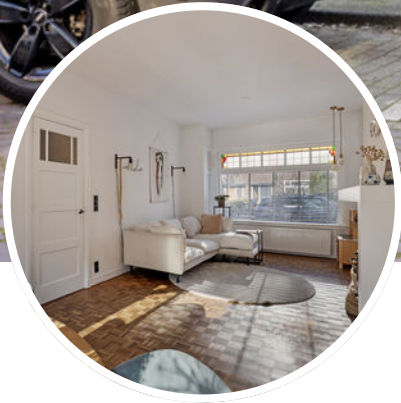
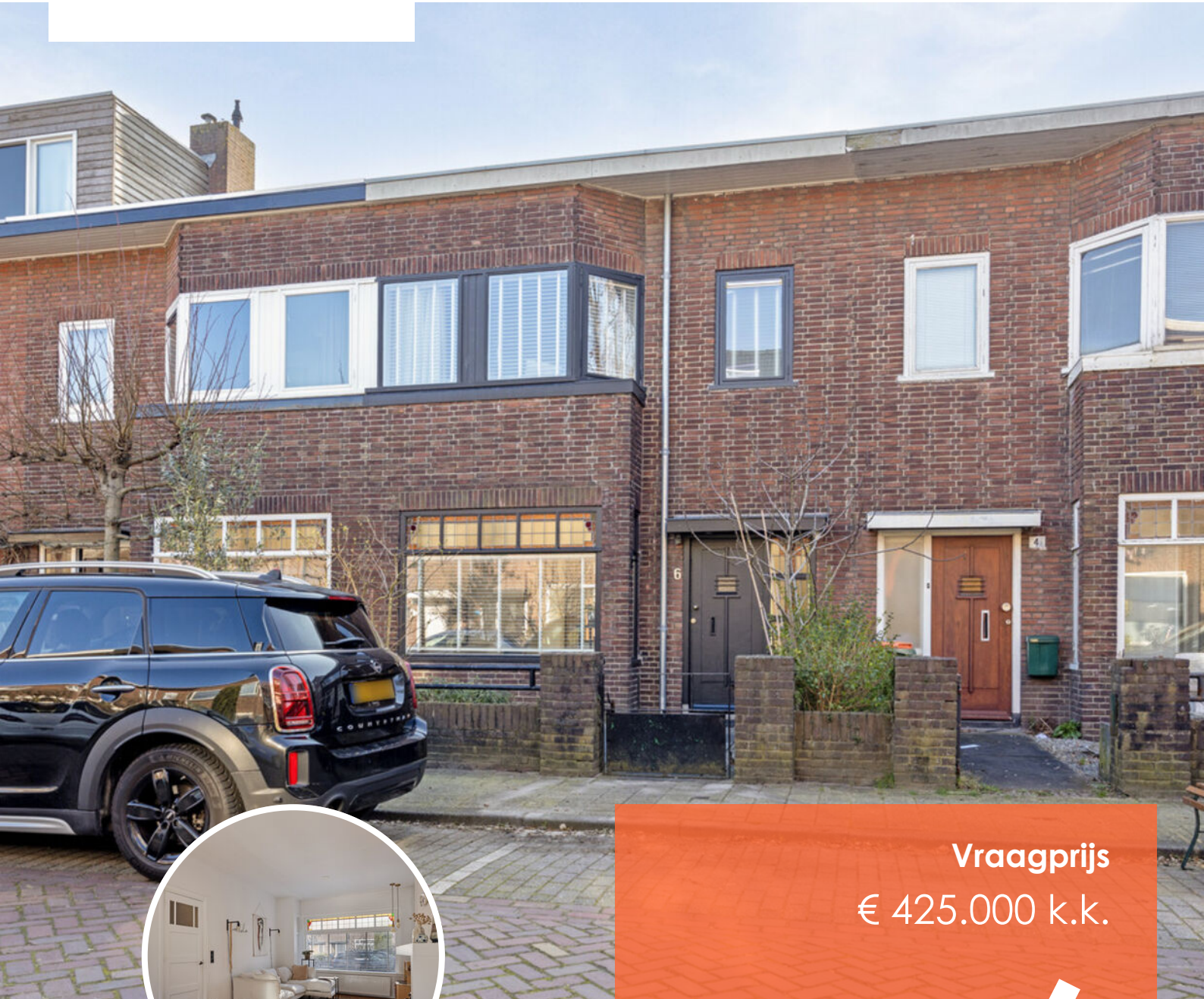




CRIELAERS
Makelaardij & Taxaties



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

6

KALKOENSTRAAT

BREDA

076-5324640 / 06-21590630
roderick@crielaersmakelaardij.nl
www.crielaersmakelaardij.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
F

BOUWJAAR:
1930

WOONOPPERVLAKTE:
90 m²

INHOUD:
317 m³

PERCELOPPERVLAKE:
126 m²



OMSCHRIJVING

Welkom aan de Kalkoenstraat!

Wil je wonen in de meest hippe en populaire wijk van Breda, en ben je ook nog op zoek naar sfeer en karakter? Zoek je een woning die zeer gunstig ligt ten opzichte van het openbaar vervoer en die tegelijkertijd rust biedt? Dan is deze woning aan de Kalkoenstraat jouw huis!

Deze karakteristieke en sfeervolle tussenwoning voldoet aan al die kenmerken. Het eerste wat opvalt als je binnenkomt is de hoeveelheid licht. De erker met groot raam zorgt voor een perfecte lichtinval. De open keuken in lichte kleurstelling én de openslaande deuren naar de tuin zetten dit aan de achterkant van de woning voort.

Op de eerste verdieping heeft de woning heeft 2 slaapkamers. De voorheen 3e slaapkamer heeft plaatsgemaakt voor een ruime moderne badkamer. Door achterin de tuin van de berging een thuishok te maken heeft u toch nog die 3e ruimte om heerlijk in alle rust thuis te kunnen werken.

Groot voordeel van deze woning is dat de huidige eigenaar een vergunningstraject heeft doorlopen voor het plaatsen van een 3e woonlaag. Hiervoor zijn ook de legekosten al voldaan. Deze vergunning is afgegeven en beschikbaar voor de nieuwe eigenaar.

De woning bevindt zich in een rustige straat midden in de hipste en meest populaire wijk van Breda, de Belcrum, op loopafstand van het centraal station en de bruisende binnenstad van Breda. Ook zijn er diverse sportfaciliteiten, scholen en de uitvalswegen naar de A16 en de A58 zijn zeer snel bereikbaar. Kortom, een uitstekende ligging!

Nieuwsgierig geworden? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging.

BEGANE GROND

Hal/entree met de trapopgang naar de eerste verdieping, de garderobe en een kast onder de trap met daarin de moderne meterkast. Tevens bevindt zich in de hal de toiletruimte.

Toiletruimte

De toiletruimte is volledig betegeld met een witte wandtegel en moderne grijze vloertegel. De ruimte is ingericht met een hangend toilet en een handige nis.

Woonkamer

Het eerste wat opvalt in deze ruimte is de prachtige vloer. Deze past helemaal bij de bouwstijl en afwerking van deze woning. Dit in combinatie met de haard geeft helemaal dat gevoel wat bij een jaren '30 huis hoort. De wanden zijn afgewerkt met strak stucwerk. De achterkant van de ruimte biedt plaats voor de eethoek. Deze staat in verbinding met de keuken. De openslaande tuindeuren maken het geheel af en verbinden het huis met de tuin.

Keuken

De keuken is open en heeft een mooie moderne witte inrichting. De opstelling is in een hoek geplaatst. De vloer maakt de sfeer compleet. Ook deze past helemaal in het beeld van een jaren '30 woning. De keuken is voorzien van een gaskookplaat met daarboven een afzuigchouw, een spoelbak met spuitkraan, een vaatwasser, een koelkast en een oven.

Tuin

De ruime tuin is ingericht in dezelfde stijl als de woning. Middels de openslaande deuren vormt dit dus een geheel en wordt de combinatie binnen en buiten optimaal benut in de warme maanden. De woning is voorzien van een zonnescerm wat zowel binnen als buiten comfort biedt. De overkapping aan de achterkant van de tuin kan zowel als opslagplaats als loungeplek gebruikt worden. De tuin is voorzien van een achterom.

Achter in de tuin bevindt zich het thuishkantoor. Door gebruik te maken van elektrische verwarming kan hier het hele jaar door thuisgewerkt worden.

EERSTE VERDIEPING

Overloop

Middels de vaste trap kom je op de overloop van de eerste verdieping. Hier heb je toegang tot de slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1

Deze (ruime!) slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is in gebruik als ouderkamer. Hier zijn 2 vaste kasten aanwezig.

Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer aan de voorzijde is nu in gebruik als kinderkamer. Ook in deze kamer is de authentieke inbandige kast bewaard gebleven.

Wasruimte

Om deze ruimte bevindt zich de wasapparatuur. Doordat hier al leidingen aanwezig zijn is het relatief eenvoudig om hier de badkamer te plaatsen en zo een 3e slaapkamer te realiseren in de ruimte waar nu de badkamer zich bevindt.

Alle slaapkamers op de eerste verdieping en ook de overloop zijn voorzien van een lichte laminaatvloer.

Badkamer

Deze ruime badkamer straalt rust en luxe uit. Er is goed nagedacht over kleurgebruik en de indeling waardoor er zowel een ligbad als aparte douche aanwezig zijn. De douche is voorzien van een thermostaatkraan. In de ruimte is een designradiator aanwezig. De retourleidingen van deze radiator zijn op een dermate slimme wijze aangelegd dat ze tevens als vloerverwarming dienen.

Bijzonderheden

- Zeer sfeervolle woning;
- Heel goed onderhouden en zeer fraai ingericht;
- Thuishkantoor in de voormalige berging;
- Speeltuin op loopafstand;
- Gelegen in een van de meest populaire wijken van Breda;
- Ideaal ten opzichte van het centraal station en de uitvalswegen;
- Parkeren kan door middel van een parkeervergunning of betaald parkeren;
- Huisarts en tandarts in de buurt.



















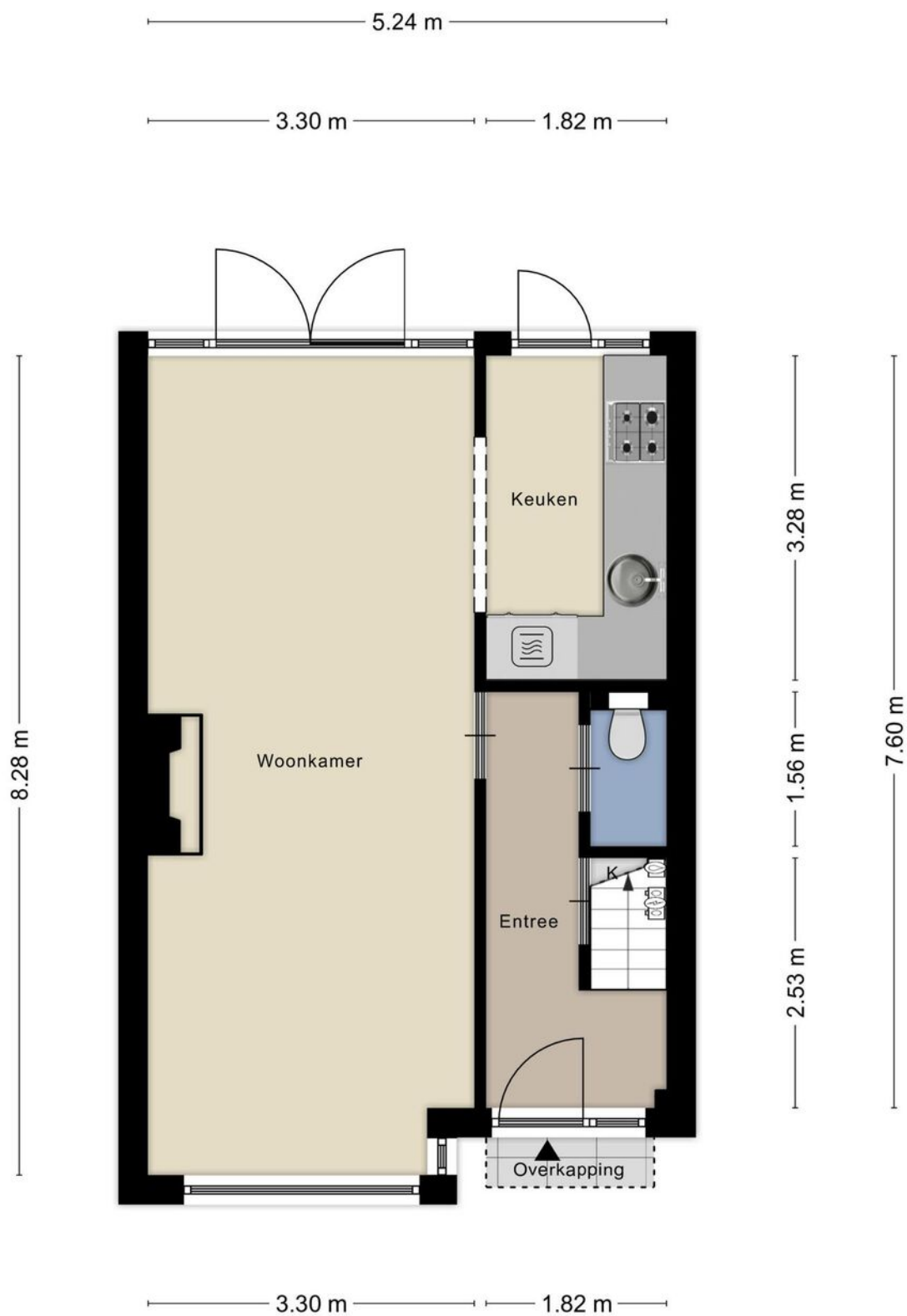








PLATTEGROND



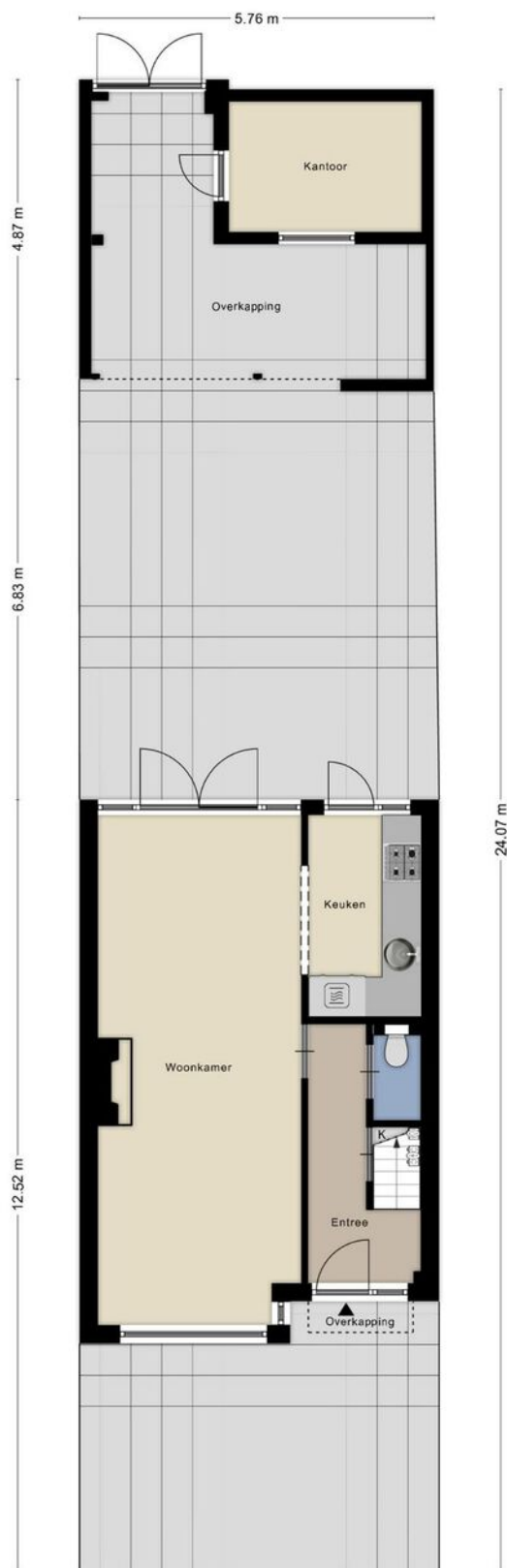
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

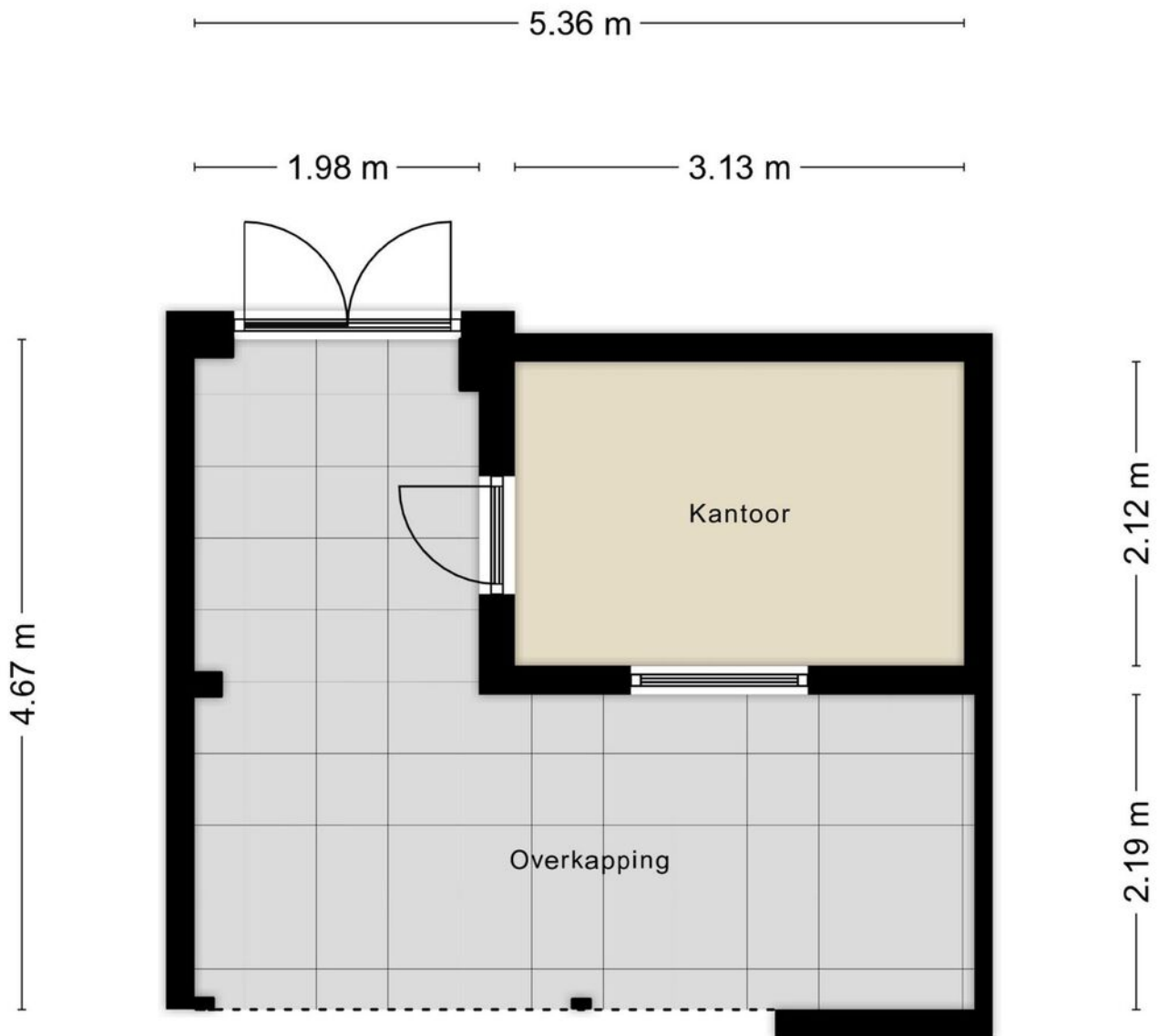


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: RC1



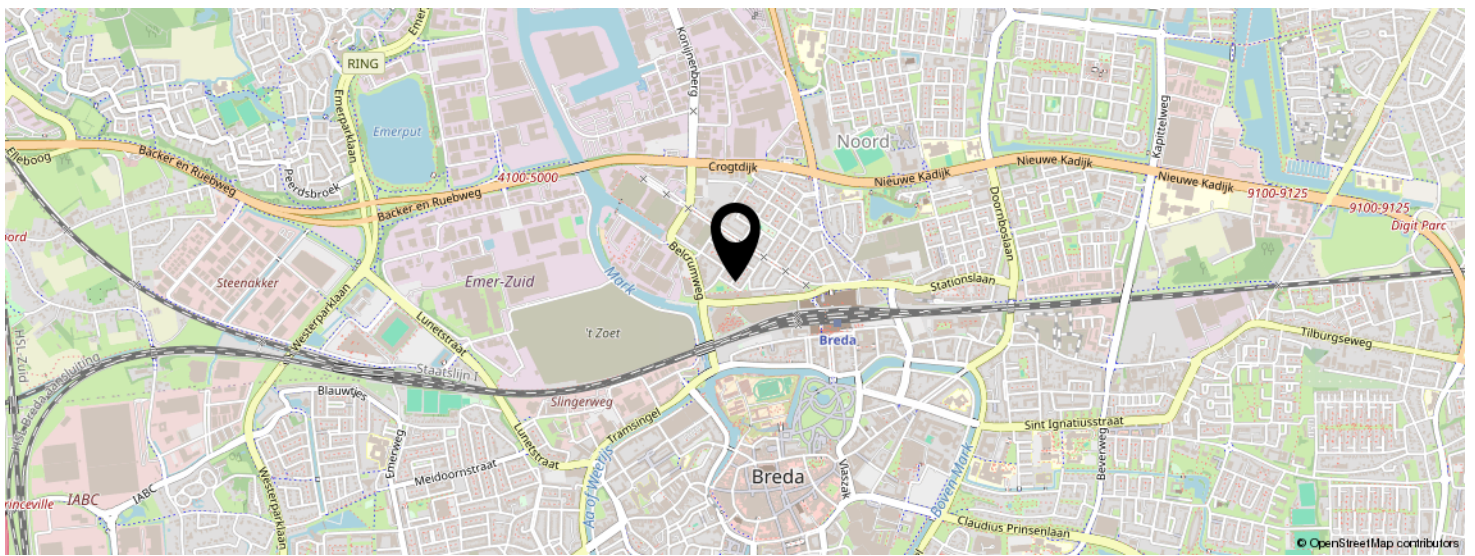
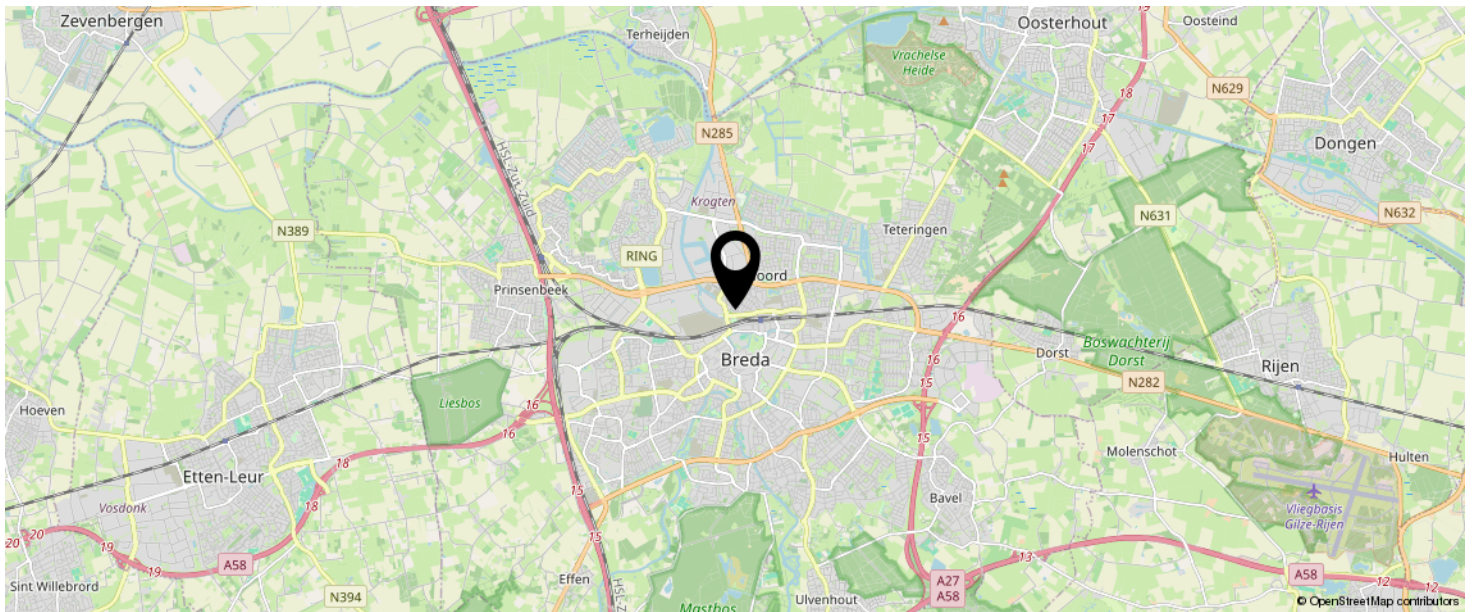
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Breda	
	Voorlopige kadastrale grens	Secctie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 668	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 december 2023
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.



LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



TOELICHTING

KOOPAKTE

Indien u en verkoper tot overeenstemming komen over de aankoop van deze woning, zal een schriftelijke koopakte worden opgemaakt. Deze koopakte zal worden opgemaakt door Crielaers Makelaardij & Taxaties, waarbij er gebruik wordt gemaakt van een VBO koopovereenkomst. Deze Model koopovereenkomst is vastgesteld in samenwerking met de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

Standaard zal er door Crielaers Makelaardij & Taxaties een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden opgenomen in de koopovereenkomst. Deze geldt als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen na zal komen.

VERZOEK

Een bezichtiging is voor u, maar ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Daarom zouden zowel de verkoper als Crielaers Makelaardij & Taxaties het zeer waarderen als u binnen een paar dagen uw reactie op de bezichtiging van de woning aan ons kunt doorgeven. Hierover kunnen wij dan de eigenaar informeren.

ASBEST

Niet uitgesloten is dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, indien dat, in de tijd dat het onroerend goed vervaardigd werd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stoffen in de onroerende zaak kan voortvloeien.

BOUWTECHNISCH ONDERZOEK

U wordt door de verkoper in de gelegenheid gesteld om voordat er een koopovereenkomst wordt gesloten de verkochte onroerende zaak aan een elk door koper gewenst deskundigenonderzoek te doen onderwerpen. Koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en heeft zelf de keuze gemaakt om hier al dan niet gebruik van te maken. Koper is voldoende op de hoogte van de bouwkundige staat van het verkochte en accepteert dit als zodanig.

OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan ca. 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand vocht en/of optrekkend vocht, asbest en asbesthoudende materialen.

ENERGIELABEL

Bij verkoop van een woning of appartement is het voor verkoper verplicht om een geldig energielabel aan te leveren. Het niet hebben van een geldig label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

VOORBEHOUD/AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat bovenstaand slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan de gegevens in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn.

VEEL GESTELDE VRAGEN

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, "onder bod" is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de

vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod.

Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

WAT IS EEN OPTIE?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip "optie" wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

MOET EEN MAKELAAR ALS EERSTE MET MIJ IN ONDERHANDELING GAAN ALS IK DE EERSTE BEN DIE BELT VOOR EEN BEZICHTIGING OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE KOSTEN KOPER?

Nee. Onder "kosten koper" vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

WAT IS EEN BIEDLOGBOEK

Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. In het logboek zijn er altijd een aantal standaardpunten terug te vinden: om te beginnen worden alle biedingen getoond met een exacte datumweergave. Naast de hoogte van het bod zijn ook eventuele voorbehouden en verhuishwensen in te zien. Ten behoeve van de privacy zijn alle persoonsgegevens en herleidbare details geanonimiseerd (bijvoorbeeld namen en details van voorbehouden). In sommige gevallen wordt er een motivatie opgegeven door kandidaten die bedoeld zijn voor de verkopers of makelaars, uiteraard verschijnen deze niet in het biedlogboek.

Na het gunnen van de woning wordt tenslotte het 'winnende' bod getoond. Dankzij dit logboek kunnen alle kandidaten die een bieding hebben uitgebracht inzien welke biedingen er ingezonden zijn voor een woning en zo nodig het verkoopproces controleren. Het logboek wordt altijd pas achteraf gedeeld wanneer de koop 'finaal' is, na het verstrijken van alle voorbehouden zoals deze zijn opgenomen in het winnende bod.



CRIELAERS
Makelaardij & Taxaties



Roderick Crielaers

Register Makelaar/Register Taxateur

06 - 21 59 06 30

rodericke@crielaersmakelaardij.nl

Femke Crielaers - van Strien

Kantoormanager

076 - 532 46 40

femke@crielaersmakelaardij.nl

“Thuis bij Crielaers Makelaardij & Taxaties”



CRIELAERS
Makelaardij & Taxaties

Onze dienstverlening



Verkoop

Met onze grote lokale kennis, jarenlange ervaring en zeer persoonlijke dienstverlening leveren wij maatwerk én kwaliteit.

Dit zijn de belangrijkste ingrediënten voor een succesvolle verkoop.



Aankoop

Succesvol aankopen gaat om veel meer dan alleen de juiste prijs betalen. De bouwkundige staat, (verborgen) juridische artikelen, (verborgen) gebreken en onafhankelijk advies zonder "roze bril" zijn minstens net zo belangrijk. Als gecertificeerd Bouwkundig Keurder bieden wij het volledige pakket.



Taxaties

De koop van een huis, een verbouwing, het oversluiten van uw hypotheek, erfkwesties of een boedelscheiding? Dan heeft u een taxatierapport nodig. Als Register Taxateur zijn wij snel, professioneel en onafhankelijk. Onze rapporten worden gecontroleerd en gevalideerd door het NWWI.

Roderick Crielaers

Register Makelaar/Register Taxateur

06 - 21 59 06 30

roderick@crielaersmakelaardij.nl

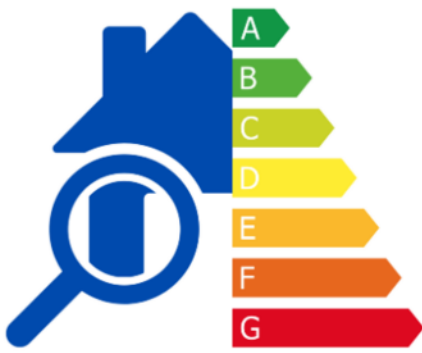
Femke Crielaers - van Strien

Kantoormanager

076 - 532 46 40

femke@crielaersmakelaardij.nl

"Thuis bij Crielaers Makelaardij & Taxaties"



Crielaers Bouwkundige Keuring
en Energielabel

Onze dienstverlening



Bouwkundige Keuring

Een woning koop je niet zomaar. Je wilt dan ook weten of jouw droomhuis niet alleen cosmetisch aan je wensen voldoet, maar is de woning (bouw)technisch ook in orde? Wij voeren op zeer korte termijn een bouwkundige keuring voor je uit en voorzien je snel van een rapport.



Energielabel

Bij verkoop van je woning ben je verplicht om een Energielabel aan te leveren. Maar hoe kom je hier nou aan? Wij kunnen dit voor je opmaken. Roderick komt ter plekke een opname van de woning doen en levert vervolgens op korte termijn een passend Energielabel aan.



Verduurzamingsadvies

Ben je benieuwd naar hoe energiezuinig jouw woning is en waar nog verbetering mogelijk is op het gebied van verduurzaming? Roderick komt graag bij je langs om hier samen naar te kijken en advies te geven.

Roderick Crielaers

Bouwkundig Keurder Woningen
06 - 21 59 06 30
roderick@crielaers.com

Femke Crielaers - van Strien

Kantoormanager
076 - 532 46 40
femke@crielaers.com

www.bouwkundigekeuringenenergielabel.nl

INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!



Crielaers Makelaardij & Taxaties

Mastbosstraat 20

4813 GT, Breda

076-5324640 / 06-21590630

roderick@crielaersmakelaardij.nl

www.crielaersmakelaardij.nl



CRIELAERS
Makelaardij & Taxaties