

TE KOOP.



Eggestraat 8 Breda
€ 625.000,-- k.k.



SCHÖCK, SCHUL & COMPAGNIE
MAKELAARDIJ



Inhoudsopgave

Inleiding	5
Specificaties	7
Begane grond	13
Eerste verdieping	29
Tweede verdieping	47
Tuin	53
Bijzonderheden	58
Plattegronden	60
Locatie	66
Informatie & verkoop	68
Extra Informatie	70
Is dit uw droomhuis	72
Onze expertise	74
Schonck, Schul & Compagnie online	76



Inleiding

Welkom aan de Eggestraat 8 in Breda.

Een karakteristieke jaren '30-erkerwoning op een fijne plek in de geliefde wijk Sportpark, waar de sfeer en het karakter van toen prachtig samengaat met het comfort van nu.

Deze sfeervolle en instapklare gezinswoning biedt verrassend veel ruimte. De woning is aan de achterzijde over de volle breedte uitgebouwd, waardoor een royale en lichte leefkeuken is ontstaan die het hart van het huis vormt. Met vier slaapkamers en de mogelijkheid om een vijfde slaapkamer te creëren, is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of een eigen plek voor iedereen.

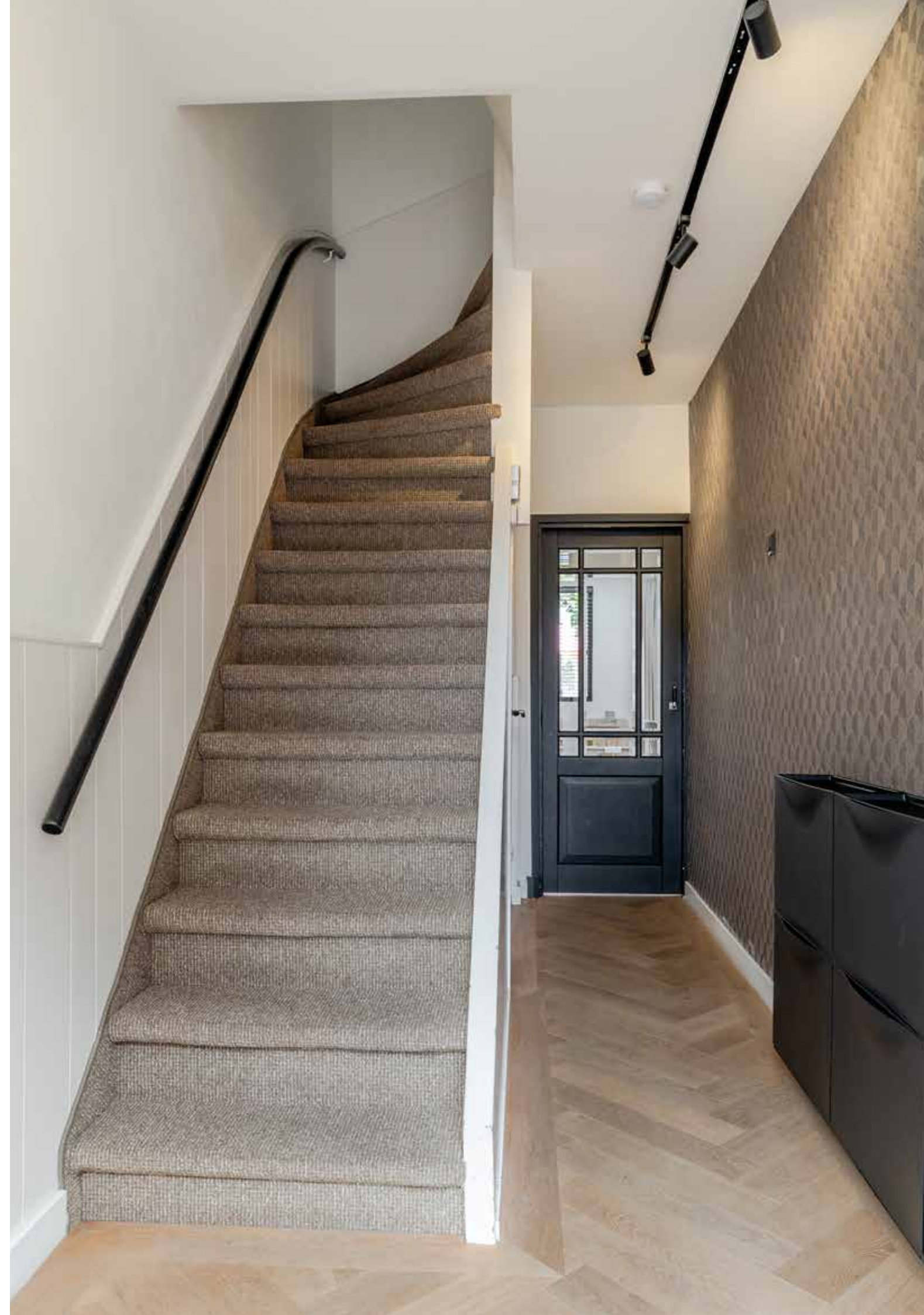
Je kunt hier eigenlijk direct je verhuisdozen uitpakken. De woning is modern afgewerkt en goed onderhouden. Geen klushanden nodig dus; hier kun je meteen beginnen met genieten. Een huis met karakter, ruimte en een fijne sfeer. Een plek waar je binnenkomt en je al snel thuis voelt.

De locatie maakt het plaatje compleet. Scholen, sportverenigingen, winkels en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich dichtbij. Ook het centrum van Breda en het Ginneken zijn eenvoudig per fiets te bereiken. Een rustige en geliefde woonomgeving, met de gezelligheid van de stad binnen handbereik.



Specificaties

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	(geldig t/m 2036)
Bouwjaar	1933
Woonoppervlakte	ca. 111 m ²
Ligging	in gewilde wijk Sportpark
Parkeerfaciliteiten	Parkeren middels parkeervergunning (eerste gratis) Betaald en openbaar parkeren
Oplevering	In overleg







Begane grond

Bij binnenkomst voel je direct de karakteristieke sfeer van deze jaren '30-woning. Vanuit de hal zijn het toilet, de kelderkast, de trapopgang en de woonkamer bereikbaar. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie eikenhouten visgraatvloer.

De woonkamer is een sfeervolle en fijne plek om samen te zijn. Aan de voorzijde zorgt de karakteristieke erker voor extra licht en uitstraling en bevindt zich een gezellige open haard. Aan de achterzijde komt de ruimte echt tot zijn recht. De woning is hier over de volle breedte uitgebouwd, waardoor een royale en lichte leefruimte is ontstaan. De twee lichtkoepels zorgen voor veel natuurlijk daglicht en via de openslaande deuren stap je zo de tuin in.

De open keuken vormt een mooie verbinding tussen de woonkamer en de uitbouw. De keuken beschikt over een ruim werkblad met rvs-spoelbak, Quooker, koelkast, vriezer, combi-oven, 5-pits inductiekookplaat met downdraft-afzuiging en vaatwasser. Er is volop kastruimte en voldoende plek voor een grote eettafel. Een heerlijke plek voor het dagelijkse gezinsleven, maar net zo fijn voor lange avonden tafelen met vrienden en familie.















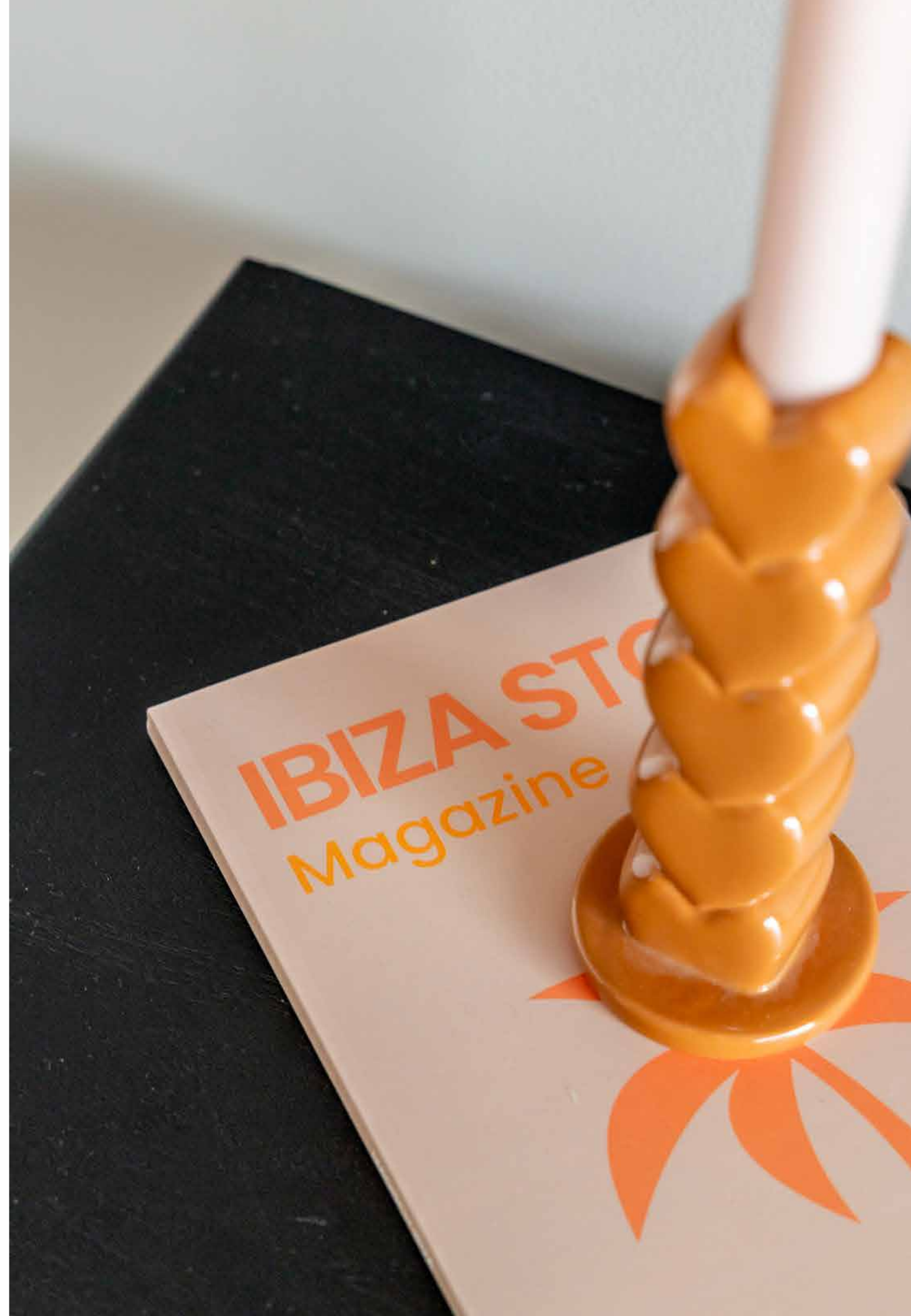


Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over praktische inbouwkasten. Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers, waarvan één eveneens is voorzien van inbouwkasten, de andere is nu in gebruik als inloopgarde-robe. Ook op deze verdieping ligt een mooie eikenhouten vloer.

De moderne badkamer is ingericht met een zwevend toilet, inloopdouche en wastafelmeubel. De elektrische vloerverwarming zorgt voor extra comfort.



















Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Hier bevinden zich twee kamers, waarmee de woning in totaal over vijf slaapkamers zou kunnen beschikken. Momenteel wordt één van deze ruimtes gebruikt als praktische wasruimte.

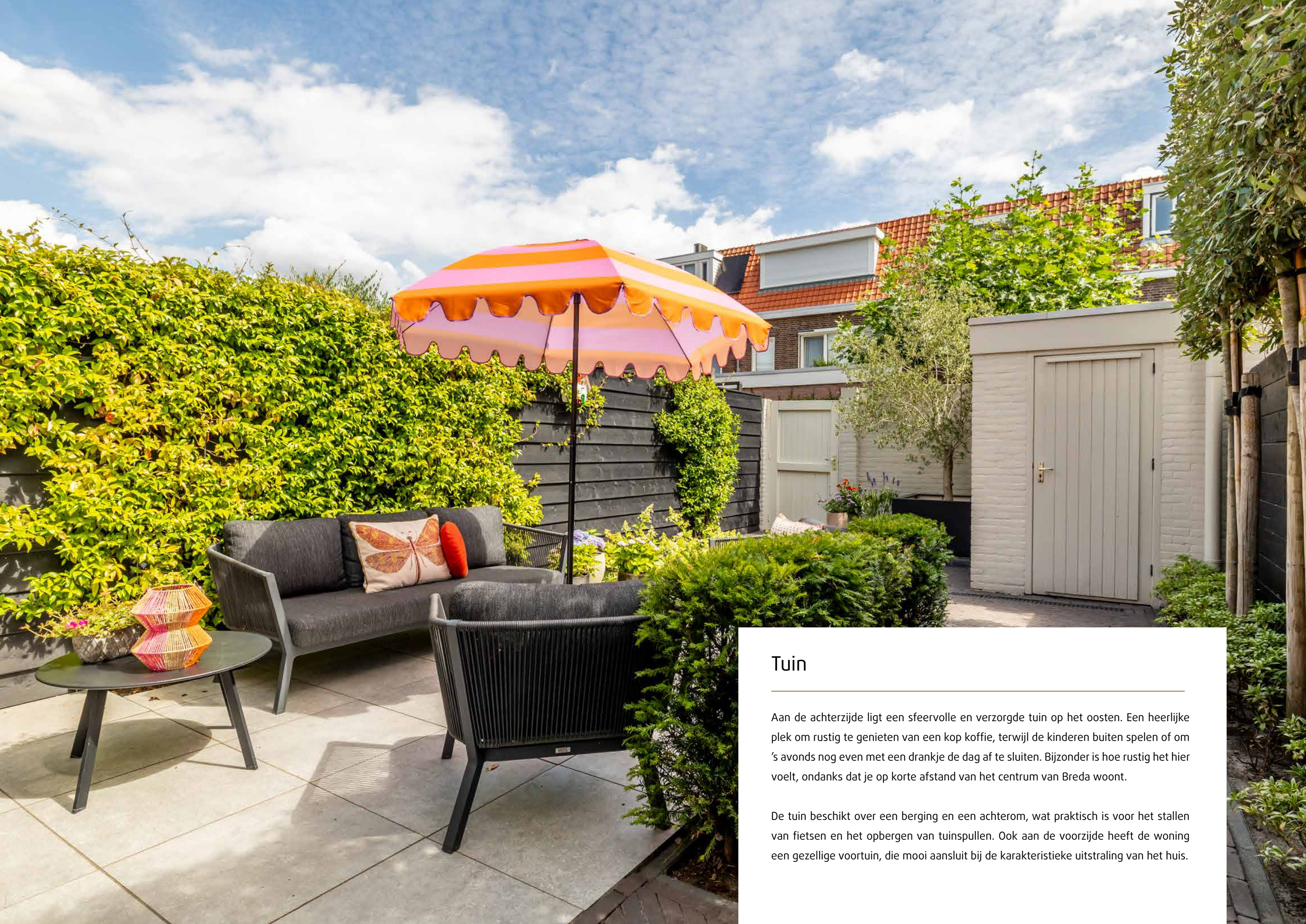
Aan de achterzijde bevindt zich de ruime vierde slaapkamer. Dankzij de dakkapel is dit een lichte en volwaardige kamer, met daarnaast handige bergruimte achter de knieschotten.

Aan de voorzijde ligt de tweede kamer, voorzien van een Velux-dakraam en bergruimte achter de knieschotten. Een op maat gemaakte kastenwand biedt ruimte aan de cv-opstelling (Remeha, 2019) en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

De huidige wasruimte biedt volop mogelijkheden en kan eenvoudig worden omgetoverd tot een vijfde slaapkamer, werk- of hobbykamer. Zo kun je deze verdieping helemaal aanpassen aan je eigen wensen.







Tuin

Aan de achterzijde ligt een sfeervolle en verzorgde tuin op het oosten. Een heerlijke plek om rustig te genieten van een kop koffie, terwijl de kinderen buiten spelen of om 's avonds nog even met een drankje de dag af te sluiten. Bijzonder is hoe rustig het hier voelt, ondanks dat je op korte afstand van het centrum van Breda woont.

De tuin beschikt over een berging en een achterom, wat praktisch is voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Ook aan de voorzijde heeft de woning een gezellige voortuin, die mooi aansluit bij de karakteristieke uitstraling van het huis.





Bijzonderheden

- Leuke, ruime en sfeervolle erkerwoning met uitbouw aan de achterzijde.
- 4 slaapkamers en een eventuele 5e mogelijk.
- Een heerlijke gezinswoning op een leuke, gewilde locatie in Sportpark, Breda Zuid.
- Modern en instapklaar.



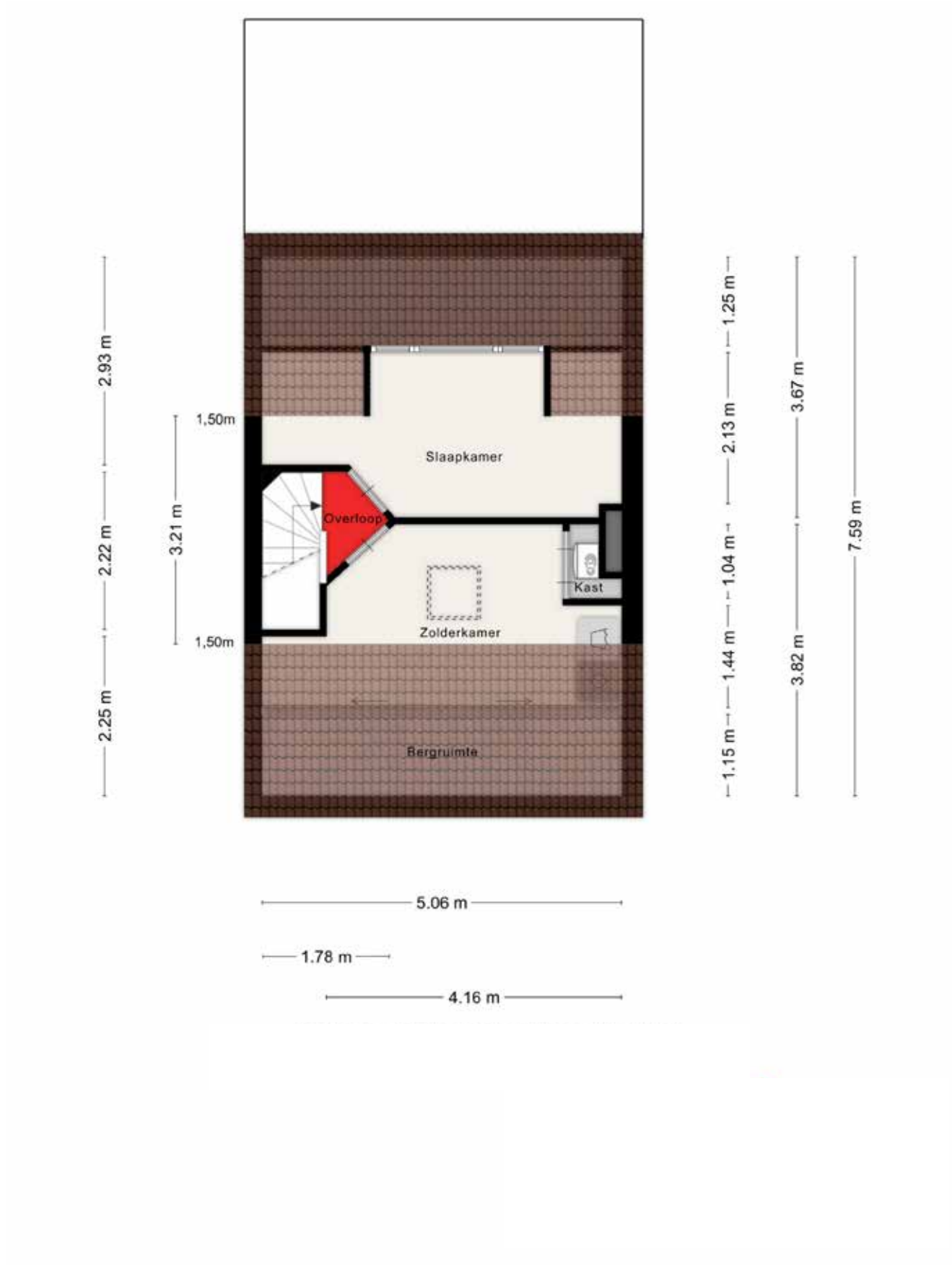
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



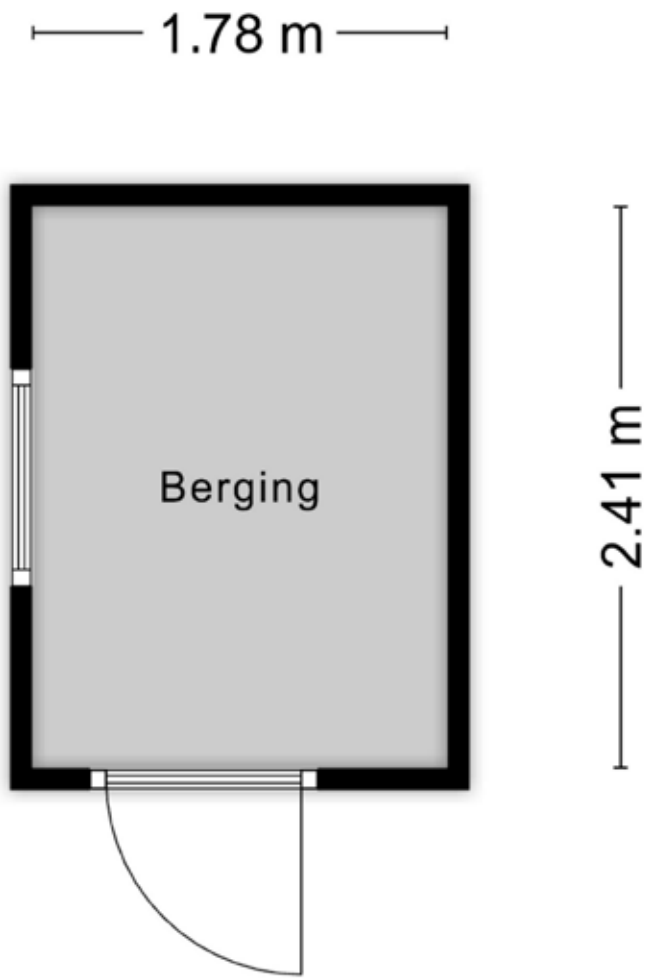
TWEEDE VERDIEPING



SITUATIETEKENING



BERGING



KADASTRALE KAART



Toplocatie met uitstekende verbindingen



Op de fiets naar...

Een basisschool in de buurt (3 min), gezellige lunchspots en koffiebars aan de Ginnekenweg (3-5 min), boodschappen doen bij de supermarkt (4 min), een terrasje pakken in het centrum van Breda (6 min) of genieten van een voorstelling in het Chassé Theater (7 min).



Snel weg!

Binnen korte tijd bereik je de A16 en A27, waardoor steden als Rotterdam, Tilburg en Utrecht snel en eenvoudig bereikbaar zijn. Ook de belangrijkste uitvalswegen van Breda zijn vanuit de Eggestraat goed bereikbaar.



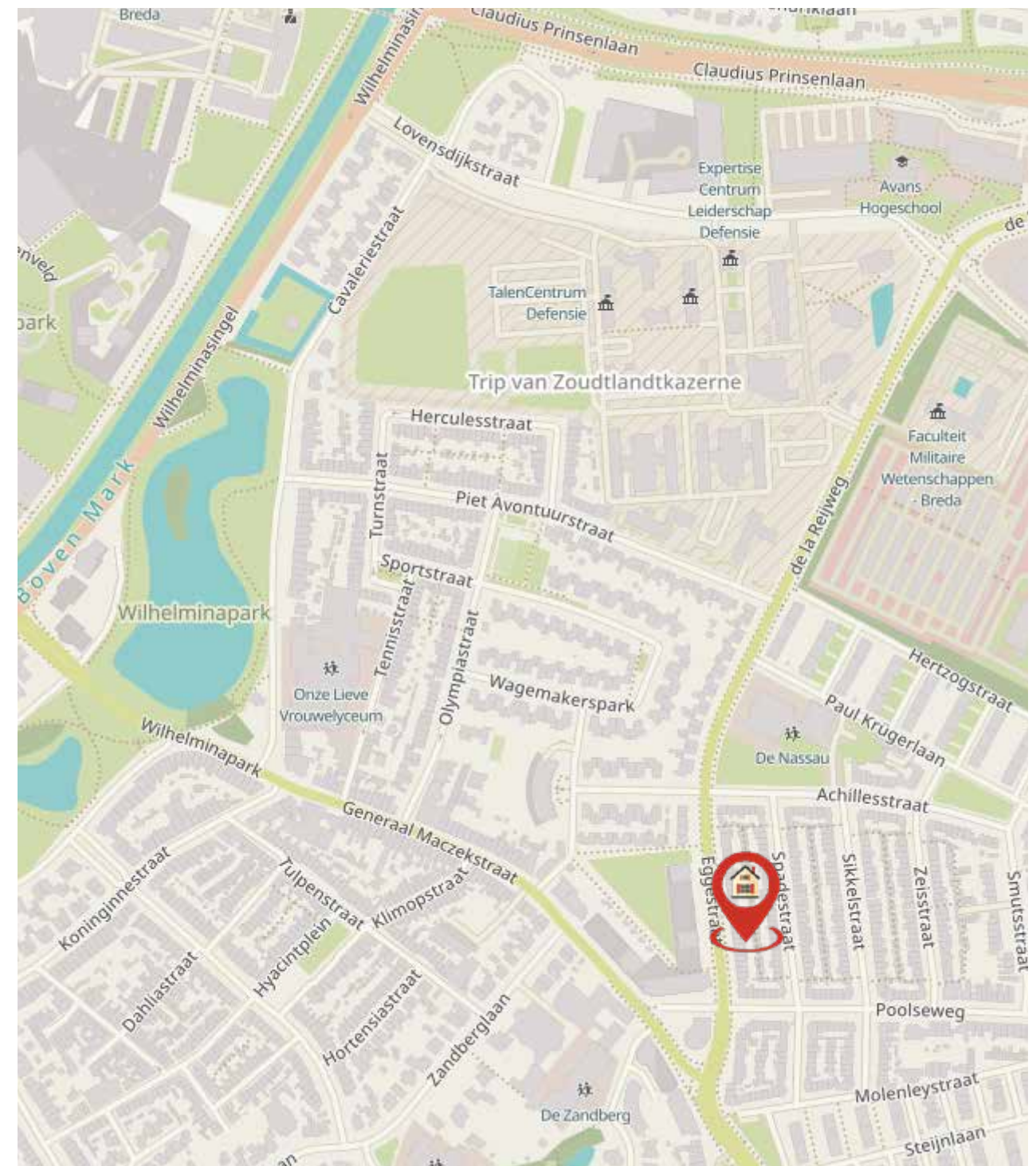
Geen weer voor de fiets?

Op loop- en fietsafstand bevindt zich een bushalte. Vanaf hier zijn er goede verbindingen richting het centrum van Breda en omliggende wijken.



Van Breda CS naar everywhere

Het centraal station van Breda ligt op circa 12 minuten fietsen en biedt snelle treinverbindingen naar diverse steden.





Informatie & verkoop

Een huis hoort een thuis te zijn. Het is meer dan een stapel stenen. Soms woont u jarenlang in hetzelfde huis en soms, door veranderingen, wilt u van een andere plek uw thuis maken. Hoe dan ook: uw wens om te veranderen van woonomgeving is altijd heel persoonlijk. Dit persoonlijke aspect staat bij ons makelaarteam altijd voorop.

Wij vinden het bijzonder belangrijk om uw beweegredenen, wensen en eisen om te verhuizen te kennen. Tijdens uw bezoek aan deze woning, staan wij dan ook graag klaar om al uw vragen te beantwoorden en u van de nodige informatie te voorzien.

Onze expertise reikt echter verder dan alleen deze woning. Mocht u behoefte hebben aan een waardebepaling van uw huidige woning, aankoopbegeleiding voor een nieuwe woning, of een taxatie nodig hebben, dan maken wij graag tijd voor u vrij. Ons team van gedreven en enthousiaste professionals staat voor u klaar om u bij te staan in het realiseren van uw vastgoedoel.

Sinds 1932, zijn wij actief in de regio Breda en omstreken en daardoor uitstekend bekend met ons marktgebied. U kunt rekenen op onze lokale expertise en ons brede netwerk om u te begeleiden bij elke stap van het proces. Uw belang staat hierbij altijd voorop!

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!

Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1 - 3
4834 XT Breda
076 - 56 56 056

schonckschul.com
info@schonckschul.com

Maak kennis met ons team



Bas Korving

Directeur Makelaardij
Register Makelaar - Taxateur
b.korving@schonckschul.com
06 10 13 52 260



Nicole van Poppel

Register Makelaar - Taxateur
n.vanpoppel@schonckschul.com
06 34 88 65 34



Ietje Goossens

Vastgoedadviseur
i.goossens@schonckschul.com
06 53 23 27 14



Lisa van den Tempel

Commercieel Medewerker
Binnendienst Nieuwbouw
l.vandentempel@schonckschul.com
076 56 56 056



Yolanda Hop

Commercieel Medewerker
Binnendienst
info@schonckschul.com
076 56 56 056



Lisa Ooms

Commercieel Medewerker
Binnendienst
info@schonckschul.com
076 56 56 056

Extra informatie

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Met het uitbrengen van een bieding verklaart de bieder kennis genomen te hebben van de inhoud van de aanwezige lijst van zaken behorende bij de koopakte.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat deze brochure slechts indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Toelichting NEN2580

Betreffende verkoopbrochure is in opdracht van verkoper zo goed mogelijk opgesteld. Evt. maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vastgesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijkingen in zouden voorkomen.

Onderzoekplicht koper

Op grond van het burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning alle eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake bouwkundige deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundig staat van de woning geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom

van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van de kandidaat koper(s).

Medeplichtverkoper

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

Hypotheek

Indien gewenst verzorgt onze partner Van Loon geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijk hypotheek- en assurantieadviseur werken zij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandeling over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het beste vooraf met de makelaar kan bespreken.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaar NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek of een nationale hypotheekgarantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/ of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag , zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerste dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Notariskeuze

Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor wat aangewezen zal worden door Schonck, Schul & Compagnie Makelaardij, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris

De koper is inprincipe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Registratie koopovereenkomst

Koper heeft het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaren, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepaling

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Algemene ouderdomsclausule is van toepassing

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 90 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit, gas- en waterinstallatie, riolering, aanwezigheid van/aantasting door houtworm en of ander ongedierte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 5.3 omschreven woongebruik in de NVM koopakte.

afwijkingen in zouden voorkomen.



Is dit uw droomhuis?

**“U hoeft zich geen zorgen te maken over uw hypotheek;
we nemen de zorgen voor u uit handen.”**

Het blijft spannend om een nieuwe woning te kopen. Of dit nu je eerste keer is of niet. Maar laat je niet afschrikken. Wij helpen je hierbij! Zelfs met vragen waarvan je eerst niet wist dat je deze ging stellen. Dan heb jij straks een hypotheek waar je geen omkijken meer naar hebt. Dat geeft rust én woonplezier.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor een vrijblijvend gesprek of verdere informatie. U bent meer dan welkom!



Nieuwe Boschstraat 40

076 - 56 58 551

van-loon.com

Hypotheken@van-loon.com

of scan de QR-code





Verkoop

Als u de verkoop van een huis aan ons uitbesteedt, dan voelen we ons daar zeer verantwoordelijk voor. Het bevlogen team van SS&C heeft passie voor het vak, veel lokale expertise en een breed netwerk. U wordt volledig begeleid in het verkoopproces van de eerste oriëntatiefase tot aan de eigendomsoverdracht bij de notaris. We hebben gedurende dit proces voortdurend contact met u over de voortgang en sturen bij, daar waar dit nodig is. Uw woning is dus optimaal onder onze aandacht en dat blijft zo, totdat de woning verkocht is en de sleuteloverdracht heeft plaatsgevonden. Wij werken altijd vanuit een doordacht verkoopplan en investeren in het te weten komen van alle ins en outs van uw woning en de omgeving. Integer, eerlijk en discreet doen wij ons werk. Wij gaan alleen voor het beste resultaat.

Uw zorg is onze zorg!



Aankoop

Bij de aankoop van een woning staan wij graag voor u klaar. Dankzij onze nauwe betrokkenheid bent u als eerste op de hoogte van uw droomwoning. Het is daarbij belangrijk om niet alleen op emoties af te gaan, zeker bij veel concurrentie. Wij begeleiden u professioneel door dit vaak complexe proces.

De aankoop van een woning brengt veel vragen en beslissingen met zich mee: Is de vraagprijs reëel? Welke juridische zaken spelen mee? Moet u een bod met ontbindende voorwaarden doen? Is de woning bouwkundig in orde?

De makelaars van Schonck, Schul & Compagnie bieden u hierbij deskundig advies. Met uitgebreide bouwkundige en juridische kennis onder één dak helpen wij u snel en vakkundig, zodat u onaangename verrassingen voorkomt.

Laat dat ene droomhuis niet aan u voorbij gaan!



Taxatie

U heeft een NWWI taxatierapport nodig als u een hypotheek wilt aanvragen. Maar ook voor het aanvragen van een tweede hypotheek in verband met een verbouwing of voor het oversluiten van uw hypotheek. Financiële instellingen stellen hoge eisen aan een taxatierapport. De taxaties van Schonck, Schul & Compagnie worden altijd geaccepteerd. Kortom: voor een professionele woningtaxatie bent u bij ons aan het juiste adres.

Huis laten taxeren of gratis waardebepaling? Heeft u nog geen concrete verhuisplannen, maar bent u wel benieuwd naar de waarde van uw woning in Breda, dan is een uitgebreid taxatierapport niet nodig. Vraag dan een geheel vrijblijvende waardebepaling aan. Wij komen kosteloos bij u langs en geven u een inschatting van de waarde. Wilt u vervolgens uw huis in Breda verkopen, dan heeft u alvast een goede eerste stap gezet!

Scan de QR-code voor een vrijblijvende waardebepaling



SCHONCK, SCHUL & COMPAGNIE ONLINE

ONDERSCHIEDEND DOOR AANPAK

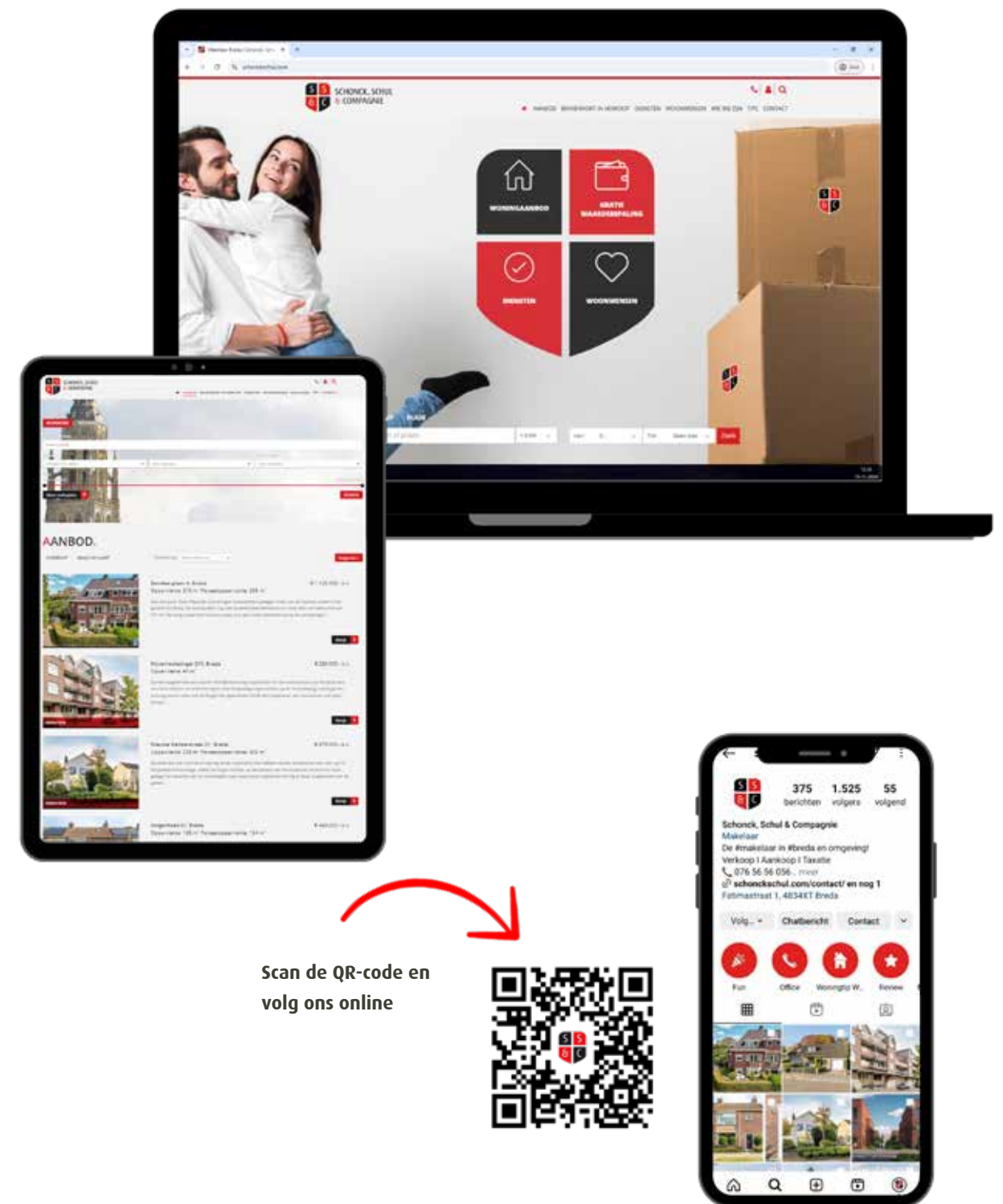
De tijden van enkel een Te Koop-bord in de tuin en een advertentie op Funda liggen definitief achter ons. Tegenwoordig moet uw woning eruit springen te midden van het woningaanbod. Dat vraagt om een vernieuwende en doordachte aanpak. Bij ons is Funda uiteraard een belangrijk onderdeel van het verkooppakket, maar wij gaan een stap verder.

Met een verkoopteam dat gespecialiseerd is in (online) marketing én verkoopstyling, weten wij precies hoe uw woning het beste kan worden gepresenteerd. Want u krijgt maar één kans om een onvergetelijke eerste indruk te maken. Onze hoogwaardige kleurenbrochures, met professionele foto's en een stijlvol design, benadrukken juist die unieke elementen die uw huis bijzonder maken.

Maar een sterke woningpresentatie is slechts het begin. De echte kunst zit in het effectief onder de aandacht brengen van uw woning bij de juiste doelgroep. Hiervoor hanteren wij een proactieve benadering: van ons uitgebreide zoekersbestand tot het inzetten van geavanceerde online tools en gerichte campagnes op social media. Bovendien maken we gebruik van billboards langs de hoofdwegen van Breda, waarmee we uw woning ook offline breed zichtbaar maken.

Bij ons kiest u niet alleen voor een verkoopteam, maar voor een partner die met u meedenkt en altijd nét dat stapje extra zet om uw woning succesvol te verkopen.

Volg ons ook op social media als u als eerste op de hoogte wilt zijn van ons aanbod en exclusieve updates.



schonckschul.com





Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs



Schonck, Schul & Compagnie

Fatimastraat 1
4834 XT Breda

Telefoon: 076 - 56 56 056

info@schonckschul.com
schonckschul.com