

DREAM TEAM

MAKELAARS

JOUW SLEUTEL TOT SUCCES



**PIETERNEL KOOMANSSTRAAT 76
4822 WE BREDA**

WORDT DIT JOUW NIEUWE (T)HUIS?

Meer weten over deze woning of wat DREAM TEAM voor jou kan betekenen? Scan dan de QR-Code of bezoek dan onze website www.dreamteammakelaars.nl.



DREAM TEAM

MAKELAARS
JOUW SLEUTEL TOT SUCCES



INHOUD

● Omschrijving	4
● Kenmerken	6
● Foto's	8
● Plattegronden	14
● Over de omgeving	18
● Op de kaart	22
● Over DREAM TEAM	24
● Extra informatie	28



Heb je feedback op onze dienstverlening? We horen het graag van je, zodat we ons kunnen blijven verbeteren. Scan de QR-code of bezoek www.dreamteammakelaars.nl





WONEN AAN DE PIETERNEL KOOMANSSTRAAT 76

INSTAPKLARE MAISONNETTE MET DAKTERRAS ÉN BALKON

Welkom aan de Pieterneel Koomansstraat 76 in de geliefde wijk Kesteren! Deze instapklare maisonnette van circa 72 m² combineert comfort, licht en twee fijne buitenruimtes. Met een nieuwe keuken (2022), een vernieuwde badkamer (2025), energielabel A en een dakterras op het zuidwesten is dit de ideale woning voor starters en jonge gezinnen.

HOOGTEPUNTEN

- 72 m² woonoppervlakte
- 2 ruime slaapkamers
- Moderne keuken (2022) en badkamer (2025)
- Veel lichtinval
- Balkon én terras: buitenruimte aan beide zijden
- Energielabel A

SFEER & LEEFSTYLE

De woning heeft een lichte en rustige uitstraling dankzij de grote raampartijen en de neutrale afwerking. De open woonkamer en keuken zorgen voor een prettige, sociale leefruimte waar comfort en gezelligheid samenkomen. De moderne keuken en verzorgde afwerking geven het geheel een instapklaar karakter. Een fijne plek voor starters of jonge gezinnen die praktisch en ontspannen willen wonen.



INDELING

BEGANE GROND

Via de entree bereik je de hal met toilet, bergkast en trapopgang.

De lichte woonkamer valt direct op door de grote raampartijen, waardoor er een prettige en open sfeer ontstaat. De open keuken (2022) sluit naadloos aan op de leefruimte en is modern uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur. Hierdoor ontstaat een fijne plek waar koken en samenzijn perfect samenkomen.

EERSTE VERDIEPING

Op de verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Dankzij de praktische indeling zijn beide kamers goed te gebruiken als slaap-, kinder- of werkkamer. De badkamer is in 2025 vernieuwd en modern afgewerkt. Hier beschik je over een frisse, eigentijdse ruimte waar comfort centraal staat.

BUITENRUIMTES

Deze woning beschikt over maar liefst twee buitenruimtes.

Het ruime dakterras op het zuidwesten biedt veel privacy en is een heerlijke plek om in de middag en avond van de zon te genieten. Perfect voor een barbecue of een ontspannen zomeravond.

Aan de andere zijde bevindt zich een balkon op het noordwesten, ideaal voor een kop koffie in de namiddagzon. Daarnaast is er een externe berging aanwezig.

KENMERKEN

OVERDRACHT

Vraag	€ 300.000,- k.k.
Elektra	€ 54,-
Stadserwarming	€ 85,23
Water	€ 15,-
VvE-kosten	€ 57,97
Aanvaarding	In overleg

BOUW

Type	Maisonnette
Soort	Bestaande bouw
Bouwjaar	1985
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Plat dak

OPPERVLAKTES

Gebruiksoppervlakte	72 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m ²
Inhoud	238 m ³
Extern	4 m ³

Voor meer informatie:
Scan de QR-code of bezoek www.dreamteammakelaars.nl



BUITENVOORZIENING

Type

Balkon

Oppervlak

4 m³

Oriëntering

Noord-West

Type

Terras

Oppervlak

9 m³

Oriëntering

Zuid-West

ENERGIE

Energie label

A

UITRUSTING

Glasvezel

Ja

Tuin

Ja

Internet

Ja

Schuur/berging

Ja

INDELING

Verdiepingen

2

Kamers

3

Waarvan slaapkamers

2

Prijs: € 300.000,- k.k.



ENTREE

Via de eigen voordeur bereik je de hal, die direct een verzorgde en nette indruk geeft. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast en de entree tot de woonkamer.

De entree vormt een prettige binnenkomer en geeft direct toegang tot de lichte leefruimte. Een praktische en overzichtelijke start van de woning, waarbij functionaliteit en comfort samenkomen.

WOONKAMER

De woonkamer is een heerlijke, lichte leefruimte dankzij de grote raampartijen aan beide zijden. Het daglicht stroomt rijklijk naar binnen en zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel.

De indeling biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel. De open verbinding met de keuken maakt dit dé plek waar wonen, koken en samen zijn moeiteloos samenkomen.





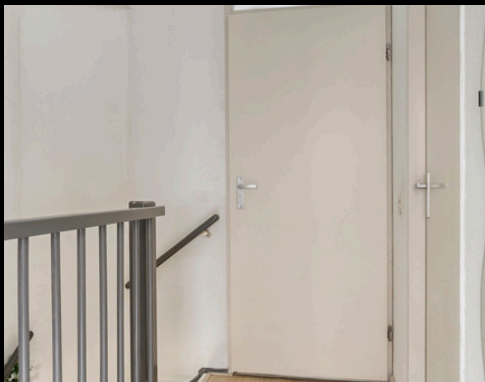
KEUKEN

De moderne keuken is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd in een stijlvolle, tijdloze kleurstelling. De praktische opstelling zorgt ervoor dat alles binnen handbereik is.

Voorzien van diverse inbouwapparatuur biedt deze keuken optimaal comfort voor zowel dagelijkse maaltijden als gezellige avonden met vrienden of familie. Een fijne, centrale plek in huis waar functionaliteit en sfeer samenkomen.

SLAAPKAMERS

Op de verdieping bevinden zich twee ruime en prettig ingedeelde slaapkamers. Beide kamers profiteren van veel natuurlijke lichtinval en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kast en eventueel een werkplek.





BADKAMER

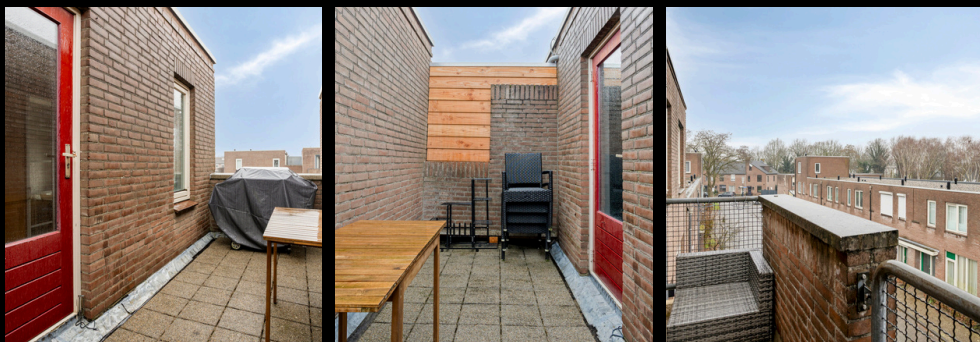
De badkamer is in 2025 vernieuwd en modern afgewerkt in een warme, eigentijdse stijl. De ruime inloopdouche met regendouche zorgt voor een comfortabel wellnessgevoel.

De brede wastafel biedt extra gemak in de ochtendspits, terwijl de verzorgde afwerking het geheel een luxe uitstraling geeft. Instapklaar en volledig up-to-date.

DAKTERRAS & BALKON

Deze maisonnette beschikt over twee fijne buitenruimtes. Het ruime dakterras op het zuidwesten biedt veel privacy en is een heerlijke plek om tot in de avond van de zon te genieten. Ideaal voor een barbecue of een ontspannen zomeravond.

Aan de andere zijde bevindt zich het balkon op het noordwesten. Perfect voor een kop koffie in de namiddagzon. Buitenleven op elk moment van de dag.

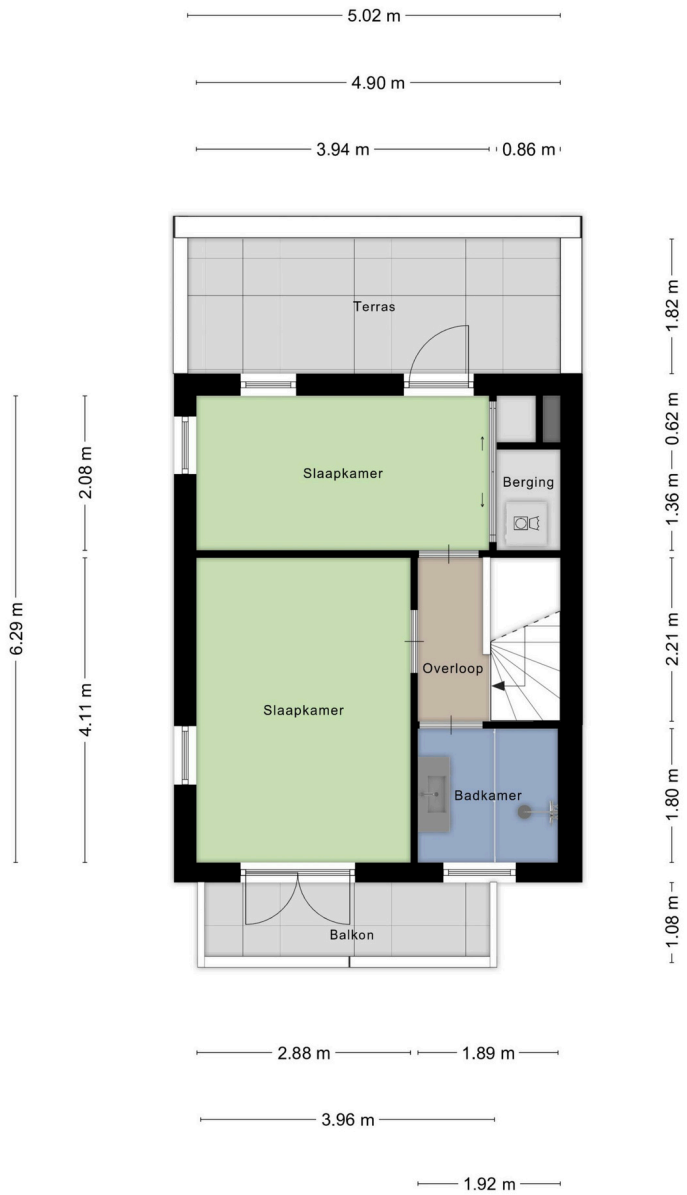


PLATTEGROND 1



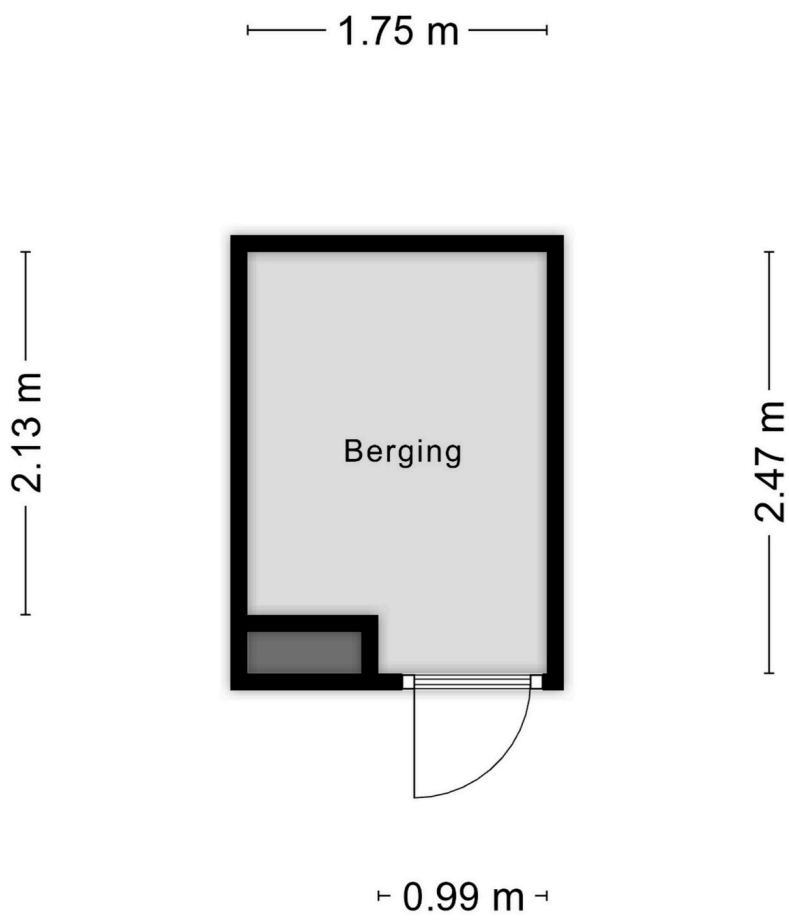
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND 2



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

PLATTEGROND 3



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

DREAM TEAM

MAKELAARS
JOUW SLEUTEL TOT SUCCES

- **Elke bezichtiging telt**

Geen gehaaste rondleiding, maar tijd en aandacht voor elke potentiële koper.

- **Samen hetzelfde belang**

Door onze aanpak profiteren wij pas na een succesvolle (ver)koop.

- **Meer dan 30 jaar ervaring**

Met meer dan 30 jaar commerciële ervaring weten we hoe je het beste resultaat behaalt.



BREDA

Breda is een gezellige, bourgondische stad met een warme sfeer, opgebouwd uit wijken zoals het Ginneken, Princenhage, Haagse Beemden, Heusdenhout, IJpelaar en Boeimeer.

De historische binnenstad met de Grote Kerk en de oude haven vormt het kloppende hart. Rondom vind je groene, rustige wijken zoals Ginneken en Boeimeer die een dorps gevoel geven. Drukkere, diverse buurten zoals Haagse Beemden en Hoge Vucht brengen juist levendigheid en cultuur. Door de combinatie van studenten, sfeervolle wijken en veel horeca voelt Breda energiek en gastvrij.



INWONERS

188.779



LEEFTIJD

42.0 JAAR



MAN / VROUW

49% / 51%



HORECA

583



NATUUR

40%



SCHOLEN

55



JAAR OUD

SINDS 1252





OVER DE OMGEVING

KESTEREN: EEN WIJK MET SAMENHANG EN KARAKTER

Kesteren is een jonge en dynamische wijk die populair is bij starters en (jonge) gezinnen. De combinatie van betaalbare woningen, goede voorzieningen en een prettige woonomgeving zorgt voor een levendige en toekomstgerichte sfeer.

De wijk kent een diverse bewonersgroep, wat bijdraagt aan een open en betrokken gemeenschap. Buurtactiviteiten, speelvoorzieningen en groen in de directe omgeving versterken het gevoel van samen wonen.

Hier woon je in een omgeving waar burens elkaar kennen en waar kinderen veilig kunnen opgroeien.



INWONERS
3.745



LEEFTIJD
39.7 JAAR



MAN / VROUW
51% / 49%



HORECA
4



NATUUR
49%



SCHOLEN
6



SUPERMARKT
0,6 KM

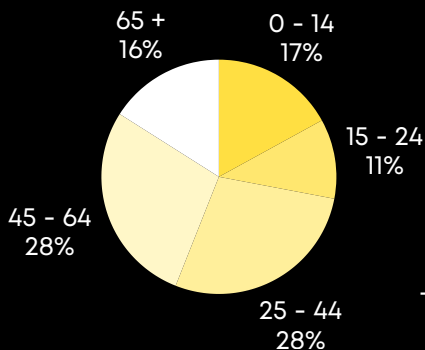


SNELWEG
1,2 KM

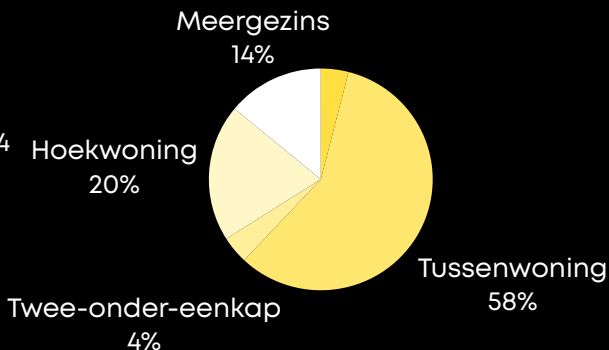


OV
0,5 KM

LEEFTIJDOPBOUW



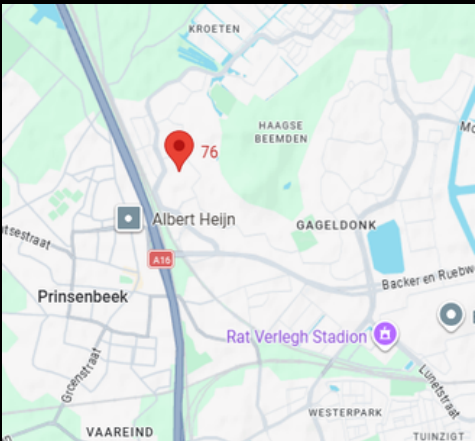
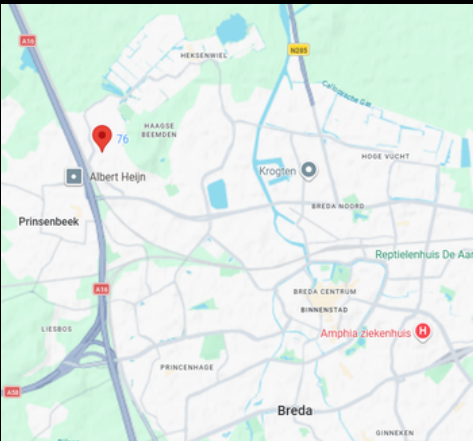
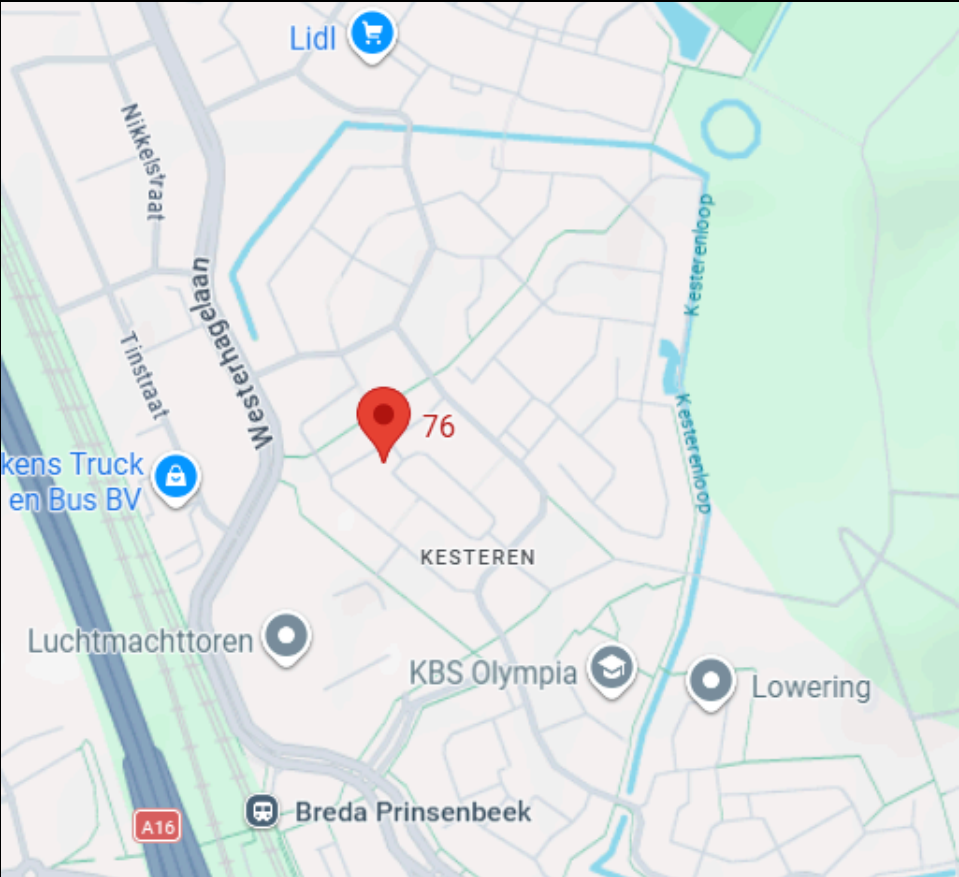
HUIZENSAMENSTELLING



KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART





OVER DREAM TEAM MAKELAARS

DREAM TEAM Makelaars is dé makelaar in Breda die professioneel te werk gaat met persoonlijke aandacht voor jou, om een optimaal resultaat te bereiken.

KOMEN DEZE MAKELAARSTEKSTEN BEKEND VOOR?

“Een huis verkoopt zichzelf”

“Een kwestie van gewoon op Funda zetten”

“Dit is de woning, kijkt u zelf maar even rond”

“Hier heeft u mijn kaartje, ik hoor het wel”



WAT IS ONZE MOTIVATIE?

De afgelopen jaren horen wij meer en meer dat makelaars niet tot het uiterste gaan voor het optimale resultaat. En dat is precies waar onze motivatie vandaan komt. De verkoop van je woning is immers één van de belangrijkste beslissingen van je leven. Daarom wil je geen makelaar die jou ziet als een nummer, maar iemand die oprecht geïnteresseerd is, meedenkt en die stap extra zet.

Wij nemen de tijd voor jou én voor elke bezichtiging. Met persoonlijke aandacht, een professionele aanpak en lokale kennis zorgen we dat jouw woning in de regio Breda de aandacht krijgt die ze verdient. Wij vinden dat we pas mogen meeprofiteren als we voor jou een optimaal verkoopresultaat behalen.

Zo vormen we samen een DREAM TEAM.

WAT KUNNEN WIJ VOOR JE BETEKENEN?



VERKOOP

Je huis verkopen is een grote stap. Wij zorgen voor een strakke presentatie en begeleiden je bij elke bezichtiging en onderhandeling. Zo behaal jij met zekerheid het beste resultaat in Breda & omgeving.



AANKOOP

Je droomhuis vinden én aankopen hoeft geen toeval te zijn. Wij luisteren naar jouw wensen, zoeken actief mee in regio Breda en begeleiden je bij elke stap. Zo zorgen we dat jij met vertrouwen de sleutel in handen krijgt.

ZEKERHEID & VEILIGHEID

Bij ons staat uw vertrouwen voorop. Daarom zijn wij aangesloten bij Vastgoed Nederland en Eerlijk Bieden. Dit betekent dat wij altijd handelen volgens de geldende wet- en regelgeving én de strenge normen die binnen de branche zijn afgesproken.

Onze werkwijze is transparant, zorgvuldig en gericht op eerlijkheid. Je kunt erop rekenen dat iedere stap in het proces, van advies tot afronding, voldoet aan hoge kwaliteits- en integriteitsstandaarden. Zo weet u zeker dat u zaken doet met een betrouwbare partner die uw belangen centraal stelt.



Eerlijk
Bieden

HOE KOOP JE EEN WONING IN 6 STAPPEN?

Wat als deze woning toch je droomwoning niet is of het is je niet gelukt om het winnende bod uit te brengen? In dat geval helpen wij je graag met de zoektocht naar jouw woning.



KENNISMAKING

We starten met een uitgebreid gesprek om jouw woonwensen en budget scherp te krijgen. We leggen helder uit waar je op kunt rekenen.



DE ZOEKTOCHT

Op basis van jouw wensen gaan wij proactief aan de slag. We houden het woningaanbod scherp in de gaten én werken met pre-Funda aanbod.



BEZICHTIGEN

We plannen de bezichtigingen en gaan mee om de woning goed te beoordelen. Na elke ronde nemen we rustig de tijd om alles te evalueren.



EEN BOD UITBRENGEN

Wanneer jij je droomwoning hebt gevonden, bepalen we samen als team de beste biedstrategie.



KOOPOVEREENKOMST

We checken de koopovereenkomst en bespreken alle bijzondere zaken met je.



NAZORG

We begeleiden je richting notaris, controleren de laatste zaken en zijn erbij tot en met de sleuteloverdracht.

EXTRA INFORMATIE

ALGEMENE VOORWAARDEN

De overeenkomst wordt aangegaan op basis van de Vastgoed Nederland-koopakte. Voor de verkoop gelden deze voorwaarden. Door een bod uit te brengen en de koopovereenkomst te sluiten, verklaart men deze voorwaarden te kennen en te aanvaarden. Bij het opstellen van de definitieve koopakte wordt een toelichting voor consumenten verstrekt.

AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande geeft slechts een algemene beschrijving van het object. Een deel van de informatie is afkomstig van derden en aan ons kantoor verstrekt. Hoewel wij deze gegevens met grote zorg hebben verwerkt, kunnen wij niet instaan voor de volledigheid of juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

HYPOTHEEK

Indien gewenst brengen wij je in contact met een gerenommeerde hypotheekadviseur. Voor meer informatie; vraag de makelaar van Dream Team makelaar om toelichting.

LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is niet in deze brochure aanwezig. Bij het uitbrengen van een bod, dient men bekend te zijn met de lijst van zaken. Deze kunt u verkrijgen bij de makelaar van deze woning.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model van Vastgoed Nederland. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

GUNNING

De verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan een door hem of haar gekozen koper. De koop is pas definitief wanneer er overeenstemming is over prijs, oplevering, voorwaarden en roerende zaken, de koopakte is getekend en de wettelijke bedenktijd is verstreken.

MEDEDELINGSPLICHT VERKOPER

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

ONDERZOEKPLICHT KOPER

Deze objectinformatie is niet bedoeld als een volledige opsomming van eventuele gebreken van de woning. De vermelde gegevens zijn afkomstig van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse. Het doel hiervan is de koper zo zorgvuldig mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de mededelingsplicht van de verkoper.

ZEKERHEIDSTELLING

Ter zekerheid van de nakoming van de verplichtingen uit de koopovereenkomst stelt de koper een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom.

BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft een wettelijke bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd bedraagt drie dagen en gaat in om 0.00 uur op de dag volgend op de datum waarop de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan de koper is overhandigd.

Wanneer de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze automatisch verlengd tot de eerstvolgende werkdag. De bedenktijd wordt bovendien zo nodig verlengd zodat er minimaal twee dagen in vallen die geen zaterdag, zondag of feestdag zijn.

Indien de koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgen dat de ontbindingsverklaring de verkoper of diens makelaar vóór het einde van de bedenktijd bereikt.

EXTRA INFORMATIE

DE WET IDENTIFICATIEPLICHT BIJ DIENSTVERLENING

Op grond van deze wet zijn wij verplicht onze opdrachtgevers te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten moeten bovendien aan de koopakte worden toegevoegd.

NOTARISKEUZE

De notaris wordt gekozen door koper en verkopende partij geeft de voorkeur aan een lokale notaris.

ONDERHOUD

De staat van onderhoud en de beoordeling van de bouwkundige staat zijn gebaseerd op visuele inspecties, rekening houdend met de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt nadrukkelijk buiten de reikwijdte van deze brochure en kan deel uitmaken van de onderzoekplicht van de kandidaat-koper(s).

ENERGIELABEL

Vanaf 1 januari 2021 wordt het energielabel voor woningen vastgesteld volgens de NTA 8800-methodiek. Voor de verkoop, overdracht of verhuur van een woning is een geldig energielabel verplicht. Het label wordt opgesteld door een gecertificeerde energieprestatieadviseur op basis van een opname ter plaatse en wordt daarna officieel geregistreerd. Een energielabel heeft een geldigheidsduur van maximaal tien jaar.

Het ontbreken van een geldig energielabel bij verkoop of verhuur kan leiden tot een bestuurlijke boete. De kosten voor het aanvragen en laten vaststellen van het energielabel komen voor rekening van de verkoper, tenzij anders overeengekomen.

ASBEST

In woningen die tussen 1963 en 1983 zijn gebouwd, kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Het verwijderen hiervan valt onder strikte milieuregels en kan extra kosten met zich meebrengen. Na 1983 werd vrijwel geen losgebonden asbest meer gebruikt. Sinds 1 juli 1993 zijn het gebruik en de verkoop van asbest vrijwel volledig verboden.



● **Altijd persoonlijke aandacht**

Jij bent nooit een nummer, wij kennen jou en je woningwensen echt. Samen vormen wij het DREAM TEAM!

● **Lokale marktkennis**

Wij kennen Breda, de wijken van Breda en omliggende dorpen.

● **Een stap extra**

Wij nemen de tijd voor elke bezichtiging en kijken verder dan de brochure.

● **Sterk in onderhandelen**

Met meer dan 30 jaar commerciële ervaring weten we hoe je het beste resultaat behaalt.

● **Gerichte zoektocht**

Op basis van jouw wensen gaan we opzoek naar de beste match, waaronder woningen uit Breda en omgeving die nog niet op Funda staan.

● **Rust & zekerheid**

We bewaken het proces, zodat jij zorgeloos keuzes kunt maken.

DREAM TEAM

MAKELAARS

JOUW SLEUTEL TOT SUCCES



Interesse? Neem contact op met je makelaar:

+31 6 14 85 29 80

Luca@dreamteammakelaars.nl

www.dreamteammakelaars.nl

Kasteelplein 59, 4811 XC Breda

