



BRED A
Abeelstraat 29

Verrassend ruim!

MAKELAAR
SANDER.

0762600174 | welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1928

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Woonoppervlakte:
Ca. 100 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 84 m²

Externe bergruimte:
Ca. 6 m²

Energie label:
E



OMSCHRIJVING

Ben jij op zoek naar een instapklare, onlangs gemoderniseerde, vooroorlogse woning met stadstuin en berging?
Lees dan zeker even verder.

LIGGING EN OMGEVING:

Deze woning is gelegen in de wijk "Tuinzigt", een wat oudere wijk van de stad Breda. Deze wijk kenmerkt zich vooral door diverse karakteristieke woningen uit de jaren '20 tot '50. Het gezellige, sfeervolle en bruisende stadscentrum van Breda is op steenworp afstand gelegen en eenvoudig te bereiken met het openbaar vervoer, auto, fiets of te voet. De Abeelstraat is gunstig gelegen ten opzichte van winkelcentrum Tuinzigt voor de dagelijkse boodschappen met o.a. de Jumbo, Etos, bakker etc. Het NS-station Breda, alsmede de uitvalswegen naar Tilburg, Utrecht, Rotterdam, en Antwerpen zijn snel en eenvoudig te bereiken.

BOUWKWALITEIT:

De woning is traditioneel gebouwd en voorzien van een geïsoleerd plat dak. De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout en voorzien van isolerende beglazing en deels voorzien van enkele beglazing. De verdiepingvloer is uitgevoerd in hout.

De verwarming geschiedt middels een gasgestookte C.v. ketel (merk: Remeha Avanta, bouwjaar 2018).

INDELING:

Begane grond:

De gehele woning is eind 2023 volledig gerenoveerd, waarbij aan alles is gedacht. Nieuwe elektra, strak afgewerkte wanden en plafonds, een geïsoleerde en gelegaliseerde vloer met stijlvolle pvc-afwerking: het resultaat is een frisse, eigentijdse leefruimte die helemaal instapklaar is.

Woonkamer:

De royale woonkamer ademt licht en ruimte en biedt volop mogelijkheden om gezellig in te richten. Een praktische trapkast zorgt voor extra bergruimte, terwijl de open verbinding met de keuken de living nog ruimtelijker en uitnodigender maakt.

Keuken:

De keuken vormt het hart van de woning en combineert stijl met functionaliteit. Met een moderne wandopstelling, compleet uitgerust met een vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, oven, rvs-afzuigkap, koelkast en vriezer, is dit de ideale plek voor de kookliefhebber. De lichtkoepel in het platte dak laat het daglicht rijkelijk binnenstromen en geeft de ruimte een open uitstraling.

Toiletruimte:

Hier vind je een modern vrij hangend toilet en een fonteintje, gecombineerd met een afwerking van strak stucwerk en tegelwerk.

TUIN:

De stadstuin (ca. 5.55 x 2.70 m.) is gelegen op het Zuid-Oosten en is voorzien een overkapping en een stenen berging (ca. 2.42 x 2.23 m.) met afsluitbare achterom.

EERSTE VERDIEPING:

De ruime en lichte overloop biedt volop mogelijkheden. Vanuit hier zijn drie slaapkamers bereikbaar, samen met een moderne badkamer die in maart 2025 volledig is vernieuwd. Ook is er een praktische wasruimte aanwezig. Extra bergruimte boven de trap en een aparte kast met de CV-ketel (Remeha Avanta, 2018) maken het geheel compleet.

Slaapkamers:

Twee slaapkamers aan de voorzijde gelegen, beide voorzien van een rolluik.

Eén kamer is aan de achterzijde gelegen en eveneens voorzien van een rolluik.

Wasruimte:

Aan de achterzijde gelegen waskamer met rolluik en de opstelplaats voor wasmachine en droger.

Badkamer:

De badkamer is in maart 2025 volledig vernieuwd en straalt modern comfort uit. De ruimte is geheel betegeld en voorzien van een stijlvol wastafelmeubel, een inloepdouche met glazen wanden en een thermostaatkraan. Daarnaast is er een toilet (Sanibroyeur) aanwezig en zorgt de elektrische afzuiging voor een frisse en aangename ventilatie.

De gehele 1e verdieping is (m.u.v. de badkamer) voorzien van een PVC vloer. Tevens strakke wand- en plafondafwerking en fraaie paneeldeuren.

Deze woning is recent fors gemoderniseerd en verbeterd, absoluut een bezichtiging waard!















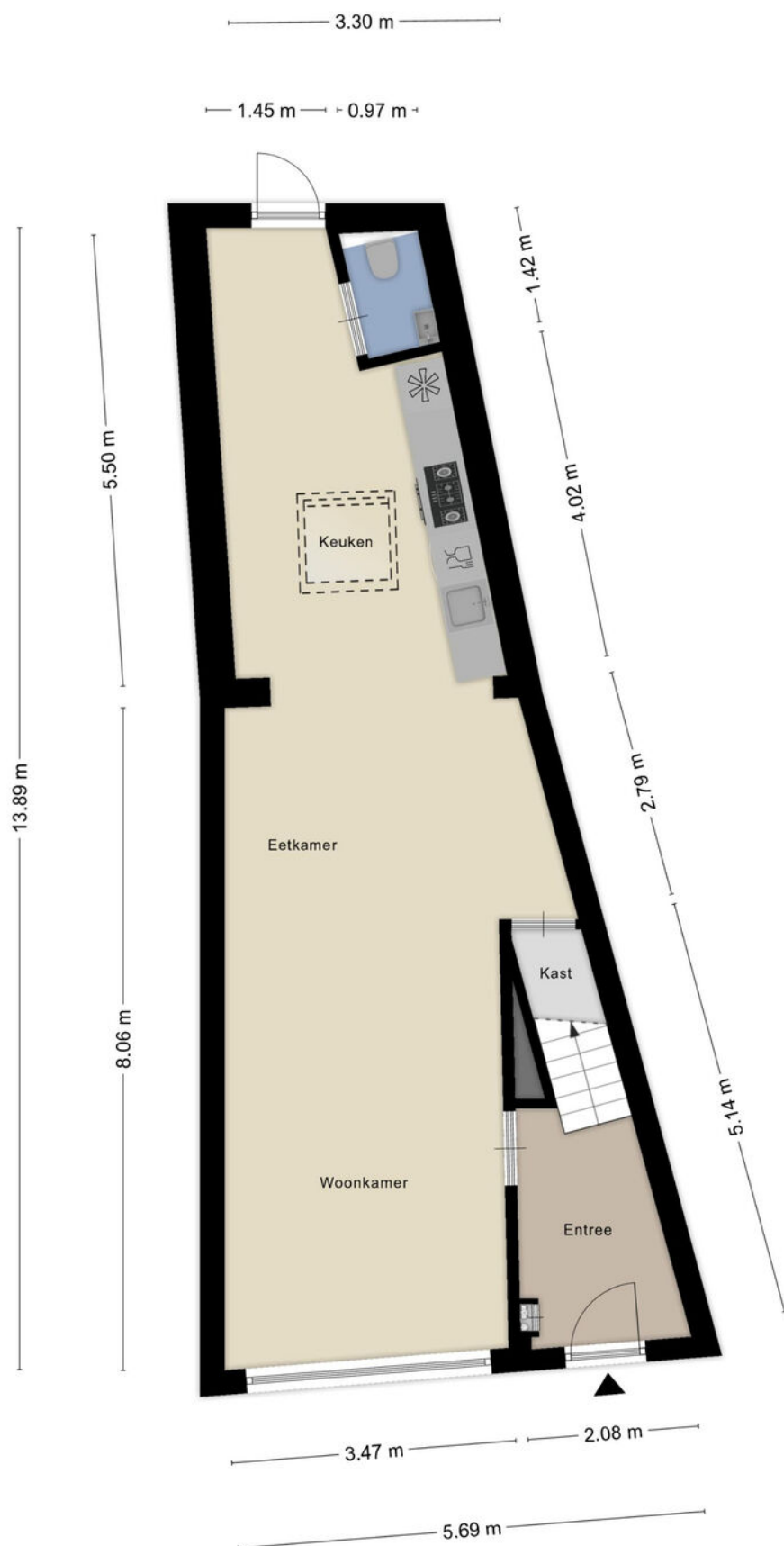








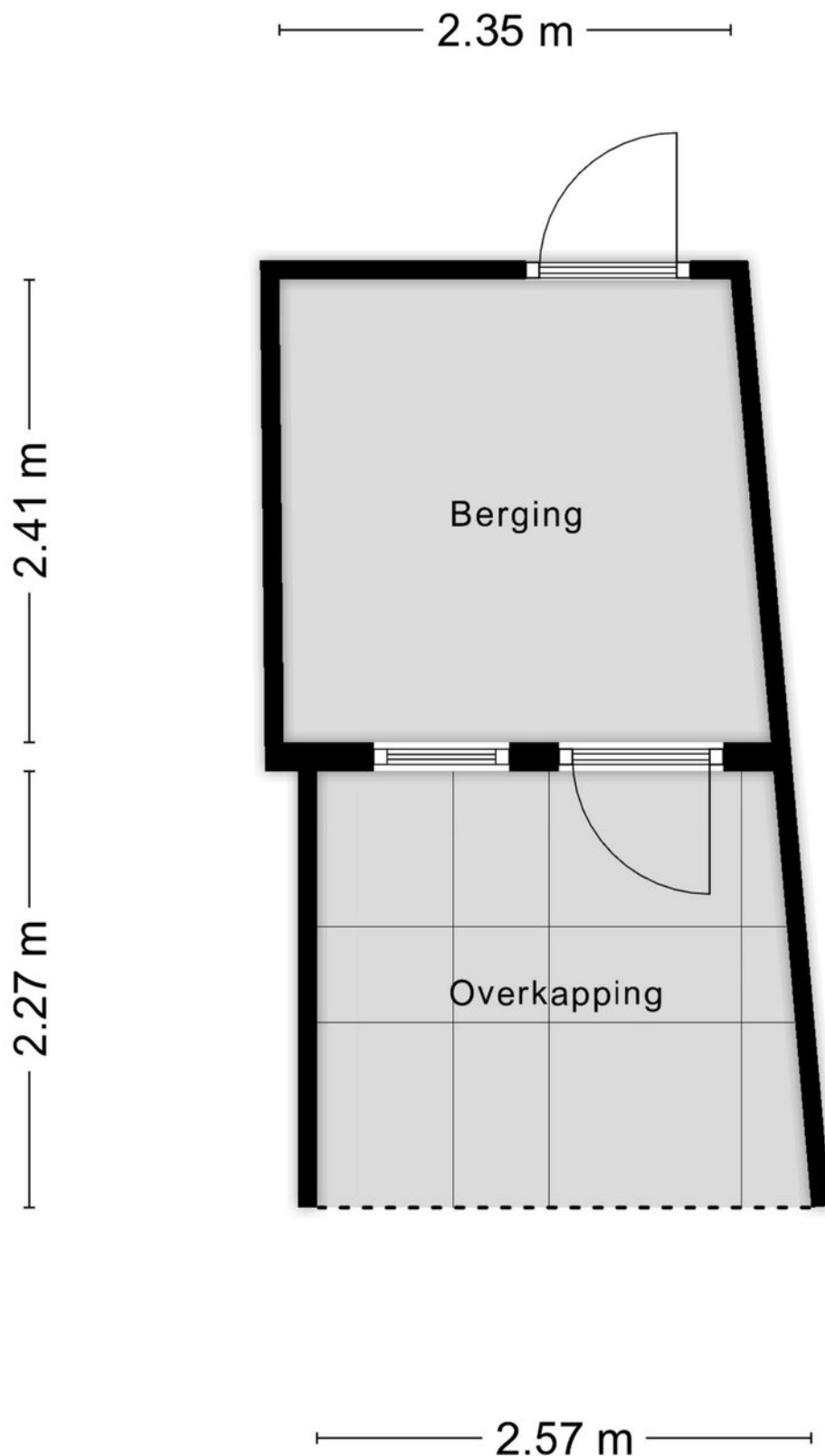
PLATTEGROND



PLATTEGROND

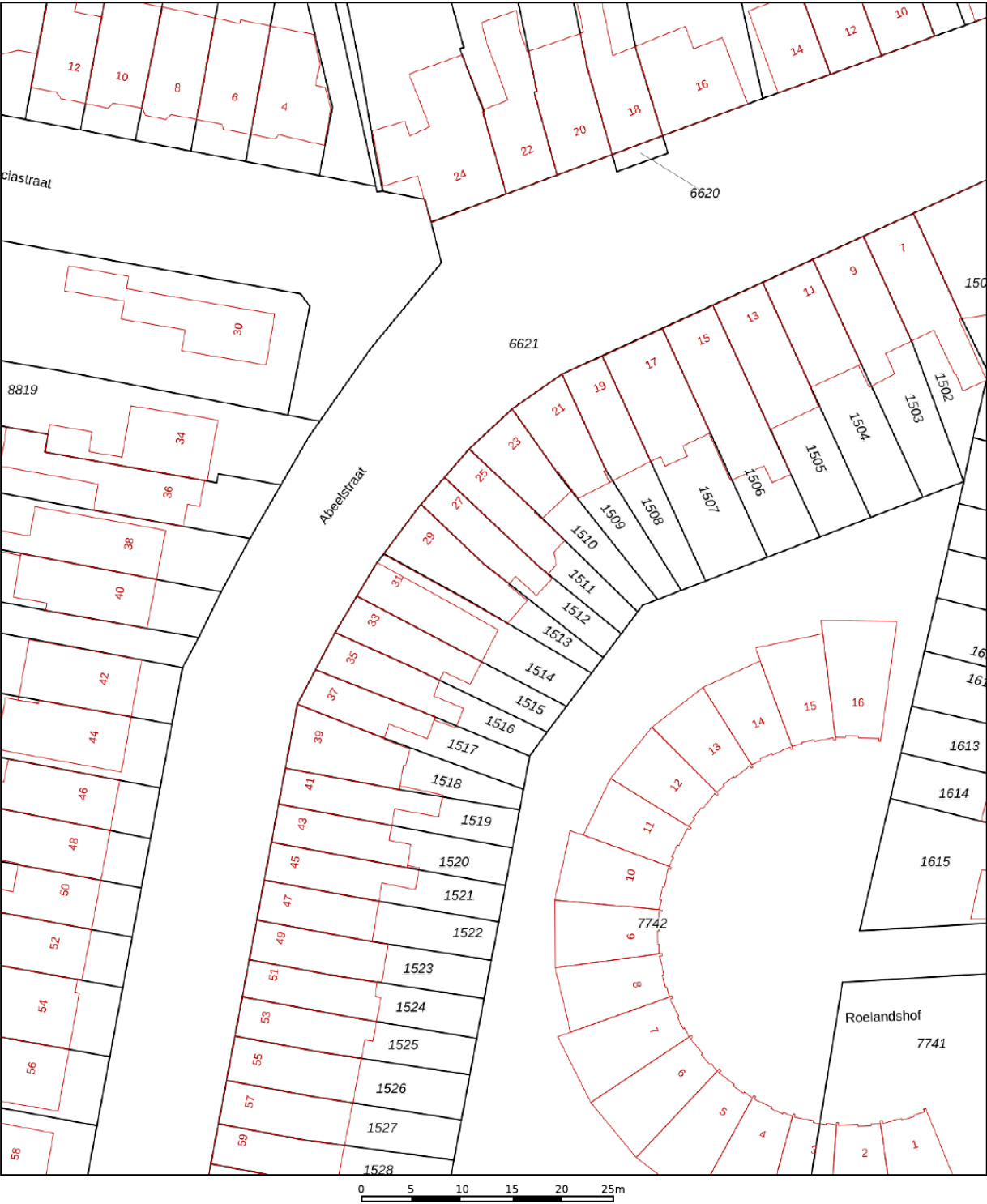


PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie E

Perceel 1513

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

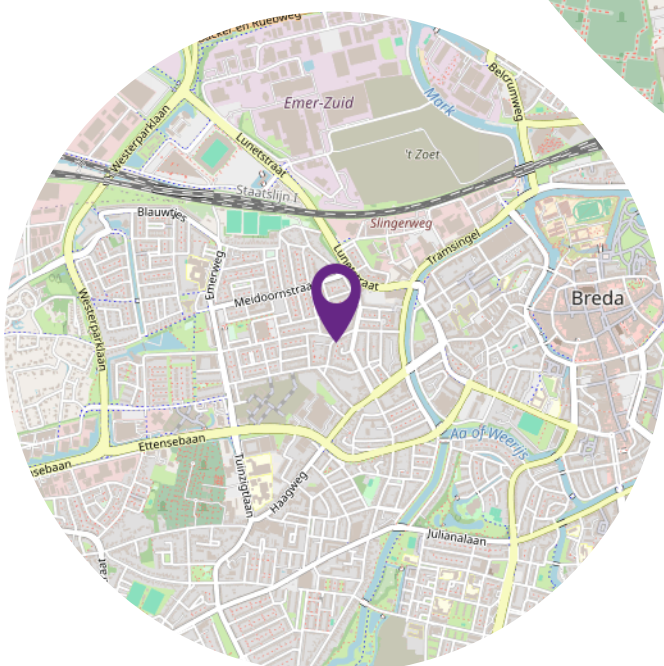
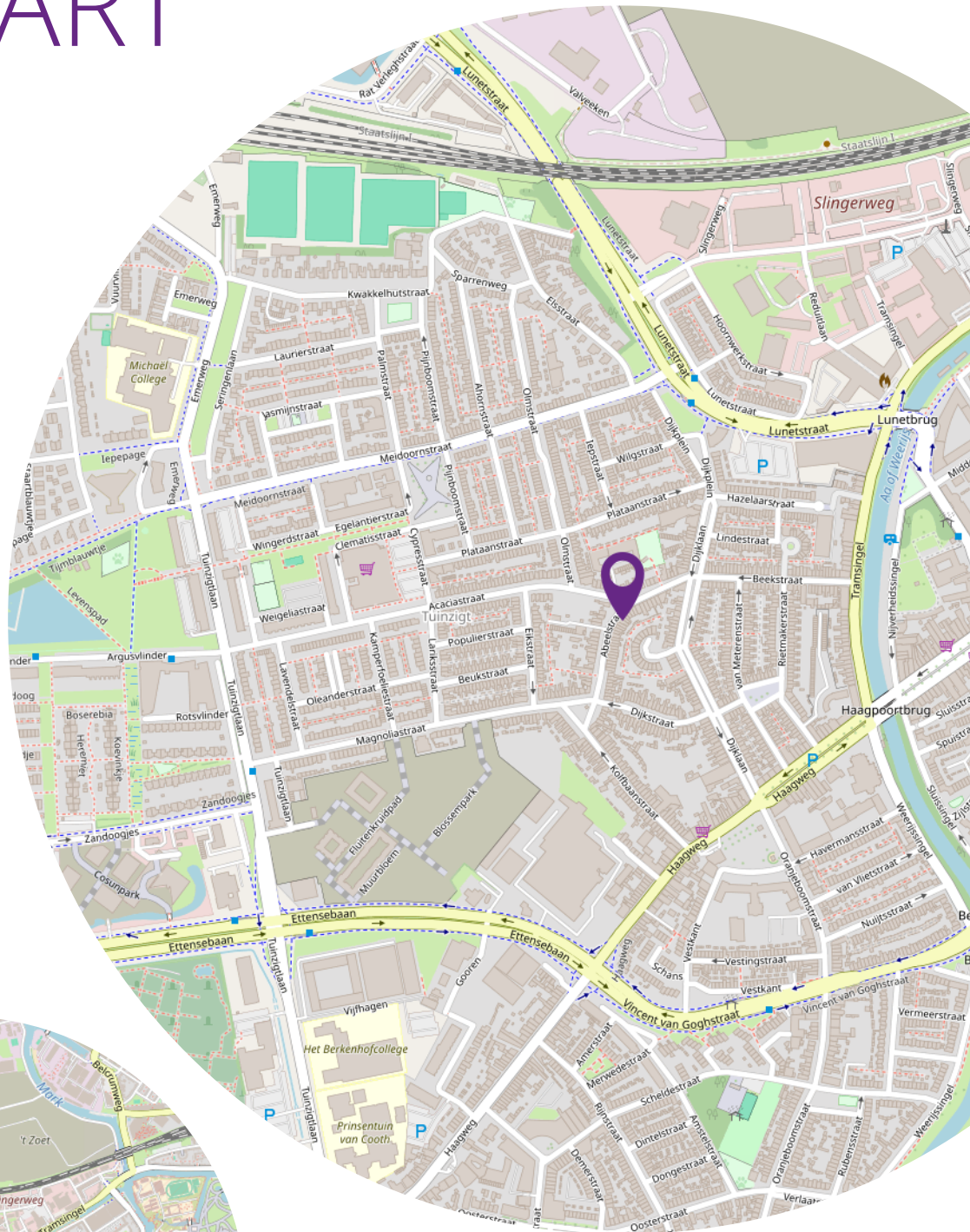
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast overloop			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- Raamdecoratie boven	X		
- Rolluiken boven en beneden	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer beneden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Combiketel	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Tuinzigt

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 11% 15 - 24: 21% 25 - 44: 35%
45 - 64: 21% 65+: 11%

Koop / huur



Koop: 35% Huur: 65%

Huishoudens



Eenpersoons: 59% Zonder kinderen: 21%
Met kinderen: 20%



50%



50%



0,7 per huishouden

BELANGRIJKE INFORMATIE

voor de aspirant (koper)

Het kopen van onroerend goed is een spannende aangelegenheid en brengt heel wat met zich mee. Makelaar Sander vindt het erg belangrijk om vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen op alle fronten, lees deze informatie s.v.p. met grote zorg.

Onderzoekplicht koper

Uiteraard streven we ernaar u zo nauwkeurig mogelijke informatie te verstrekken, echter moet er worden uitgegaan dat onze informatie slechts informatief is. U als koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor u van belang zijn. Een koper kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers. Wij kunnen u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Veelal is er een vragenlijst voor handen, ingevuld door verkoper, deze mag u inzien. Uiteraard kunt u ook een aankoopmakelaar in de arm nemen om uw belangen te behartigen.

Uitbrengen van een bieding

Bij het doen van een bieding is het van belang de volgende informatie duidelijk aan te geven:

- Hoogte bieding
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Koopovereenkomst NVM

Als NVM-makelaar hanteren wij de NVM-modelkoopovereenkomst, welke de goed-keuring heeft van de ConsumentenConsumenten en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst worden alle gemaakte afspraken en voorwaarden vastgelegd. Diverse voorwaarden lichten we in deze bijlage toe, als koper dient u bekend te zijn met deze bepalingen en aanvaardt u deze. Voorafgaand aan het ondertekenen van de koopovereenkomst ontvangt u de overeenkomst in concept ter bestudering, als uitleg wordt de bijbehorende consumententoelichting verschaft.

Koopovereenkomst pas rechtsgeldig ná ondertekening - bedenktijd

Mondelinge overeenstemming tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig, er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de partijen de koopovereenkomst beiden hebben getekend. Koper heeft na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst drie dagen bedenktijd.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn (maximaal binnen 6 weken) een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan tevens worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Ontbindende voorwaarde t.b.v. financiering

De termijn die wordt opgenomen is doorgaans enkele weken vanaf het bereiken van mondelinge overeenstemming. Wanneer een ontbindende voorwaarde wordt ingeroepen moet deze op de correcte wijze plaatsvinden, goed gedocumenteerd en vergezeld van bewijsstukken.

De precieze uitleg wordt gegeven in de koopovereenkomst en de uitgebreide consumententoelichting.

Bouwkundige keuring

Het staat u als koper geheel vrij om uw aankoop te onderwerpen aan een uitgebreide bouwtechnische keuring, de kosten zijn uiteraard voor uw rekening. In de koopovereenkomst zal naar de keuring verwezen worden. Wellicht ten overvloede: indien u een bouwkundige keuring wilt opnemen als ontbindende voorwaarde, dan dient u dit in uw bieding te vermelden.

Overdrachtsbelasting

Gebruikelijk is dat u als koper de overdrachtsbelasting betaalt, u koopt zogenaamd 'kosten koper'. In een enkel geval, wanneer de verkoper de het object niet lang in eigendom heeft gehad, kan verkoper een teruggave vragen van (een deel van) de door hem destijds betaalde overdrachtsbelasting.

Dit betekent dat u als koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting rekening dient te houden.

Asbest

In het gekochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, in het verleden werd dit materiaal veel toegepast. Het is belangrijk om te weten dat bij verwijdering speciale voor-zorgsmaatregelen getroffen dienen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper en makelaar van eventuele aansprakelijkheid.

Oudere woningen

Wanneer een object ouder is dan 20 jaar zal een zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin expliciet wordt vermeld dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Uw bouwkundige keurder zal u op alle ins- en outs kunnen wijzen.

Geen-zelfbewonings clausule

Wanneer het object (een bepaalde tijd) niet door de verkoper zelf wordt bewoond, zullen we in de koopovereenkomst hiervan melding doen. Verkoper heeft immers het verkochte nooit of lang niet zelf feitelijk gebruikt en kan koper dus niet informeren over eigenschappen c.q. gebreken die aan het object kleven. Een bouwtechnische keuring is in deze situatie des te meer aan te bevelen.

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben getracht de verkoopbrochure zo volledig mogelijk op te stellen. Eventuele maatvoeringen t.a.v. plattegronden, inhouds- en oppervlaktematen zijn bij benadering vast-gesteld en mogelijk niet geheel conform NEN2580. Koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten en vrijwaart verkoper en diens makelaar van elke aansprakelijkheid wanneer hier toch afwijzingen in zouden voorkomen. Ontdekt u onverhoopt een fout in de meting? Meld het ons direct!

Energielabel

Iedere woning dient over een energielabel te beschikken. De verkoper is verplicht voor zijn rekening dit label aan te leveren vòòr de notariële levering. Wanneer het energielabel niet voorhanden is bij de notariële overdracht, is dit voor rekening en risico van verkoper. Als koper bent u niet verplicht een energielabel in bezit te hebben.

Bodemkwaliteit

Verkoper kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de kwaliteit van de bodem.

Er kan verontreiniging in de bodem aanwezig zijn. Het staat koper vrij een verkennend bodemonderzoek voor eigen rekening en risico uit te laten voeren.

Dubbele beglazing

Lekkages in isolerende en/of dubbele beglazing zijn niet altijd direct, volledig maar zeker ook niet eenvoudig waarneembaar, lekkages zijn vaak alleen bij een bepaalde lichtinval of veranderde weersomstandigheden vast te stellen. Bij gunstige weersomstandigheden zijn lekkages zelfs geheel niet waar te nemen of juist weer wel. In enkele gevallen is een witte uitslag waarneembaar op de aluminium strip tussen de beglazing, deze kan bij ouder glas gaan corroderen. Indien lekkende dubbele beglazing is aangetroffen wordt dit uiteraard vermeld, het niet benoemen van aanwezige lekkende dubbele beglazing is in verband met eerdergenoemde niet te beïnvloeden omstandigheden geen garantie, zelfs pas na enkele maanden gebruik van het object kan dit alsnog zichtbaar worden.

HEEFT U
INTERESSE?

MAKELAAR
SANDER.

Pastoor Doensstraat 1 b
4854 CP BAVEL

0762600174
welkom@MakelaarSander.nl
www.MakelaarSander.nl