

DREAM TEAM

MAKELAARS

JOUW SLEUTEL TOT SUCCES

DEZE BROCHURE IS GEMAAKT VAN GERECYCLED MATERIAAL



**ADRIAAN VAN BERGENSTRAAT 236
4811 SW 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 ADRIAAN VAN BERGENSTRAAT

COMFORTABEL HOEKAPPARTEMENT MET RUIM BALKON

Dit verzorgde hoekappartement van 45 m² ligt op de eerste verdieping van een complex met lift. De woning heeft een praktische indeling met een nette woonkamer en keuken, een instapklare badkamer en een balkon op het zuidoosten. Vanaf het balkon kijk je bovendien fraai uit op de kerk.

Via de centrale entree met lift bereik je eenvoudig de eerste verdieping. Het appartement beschikt daarnaast over een eigen berging in het souterrain. Parkeren kan in de directe omgeving, waarbij de eerste parkeervergunning gratis is.

HOOGTEPUNTEN

- Circa 47 m² woonoppervlakte
- Hoekappartement op de eerste verdieping
- Balkon op het zuidoosten
- Fraai uitzicht op de kerk
- Nette woonkamer en keuken
- Instapklare badkamer
- Complex voorzien van lift
- Eigen berging in het souterrain



INDELING

Via de centrale entree van het complex, voorzien van bellentableau, brievenbussen, lift en trappenhuis, bereik je het appartement op de eerste verdieping. Vanuit de centrale hal van de woning zijn de verschillende vertrekken bereikbaar.

De leefruimte vormt het hart van het appartement en bestaat uit een ruime woonkamer met open keuken en eetgedeelte. Door de hoekligging en de grote raampartijen valt hier prettig veel daglicht naar binnen. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een volwaardige eettafel. De open keuken sluit hier direct op aan en is netjes uitgevoerd met voldoende werk- en kastruimte en diverse inbouwapparatuur.

Vanuit de woonkamer stap je direct het balkon op. Het balkon ligt op het zuidoosten, waardoor je hier al vanaf de ochtend van de zon kunt genieten. Daarbij heb je een leuk uitzicht richting de kerk en over de omliggende bebouwing en het groen.

Vanuit de hal bereik je daarnaast de slaapkamer en de instapklare badkamer. De badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet. Ook is hier ruimte voor de wasmachine en droger. Tot slot beschikt het appartement over een eigen berging in het souterrain van het complex.

KENMERKEN

OVERDRACHT

Vraag
Aanvaarding
Voorkeur

€ 269.000,- k.k.
In overleg
Medio december

BOUW

Type
Soort
Verdieping
Lift
Bouwjaar

Appartement
Hoekappartement
1e
Ja
1973

OPPERVLAKTES

Gebruiksoppervlakte
Gebouwgebonden ruimte
Externe bergruimte
Inhoud

45 m²
9 m²
7 m²
150 m³

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



BUITENVOORZIENING

Type
Oriëntering
Berging

Balkon
Zuid-Oost
Eigen berging

VVE

Bijdrage
Inclusief

€ 290,80
Stookkosten & water

OVERIGE KOSTEN

Elektra

€ 70

ENERGIE

Energielabel
Glas

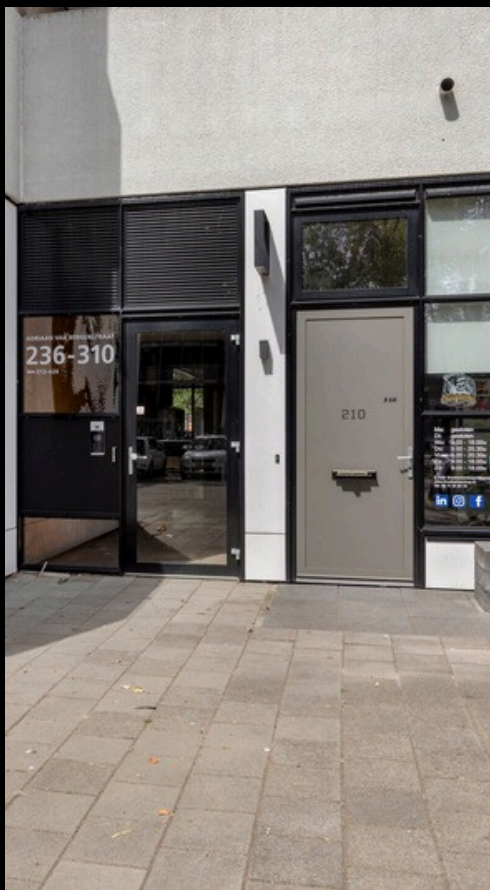
E
HR++

INDELING

Kamers
Waarvan slaapkamers

2
1

Prijs: € 269.000,- k.k.



ENTREE

Via de centrale entree van het complex, met bellentableau en brievenbussen, bereik je via de lift of het trappenhuis de eerste verdieping. Hier bevindt zich het appartement.

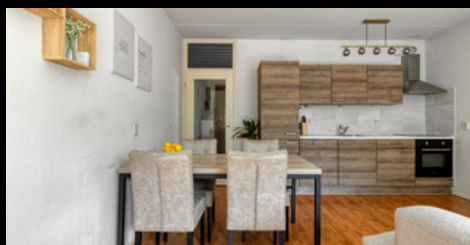
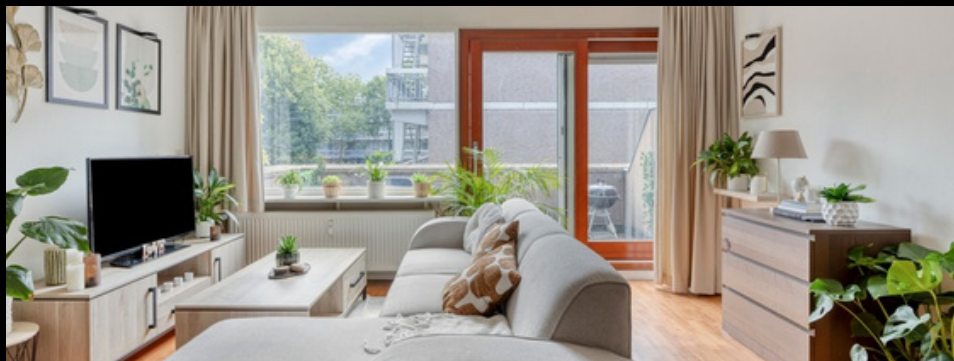
Je komt binnen in de centrale hal, die toegang geeft tot de woonkamer met open keuken, de slaapkamer en de badkamer. Daarnaast beschikt de hal over een praktische vaste kast voor extra bergruimte. De doorlopende houten vloer en lichte afwerking zorgen direct voor een verzorgde en rustige uitstraling.

KEUKEN

De open keuken sluit direct aan op de woonkamer en maakt daarmee onderdeel uit van de leefruimte. De keuken is netjes uitgevoerd en biedt een goede hoeveelheid werk- en kastruimte. Dankzij de open verbinding blijf je tijdens het koken in contact met de rest van de ruimte.

Direct naast de keuken is voldoende plek voor een eettafel, waardoor koken, eten en wonen op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. De lichte afwerking en praktische opstelling maken het geheel verzorgd en functioneel.





WOONKAMER

De woonkamer is ruim opgezet en vormt samen met de open keuken en het eetgedeelte één prettige leefruimte. Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen komt er veel natuurlijk licht naar binnen, wat de ruimte een open en lichte uitstraling geeft.

Er is volop plek voor een comfortabele zithoek én een ruime eettafel. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot het balkon op het zuidoosten, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn.

SLAAPKAMER

De slaapkamer is prettig van formaat en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte. Dankzij het grote raam valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen en voelt de kamer licht en aangenaam aan.

De rustige kleurstelling en doorlopende houten vloer sluiten mooi aan bij de rest van het appartement. Door de praktische vorm van de kamer is de ruimte eenvoudig naar eigen wens in te richten, met naast het bed bijvoorbeeld plaats voor een kledingkast, ladekast of compacte werkplek.





BADKAMER

De badkamer is netjes en instapklaar afgewerkt en beschikt over een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De combinatie van lichte wandtegels, donkere vloertegels en het houten wastafelmeubel geeft de ruimte een frisse en verzorgde uitstraling.

Daarnaast is er een praktische plek gecreëerd voor de wasmachine en droger, waardoor alle voorzieningen overzichtelijk in één ruimte zijn samengebracht.

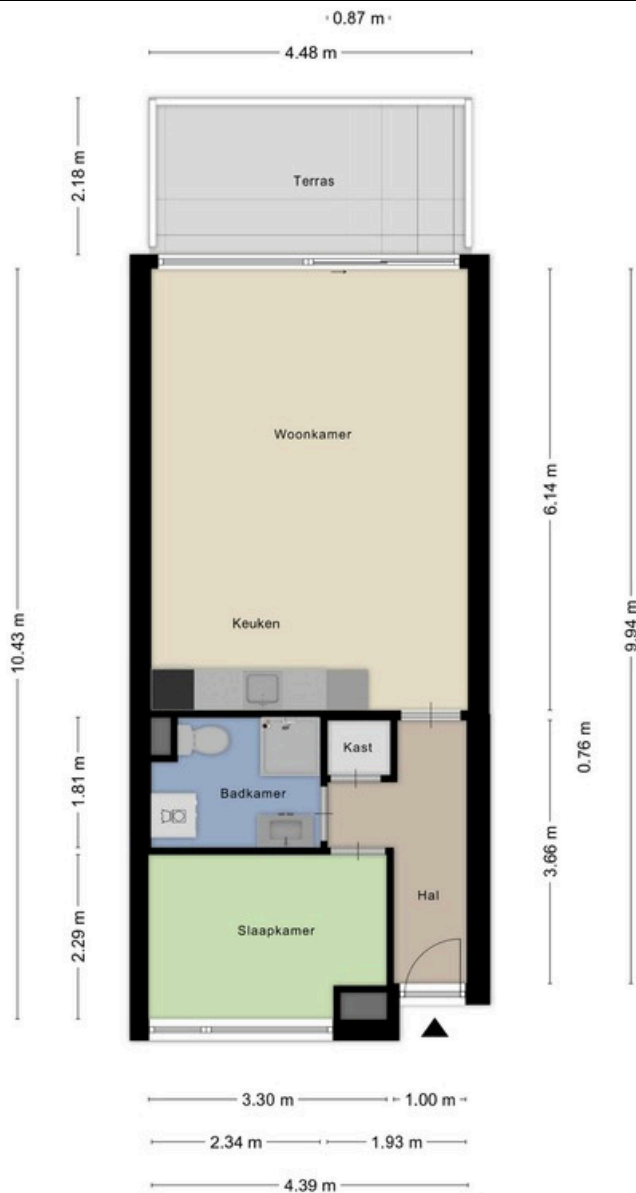
BALKON

Vanuit de woonkamer stap je direct het ruime balkon op. Dankzij de ligging op het zuidoosten is dit een fijne plek om al vanaf de ochtend van de zon te genieten. Er is voldoende ruimte voor een comfortabele zit- of eethoek.

Tussen het groen en de omliggende bebouwing door kijk je uit op de Grote Kerk van Breda. Een bijzonder uitzicht dat de centrale ligging van het appartement mooi benadrukt.

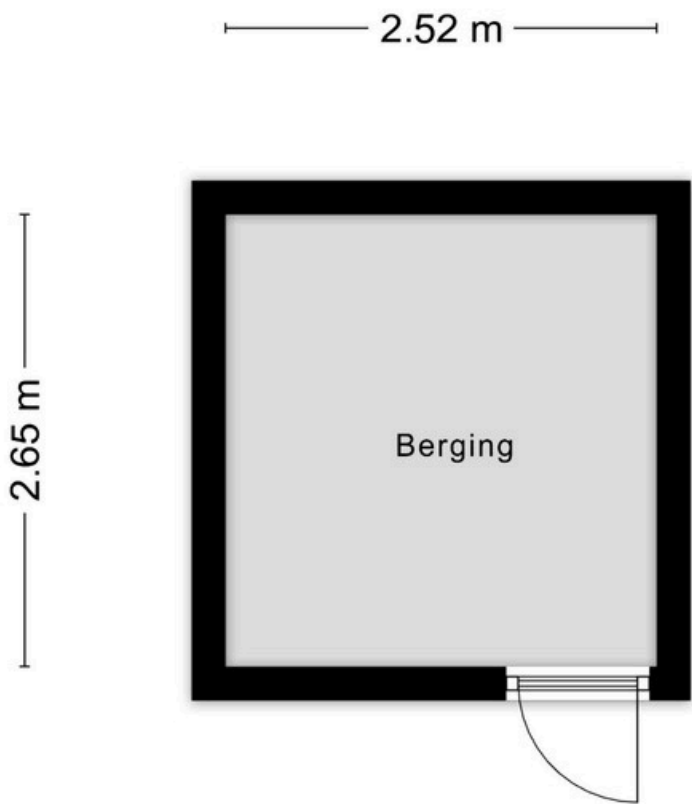


PLATTEGROND APPARTEMENT



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

PLATTEGROND BERGING



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

WONEN IN SCHORSMOLEN

Wonen op een centrale plek in Breda, met de binnenstad letterlijk om de hoek. Vanuit het appartement wandel je binnen enkele minuten richting de Grote Markt, met een ruim aanbod aan winkels, restaurants, cafés en terrassen.

Ook voor ontspanning zit je hier goed. De singels, het Valkenberg en verschillende culturele voorzieningen liggen op korte afstand. Tegelijkertijd woon je net buiten de grootste drukte van het centrum.

Het centraal station is eenvoudig te voet of met de fiets bereikbaar en ook met de auto zit je snel op de belangrijkste uitvalswegen rondom Breda. Parkeren kan in de directe omgeving; voor bewoners is de eerste parkeervergunning gratis.



INWONERS
3.590



LEEFTIJD
39.8 JAAR



MAN / VROUW
53% / 47%



SUPERM.
0,6 KM



NATUUR
24%



SCHOLEN
6



OV
0,3 KM

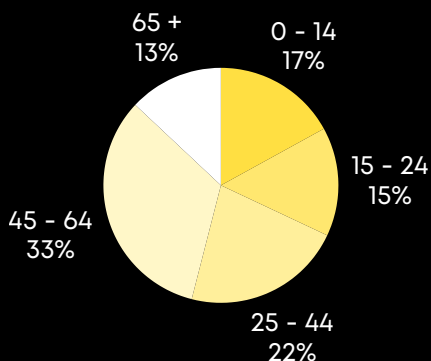


SNELWEG
4,4 KM

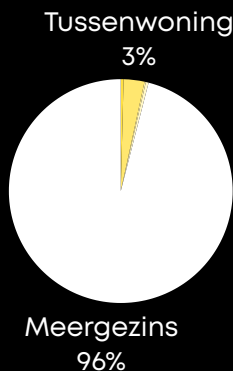


CENTRUM
0,4 KM

LEEFTIJDOPBOUW



HUIZENSAMENSTELLING



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4016696_3



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

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Breda
Sectie F
Perceel 798

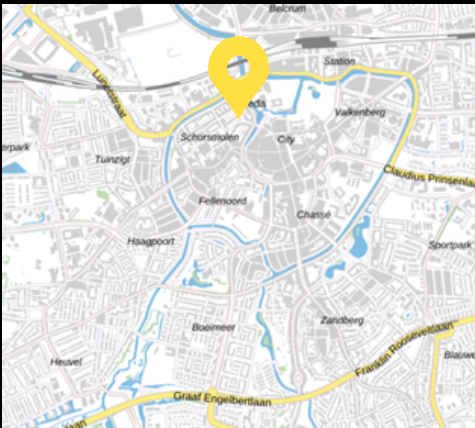
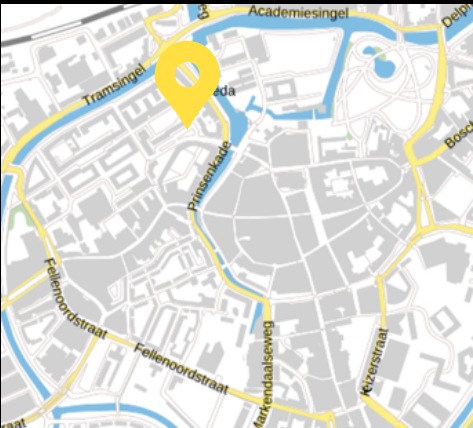
kadaster



Voor een actualisatie uitreken, geldend op 4 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitreken 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 databankrecht.

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.

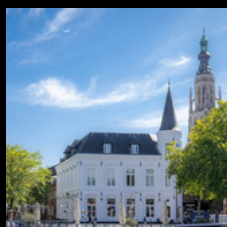
Zo vormen we samen een DREAM TEAM.

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

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

