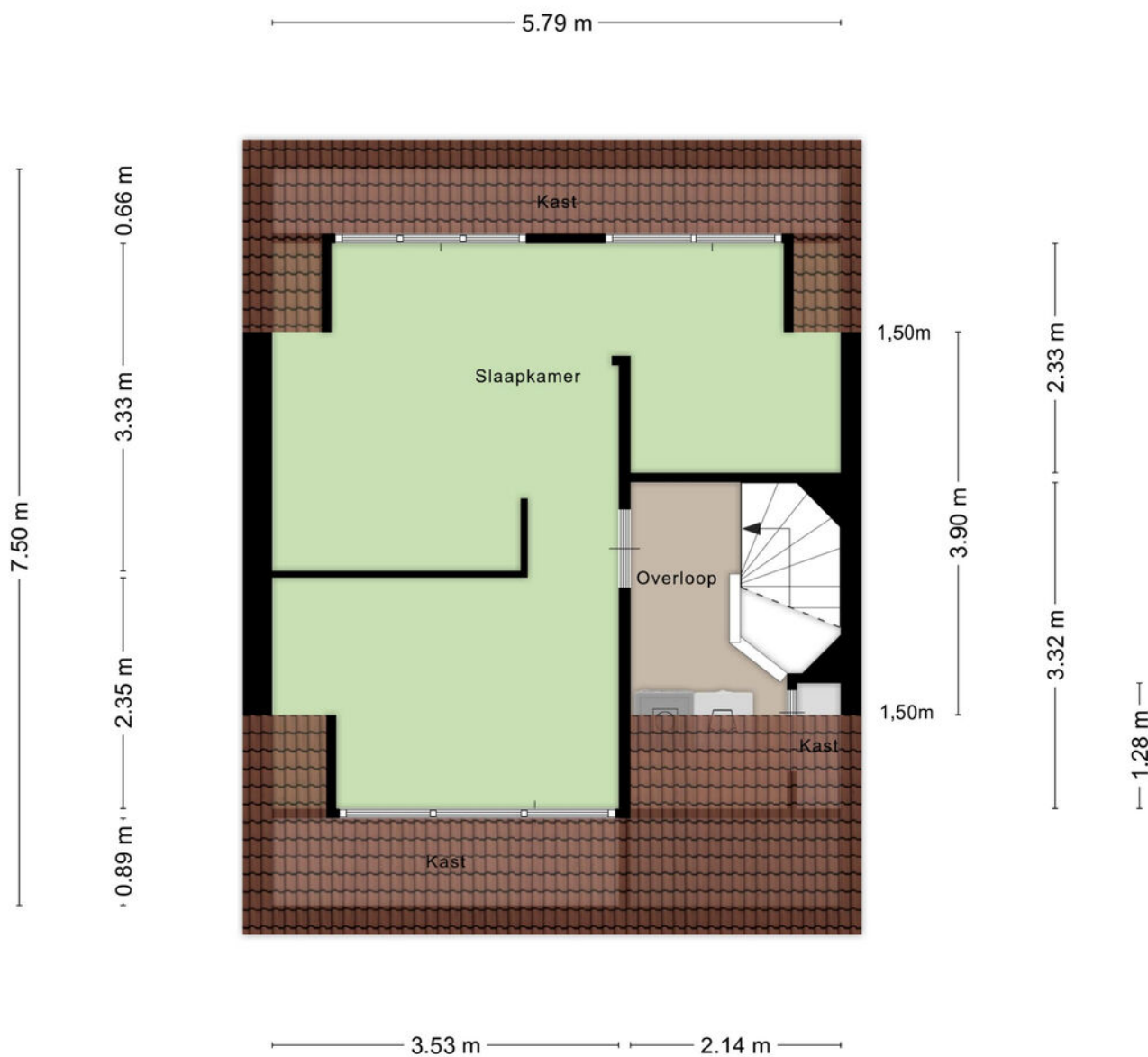
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



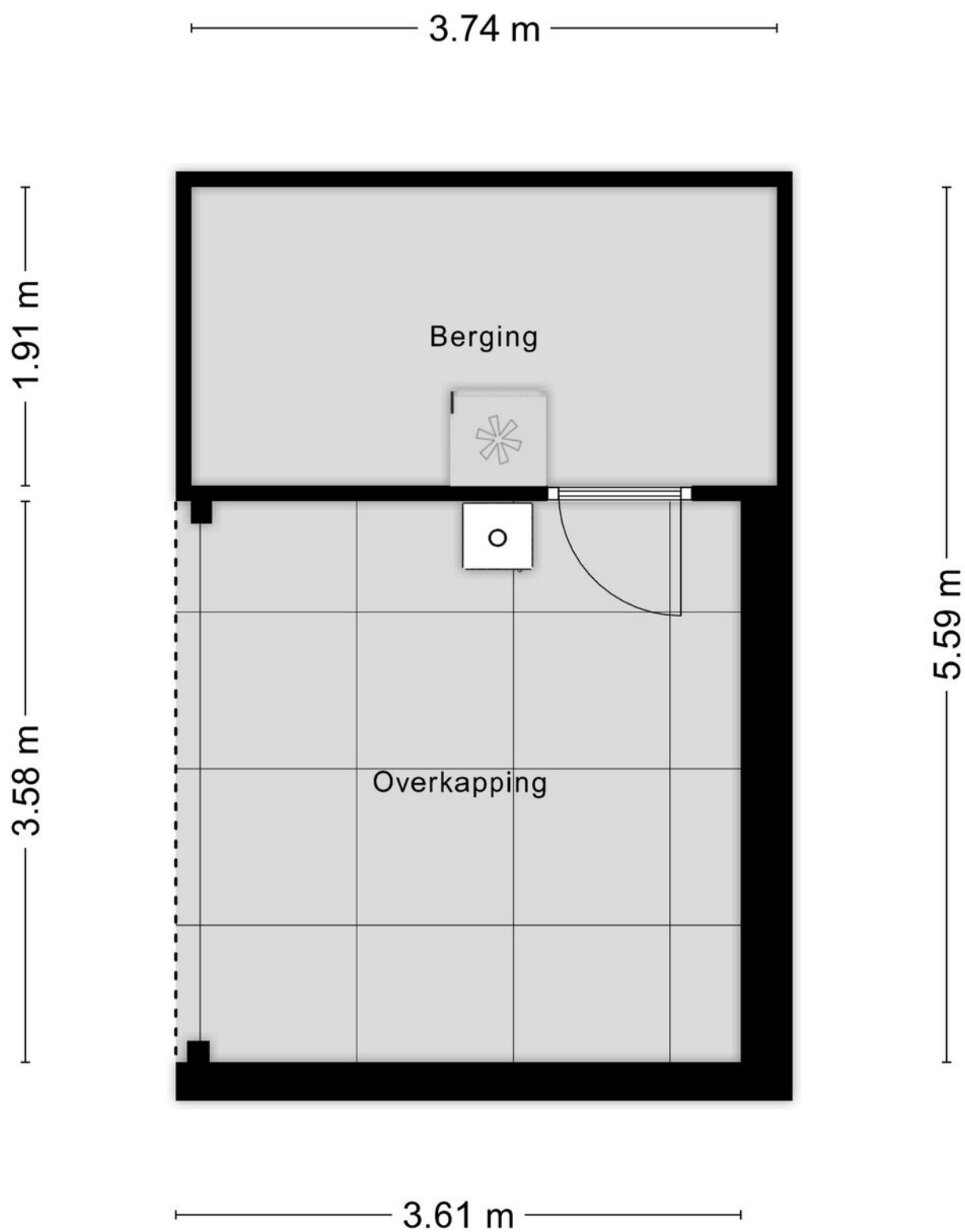
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



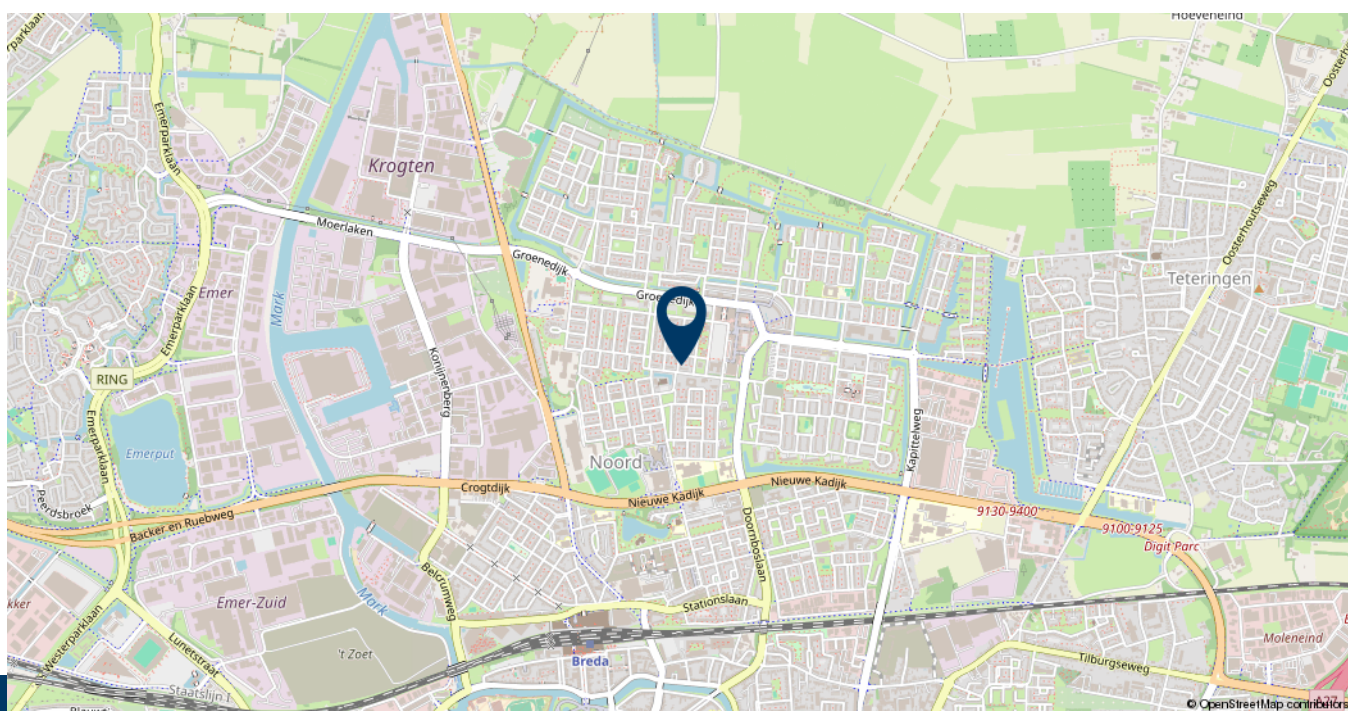
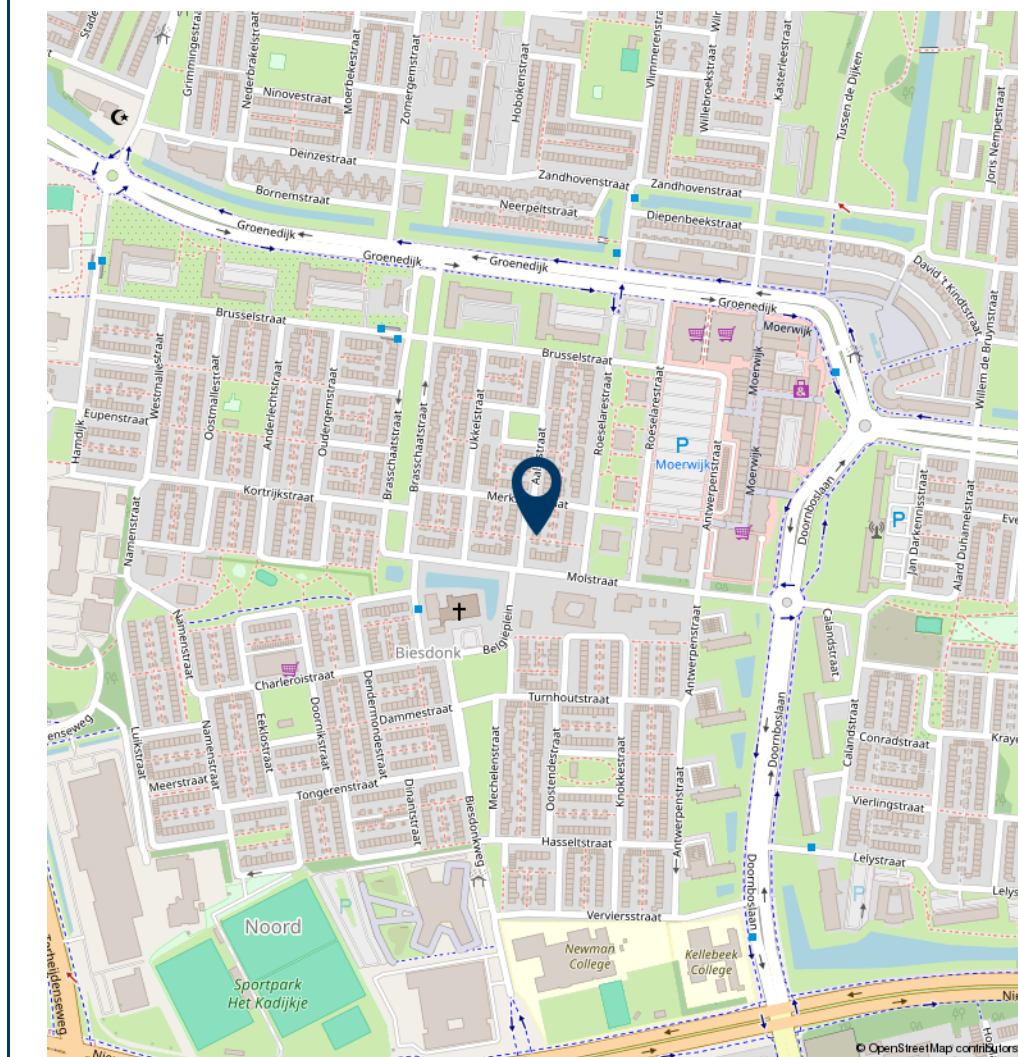
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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.

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.



Heeft u interesse in **Schaarbeekstraat 4?**

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