



Schönbergstraat 8  
Breda



# GAAT U ER MAAR EENS GOED VOOR ZITTEN!

Deze woningbrochure is voor u. Gaat u er maar eens goed voor zitten en blader door deze met zorg samengestelde woningbrochure heen.



## Eerst even voorstellen.

Wij zijn Zuyderleven Makelaars.  
Een team van enthousiaste adviseurs en specialisten.

Ons kantoor is al ruim 25 jaar actief in de makelaardij.  
Hierdoor kennen wij de Bredase woningmarkt (en omgeving) op ons duimpje.  
Onze kennis en ervaring gebruiken wij graag om u een handje te helpen bij het aan en/of verkopen van uw woning.  
Wij gaan enkel en alleen voor het beste resultaat. Doormiddel van het inzetten van ons netwerk, de juiste kanalen te benutten en een gezonde portie winnaarsmentaliteit voorzien wij onze klanten van een 5-sterren dienstverlening.

Daarnaast heeft Zuyderleven nog meer specialismen in huis, waaronder: hypotheken, verzekeringen, pensioenen en corporate finance.  
Een "one stop shop" zo gezegd. Dat maakt van ons veelzijdig adviseur en partner bij al uw vraagstukken.

Wij wensen u veel lees en kijkplezier en bij vragen vernemen wij dat graag!

# VOORWAARDEN

## VERANTWOORDING

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging: Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

## DETAILS

Een verkoop komt alleen dan tot stand, wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom e.d.), maar ook over de details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt.

## KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

## UITNODIGING

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

## VOORBEHOUD

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

## GUNNING

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.



# WOONHUIS

Bijzonderheden:

- De woning is met recht instapklaar te noemen!
- De woning is smaakvol gerenoveerd en zeer goed onderhouden;
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming (de badkamer ook);
- De opbouw/uitbreiding van de 1e verdieping is in 2018 gerealiseerd;
- De moderne badkamer is voorzien van alle luxe, sanitair van Hotbath;
- De gehele woning is voorzien van glad stucwerk en een hoogwaardig afwerkingsniveau;
- De woning beschikt over een garage;
- De woning is voorzien van HR++ beglazing;
- De woning beschikt over energielabel A.

## KENMERKEN WONING

**WOONOPPERVLAKTE**

114 m<sup>2</sup>

**INHOUD**

404 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**

1988

**KAMERS**

5

**SLAAPKAMERS**

4







Op toplocatie (verscholen achter de Baronielaan), tussen de zeer gewilde wijken Ruitersbosch en het Ginneken gelegen, deze instapklare woning met gebruik van hoogwaardige materialen (afgelopen jaren gerenoveerd en uitgebouwd) heeft een ruime achtertuin, balkon aan de voorzijde, garage en een achterom. De woning beschikt o.a. over een lichte woonkamer, een open keuken met kookeiland, 4 ruime slaapkamers, moderne badkamer, 2 toiletten en een wasruimte.

Het gezellig Ginnekenmarktje is binnen 10 minuten loopafstand te bereiken en het centrum van Breda binnen 5 fietsminuten!

In de directe nabijheid bevinden zich verschillende onderwijsinstellingen, speelvoorzieningen, sportverenigingen en diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. De directe in- en uitvalswegen zijn eveneens goed bereikbaar.

#### Indeling

##### Begane grond:

- Hal-/entree (ca. 1.52 x 1.07m), vanuit de hal toegang tot toilet I, open keuken en woonkamer.
  - Toilet I (ca. 1.52m x 0.90m) voorzien van een zwevend toilet en fonteintje.
  - Woonkamer (ca. 4.83m x 4.30m) voorzien van parketvloer met eikenhouten toplaag, plafondspots, garderobe nis, trapopgang naar de 1e verdieping en openslaande deur naar de achtertuin.
  - Open keuken (ca. 2.80m x 2.80m) met dezelfde eikenhouten vloerafwerking, o.a. kookeiland met granieten werkblad, 5-pits kookplaat (gas), rvs afzuigkap, spoelbak, Quooker, combi-oven, koelkast, vaatwasser en plafondspots.
  - Eetkamer (ca. 3.00 x 2.80m), gelegen aan de voorzijde in directe verbinding met de open keuken.
- De gehele begane grond is van vloerverwarming voor optimaal wooncomfort.

##### Eerste verdieping:

- Overloop (ca. 3.81m x 1.00m) met toegang tot slaapkamer I en II, de badkamer, toilet II (separaat) en vaste trap naar de 2e verdieping.
- Slaapkamer I voorzijde (ca. 4.83 x 3.27/2.68m), strakke afwerking en voorzien van wandlampen.
- Slaapkamer II achterzijde (ca. 5.80m x 2.68m) strak afgewerkt en toegang tot het frans balkon.
- Moderne badkamer (ca. 2.48m x 2.05m) met wastafel in meubel, verwarmde spiegel, ruime inlooptdouche met hand- en regendouche, designradiator en is voorzien van vloerverwarming. Sanitair is van het A-merk Hotbath.

##### Tweede verdieping:

- Overloop (ca. 1.98m x 1.00m), met toegang tot slaapkamer III en IV en de wasruimte.
- Slaapkamer III (ca. 5.27 m x 2.81m) royale kamer met strakke afwerking.
- Slaapkamer IV voorzijde (ca. 2.71m x 1.61m) met idem strakke afwerking en biedt direct toegang tot het balkon, gesitueerd op het westen.
- Wasruimte (ca. 1.94m x 1.75m) zeer praktisch, voorzien van aansluitingen t.b.v. wasapparaat. Tevens is hier de opstelplaats voor de HR combiketel (Nefit Topline, 2012) te vinden.

##### Tuin:

- De ruime achtertuin (ca. 11.42m x 5.04m) met terras aan de woning, aangelegd met moderne tegels, diverse beplanting, achterom, verder voorzien van elektra en een fraai lichtplan. Gesitueerd op het zuidoosten.
- Garage (ca. 4.95m x 2.89m) is voorzien van elektra, verlichting en beschikt over een elektrische kandeldeur.
- Aan de voorzijde van de woning veel privacy, weinig tot geen passanten. Doorgaans zelfs een parkeerplaats voor de deur, voor één auto. Het is overigens vrij parkeren in de directe omgeving.





**WOONKAMER**







**WOONKAMER**







**EETGEDEELTE**







# KEUKEN







# KEUKEN







# SLAAPKAMER 1







# SLAAPKAMER 2



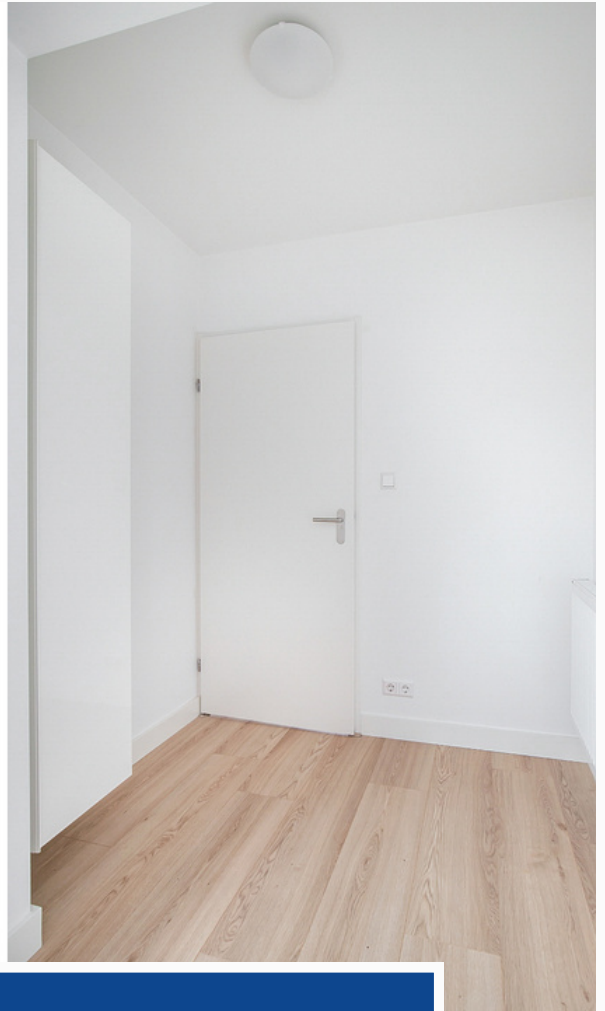




**SLAAPKAMER 3**







**SLAAPKAMER 4**







# BADKAMER







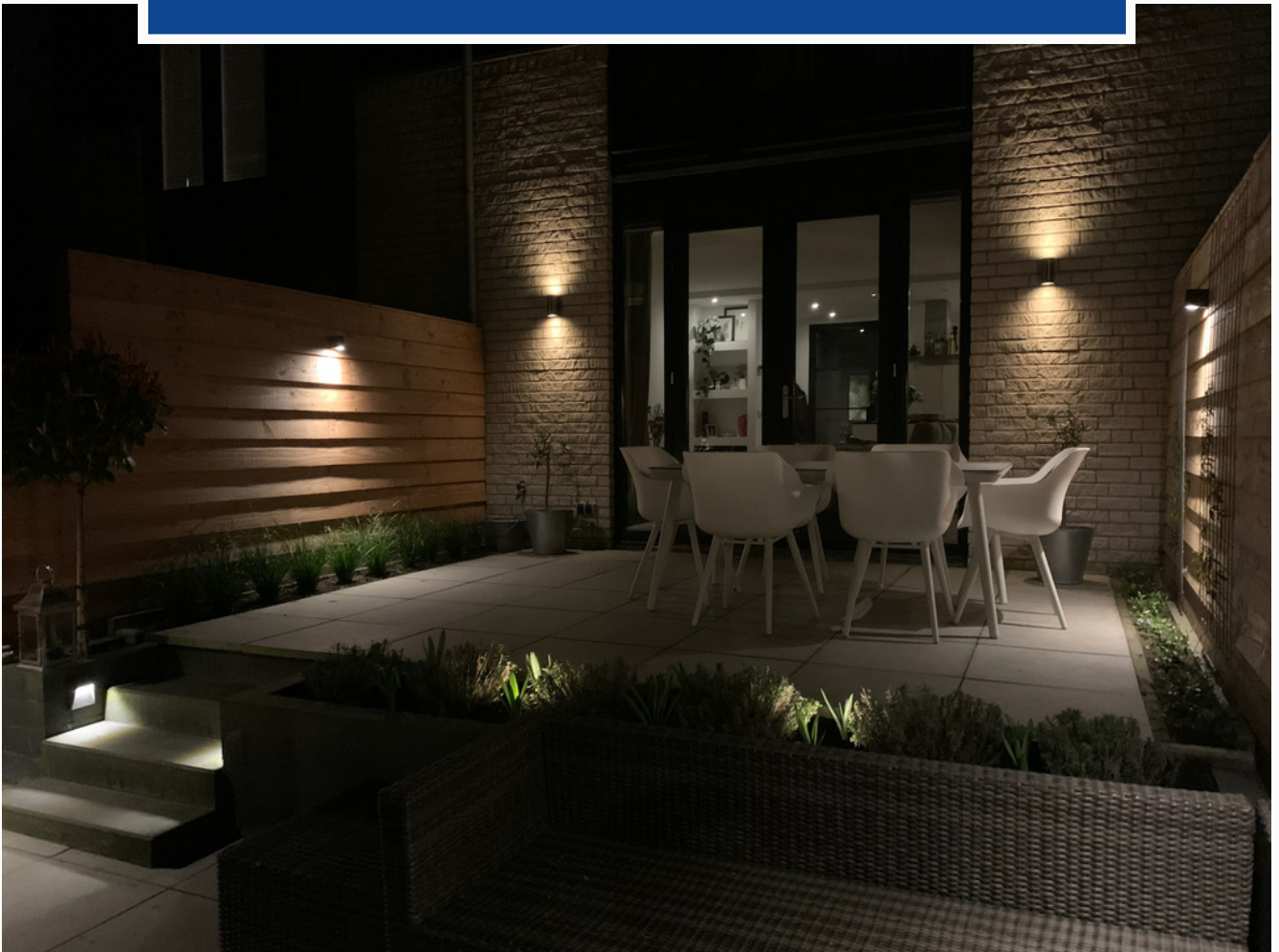
# TUIN







# TUIN





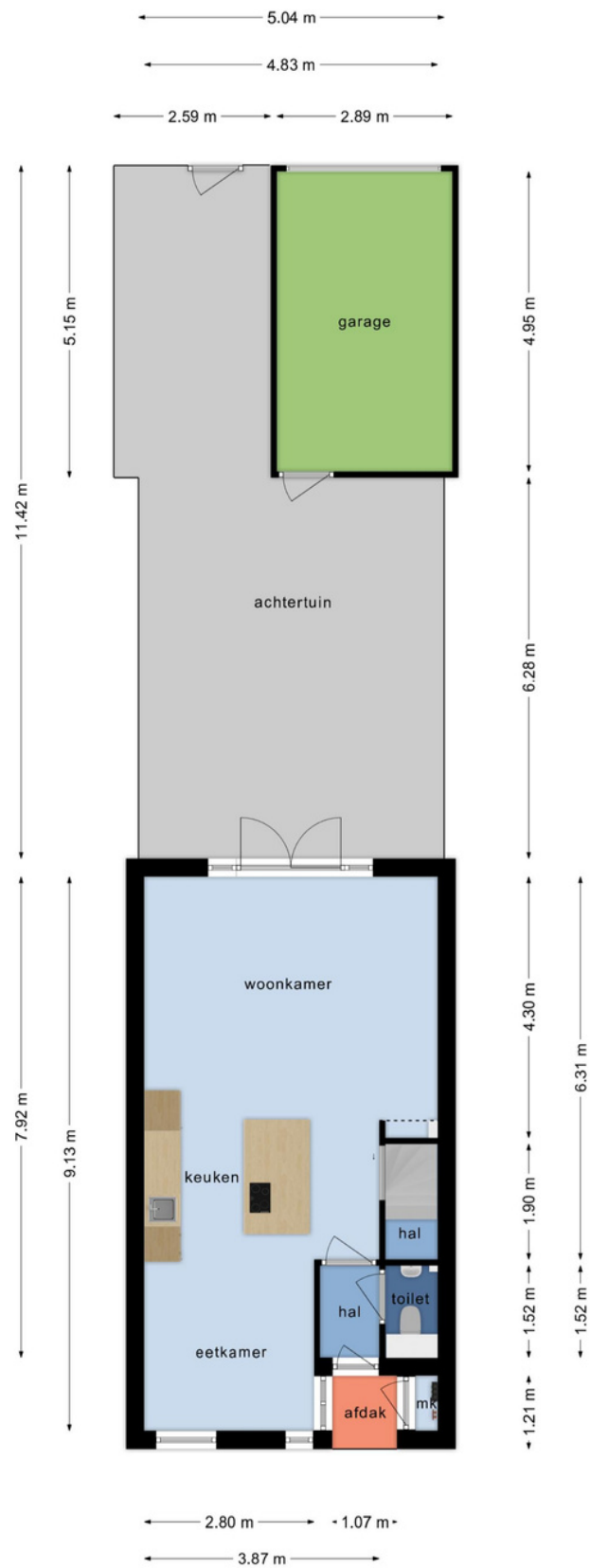


# GARAGE





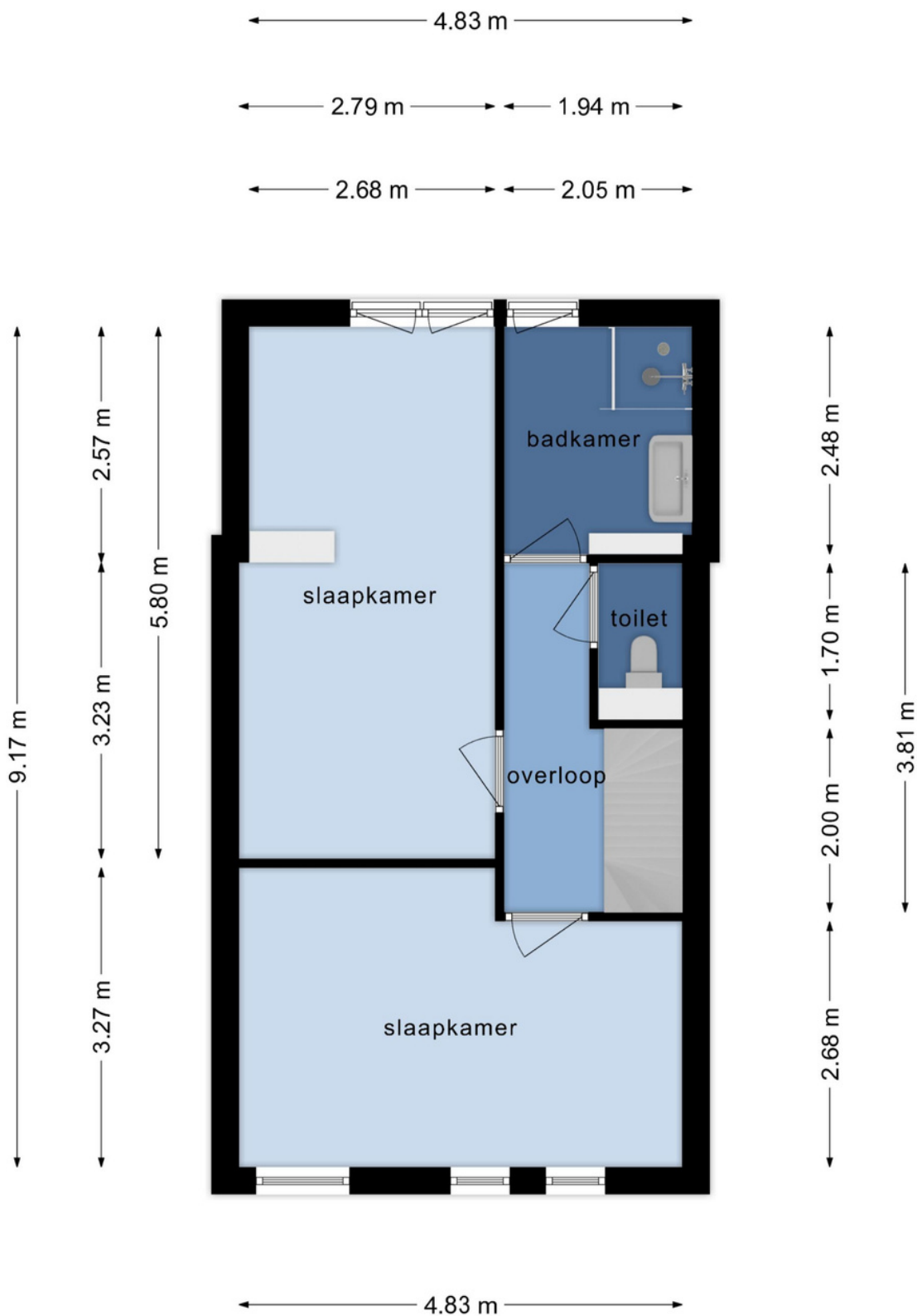
# PLATTEGRONDEN



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



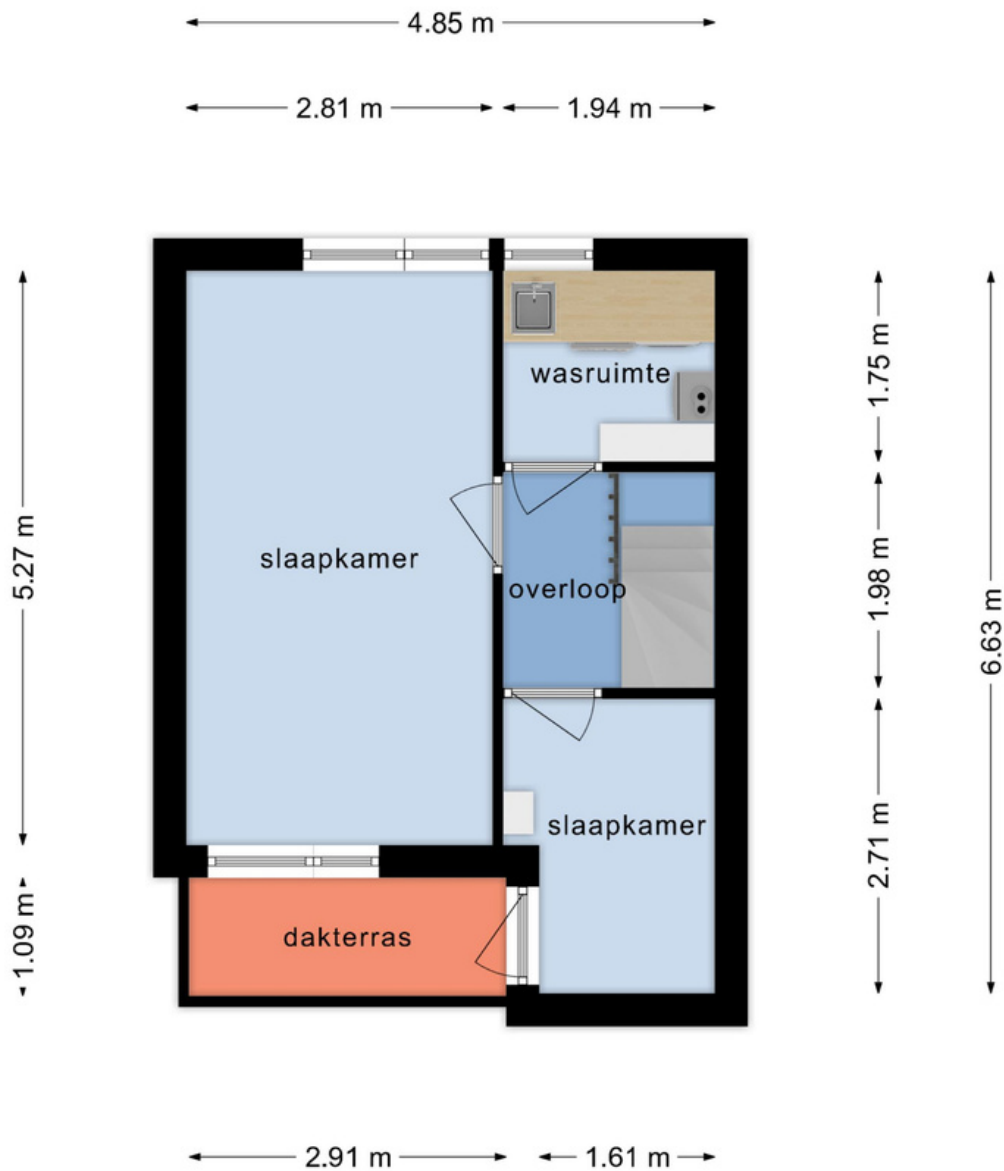
# PLATTEGRONDEN



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



# PLATTEGRONDEN



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





Deze kaart is noordgericht  
**12345**Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Breda  
 Sectie E  
 Perceel 6844



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# FAQ (veel gestelde vragen)

## 1. WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Er mag zelfs met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet echter geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De vraagprijs is de uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERHOGEN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

## 5. MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSPRAAK MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING? OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

**MEER VRAGEN?**

**BEL ONS OF KIJK**

**OP ONZE WEBSITE!**





## ZUYDERLEVEN MAKELAARS

### Benieuwd naar de waarde van uw woning?

Informeer naar de mogelijkheden voor een gratis waardebepaling!

Niet alleen bij verkoop van een woning, maar ook voor het oversluiten van de hypotheek of de financiering van een verbouwing is het fijn om te weten wat de waarde van uw woning is.



**VOLG ZUYDERLEVEN MAKELAARS**

[facebook.com/zuyderleven](https://facebook.com/zuyderleven)

**Zuyderleven makelaardij**

**Rithmeesterpark 48**

**4838 GZ te Breda**

**076 531 0410**

**makelaardij@zuyderleven.nl**

**www.zuyderleven.nl**

