

Te koop in Breda

DWARSDIJK 22

Vraagprijs € 395.000 k.k.



Korse Makelaars B.V.

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS

Kenmerken

Woonoppervlakte

85 m²

Perceeloppervlakte

165 m²

Inhoud woning

304 m³

Bouwjaar woning

1990

Soort : eengezinswoning

Energie label : A

Aantal woonlagen : 2

Verwarming : stadsverwarming

Aantal kamers : 5

CV-bouwjaar : -

Aantal slaapkamers : 4



Beschrijving

Welkom bij deze heerlijke instapklare tussenwoning met energielabel A vlakvlak de Asterdplas!

Of u nu starter bent, wilt doorstromen naar een ruimere woning of op zoek bent naar een fijne plek voor uw gezin: deze woning biedt alles voor comfortabel wonen op een rustige en groene locatie. Deze woning is een echte buitenkans voor iedereen die graag het water en de natuur om de hoek heeft.

Stel je voor: wonen in een rustige, groene en kindvriendelijke buurt, waar je letterlijk de straat oversteekt en direct bij de Asterdplas staat om te zwemmen, suppen of gewoon lekker te wandelen.

Ruime woning met vier slaapkamers en veel licht

Deze instapklare woning combineert ruimte, licht en comfort met een toplocatie voor het hele gezin. Binnen tref je een lichte woonkamer met open keuken en uitzicht op de tuin. Op de eerste verdieping vind je maar liefst vier slaapkamers en een badkamer. Er is volop ruimte dus voor een groeiend gezin, om te werken vanuit huis of voor logees.

Zonnige, groene achtertuin op het zuiden

De woning heeft een zonnige, onderhoudsvriendelijke, groene tuin. Het is een heerlijke plek om te ontspannen, te spelen, of gezellig met vrienden te borrelen.

De woning is energiezuinig en beschikt over energielabel A!

Kortom: een verrassend ruime woning op een van de meest gewilde plekken in Breda.

Kom kijken en ervaar het zelf met onze makelaar Yoeri Korse!

LIGGING

Deze woning ligt in de populaire wijk Asterd, direct tegenover de Asterdplas. Hier wonen betekent dat je kinderen veilig buiten kunnen spelen, fietsen en ontdekken, terwijl jij binnen een paar minuten bij het water staat om te zwemmen, suppen of een mooie wandeling te maken. Ook zijn er in de buurt speeltuinen en sportverenigingen waar je zo naartoe loopt of fietst. Daarnaast heb je alle voorzieningen binnen handbereik: een modern winkelcentrum, scholen en het groene buitengebied van Breda. De bereikbaarheid is uitstekend – station Breda-Prinsenbeek en de uitvalswegen (A16, A58 en A27) liggen dichtbij. Rust, natuur én gemak komen hier prachtig samen.



BEGANE GROND

Via de voordeur kom je in de ontvangsthall met nette laminaatvloer. Vanuit hier bereik je de woonkamer, het toilet, de meterkast en de trap naar boven.

De woonkamer is licht en ruim, met een grote schuifpui die de tuin echt bij de leefruimte betreft. De open keuken is volledig uitgerust met o.a. een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven/magnetron.

Het toilet is modern en volledig betegeld met een wandcloset en hoekfontein.

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers perfect voor een gezin of wie graag extra werk-/hobbyruimte wil. De kamers zijn netjes afgewerkt met laminaat en gestucte wanden. In één van de slaapkamers is bovendien een aansluiting voor wasmachine en droger.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wastafel met meubel, toilet en een hoekligbad met douchescherm, een fijne plek om te ontspannen na een dag aan de plas.

TUIN

De achtertuin is netjes en onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van groenblijvende planten, kunstgazon en bestrating. Achterin de tuin vind je een stenen én een kunststof berging, ideaal voor fietsen, speelgoed of hobbyspullen. Op warme dagen creëert het grote zonnescherm een heerlijke schaduwplek om samen te genieten.

BIJZONDERHEDEN

- Tussenwoning op unieke locatie, pal bij de Asterdplas
- Energielabel A
- Hele woning voorzien van houten kozijnen en dubbele beglazing
- Ruime en lichte woonkamer met schuifpui naar de tuin
- Open keuken met moderne inbouwapparatuur
- Vier slaapkamers en een fijne badkamer
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met veel bergruimte
- Rolluiken aan de achterzijde van de woning
- Plat dak en dakranden zijn in mei 2026 vervangen
- Gelegen in een kindvriendelijke en gewilde buurt, met alle voorzieningen dichtbij



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 KOOPVEREENKOMST 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.





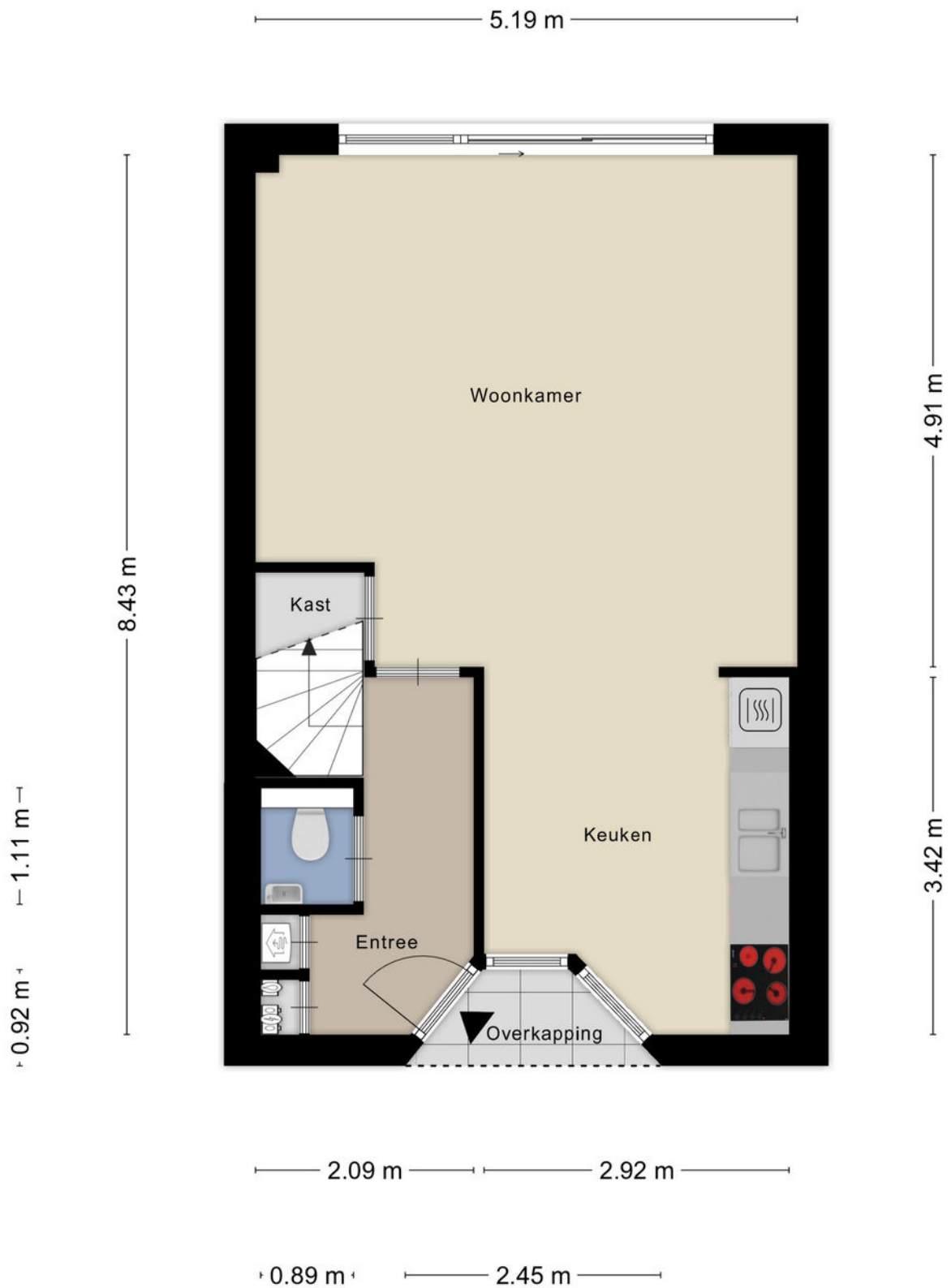








Plattegrond



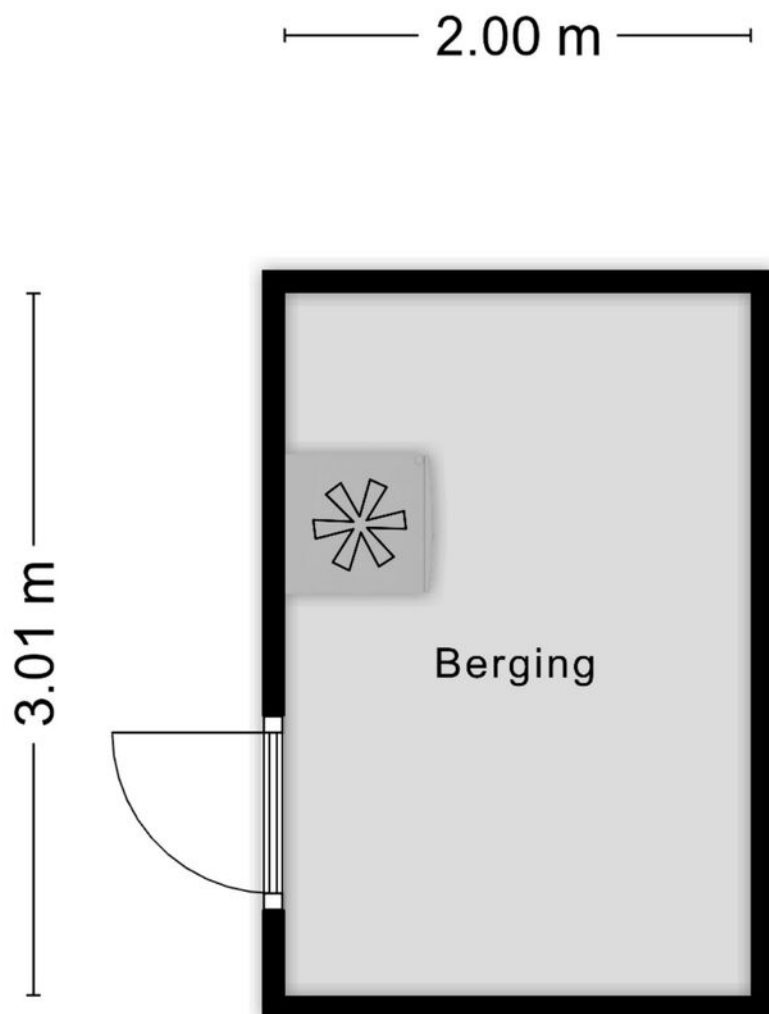
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



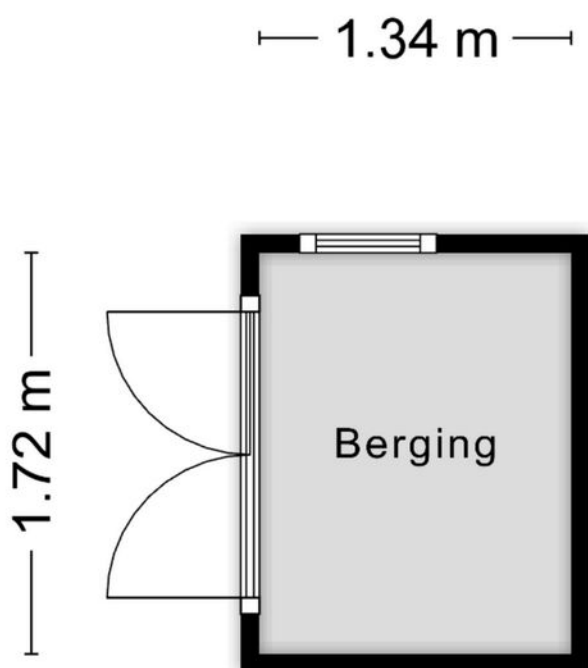
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

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 **Dwarsdijk 22?**

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