DREAM TEAM
MAKELAARS
JOUW SLEUTEL TOT SUCCES

DEZE BROCHURE IS GEMAAKT VAN GERECYCLED MATERIAAL



JAN NIEUWENHUYZENSTRAAT 58B
4818 RK 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.**dreamteam**makelaars.nl.

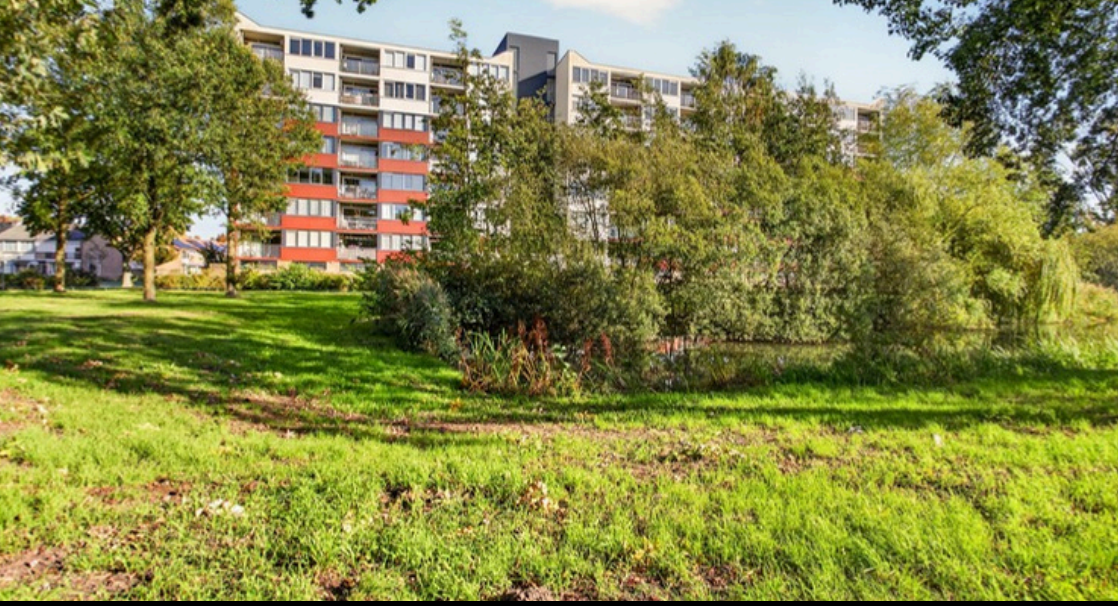

DREAM
TEAM
MAKELAARS
JOUW SLEUTEL TOT SUCCES

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 LELYSTRAAT

LICHT EN COMFORTABEL WONEN MET EEN ZONNIG BALKON, GROEN UITZICHT EN ALLE VOORZIENINGEN BINNEN HANDBEREIK!

Op zoek naar een fijn appartement op een centrale locatie in Breda? Dan is Lelystraat 2 C25 zeker een bezichtiging waard!

Dit verzorgde tweekamerappartement beschikt over circa 52 m² woonoppervlakte, een lichte woonkamer, ruime slaapkamer, separate keuken en een heerlijk balkon op het zuidwesten. Met winkelcentrum Hoge Vucht direct tegenover het complex en het bruisende centrum van Breda op korte afstand woon je hier bijzonder praktisch!

HOOGTEPUNTEN

- 52 m² woonoppervlakte;
- Lichte woonkamer met grote raampartij;
- Ruime slaapkamer;
- Zonnig balkon op het zuidwesten;
- Separate keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Eigen berging van circa 4 m²;
- VvE-bijdrage € 210,85 per maand inclusief stookkosten;
- Het centrum van Breda op korte afstand!



INDELING

Via de gezamenlijke entree bereik je het appartement. Vanuit de hal heb je toegang tot de lichte woonkamer, de separate keuken en het toilet.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een gezellige zit- en eethoek. Dankzij de grote raampartij geniet je hier van veel daglicht en een prachtig uitzicht op het groen. Via de schuifpui stap je direct het zonnige balkon op het zuidwesten op.

De separate keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De ruime slaapkamer beschikt over een grote raampartij en biedt direct toegang tot de badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel.

Bij het appartement hoort een eigen berging van circa 4 m². Daarnaast is er parkeergelegenheid op het eigen terrein van het appartementencomplex.

KENMERKEN

OVERDRACHT	
Vraag	€ 260.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
BOUW	
Type	Appartement
Woonlagen	1
Lift	Ja
Bouwjaar	1974
OPPERVLAKTES	
Gebruiksoppervlakte	52 m^2
Gebouwgebonden ruimte	5 m^2
Externe bergruimte	4 m^2
Inhoud	168 m^3

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

BUITENVOORZIENING	
Type	Balkon
Oriëntering	Zuid-West
Berging	Eigen berging
Parkeren	Op terrein
VVE	
Bijdrage	€ 210,85
Inclusief stookkosten	€ 41,59
OVERIGE KOSTEN	
Elektra	€ 51
ENERGIE	
Energielabel	D
INDELING	
Kamers	2
Waarvan slaapkamers	1

Prijs: € 260.000,- k.k.





ENTREE

Bij aankomst bij appartementencomplex Vijverstaete valt direct de groene omgeving op. Via de gezamenlijke entree betreed je het gebouw, vanwaar je toegang hebt tot de appartementen.

Rondom het complex vind je verzorgd groen en parkeergelegenheid op eigen terrein. Met winkelcentrum Hoge Vucht direct aan de overzijde heb je bovendien alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

WOONKAMER

De lichte woonkamer vormt het hart van het appartement. Dankzij de grote raampartij en schuifpui geniet je hier van een heerlijke hoeveelheid daglicht en een prachtig uitzicht op het omliggende groen.

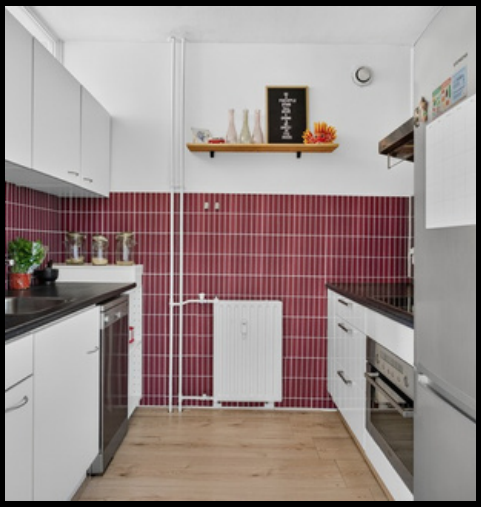
De ruimte biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. De lichte houtlook vloer en neutrale afwerking zorgen voor een frisse, rustige uitstraling.

Via de schuifpui stap je direct het zonnige balkon op het zuidwesten op, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.













KEUKEN

De separate keuken is praktisch ingedeeld en biedt dankzij de opstelling aan beide zijden volop werk- en opbergruimte. De witte keukenkasten worden gecombineerd met een donker werkblad en een opvallende rode tegelwand, die de keuken een eigen karakter geeft.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Een fijne, complete ruimte waar je alles bij de hand hebt om lekker te koken.

SLAAPKAMER

De ruime slaapkamer is een heerlijke plek om tot rust te komen. Dankzij de brede raampartij geniet je hier van veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht op het omliggende groen.

Er is voldoende ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De lichte houtlook vloer en rustige afwerking zorgen voor een aangename sfeer.

Vanuit de slaapkamer heb je bovendien direct toegang tot de badkamer, wat zorgt voor extra gemak.











BADKAMER

De badkamer is netjes afgewerkt met witte wandtegels en een donkere tegelvloer, wat zorgt voor een frisse en tijdloze uitstraling.

De ruimte beschikt over een comfortabele inloopdouche met zowel een regen- als handdouche en een wastafelmeubel met praktische opbergruimte.

De badkamer is direct bereikbaar vanuit de slaapkamer. Het toilet bevindt zich in een separate ruimte, bereikbaar vanuit de hal.

BALKON

Het balkon van circa 5 m² is een heerlijke plek om van de buitenlucht te genieten. Dankzij de ligging op het zuidwesten profiteer je hier van de middag- en avondzon, terwijl je uitkijkt over het omliggende groen. Een fijne plek voor een kop koffie of om na een lange dag heerlijk te ontspannen.

Daarnaast beschikt het appartement over een eigen berging van circa 4 m². Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.









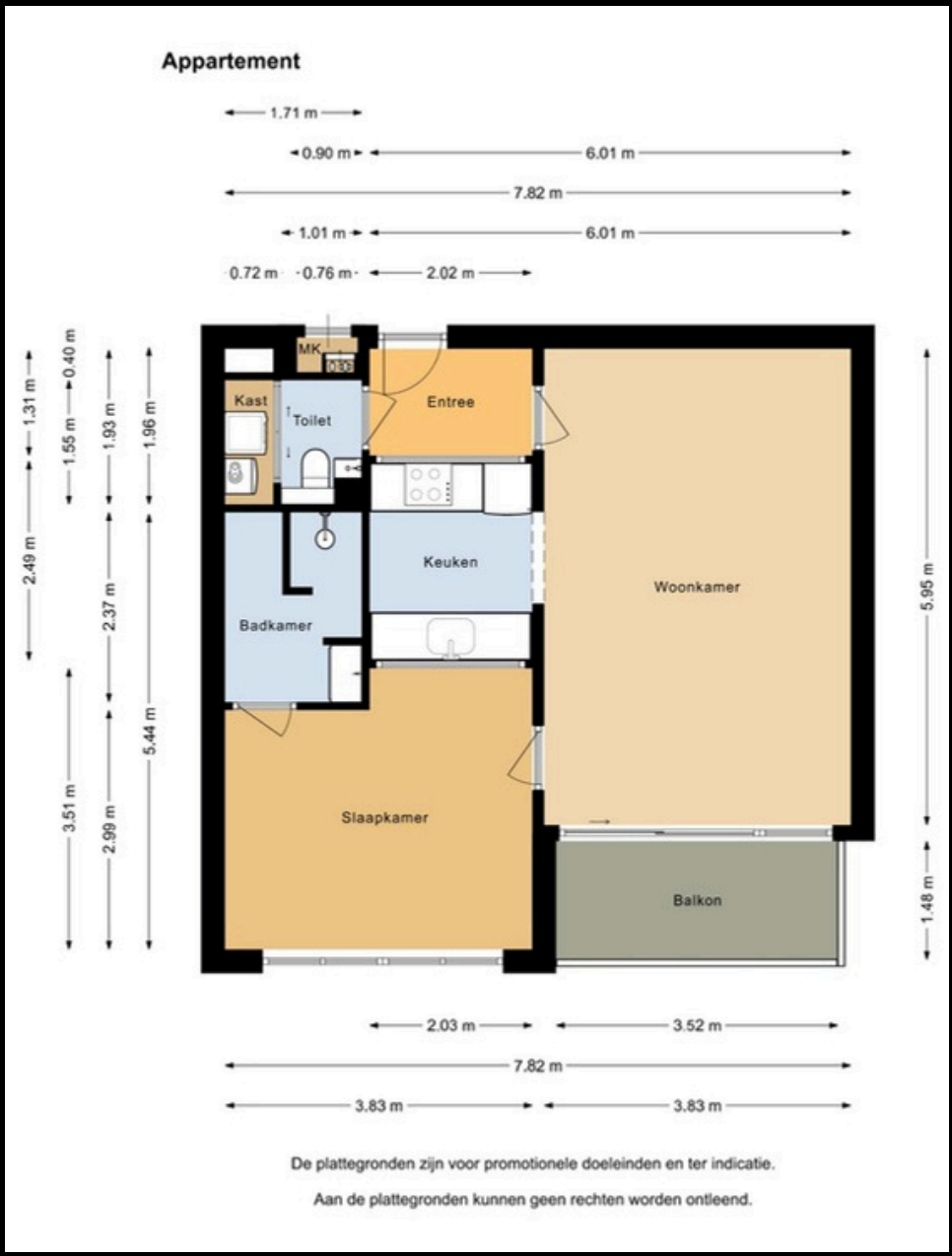


- **Elke bezichtiging telt**
  Geen gehaaste rondleiding, maar tijd en aandacht voor elke potentiële koper.

- **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.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



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

WONEN IN GEEREN-ZUID

Lelystraat 2 C25 ligt in Geeren-Zuid, een woonbuurt in Breda-Noord. Hier combineer je het gemak van de stad met het groen en de ruimte rondom het appartementencomplex.

Een groot pluspunt is de ligging direct tegenover winkelcentrum Hoge Vucht. Voor je dagelijkse boodschappen, diverse winkels en andere voorzieningen hoef je dus nauwelijks de deur uit. Ook het bruisende stadscentrum van Breda is gemakkelijk bereikbaar, met zijn gezellige terrassen, restaurants en winkels.

Daarnaast biedt de omgeving volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Met parkeergelegenheid op eigen terrein woon je hier bovendien bijzonder comfortabel.

Een fijne locatie waar gemak, groen en stadsleven samenkomen!







INWONERS
3.750

LEEFTIJD
41.1 JAAR

MAN / VROUW
49% / 51%

WINKELS
10

NATUUR
37%

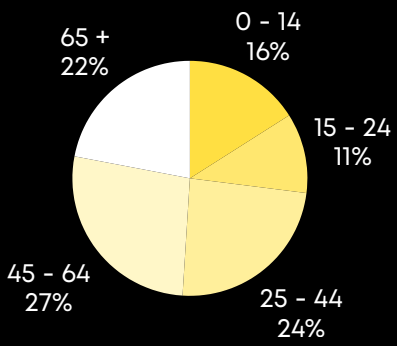
SCHOLEN
3

OV
0,1 KM

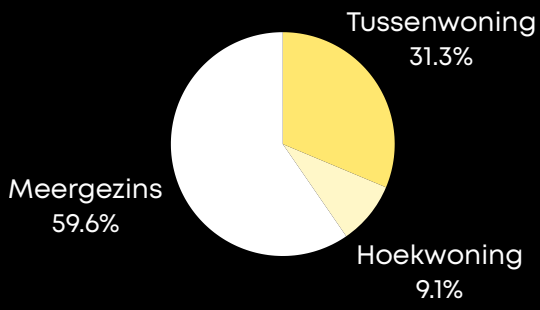
SNELWEG
3,5 KM

WINKELCEN.
0,5 KM

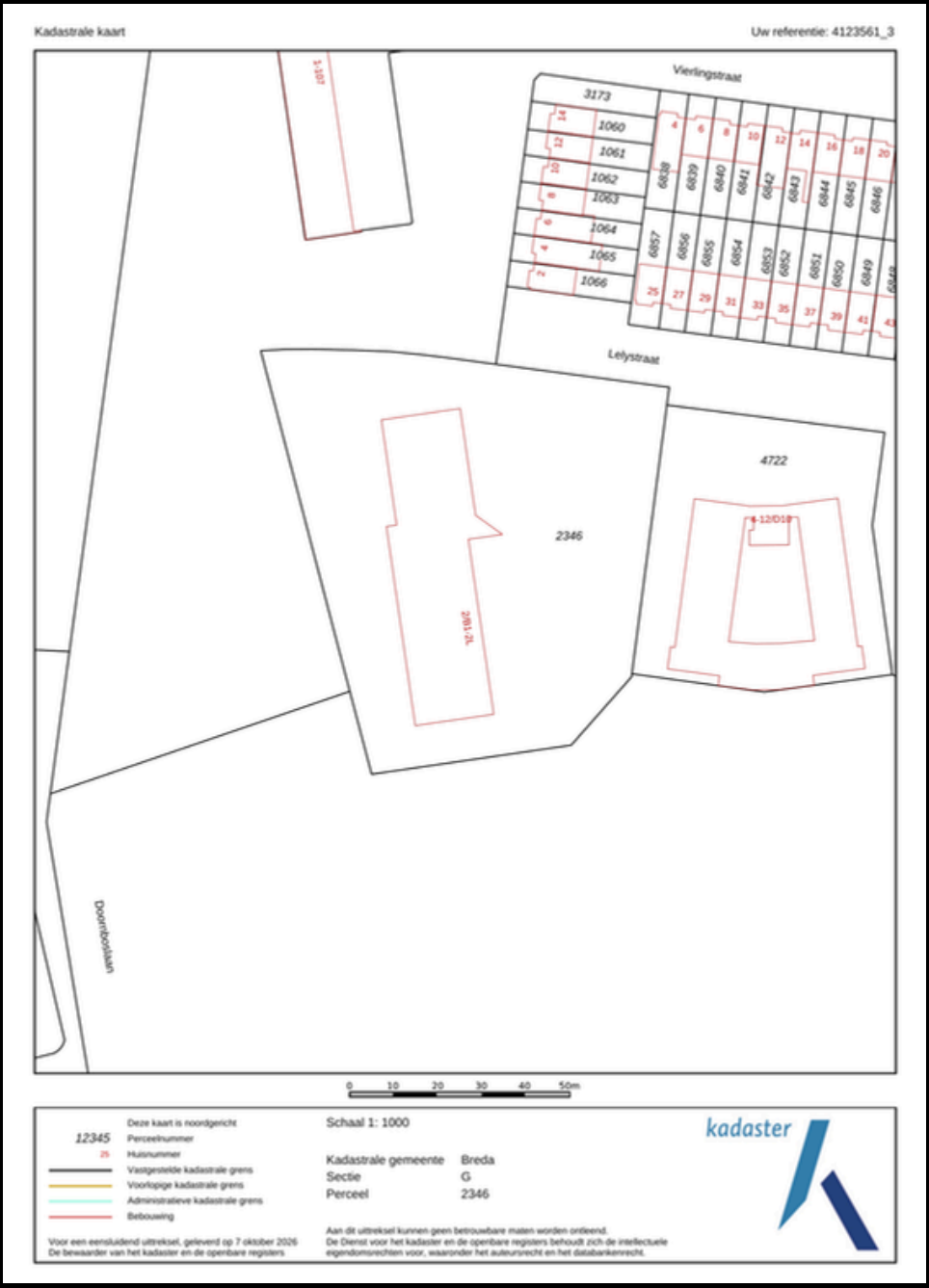
LEEFTIJDSOPBOUW



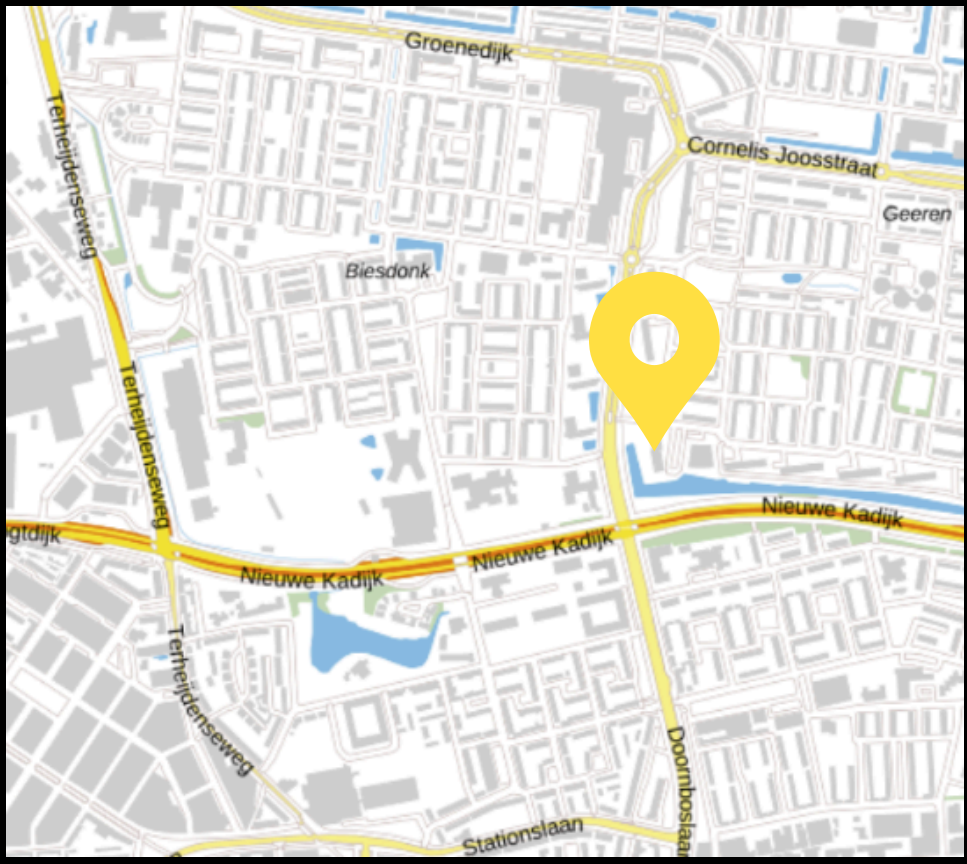
HUIZENSAMENSTELLING



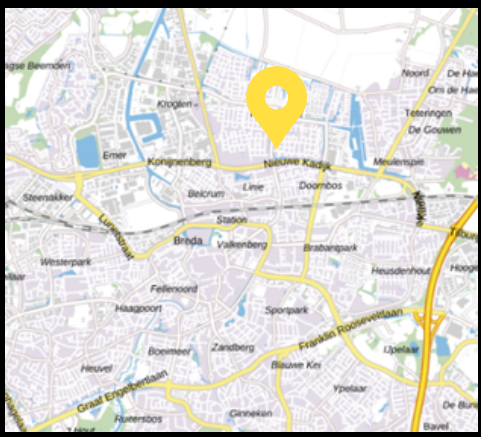
KADASTRALE KAART



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.

Vastgoed Ned.

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.

1



KENNISMAKING

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

2



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.

3



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.

4



EEN BOD UITBRENGEN

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

5



KOOPOVEREENKOMST

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

6



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.

ZEKERHEIDSSTELLING
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 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