




**DE HUIZEN  
BEMIDDELAAR**  
MAKELAARDIJ



**Haagweg 163  
4812 XC Breda  
€ 389.000 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 Haagweg 163



Woonoppervlakte: 93 m<sup>2</sup>



Aantal kamers: 4



Perceeloppervlakte: 159 m<sup>2</sup>



Soort woning: eengezinswoning



Inhoud: 425 m<sup>3</sup>



Type woning: woonhuis



Bouwjaar: 1901



Vraagprijs: € 389.000 k.k.



## Omschrijving Haagweg 163

Deze eigentijdse woning biedt dé kans voor iedereen die op zoek is naar iets bijzonders en tegelijkertijd wil genieten van de nabijheid van het stadscentrum van Breda. De gehele woning is met zorg gerenoveerd en straalt een eigentijdse sfeer uit. Zo word je verwelkomd met een prachtige, lichte woonkamer, een moderne keuken die is uitgerust met alle gemakken en een badkamer die compleet en tot in de puntjes is ingericht.

De woning beschikt over drie slaapkamers, waarvan één op de begane grond. Laatst genoemde kamer is een veelzijdige leefruimte, of het nu gaat om een slaapkamer of een handige werkruimte, de mogelijkheden zijn eindeloos. Door de 9 geplaatste zonnepanelen is deze woning energiezuinig.

Deze woning biedt niet alleen comfortabele en eigentijdse binnenruimtes, maar ook een heerlijke buitenruimte om van te genieten, waardoor het totaalplaatje van dit huis echt uniek is.

Dit alles is gelegen op een perceel van ca. 159m<sup>2</sup>.

Ben je enthousiast geworden over deze prachtige woning? Twijfel dan niet langer en maak snel een afspraak voor een bezichtiging. Dit is de perfecte gelegenheid om de woning van dichtbij te bekijken en te ontdekken of het jouw droomhuis kan worden. Neem contact met ons op en laat je rondleiden door dit unieke stukje woongenot. Wacht niet te lang, want voor je het weet is deze kans voorbij. Onze makelaar kijkt ernaar uit om je te verwelkomen en samen de mogelijkheden van deze woning te verkennen.

### LIGGING

Deze woning ligt aan een doorgaande weg, net buiten de stadssingels van het bourgondische Breda. Het gezellige centrum van Breda is op loopafstand. Hier vind je een verscheidenheid aan winkels en horeca. Het centraal station en de uitvalswegen naar de A27 en A58 zijn in korte tijd te bereiken.

### INDELING

#### BEGANE GROND

Bij het betreden van de woning word je direct omarmd door de verfijnde afwerking en eigentijdse sfeer die zich achter de voordeur ontvouwt.

De hal verwelkomt je met een prachtige pvc-vloer in een smaakvol visgraatmotief. De wanden en het plafond zijn strak gestuct, wat bijdraagt aan de moderne uitstraling van de ruimte.



## Omschrijving Haagweg 163

Vanuit deze hal leidt een trapopgang je naar de eerste verdieping, terwijl je tevens toegang hebt tot de vernieuwde meterkast met een uitgebreide groepenkast.

Via de prachtige stalen deur in de hal betreed je de woonkamer, die een naadloze overgang vormt van de entree naar een ruimte van licht en stijl. De raampartijen laten het daglicht binnenstromen, waardoor deze kamer een uitnodigende en heldere sfeer heeft.

Het eetgedeelte met de open keuken vormt een bijzonder aangename en lichte ruimte, verrijkt met een schitterende glazen lichtstraat. Deze toevoeging van een glazen dak zorgt voor een overvloed aan natuurlijk licht en daarbij een luxe uitstraling.

De keuken is voorzien van een modern keukenblok die is voorzien van onderkasten en lades. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser.

Deze keuken is niet alleen functioneel, maar ook stijlvol uitgerust.

Vanuit de keuken is de hal aan de achterzijde van de woning toegankelijk.

In deze hal is de c.v.-installatie geplaatst en tevens is hier een aansluiting voor een wasmachine en droger.

Deze hal geeft toegang tot de achtertuin en de slaapkamer op de begane grond.

De slaapkamer op de begane grond verwelkomt je met dezelfde stijlvolle touch als de rest van de woning, met een pvc-vloer in visgraatmotief. De strak gestucte wanden en plafonds dragen bij aan de moderne en nette uitstraling.

Het raam in deze slaapkamer biedt voldoende daglichttoetreding, waardoor de kamer helder en uitnodigend aanvoelt.

Het toilet is voorzien van een mooie tegelvloer en is uitgerust met een wandcloset.

### 1E VERDIEPING

Via de trap kom je op de overloop van de eerste verdieping. Vanuit deze overloop is er toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer. Via een vlizotrap is de bergzolder toegankelijk.



## Omschrijving Haagweg 163

Beide slaapkamers genieten van een aangename lichtinval die de ruimte een frisse en uitnodigende sfeer geeft. De vloer in beide kamers is met zorg afgewerkt met een prachtige pvc-vloer. De strak gestucte wanden zorgen voor een nette en eigentijdse uitstraling.

De moderne badkamer, volledig ingericht en geheel betegeld, straalt een eigentijdse luxe uit. Het badkamermeubel heeft een stijlvolle wastafel en een verlichte badkamerspiegel. Verder is de badkamer uitgerust met een ruime inloopdouche met regen- en handdouche, een uitnodigend ligbad en een toilet. Het plafond is voorzien van inbouwspots.

### ACHTERTUIN

De recent aangelegde achtertuin is ontworpen met onderhoudsvriendelijkheid in gedachten en biedt een harmonieus samenspel van bestrating, grind, borders en vaste planten.

Een handige poort aan de achterzijde van de tuin opent naar een achterom, waardoor toegang tot de tuin eenvoudig is.

Daarnaast is vanuit de tuin de berging toegankelijk, ideaal voor opslag waar bijvoorbeeld tuinbenodigdheden of fietsen moeiteloos kunnen worden opgeborgen.

Kortom, deze zonnige achtertuin vormt een waardevolle aanvulling op de woonervaring van deze woning.

### BIJZONDERHEDEN:



## Omschrijving Haagweg 163

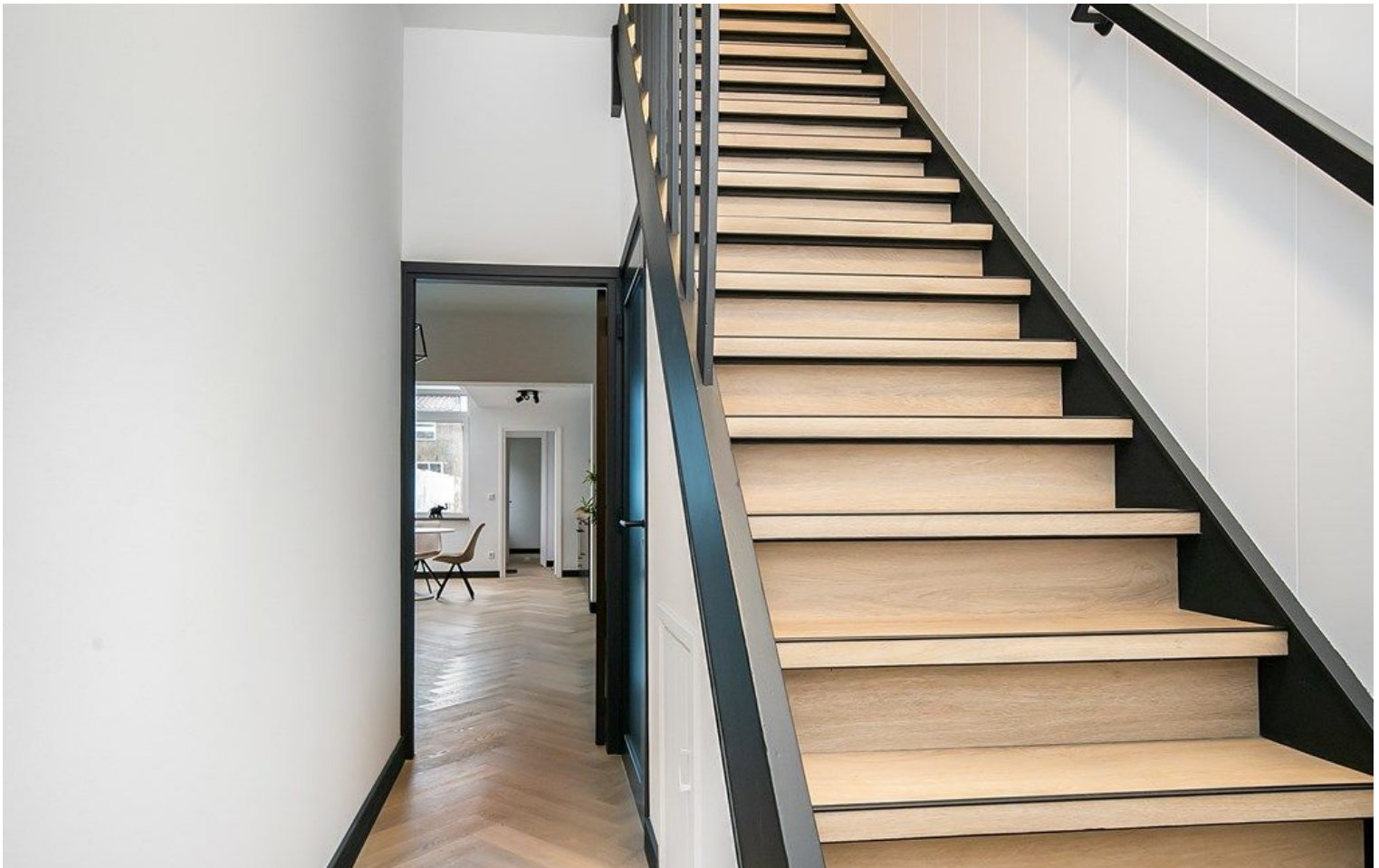
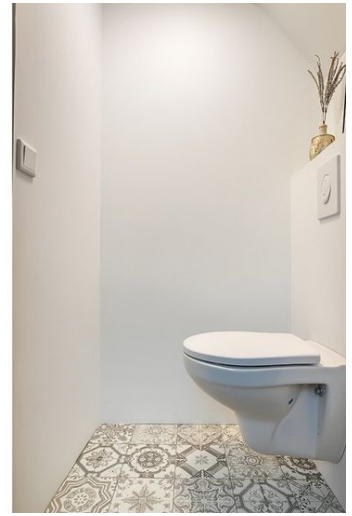
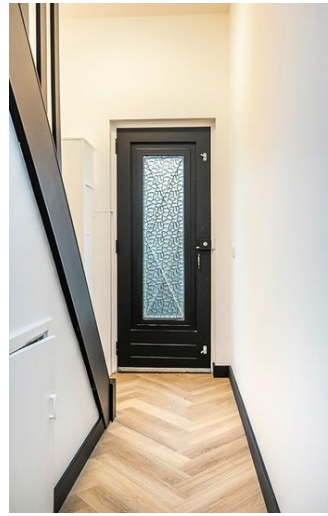
- Geheel gerenoveerde en verduurzaamde woning
- De woning beschikt over Energielabel A
- 9 recent geplaatste zonnepanelen totaal 3.915 Wp (verwachte opbrengst 3.400 kWh)
- De woning is volledig geïsoleerd
- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met triple glas
- De gehele begane grond van de woning is deels voorzien van vloerverwarming
- 3 Ruime slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer op de begane grond
- Elegante, luxe badkamer compleet met ligbad, chique inloopdouche, wastafel met meubel en toilet
- Moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Glazen lichtstraat wat zorgt voor een mooie lichtinval bij het eetgedeelte
- Fijne lichte woonkamer voorzien van pvc vloer in visgraat motief
- Zonnige en onderhoudsvriendelijke achtertuin

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

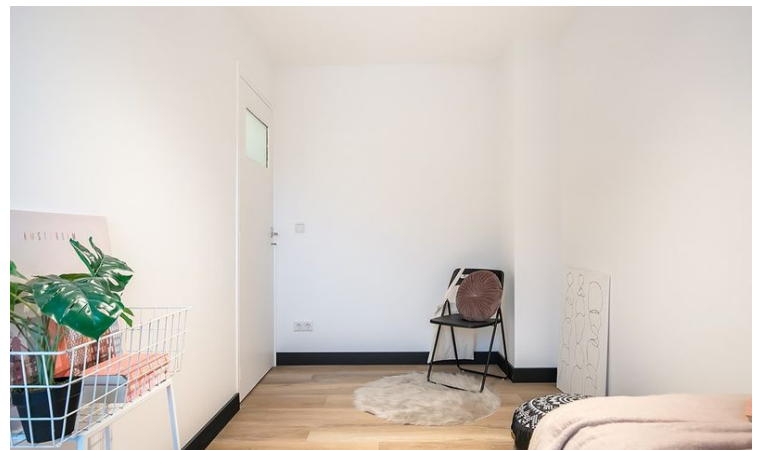
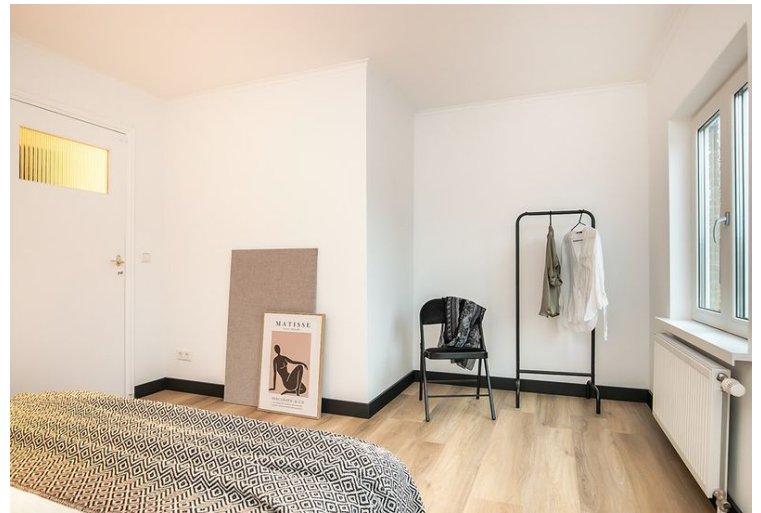


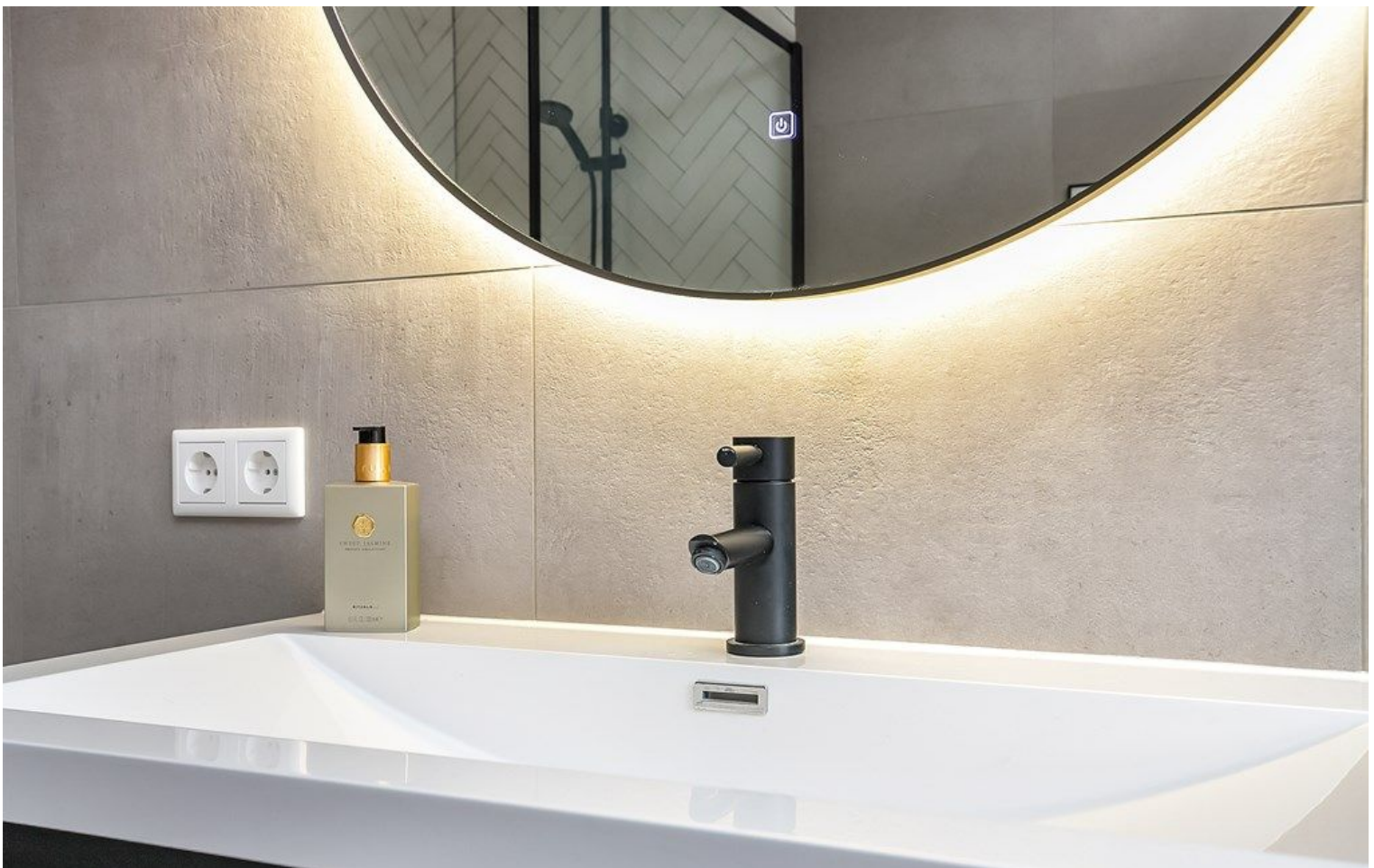
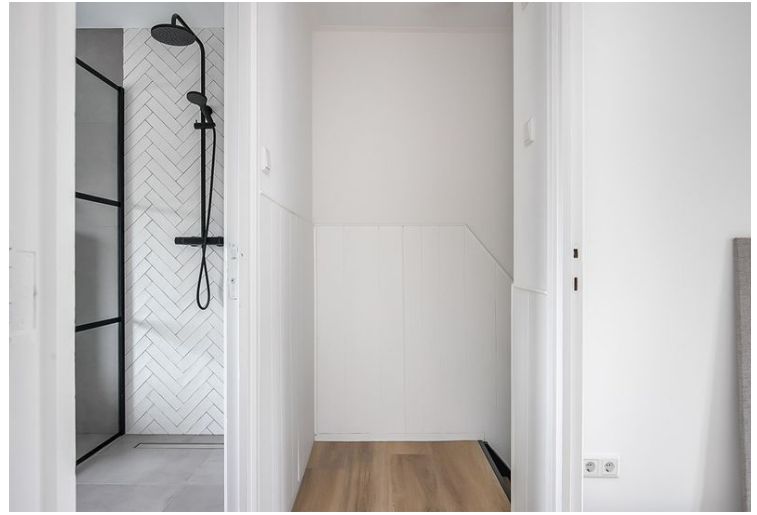
# Haagweg 163 in beeld

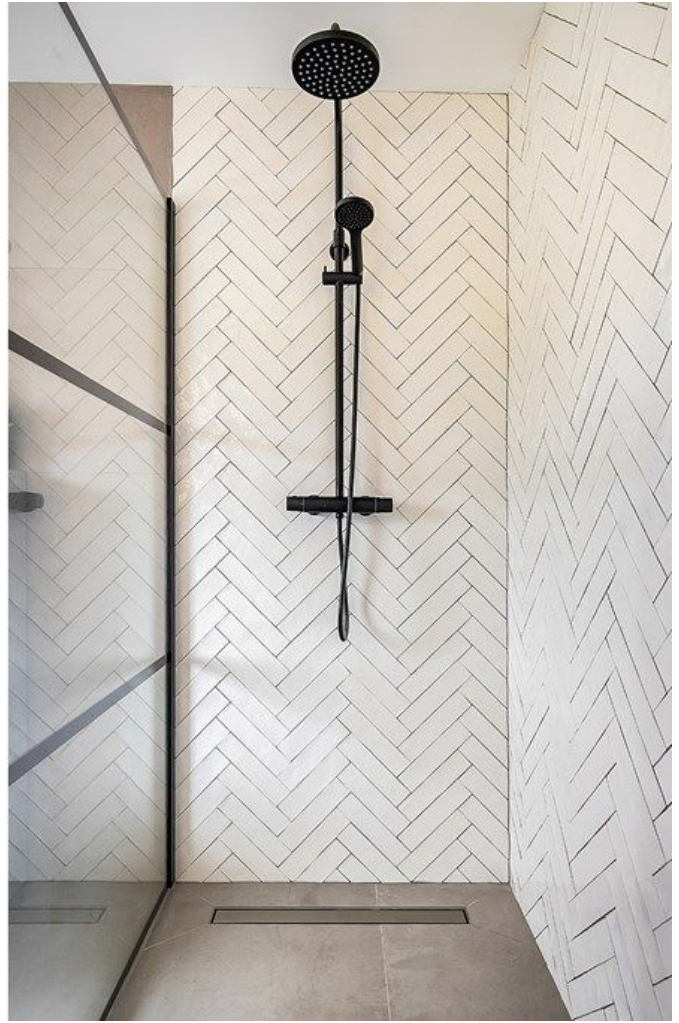








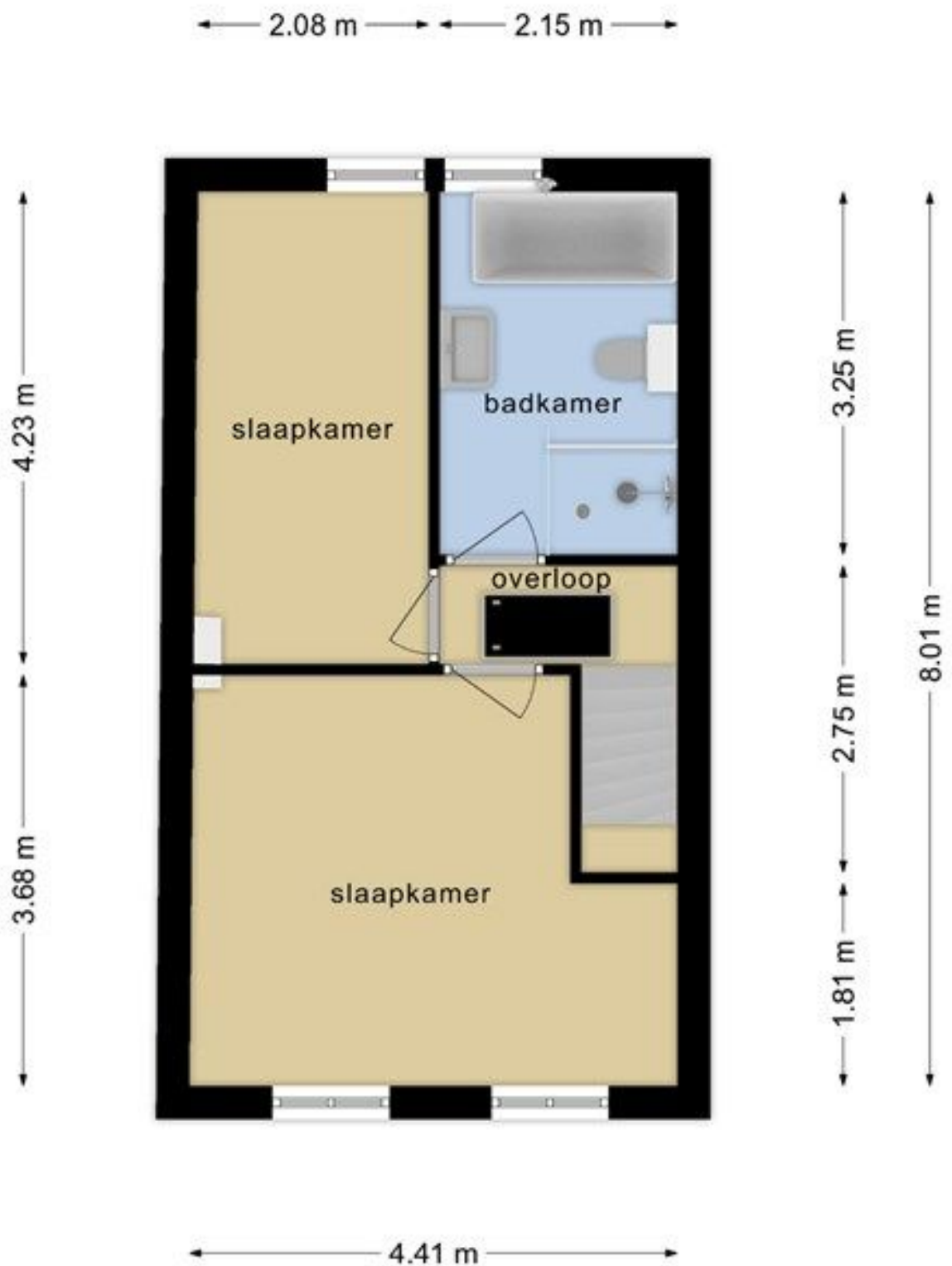




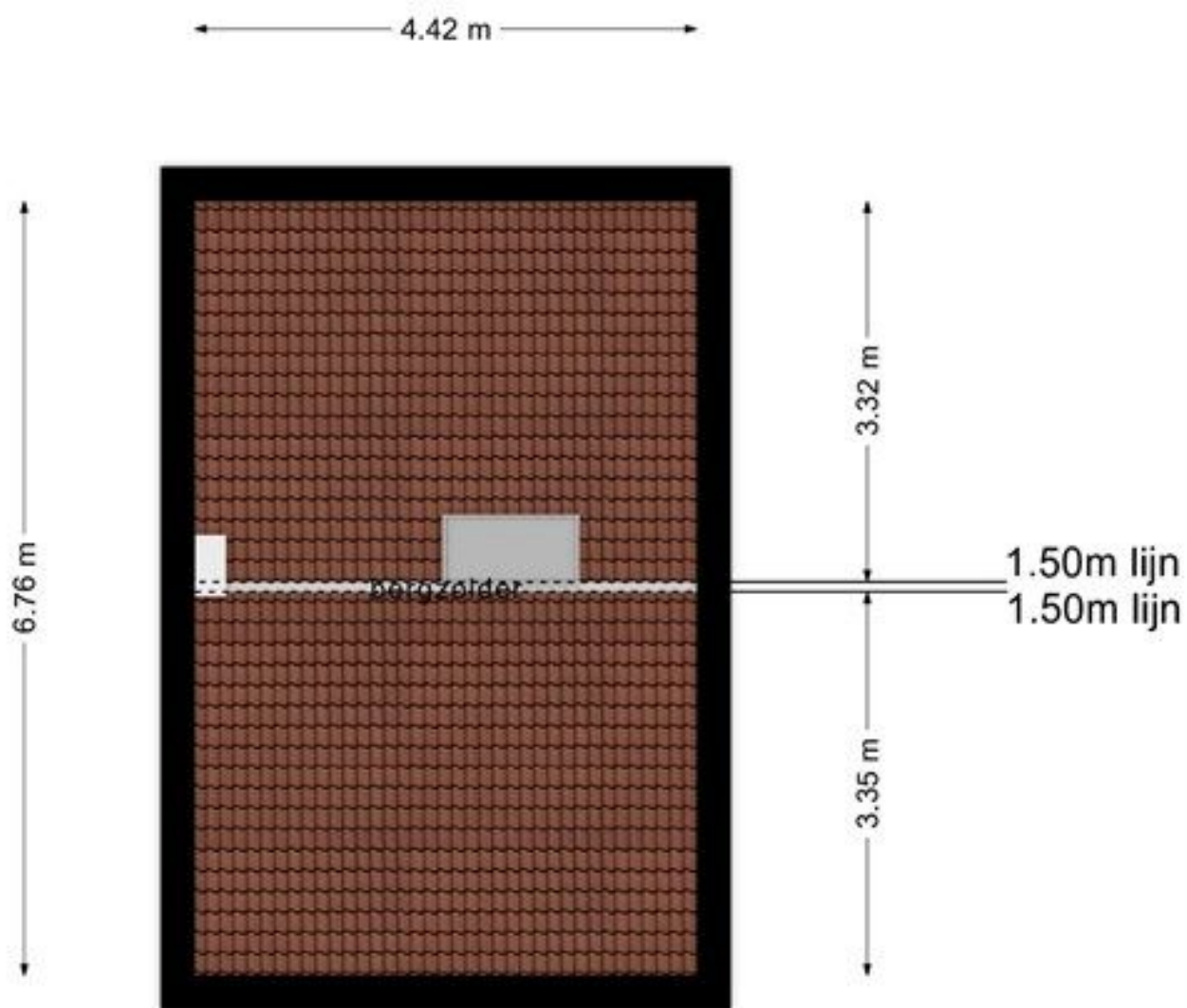




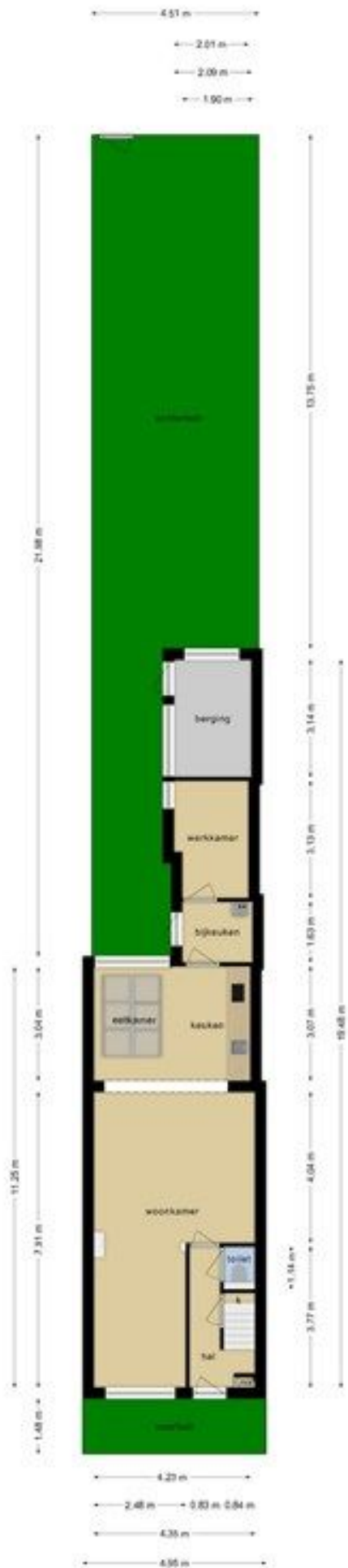
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**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.





## Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht
Adres	Haagweg 163
Postcode	4812 XC
Plaats	Breda
Land	Nederland
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1901
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m <sup>2</sup> )	93
Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )	159
Inhoud (m <sup>3</sup> )	425
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	A, vervaldatum: 11 dec 2033



## 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 asbestclausule.

*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 waardebepaling.



## 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.



