



BRED
't Blok 65

Instapklaar

MAKELAAR
SANDER.

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

KENMERKEN & SPECIFICATIES

Bouwjaar:
1992

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Woonoppervlakte:
Ca. 99 m²

Perceeloppervlakte:
Ca. 113 m²

Gebouw gebonden buiten ruimte:
Ca. 11 m²

Externe bergruimte:
Ca. 6 m²

Energie label:
A+



OMSCHRIJVING

Keurig nette tussenwoning met zonnige tuin, tuinkamer, berging en moderne keuken (2024)!

Op zoek naar een instapklare en goed onderhouden woning met een fijne ligging, royale zolderverdieping, kunststof kozijnen en zonnepanelen?

Dan is 't Blok 65 in Breda zeker een bezoek waard!

Deze woning biedt verrassend veel ruimte, een heerlijke tuinkamer voor elk seizoen en een keurige afwerking. De lichte, verzorgde uitstraling maken dit huis helemaal van nu.

Ligging / omgeving

De woning is gelegen in een rustige en groene woonwijk in de Haagse Beemden van Breda. De woning is gesitueerd in de gewilde woonwijk Overkroeten en is uitermate kindvriendelijk gelegen met een drietal basisscholen op loopafstand met winkelcentrum Heksenwiel met alle winkels, scholen, speelgelegenheden en openbaar vervoer op korte afstand.

Ook sportvoorzieningen alsmede diverse uitvalswegen richting o.a. Rotterdam, Antwerpen en Tilburg zijn uitstekend bereikbaar.

INDELING

Begane grond

Eentree met hal, meterkast (voldoende groepen en aardlekbeveiliging) en toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje.

Woonkamer

De lichte woonkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en afgewerkt met een keurige laminaatvloer. Dankzij de grote raampartijen (loopdeur en schuifpui) geniet je van veel natuurlijke lichtinval. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de gezellige serre/tuinkamer — een echte verlenging van je leefruimte, voorzien van glazen schuifpanelen en loopdeur naar de tuin. Hier kun je een groot gedeelte van het jaar comfortabel genieten van het buitenleven.

Keuken

De open keuken (vernieuwd in 2024) is uitgevoerd in een moderne wandopstelling en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap en een Miele vaatwasser.

Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, kunstgras, borders met beplanting en een praktische achterom.

Berging

Achterin de tuin bevindt zich een houten berging met elektra; ideaal voor fietsen, tuingereedschap of hobbyspullen.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, beide voorzien van een laminaatvloer.

De royale slaapkamer aan de achterzijde kan eenvoudig worden opgedeeld in twee goede slaapkamers.

Badkamer

De badkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een vrijhangend toilet, wastafel met meubel, handdoekenradiator en een douchecabine met thermostaatkraan, stort- en handdouche.

Tweede verdieping

Middels vaste trap bereikbare, royale open zolderverdieping met laminaatvloer, veel bergruimte achter de knieschotten en een dakraam.

Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, de unit van de mechanische ventilatie, de omvormer van de zonnepanelen en de Vaillant Cv-combiketel (2011).

Een prettige ruimte met volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Bijzonderheden

- Keurig nette tussenwoning met tuinkamer.
- Moderne keuken (2024) met inductiekookplaat en Miele vaatwasser.
- Royale zolder.
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing en draai-kiepramen.
- Betonnen vloeren.
- Zonnepanelen aanwezig.



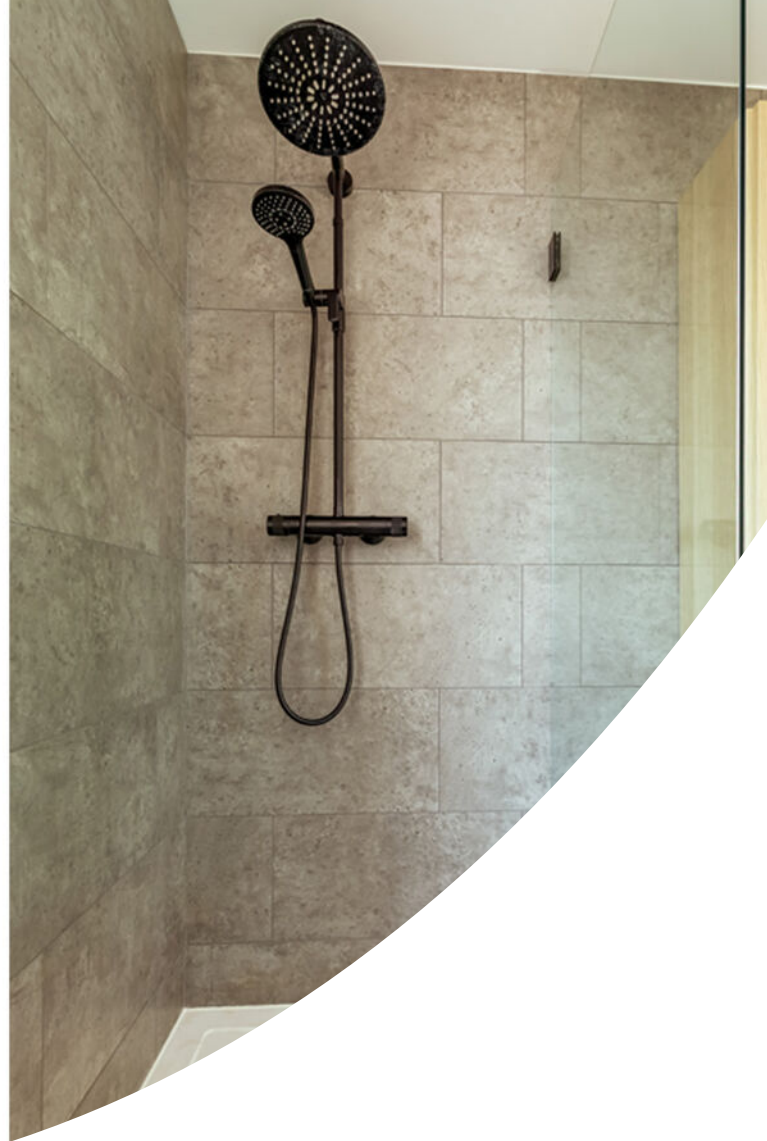












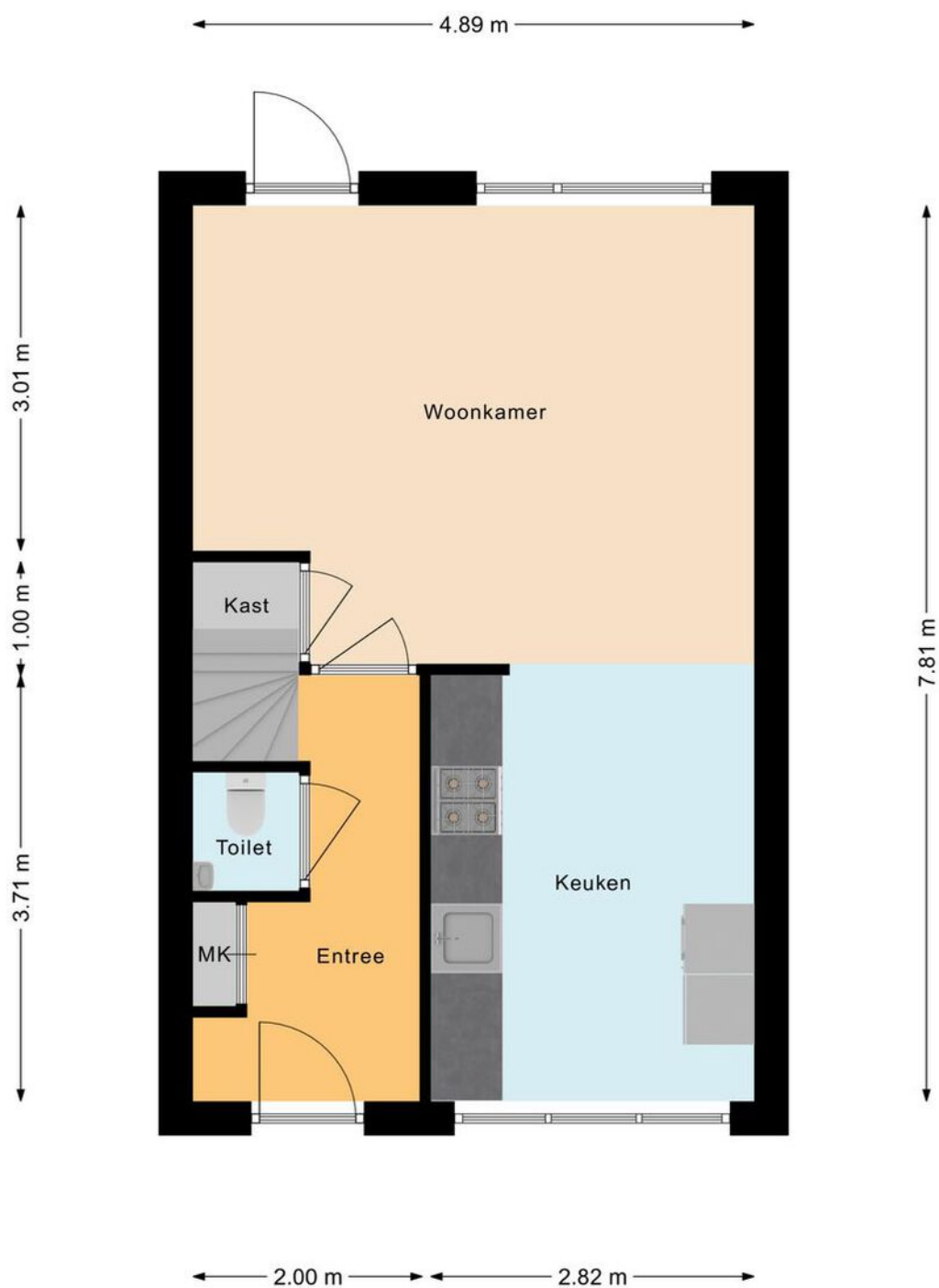








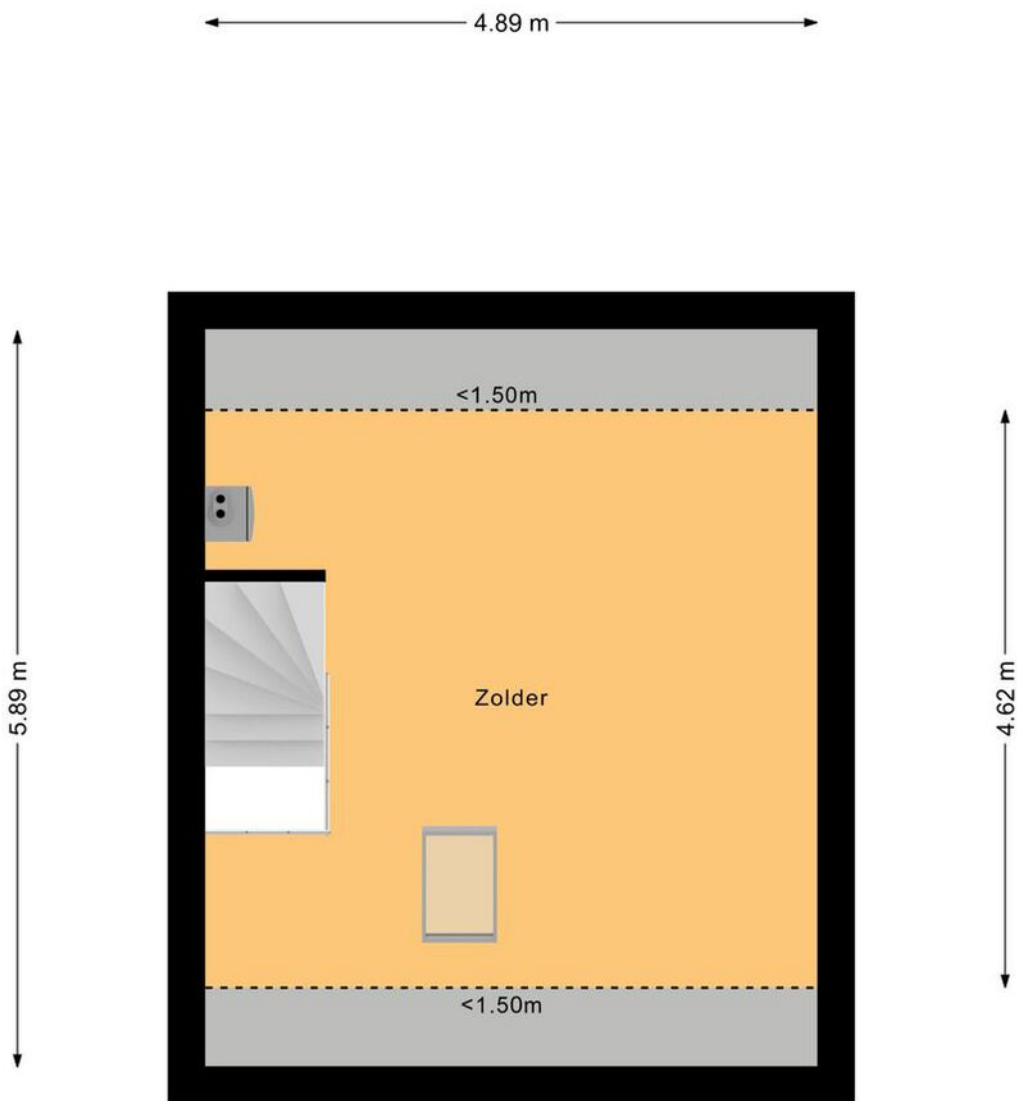
PLATTEGROND



PLATTEGROND



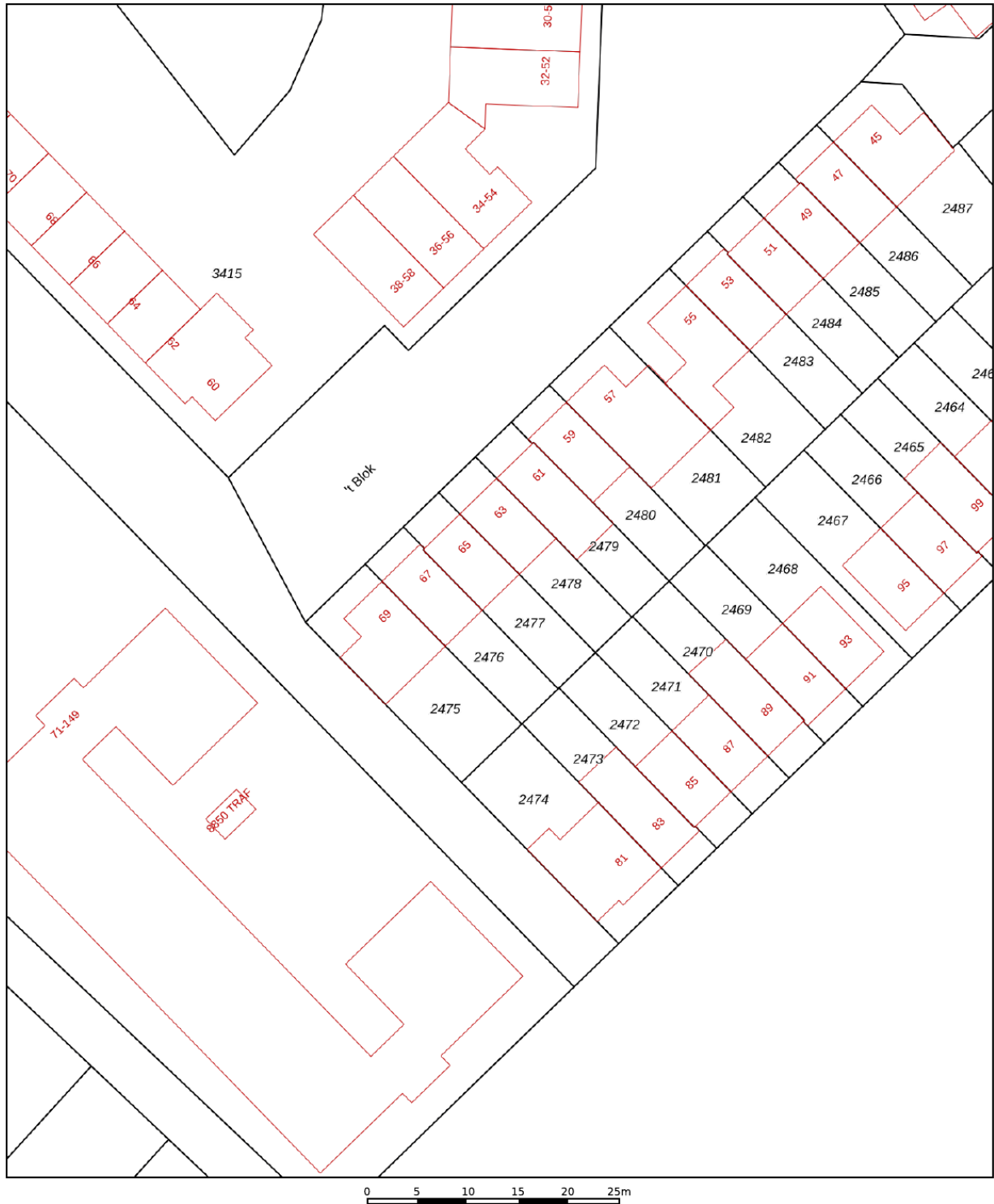
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens

Administrati
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Breda

Sectie I

Perceel	2477
---------	------

Perceel 2477

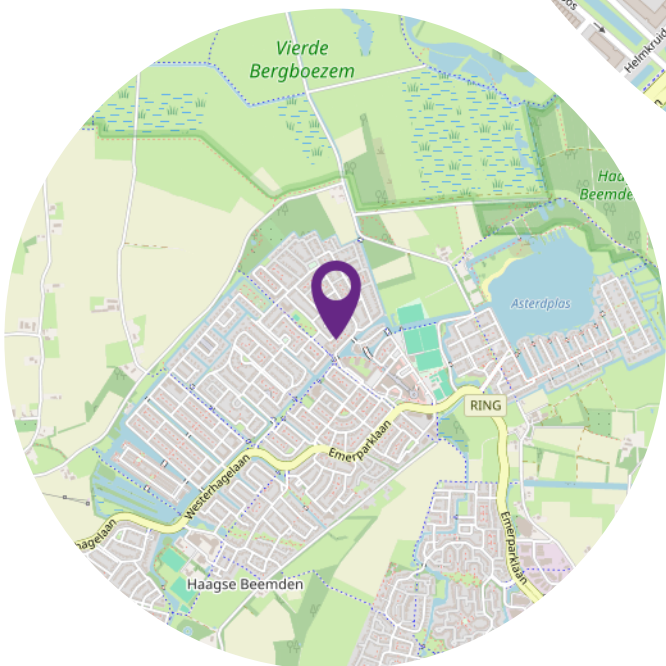
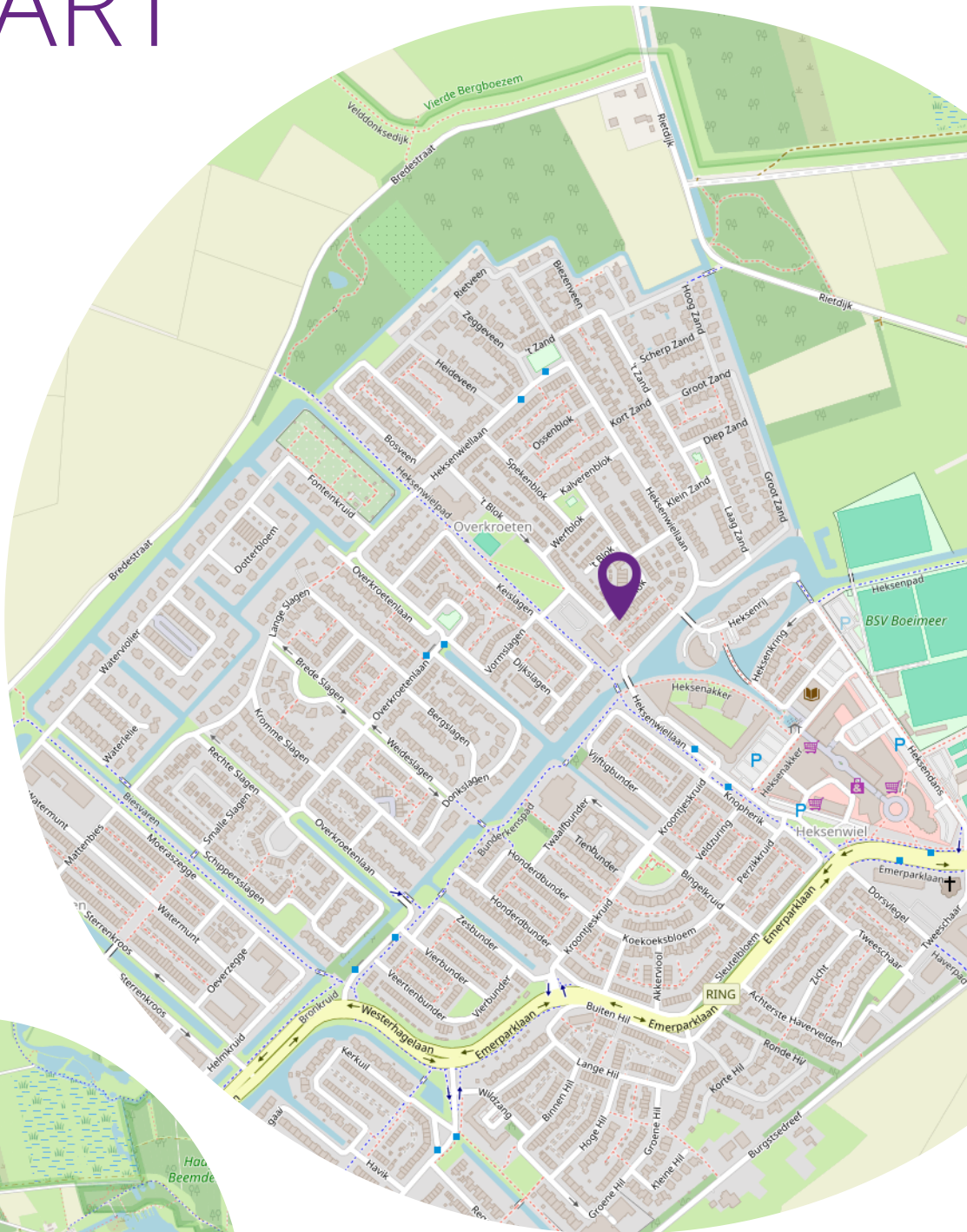
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Breda / Overkroeten

Bron : CBS

Leeftijd



0 - 14: 17% 15 - 24: 11% 25 - 44: 23%
45 - 64: 33% 65+: 16%

Koop / huur



Koop: 64% Huur: 36%

Huishoudens



Eenpersoons: 26% Zonder kinderen: 29%
Met kinderen: 45%



50%



50%



1,2 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