




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Postillonstraat 9  
4813 EV Breda  
€ 437.500 k.k.**

**Deze woning wordt  
aangeboden door:**

 **De Huizenbemiddelaar  
Breda**

Vijfhagen 157  
4812 XT Breda

breda@dehuizenbemiddelaar.nl  
0762045005

Deze vestiging is aangesloten bij  
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





## Kenmerken Postillonstraat 9



Woonoppervlakte: 95 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte: 150 m<sup>2</sup>



Inhoud: 350 m<sup>3</sup>



Bouwjaar: 1933



Aantal kamers: 3



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 437.500 k.k.



## Omschrijving Postillonstraat 9

Een unieke kans! Deze schitterende jaren '30 woning is gelegen het hart van Princenhage. De woning is gerenoveerd om aan de hedendaagse eisen te voldoen, terwijl de prachtige authentieke details zoals de glas-in-loodramen met zorg zijn behouden.

De woning heeft een sfeervolle woonkamer, moderne keuken met diverse inbouwapparatuur, twee slaapkamers en een royale luxe badkamer.

De achtertuin is aangelegd onder architectuur en heeft een fijne overkapping.

Kortom, deze jaren '30 woning is echt de moeite waard om ontdekt te worden. Mis deze kans niet en plan vandaag nog een bezichtiging om te ervaren wat deze woning te bieden heeft!

### LIGGING

Deze woning ligt in de gewilde wijk Princenhage, in een kindvriendelijke woonwijk op loopafstand het gezellige marktplein, de Haagsemarkt. Princenhage kent een rijk verenigingsleven.

Op korte afstand is het geheel vernieuwde Dr. Struyckenplein, het Mastbos en de woonboulevard te bereiken. Met de fiets bent u binnen 10 minuten in het historische stadscentrum van Breda en tevens zijn er veel scholen in de buurt die lopend, of per fiets in enkele minuten bereikbaar zijn. Binnen 3 autominuten bent u op de zuidelijke rondweg en de verbindingswegen naar Rotterdam en Antwerpen.

### BEGANE GROND

Via de voordeur betreed je de sfeervolle hal met prachtige authentieke details zoals de glas-in-loodramen, die meteen een warm welkom bieden. De vloer is afgewerkt met een tegelvloer en de wanden zijn strak gestuct. Vanuit deze hal is de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping en de meterkast te bereiken.

De lichte ruime woonkamer heeft een mooie massief houten vloer, een strakke stucwerk wandafwerking en een gestuct plafond met inbouwspots. Dankzij de openslaande tuindeuren heeft de woonkamer een mooie natuurlijke lichtinval. Een praktische trapkast/kelder biedt voldoende opbergruimte.



## Omschrijving Postillonstraat 9

De moderne keuken is van alle gemakken voorzien. Zo heeft deze keuken een keukenblok met diverse onderkasten en lades. De keuken is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur; een 5 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, een vaatwasser, combi oven, stoomoven, een koelkast en een vriezer. Het raam zorgt voor aangename daglichtinval en biedt een mooi zicht op de tuin. De tegelvloer in deze keuken is voorzien van elektrische vloerverwarming.

Vanuit de keuken is er toegang naar de praktische bijkeuken. Hier vind je een nette ruimte met een opstelplaats voor een wasmachine en droger. Bovendien biedt de bijkeuken toegang tot het toilet.

Via een loopdeur in de bijkeuken heb je directe toegang tot achtertuin.

Het toilet is voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De wanden zijn gestuct en een houtenvloer. Het plafond is gestuct en voorzien van een inbouwspot en mechanische ventilatie.

### EERSTE VERDIEPING

De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot 1 slaapkamer, een inloop garderobe kast, de badkamer, de technische ruimte en de trapopgang naar de tweede verdieping. De overloop is voorzien van vloerbedekking.

De slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer heeft een dakkapel en is een fijne lichte ruimte, de vloer is voorzien van laminaat en de wanden zijn gestuct.

De ruime inloopkast vormt een ideale opbergplaats voor al je kleding en schoenen. Deze ruimte is eventueel eenvoudig om te bouwen door het toevoegen van een raam.

De royale moderne badkamer is compleet ingericht met een vrijstaand ligbad, inloopdouche met regendouche en handdouche, wastafel in badkamermeubel, een designradiator en een wandcloset. De vloer in de badkamer heeft een massief houten vloer en in het douche gedeelte is de vloer afgewerkt met natuursteen. Het plafond is gestuct en voorzien van inbouwspots. Via een loopdeur is het dakterras toegankelijk.

De technische ruimte heeft een aansluiting voor een wasmachine en droger, hier is ook de c.v.-ketel (2022) geïnstalleerd.

### TWEEDE VERDIEPING



## Omschrijving Postillonstraat 9

Deze verdieping heeft een royale slaapkamer. De twee dakramen zorgen voor natuurlijk licht.

De vloer is afgewerkt met laminaat.

### ACHTERTUIN

De onder architectuur aangelegde tuin is werkelijk een plaatje. De tuin is voorzien van bestrating, kunstgazon en diverse vaste planten die ieder jaargetijde kleur geven aan de tuin.

De sfeervolle overkapping met keukenblok is een heerlijke ruimte om te vertoeven, ook als het weer even wat minder is of als je de schaduw op wilt zoeken.

Het schuurtje met elektra is ideaal voor het opbergen van tuinspullen of het stallen van de fietsen.

De tuin heeft verlichting en een waterkraan.

Deze tuin is er één met veel privacy, waar je heerlijk kunt genieten.

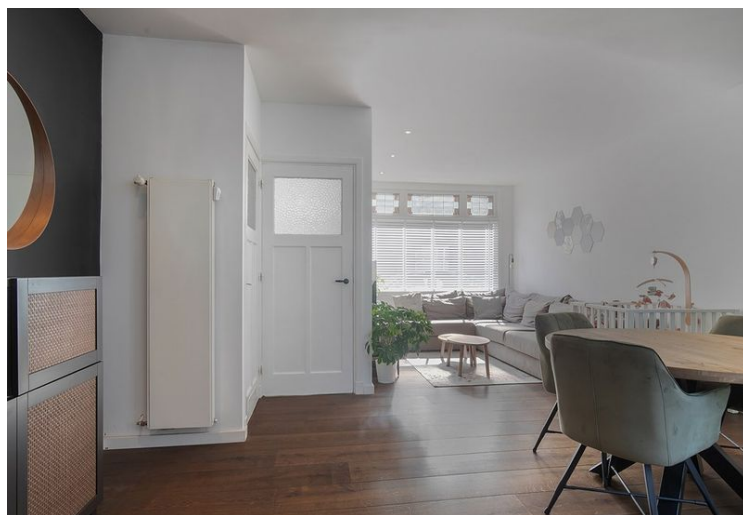
### BIJZONDERHEDEN:

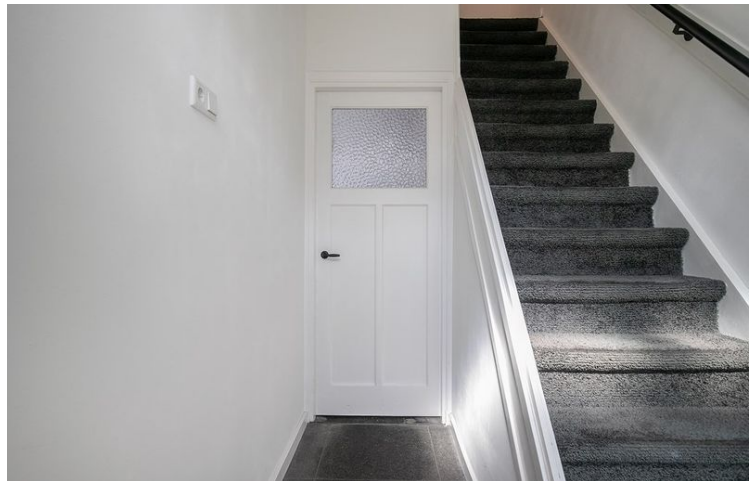
- Gerenoveerde jaren '30 twee-onder-één-kapwoning in Princenhage
- De woning heeft authentieke details behouden, zoals glas-in-lood ramen
- Sfeervolle woonkamer met opslaande tuindeuren
- De gehele woning is voorzien van houten kozijnen met deels dubbelglas
- Moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Royale, luxe en compleet ingerichte badkamer
- Meterkast in 2010 vervangen en heeft 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
- C.V.-installatie Remeha Tzerra ace 28c CW4 2022
- Energielabel F
- Prachtig aangelegde achtertuin
- Voldoende parkeergelegenheid rondom de woning
- Gelegen op een gewilde locatie, dichtbij alle voorzieningen

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.

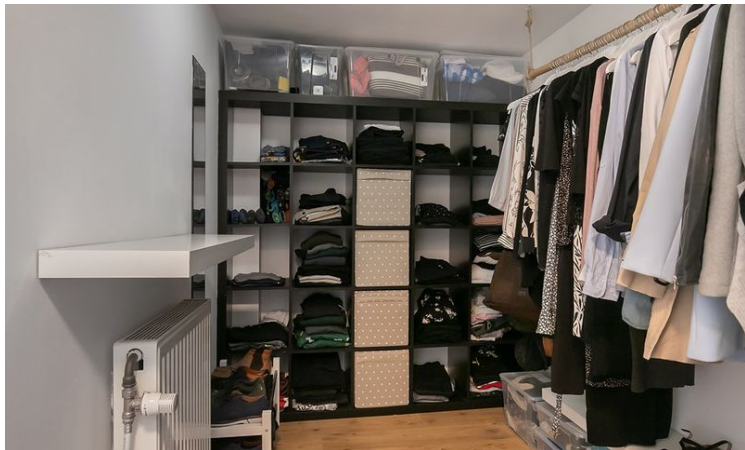


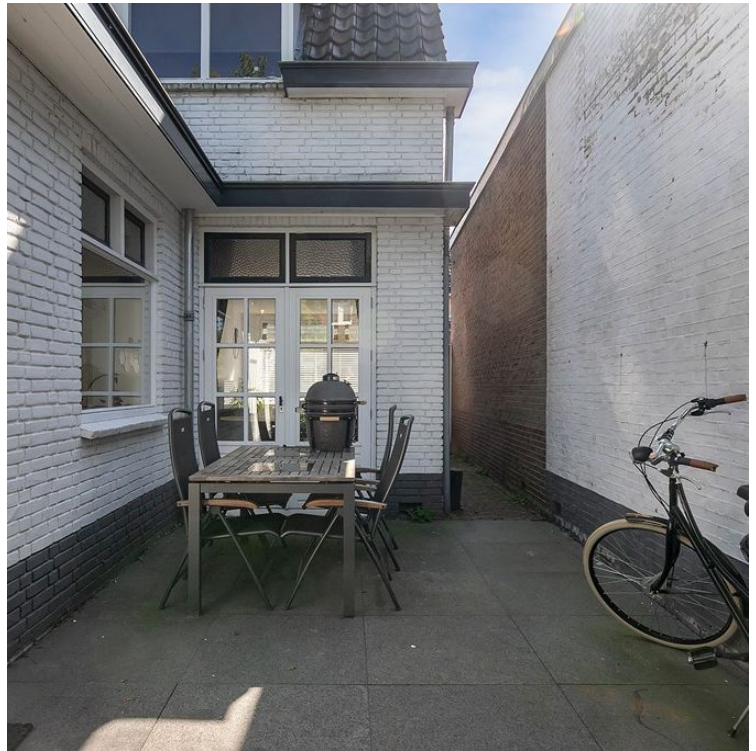
## Postillonstraat 9 in beeld

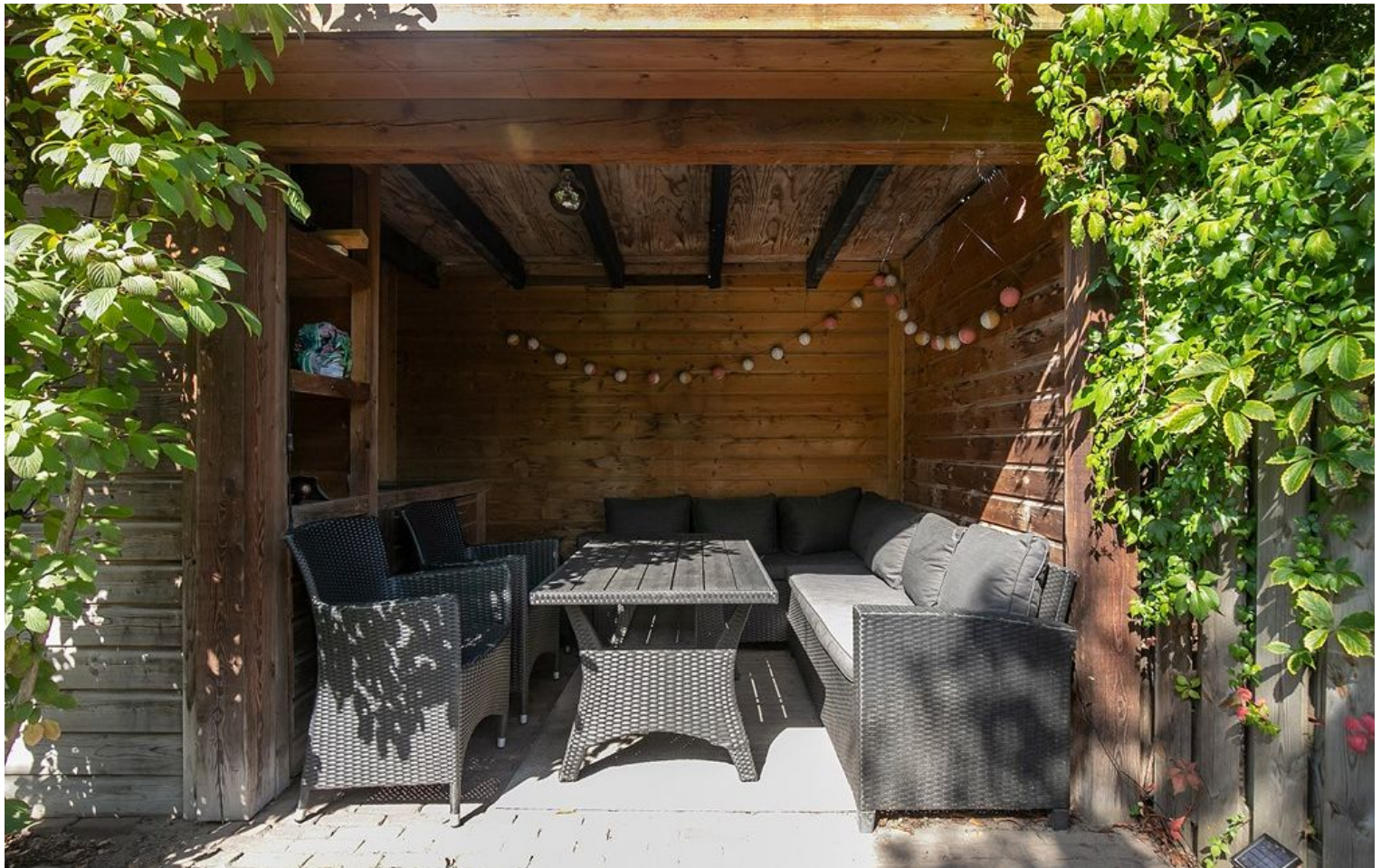




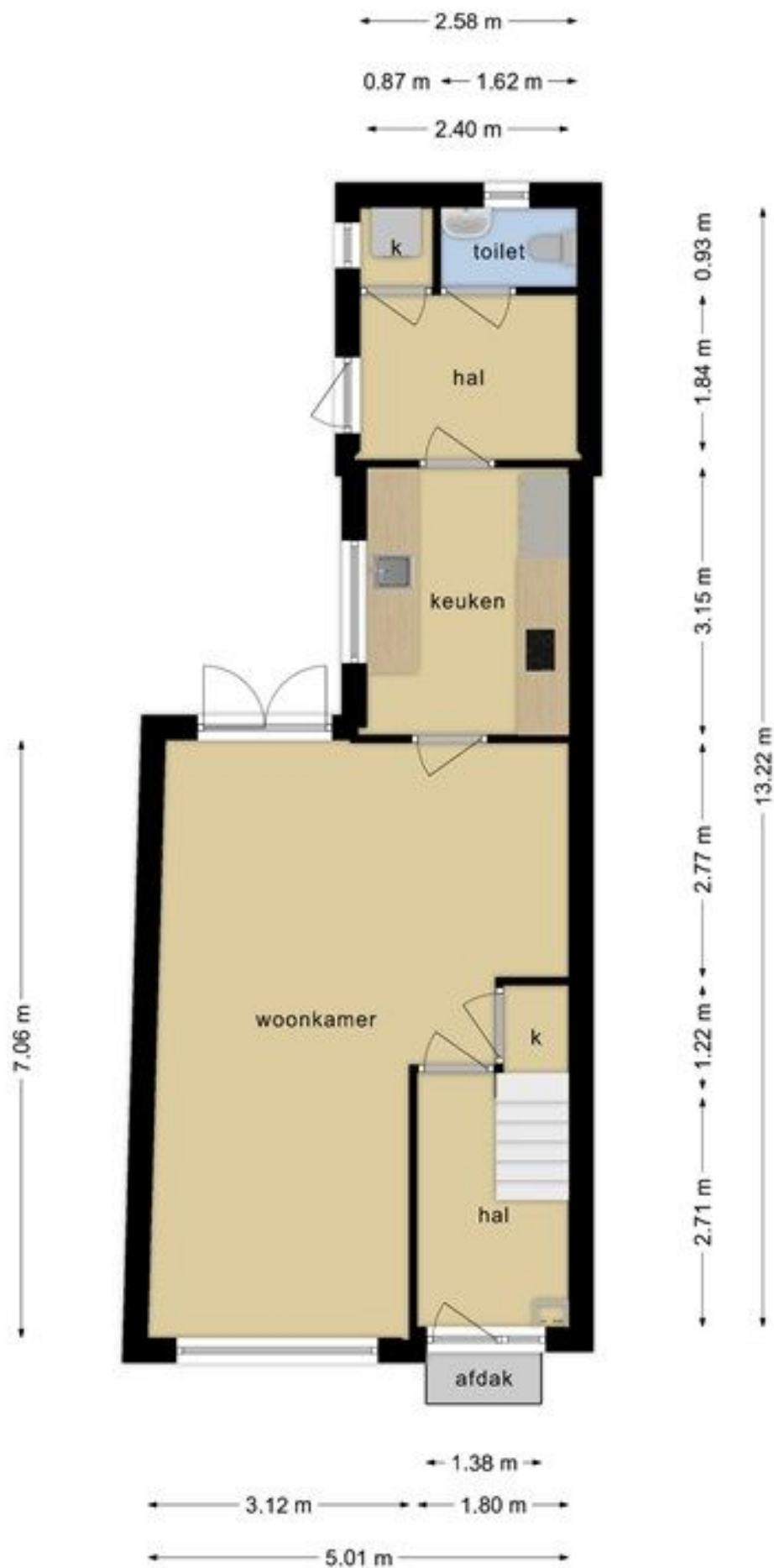








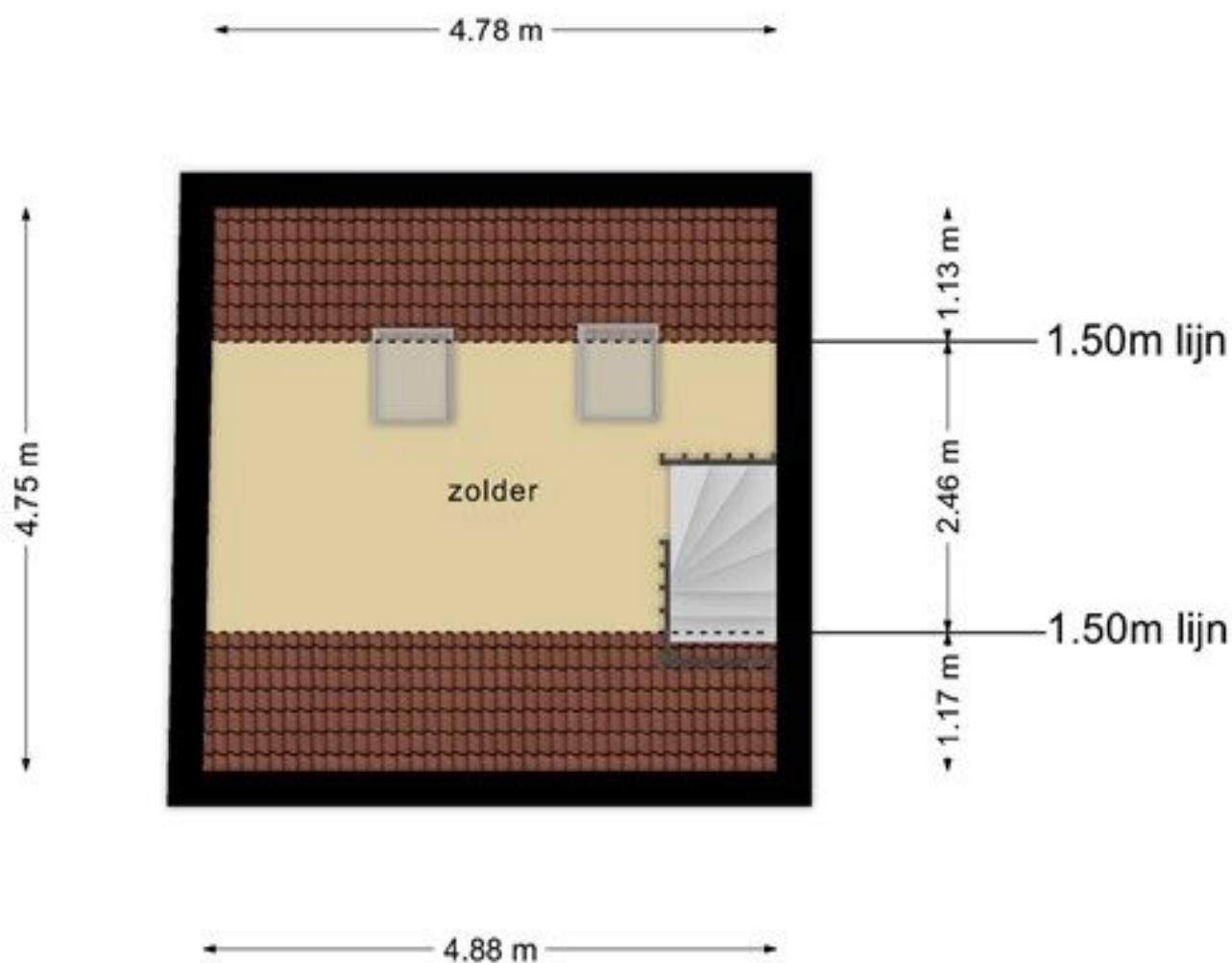




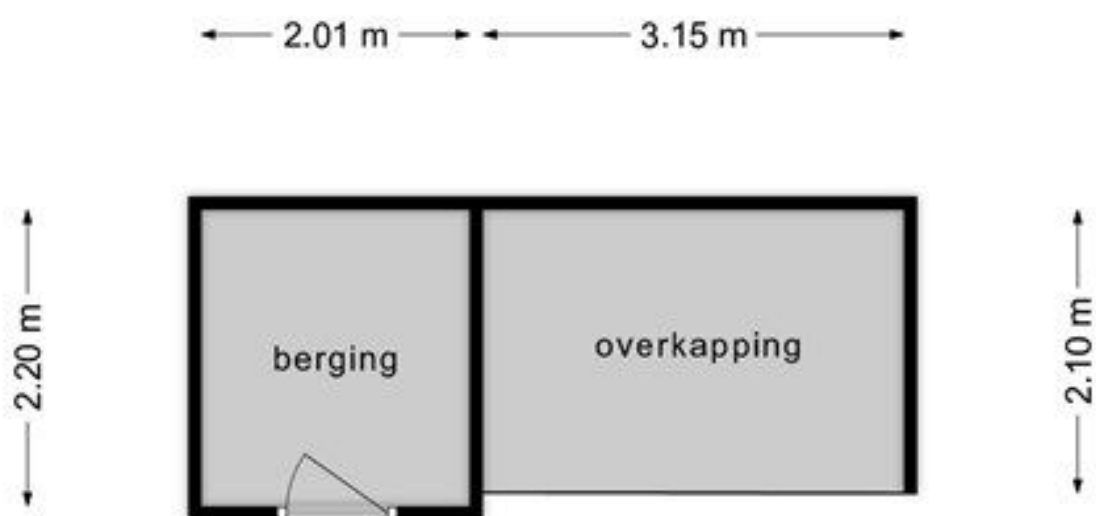
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Postillonstraat 9
Postcode	4813 EV
Plaats	Breda
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1933
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	95
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	150
Inhoud (m <sup>3</sup> )	350
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha tzerra ace 28c cw 4, 2022, combi, eigendom, gas
Energie label	F, vervaldatum: 4 aug 2029



## Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

### Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

### Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

### Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

### Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

### Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

**Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?**

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

**Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

**Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

**Wat is een cliëntonderzoek?**

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

**Wanneer is er een overeenkomst?**

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

**In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?**

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

**Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?**

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclause.

*Ouderdomsclausule*

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

*Asbestclausule*

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

**Wat zijn kosten koper?**

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

**Wat is een waarborgsom/bankgarantie?**

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

**Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?**

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

**Wie bepaalt en betaalt de notaris?**

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

**Meetinstructie**

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



## Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



## Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



## Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

### Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



## Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

### **Benieuwd?**

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebeoordeling.



## Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

