

DREAM TEAM

MAKELAARS

JOUW SLEUTEL TOT SUCCES

DEZE BROCHURE IS GEMAAKT VAN GERECYCLED MATERIAAL.



**ZWIJNSBERGENSTRAAT 157,
4834 JN 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 ZWIJNSBERGENSTRAAT

STIJLVOL EN GEMODERNISEERD APPARTEMENT MET ZONNIGE TUIN

Deze woning is circa 1,5 jaar geleden volledig vernieuwd en biedt modern wooncomfort, een hoogwaardige afwerking en een woonoppervlakte van circa 66 m². Dankzij de slimme indeling, de bijkeuken en de zonnige tuin is dit appartement ideaal voor wie comfortabel en zorgeloos wil wonen.

De woning beschikt over een royale woonkamer, een moderne separate keuken, een vernieuwde badkamer, een ruime slaapkamer, een apart toilet en een praktische bijkeuken/wasruimte. De stijlvolle visgraatvloer, HR++ glas en de strakke afwerking zorgen voor een luxe en eigentijdse uitstraling.

De ligging is uitstekend: tegenover winkelcentrum De Burcht en op korte afstand van het centrum van Breda, station Breda en diverse uitvalswegen.

HOOGTEPUNTEN

- 66 m² woonoppervlakte
- Moderne keuken en badkamer
- Stijlvolle visgraatvloer
- Veel lichtinval
- Zonnige tuin op het zuid-oosten
- Energielabel C



INDELING

Bij binnenkomst ervaar je direct de verzorgde en moderne uitstraling van de woning. Vanuit de hal heb je toegang tot alle vertrekken.

De woonkamer vormt het hart van het appartement: een lichte, ruime leefruimte waar je moeiteloos een comfortabele zithoek en eethoek creëert. De visgraatvloer geeft het geheel een stijlvolle en warme uitstraling. De moderne keuken is strak afgewerkt en van alle gemakken voorzien. Hier kook je met plezier, met alles binnen handbereik.

Aangrenzend vind je de praktische bijkeuken/wasruimte – een groot pluspunt. Ideaal voor extra opslag en het netjes uit het zicht houden van huishoudelijke apparatuur.

De slaapkamer is ruim en rustig gelegen, perfect voor een goede nachtrust. De moderne badkamer is recent vernieuwd en biedt een comfortabele, eigentijdse uitstraling.

En dan de tuin: een fijne buitenruimte waar je volop van de zon kunt genieten.

KENMERKEN

OVERDRACHT

Vraag

€ 325.000,- k.k.

Elektra

€ 40,-

VvE-kosten

€ 296,03

Inclusief

water en stook

Aanvaarding

In overleg

BOUW

Type

Appartement

Soort

Bestaande bouw

Bouwjaar

1976

Type dak

Plat dak

OPPERVLAKTES

Gebruiksoppervlakte

65 m²

Tuinoppervlak

20 m²

Inhoud

238 m³

Voor meer informatie:

Scan de QR-code of bezoek www.dreamteammakelaars.nl



BUITENVOORZIENING

Type

Oppervlak

Oriëntering

Tuin

20 m³

Zuid-Oost

ENERGIE

Energie label

C

INDELING

Hal

Ja

Toilet

Ja

Woonkamer

Ja

Keuken

Ja

Wasruimte

Ja

Slaapkamer

Ja

Badkamer

Ja

INDELING

Etages

1

Kamers

4

Waarvan slaapkamers

1

Prijs: € 325.000,- k.k.



ENTREE

Via de centrale hal kom je binnen in de woning. Deze vormt het praktische middelpunt en geeft toegang tot de woonkamer, slaapkamer, badkamer en het separate toilet.

De overzichtelijke indeling zorgt voor een comfortabele en logische routing door het appartement, waardoor alle ruimtes direct binnen handbereik zijn.

WOONKAMER

De woonkamer is een heerlijke, lichte leefruimte dankzij de grote raampartijen aan beide zijden. Het daglicht stroomt rijkelijk 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 2024 vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse stijl. De ruimte biedt plaats aan een gezellige eethoek, waardoor koken en samenkomen hier moeiteloos samengaan.

De keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser op hoogte en een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel. Een comfortabele en praktische plek die van alle gemakken is voorzien.

SLAAPKAMER

De slaapkamer is ruim en rustig gelegen en biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een kast. Dankzij de prettige lichtinval voelt de ruimte licht en comfortabel aan.

Vanuit de slaapkamer is er directe toegang tot de tuin, wat zorgt voor een fijne verbinding met buiten en extra wooncomfort.





BADKAMER

De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en straalt rust en comfort uit. De ruime inloopdouche met regendouche vormt een echte eyecatcher en zorgt voor een ontspannen start van de dag.

Het houten wastafelmeubel in combinatie met de gouden accenten en de fraaie wandtegels geven de ruimte een warme en luxe uitstraling. Een verzorgde en eigentijdse badkamer die volledig instapklaar is.

WASRUIMTE

De woning beschikt over een praktische en nette wasruimte, voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger. De ruimte is efficiënt ingericht en biedt daarnaast extra opbergmogelijkheden.

Een fijne en functionele toevoeging, waardoor het woongedeelte rustig en opgeruimd blijft.





TUIN

De woning beschikt over een zonnige en onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidoosten. Hier geniet je al vroeg op de dag van de zon en is er volop ruimte voor een gezellige zit- of eethoek.

Dankzij de beschutte ligging en het aanwezige groen voelt de tuin prettig privé aan. Een fijne buitenruimte die zorgt voor extra wooncomfort en een mooie verlenging van de woonkamer.

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 behaald.

BEGANE GROND



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

INCLUSIEF TUIN



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



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

YPELAAR: RUSTIG WONEN MET ALLES BINNEN HANDBEREIK

Ypelaar is een geliefde en groene woonwijk in het zuid-oosten van Breda. De wijk staat bekend om haar rustige karakter, brede opzet en prettige leefomgeving.

In de directe omgeving vind je alle dagelijkse voorzieningen, waaronder winkelcentrum De Burcht, scholen en sportfaciliteiten. Ook het centrum van Breda, het station en diverse uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Dankzij de combinatie van rust, groen en een centrale ligging is IJpelaar een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen met alle gemakken dichtbij.



INWONERS
5.975



LEEFTIJD
48.1 JAAR



MAN / VROUW
53% / 47%



WINKELS
32



NATUUR
51%



SCHOLEN
3



WINKELCENT.
0,3 KM

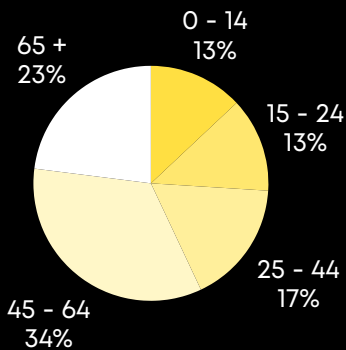


SNELWEG
2 KM

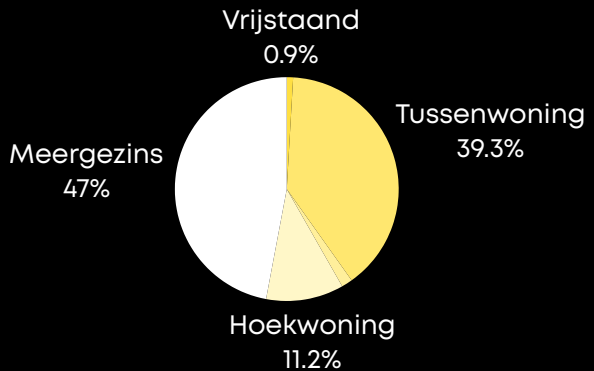


OV
0,3 KM

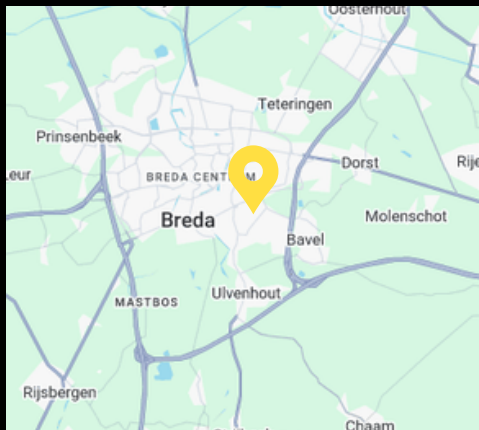
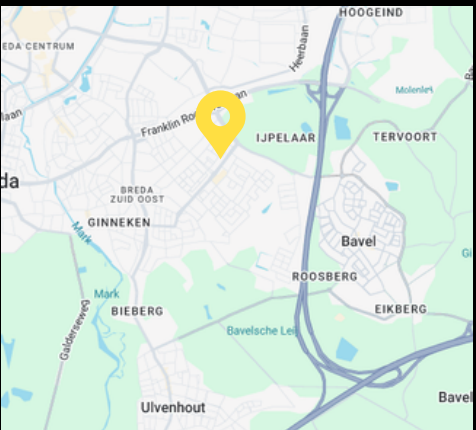
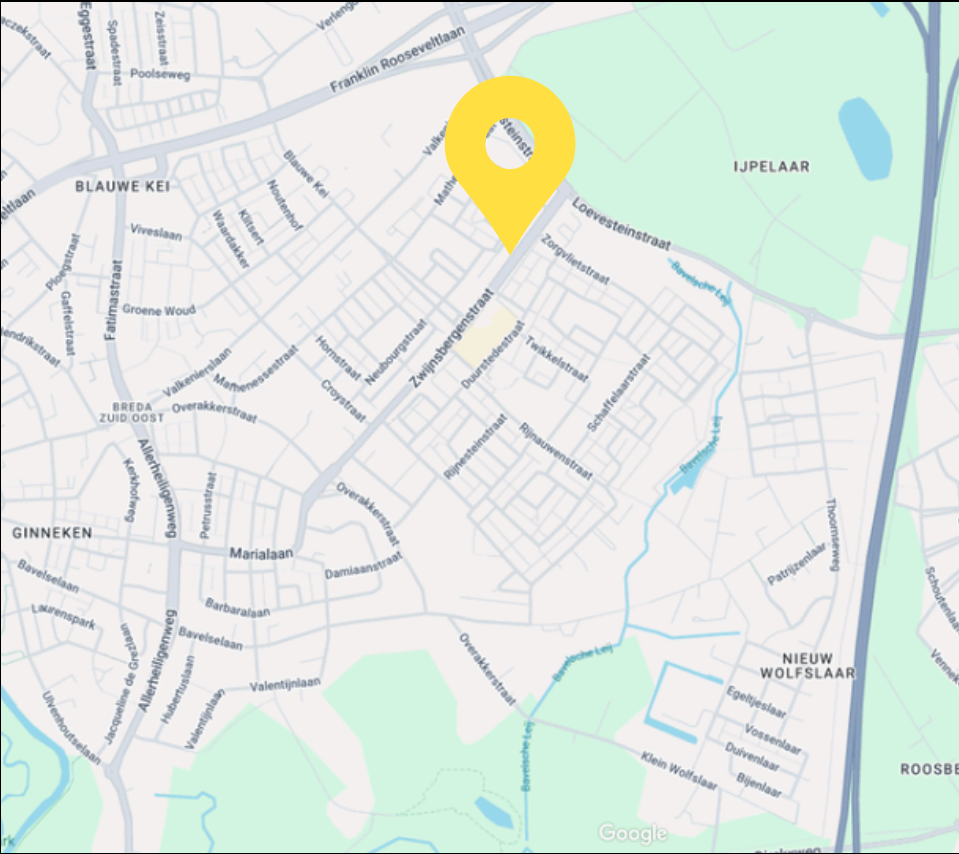
LEEFTIJDOPBOUW



HUIZENSAMENSTELLING



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.

BEDENKIJD

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 behaald.

- **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

DEZE BROCHURE IS GEMAAKT VAN GERECYCLED MATERIAAL.



Interesse? Neem contact op met je makelaar:

+31 6 14 85 29 80

Luca@dreamteammakelaars.nl

www.dreamteammakelaars.nl

Kasteelplein 59, 4811 XC Breda

