

Te koop in Breda

# FELLENOORDSTRAAT 12

Vraagprijs € 435.000 k.k.



**Korse Makelaars B.V.**

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl

  
**KORSE**  
MAKELAARS

# Kenmerken

Woonoppervlakte

94 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

84 m<sup>2</sup>

Inhoud woning

334 m<sup>3</sup>

Bouwjaar woning

1985

**Soort** : eengezinswoning

**Energie label** : B

**Aantal woonlagen** : 3

**Verwarming** : c.v.-ketel

**Aantal kamers** : 5

**CV-bouwjaar** : 2020

**Aantal slaapkamers** : 4



# Beschrijving

Ben je op zoek naar een verrassend ruime, netjes onderhouden hoek-/poortwoning met een berging en een zonnige tuin, vlakbij het bruisende centrum van Breda?

Plan dan een bezichtiging in.

In de omgeving staan diverse schitterende herontwikkelingen op stapel!

Ind.: Entree/hal met een vrijhangend toilet, een semi-open stoere U-inbouwkeuken met aangrenzend de tuingerichte/sfeervolle woonkamer.

1e verd.: een overloop, 3 slaapkamers en een aantrekkelijke badkamer met een 2e toilet.

2e verd.: een vaste trap naar een riante/multifunctionele, "open" zolderruimte met een groot dakvenster en een XL kunststoffen dakkapel.

## LIGGING

Deze sfeervolle stadswoning ligt op een gunstige centrumlocatie van Breda en op loopafstand van de historische binnenstad met haar gezellige cafés, terrasjes, restaurants aan de Haven en de Grote Markt. Het gezellige Van Coothplein ligt ook dichtbij en alle dagelijkse voorzieningen zijn in de buurt. Verbindingen naar het openbaar vervoer liggen op korte loopafstand en voor autobezitters is er voldoende parkeergelegenheid.

De Fellenoordstraat is een leuke mix van koop-/huurwoningen, door de vooroorlogse huizen heeft deze straat een geheel eigen karakter.

## BEGANE GROND

Entree/hal met een moderne meterkast en een garderobenis. Via de hal zijn het moderne vrijhangend toilet met een betonnen fonteintje & mechanische ventilatie en de semi-open inbouwkeuken te bereiken.

De halfopen keuken ligt aan de voorzijde, heeft een stoere, L-vormige inbouwkeuken, een groot voorgevelraam en een designradiator. Deze eigentijdse/robuuste inbouwkeuken met een betonnen aanrechtblad is uitgerust met een rvs afzuigkap, een inductiekookplaat, een rvs oven, een koelkast, een diepvriezer en een vaatwasmachine.

De sfeervolle, tuingerichte woonkamer, heeft een praktische trap-/bergkast en een groot achtergevelraam met een loopdeur naar de aantrekkelijke achtertuin.



Door de goed geplaatste raampartijen komt er veel natuurlijk daglicht binnen. Dit geldt overigens voor de gehele woning.

Op de begane grond ligt overwegend een "warme" houtlook plavuizenvloer, de wanden zijn voorzien van fijn stucwerk, de plafonds zijn gespoten en voorzien van een strakke sierlijst.

#### EERSTE VERDIEPING

Aan de overloop (betonvloer) grenzen slaapkamer 1 en een tussengang. Via de tussengang zijn de 2 andere slaapkamers en de lichte badkamer te bereiken.

Slaapkamers 1 & 2 liggen aan de achterzijde en slaapkamer 3 ligt aan de voorzijde.

De nette badkamer met mechanische ventilatie, is uitgerust met een robuust, houten wastafelmeubel met 2 schitterende massieve natuurstenen spoelkommen, een vrijhangend toilet, een ligbad met een thermostaatkraan en een handig spatscherm. Ook deze badkamer heeft een houtlook plavuizen tegel.

Op 1e verdieping ligt grotendeels een onderhoudsvriendelijke/moderne laminaatvloer, de wanden zijn fijn gestuct/behangen en de plafonds zijn gespoten.

#### TWEEDE VERDIEPING

De riante, 2e verdieping (betonvloer) is te bereiken een handige schuifdeur. Middels een vaste trap is de unieke zolderruimte toegankelijk. Deze royale, multifunctionele "open" zolderruimte met een forse nokhoogte van ca. 3.42 m, heeft een groot dakvenster (lek), een was-/drogeraansluiting op een praktische verhoging, een C.V. combiketel (2020), handige bergruimte in de knieschotten en een verrassende XL kunststoffen dakkapel met HR++ glas.

Op deze verdieping ligt eveneens een lichte laminaatvloer.



## TUIN

De aantrekkelijke hoek-/poortwoning met stenen berging heeft een zonnige achtertuin met een achterom.

De goed onderhouden achtertuin ligt perfect op het zuidwesten, heeft een watertappunt, een groot zonneterras, met een fraaie gepotdekselde schutting.

Doordat de achtertuin op het zuidwesten ligt, in combinatie met de tuindiepte & bebouwing, zijn de bezonningsmogelijkheden ideaal! U kunt maximaal van de zon genieten en de privacy in de achtertuin is goed.

In de achtertuin staat de stenen berging met elektra en een prettig licht doorlatend golfplaten dak. Via een poort is het achtergelegen pleintje toegankelijk.

## BIJZONDERHEDEN

- Een nette/verrassende hoek-/poortwoning
- 3 volwaardige woonlagen met betonvloeren
- Energielabel B
- Zonnige/aantrekkelijke achtertuin met berging & achterom
- Op termijn staan er fraaie herontwikkelingen op stapel
- Hierdoor een goede waardevastheid

# 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**

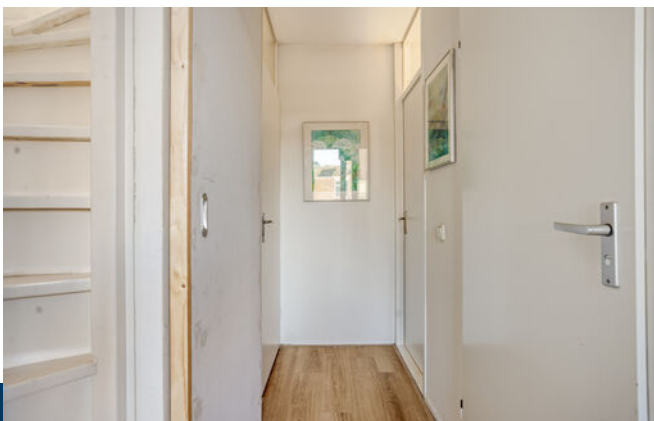
Omdat de woning meer dan 20 jaar oud is, wordt een ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte. De technische eisen aan dit pand liggen hierdoor aanzienlijk lager dan bij recente nieuwbouw. Koper aanvaardt dat afwijkingen ten opzichte van moderne bouweisen niet als tekortkoming kunnen worden aangemerkt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

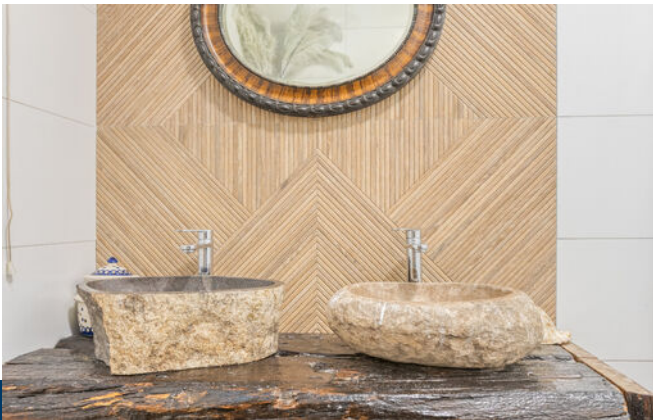
## **VERKOOPDOCUMENTATIE**

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 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.



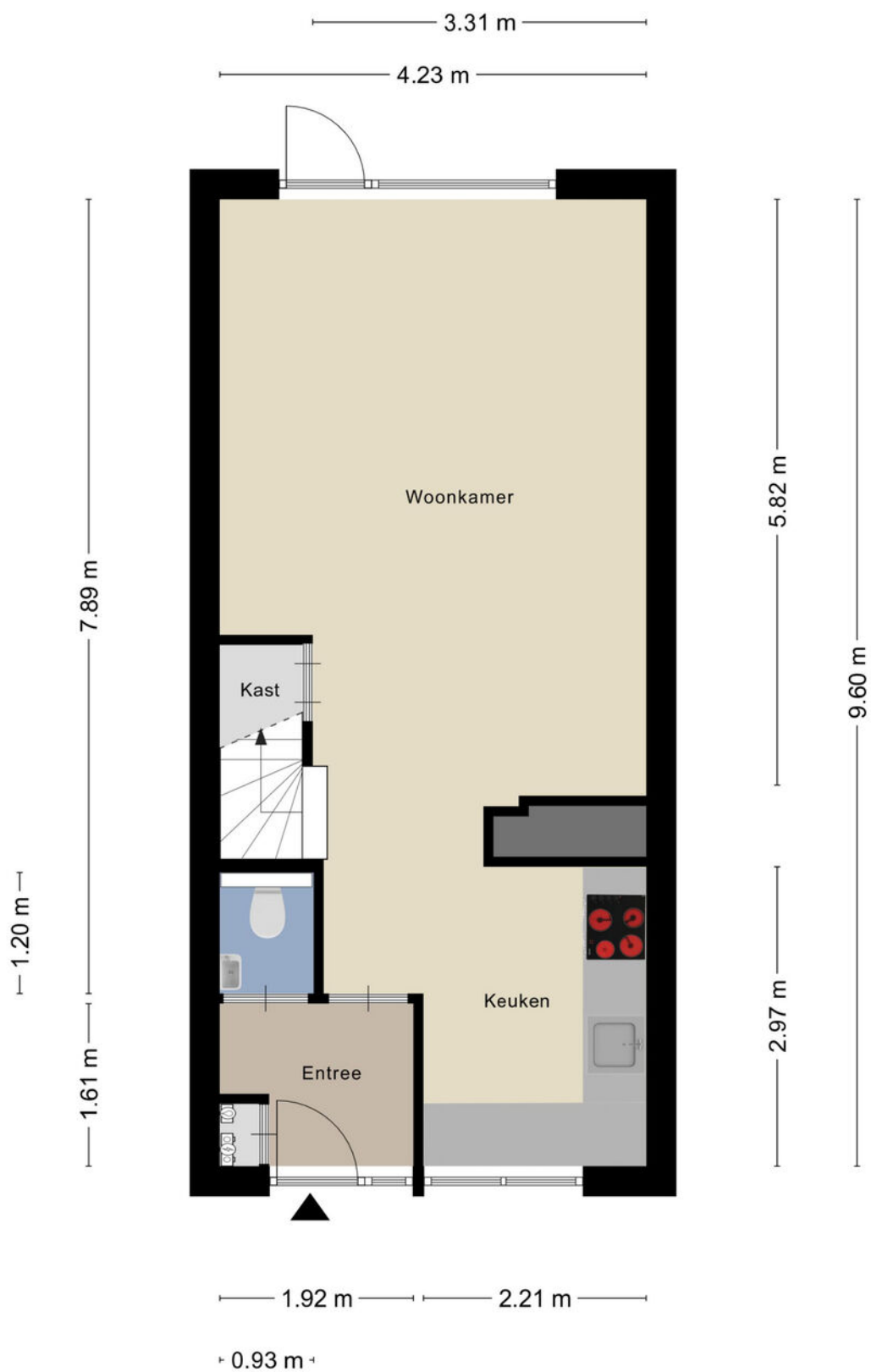








# Plattegrond



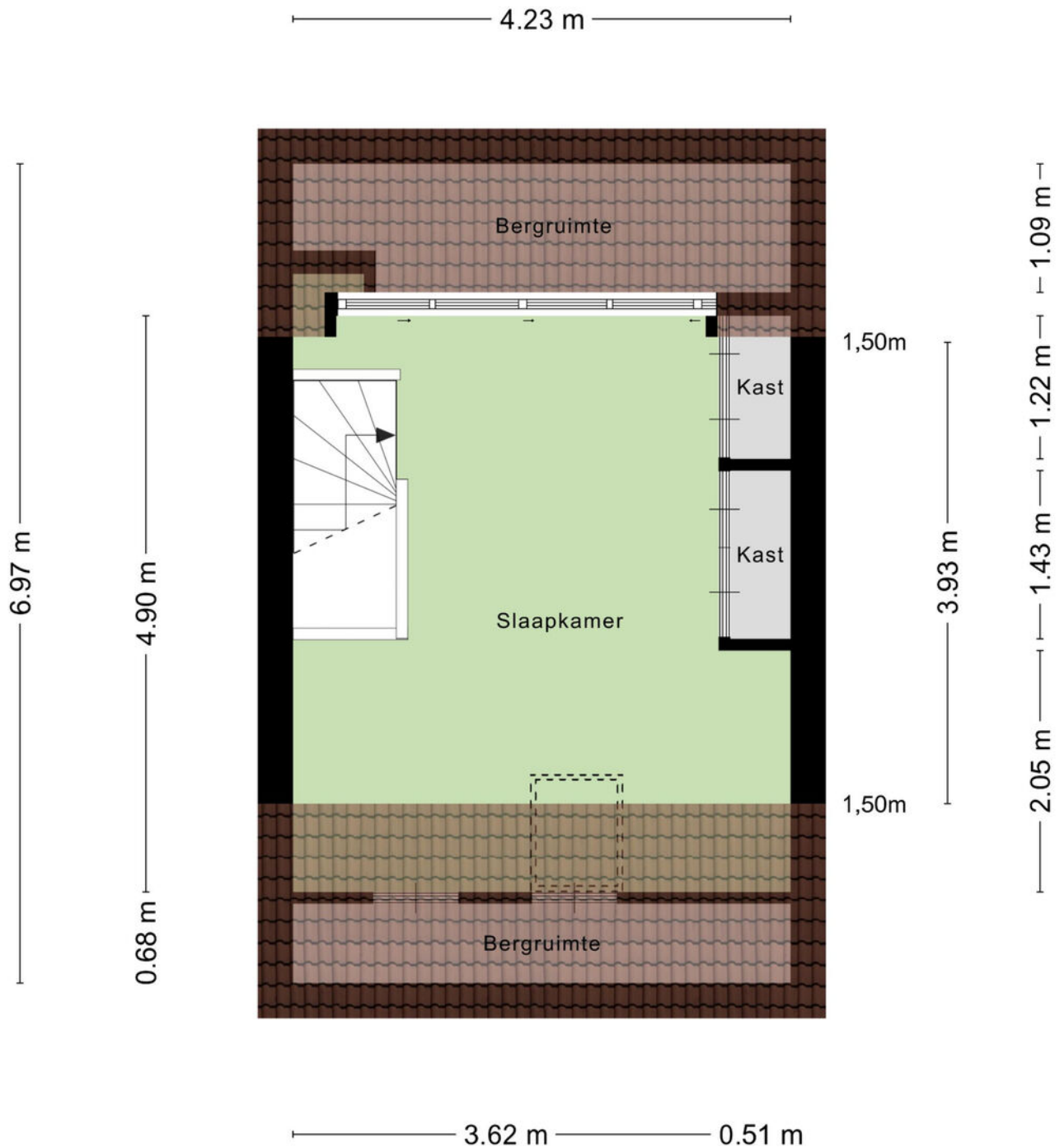
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



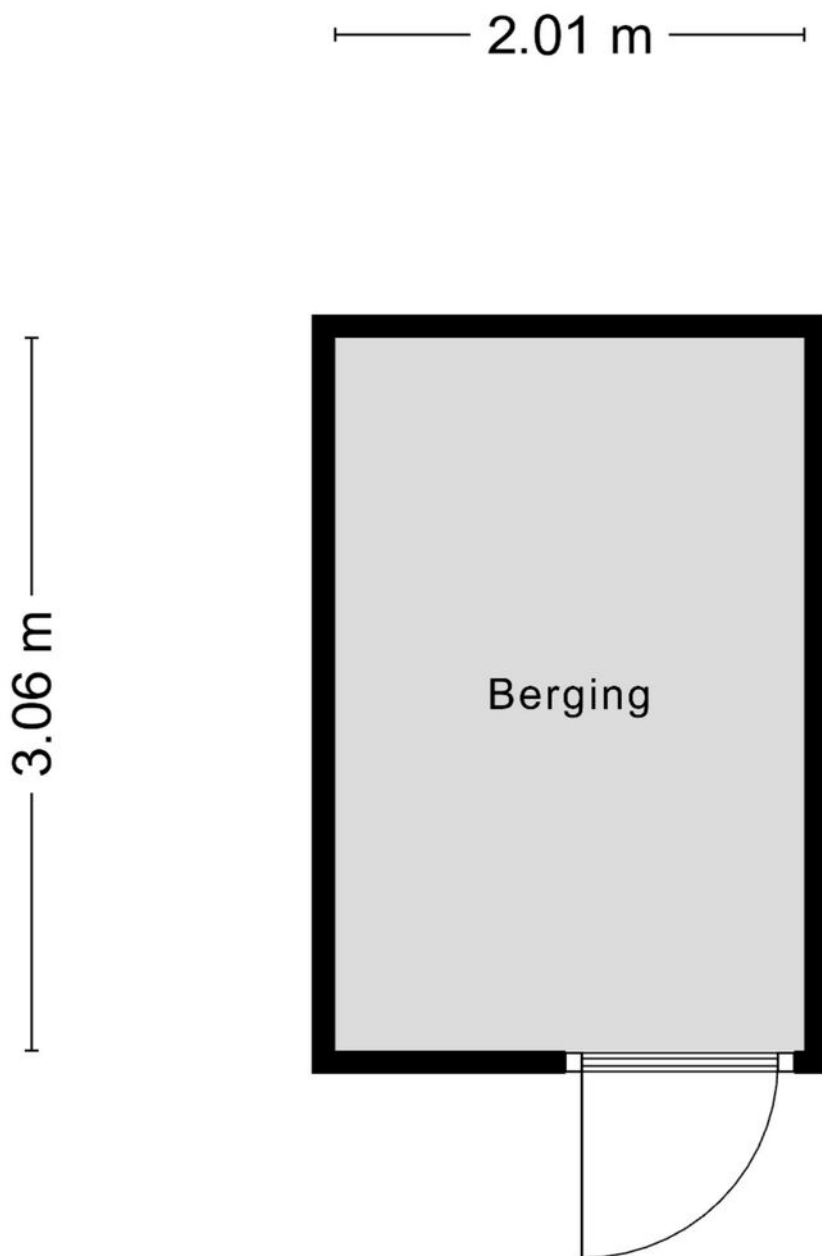
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



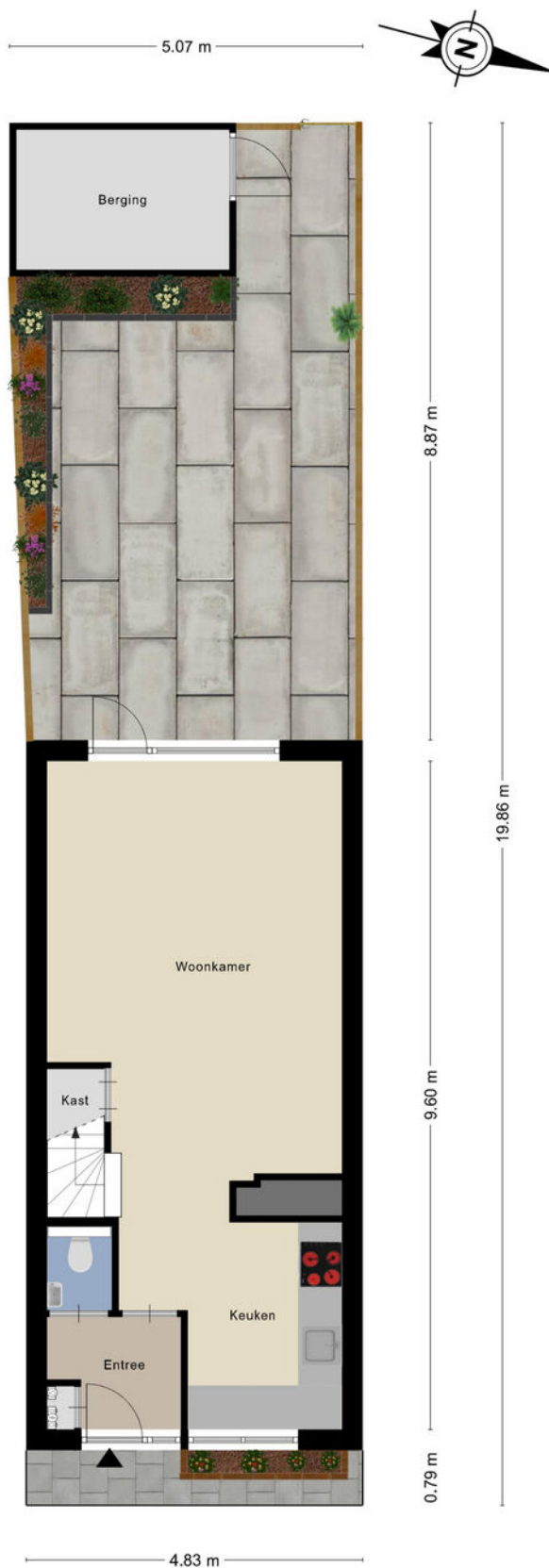
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



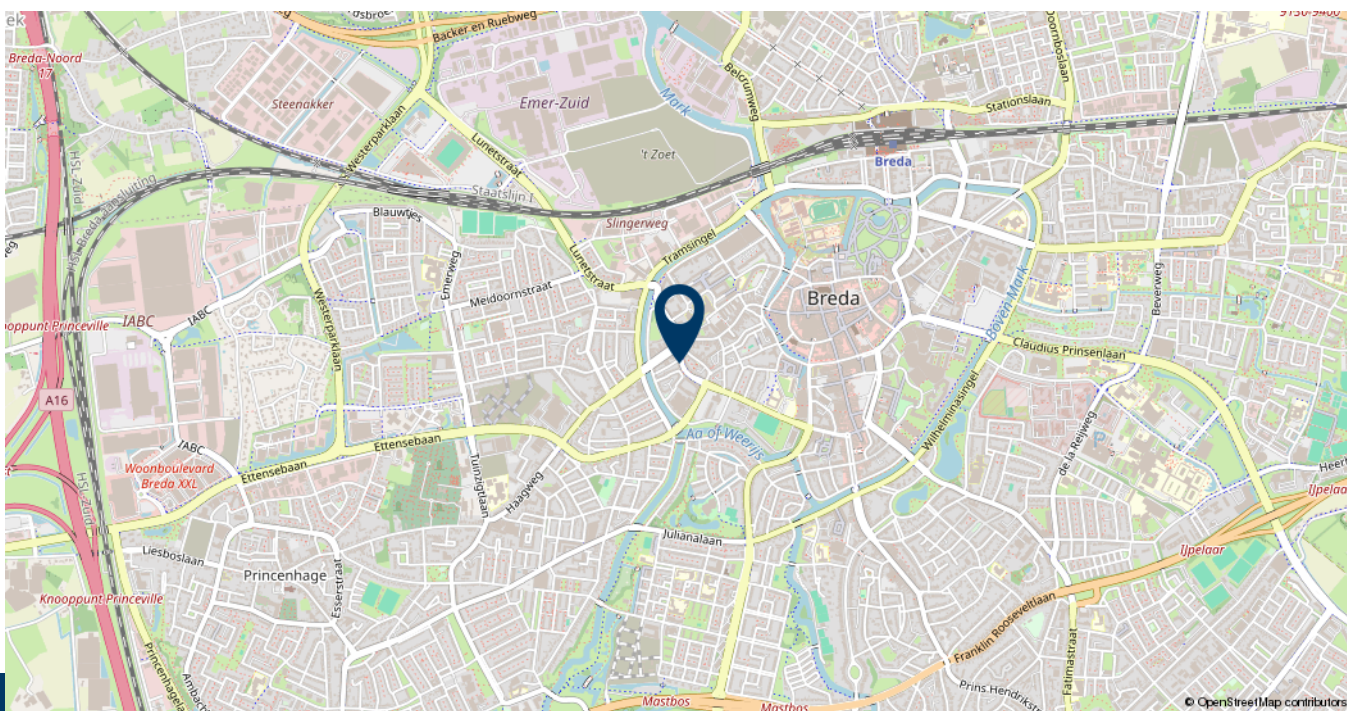
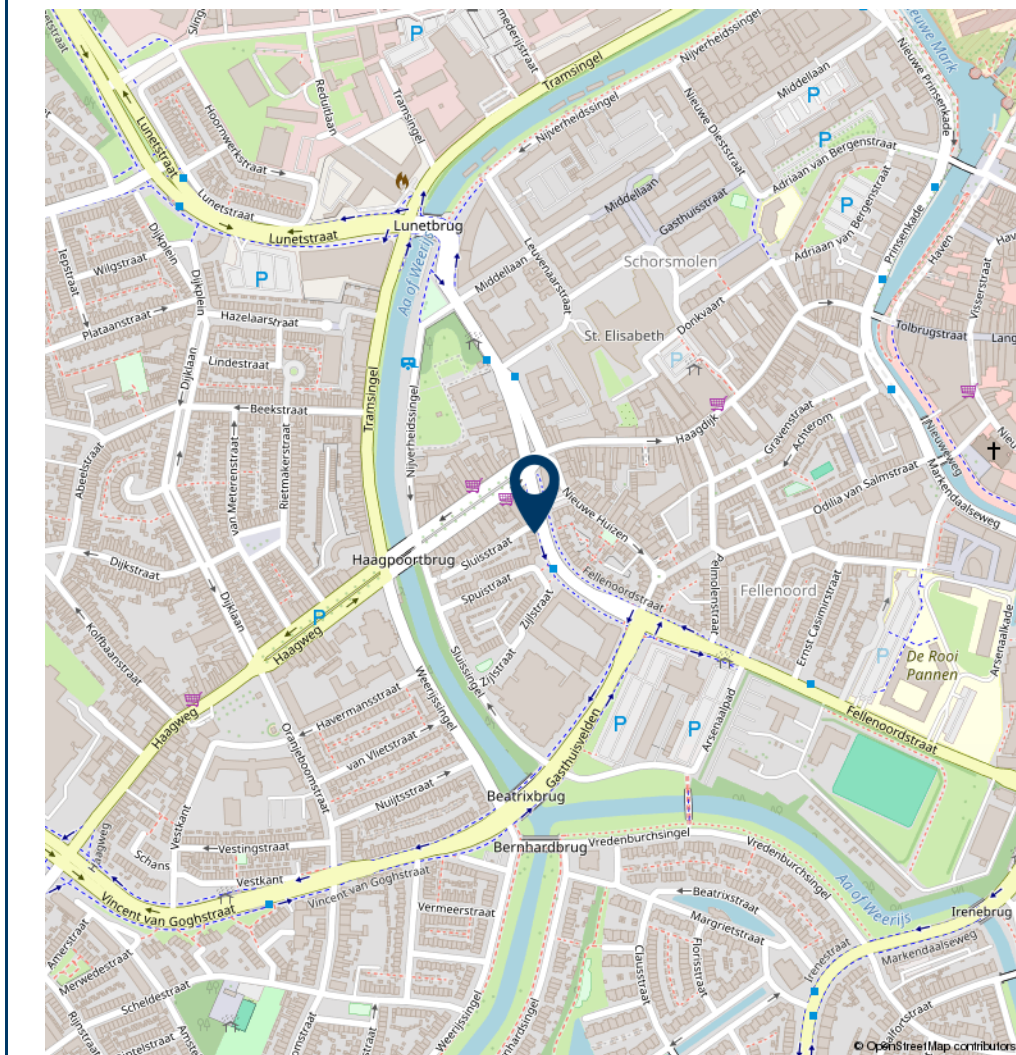
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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.



# Heb je interesse in **Fellenoordstraat 12?**

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