

Te koop in Breda

HAAGWEG 76

Vraagprijs € 485.000 k.k.



Korse Makelaars B.V.

076 204 5005

welkom@korsemakelaars.nl

www.korsemakelaars.nl


KORSE
MAKELAARS

Kenmerken

Woonoppervlakte

149 m²

Perceeloppervlakte

196 m²

Inhoud woning

563 m³

Bouwjaar woning

1901

Soort : eengezinswoning

Energielabel : D

Aantal woonlagen : 3

Verwarming: : c.v.-ketel

Aantal kamers : 4

CV-bouwjaar : 2021

Aantal slaapkamers : 3



Beschrijving

Ben je op zoek naar een unieke en verrassende stadswoning met twee woonlagen en circa 119 m² woonoppervlak, gelegen op een perceel van circa 196 m²? Deze woning beschikt onder andere over een multifunctionele hobbyruimte/berging, een aangebouwde tuinkamer en een vrije achtertuin. Gelegen in de kleurrijke wijk Haagweg-Haagdijk, op loopafstand van het historische centrum en nabij het station. Pak dan snel je agenda!

Deze bijzondere woning zit vol sfeer, heeft een toffe afwerking en een speelse, verrassende indeling met prachtige raampartijen die de woning extra licht en karakter geven.

LIGGING

De traditioneel gebouwde, charmante, grotendeels gemoderniseerde stadswoning ligt in het gezellige stadscentrum. Recent zijn in de woonomgeving enkele nieuwbouwprojecten opgeleverd en worden er nog enkele projecten gebouwd. De woonomgeving krijgt hierdoor een forse upgrade en de woonwijk wordt beduidend hipper gemaakt!

Scholen, openbaar vervoer, winkels, speel-/sportmogelijkheden en de natuur zijn op korte afstand te bereiken. De woonomgeving is hierdoor (ook) ideaal voor gezinnen met kinderen.

Of je nu met de fiets, auto of trein reist: je zit hier perfect. Via de snelfietspaden sta je zo in het centrum van Breda en ook de twee stations en uitvalswegen zijn zeer snel bereikbaar.

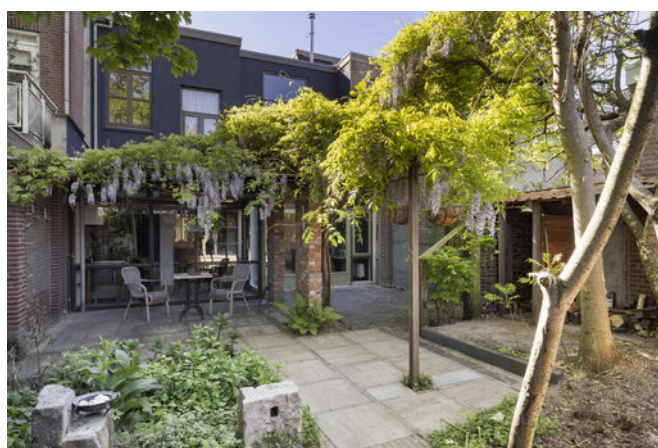
BEGANE GROND

Je komt binnen in een ruime entree/hal met een groot raam aan de voorgevel en een moderne meterkast. Vanuit de hal loop je zo de sfeervolle voorkamer in, met twee mooie hoge ramen, een strakke schouw en een speelse doorkijk naar de trap. Via de extra hoge dubbele deuren kom je in de tussenkamer.

De tussenkamer heeft een strakke authentieke schouw, een praktische openkast en een plafondhoogte van 3.37 m. Ook vind je hier een grote stalen raampartij met een glazen doorkijk naar het unieke trappenhuis.

De tussenkamer staat in semi- open verbinding met de tuin/ werkkamer. Deze kamer heeft een schitterende authentieke plavuizenvloer en een verdiepingshoge glazen achtergevel pui. De entree, de voorkamer en de tussenkamer hebben sierlijsten op het plafond.

Vanuit de tuinkamer loop je zo de woon-/ leefkeuken in. De keuken is eenvoudig, maar functioneel. Ook hier zorgen de grote raampartijen voor veel licht en een mooi uitzicht op de vrije achtertuin.



Via de keuken bereik je de open bijkeuken, de bijzondere kelder en dé echte eyecatcher van het huis: het trappenhuis.

Vanuit de bijkeuken loop je via een stoere, landelijke houten schuifdeur de moderne badkamer in. Deze eigentijdse badkamer is voorzien van een designradiator, een hangtoilet, een inloop-douche met een thermostatische kraan, een waskom met inbouwkransen en opbergruimte.

De bijzondere kelder (ca. 2,98 x 3,49 m) bereik je via een trap en heeft een hoogte van ongeveer 1,72 m.

De begane grond heeft een betonvloer met grotendeels plavuizen. In de tussenkamer ligt een massieve eikenhouten vloer.

De plafondhoogte op de begane grond is ca. 3,29 m.

EERSTE VERDIEPING

Via de unieke, ruime splitlevel trap kom je op de eerste verdieping. De trap heeft mooie glazen doorkijken naar verschillende leefruimtes in het huis, dit is echt bijzonder!

Vanaf de ruime overloop bereik je 3 volwaardige slaapkamer, de c.v.-/bergruimte en de tweede badkamer. Alle slaapkamers hebben hoge raampartijen, waardoor er veel licht binnenkomt.

De tweede badkamer is o.a. voorzien van een ligbad, een waskom en open bergruimte.

Deze verdieping heeft een plafondhoogte van ca. 2.97 m, de wanden en de plafonds zijn fijn gestuct.



TUIN

De traditioneel gebouwde en goed onderhouden stadswoning heeft o.a. een vrije achtertuin, een sfeervolle aangebouwde tuinkamer met een lichtdoorlatend kunststof dak, twee afdakjes voor houtopslag, een multifunctionele hobbyruimte en een poort naar de gehuurde parkeerplaats. Door de gunstige ligging kun je kiezen tussen een plekje in de zon of juist in de schaduw. Je geniet hier van veel privacy.

De gehuurde parkeerplaats ligt op een afsluitbaar binnenterrein achter het kleinschalige appartementencomplex.

BIJZONDERHEDEN

- Een zeer bijzondere en speels ingedeelde stadswoning
- Twee woonlagen met hoge plafonds
- Geschikt voor levensbestendig wonen
- Zonnige en aantrekkelijke achtertuin met berging, hobbyruimte en een achterom
- In de directe omgeving wordt volop ontwikkeld
- Deze herontwikkelingen zorgen voor een duidelijke upgrade van de woonomgeving en een goede waardevastheid
- Energielabel D

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.

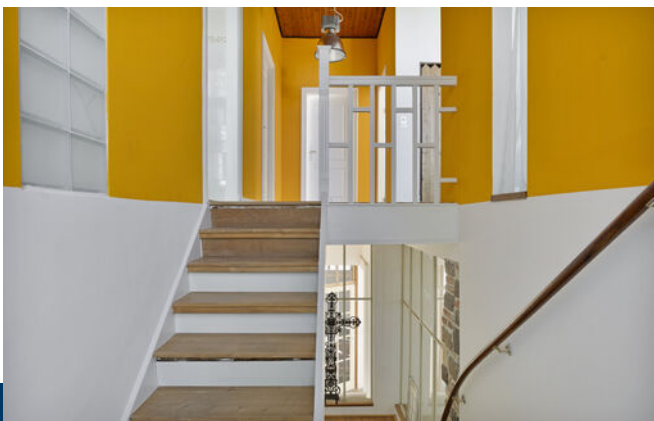
VERKOOPDOCUMENTATIE

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.

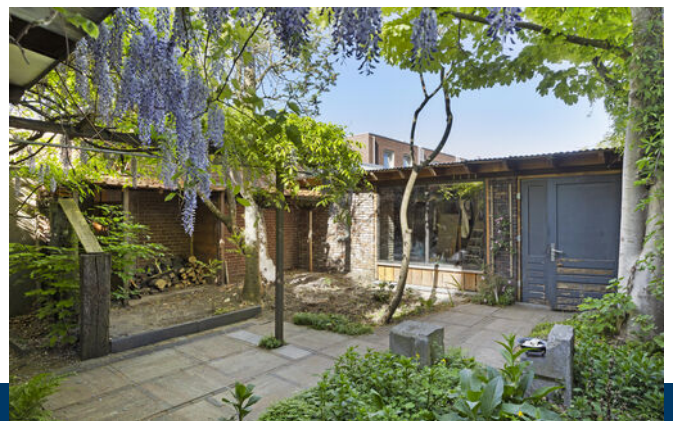
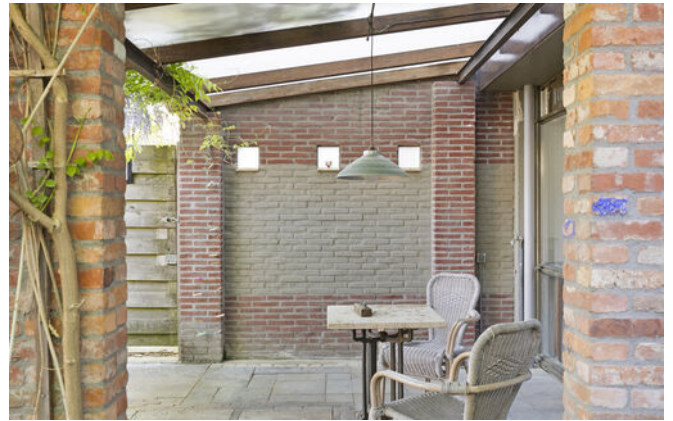














Plattegrond



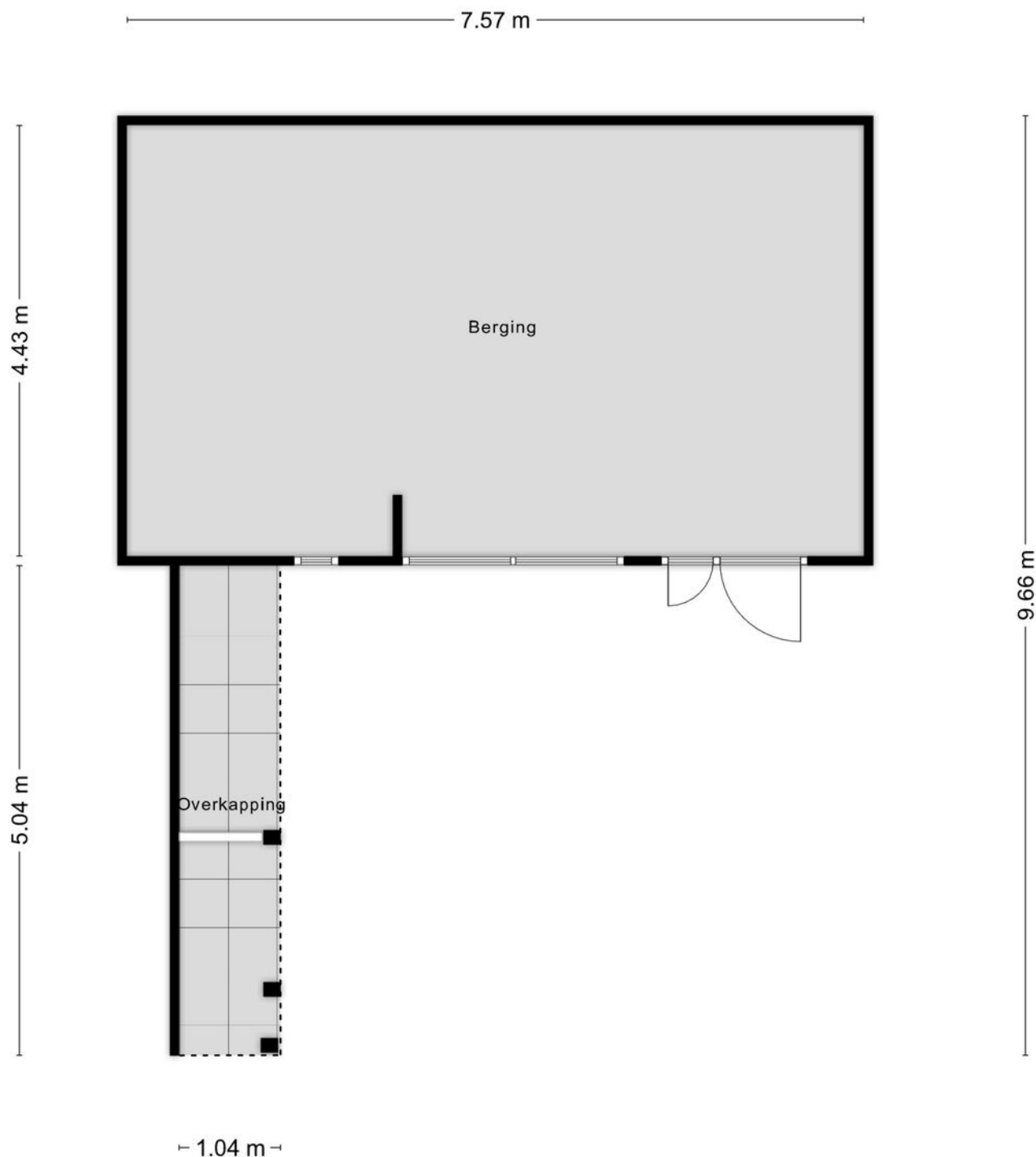
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



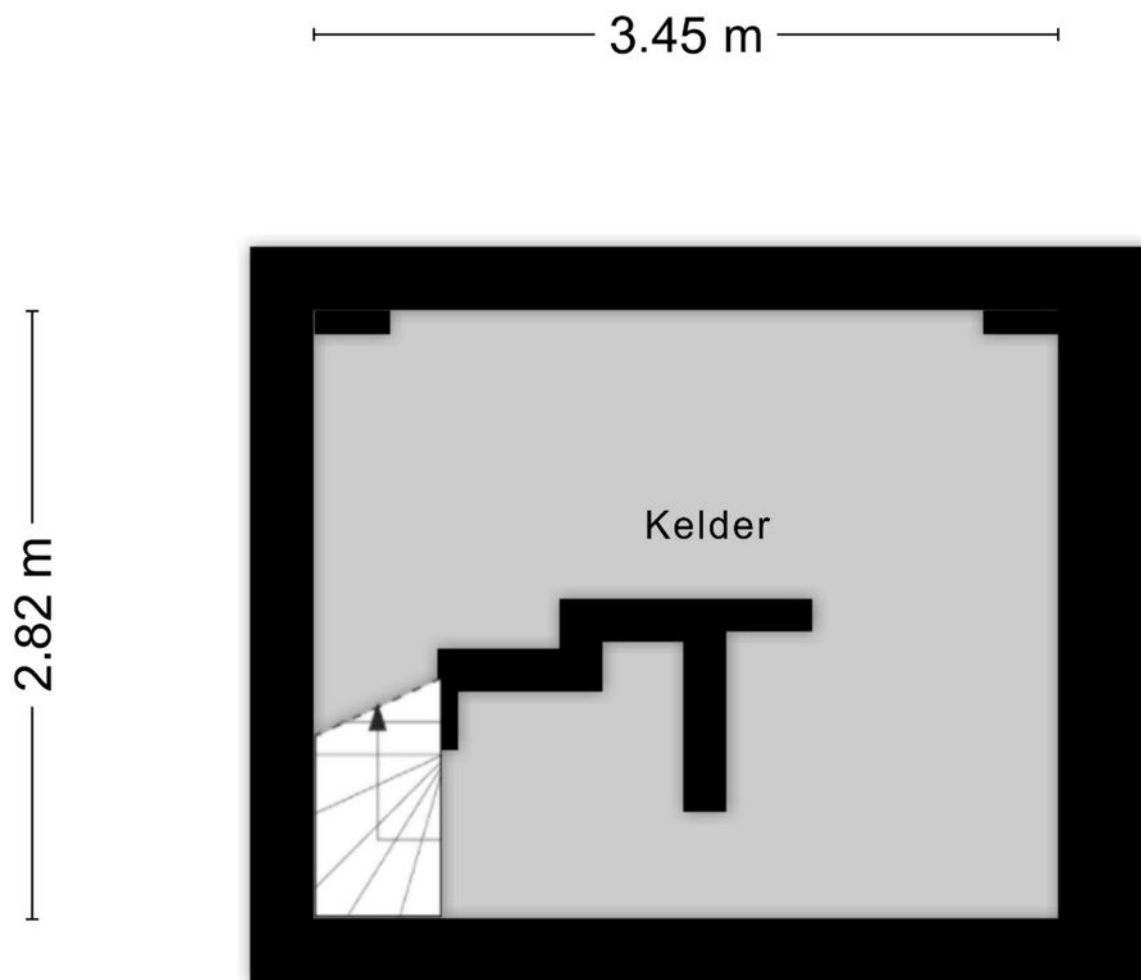
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



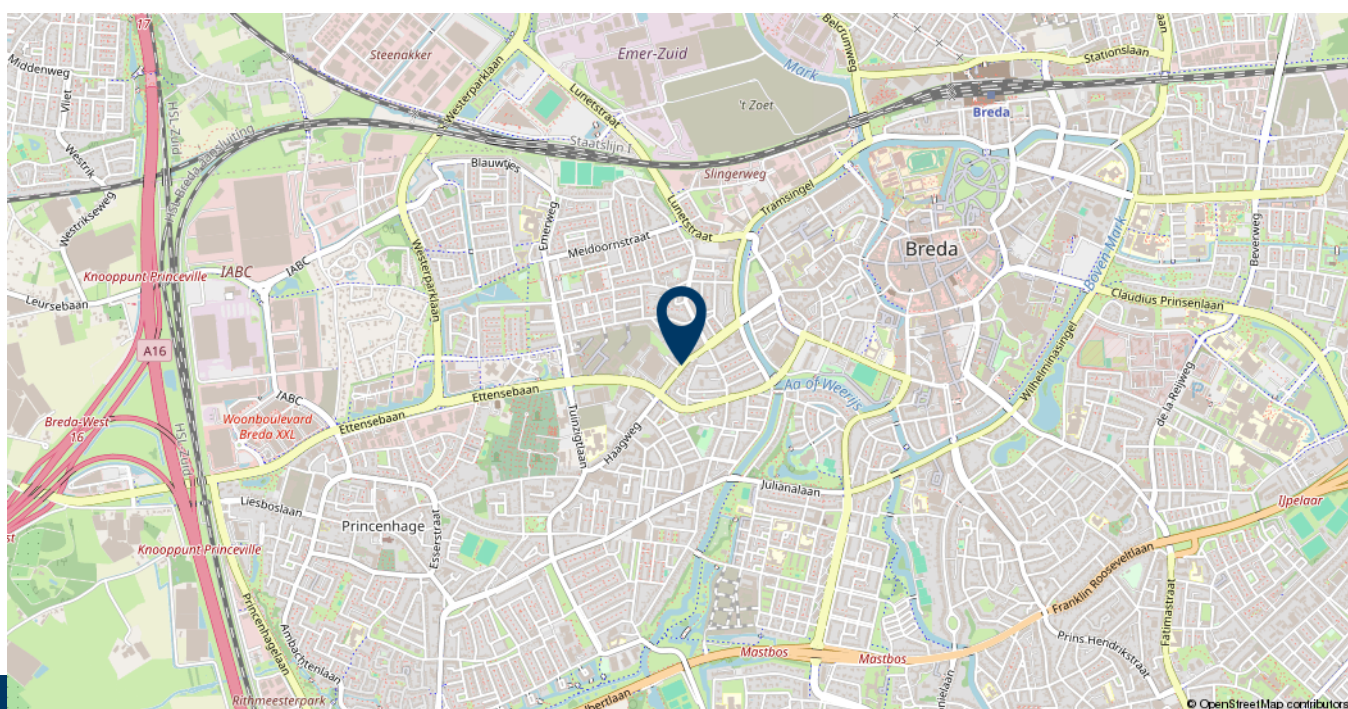
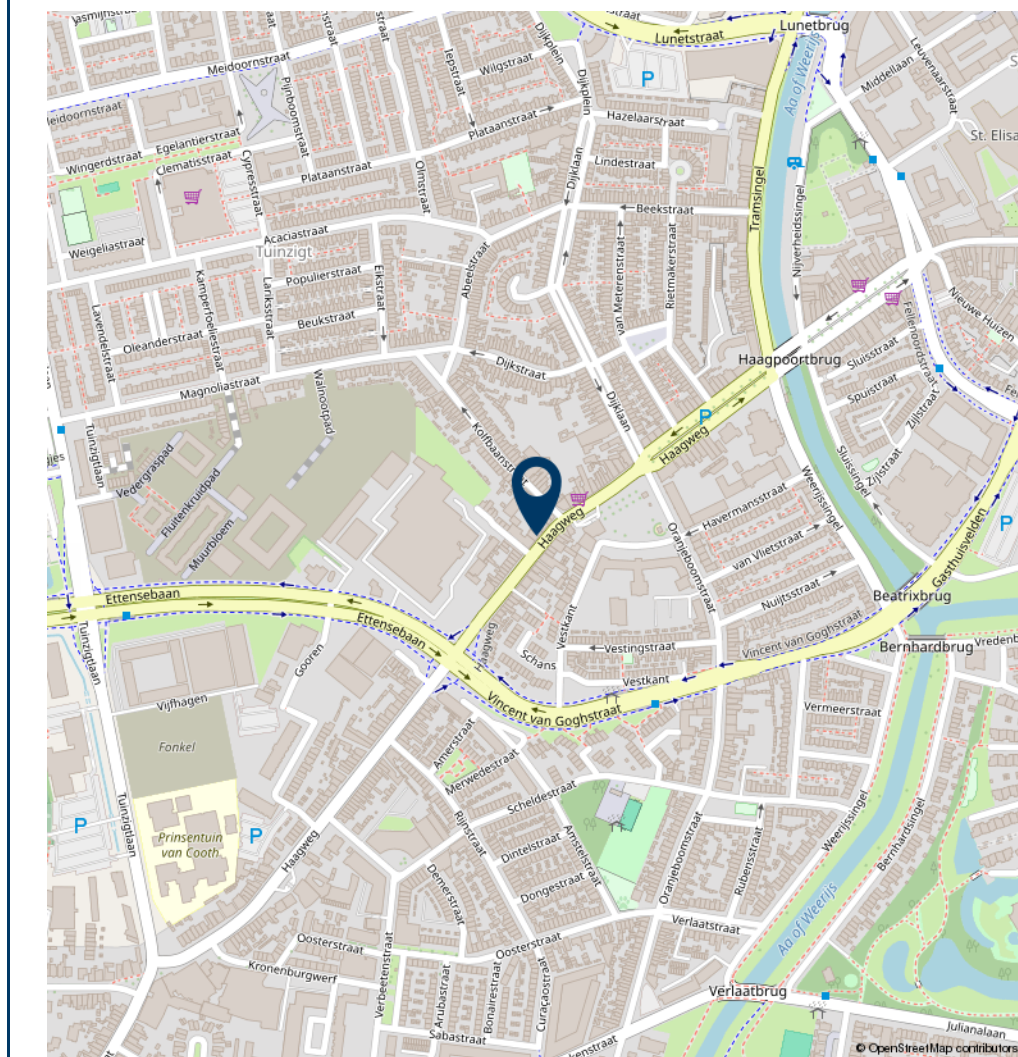
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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.



Heb je interesse in **Haagweg 76?**

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