




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Waterweegbree 221
4823 NE Breda
€ 585.000 k.k.

**Deze woning wordt
aangeboden door:**

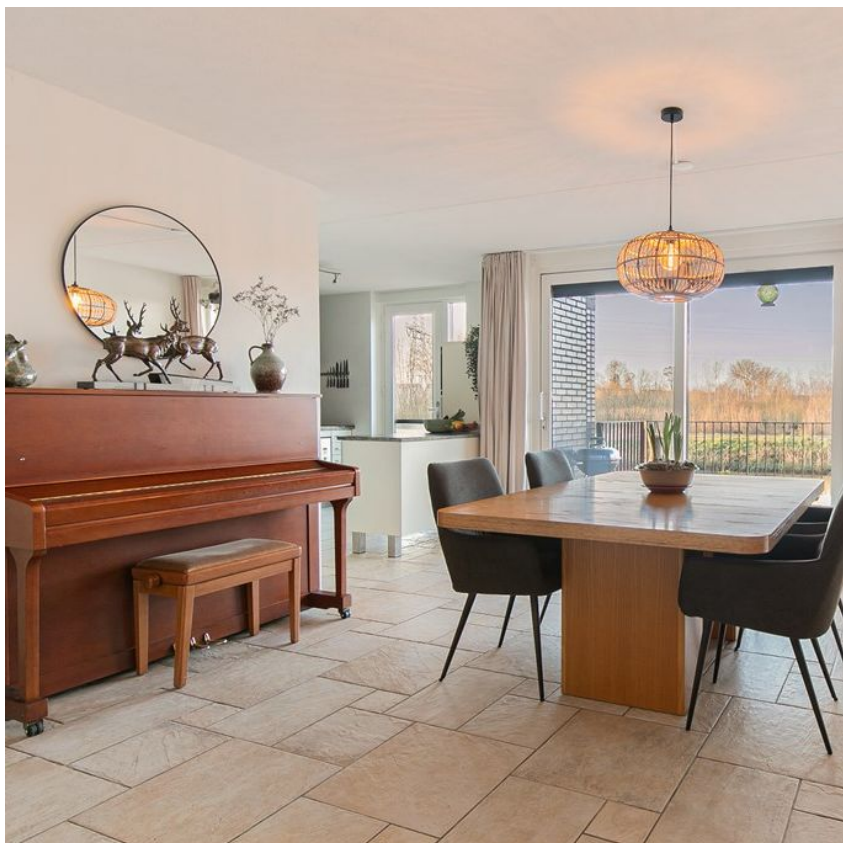
 **De Huizenbemiddelaar
Breda**

Vijfhagen 157
4812 XT Breda

breda@dehuizenbemiddelaar.nl
0762045005

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





Kenmerken Waterweegbree 221



Woonoppervlakte: 173 m²



Inhoud: 629 m³



Bouwjaar: 2003



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 585.000 k.k.



Omschrijving Waterweegbree 221

Ontdek deze royale woning met garage, vrij uitzicht en een heerlijk balkon op het zuiden, gelegen aan het water!

Het woonhuis heeft een zeer prettig karakter met een overzichtelijke rustig gelegen tuin aan de voorzijde. De aanblik van de woning is al heel erg uitnodigend en je komt echt ergens aan, de woning omarmt en de tuin nodigt direct uit tot ontdekking; Goed op de zon, heerlijke plekjes om te kunnen ontspannen en bovenal...rust en gelegen binnen een autoluwe straat op een steenworp afstand van het winkelhart met de dagelijkse voorzieningen. De eigen oprit biedt tevens ruimte voor het plaatsen van twee voertuigen. Daarnaast kan je de auto ook parkeren in de inpandige garage, maar wil je een hobbyruimte of een beroep aan huis uitoefenen? Geen probleem want deze garage biedt een diversiteit aan mogelijkheden.

Enmaal binnengekomen valt direct het adembenemende uitzicht op, echt een WOW factor en zeker voor natuurliefhebbers een plus! Door de speelse indeling tref je op de begane grond een eetkamer met open keuken, terwijl op de eerste verdieping nog een ruime woonkamer is gelegen. Verder telt de woning maar liefst 4 slaapkamers en een ruime badkamer met ligbad. Alle vertrekken zijn royaal qua formaat met veel lichtinval en voldoende bergingscapaciteit. Heel fijn is tevens het dakterras, het ruime washok en de twee aparte toiletten. Zeker voor grotere gezinnen een heel fijn huis welke zich ook leent voor het verbouwen naar een levensloopbestendige woning of grotere leef keuken met eiland.

Kortom; een zeer aantrekkelijk woonhuis op een heerlijke locatie dichtbij alle voorzieningen die het mooie Breda ons biedt, welke in de basis prima onderhouden is.



Omschrijving Waterweegbree 221

OMGEVING

De woning is gelegen in de woonwijk "Kroeten". Deze woonwijk is een van de jongste wijken in de Haagse Beemden. In de directe omgeving bevinden zich het Haagse Beemdenbos en de recreatieplas "De Asterdplas". Daarnaast zijn er op korte afstand diverse (basis)scholen gelegen, het Medisch Centrum Kroeten, diverse speelplaatsen, sportvelden en sportclubs en een winkelcentrum Heksenwiel en winkelcentrum de Berg. Via de rondweg is er een goede ontsluiting en aansluiting op de A16 richting Rotterdam en Antwerpen. Verder ligt het NS-station Breda-Prinsenbeek, met verbindingen richting Rotterdam en Antwerpen op ca. 10 minuten fietsafstand en is er op korte afstand een busverbinding.

De woning ligt aan een beschermd natuurgebied, welke je via het loopbruggetje halverwege de straat bereikt. Via de dijk loop je zo het natuurgebied in en loop je het polderlandschap tegemoet. Hier waan je je direct in de rust van de natuur.

INDELING

VOORTUIN

De voortuin is geheel omheind en voorzien van bestrating, een border met vaste planten en een waterkraan. De oprit biedt tevens ruimte voor het stallen van twee auto's.

De voortuin is een aangename plek om van het ochtendzonnetje te genieten of om wat verkoeling op te zoeken op warme dagen en geeft een gezellige inkom aan het huis.

BEGANE GROND

De ruime hal geeft toegang tot het toilet, de eetkamer met open keuken en de meterkast.

Hier is genoeg ruimte voor het netjes opbergen van jassen, tassen en schoenen en zelfs een kinderwagen kan je hier met gemak kwijt.

De toiletruimte is deels betegeld en voorzien van een closet en een fonteintje.

Eenmaal in de eetkamer valt direct de fijne lichtinval op, samen met een fraaie uitzicht over het water en het natuurgebied. De vloer is afgewerkt met natuurstenen vloertegels met vloerverwarming. De raampartij met grote schuifpui, zorgt niet alleen voor de lichtinval maar biedt ook een prachtig zicht op het water, waardoor de eetkamer een heerlijke plek is om te genieten van de omgeving.



Omschrijving Waterweegbree 221

Toegankelijk via de schuifpui, biedt het heerlijke balkon een welkome uitbreiding van de leefruimte. Gelegen op het zuiden, vormt dit balkon een ideale plek om te genieten van de buitenlucht en het mooie uitzicht over het water. Het natuurgebied heeft in ieder seizoen zijn charme, met veel flora en fauna (diverse vogelsoorten). Geniet hier van de prachtige zonsondergangen en heerlijke lange zomeravonden.

De nabijheid van de keuken maakt het tevens een gezellige en praktische plek om te vertoeven, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overvloeien.

De open keuken is voorzien van diverse onder- /bovenkasten en lades en is uitgerust met een inductiekookplaat, rvs afzuigkap, koelkast, combioven, oven en een vaatwasser. Tevens biedt het losse keukenmeubel extra ruimte in de keuken.

Door middel van een loopdeur is de bijkeuken/berging te bereiken.

De bijkeuken/berging is een praktische ruimte en biedt veel opbergmogelijkheden. Ook is het mogelijk om deze ruimte bij de keuken te trekken om een extra ruime keuken te creëren. Vanuit deze ruimte is de inpandige garage toegankelijk.

GARAGE

Via de oprit en de bijkeuken is deze ruime garage te betreden. De garage is voorzien van elektra.

1E VERDIEPING

Via de open trap in de woonkamer is de eerste verdieping te bereiken.

De overloop biedt toegang tot de woonkamer, badkamer, slaapkamer en een separaat toilet.

De lichte en royale woonkamer met veel raampartijen is voorzien van een laminaatvloer.

De woonkamer heeft wederom een prachtig en vrij uitzicht.

In de woonkamer is ook een handige vaste trapkast die extra bergruimte biedt.

De badkamer is ruim en compleet uitgerust met een heerlijk ligbad, inloopdouche en een wastafel. De ruimte is geheel betegeld.

De slaapkamer op deze verdieping is royaal en voorzien van een laminaatvloer.

De grote schuiframen bieden veel lichtinval en zijn tevens ideaal voor het verhuizen van spullen naar boven.



Omschrijving Waterweegbree 221

2E VERDIEPING

De overloop op deze verdieping biedt toegang tot 3 slaapkamers, een wasruimte en een dakterras.

Alle slaapkamers zijn licht en ruim van afmeting en beschikken allen over een laminaatvloer.

Het uitzicht over het natuurgebied wordt naarmate je hoger in de woning komt alleen maar mooier.

De grote wasruimte heeft een aansluiting voor wasmachine en droger. Tevens is hier de mechanische ventilatie unit geplaatst. De wasruimte biedt daarnaast extra bergingsmogelijkheden.

Het dakterras is een fijne plek om de was buiten te kunnen laten drogen of om in alle rust buiten te kunnen genieten.

BIJZONDERHEDEN

- Zeer ruime moderne tussenwoning met inpandige garage
- De woning beschikt over Energielabel A, zeer zuinig
- De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met dubbel glas
- Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en een mooie eetkamer met fraai uitzicht
- Ruime woonkamer met prachtig uitzicht
- 4 royale slaapkamers
- Compleet ingerichte badkamer
- Royale inpandige garage
- Vrij uitzicht, met weinig tuinonderhoud
- Zonnig balkon gelegen op het zuiden, een dakterras en een royale voortuin met oprit.

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



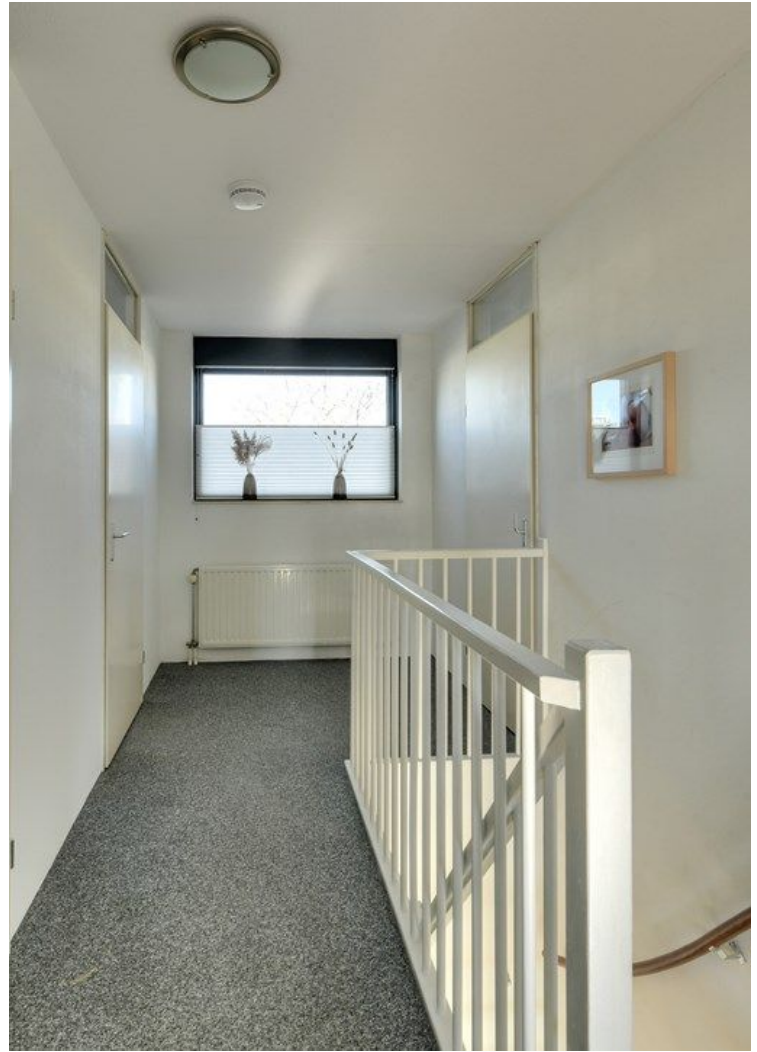
Waterweegbree 221 in beeld







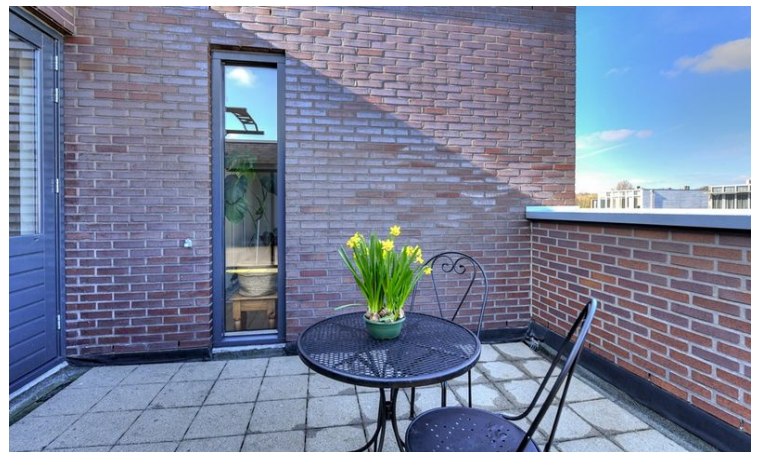
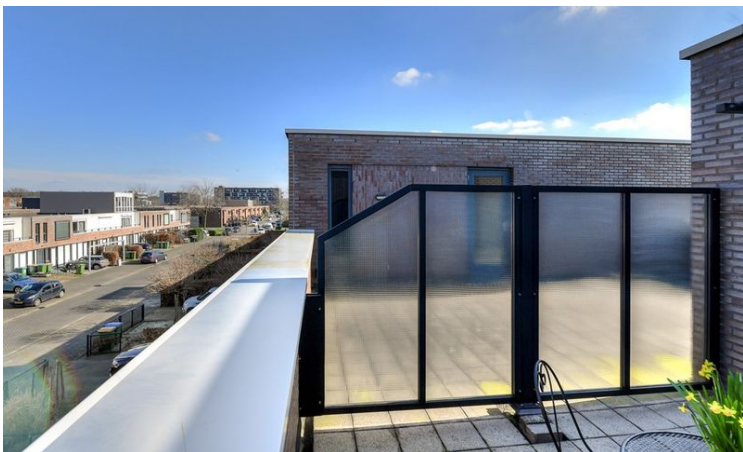










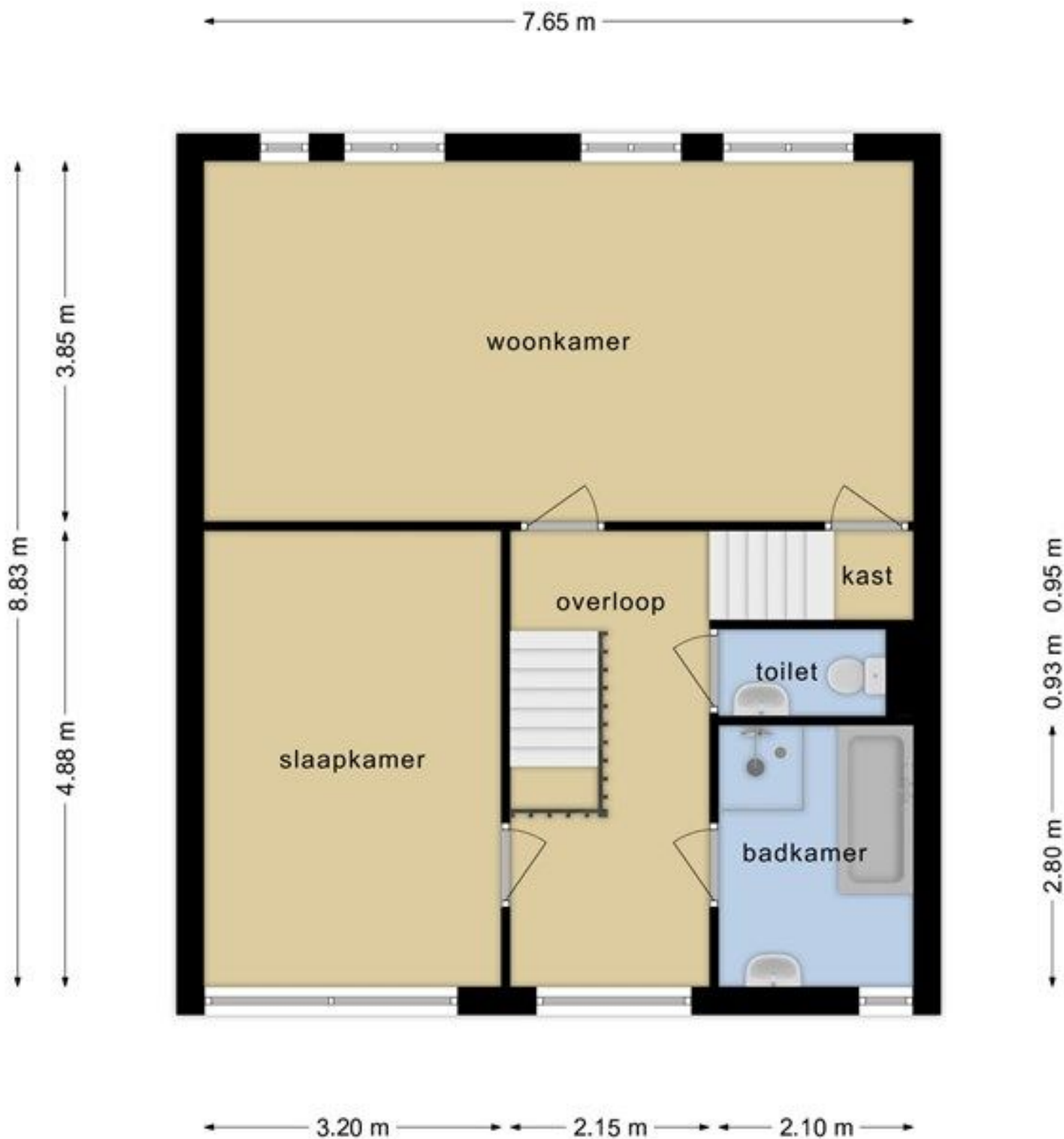




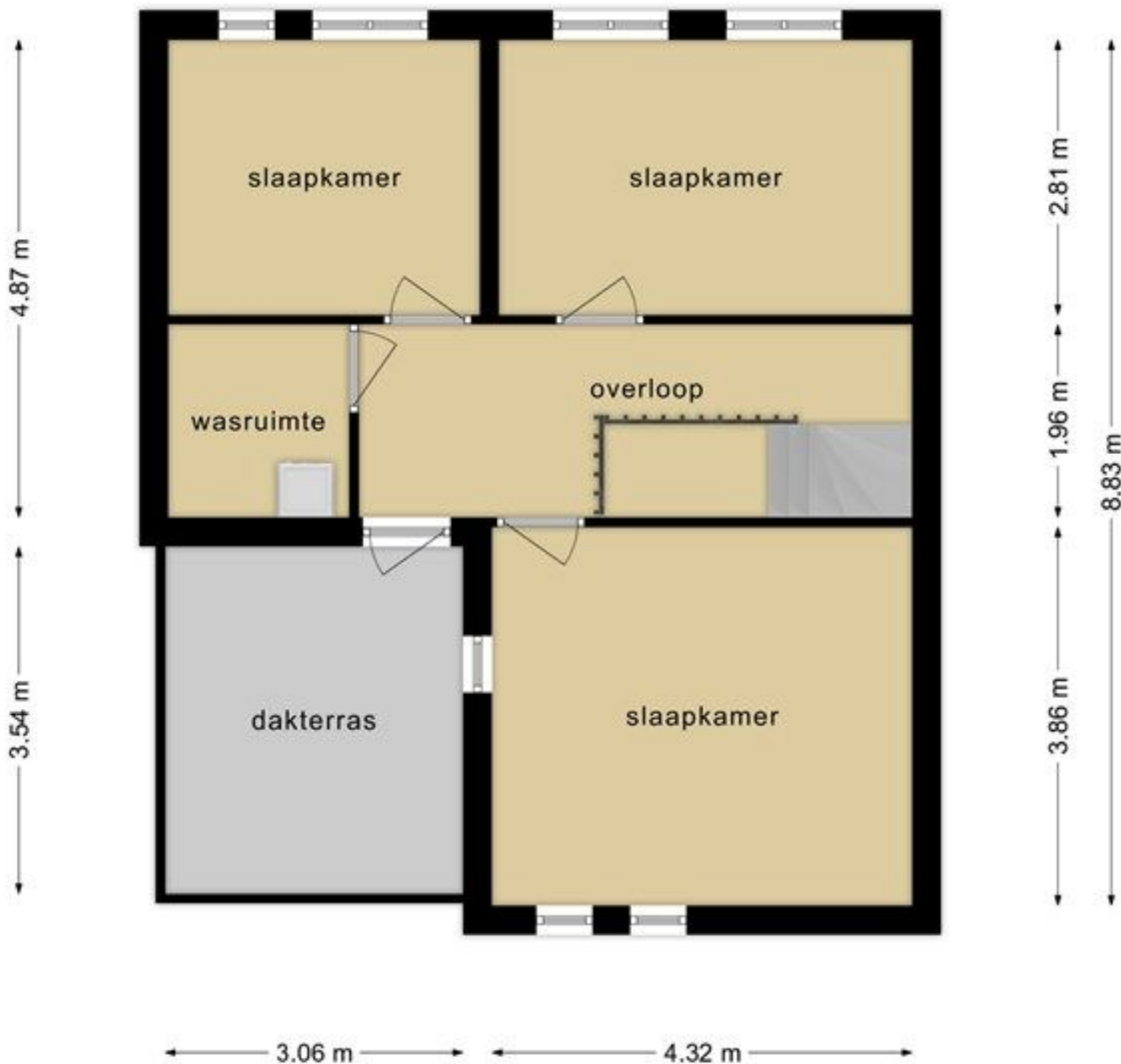
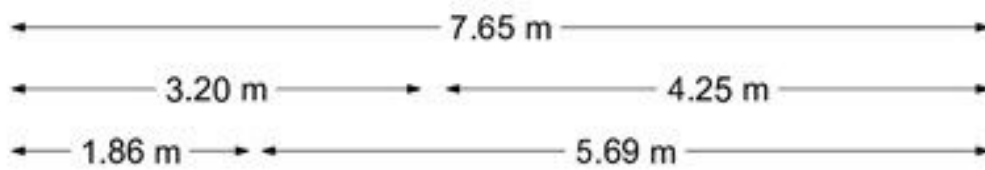




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



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	beschikbaar
Adres	Waterweegbree 221
Postcode	4823 NE
Plaats	Breda
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2003
Inhoud (m ³)	629
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	A, vervaldatum: 30 dec 2030



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.

